##### **הכנסת השמונה-עשרה נוסח לא מתוקן**

**מושב שני**

**פרוטוקול מס' 248**

**מישיבת ועדת הכלכלה**

**יום שלישי, י"ט בסיוון התש"ע (01.06.2010), בשעה 12:30**

**סדר היום**:

ההשלכות של הנחיות בנק ישראל בנושא המשכנתאות על רוכשי הדירות – בישיבה השתתף מר רוני חזקיהו, המפקח על הבנקים.

**נכחו**:

**חברי הוועדה**:

אופיר אקוניס – היו"ר

רוברט טיבייב

מנחם אליעזר מוזס

חמד עמאר

כרמל שאמה

**מוזמנים**:

אריאל אטיאס – שר הבינוי והשיכון

חה"כ מגלי והבה

חה"כ יעקב אדרי

חה"כ אברהם מיכאלי

חה"כ אנסטסיה מיכאלי

חה"כ מרינה סולודקין

חה"כ ציון פיניאן

רוני חזקיהו – מפקח על הבנקים, בנק ישראל

אירית זמיר – הפיקוח על הבנקים, בנק ישראל

יואב סופר – דוברות, בנק ישראל

יוסי סעדון – דובר, בנק ישראל

זמיר דחבש – יועץ תקשורת חיצוני, בנק ישראל

אריאל אטיאס – שר הבינוי והשיכון

ישראל שוורץ – סמנכ"ל בכיר לאכלוס, משרד הבינוי והשיכון

רחל הולנדר – מנהלת אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי, משרד הבינוי והשיכון

ראובן קוגן – משרד האוצר

אביחי יפת – ראש ענף שיכון ומקרקעין אגף החשב הכללי, משרד האוצר

איתי חוטר – מנהל תחום כלכלי חברתי באגף החשב הכללי, משרד האוצר

צחי דוד – רפרנט שיכון באגף תקציבים, משרד האוצר

ישראל אנגל – חטיבה קמעונאית, בנק מזרחי טפחות

אליקים בן ציון – אגף רגולציה, בנק הפועלים

טיבריוס רבינוביץ – מנהל קשרי חוץ, איגוד הבנקים

ברכיה רוזנברג – רגולציה, בנק לאומי

מיקי מרקוביץ – סבן מנהל מחלקת משכנתאות, הבנק הבינלאומי

גלי כספרי – מנהלת מחלקת מחקר, איגוד הבנקים

מיכה ארגמן – מנהל אגף הנדסת תהליכים, בנק המזרחי

ערן ניצן – סמנכ"ל התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

דוד קשני – יו"ר הפורום לדיור ציבורי ועמותת קול בשכונות

גיא פלדמן – רכז תחום דיור, עמותת סנגור קהילתי, ארגוני סיוע לדיירים

רן מלמד – סמנכ"ל עמותת ידיד, ארגוני סיוע לדיירים

ברכה ארג'ואני – יו"ר הארגון לזכויות הדיור

**מנהלת הוועדה**: לאה ורון

**רשמת פרלמנטרית**: מיטל בר שלום

**ההשלכות של הנחיות בנק ישראל בנושא המשכנתאות על רוכשי הדירות –**

**בישיבה השתתף מר רוני חזקיהו, המפקח על הבנקים.**

##### 

היו"ר אופיר אקוניס:

שלום, אני פותח את ישיבת הוועדה. אני ביקשתי לכנס את הישיבה הזאת בעקבות הנחיית המפקח על הבנקים מיום 24 במאי, לפיה תאגיד בנקאי יחזיק הפרשה נוספת שלא תפחת משיעור של 0.75% בגין יתרות ההלוואות לדיון אשר ניתנו החל מיום 1 באפריל 2010, ושיעור המימון בהן במועד העמדת האשראי, היחס שבין החוב לבין שווי הנכס המשועבד, גבוה מ-60%. משמעות ההחלטה היא, שעל הבנקים להפריש הון גבוה יותר למשכנתאות, במימון של מעל 60%, כך ששיעור הריבית על המשכנתאות במימון גבוה יעלה ורוכשי הדירות ידרשו להון עצמי גבוה יותר.

אני חושב, שההחלטה הזאת איננה רק החלטה כלכלית. זאת החלטה בעלת משמעות חברתית עצומה, שהרי רכישת דירה בשוק מתייקר והולך, שוק משתולל, היא סוגיה רלוונטית באופן אדוק לציבור רחב בארץ המבקש לרכוש דירה למגורים. זו הרכישה המשמעותית ביותר בחייו של אדם. המחירים המאמירים, ריבוי המיסים המוטלים על הקונים והקבלנים, בירוקרטיה בוועדות התכנון והבנייה ומלאי דירות קטן בארץ, בפרט באזורי הביקוש, גורמים לכך שבשנים האחרונות רכישת דירה הולכת והופכת קשה יותר ויותר, בעיקר לזוגות צעירים המנסים להתחיל את חייהם. התייקרות המחירים גורמת באופן טבעי לכך שעל הרוכשים להגדיל את שיעור המשכנתא ביחס להונם העצמי.

אני חושב שההנחיה, אדוני המפקח, היא נכונה ואני מקווה שהיא תסייע בבלימת עליית המחירים והחמרת התנאים בקבלת אשראי על ידי לווים מסוכנים. אני חושב, ואמרתי לך את זה קודם, שאין להחיל אותה על זוגות צעירים ועל רוכשי דירה ראשונה, אלא על אותם ספקולנטים שגורמים לעלייה במחירים, שקונים דירה שנייה ושלישית ועושים הון מהדירות הללו. אני אשמח, אדוני המפקח, לשמוע את התייחסותך. גם שר הבינוי והשיכון ביקש להגיע לכאן ולהשמיע את דבריו בפני ועדת הכלכלה. אני גם קיבלתי מכתב מחבר הכנסת שאמה, שביקש לקיים את הדיון הזה, ומחברים נוספים. אדוני המפקח, התחלנו בהדברות לקיים את הישיבה הזאת זמן קצר אחרי שאתה פרסמת את ההנחיה הזו. לקח לנו קצת זמן לתאם ועוד שיחות כאלה ואחרות. אנחנו מברכים אותך שאתה נמצא כאן.

מגלי והבה:

היה מן הראוי לקיים ועדה משותפת של ועדת הכספים וועדת הכלכלה. כך ההחלטה שתתקבל יכולה להיות חזקה בכיוון שאתה רוצה להגיע אליו. אנחנו גם יודעים את עמדתו הנאורה של שר השיכון, שתומך במה שאנחנו רוצים להגיע אליו – לא להעלות את המחיר למשפחות מעוטות היכולת.

היו"ר אופיר אקוניס:

אכן התקיימה ישיבה בוועדת הכספים. אני לא יודע אם זה התקיים בישיבת המשנה או במליאת הוועדה, אבל זה לא משנה. הוועדה שמפקחת על תחום הבינוי והשיכון במדינת ישראל על פי תקנות הכנסת זאת ועדת הכלכלה ולא ועדת הכספים. שעה וחצי מזמנו של המפקח הן חשובות, אבל הוא יוכל להקדיש אותן לוועדת הכלכלה של הכנסת. הוספתי ואמרתי, שהיתה הדברות בינינו לבין לשכת נגיד בנק ישראל ולשכת יו"ר הכנסת בעניין הזה, ובסופו של דבר הגענו לישיבה הזאת. אני מציע, שאולי נשמע קודם את המפקח בנוגע לשאלה והבקשה שהעליתי כאן. נשמע גם את חברי הכנסת בנוגע לדירה ראשונה.

רוני חזקיהו:

צהריים טובים לכולם. בדקות הקרובות אני רוצה להסביר את הצעד שנקטנו בו, כפי שתואר על ידי יו"ר הוועדה. בהמשך אני אשמח לשמוע הערות מכולם. בפתח דבריי אני רוצה להזכיר, שהוצאנו טיוטה ואנחנו פתוחים להערות על הטיוטה, גם של המערכת הבנקאית, גם של הוועדה המייעצת, גם של גופים אחרים, ובוודאי של חברי כנסת וחברי ממשלה. זה לגבי הרקע לביקור שלי לפה. אני שמח להיות פה.

לפני שאני אסביר את ההנחיה עצמה, חשוב להבין מה ההנחיה אומרת ולמה היא מכוונת. כדי להבין למה היא מכוונת צריך להבין את נתוני הרקע שהביאו להוצאת ההנחיה הזאת. ישנה עלייה גדולה במחירי הדירות. אנחנו מדברים על 22% בשנה האחרונה. אני הייתי בדיון בוועדה הזאת בנוגע לקבוצות רכישה. גם אז העליתי את הבעייתיות של התייקרות מחירי הדיור, התייקרות הדירות, שהיא בלי שום פרופורציה למה שקורה במשק ולמה שהיינו עדים אליו בעבר. העלייה הזאת, שהיא עלייה ריאלית גדולה מאוד, מעבר לעלייה בשיעורי ההכנסות של הציבור, מעבר לעלייה בצמיחה, מעבר לעלייה ברמת החיים, היא בעייתית מאוד. אנחנו רואים שהקצב הזה, גם מאז הביקור האחרון שלי פה, לא נחלש ויש אפילו אומרים הואץ. כלומר, אם כולנו נשב ונגיד הכל בסדר אנחנו נגיע למצב שמחירי הדירות ילכו ויאמירו. באותה ועדה נשאלתי: האם יש בועה, כי אם אין בועה אז למה אתה מתערב. אני אמרתי שאנחנו מתערבים לפני הבועה כדי שלא תיווצר בועה. אני לא יודע אם הפעולות שלנו יצליחו למנוע מצב בעייתי בצורה של בועה או משהו דומה, אבל הן מאמץ בכיוון. אני חושב, ששיתוף פעולה עם עוד גורמים יכול לפתור את הבעיה. אנחנו מעלים את המודעות.

עליית המחירים הדרסטית שחלה במחירי הדירות היא באה על רקע של סביבת ריבית מאוד נמוכה. אנחנו מדברים על סביבת הריבית הכי נמוכה שהיתה לנו ב-30 שנה האחרונות. אנחנו מדברים על סביבת ריבית נמוכה, ולא רק ריבית בנק ישראל אלא גם על ריבית על משכנתאות. ריבית למשכנתאות עומדת היום על שיעור של 2%-2.4% לא צמוד. זה לא פלוס מדד. גם בהצמדות הריביות מאוד נמוכות. אנחנו מדברים על שיעורי ריבית שצריכים לקחת בחשבון, כי כאשר אתה בא לקנות דירה ותכננת לקנות דירה בסכום איקס והמחירים כל יום עולים אז יש כמה אפשרויות: לקנות דירה יותר קטנה, לא לקנות דירה ולחכות, לגייס הון נוסף או לקחת מימון יותר גבוה. הציבור בוחר לקחת מימון יותר גבוה. זה מה שאנחנו לומדים כאשר אנחנו מנתחים את שני הסעיפים האלה של השינוי במחירי הדירות וסביבת הריבית הנמוכה.

מרינה סולודקין:

על איזה ציבור אתה מדבר?

רוני חזקיהו:

אני מדבר על כל ציבור לוקחי המשכנתאות בלי לעשות הבחנה ביניהם.

היו"ר אופיר אקוניס:

כל הציבור צריך יותר כסף.

רוני חזקיהו:

מה שאני מסתמך עליו בין השאר, זו העלייה בביקוש לדיור. אנחנו מקבלים את הנתונים על המשכנתאות מהבנקים. לפי הנתונים שבידנו, בשנת 2009 עלה האשראי לדיור ב-15%. ברקע האשראי במערכת הבנקאית ירד בשנת 2009. כלומר, העלייה הזאת שבתוכה כלול סך הכל האשראי שירד בולטת לעין שיעור בעניין הזה.

אברהם מיכאלי:

האם יש לך פילוח ביחס לשנה קודמת לגבי דירת מגורים מזכה?

רוני חזקיהו:

לא, אין לי פילוח כזה. אני עובד על סך הכל השוק.

אברהם מיכאלי:

זה לא נותן את התמונה השלמה.

רוני חזקיהו:

אם זה לא, אז אין בעיה. ההנחיה שלי לא פותרת איפה שזה לא. ההנחיה שלי נוגעת לאיפה שהסיכון גבוה המינוף גבוה. אם אתה טוען שיש מגזרים שהם לא במינוף גבוה, במילא ההנחיה לא נוגעת אליהם. לכן, לא עשינו הוראה כללית אלא רק לגבי מינוף גבוה. אנחנו מדברים על הלוואה בגובה הלוואה ממוצעת. גובה ההלוואה הממוצעת היה בעבר 30%-40%, והוא הגיע לרמה של 50%-60%. כלומר, הציבור לוקח הלוואה יותר גבוהה, וזה על רקע הריביות הנמוכות. בנוסף, הוא בוחר לקחת את רוב ההלוואות בריבית משתנה, כיוון ששם הריבית עוד יותר זולה. הריבית הזו, שהיא הכי נמוכה ב-30 שנה האחרונות, מתישהו תעלה. זה ברור שהיא תעלה. לאיזו רמה? אני לא יודע. כלומר, את רמת הסיכון של מי שנכנס אליה כרגע, עם הפיתוי שיש לו של הריבית הנמוכה במשק, הוא צריך לקחת בחשבון. עכשיו שאמרנו את הדברים האלה ואנחנו מסתכלים על הרקע העולמי ומבינים שהבעיה של הריביות הנמוכות היא בעיה כלל עולמית בנושא הזה, אנחנו חוששים שמתפתחת לה בועה בנושא של הדיור. לכן, באנו ואמרנו כמה דברים בנושא של ההנחיה. אם אני יכול להגיד את כל ההנחיה שלנו במילה אחת, זה זהירות. אמרנו: תיזהרו. למי אמרנו? לבנקים, אבל אנחנו מכוונים לציבור בעצם. מי שיקרא את ההנחיה שלנו לכל אורכה, יראה שרוב רובה עוסקת בזהירות. היא אומרת לבנקים: תבחנו את התיק, תבחנו את הנהלים, תעשו בדיקה איפה אתם עומדים, תעשו בדיקה של המדיניות שלכם, של שיעורי המימון, תעשו בדיקה של הגילוי שאתם עושים לאותו לוקח משכנתא, שהוא יודע מה הוא עושה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני מציע שתחדד את הנקודה הזו, כי אני יודע שחברי הכנסת וגם במשרדו של שר השיכון, ואני יודע גם מהשיח הציבורי שהיה בשבוע שעבר, שהיה שיח אחר מהשיח של היומיים האחרונים, שהציבור לא הבין את הדבר. הציבור הבין שאתה מודיע לבנקים שבמקום 70% משכנתא הם יכולים לתת רק 60%. בוא תסביר את הנקודה הזאת. האם זאת הוראה? מה בדיוק היה שם?

רוני חזקיהו:

בדיוק הגעתי לנקודה הזאת. ההנחיה מדברת על זהירות. בסוף ההנחיה יש משפט שאומר: אנחנו לא מתייחסים כרגע לעבר. זאת הוראה צופה פני העתיד. אם הנגיד היה מעלה את הריבית ברבע אחוז, היא היתה חלה על הכל, גם על מה שלקחתם בעבר, על כל התיק. אנחנו אומרים: לגבי העבר תבדקו את עצמכם. אנחנו לא נותנים שום הוראה בעניין הזה.

מרינה סולודקין:

אנחנו צריכים להודות שזה לא רטרואקטיבית.

רוני חזקיהו:

אני לא יודע מה אתם צריכים לעשות. אני רק אומר מה אני עושה.

מרינה סולודקין:

אתה כל הזמן רק מסביר.

רוני חזקיהו:

הם ביקשו ממני להסביר, אז אני מסביר.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני ביקשתי הסבר מאוד מדויק.

רוני חזקיהו:

אם יש שאלות או הערות, אני מוכן לשמוע. אני משתדל להסביר, כי אולי לא הכל ברור. אני אומר לבנק: בנוגע לאותן משכנתאות עתידיות הניתנות בשיעור מימון גבוה, לדעתי, מעל 60%, אתם בתור בנק תשימו כרית בנק, הפרשה מסוימת בצד, שתהיה לשעת חירום. מה יקרה בהמשך? מחיר הדירה יכול וירד, מחיר המימון יכול ויעלה, וכתוצאה מזה יכולה להיות בעיה בכושר ההחזר של הלקוח. לכן, תשימו הפרשה כללית כזו בצד. למה הפרשה כללית? כי אני לא מונע בעדכם לתת משכנתאות מעל 60%. זוג צעיר או זוג מבוגר, דירה ראשונה או דירה עשירית - לכל מי שרוצה לבוא לבנק ולקבל משכנתא בשיעור של מעל 60%, אנחנו אומרים לו רק דבר אחד: זהירות. לבנק אנחנו אומרים: תבדוק, ותסביר לו לאן הוא נכנס.

היו"ר אופיר אקוניס:

לא עשו את זה קודם?

רוני חזקיהו:

אני רוצה לוודא, כי אני רואה שאם עשו זה לא כל כך עזר וההלוואה המוצעת הולכת וגדלה. כאשר אני רואה את הטרנד הזה, אני אומר את זה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אבל משהו פה מתגלגל.

רוני חזקיהו:

הצעד שעשינו הוא צעד מאוד מינורי. שוק המשכנתא הוא שוק הכי תחרותי שיש, מוצר בנקאי תחרותי, בשביל אפס פסיק משהו לוקחים משכנתא איפה שרוצים. לא מחויבים לקחת משכנתא בבנק מסוים. לכן, יש תחרות בשוק המשכנתאות. אנחנו אומרים, שגם אם ירצה הבנק לגלם את ההפרשה הזו במחיר ולא יחשוש מתחרות – כי אם יש בנק שלא מגלם ילכו אליו. המעבר פה חופשי ואין מחסומים בכלל בנושא הזה - אז בואו נסתכל על מה מדובר. אם ניקח 0.75% הפרשה בהלוואה ל-15 שנה שהמח"מ שלה זה 7.5 שנים – משך החיים הממוצע זה 15 לחלק לשניים – זו תוספת של 0.1% בריבית.

מנחם אליעזר מוזס:

בשביל מה היו צריכים את כל הבלגן אם זה כל כך מינורי?

רוני חזקיהו:

הבלגן הוא בשביל הזהירות.

מרינה סולודקין:

על חשבון מי הזהירות?

רוני חזקיהו:

לא על חשבון מי, לטובת מי.

מנחם אליעזר מוזס:

מי ממן את הכרית בצד?

היו"ר אופיר אקוניס:

הלווה, הזוג הצעיר או הזוג המבוגר.

מנחם אליעזר מוזס:

איפה הוא ישים את הכרית אם אין לו בית, אם אין לו מיטה?

ציון פיניאן:

אתם פותרים בעיה, ויוצרים בעיה חמורה יותר.

רוני חזקיהו:

אני אשמח שתסביר לי אחר כך איך אנחנו יוצרים בעיה. בינתיים אני מסביר למה אני חושב שאנחנו הולכים לפתרון של בעיות ולא ליצירת בעיות. ההשלכה של הדבר הזה, גם אם תהיה יותר מ-0.1%, אפילו 0.5% בריבית, אם מישהו לקח משכנתא ב-2%-3% ריבית וחושב שהריבית הזאת תישאר הוא לא עשה ניהול סיכונים נכון. מה שאנחנו לא עושים על ידי הדרך הזאת יגיע בעליית המחירים של הריבית. אני חותם לכם על כך שהריבית לא תישאר 2%-3%. קחו את זה בחשבון- אתם הבנקים ואתם הזוגות הצעירים. מה שצריך להטריד אתכם, זה לא אם תשלמו קצת יותר או קצת פחות, מה שזה לא בטוח. מה שצריך להטריד אתכם זה מחיר הדירה שאתם קונים. האם אתם יכולים לקנות דירה בכל מחיר?

מרינה סולודקין:

אצל מי? מי שכל החיים יממן את הדיור שלו?

רוני חזקיהו:

אז אם הוא לא יכול, שלא יממן.

מרינה סולודקין:

השאלה היא, האם ייקחו יותר משכנתות או פחות אחרי ההנחיה שלכם?

רוני חזקיהו:

אנחנו לא עצרנו את זרימת המשכנתאות. אנחנו רוצים לבוא ולומר, שישנה בעיה. אתם צריכים לקחת את הנתונים ולשאול: מה קרה פה? למה בלי שאנחנו נעשה כלום מחירי הדיור עלו. הרי לא אמרנו: הפרשות.

קריאה:

האם אתם חושבים שהצעד הזה יוריד את מחרי הדירות?

רוני חזקיהו:

אני מקווה, שהצעד הזה יקנה זמן. אני לא רוצה לקחת יעדים קשים להשגה. אני חושב, שזה יעזור למתן את העליות. אני חושב שזה יביא למודעות הציבור להיזהר, וכתוצאה מכך לפעול על צד הביקוש.

רוברט טיבייב:

אתה תוריד באופן מלאכותי את הביקוש לדירות. אז מה האוכלוסייה תעשה? לא יהיה ביקוש, ואתה פתרת את הבעיה. הכי פשוט.

רוני חזקיהו:

אתה מציע לתת למצב להמשיך.

רוברט טיבייב:

האם היית פעם באופקים?

רוני חזקיהו:

חייתי שם 4 שנים. משנת 1986 ועדת 1990 ניהלתי בנק פועלים.

רוברט טיבייב:

כנראה בגלל זה המצב באופקים כל כך גרוע.

היו"ר אופיר אקוניס:

כל השוק הדיור בישראל הוא בבעיה לא בגלל המפקח על הבנקים. יש פה בעיה לאומית, שכבר מצטברת כמה וכמה שנים. עד לרגע זה אף אחד לא נתן פתרון, לא הממשלה, לא המפקח על הבנקים, לא בנק ישראל, לא הציבור ולא הקבלנים. זה ממשיך ועולה, וממשיך ועולה. שאל כאן חה"כ, האם זה יביא לבלימה. המפקח על הבנקים חושב שכן. הוא לא מבטיח את זה.

מנחם אליעזר מוזס:

איך זה יביא לבלימה אם יש מחסור בקרקעות?

היו"ר אופיר אקוניס:

בנוגע למחסור בקרקעות נשמע מיד את שר הבינוי והשיכון. מחסור בקרקעות זה לא תחום אחריותו של המפקח על הבנקים. אנחנו דנים בהתפתחויות בסיכונים בגין הלוואה לדיור. אגב, המפקח לא בשימוע. הוא בא להסביר לנו ובאמצעותנו לציבור, למה הוא חושב שההודעה שלו עשויה לבלום את העלייה במחירים. עד לרגע זה אין שום בלימה בעליית המחירים, באופקים ובכל מקום אחר בארץ.

רוני חזקיהו:

אנחנו מדברים על מודעות ועל כך שאם הצעד הזה לא מספיק צריך לעשות צעדים נוספים. הכלים שלנו לצעדים האלה הם כלים מאוד מוגבלים, כלים פיקוחיים. ישנם צעדים נוספים שרשויות נוספות צריכות לעשות. אתם יכולים עד מחר להגיד משכנתא כך או אחרת, אבל אתם צריכים לפחות להכיר שיש בעיה. עכשיו כל אחד שיציע את הפתרונות שלו לבעיה. לא הגיוני לבוא ולהתעלם מהבעיה. אני חושב, שבבעיה הזו צריך לטפל בהמון כלים: בכלים של ממשלה, בכלים של משרד השיכון, בכלים של משרד האוצר ובכלים של מינהל. אנחנו בכלים המוגבלים והמצומצמים שלנו באחריותנו על יציבות המערכת הבנקאית עושים מה שאנחנו עושים. במקרה הזה זה צעדים מינוריים, שנועדו להגיד: יש פה בעיה. שכל אחד יטפל בה. אולי אנחנו נותנים לכם צינון מסוים והקלה בשיפוע העלייה של המשכנתאות. תנצלו את הזמן הזה בשביל לעשות צעדים נוספים, בשביל להגביר את הנושא של ההיצע, בשביל לעשות את הצעדים שצריך כדי שמחירי הדיור לא ימשיכו ויעלו. אנחנו שתקנו בעניין הזה בשנתיים האחרונות, למרות שאמרנו לגבי קבוצת הרכישה ועשינו כל מיני דברים. אף אחד לא עשה כלום בשנתיים האחרונות. למה לא התעוררתם אתם חברי הכנסת לפני שנתיים ואמרתם שהמחירים עלו? דירה בפתח תקווה שעלתה 700,000 שקלים עולה היום מיליון וחצי. מה אתם אומרים על זה?

היו"ר אופיר אקוניס:

לפני שנתיים אף אחד לא היה פה, מלבד חה"כ סולודקין.

היו"ר אופיר אקוניס:

לא חשוב. זה לא אישי.

ברכה ארג'ואני:

האזרחים צעקו עד השמיים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אף אחד לא צעק. הם פשוט קנו דירות.

ברכה ארג'ואני:

אנחנו כן. אנחנו גם פנינו אליך.

היו"ר אופיר אקוניס:

לפני שנתיים לא יכלו לפנות אלי כי לא הייתי פה.

ברכה ארג'ואני:

גם במהלך השנתיים שהיית פה וגם לפני כן. עשינו ונלחמנו, אבל מה לעשות שהממשלה יותר חזקה מאיתנו.

היו"ר אופיר אקוניס:

לא הצעתי את מועמדותי בכנסת ה-17 ולכן לא הייתי פה. עכשיו אנחנו פה, ואנחנו לא בדיון הראשון בנושא הנדל"ן. אנחנו בדיון רביעי או חמישי.

רוני חזקיהו:

אני רוצה לסכם את הדברים.

ציון פיניאן:

אני רוצה שתתייחס לנושא של הלוואות משלימות. איפה זה עומד?

קריאה:

הלוואה מהבנק זו משכנתא משלימה.

רוני חזקיהו:

אני רוצה לסכם. שמנו את הנושא הזה על סדר הדיון הציבורי של הכנסת ושל אחרים. אנחנו מעלים את הנושא של עליית מחירי הדירות כבעיה רצינית. אנחנו עושים טיפול קטן, קצר ולא מהותי. באתי לפה לשמוע רעיונות והערות. אתם תשמיעו, אנחנו נשמע ונפתח את הדיון.

היו"ר אופיר אקוניס:

אגב, המכתב שלך מתייחס לכל סוגי הריביות.

רוני חזקיהו:

הוא מתייחס רק למינוף: מעל 60% ולא חשוב באיזה מסלול.

קריאה:

אבל הסיכון הוא בריבית משתנה. למה לא התמקדתם רק בריבית משתנה?

רוני חזקיהו:

הסיכון הוא במינוף הגבוה.

היו"ר אופיר אקוניס:

שר השיכון, בבקשה.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

תודה, אדוני היו"ר. הנושא של עליית מחירי הדירות נמצא בתודעה הציבורית בשנה האחרונה השכם וערב, בעיקר כאשר מתפרסמים נתונים, פעם מהלמ"ס, פעם מהשמאי הממשלתי, פעם ממשרד הבינוי והשיכון, פעם מהתאחדות הקבלנים. כל פעם יש מישהו שמוציא סקר או נתונים של מחירים, ואז עוד פעם מתחיל דיון ציבורי סביב העניין הזה. אני התייחסתי לזה בעבר, אלה דברים שכולם יודעים אותם וחלק מהמפלגות עסקו בזה במערכות הבחירות: יש מחסור על פני עשור של יחידות דיור, היצע של קרקעות. לא היתה תוכנית ממשלתית של הממשלות האחרונות, לא של מנהל מקרקעי ישראל, לא של משרד הבינוי והשיכון, שאומר מה הצורך ואיך אנחנו מייצרים את ההיצע. זה לא רק מינהל מקרקעי ישראל. זה גם ועדות התכנון, גם משרד הפנים, שהוא היצרן של האישור שמייצר לנו את המכרזים. אנחנו לא לוקחים קרקע, מסמנים ואומרים פה יש מכרז. צריך שיהיו תוכניות מאושרות, והתוכניות המאושרות עוברות ועדות מחוזיות במשרד הפנים. מה שאנחנו משווקים בשנה האחרונה זה סחורה שייצרו אותה בשנים האחרונות. לוקח בממוצע כ-6 שנים לאשר תוכנית.

יש מחסור על פני עשור, וזה לא ייפתר בשנה. זה הדבר המרכזי והגדול ביותר שגרם לעליית המחירים. המדיניות היא ברורה: להגדיל את השיווק. זה קורה כבר היום. בשנת 2008 יצאו 17,000 יחידות דיור, שמינהל מקרקעי ישראל הוציא. ב-8 חודשים האחרונים הוצאנו 21.500 יחידות. בשבועות הקרובים אנחנו נוציא עוד אלפים, ואחריהם עוד אלפים. צריך להבין את המשמעויות. להחליט שעושים מכרז ל-5,000 יחידות זה יפה, אבל לתרגם את זה למכרז זה אומר לתכלל את זה עם משרדי תחבורה, תשתיות, בריאות, מים ורשויות מקומיות.

קריאה:

ארגוני ירוקים.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

זה אחרי שהתוכנית מאושרת. אי אפשר לא להזכיר את משרד האוצר, שהוא גדול ועומד על גביו, ובדברים שמתאים לנו ולא מתאים להם, הם הקובעים. אין על כך ויכוח. כולם יודעים את זה. זו לא המצאה מהיום. ברמת המספרים – יש לנו היום 200,000 יחידות דיור מאושרות בין חדרה לגדרה. הן מאושרות על הנייר, וקשה לתרגם אותן למכרזים. יש עליהן חסמים תכנוניים, יש עליהן חסמים כספיים. לפעמים אנחנו רואים כותרת יפה בעיתון: "אושרה תוכנית ל-700 יחידות דיור במקום איקס". היא אושרה, אבל אי אפשר למכרז אותה בגלל ששמו עליה כל כך הרבה שרשראות: בתנאי שזה יקרה, בתנאי שמשרד התחבורה יקבל את חלקו, בתנאי שמשרד הבריאות יקבל את חלקו וכו'. בסוף זה שווה כמה עשרות מיליונים, אין מי שמשחרר את זה, בוועדה יושב מישהו שרוצה לקבל את ההחלטה פה אחד, כל אחד קיבל את התנאי שלו וכולם מרוצים, אבל אי אפשר לתרגם את זה למכרז.

אני לא בא לתת תירוצים למה לא יוצאות קרקעות. אני בא להסביר את הקשיים. אפשר לפתור את זה, אבל כפי שאמר המפקח על הבנקים: צריך סינרגיה בין המשרדים השונים. אנחנו סורקים תוכנית-תוכנית, ואיפה שיש חסמים חוזרים לוועדה המחוזית ומשנים את התנאי, או שמשחררים כסף, או שמסדרים את זה עם הרשות המקומית. לא צריך לחכות עד שיאושרו תוכניות חדשות. יש לנו תוכניות. הרבה יותר מהר לשחרר אותן מאשר לחכות לתוכניות החדשות. אני מדבר איתכם על מספרים של 200,000. נכון שמתוכם יש הרבה פרטיים, אבל לנו יש מעל 50,000. אני לא מדבר על השטחים החקלאיים. יש 12,000 יחידות דיור במרכז של קרקע חקלאית, תב"א מאושרת, שאפשר למכרז מחר, אבל יש קשיים עם החקלאים שלא משחררים את הקרקע. התחלנו לתבוע אותם בבתי משפט. בחודשים האחרונים הגשנו תביעות בבתי משפט כנגד חקלאים שלא משחררים את הקרקע. למרות זאת, אנחנו לא נחים על זרי הדפנה. אנחנו מושכים תוכניות בשיניים, ומוציאים אותן למכרזים בהיקפים שלא היו. אנחנו רוצים לשים 30,000 השנה. זה לא ביום אחד להביא את התוכניות. מי שמתלונן על כך שמינהל מקרקעי ישראל מספסר בקרקעות המדינה, זה קשקוש. המחירים שנותנים על הקרקעות באזורי הביקוש הם 100%-200% מעל מה שהשמאי מבקש. בגלל המחסור בהיצע, הקבלנים רוצים לזכות במכרז ומעלים את המחיר של הקרקע. אנחנו לא מבקשים כאלה מחירים. יש לנו דוגמאות כאלה לרוב.

חמד עמאר:

האם אין אפשרות שמינהל מקרקעי ישראל יגביל את המחיר?

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

המחיר של הדירה נקבע על פי היכולת של הקבלנים למקסם את המחיר. גם אם תיתן לו קרקע בחינם, אם חסרות דירות הוא יגבה את המחיר הגבוה ביותר שהוא יכול. הם לא תורמים או עמותות חסד. הם לא ארגונים לדיור למען הצעירים. ככל שהם לא יכולים לגבות את המחיר הגבוה ביותר, הם יגבו. אתה יודע מה ההוכחה שלי? קרקעות שנקנו במחירים נמוכים מאוד בתוכניות שאושרו מזמן נמכרות היום במחיר הגבוה ביותר. אני לא ממציא פה משהו. זה דבר ברור. אני גם לא בא אליהם בתלונות. אני אומר דבר אחד: אנחנו לא מצפים שהקבלנים יתרמו את חלקם ויוזילו את המחירים. אנחנו צריכים לגרום לתחרות יותר גבוהה. ככל שנוציא יותר יחידות דיור ככה המחירים ירדו.

אני רוצה להתייחס עכשיו לעניין של המפקח על הבנקים. אנחנו נמשיך לשווק ולהגדיר את ההיצע. יש לנו עבודה משותפת עם האוצר. ישנה ועדת חסמים שתפקידה לקחת את התוכניות הבעייתיות ולתרגם אותן למכרזים. אני מקווה שהיא תתחיל לפעול בצורה יותר משמעותית על מנת לשחרר את זה. בכל מה שקשור לרמת המודעות, כפי שהמפקח אמר, אנחנו בהחלט מברכים על כל משהו שמייצר מודעות ומקטין את הביקוש לדירות להשקעה. אני רוצה לתת לכם מספרים.

כרמל שאמה:

אדוני השר, אז למה משרדך התנגד להעלאת מס רכישה לדירות להשקעה?

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אנחנו לא התנגדנו לשום דבר.

כרמל שאמה:

בוועדה הזאת ישבה נציגה שלך, בזמן שאני הצעתי הצעה לפני מספר חודשים.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

זה משהו אחר. אתה רצית לבוא בעסקה אחרת לגמרי. אתה באת ואמרת, שאנחנו נחליט על 5% בדירות להשקעה. ככל שזה לא מגיע עם שחרור של הדירות הקיימות היום, זה לא יעיל. זה יעיל רק בדרך אחת. אני אתן את המספרים: 102,000 עסקאות היו בשנת 2009, כאשר 78,000 מתוכם דירות יד שניות. אלה הדירות הכי זמינות להשקעה והכי תוקעות את הזוגות הצעירים. בהן קונים וגרים. לא צריך לחכות לאישורים ולהיתרים. לוקח 3 שנים להרים דירה. אם אנחנו על ידי נתינת תמריצים – ומשרד האוצר יודע את דעתי. אני הצעתי להם כמה הצעות. אני לא רוצה להתייחס לזה פה, כי אני עדיין בדיאלוג איתם – לאלה שקנו דירות להשקעה לשחרר את הדירות שלהם החוצה לשוק ובמקביל נעשה את מה שאתה אומר – לא באותה דרך ולא באותם אחוזים – זה יעזור. זה שרק מעלים ולא נותנים תמריץ למי שאסף מלאי של דירות לשחרר אותן החוצה, הרי הוא יחכה 4 שנים ואחרי 4 שנים הוא ישחרר את הדירה ולא ישלם מיסים. יש אינספור כלים. זה לא הדיון עכשיו.

כרמל שאמה:

כדי להעמיד דברים על דיוקם אני רוצה לומר, שבשעתו שהצעתי העלאת מס רכישה הצעתי יחד עם זאת חלון של שנתיים למכור דירות עם פטור ממס שבח. זה היה הצעד המשלים. משרדך אז טעה שהתנגד. אגב, ממשלת הונג-קונג אמצה את השיטה הזו כבר לפני חצי שנה.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אני עדיין מתנגד לחצי עבודה.

כרמל שאמה:

אני לא אמרתי חצי עבודה.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אני הגשתי למשרד האוצר הצעה, ואני מקווה שאנחנו נשמע עליה בתקופה הקרובה. יש דיונים בינינו. מאחר ואנחנו לפני חוק ההסדרים, לפני התקציב הדו-שנתי, יש סל של פתרונות שמשרד האוצר בכוחו לעזור לנו לגרום לירידה יותר מהר מאשר שההיצע ישפיע. זה יכול לקרות מיד: הפחתות מסים, משחקי דירה ראשונה-שנייה. ככלל, אני חושב שצריך לקבוע שיש עולם הדירות הראשונות ועולם הדירות השניות. זה אף פעם לא יכול להיות אותו דבר. מדובר בסל של דברים: מע"מ על דירה ראשונה, השתתפות בהחזרי משכנתא.

היו"ר אופיר אקוניס:

למה הממשלה לא עושה את זה? עכשיו הגעת לנקודה. שהממשלה תעשה ותביא את ההצעות האלה. אי אפשר לחכות לנו בהצעות חוק פרטיות. הממשלה צריכה להתחיל לפעול. היא צריכה להתחיל למשול בעניין הזה. יש משבר בשוק הדיור, ואי אפשר להגיד: הממשלה הקודמת. בזמן הממשלה הקודמת היתה עלייה הכי מאז'ורית.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אני מאוד שמח שאתה מחזק את ידיי בדרישה לממשלה. מי זו הממשלה?

קריאה:

האוצר.

היו"ר אופיר אקוניס:

בוא נשמע את שר הבינוי והשיכון. אתה פירטת כאן שורה של צעדים מצוינים.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אני אומר לכם כשר הבינוי והשיכון וכחבר תנועת ש"ס, שעשתה מאבק לקבל את התיק הזה עם מינהל מקרקעי ישראל בשביל להשפיע על מחירי הדירות שירדו לכל המגזרים, חה"כ טיבייב. ראש הממשלה יודע את דעתי, שר האוצר יודע את דעתי, אגף תקציבים יודעים את דעתי. כאשר אתה אומר לי: הממשלה תעשה, צריך להפנות את זה לראש הממשלה, כאשר הוא רוצה להעביר רפורמה של רכבות הוא עשה זאת על הראש של כולם. כאשר הוא רצה להעביר רפורמה במינהל מקרקעי ישראל, הוא עשה את זה. זה עוד לא קורה, זה עוד לא מתבצע, אבל זה דיון אחר שצריך להתקיים בוועדת המשנה. אני שמח, חה"כ אקוניס, שאתה הרמת את הכדור הזה. כאשר אתה אומר "הממשלה תעשה", תדע שכל הממשלה תתמוך בתמריצים שיינתנו לדירה ראשונה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני אהיה יותר חד. למה אתה לא מביא הצעה לממשלה? תדונו בזה בממשלה, תתקבל הצעת מחליטים. בתוכנית הרכבות כך בדיוק היה. ראש הממשלה החליט, היתה התנגדות, אבל בסופו של דבר זה התקבל.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אני רוצה להגיד לך איך הדברים עובדים בממשלה. אתה בעזרת השם יום אחד תהיה שר. אני אתן לך פטנט של עשה ועל תעשה. נניח שאני רוצה להעלות נושא לדיון בממשלה. מי שקובע את סדר היום זה ראש הממשלה. אם הוא מחליט שזה לא עולה, זה לא עולה. אם הוא מחליט שאין רוב, אין רוב. יש לו את אוטומט שרי הליכוד, שגם אתה מאותה מפלגה.

היו"ר אופיר אקוניס:

לא זה מה שהצעתי.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אני אגיד לך מה דרך המלך. אני ישבתי עם ראש הממשלה פעמיים-שלוש, ותהיה לנו החודש עוד ישיבה. אני יושב גם עם משרד האוצר ואומר: זה סל הכלים, תבחרו אחד-שניים מתוך הסל, ותביאו משהו שהממשלה עושה למען הזוגות הצעירים. להגדיל את ההיצע זה מצוין, זה ינצח את הכל, אבל זה ייקח יותר זמן מעולם המיסים והתמריצים שאפשר להתקיים עכשיו ומיד.

לכן, אני שמח שוועדת הכלכלה דנה ומדברת, אבל אין לה סמכות להחליט. פה תמיד יש תמימות דעים למען כולם, אבל הם לא ברמת החלטה. ברמת החלטה יושבים במשרד האוצר. יש דיונים במשרד האוצר על סל של כלים ותמריצים לזוגות צעירים לקראת התקציב הדו שנתי. בעבר סגרו בפניי את הדלת. זה לא סוד שהיתה לי התקפה לא מבוטלת עם משרד האוצר, וסגרו בפניי את הדלת ברמת הדיונים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אתה לא נראה כל כך חלש עד כי אתה לא יכול לפתוח את הדלת.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אני יכול להגיד לכם, שבחודשים האחרונים השתנתה המנגינה במשרד האוצר ביחס לדרישות שלנו לגבי העולם הזה של המיסוי ושל העזרה לזוגות הצעירים. אני יודע שלא כל מה שאני מבקש אני אקבל, אבל אם אנחנו מביאים סל של כלים ואחד או חלק מהם יתקבלו זה טוב. זה מתאים לעכשיו בגלל שאנחנו לפני תקציב דו שנתי. זה רלוונטי לעכשיו.

לבסוף, אני חייב להתייחס למפקח על הבנקים. המפקח אמר שמטרתו המרכזית היתה לעורר מודעות. אל"ף, תודה. זה חשוב. יש מודעות גם בלי זה, אבל זה עוזר למודעות. אם בדרך למודעות אנחנו פוגעים או מקשים על מי שבכל מקרה קשה לו, אז זו בוודאי לא המטרה של המפקח. מה האפשרות? להבדיל בין עולם הדירה הראשונה לעולם הדירה השנייה. זה אפשרי. מתוך 102,000 בשנת 2009 היו 30% דירות להשקעה. לוקחים את ה-30% האלה ומטילים עליהם לא 0.75% אלא 1.5%, להגדיל להם את ההפרשה.

רוני חזקיהו:

ומאיפה זה בא?

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אתה מבקש להגדיל ב-0.75% את ההפרשה. תחליט שיפרישו 1.5% כדי להקשות רק על הדירות להשקעה.

רוני חזקיהו:

אנחנו לא עומדים בפני סכום שאני צריך שיהיה לבנקים שיפרישו. אנחנו לא עוסקים בגבייה, כך שאני מוריד מפה ולוקח משם.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אתה מנסה להקשות את החיים על אלה שאתה אומר: שיזהרו.

רוני חזקיהו:

אנחנו לא רוצים שייקחו סיכונים מיותרים.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אז כדי שלא ייקחו סיכונים צריך לעשות שני דברים.

רוברט טיבייב:

כל הכבוד לכם שאתם דואגים.

רוני חזקיהו:

זה לא בציניות.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

כדי שלא ייקחו סיכונים צריך לעשות שני דברים: שהבנקים יתייחסו להלוואה ולכושר ההחזר של המלווה כאילו הריבית עלתה. לא להתייחס אליה כאילו זה עכשיו וזה יפתיע יום אחד. הם עושים את זה היום. אני גם משוחח עם הבנקים. הם יודעים שיום אחד הריבית תעלה. הם רוצים לראות את ההחזר של הלווה, מה ההכנסות שלה, מי הערבים שלו ומה היכולת שלו להחזיר. הם בודקים את זה. אם הם רוצים לשים על זה חיזוקים, מצוין. יש לנו יכולת – ואנחנו עושים את זה היום בלי בירוקרטיה ובלי כאב ראש. משרד הבינוי והשיכון יודע למי יש דירה ראשונה, למי היתה דירה משנת 1971.

אברהם מיכאלי:

יש דירות שנמכרו מזמן-מזמן.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

אפשר להחליט בהחלטה פשוטה, שפוגעת בדיוק ביעד של המשקיעים - ואני שמח להגיד, שהמפקח על הבנקים לא סגר בפניי את הדלת. אני נפגשתי איתו, הצעתי את ההצעה הזאת, והוא בהחלט פתוח לשמוע. כפי שהוא אמר, הוא בא לפה לשמוע. אני אשמח שאנחנו בעצה אחת נוכל להצליח להחליט, שבתקופה הקרובה הקשחת התנאים תהיה לגבי מי שזו הדירה השנייה עבורו.

יעקב אדרי:

לפחות תנסה.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

כן. אפשר לנסות את זה. אם זה לא מצליח, נמשיך בדרך. אני מדגיש, שהפגיעה הגדולה ביותר זה בדירות יד שנייה ולא מקבלנים, כי אלה דירות שמיד זמינות למגורים לזוגות צעירים, והן גם הזולות ביותר, ככל שאלה דירות קטנות באזורי ביקוש, כדי להשכיר לסטודנטים וכו'.

לכן, אני חושב שטוב תעשו אם תתייחסו לדיונים פה ולביקורת הציבורית שהיתה. ראיתי שעיתון "דמרקר" פרסם שזה רק 50 שקלים. אף אחד לא יודע כמה זה יהיה. יש בנק אחד שהודיע שהוא הולך להעלות באחוז וחצי את הריבית, בנק אחר אמר שזה 0.3% ובנק אחר אמר שהוא לא יודע. דבר אחד בטוח: תרומות לא יהיו פה. יבקשו מהם להפריש, הם יעלו את זה. זה נכון שיש תחרות, אבל יבקשו.

לכן, בקשתי שאנחנו נמשיך לדון בינינו ונעביר אליהם את כל הנתונים של פילוח הדירות: דירה ראשונה ודירה שנייה. לפחות ננסה את התנאי הזה לגבי הדירה השנייה, כדי שהציבור ירגיש שהממשלה לא מנסה לעצור את הביקוש על ידי הכבדה על מי שגם ככה קשה לו.

היו"ר אופיר אקוניס:

קודם כל למדנו שתנועת ש"ס תומכת בתקציב דו שנתי. זה דבר שהוא חשוב.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

לא זה מה שאמרתי. אמרתי שיש דיונים על התקציב.

היו"ר אופיר אקוניס:

חשבתי שכן.

אברהם מיכאלי:

זה יגיע, אופיר. זה יגיע בסוף.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני חושב שזו תמיכה חשובה. גם אתם יכולים לתמוך, חה"כ אדרי. דבר נוסף, אדוני, אמרת שאתה עומד להיפגש עם ראש הממשלה ולהציג בפניו שורה של צעדים להקלה במצב.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס:

הצגתי את זה כבר, אבל תהיה עוד פגישה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני מציע, שתציג זאת גם לכנסת. אנחנו גם רוצים לדעת מהם הצעדים שמשרד הבינוי עומד לעשות. בחלוקת התפקידים בממשלה, אתם צריכים להציע והממשלה תקבל ברוב קולות או לא תקבל. אני מאמין, שלאחר שכנוע שלך מליאת הממשלה כן תקבל את הרעיונות שלכם להקלה על זוגות צעירים ורוכשי דירה ראשונה. כאשר תסיים את שיחותיך עם ראש הממשלה, תחזור אלינו ותיתן לנו סקירה על כך. אני חושב, שזה מאוד יעניין את הציבור כולו. חה"כ שאמה, בבקשה.

כרמל שאמה:

מתחילת כהונתי בכנסת, נושא הדיור זה נושא מרכזי שמעסיק אותי, במיוחד מחירי הדיור. בניגוד למפקח על הבנקים, אני חושב שאנחנו נמצאים כבר בתוך הבועה. כאשר הוא אומר שהוא מנסה למנוע בועה, לדעתי הוא מנסה למנוע התפוצצות של הבועה וכיווץ מבוקר שלה. זו המטרה שלו. בועה כבר קיימת. כאשר אומרים שמחירים מנותקים מערכים ריאליים, זו הגדרה של בועה. אין הגדרה אחרת. יכולה להיות בועה קטנה, יכולה להיות בועה בינונית, יכולה להיות בועה ענקית, אבל הבועה קיימת.

כמה שעות לאחר הפרסום ההחלטה האחרונה של המפקח על הבנקים שוחחנו טלפונית, והפניתי אליך את הבקשה שמונחת כאן על השולחן. אני רוצה לציין, שאני מברך אותך על ההחלטה הזו, על הכיוון שלה, של להפריד בין הריבית לרוכשי דירות לבין הריבית במשק. המגבלה שיש על בנק ישראל להרים את הריבית במשק קיימת מאילוצים אחרים שלא קשורים לשוק הדיור. מצד שני, שוק הדיור משווע לדיור. מצד אחד הגורמים שאמורים לטפל טיפול שורש בבעיה, שזה משרד השיכון, עושים כל מאמץ לשווק כל קרקע. רואים שהמשרד עושה זאת, שזה חשוב לו, שזה בראש סדר העדיפות שלו, אבל ידיו יכולות להגיע עד לאן שהן יכולות להגיע. משרד האוצר, לצערי, זה משרד שנעלם בעניין הזה. משרד האוצר לא מבין את מהות הבעיה. אני רק יכול לספר לך, שדיברתי עם גורם בכיר מאוד באוצר לפני מספר חודשים, בעת שהעליתי את ההצעה לגבי מס רכישה, והוא אמר לי: תביא לי תוכנית לעצירת ירידת המחירים, כי יש לנו נתונים שהמחירים כבר יורדים. את זה גורם בכיר באוצר אמר לי. הם אלה שצריכים להביא את הצעדים המיידיים. משרד השיכון, כמו שאמרתי, מטפל בצעדים לטווח הבינוני והארוך, שזה שיווק הולך וגובר של קרקעות. עד שהפירות יבשילו, כאבי הבטן שלהם הולכים וגדלים. משרד האוצר, במיוחד רשות המיסים, יכול לטפל טיפול ישיר לווריד: הכבדה על רכישת דירות להשקעה, עידור מכירת דירות על ידי אנשים שמחזיקים דירות נוספות.

לאחר שהבנתי שהמסלול של העלאת הצעות במליאת הכנסת הוא קצת בעייתי מבחינת המשרדים פניתי לראש הממשלה וקיימתי ישיבה עמו בעניין ההצעות שהאוצר אמור לנקוט. ראש הממשלה הביע נכונות לבחון זאת, והפנה אותי אל האוצר ורשות המיסים. מאז אנחנו מתגלגלים בדיונים מספר, ולפי מה שאני יודע בימים הקרובים זה קרוב להכרעה. מדובר במספר צעדים שעשויים לעזור בצורה מיידית. הפשרה של קרקעות ושיווק של קרקעות לא יעזרו כל עוד יש ערים של כספים זמינים להשקעה, שאין להם אפיקים להשקעה, לא מבחינת התשואה. היום לאדם שמחזיק בכסף פנוי - בין אם זה התפנה מהמשבר בשוק ההון ובין אם זה התפנה מפיקדון כיוון שהריבית ירדה לאפס - אין איפה לשים את הכסף אם הוא רוצה לקבל תשואה נוספת. הוא מרגיש תחושה של חוסר כדאיות להשקיע, לסגור את הכסף, שהוא יוצא מן חצי פראייר. זה משליך לגבי הרפורמה שאמורה לבוא מכיוון האוצר.

בנוסף, מקלט מס היחידי שנשאר היום במדינת ישראל הוא שוק הדיור. אדם רוצה להרוויח כסף מבלי לשלם מס. לרוב, זה מהשכרת דירה, שם יש פטור שהוא די משמעותי, ובטח מרווחי ההון. אנחנו יודעי, שאף אחד כמעט לא משלם מס שבח. על מניות משלמים מס, על הדיבידנד מהמניות משלמים מס, על הריבית על הפיקדונות משלמים מס, על כל רווח הון בשוק ההון ובמקום אחר משלמים מס. המקום היחידי שנשאר מעוות, שהוא דווקא המקום בו העשירים מרוויחים, זה שוק הדיור להשקעה. זה לא צודק ולא שוויוני. שם המדינה משום מה שכחה והשאירה פטור ממס שהוא די גורף. מנתוני הכנסות המדינה אנחנו רואים שאף אחד לא משלם מס שבח. מדובר בעסקאות טעות, עסקאות כפויות – כולם יודעים לעשות את תכנון המס הנכון ולא לשלם מס שבח.

כל עוד יש שילוב של הרים של מזומנים, של מקלט מס, של תופעת העדר ושל תחושה שהמחירים עולים בלי הפסקה והמדינה נמצאת במצב של אזלת יד, המחירים ימשיכו לעלות. זה מנותק מכל ערכים ריאלים.

אדוני המפקח על הבנקים, אני רוצה להפנות אליך שלוש שאלות נקודתיות בעניין טיוטת ההנחיות שלך: מה לגבי חוזים חתומים? הבנתי שהעיקרון שלך הוא לא להחיל רטרואקטיבית. מצד שני, גם אתה לא רואה מול העיניים שלך חוזים, אלא רק עסקאות של מימון דיור. זה התחום שאתה מפקח עליו. מבחינת ההגינות – כל מי שחתם על רכישת דירה והסתמך על נתונים מסוימים של נטילת משכנתאות. כולם עושים פרה-רולינג בתכשירים שלהם. פתאום לבוא ולהנחית עליהם מכה, גם אם היא שולית, האם זה נכון לא להחריג אותם? מה השיקול לא להחריג אותם? יש פה קריאה מקיר לקיר, אדוני המפקח. נדירים המצבים בהם יש קריאה מקיר לקיר בוועדת הכספים ובוועדת הכלכלה. זה עוד יותר נדיר ולא נכון כאשר יש מי שמתעלם מכך. היו מקרים בעבר – זה לא קרה אתכם, כי היחסים אתכם מצוינים - בהם היו כאן פקידים מאוד בכירים ומקצועיים, שהתעלמו מקריאה מקיר לקיר של חברי ועדת הכלכלה והכספים. מאז לא יצאו מזה דברים טובים.

אני רוצה לדעת, האם המשרד שלך ביצע בדיקה, כמה זוגות צעירים או זוגות בכלל לא ירכשו דירה כתוצאה מההנחיה שלך. האם נעשתה בדיקת רגישות של האנשים, ומה המשמעות של אנשים שיאבדו את קורת הגג ושוב ייזרקו לשוק השכירות וירדפו אחרי הזנב של עצמם.

בשיחה שלנו זיהיתי נכונות חיובית לשקול את העניין בצורה רצינית. אני נותן לך עצה חינם, כי אנחנו כחברי כנסת לא יכולים להנפיק חשבוניות. קח עצה חינם לבחון את הבקשה שלנו להפרדה. גם הציבור דורש את זה. אנחנו לא באים פה על תקן פופוליסטי. ברגע ששמעתי את זה, המחשבה הראשונה היתה הרגישות לאנשים האלה, שגם ככה הנטל עליהם הוא כבד מנשוא כתוצאה מכך שאנחנו לא הצלחנו למתן את מחירי הדיור. הכשל הזה הוא של כולנו, מי פחות ומי יותר. יש לנו אחריות בסיסית וחובה לספק דיור וקורת גג במחיר סביר וראוי – דיור בר השגה, כמו שאנחנו חייבים לספק מים וחשמל לציבור אזרחים.

לכן, אדוני המפקח, אני פונה אליך בכל לשון של בקשה. תשקול זאת שוב, ואם צריך לדבר עם עוד מישהו בבנק ישראל, אנחנו נשמח לעשות זאת. להשאיר את המצב בצורה הזו, זה לא נכון. זה מצב לא מאוזן.

היו"ר אופיר אקוניס:

חבר הכנסת פיניאן, בבקשה.

ציון פיניאן:

בישיבה שהיתה באולם הזה נציג מאחד הארגונים הביא לידיעת החברים, שהיום הדירה הממוצעת לקניה היא 165 מטר. כולנו הזדעקנו. אני חושב שבממוצע מדובר ב-135 מטר. הילדים למדו איפה אנחנו חטאנו, ואז הם קונים דירה של 135 מטר. כלומר, עלות דירה בפריפריה היא מיליון שקל פלוס או מינוס. האם הגזרה הזאת לא משפיעה על ההחזר החודשי? ישנה התניה של הבנקים, שכפופה להכנסה חודשית של הזוג. היום זה עומד על 20% מההכנסה. האם ה-20% יישארו 20% או שזה יגדל.

בנוסף, אני מציע להחריג את הזוגות הצעירים שזו דירה ראשונה שלהם. צריך להחיל את זה גם על זוגות צעירים שרוצים מחר לעבור דירה. הבן שלי מחר רוצה למכור את הדירה הראשונה שלו ולעבור דירה. זה צריך לחול גם עליו. צריך לעשות החרגה של הדירה הראשונה לזוגות צעירים. את המושג החרגה למדתי בכנסת. עושים את זה בהרבה מאוד מקרים.

היו"ר אופיר אקוניס:

חה"כ טיבייב, בבקשה.

רוברט טיבייב:

אני בכנסת מייצג את הפריפריה, העולים, ובוודאי את הזוגות הצעירים ואת החיילים המשוחררים. אני גאה שאני מאופקים. אני לא ברחתי משם. אני נשארתי שם. אני מסכים שיש עלייה במחירי הדירות, סביבת ריבית נמוכה וריבת משכנתאות גבוהה. נחזור לאופקים, נחזור לארץ - דירה פשוטה בת 3 חדרים באופקים עולה חצי מיליון שקלים. לפי ההנחיה, הבנק ייתן 60% משכנתא. מאיפה תושב אופקים ייקח עוד 200,000 שקלים? אין לו מאיפה לקחת.

רוני חזקיהו:

אין איסור לתת משכנתא מעל 60%.

רוברט טיבייב:

בהנחיה אתה נותן כיוון לבנקים, ובדיוק כך הם יפעלו.

היו"ר אופיר אקוניס:

לא. זה הובהר בתחילת הישיבה. אני ביקשתי הבהרה בעניין הזה.

רוברט טיבייב:

אנחנו יודעים בדיוק על מה מדובר.

היו"ר אופיר אקוניס:

מדובר על הפרשה נוספת של 0.75%.

רוברט טיבייב:

עוד שנה הבנקים לא ייתנו יותר מ-60% אם אין הון עצמי.

רוני חזקיהו:

לא.

היו"ר אופיר אקוניס:

ההפרשה הנוספת פירושה יותר כסף שהלקוח צריך לשלם על המשכנתא, על ההלוואה.

ציון פיניאן:

ההחזר גדל.

רוני חזקיהו:

ואם הריבית תעלה בחצי אחוז הוא לא יצטרך לשלם?

היו"ר אופיר אקוניס:

אז הוא ישלם על הכל יותר.

חמד עמאר:

ממילא הריבית תעלה בחצי אחוז. אתה מוסיף משהו על העלייה של הריבית.

רוברט טיבייב:

בטח שהוא מעלה.

חמד עמאר:

האם זה יעצור את עליית הריבית.

היו"ר אופיר אקוניס:

זה יתווסף.

רוברט טיבייב:

זה רמז לבנקים. זו לא הנחיה. זו הוראה לבנקים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אם ביום שני האחרון לחודש יוני תהיה הודעה להעלאה בריבית, האם אתה מושך את מכתבך?

קריאה:

זה לא קשור.

היו"ר אופיר אקוניס:

זה קשור. תהיה העלאה על הכול של רבע אחוז, ובנוסף העלאה של ה-0.75%.

רוני חזקיהו:

אנחנו לא מתמודדים עם מצבים היפותטיים. כרגע אנחנו חיים בעולם של היום. מחר נדבר על מחר.

היו"ר אופיר אקוניס:

אז אני שואל תיאורטית.

רוני חזקיהו:

אין לי תשובה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אז ניפגש בשבוע שבין יום שני האחרון של חודש יוני ל-30 ביוני?

רוני חזקיהו:

לא, אנחנו לא צריכים להיפגש. אם יהיה שינוי, נודיע על שינוי.

היו"ר אופיר אקוניס:

האם זה יכול להיות?

רוני חזקיהו:

אני לא יודע.

רוברט טיבייב:

אני הבנתי, והמפקח הסכים עם זה, שמדיניות של בנק ישראל היא להעלות את מחיר הדירות באופן מלאכותי. יכול להיות שזה הכיוון. אנחנו פשוט חותכים אוכלוסייה שלמה, אוכלוסייה חלשה, ולא נותנים לה שום אפשרות לקנות את הדירה. אנחנו פשוט בונים מדינת תל אבי. שר הבינוי והשיכון אמר שיש המון תוכניות בין גדרה לחדרה, ושכח את הפריפריה בכלל.

היו"ר אופיר אקוניס:

תן לי להגיד לך משהו: גם בתל אביב זוג צעיר לא יכול לקנות דירה בכלל. תל אביב הוחרגה מהישראלים. תושב חוץ עשיר מאוד יכול לקנות דירה בתל אביב.

רוברט טיבייב:

מה יעשו הזוגות הצעירים?

היו"ר אופיר אקוניס:

יהיו באותה בעיה שנמצאים בה תושבי אופקים – גם לא יוכלו לקנות דירה. הבעיה היא לאומית.

רוברט טיבייב:

האם הם ילכו לאופקים? לא. אין להם מה לחפש באופקים. מה הם יעשו? ילכו לשוק השחור והאפור לקחת כסף. זה מה שהם יעשו.

מארינה סולודקין:

אולי זו המטרה.

רוברט טיבייב:

יכול להיות שזאת המטרה. יכול להיות שהבנק השחור יקום באיזשהו שלב, ואנחנו נקבל את התוצאה. אני מסכים עם חברי כרמל שאמה. אין לנו פילוח על איזו אוכלוסייה אנחנו מדברים. אנחנו לא יודעים את מי אנחנו הולכים להרוג. אם אנחנו מתייחסים לשכבה של העולים החדשים בני 45 פלוס, אנחנו רואים שלא צבעו פה שום תוכנית פנסיה.

מארינה סולודקין:

הם לא מכירים את המושג. מה זה עולים חדשים? זה אפס.

רוברט טיבייב:

אין להם תוכנית חיסכון. מאיפה יהיה להם הון עצמי בשביל לקנות דירה? רבותיי, תחשבו על זה. העשירים יותר, שלא צריכים את האחוזים שלכם בבנקים, יקנו את הדירות ממילא. למי הם ימכרו? לאותם אנשים שייקחו את ההלוואות בשום השחור והאפור. האם זו המדיניות, או שאני לא מבין משהו? כנראה שאני לא מבין משהו.

היו"ר אופיר אקוניס:

המפקח מרכז את כל השאלות שלכם, ואחר כך יענה. חה"כ מוזס, בבקשה.

מנחם אליעזר מוזס:

משנת 2006 ועד היום ירד מלאי הדירות החדשות למכירה ב-35%. נתון חמור זה הוא ההסבר האמיתי לעליית מחירי הדירות. האשם העיקרי – וחבל ששר השיכון לא כאן – הוא מינהל מקרקעי ישראל, אשר בידו לשנות את המגמה הזאת. למרות שיצאה לדרך רפורמת הקרקעות וההצעה בשוק הקרקעות עד כדי עודף הכנסות לאוצר מעבר לצפי במיליארד ו-800,000,000 שקלים. כמו כן, משרד הבינוי והשיכון החזיר לאוצר עוד שני מיליארד בגלל אי מימוש משכנתאות. כלומר, אנחנו עומדים במצב של 3,8 מיליארד שהחזירו לאוצר. אלה משחקי תקציב.

אני מציע ליו"ר הוועדה, שאנחנו כממונים על מינהל מקרקעי ישראל נזמין אותם ואת אנשי האוצר, כדי שהכסף הזה שהם הרוויחו ייועד לפתרון מצוקת הדיור, גם לזוגות צעירים, גם למחוסרי הדיור וגם למשפרי דיור.

עכשיו אני רוצה להתייחס למפקח על הבנקים. חוק בנק ישראל, שאושר לא מזמן, אומר שמטרתו של הבנק בסעיף 2 הוא צמצום פערים חברתיים. בסעיף 7 נאמר: הנגיד ישמש יועץ לממשלה בענייניים כלכליים, לרבות לעניין צמצום פערים חברתיים. זה תפקידכם בחוק – צמצום פערים חברתיים, למנוע מצב בו גרים היום במחסנים וחניונים, כאשר החלון היחיד של הבית של הזוג הצעיר פונה לאגזוז של המכונית של בעל הדירה שיושב בדירת הנוף וצופה על ים המלח ועד הים התיכון.

אם זה מינורי, כמו שהמפקח על הבנקים אמר, נשאלת השאלה: בשביל מה היו צריכים את כל הבלגן הזה. אם זה כן רציני, אז זו מכה לזוגות צעירים. אני תומך בעמדה ששמעתי מכולם, שיש להפריד בין דירה לראשונה לדירות אחרות.

נגנבה לאוזניי שמועה מפי אחד שעוסק במשכנתאות, שיש פטנט לבנקים – וזה בהתייחס לזה שלכל בנק הדרך שלו – הבנק אומר להם: אצלי אתה יכול לקחת עוד 10%, ובסופו של דבר הוא גובה את זה בעמלה.

רוני חזקיהו:

הבנק לא יכול לגבות עמלה, כי אין אישור שלי לגבות עמלה. גם אם הוא התכוון, הוא לא יכול.

מנחם אליעזר מוזס:

אני שמח לשמוע את זה.

רוני חזקיהו:

התשובה פה היא החלטית.

מנחם אליעזר מוזס:

היו"ר קודם דיבר על הצעת החוק. אני הגשתי הצעת חוק בנושא החזר מע"מ בדירה ראשונה, שזה בדיוק תואם את אחוז ההתייקרות של השנה הזו לפי השמאי הממשלתי – 17% היה מחיר התייקרות הדירות.

הרבה חברים ממפלגות שונות הצטרפו לזה. אנחנו חברי סיעת יהדות התורה קבענו ישיבה עם ראש הממשלה. זו כבר ישיבה שנייה בנושא הדיור. הוא מינה ועדת שרים, שישבה רק פעם אחת ולא המשיכה את המהלך. אני מקווה שזה יתפתח.

היו"ר אופיר אקוניס:

האם יש ועדת שרים מיוחדת לפתרון מצוקת הדיור?

מנחם אליעזר מוזס:

אנחנו ישבנו עם ראש הממשלה, ותוך 18 שעות הוא ריכז את שר הפנים, שר השיכון, שר המשפטים ושר האוצר לדיון בפתרון מצוקת הדיור. כפי שידוע לכם, לראש הממשלה יש גם את אובמה והמשט הימי, והוא לא כל כך פנוי לדברים האלה למרות שרצונו עז לעסוק בעניין הזה.

אני חושב שההחלטה הראשונה של הוועדה – שאני מרגיש שהמפקח על הבנקים מוכן ללכת עליה – ההבדל בין דירה ראשונה לדירה להשקעה. יחד עם זאת, יש לזרז הליך חקיקה בנושא החזרי מס.

היו"ר אופיר אקוניס:

לזרז הסדרים חקיקה בנושאי מס, זה אתה. האם אתה מדבר על יוזמה ממשלתית?

מנחם אליעזר מוזס:

ההצעה שלנו. אנחנו רותמים את כל המפלגות.

מארינה סולודקין:

כאשר שמעתי על ההחלטה של הבנקים ועל ההנחיות החדשות, חשבתי שרוצים להיפרד מרוב האוכלוסייה במדינת ישראל. יש זעקה ברחוב של אנשים חלשים: זוגות צעירים, עולים, משפחות ברוכות ילדים, שכמעט בלתי אפשרי לקנות במדינת ישראל דירה ראשונה. אני חושבת, שההחלטה שלכם נכונה טכנוקראטית. יש חשש שלא יהיו החזרים, אז אתם כמו טכנוקראטיים טובים ומקצועיים מחליטים איך לעצור את מכירת הדירות לחלשים ואיך לעודד את החזקים והעשירים לשלם במזומן עבור הדירות. כך אין שום סיכון. השר אטיאס לא צודק. אנחנו בכנסת לא רק שומעים, אלא גם מחליטים מה אתם עושים. שוק הדיור זה גם גורם לירידה מהארץ. אם אנשים לא יכולים לקנות דירה במשך שנים, הם חושבים על מדינות אחרות שמדיניות הדיור בהן היא יותר נורמאלית. מי שאומר שבמדינה קטנה תהיה במדיניות זו או אחרת ירידת מחירים גדולה, הוא טועה. לא תהיה. המדינה צריכה להיכנס גם לשוק הדיור. אנחנו צריכים להוציא מהשוק הזה חלשים. מדינה צריכה לקנות או לבנות דיור ציבורי למען קשישים, משפחות חד הוריות ונכים. בלי זה שום דבר לא יהיה.

בטח שלא פישר ולא אותו יכולים להבדיל בין דירה ראשונה לדירה עשירית. זה דבר נורמאלי. אתם טכנוקראטיים ומקצועיים, אבל אנחנו כאן חייבים לספק לאנשים דירות. בגלל זה רוצה להודות לחבריי כרמל שאמה ואופיר אקוניס, על קיום הישיבה. אנחנו צריכים מזמן להחליט לגבי דירה ראשונה, ולחזור לשאלה: האם מדינת ישראל, עם כל סוגי האוכלוסייה שיש לה, יכולה לאפשר לעצמה לא לבנות דיור ציבורי.

היו"ר אופיר אקוניס:

חבר הכנסת חמד עמאר, בבקשה.

חמד עמאר:

אדוני היו"ר, אני שמעתי את המפקח בקשב רב. בתחילת דבריו הוא אמר, שכל מטרת ההחלטה היא לבלום את העלייה במחירים. אני לא רואה איך אנחנו בולמים את העלייה במחירים. זוג צעיר שרוצה לקנות דירה, הוא יקנה דירה. אם הוא תכנן לקנות דירה, הוא יקנה וישלם יותר ריבית. הבנק יכול לתת לו עד 95%. במקום שנחשוב איך אנחנו בולמים את העלייה במחירים, אנחנו מגלגלים את הבעיה לפתחם של זוגות צעירים, אנשים שרוצים לקנות את דירתם הראשונה, על החלשים. ממוצע של דירה היום זה מיליון שקל. אנחנו אומרים: עד 600,000 שקלים הוא יקבל ו-400,000 שקלים הוא יצטרך להשיג. הוא לא יכול להשיג את ה-400,000 שקלים האלה, ולכן הוא ייקח את הריבית הגבוהה וישלם יותר כסף.

משכנתא למגזר הדרוזי היא יותר נמוכה כי במגזר הדרוזי אין קניית דירות. שם הולכים על בנייה. אז אומרים לך: אתה יכול לקבל משכנתא לחייל משוחרר עם הרבה אחים. במקרה כזה הוא יכול לקבל משכנתא עד 150,000-200,000 שקלים. אם אין לו משפחה עשירה שיכולה לעזור לו, הוא צריך לקחת השלמת משכנתא ולשלם יותר ריבית. כאן אתה בא ומוסיף לאותו זוג צעיר שלא מקבל 600,000 שקלים אלא הרבה פחות. היום עם כל הבעיה שיש למגזר הדרוזי, שלא יכולים לבנות בית כיוון שאין קרקעות ואין חלוקה של מגרשים לחיילים משוחררים, גם אם יהיה לו הוא לא יכול לבנות בגלל מה שהולך להתגלגל לפתחו ובגלל שהוא יצטרך לשלם יותר.

אני חושב, שצריכה להיות הפרדה ברורה בין זוגות צעירים, בין דירה ראשונה לדירה אחרת. אם שר השיכון בא ואומר: 30% מהדירות הן דירה שנייה להשקעה, אני חושב שמינהל מקרקעי ישראל יכול לבוא ולהגיד: אם אני מפרסם מכרז, איקס אחוז צריך להיות לזוגות צעירים ולרוכש דירה ראשונה. אי אפשר לתת להם להשתולל במחיר. המחיר צריך להיות מוגבל לאותן קבוצות חלשות. הוא יכול לעשות את זה. ככה אנחנו יכולים לבלום את המחירים של הדירות.

היו"ר אופיר אקוניס:

דוד קשני, בבקשה.

דוד קשני:

אני רוצה להסתמך על דבריו של חה"כ מוזס. הוא אמר: בשנה שעברה היה עודף של שני מיליארד שקלים שהוחזרו לאוצר ונבלעו. בנוסף, העבירו בשנה הקודמת עוד 250,000,000 שקלים ממשרד השיכון לאוצר. בוועדת הקליטה ישבנו 5 שנים על מנת לפתור את הבעיות של העולים ושל הזוגות הצעירים. מארינה יודעת את זה. כרמל שאמה יודע את זה. אני רוצה לתת הצעה לפתרון זמני. באוצר יש כסף. המדינה חייבת לתת חינוך, תעסוקה ודיור. המדינה זה האוצר.

קריאה:

יש חמישה דברים.

דוד קשני:

אני יודע, הורדתי שניים מז'בוטינסקי.

מנחם אליעזר מוזס:

על חינוך משלמים ההורים. שניים וחצי מיליארד שקל.

דוד קשני:

אבל זה לא כמו על הדיור. אני מציע, שמהכסף של האוצר ומהכסף של הבנק – 70 מיליארד דולר – לקנות דירות יד שנייה, אפילו במיליון שקלים דירה, ולתת אותן בשכירות מסובסדת. אני לא מדבר על דיור ציבורי. אני מדבר על דיור בר השגה. החלפנו את השם. כך נפתור את הבעיה באופן זמני לשנה-שנתיים. עד שדירה נבנית עוברות 3-5 שנים. בינתיים באופן זמני נוכל לפתור את הבעיה לזוגות הצעירים ולעולים, שבאו מאתיופיה ומרוסיה ואין ביכולתם לרכוש דירה. אחד הפתרונות זה לתת להם דיור בשכר דירה.

אגב, יש חוק של מאיר שטרית, שעבר בכנסת בשנה שעברה ברוב קולות, ועד היום לא מיישמים את החוק שלו. החוק אומר: קבלן יבנה דירה וייתן 10% לדיור בר השגה במחיר מסובסד. זה יכול לפתור המון בעיות.

היו"ר אופיר אקוניס:

ברכה ארג'ואני, בבקשה.

ברכה ארג'ואני:

אני יו"ר ארגון לזכויות הדיור. לצערי, אני כמה וכמה שנים מתעסקת בנושא הדיור ברמה האישית וברמה הציבורית. אני חוזרת על מה שכבר אמרתי: אחריות המדינה לדאוג לאזרחיה, ולקחת אחריות ולהגדיל את מלאי הדירות גם באזור המרכז ולא רק באזורים שאין בהם תעסוקה. הפתרון הוא לא רק בהתחדשות עירונית, כמו שדוד קשני דיבר על דיור בר השגה, שבה מיועדים ליישב שכונות כמו שכונת גוננים בירושלים. אני גרה בדירת שני חדרים שם, וכבר מבקשים עליה מיליון ו-200,000 שקלים, כי הקרקע שם בוערת ליזמים שרוצים לבנות שם גורדי שחקים. לא מתחשבים בכך שהתושבים בתוך השכונות טיפחו את השכונה הזאת במו ידיהם, ועשו מהמעברה דירות יפיפיות.

היו"ר אופיר אקוניס:

אבל מציעים לכם פינוי-בינוי.

ברכה ארג'ואני:

פינוי-בינוי שם זה לא בדיוק הפתרון. אני רוצה להזכיר, שלא מדובר רק בזוגות צעירים. כאשר אנחנו מדברים על משפחות נזקקות אנחנו מדברים על משפחות שהן חסרי דיור. אלה זוגות הנשואים כבר כמה וכמה שנים, יש להם שניים-שלושה ילדים, משפחות חד הוריות, משפחות של בודדים, ש-75% מההכנסה שלהם הולכת על דיור. שמעתי את ההצעה להגדיל את הריבית על דירות להשקעה. מה יקרה אם תגדילו את הדירות להשקעה? בעל הדירה ירים את מחיר השכירות, ועל אנשים שגם ככה לא מתמודדים עם תשלום שכירות בשוק החופשי יהיה נטל נוסף. אז או שהם ישלמו את השכירות בשוק החופשי, או שהם יהיו ברחוב. גם בחוץ הם לא יוכלו להיות בדיוק, כי גם אם הם הולכים לגור באוהל יש צווי פינוי מאוהלים כי אסור לבנות אוהל ברחוב.

אני מציעה שכל הגורמים: משרד הפנים, משרד השיכון, משרד האוצר, משרד ראש הממשלה, צריכים להתאחד ולומר שצריך לעשות טיפול שורש. לא צריך טיפול זמני, דוד. טיפול זמני זה לא מה שייתן את הפתרון לעליית מחירי הדירות, ובטח לא להגדלת מלאי הדיור. צריך לחדש את מה שנקרא דיור ציבורי. המדינה צריכה לשווק את הקרקעות ולבנות. פעם היתה חברה ממשלתית שבנתה דירות. הממשלה צריכה להתחיל לבנות בתים לאזרחים שלה. לא יכול להיות שהמדינה תצפה שאני אשלם את המיסים שלי, אבל היא לא תדאג לי לדיור. דיור זה לא רק ארבע קירות. דיור זה כל מעגלי החיים: חינוך, תעסוקה, התחדשות, התקדמות, זה לפתח את המדינה, זה דור העתיד. איך הילדים שלנו אמורים לקבל חינוך הולם אם אין להם איפה להכין שיעורים, אם אין להם איפה לארח את החברים שלהם, אם כל שנה הם צריכים לעבור דירה למקום יותר זול? איזה ערכים אנחנו נותנים להם? איזה בסיס אנחנו נותנים לילדים שלהם אם אנחנו לא דואגים להם לקורת גג?

נכון שהמדיניות של הממשלה והרשות המקומית היתה לבנות בתים של 120-160 מטר מרובע. אולי היום צריך להגדיר שדירה ממוצעת היא בין 60 ל-100 מטר מרובע. יש אלף ואחת דרכים שאפשר להוזיל את מחירי הדירות: על ידי ביטול מיסים, החזרת הרכב המענקים במשכנתאות. ממשלת ישראל בשנת 2003 ביטלה את הרכב המענקים במשכנתאות, שזה דבר שהכביד על לוקחי המשכנתאות לעמוד בהחזר התשלומים. כמה אנשים מפונים היום מהבתים שלהם בגלל שהם לא עומדים בהחזר המשכנתאות? זה לא בגלל שהבנקים לא היו זהירים. זה בגלל שההכנסה שלהם הצטמצמה. באותה תקופה בה הם לקחו את ההלוואות הם היו עם הכנסות מאוד גבוהות, ובאיזה שהוא שלב במהלך החיים ירדו להם ההכנסות.

אני מציע לבנות רשות, שתכיל את כל הגופים והגורמים הרלוונטיים, כולל ארגונים שעובדים בשטח, שמבינים את המצוקות של האנשים שאנחנו מייצגים אותם. יש לנו הרבה מה להציע. אני יודעת שלא יתנו לי לדבר יותר, אבל יש לנו מה להציע. יש לנו מה לתרום לפתרון בעיית מצוקת הדיור במדינת ישראל.

אתם לא יודעים מה זה לגור לא רק באופקים, אלא בשכונת קטמונים ובקריית מנחם בירושלים. אני מוכנה ללוות אתכם בסיור, ותשמעו את האנשים שגרים במקומות האלה. אין להם שום עתיד להגיע לקורת גג משלהם או להתמודד עם שכר הדירה. המחשבה היחידה שלהם היא לצאת מהארץ או לגור באוהלים. אני מזמינה אתכם. המפקח על הבנקים, תגיד לנגיד, שהתפקיד שלו לצמצם פערים, שיבוא ויראה מה זה לצמצם פערים באופן ישיר בשטח.

היו"ר אופיר אקוניס:

גיא פלדמן, בבקשה.

גיא פלדמן:

אני רכז תחום דיור בעמותת סנגור קהילתי. אני רוצה להתייחס להחלטה של אדוני המפקח. משהו חסר לי בדיון הציבורי סביב ההחלטה הזאת. רוב המתנגדים מדברים על כך שההחלטה הזאת תפגע עוד יותר בזוגות צעירים, שזו דירה ראשונה שלהם. הזוגות הצעירים האלה לא יוכלו לרכוש דירה וכתוצאה מכך הם ייאלצו להמשיך לגור בשכירות ולכן מחירי השכירות יעלו עוד יותר. הדיון הציבורי לא מתייחס לסיבות שבגינן זוגות צעירים ומשפחות נאלצות לקחת משכנתאות גבוהות. הסיבות לכך הן תוצאה ישירה של הגידול בפערים בחלוקת ההכנסות. מה זה אומר? מעמד הביניים מתרושש, ההכנסות שלו קטנות, ולכן הוא נאלץ לפצות על כך ולקחת משכנתאות גבוהות יותר. מעמד הביניים ואלה שנמצאים מתחת רוצים לשמור על רמת חיים מינימאלית.

מארינה סולודקין:

קוראים לזה בינוני-נמוך.

גיא פלדמן:

אני מקבל את ההערה. הם רוצים לפצות את עצמם על הפגיעה בהכנסות שלהם, הם רוצים לשמור על רמת חיים מינימאלית, ולכן הם לוקחים משכנתאות במימון גבוה. ההחלטה הזאת, לטעמנו, משרתת את המצב הקיים היום בו הזכות לדיור היא פריבילגיה מעמדית. יש מעמדות מסוימים שיכולים לרכוש את הזכות הזאת ויש מעמדות שלא.

מארינה סולודקין:

מרקסיזם.

היו"ר אופיר אקוניס:

אתה לא מרקסיסט, וגם את לא מרקסיסטית בדרך כלל.

מארינה סולודקין:

בגלל זה אני כועסת.

רוברט טיבייב:

למדנו את התורה של מרקסיסטים.

היו"ר אופיר אקוניס:

אבל אני מקווה שאמצתם תורה של אדם אחר שבא מארצות ברית המועצות לשעבר, זאב ז'בוטינסקי. אגב, הוא דיבר על מעון.

מארינה סולודקין:

אני אמרתי, שבגלל זה מעמדי זה כבר מרקסיזם. אני לא רוצה מעמדות כאן.

גיא פלדמן:

אני אסיים ואגיד, שאני חושב שהמדינה צריכה לסייע למשפחות לקחת משכנתא במקום להקשות עליהן עוד יותר. היא צריכה גם להוריד את מחיר הקרקע. אלה כלים ששר השיכון יודע אותם, והוא ציין אותם גם קודם בדברים שלו. כל זה צריך להיעשות כחלק ממדיניות כוללת של דיור בר השגה.

היו"ר אופיר אקוניס:

עכשיו נשמע את משרד האוצר, שישבו פה מאופקים. אולי תסבירו לנו מה אתם מכינים, כיוון שהיה פה רמז לתקציב הדו שנתי הבא בעניין הזה. הכספים שהוחזרו, 3.8 מיליארד, הם אצלכם. הוחזרו לאוצר 1.8 מיליארד מהמינהל ו-2 מיליארד ממשרד הבינוי והשיכון. מה ייעודם של הכספים?

ראובן קוגן:

אנחנו סבורים שהטיפול במחירי הדירות והניסיון להפחית את מחירי הדירות צריך לבוא מצד ההיצע. ככל שההיצע יגדל וייתן מענה לטיפול במשקי השנתיים, 40,000 משקי בית בשנה, ככל שנצליח להדביק את הפער הזה, וכרגע אנחנו עוד לא שם, כך המחירים ירדו. אלה הכללים של השוק. ככל שיש מחסור בהיצע והביקוש עולה על ההיצע, כך המחיר יעלה. זה גם בפן התכנוני, גם בהיבט השיווקי וגם בתהליכים של התחדשות עירונית, שגם הם צריכים לעבור שכלולים ולהתקצר בצורה כזו שנוכל ליישם יותר תוכניות של פינוי-בינוי וגם דברים כמו תמ"א 38, שיחד עם היבטים של מיגון, חיזוק והתחדשות עירונית, נותנים גם מענה לגידול במספר יחידות הדיור.

אנחנו מנסים להתמודד עם כל מיני היבטים של התהליכים האלה, שהם מורכבים מטבעם, גם בהיבט התכנוני, גם עם הדיירים, גם מימון. אנחנו עובדים מול כל הגורמים הרלוונטיים, בעיקר משרד השיכון, שמוביל את האג'נדה של התחדשות עירונית.

מנחם אליעזר מוזס:

האם יש לכם השפעה על ראש רשות, איזו אוכלוסייה הוא יכניס: אוכלוסייה חלשה או חזקה. הרי הם רוצים רק דירות גדולות כדי לחזק את האוכלוסייה, ולא רוצים זוגות צעירים וחלשים.

ראובן קוגן:

ראש עיריית תל אביב הכריז, שהוא רוצה את הזוגות הצעירים במסגרת התחדשות עירונית.

מנחם אליעזר מוזס:

אני קראתי שיש הרבה יישובים, כמו קריית מלאכי, שרוצים דווקא לחזק אוכלוסייה חדשה.

ראובן קוגן:

אני לא חושב, שקריית מלאכי מיועדת כרגע לתהליכים של פינוי-בינוי עם ערכי הקרקע שיש שם. זה יותר תהליכים שמיועדים למרכז הארץ, ששם עליית המחירים היא יותר דרמטית בשנים האחרונות. צודקים כל הדוברים כאן, שאלה תהליכים שכנראה ייקחו יותר זמן.

בצד הביקוש – בשנים האחרונות מבנה הביקוש השתנה. אנחנו עדים לשתי תופעות שהתחזקו מאוד בשנים האחרונות. האחד זו הסוגיה של קבוצות הרכישה, והסוגיה השנייה היא המשקיעים שרוכשים את הדירות ומשכירים אותן. על שתי התופעות האלה משרד האוצר כן נותן את הדעת. לגבי קבוצות הרכישה – יש צוות ברשות המיסים, בראשותו של היועץ המשפטי של רשות המסים, שנמצא כרגע בשלבי כתיבת דוח סופי והמלצות לגבי הצעדים שצריכים לנקוט ביחס לקבוצות הרכישה.

מנחם אליעזר מוזס:

מה הקשר של קבוצות הרכישה לזוגות צעירים ומחוסרי דיור? הרי מדובר באוכלוסייה חזקה.

מארינה סולודקין:

אנחנו רצינו דבר אחד, ואנחנו שומעים על קבוצות הרכישה.

ראובן קוגן:

כמו שאמרתי, מהניתוח שלנו עולה שהעלייה במחירי הדירות נובעת מכך שההיצע הוא מצומצם והביקוש מתחלק לשניים: ביקוש של זוגות צעירים, וביקוש של אנשים שיש להם קצת יותר כסף, שחלק מהם שייכים לקבוצות רכישה. בקבוצות רכישה יש אחוז גדול של משקיעים.

מנחם אליעזר מוזס:

בעיקר זה משקיעים.

ראובן קוגן:

40%.

מנחם אליעזר מוזס:

קראתי השבוע, ש-72% אלה היום המשקיעים בקבוצות הרכישה, והשאר גם לא תפרנים או קבצנים.

רוברט טיבייב:

האם המטרה של משרד האוצר היא להוריד את הביקוש?

ראובן קוגן:

כן. שיעור המשקיעים במספר העסקאות עלה, כמו שאמר שר השיכון עלה ב-50%. אין ספק, שברגע שיש מרכיב יותר דומיננטי של ביקוש של אוכלוסיות יותר חזקות, שמתחרות על יותר היצע, גם זה גורם למחירים לעלות בקצב יותר מהיר מאשר אם התחרות וההעדר ההיצע היה רק מול הזוגות הצעירים.

תמיד נהוג לדבר על סיוע אחר ברכישת דירה. בעולם של העדר היצע וביקושים גבוהים, כל צעד נוסף שנבוא ונחמם את הביקוש יגרום רק לעליית המחירים.

ברכה ארג'ואני:

אז תפקחו על המחירים. אולי הגיע הזמן שיהיה חוק, שיפקח על מחירי הדירות במדינת ישראל. לא יכול שיהיה קרטל בנושא הזה.

ראובן קוגן:

אלה לא סוג הצעדים שאנחנו בוחנים בימים אלה. אני לא רוצה לפרט כרגע את הצעדים, כי אנחנו נמצאים בדיונים גם מול משרדי ממשלה וגם בתוך משרד האוצר. מדובר בצעדים, שיעשו רציונאליזציה במבנה הביקוש בשוק הדיור לצד אותם הצעדים שנעשו בצד ההיצע. אני מאמין, שבשבועות הקרובים, לקראת הדיונים על התקציב – ולא משנה מה יהיה מבנה התקציב – אנחנו נוכל גם לבוא ולהציג את אותם הצעדים שאנחנו נרצה לקדם במסגרת חוק התקציב וחוק ההסדרים.

רוברט טיבייב:

האם המטרה של משרד האוצר להוריד את הביקוש?

ראובן קוגן:

התשובה היא כן ולא.

רוברט טיבייב:

אתם לא פותרים את הבעיה. צריך להעלות את ההיצע.

ראובן קוגן:

אין ויכוח על זה.

רוברט טיבייב:

לא על ידי כך שתורידו את הביקוש.

ראובן קוגן:

יש סוגי ביקוש שונים בשוק הנדל"ן.

רוברט טיבייב:

מה זה סוגי ביקוש? יש אוכלוסייה שלמה שאין לה אפשרות. אתם מקשים עליהם יותר ויותר.

היו"ר אופיר אקוניס:

ברכה, אני מציע שתזמיני גם את שר האוצר לסיור הזה. אני מאוד רציני.

ברכה ארג'ואני:

תעזור לי. תעזרו לנו להזמין אותם. אני אשמח.

היו"ר אופיר אקוניס:

ראש הממשלה הוא ירושלמי, אבל שר האוצר והנגיד אינם ירושלמים ופחות ומכירים. גם אני מכיר את המקום.

ברכה ארג'ואני:

בוא תעזור לנו.

מנחם אליעזר מוזס:

אני כבר הזמנתי את שר האוצר למקומות בהם אנשים גרים בחניונים במינוס ארבע, ללא חלון, ללא אוויר, ללא אור יום, על יד כל חדרי החשמל המסוכנים. אולי הוועדה תבוא איתי לסיור.

היו"ר אופיר אקוניס:

נשמח. המפקח על הבנקים, בבקשה. שמעת את חברי הכנסת. אני חושב שיש קונצנזוס רחב מאוד בשאלת הדירה הראשונה והפרדה, לפחות כאשר אנחנו מדברים על הודעתך מסוף מאי.

רוני חזקיהו:

אני שמעתי את כל מה שנאמר. חלק גדול מהדיון, שהוא דיון חשוב ומעניין, עוסק במצב הדיור במדינת ישראל, בעיות הפערים החברתיים, שנובעות גם מההיצע הנמוך אבל לא רק. לדיון הזה אני לא רוצה להתייחס. אני חושב שהועלו פה גם כמה רעיונות איך להמשיך לטפל בזה, וזה לא תחת הכובע שלי. אני באתי פה לשמוע הערות בנושא טיוטת ההנחיה שאנחנו הוצאנו. אני שמעתי הצעות איך להתייחס לזה, ואנחנו ניקח בחשבון את כל מה שנאמר. אחרי שנקיים פגישות עם הגופים שאנחנו צריכים להיפגש איתם, נקבל החלטה.

אנחנו רוצים לטפל בנושא של הסיכון שנובע מעליית מחירי הדיור. על זה אנחנו מצביעים, ובזה אנחנו מטפלים. אנחנו לא מתעלמים מכל שאר הדברים שנאמרו, אבל זה לא הולך לכיוון הזה. זה לא יכול לפתור או לעזור. אם רוצים לעזור לזוגות צעירים, אנחנו בעד. אני מקווה, שאף אחד לא רוצה לעודד זוגות צעירים לקחת סיכון גבוה ובהמשך להיקלע לצרה. אם נסכים על זה, שכרנו יצא. אם ניקח בחשבון שבתקנה כזו או אחרת או בשינוי כזה או אחר אנחנו משיגים את המטרה, לא פוגעים בזוגות צעירים אבל מכניסים אותם למודעות של הסיכון הגבוה, אז נעשה את זה בוודאי.

היו"ר אופיר אקוניס:

שמענו מהמפקח על הבנקים שהבהיר לכנסת, שאין בהוראתו הגבלה ל-60% הלוואה לדיור, תוך כך על רוכשי דירה ראשונה וזוגות צעירים. אדוני המפקח, המשמעות היא שהריבית תעלה. בעניין זה קובעת ועדת הכלכלה בקונצנזוס רחב מאוד, שעל בנק ישראל לדאוג להפרדה בין דירה ראשונה לדירה שנייה ושלישית. אני שמח על הודעתך, שתיקחו בחשבון בהתייעצותכם עד פרסום ההודעה הסופית שלכם את העניין הזה של הפרדה בין דירה ראשונה לזוגות צעירים, לבין דירה שנייה-שלישית-רביעית. נשמח לשמוע, את מסקנתך ודיווח לקראת סוף החודש על החלטתכם. תודה רבה, הישיבה נעולה.

**הישיבה ננעלה בשעה 14:30**