**הכנסת השמונה-עשרה נוסח לא מתוקן**

**מושב שלישי**

**פרוטוקול מס' 391**

**מישיבת ועדת הכלכלה**

**מיום שלישי, י"ד בטבת, התשע"א (21 בדצמבר, 2010) בשעה 13:00**

**סדר היום:**

**תכנית הממשלה לענף הנדל"ן**

**נכחו:**

**חברי הוועדה**:

כרמל שאמה – היו"ר

יעקב כץ

חמד עמאר

**מוזמנים**:

משרד האוצר:

יצחק כהן – סגן שר האוצר

ראובן קוגן – רכז שיכון ודתות באג"ת

אהרון אליהו- סמנכ"ל בכיר למחלקה המקצועית, רשות המסים

רו"ח ליאת שדמי

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

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל:

ערן ניצן – סמנכ"ל

עמודת ידיד:

רן מלמד- סמנכ"ל

נציגי קבלנים:

אריה זילברברג – ועדת תאגידי כוח אדם לבניה

איתן כוכב – סמנכ"ל חב' דניה סיבוס

אריה בכר – יו"ר חברת תדהר

אסף מיכאלי

**מנהלת הוועדה**: לאה ורון

**רשמה**: לאה קיקיון

**תכנית הממשלה לענף הנדל"ן**

היו"ר כרמל שאמה:

שלום לכולם, אני מתכבד לפתוח את הדיון. עניינו – הודעת הממשלה באמצעות משרדי האוצר, והשיכון והבינוי על צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן ביום חמישי האחרון. כונסה מסיבת עיתונאים והציגו לעם ישראל את הבשורה לעניין הצעדים שהם גיבשו כדי להקל או להילחם ביוקר הדיור.

אני לא אפרט את ההיסטוריה של הדברים שהתגלגלו פה בוועדות הכנסת בהקשר הזה ולא את חלקי בהם, אותי מעניין מהיום והלאה מה קורה עם הסיפור הזה. הצעדים כוללים שני נדבכים. אחד זה הגדלת מס רכישה על דירות להשקעה, כאשר דירה להשקעה מוגדרת כדירה שניה ומעלה, וכאשר הרציונל אומר שככל ששווי הדירה עולה – כך אחוז מס הרכישה גדל. הנדבך השני – מתן פטור נוסף ממס שבח על הפטורים הקיימים לחלון זמן של שנתיים לכל מי שימכור עד שתי דירות ועד שווי מסוים, שפה לא כתבתם בהודעה, אבל אני מניח שיש כבר את השווי ונשמח לשמוע. המטרה של הדיון היא לשמוע מכם באופן ישיר מה הצעדים, מה אתם מצפים להשיג אתם. לי, לפחות, ולעוד חברים יש מה להשמיע לגבי הצעדים האלה, ונראה מה נוכל לסכם בסופו של דיון.

יעקב כץ:

אולי שישמעו אותנו וישיבו אחר כך על הכל?

היו"ר כרמל שאמה:

אבל קודם נשמע אותם – מה הם מציגים, כי, לדוגמה – דברים ששמעתי מהתקשורת על ההצעות שלהם, בשיחה, לדוגמה, עם סגן השר אתמול, ועם גורמים אחרים, הבנתי שיש פרטים שהיו חסרים, לפחות בדיווח לתקשורת. אולי כדאי שנשמע את התמונה המלאה מהם, בתחילה, כי אדוני סגן השר, אנחנו כבר למעלה משנה מדברים בתחום הזה. הבעיה היא כואבת – ליותר ויותר אנשים מיום ליום. ככל שהמחירים עולים יותר מעגלים ויותר עשירונים מצטרפים למצב הזה של קריסה תחת נטל מחירי הדיור. יש לנו חובה כממשלה קודם כל – ופה עשיתם פעם ראשונה את האבחנה הנכונה – לספק דירות כקורת גג ולא דירות כמוצר להשקעה. אנחנו מברכים על אנשים שמשקיעים בדירות, זו השקעה בריאה, נכונה, השקעה שטובה למשק, אבל בעיתות משבר של יוקר הדיור, חובתנו הראשונה כממשלה היא לספק דירות כקורת גג. הצעדים האלה, מעבר לזה שאני חושב שהם הצעדים הראשונים שבאמת ישפיעו בטווח מיידי, אם הם יאושרו בכנסת וייכנסו לתוקף, הם גם הצעדים שעושים את האבחנה הכל כך צודקת, כל כך נכונה בין משקיעים – ששוב אני אבהיר: זו פעילות לגיטימית ומבורכת לבין הפעילות המחויבת והבסיסית שכל אחד צריך דיור וקורת גג.

אדוני סגן השר, תציג בבקשה את התכנית.

יצחק כהן:

תרשה לי בתחילת דבריי לברך אותך על ההתמנות שלך כיושב ראש הוועדה. אין לי ספק, כמי שמכיר אותך מקרוב, מבחינת הקדנציה שלך, זו תוספת כוח משמעותית לכלכלה הישראלית, היותך יושב ראש ועדת הכלכלה – אין לי ספק שיש לה ערך מוסף. אם פתחת בדיון הראשון - -

היו"ר כרמל שאמה:

על זה צריך להודות לך, על ההתרעה הקצרה. בדרך כלל בימי שלישי הוועדה עוסקת בנושא שגם קרוב ללבך, ואתה הממונה בממשלה על הקידום שלו – הקידום של הרפורמה בתכנון ובניה. בדרך כלל הוועדה המשותפת של כלכלה ופנים מתכנסת ביום שלישי ב-13:00. הבנתי שיש שינוי בלוחות הזמנים ואז באמת ניצלנו בהתרעה קצרה את זמן הוועדה, שהוא זמן יקר, בטח בחודש הזה שהוא זמן תקציב, לצורך הדיון. בבקשה.

יצחק כהן:

בעזרת השם – תזכה לקדש שם שמיים ותראה ברכה במעשה ידך.

לגבי הבעיה של מחירי הנדל"ן הבוערים –הממשלה פועלת בשני מישורים. מישור אחד הוא הטווח הקצר, והשני – הטווח הארוך. חבילת צעדים שהונחה אמורה לתת פתרונות בטווח הקצר. אני חייב לומר שאין פתרונות קסם. הבעיה היא די מורכבת. אם כבר הזכרת את ועדת הפנים, המשותפת לוועדת הכלכלה, לקדם את נושא הרפורמה בתכנון והבניה אז הייתי מאד שמח אם גם פה תיתן את כובד משקלך להמשיך ולדחוף את העניין הזה כי בטווח הרחוק, הרפורמה אמורה לתת חלק מהפתרונות היותר קרדינאליים.

לגבי חבילת הצעדים לטווח הקצר. אל"ף – קביעת שיעור מס שבח מופחת, מס שבח היסטורי לקרקעות שמשיקולי מס אנשים לא משחררים אותן - יש פה איזשהו עיוות בקשר לנושא לוחות הזמנים בקביעת שיעורי מס שבח היסטורי לגבי קרקעות פרטיות. פה, הממשלה מאפשרת בהוראת שעה די קצרה, שלמעשה ב-10לנובמבר כבר עלתה לאוויר, והוכן תזכיר חוק בעניין הזה, לאפשר לאנשים שמחזיקים קרקעות לבניה, אני מדגיש – לבניה, של לפחות 10 דירות והלאה, ולא משחררים אותם משיקולי מס, שיקולי מס גבוהים, הממשלה נותנת פה הנחה מאד משמעותית, מיישרת את זה על 20%, גם מס שבח ההיסטורי – מ-61 ועד הרפורמה של נובמבר 2001, ודווקא בצד הזה אנחנו כבר מתחילים להרגיש תזוזה. ראיתי גם מאמרים בעיתונות הכלכלית וגם באנשים שמבקשים רולינגים מרשות המסים. חלון הזמנים הוא קטן מאד. זו היא הוראת שעה לשנה.

צעד שני זה השבת קרקע חקלאית. כבר בהחלטת המנהל ובאישור שר האוצר ושר השיכון הנשוא של 12 אלף יחידות דיור זמינות לבנייה על קרקע חקלאית. היתה פה רצינית מאד. נקבעו פיצויים, בין 19,000 ל-46,200 לכל דונם, לפי ערך הקרקע. בנוסף, חקלאי יוכל לרכוש 20% מהקרקע ללא מכרז. גם פה זה צעד שנתן איזושהי דחיפה קלה. הצעדים שאתה ציינת זה פטור ממס שבח לדירות להשקעה, שיוכלו למכור אותן, שניה ושלישית. לעומת זאת, ממול, זה הגדלת מס רכישה על רכישת דירות להשקעה. זו חבילת צעדים שלטווח הקצר – שוב, בהוראת שעה, אמורה לתת תמריץ חזק שישחרר את ה- 10,000 יחידות דיור.לטווח הארוך, כפי שציינתי, יש עוד הרבה תכניות. בין היתר: שיחרור חסמים, שוודאי יורחב עליהם, השקעה בתשתיות. ברשותך, אני אבקש מהסמנכ"ל המקצועי של רשות המסים להוסיף עוד כמה מילים על העניין.

חמד עמאר:

רציתי לשאול: מס שבח ל-20% יהיה כלל ארצי? בכל הארץ?

יצחק כהן:

בכל הארץ

חמד עמאר:

באיזה כמות – של 10 יחידות דיור?

יצחק כהן:

מינימום. ההנחה מותנית ביציאה לבניה. לא לעסקים, לא לעסקאות. אם זה לא לבניה – אין הנחה. זאת אומרת, ההנחה מותנית. לעסקאות – אין הנחה. מס השבח, ההיסטורי שמתייצב על 20% בהוראת שעה, יהיה מותנה ביציאה לבניה.

חמד עמאר:

הוא צריך לבוא עם תכניות?

ראובן קוגן:

הוא צריך לסיים את הבניה, כלומר - טופס 4, תוך 30 חודש מהעסקה.

היו"ר כרמל שאמה:

הייתי רוצה לומר מספר נקודות והייתי רוצה שהדוברים הבאים יתייחסו אליהם, ביחס לתכנית שאתה הצגת, אדוני, סגן השר. 1. לשמוע בבירור את הגבול, את ההגבלה של הפטור ממס שבח, כי לגישתי אין שום הצדקה שמי שמוכר פנטהאוז במגדלי אקירוב ייהנה מהתמריץ הזה. אין לנו שום אינטרס לתמרץ אותו למכור את הדירה, כי זוגות צעירים - -

יצחק כהן:

לא, זה עד 3,000,000 מיליון. מעבר לזה – זה כבר ממוסה, בחלק היחסי.

ראובן קוגן:

עד 3 מיליון הוא פטור,כל מה שמעבר ל- 3 מיליון – ממוסה.

היו"ר כרמל שאמה:

למה יש לנו אינטרס לעזור למי שמכר דירה ב- 40 מיליון שקל על ה- 3 מיליון הראשונים?

ראובן קוגן:

כי אחרת אתה יוצר רישום כוזב.

היו"ר כרמל שאמה:

זה נראה לי גם לא נותן שום דבר וגם לא צודק.

2. ברגע שנתת את הפטור ממס שבח, למה לא למנוע מצב של דלת מסתובבת, של מעבר מצד ההיצעים, של הגדלת ההיצע, מייד להגדלת הביקוש? הרי יקחו עכשיו אנשים ויגידו- לא רוצים להקצין את הפוזיציה בשוק הנדל"ן, אז נמכור את שתי הדירות ובמקביל נקנה שתי דירות אחרות וניהננו מהפטור. התחמקנו מהחבות במס. הרי בעצם השוק לא ניהנה מכלום.

נקודה שלישית, והיא הכי חשובה, מבחינתי – נכון שבתפיסה הבסיסית מדרגות המיסוי ילכו ויעלו ככל שגודל העסקה, גודל ההכנסה עולה, אבל פה, לדעתי, המטרה והאינטרס הוא הפוך. כלומר, אני הייתי שם את המדרגה הכי גבוהה על הדירות הקטנות יותר, הזולות יותר, הממוצעות, כמו, לדוגמה – עד 3 מיליון שקל, כי משם הייתי רוצה להרחיק את המשקיעים. הרי כל המטרה של התכנית הזו היא להרחיק את המשקיעים משוק הנדל"ן, להקשות עליהם ולהקל על מי שקונה דירה ראשונה להתמודד על הדירות האלה. לכן, להפך – הייתי יוצר יותר תמרוץ של המשקיעים שבכל זאת רוצים להשקיע, כדי לא למנוע מהם את האפשרות להשקעה, שיקנו דירות יוקרה, כי בדירות יוקרה יש לנו פחות בעיה. זה פלח שוק שאין לנו סיבה לעזור להם, אלה האנשים החזקים ביותר, וגם לא חסרות דירות יוקרה, באמת. לכן הייתי רוצה לשמוע את המחשבה שעומדת מאחורי זה.

יעקב כץ:

אני רוצה להגיד דברים יסודיים שההנחה היא שהפתרון שאתם הצעתם הוא פתרון שפותר בעיה של דיור, כאשר המטרה היא בסופו של יום, כבוד סגן השר, לאפשר לזוג צעיר לקנות דירה במחיר סביר, ולא להכביד את ידינו על האנשים העשירים שנניח אני אחד מהם – ואני אומר: ההכבדה לא תועיל כל עוד הם יחשבו שהם ירוויחו, אם הם ירכשו נדל"ן גם אם ישלמו עוד 15 אלף שקל אם אחרי שנה המחיר ימשיך לעלות ב- 20-30%, כמו שאני צופה, נניח, כאיש עסקים, שמנהל את עסקיי באופן עיוור, ורוצה לומר שנניח אני בעל כמה דירות. אני לא אפסיק לקנות, אני רק עכשיו נכנס לקניה של עוד דירות. אז אני רוצה לומר שזה לא השפיע עלי כי זה לא הגדיל. אני אומר שהפתרון, בסופו של יום, כדי שיהיו דירות, זה שיהיו דירות בשוק. זו הבעיה שצריך לפתור.

היו"ר כרמל שאמה:

אז על זה הוא דיבר – צדים לטווח ארוך.

יעקב כץ:

והצעדים האלה – כרגע נעשים דברים הפוכים, לכן אני אומר: כל עוד נלחמים בפועל נגד כך שייבנו דירות, לא יעזור שום דבר, כל גזירה שתגזור – אם האיש העשיר יצטרך להחליט - - -

היו"ר כרמל שאמה:

מי נלחם נגד מי, בדירות? אין בצעדים האלה משהו - -

יעקב כץ:

כרגע, אני רוצה לדבר על עובדות. אנחנו, כמו בצבא, פעם היה דבר שנקרא יכשמש- ידיעות, כוונה, שיטה, מגננה, שליטה. אני רוצה קודם כל את הידיעות. אני יושב ראש הוועדה לעובדים הזרים. אני רוצה לומר מה הם הנתונים שאתה חייב לדעת אותם כבר, יושב ראש הוועדה, שאם לא תדע אותם – שום פתרון לא יפתור את הבעיה.

נתון ראשון – ראש הממשלה היום, יש הוראה שלו, ואני עומד מאחורי זה, ואפשר לבדוק את זה, שבאזור המטרופולין של ירושלים יש הוראה לא לבנות. אני לא מדבר על האזור המערבי. באזור המזרחי, ששם כל הבניה., זה אזור השכונות המזרחיות. בית"ר, למרות שאין הקפאה, יש הוראה שלו לשר השיכון לא להוציא מכרזים. זה חמישית מהאוכלוסייה. כשבבית"ר אתה לא מוציא, באפרת לא מוציא ובבמעלה אדומים לא מוציא - -

יצחק כהן:

אבל זה לא שר השיכון. זה שר הביטחון.

יעקב כץ:

לא, לא. אני מדבר על ירושלים. ירושלים זה לא שר הביטחון. ירושלים – רמות, רמות אשכול, הר חומה – זה לא שר הביטחון, זה ראש הממשלה. יש הוראה לא להוציא מכרזים. לא שיש הוראה שתעשה מה שבא לך, יש הוראה, אמר לי אטיאס – יש לי הוראה לא להוציא מכרזים. כשיש הקפאה מכוונת של חמישית מאוכלוסיית ישראל, קרוב למיליון אנשים, לא יעזור בית דין –ה מחירים יטוסו כלפי מעלה. זה דבר אחד. אם בירושלים רבתי צריך לבנות 6,000 או 8,000 יחידות בשנה, במטרופולין הזה, ובשנתיים האחרונות בנו, אולי, 300-400 יחידות דיור, יש לך גירעון. זה נתון אחד.

נתון שני – הגירעון המצטבר במשך השנים האחרונות כתוצאה מכך שהיה צריך לבנות 40 ומשהו אלף יחידות בשנה ובנו רק 30 אלף ומשהו יחידות, הוא עומד היום על 100 אלף יחידות דיור. אוברדראפט של 100 אלף יחידות דירות. נתון שלישי – מגיעים כל שנה בין 15 ל-20 אלף מסתננים שנכנסים לדירות - -

יצחק כהן:

אני מחזק את הדברים שלך.

יעקב כץ:

אני אומר: נכנסים בין 15 ל-20 אלף מסתננים שאמר שר השיכון מעל במת הכנסת שאם אנחנו צריכים 42-43, זה לא ספור אצלי -הרי עוד כ-5,000 יחידות דיור נתפסים על ידי אנשים לא מתוכננים, שנכנסים לדירות, לא לקראוונים, לא לאוהלים, לבתים, לבתים ממש – בדרום תל אביב, באילת. זה עוד 3,000 ל-5,000 יחידות דיור כל שנה.

נתון רביעי – בשנים האחרונות, יגידו לי הפה הקבלנים - - עשינו סיור השבוע בין הקבלנים שבונים בארץ, אצל דורי ועשינו סיור אצל דניה סיבוס. שני נתונים: 1. הוציאו 75-80 אלף פועלים זרים. לא הצלחנו, אנחנו מנסים להכשיר במקומם פועלים ישראלית, אבל לפי תכנית חומש שלנו עם התמ"ת, שאנחנו הצלחנו לגבש. עושים קורסים 5,000 פועלים עברים בוגרי צבא ב- 5 שנים. זה טיפה בים. במקום לבנות ב- 18 חודש בונים היום ב- 36 חודש. גם הפועלים האלה, שנשארו, ה-8,000, אמורים לצאת עד סוף שנת 2012. אתה עם אפס פועלים. כשאין פועלים, ואתה לא יוצר מישהו במקום – כשהמטרה היא שבמקום שהמטרה תהיה שיהיו לך פה דירות, המטרה הופכת להיות איך להוציא עובדים זרים. אז תוציא את העובדים הזרים והקבלן יגיד לך: במקום ב-36 חודש אני אבנה ב-45 חודש. אז יש לך עוד פעם חיסרון כדירות. זו מציאות שאתה חייב לדעת אותה כיושב ראש ועדת כלכלה.

לכן אני אומר שיש שלושה דברים מיידיים שצריך כרגע לעשות, שאני חושב שיפתרו את הבעיה, ותקשיב טוב, כי עבדת עם אריק שרון. אני עבדתי עם אריק שרון כעוזר שלו בענייני התיישבות בשנים 90-92. הוצאנו בבניה תקציבית בניה של 120 אלף יחידות דיור, תקציבית. הקבלנים עמדו מול הממשלה, וממשלת ישראל הלכה ונתנה להם את הבתים, היא התחייבה לרכוש את הבתים. כתוצאה מכך היה מקום לקלוט את כל האקסודוס שהגיעו.

בי"ת, אתם חייבים לבוא לראש הממשלה ולהגיד לו: ההקפאה נגמרה. אתה חייב להוציא מכרזים

באזור ירושלים והמטרופולין של ירושלים, אחרת המחירים יטוסו כלפי מעלה. דבר שלישי- חייבים להביא היום 15-20 אלף פועלים סינים מחדש שיבנו את הבניינים מחדש, כי אם אין – לא רק שצריך להוציא את אלה שהוציאו, צריך להביא 15 אלף מיידית, היום. לקרוא להם. גם כי גם אם תשווק קרקעות מכאן ועד הודעה חדשה, אין מי שיבנה אתה מקומות האלה.

אהרון אליהו:

אני יכול להתייחס לחלק מהדברים שנאמרו פה. אני אתייחס למהלכים שהם בעולם המיסוי. כפי שאמר סגן השר, ידוע לכולנו שהגדלת מלאי דירות הוא תהליך ארוך. הוא לא תהליך שנעשה באחת, ולכן כשמבקשים לחתור למטרה הזו צריך לראות את הצעדים שנעשים לטווח הקצר, לטווח הבינוני ולטווח הארוך. אנחנו, ברשות המסים, יכולים להוות לעזר, כיוון שאנחנו לא יכולים לקחת את העובדים ולהסב אותם לבניה, אנחנו לא יכולים לתרום להגדלת המלאי. אנחנו יכולים את המלאי הקיים להסב לשימושים שנדרשים נכון לעת הזו. והמהלכים האלה מכוונים לכיוון הזה – לכיוון של איך אנחנו משיגים את המטרה שבה מחד בעלי דירות עודפות, שמשמשים אותם לצרכי השקעה, לא נמצאים בשוק הדירות למכירה, איך הם ישחררו מחד את הדירות שבידם, ומאידך, באמת, כפי שנאמר פה, לא יבוא משקיע אחר ויקלוט לידיו את אותה דירה שמשתחררת על ידי אותו משקיע האחר. וזה נעשה על ידי השילוב של שני המהלכים שמחד – כדי לגרום לאותם בעלים של יותר מדירה אחת שמשמשת למגוריו לשחרר אותה אנחנו נותנים לו את חלון ההזדמנות ואנחנו גם קוצבים את זה כדי שיידע שכדאי לו להזדרז ולשחרר את הדירה הזו, כדי ליהנות מהוראת השעה, מהפטור שניתן, וכדי, באמת, לחסום בידי אותו משקיע אחר את הכניסה וניצול ההזדמנות של הדירות שמשתחררות כדי לרכוש דירה אחרת להשקעה, אנחנו מציבים בפניו את הרף של הגדלת שיעור מס הרכישה. להערכתנו, במס רכישה של 5% מלא ולא מדורג, שמתחיל ב- 3.5% , מיידית מוטל בשיעור של 5% ואולי אף יותר, ככל שהדירה יקרה יותר, יש בו כדי לחסום בשיקולים של משקיע שעושה שיקולים של ניצול הזדמנות ורווחיות, כאשר יש בפניו חסם של מס נוסף של 5% שעומד בפניו, כשמחר יכול להיות שמחירי הדירות כבר לא יתנהגו כפי שהתנהגו בעבר, להערכתנו זה יחסום אותו מלהיכנס מחדש לשוק הדירות.

חמד עמאר:

אני איש עסקים ויש לי 10 דירות. אני רואה אתה מעלה לי את זה באחוז – מ3.5% ל-5%. אז אני בצעד הזה פטור ממס שבח, מס שבח זה יותר ממס רכישה, נכון? תלוי בשבח, נכון. אני הולך, מוכר את ה- 10 דירות וקונה במקומן 10 דירות ואני מרוויח כי יש לי פטור ממס שבח, יש לי פטור מלא ממס שבח –גם אם אני מוכר 10 דירות. אני מקבל פטור והולך וקונה דירות אחרות. למה לתת מס שבח לאחד שמוכר 10 דירות?

אהרון אליהו:

אם אתה מוכר 10 דירות אני לא בטוח שאתה נמצא בכלל במגרש של מס שבח. יכול להיות שאתה נמצא במגרש של מס הכנסה, ושם – אין פטורים ואין הקלות. שם, מי שמוכר 10 דירות הוא מבחינתנו עוסק, ושם, אנחנו לא במגרש הזה. כשאנחנו נמצאים במגרש של כמות מצומצמת יותר של דירות, אנחנו נמצאים במגרש של מס שבח ופה אנחנו נמצאים במגבלות של הצעת החוק שקיימת. אנחנו מדברים כרגע על פטור, בהוראת השעה, של עד 2 דירות נוספות, שניתן להוסיף לזכות לפטור שקיימת כבר במצב החוקי הקיים.,כך שאנחנו מגבילים פה את היקף הפטורים הנוספים ל-2 דירות נוספות. אז זה לא המתווה והמקרה של הנסיבות שאתה מתאר. אני חוזר ואומר: כאשר אותו משקיע אלטרנטיבי שלוטש עיניים אל אותה דירה שמשתחררת באותו חלון הזדמנות, יראה לנגד עיניו את העובדה שמחד הוא יצטרך לשלם מראש- ואני לא יודע אם הוא ירוויח או יפסיד מרכישת הדירה החדשה – יראה שיש בפניו מחסום של 5% או אף יותר של מס רכישה - אנחנו מעריכים שזה יעצור אותו, זה ייתן את ההזדמנות לאותו רוכש שאליו אנחנו מכוונים, של זוג צעיר.

חמד עמאר:

אתם מעריכים. עשיתם בדיקה בשט?

יצחק כהן:

כן, כן.

חמד עמאר:

כי מה שאני מרגיש- זה רק יקשה על האנשים שירצו להשכיר את הדירה. המשקיען, בשבילו ה- 1.5% האלה לא ישפיע עליו כל כך, אבל מי שמשכיר דירה - שם יעלו המחירים. ובעצם, מי שייפגע זו האוכלוסייה החלשה. כאן אנחנו באים לפתור את הבעיה של האוכלוסייה, של הזוגות הצעירים, ואנחנו להפך עושים – האוכלוסייה החלשה, הזוגות הצעירים, בסופו של דבר זה ייפול עליהם. כל העניין של המס רכישה, בהעלאת מס רכישה, שם ייפול, ועליהם יהיה הנטל להשכיר דירה. אבל על אותם משקיעים זה לא ייפול. זו ההרגשה שלי.

מהתכנית שלך, אדוני סגן השר - אני שומע את התכנית ואני רוצה שנפתור את הבעיה של הדיור בארץ, אבל אני מכיר את הבעיה שלי, במגזר הדרוזי, של חיילים משוחררים, של זוגות צעירים, ששום משרד – ואני הייתי בקשר עם משרד השיכון, שאומר שלכל הבעיה של החיילים המשוחררים, כדי לסדר את החלקות של החיילים המשוחררים זה 20 מיליון שקל, ולא מצליחים למצוא את הסכום הזה במגשר השיכון. אנחנו באים כאן ונותנים תכנית שאני חושב שהיא עולה מיליונים ולא שמעתי פתרון למגזר הזה של החיילים המשוחררים במגזר הדרוזי, לגבי נושא הבניה, ששם יש בעיה, בעיה רצינית, הכי רצינית במדינת ישראל היום: בעיית הדיור במגזר הדרוזי. אין אפשרות לקנות דירות במגזר הדרוזי, חלקות לחיילים משוחררים עולות יותר מאשר חלקה רגילה, ואנחנו בבעיה מאד רצינית. הייתי מצפה ממך – אם הבעיה היא של 20 מיליון, מה עמדתו של משרד האוצר בלפתור את הבעיה?

אהרון אליהו:

אני חוזר לנקודה שבה היינו, אני חוזר ואומר שאני יודע להתייחס למהלכים שנמצאים במגרש של רשות המסים.

אז כפי שאמרתי, מבחינתנו, דווקא המהלך שנעשה במשולב, שהוא מחד – מתן הפטור לבעלי הדירות הנוספות כדי שישחררו את הדירות, ומאידך, הצבת שומר סף בצורה של מס רכישה מוגדל ייצור את המצב שבו בעצם דירות ישתחררו בצד אחד, משקיעים יתקשו בלהיכנס מאידך, הדירות המשתחררות תעמודנה לטובתם של אותם זוגות צעירים שמבקשים לרכוש את דירת המגורים הראשונה שלהם.

המהלך השני, כפי שתיאר סגן השר, בעצם מכוון לטווח הביניים. זה המהלך שאמור לתת את התוצאות המיידיות מרגע כניסת ההוראות לתוקף, אז התוצאות צריכות להתבצע או להתממש באופן מיידי. המהלך לטווח הביניים או לטווח הארוך יותר הוא אותה הצעת חוק שבעצם מבקשת מבעלי מגרשים שקיימת לגביהם תב"ע לבניה למגורים לשחרר את הדירות האלה לטובת העניין. שיעור המס הגבוה שחל על השבח ממכירת המגרש הזה חסמה מבעדם לבצע והם בעצם רצו להשעות את המכירה כדי להעביר יותר משיעור המס בשיטה הליניארית, משיעור המס המרבי לשיעור המס המופחת, ואז אנחנו באים ואומרים להם: רבותיי, יש לכם פה חלון הזדמנות מאד קצר, כי אנחנו רוצים להשיג את האפקט הכי מהר, ולכן גם קצבנו את פרק הזמן לכך שהכניסה להוראת השעה קצובה לשנה בלבד , כדי שיספיקו להיכנס, וכדי שגם נספיק לראות את הדירות שתיבננה על אותם מגרשים שייכנסו לתחום. והיה ודירות כאלה תימכרנה בתקופת הוראת השעה של השנה, בעצם – שנת 2011, הרי שאם על הדירות האלה תוך 30חודש תיבננה יחידות מגורים, לפחות ב-80% מהיקף הבניה שניתן על פי התכנית באותן קרקעות, אז במקום לשלם על מכירת הקרקע מס שבח מלא, בשיעורים המרביים, הרי שהמס ייקצב לשיעור שלא יעלה על 20%. להערכתנו, זה גם כן, בארסנל הכלים שאפשר לייצר לטובת המצב בשוק הנדל"ן בטווח המיידי-בינוני זה מכשיר שבתוספת למהלך הראשון נותן לנו איזה שהם פתרונות לטווחים המדוברים.

היו"ר כרמל שאמה:

עשיתם סימולציה מה העלות לקופת המדינה?

יעקב כץ:

קודם כל, המדינה תרוויח הון עתק כי אנשים ימשיכו לקנות דירות –יד שניה ויד שלישית. אני כבר אומר לך: מיליארדי שקלים. מסים עקיפים הם כבר עשו, כי כל אדם שיש לו כסף להשקיע יודע שבאזורים מסוימים המחירים ימשיכו לעלות – 30% בשנה, אז את הכסף שלהם הם הרוויחו על המקום. להיפטר מדירות? לא כל כך מהר נפטרים מדירות.

חמד עמאר:

כשמישהו בא להשקיע בדירה של 3מיליון שקל, בכמה מתבטא ההבדל, בכסף, במס רכישה?

אהרון אליהו:

אז למדרגה הראשונה הראשונה של המיליון העלינו – במקום הזכות לקבל מדרגה של 3.5 ורק אחרי זה - - אז אמרנו שמיידית, מהשקל הראשון הוא משלם 5% על המיליון הראשונים. בין המיליון הראשון ל- 3 המיליון שיעור המס עולה ל – 6%, ומעל 3 מיליון זה כבר 7%. מכפלות, כמובן – תעשה את האחוזים כפול המכפלות.

ליאת שדמי:

בנושא העלויות – חבל שראובן קוגן לא נמצא כאן

היו"ר כרמל שאמה:

הנה, הוא נכנס. מסמנים אותך כאיש עם תשובות לגבי מה העלות הצפויה של התכנית הזו לקופת המדינה. הפסד הכנסות צפויות, אין פה, הרי, הוצאה.

יעקב כץ:

סליחה, אם בשנה 30% מהקניה היא קניה של אנשים שמשקיעים – אז נניח שימשיכו לקנות 30% רק, אבל 10,000 יחידות דיור הם יקבלו - נכון או לא נכון?

היו"ר כרמל שאמה:

עדיין – מוותרים על מס שבח.

יעקב כץ:

מי שימכור. אם אדם יחשוב שערך הדירה יעלה ב- 10% והוא ירויח עליה כעת אם הוא ימכור רק 2%, אז הוא לא ימהר למכור.

ערן ניצן:

זה לא רק מי שימכור. זה מי שימכור למי שבונה תוך 30 חודשים. יש שורה של תנאים, שבסופו של דבר, הרי לממשלה יש קושי - -

יעקב כץ:

אתה מדבר על הקרקע. אני מדברעל אנשים שמוכרים דירה.

ערן ניצן:

שם זה-אובדן ההכנסה, לא תוספת. אובדן ההכנסה של הממשלה זה במכירת קרקע, מס שבח על מכירת קרקע, שבפועל לא יוצא – כי - -

אריה בכר:

אני מחברת "תדהר". תודה רבה על שהוזמנתי לוועדה, ואני גם מאחל הצלחה ליושב ראש. הייתי רוצה לדבר על המחסור בכוח אדם מקצועי והשפעתו על מחירי הדיור. אני שמח שנמצא פה סגן השר. הייתי רוצה לתת תמונת מצב לגבי חלק מהדברים שאמר חבר הכנסת כץ. לפני כן הייתי רוצה לתת כמה משפטים כרקע. קבוצת "תדהר" היא אחת החברות של קבלנות הביצוע הגדולות בארץ. אנחנו עושים גם יזמות, בונים כ-1000 יחידות בשנה, ו – 30 אף מ,ר של מסחרי. את זה אנחנו עושים בארץ, ואנחנו גם פעילים בחו"ל ובסך הכל אנחנו מנהלים נכסים מניבים וכו', כך שאנחנו נמצאים עמוק בתחום הנדל"ן, תחום הבניה, ואנחנו מכירים טוב מאד את הנתונים. לכן רציתי להזכיר את זה. אני רוצה עוד לספר על קמפיין גדול שיצאנו אליו לפני 4 שנים, קמפיין פרטי שבו ניסינו להכניס חיילים משוחררים ועובדים ישראלים לעבודה בבניין. הצענו משכורות מאד גבוהות, עשינו את זה דרך אתר אינטרנט, הקמנו מנהלת מסודרת אצלנו, בחברה, ועשינו מהלך מאד עמוק, כי ראינו את הבעייתיות של העבודה המקצועית. השקענו הרבה ולא הצלחנו להרים את העסק הזה כי זה היה גם יקר מאד וגם לא היינו בנויים לנושא הכשרת העובדים, מה שהיום קיים דרך התמ"ת ודרך התאחדות הקבלנים. אני גם אפילו יכול להגיד שאותם אנשים שרצינו לקלוט וקלטנו, הצענו להם אפילו בונוס של כרטיס טיסה לחו"ל לכל מקום שירצו, רק שיבואו לעבוד. מעט מאד נקלטו. היו המון מועמדים אבל בסך הכל לא הצלחנו להרים את הפרויקט הזה.

אנחנו מעסיקים כ-250 עובדים ישראלים. בנוסף לזה אנחנו מעסיקים גם עובדים זרים. אנחנו מעסיקים אותם באמצעות תשלום משכורות ישירות ובאמצעות קבלנות משנה, שהם עובדים אצלנו, ובנוסף לכך אנחנו מעסיקים קבלני משנה שעוד עובדים אצלנו, כאלף עובדים, הרבה מאד ישראלים כי בחלק מהתחומים העובדים הישראלים נקלטו. חלק, לצערנו, לא נקלטו – זו עבודה מקצועית בתחומים של העבודות הרטובות. זה התחומים של הברזלנות, של הטפסנות, הטיח, הריצוף, שבהם לא הצלחנו להכניס את המקצוענים לעבודה. אנחנו נעזרים בעובדים הזרים. מה שהזכיר חבר הכנסת כץ, אני רוצה לתת לכם את התמונה שלנו, בחברה. אנחנו מסורים היום דירות ופרויקטים אחרים פחות או יותר בחצי שנה יותר ממה שמסרנו לפני שנתיים שלוש. אצלנו זה בערך בחצי שנה. ואני גם יכול להגיד שהיום אנחנו לוקחים את הסיכון של הוצאת העובדים הזרים בתחשיבים שלנו בהצעות שאנחנו מגישים ואנחנו לא חותמים על הסכמים שבהם אנחנו לא מקבלים גרייס של לפחות חצי שנה בגלל הסיכון הזה. לא חותמים על הסכמים בביצוע אם אנחנו לא מקבלים את זה. מה בעצם המשמעות? היא מאד פשוטה. החצי שנה הנוספת, מעבר לזה שהדירות מתמהמהות במכירה שלהן - גם הביצוע שלהן עולה יותר כסף, או תמחור גבוה יותר, בגלל העניין של כוח האדם המקצועי, ובעצם, בסוף – הדירה עולה יותר למשתמש הקצה. אגב, במאמר מוסגר, אנחנו לומדים את הצעדים שהאוצר הציע, הם נראים לנו מצוינים, אבל הצד השני הוא שהסיכון הזה בהוצאת העובדים, אבל באיזשהו מצב שלא יהיו לנו עובדים מקצועיים, יש לו משמעות הפוכה ממה שהממשלה רוצה לעשות.

אני יכול לבוא ולהגיד שלגבי העובדים הישראלים – כל העובדים שהיו מוכשרים על ידי התמ"ת והתאחדות הקבלנים, אנחנו החברה שקולטת הכי הרבה עובדים כאלה, ואנחנו חוזרים ומצהירים שכל עובד שיוכשר - -

יעקב כץ:

- - תכנית חומש שעשינו עם התמ"ת, אחרי מאמצים כבירים נגיע ל- 4,000-5,000 בחמש שנים, כי אין מורים ויש בעיות אובייקטיביות איך ללמד את העובדים האלה ואיך להכשיר אותם.

היו"ר כרמל שאמה:

אולי צריך דיון נפרד על כוח האדם בענף הבניה, אבל הדיון הוא על צעדי האוצר, ואני רוצה את ההקשרים לצעדי האוצר.

אריה בכר:

רק עוד כמה משפטים לעניין כוח האדם המקצועי, אני גם אומר שאנחנו מתחייבים לקלוט כל עובד שיוכשר ורוצה לעבוד. זה לא מספיק. אם אתם מסתכלים על הפן הזה של העובדים המקצועיים, בעצם, יש כאן סיכון. אי אפשר להוציא עובדים מקצועיים בלי שיהיה להם תחליף. לא רואים להם תחליף, וצריך לשים לזה טוב טוב לב. נראה לנו שמישהו לא שם לב לנקודה הזו. יש איזה "עליהום" להוציא את העובדים הזרים. אני לא בעד העובדים הזרים. תנו לנו עובדים מקצועיים, אחרת אנחנו לא מצליחים לייצר את הדירות האלה.

אני רוצה לספר עוד דבר – אנחנו, לפני חודשיים, עשינו מכרז ל-510 דירות בשכונה אחת ביבנה. המכרז היה רק לאנשי "חבר". נרשמו למכרזה זה 8,800 זכאים רק מאנשי "חבר", שזה כוחות הביטחון, צבא, גמלאים של הצבא, שב"כ וכו'. אני לא יכול להגיד כמה מהם היו אנשים שרוצים להשקיע אבל אני ישבתי שם וראיתי את המשפחות שהגיעו עם הילדים והתעניינו על הדירות שהם רוצים לגור בהן – איזה כיוון זה, וכו'. יש כאלה אלפים ומתוכם היו 510 שזכו בדירות. יש מצוקה גדולה של דירות. אנחנו צריכים עובדים כדי שוכל לייצר את הדירות הללו. בלי עובדים לא נוכל לעשות את זה.

מ"מ היו"ר חמד עמאר:

לא התייחסת בדבריך לנושא של המס, לצעדים.

אריה בכר:

אמרתי שאנחנו לומדים את הנושא, זה נראה לנו צעדים נכונים. רציתי להתייחס יותר למה שמפריע לנו, העניין של העובדים הזרים.

יעקב כץ:

אבל זה לא שווה, כל הצעדים האלה, אם לא בונים דירות. אני אשאל את איש האוצר שאלה: אמר שר השיכון מעל במת הכנסת כמה יחידות דיור מדינת ישראל צריכה כל שנה לזוגות צעירים, לזוגות חדשים, לאנשים שצריכים דירות חדשות. אתה יודע כמה? הוא אמר בין 42 ל-45 אלף יחידות דיור, וזה לא

כולל את הכמות שנכנסת היום, המסתננים מאפריקה, שלוקחת בין 3,000 ל-5,000 יחידות דיור, ואנחנו לא יודעים כמה ייכנסו כל שנה. בשנה האחרונה, יש לי נתון מדויק, עד אמצע דצמבר נכנסו 14 אלף מסתננים. תקשיב טוב: הם כולם נכנסים לדירות. זה עוד 3,000-5,000 דירות. כמה דירות הוא, שהוא מוציא לשיווק יותר מהשרים הקודמים? הוא מדבר על 36 אלף, 37 אלף יחידות דיור, היום. מה שהוא מצליח ליצור היום, לפי התחזית שלו לשנת 2011-1=2012. הוא דיבר על הכל ביחד – קבלנים פרטיים ואנחנו ביחד. הוא אומר – בהתחשב בגירעונות שכבר היו, שזה 100 אלף יחידות דיור של השנים הקודמות והגירעון שאני יכול להעיד על עצמי: איך אתם חושבים שהצעדים שלכם, בלי להתייחס לנקודות שאמרתי, של בניה, בניה בפועל של דירות, איך אתם חושבים שתשלימו את הפער? הלא יש פה גירעון מצטבר.

מ"מ היו"ר חמד עמאר:

גם בניה – וגם לעצור את המסתננים.

ערן ניצן:

אני סמנכ"ל התאחדות הקבלנים. אנחנו התבטאנו בנושא הזה, ועמדתנו אומרת שהצעדים הטקטיים שהממשלה נוקטת נגד הסגמנט הזה של משקיעים בדירות, ההשפעה שלהם על בלימת מחירי הדיור לדעתנו צריכה להיות זניחה מאד. אני רוצה להדגיש שיש לנו עניין רב, גם לנו, כיזמים וכקבלנים, שמחירי הדיור ייבלמו. הרבה פעמים נשמעת הטענה כאילו אנחנו ניהנים מהדבר הזה. זה לא כך, גם לנו יש קושי לנהל שוק שבו יש זינוקים במחירי דיור. לא היינו רוצים לראות מצד שני, ואני חושב שגם האוצר היה חושש לראות מצב שבו חלילה מחירי הדירות מתחילים לסגת בצורה מאד משמעותית. זה ייצור משבר קשה מאד בענף. זה גם צפוי להכניס את המשק כולו למיתון. יש פה סוג של מלכודת. כלומר, אף אחד לא רוצה לראות צלילה במחיר הנדל"ן בישראל. אני חושב שכולם יכולים להסכים לביצוע צעדים שיבלמו את העליות או לפחות ישאירו אותן ברמה שהם היום.

יצחק כהן:

וזה בסדר? זה נורמלי, מבחינתך?

ערן ניצן:

אני חושב שיש בעיה בלהוריד אותם - -

יצחק כהן:

המחירים נורמליים?

ערן ניצן:

המחירים, כמו שאנחנו מכירים אותם בתל אביב הם גבוהים מאד.

יצחק כהן:

לא רק בתל אביב, בכל המדינה. גם בערד, גם בדימונה, גם באשקלון.

יעקב כץ:

למה שאדם משקיע לא ישקיע? תן לי הסבר. בירושלים בונים עכשיו דירות. כשאתה בונה אותן היום אתה יודע שבעוד שנה הם שווים עוד 20%. למה לא להשקיע?

יצחק כהן:

אל"ף, תשקיע, אבל המטרה שלנו היא לעודד זוגות צעירים - -

יעקב כץ:

איזה זוג צעיר יכול לרכוש דירה בירושלים כאשר דירה של 3 חדרים עולה - -

יצחק כהן:

אם משקיעים יבואו ויקנו את כל הדירות, ויהיו דירות רפאים – בית וגן זה - -

יעקב כץ:

אז אמרתי – אם אתה לא מציף את השוק בדירות, אז - -

יצחק כהן:

אני בעד להחזיר את תכנית ספדי.

ערן ניצן:

אם אפשר להשלים את הדברים – הכוונה היא לא רק להגיד מה לא, כי סך הכל אנחנו מברכים את הממשלה שנכנסת בעובי הקורה.

מס השבח ההיסטורי מותנה בתנאים שאנחנו חושבים שבסופו של דבר יהיה להם קשה להתקיים משום שהקבלן לא קיבל 30 חודש מקבלת ההיתר או מהופעת הטרקטור בשטח. הוא קיבל 30 חודש מיום העסקה, והמון פעמים לוקח זמן לקבלת היתר הבניה, ואלה דברים שלא תלויים בקבלן. בממוצע, בישראל, לוקח שנתיים לקבל היתר בניה. אז בואו נגיד שיזדרזו ותהיה רק שנה. תקופת ההיתר לא תלויה בקבלן. ועכשיו יש לנו פחות מ-30 חודש, בפועל. ולכן, הרבה פעמים עסקאות מהסוג הזה, אתה שם כסף בנאמנות ובסופו של דבר אתה משלם או עלול לשלם את המס כולו. אבל אנחנו רוצים להיות פוזיטיביים ולומר מה כן. ואנחנו הצענו לממשלה לבוא ולפעול, כמובן – בצד ההיצע, כמו שדובר פה, להגדיל את היצע הדירות. למשל, ישנן המון תכניות שסיימו הפקדה זה מכבר, ועוד לא נידונו, שאנחנו לא אמורים להגיד להם כן או לא. אנחנו רק אומרים לקיים דיונים ולקבל החלטה, למשל, שוועדות מחוזיות – להגדיל את שעות העבודה שלהן, להגדיל את היקף ימי הפעילות שלהן, שהממשלה תורה, דרך שר הפנים לוועדות המחוזיות לסיים, ל לצורך העניין – הנה, דבר לא מופרך – בתוך 60 יום את כל התכניות שמועד ההפקדה שלהם פקע. שיחליטו לכאן או לכאן, אבל שיחליטו.

יצחק כהן:

תנו רוח גבית לרפורמה בתכנון ובניה.

ערן ניצן:

אבל הרפורמה בתכנון ובבניה תיקח עוד שנה לפחות.

יצחק כהן:

לא, בעזרת השם זה יהיה פחות.

ערן ניצן:

אבל אתה יכול בינתיים לשחרר המון דירות לשוק- דירות שהסתיימה ההפקדה, דנו בהתנגדויות. לדון בהתנגדויות ולהטיס קדימה את הדירות לשוק הזה. זו דוגמה לצעד שקבל מאד לממשלה ליישם אותו והוא יכול להיות מאד אפקטיבי, כי הרי, מה שאתה טוען לגבי מס שבח, דע לך – הצעת החוק עדיין לא הוגשה. יש יזמים ששמעו את כוונתה של הממשלה, הם פונים, ואתה יודע מה קורה בחודש וחצי האחרונים, בעלי קרקע - הם מחכים. מי שהיה יכול למכור בחודש וחצי הללו – לא מוכר. הוא מחכה שהצעד הזה ייכנס לתוקף. עבר חודש וחצי וגם ייקח זמן עד שהוא ייכנס לתוקף. אז בסופו של דבר יוצא מהצעד הזה שאנחנו מקבלים את ההפך. היצע הדירות הולך ומצטמצם דווקא. לכן אנחנו אומרים לממשלה – תימנעי מלהיכנס לפעולות מיקרו, פעולות מיסוי לסגמנט כזה או אחר. לכי בתמונה הרחבה דרך שיווק קרקעות, קידום תכנון ועבודה מול ועדות מחוזיות, ששם הפקק, שירוצו קדימה את התכניות.

אהרון אליהו:

רק ביחס לאפקט הנעילה שדיברת בו בסוף, אני מזכיר שתזכיר החוק, הצעת המחליטים בעצם של הממשלה כדי להימנע מאפקט הנעילה, דיברה על כך שהוראת השעה תחול על עסקאות שתחלנה מה-15 בנובמבר, בעצם – מהמועד שבו הכריזה על כך הממשלה, משמע – החקיקה - -

ערן ניצן:

שזה ייכנס רטרואקטיבית, אבל אולי זה לא יעבור? אתה יכול להגיד לעצמך, וגם אני אומר להם, אבל מה אומר לך, באמת בעל הקרקע ? – אני יודע? תיפול ממשלה מחר. אתה מוכן להתחייב לבעל הקרקע, לחתום לו שזה יקרה? אני לא. אף אחד לא. אלה שאלות היפותטיות אבל תדע לך שבעל הקרקע ממתין.

ראובן קוגן:

כל הצעדים האלה לא נועדו להגדיל את הכנסות המדינה, אלא דווקא ההפך – הרעיון היה לתמוך באמצעות הקלות מס בפעילות כלכלית. לשמחתנו הפעילות הכלכלית בעצמה מביאה לתוספת הכנסות, אז בסך הכל אם אנחנו מסתכלים על כלל הצעדים שעשינו, כלומר – גם הקלה במס שבח על הקרקעות וגם פטור ממס שבח על דירות, הגדלת מס רכישה על דירות משקיעים וגם איזושהי תוספת של הכנסות ממס רכישה כתוצאה מהגדלת העסקאות באמצעות הצעדים, אנחנו מקבלים בסך הכל תוספת הכנסות בשנתיים הקרובות. בשנת 2011 זה משהו כמו 180 מיליון שקל ומשהו כמו 200 מיליון שקל ב- 2012. מהבחינה הזו אלה צעדים פיסקלים מבחינת המדינה, אבל עוד פעם - זה תוצר לוואי, פועל יוצא של פעילות הנדל"ן שמאחר ויש עליה כל מיני סוגי מסים גם כשאתה מקבל הכנסות במקום אחר.

ערן ניצן:

אז למה להוסיף עוד מיסוי? אנחנו לא הבנו את זה. למה הענף הכי ממוסה משק מוסיפים עליו עוד מיסוי כדי להוריד מחירים?

ראובן קוגן:

זה נושא של מה שנקרא "ניתוב ביקושים", כלומר, אני חושב שאהרון אליהו הסביר את זה בצורה מאד מדויקת, וגם סגן השר. בסך הכל מה ששוחרר לנו זה בעצם שני תתי שווקים. רצינו ליצור פה איזשהו ניתוב של היצעים לביקושים מסוימים, כלומר-לתת יתרונות לזוגות צעירים על פני המשקיעים.

יעקב כץ:

כמה כסף אמור להיכנס מהמיסוי הנוסף למי שיקנה דירות להשקעה, ונניח שלא יהיו 30% - יהיו 27%. כמה מיליארדים מדינת ישראל תוסיף לכיס שלה בוודאות?

ראובן קוגן:

290 מיליון שקל.

יעקב כץ:

זה הכל?

ראובן קוגן:

זה הרבה.

ראובן קוגן:

אין יכולת, הרי, מעבר לתמריצים כלכליים לבוא ולתמרץ את המשקיעים לדחות את הרכישה שלהם. אני מסכים, דרך אגב, שיכול להיות שכמה עשרות אלפי שקלים האלה, אם היינו עושים את זה כהוראת קבע, את ההעלאה של המס הזה, ההשפעה שלו היתה אפילו יותר נמוכה, כי אדם אמר – אין בעיה, כרגע זה המצב. אני אכלכל את צעדיי בהתאם לתשואות הנוכחיות, אם זה טוב לי, אלך על זה. אבל בסוף צריך לזכור שמשקיע לא קונה את הדירה למגורים זה לא מוצר צריכה שלו. הוא משווה בין אפיקי השקעה אחרים. לכן אם הוא מסתכל על שוק ההון – על פיקדונות מול הדיור, ואתה פוגע לו בתשואה מהדיור, אז אתה יכול גם לנתב אותו לאפיק השקעה אחר.

דבר נוסף – מאחר ומדובר בהוראת שעה לשנתיים, אז לפחות בשנתיים האלה זה אמור להיות אפילו יותר אפקטיבי, כי למשקיע שווה לחכות את השנתיים האלה כדי לחסוך ב-2013 את ה-30-40 אלף שקל, תלוי במחיר הדירה ולעצור, להיכנס לשוק, בינתיים – ההשפעות של מס שבח מזרימים את הדירות יד שניה לשוק וכך אנחנו נותנים יתרון לחסרי דירה ולזוגות הצעירים לרכוש את הדירה על חשבון הביקוש למשקיעים. לכן, באמת, זו לא איזושהי מעמסה, זה לא צעד פיסקאלי כדי להגדיל את הכנסות המדינה, אלא זה כלי שהוא כלי ניסויי, מאחר ואנחנו מדברים על שוק שכולו מנוהל על ידי מיסוי ולא על ידי הוראות רגולטוריות. אני לא יכול לבוא ולהגיד לאדם – אל תקנה להשקעה, המדינה אוסרת לקנות להשקעה. זה היה דבר שקל היה יותר לעשות אותו, לאסור קניה דירות שניות, אוסרים על רשות המסים בכלל לאשר עסקאות כאלה - -

יעקב כץ:

האם אתה מוכן להתייחס לעובדה שבאזור המטרופולין של ירושלים מדינת ישראל לא מוציאה שום מכרז? תתייחס.

ראובן קוגן:

לדעתי זו התייחסות פוליטית, אני לא יכול להתייחס.

יעקב כץ:

אני, למשל, יודע שבקבוצות הרכישה או בבניינים – אני בודק את זה, כי אני מתעסק בזה, האם פחות אנשים קונים היום דירות בירושלים? – לא. אנשים ממשיכים לרכוש את הדירות באותו קצב. מי שקונה דירה להשקעה, ממשיך לרכוש.

ערן ניצן:

גם אין לך אפיקים אחרים. הם לא ילכו לבורסה, האנשים האלה.

קריאות:

* - -

יצחק כהן:

המשקיעים בירושלים מאופיינים כקבוצה מאד מוגדרת. אלה משקיעים שבאים מחו"ל. לא מפריע להם אם תעשה להם 10% או 20%- - -

יעקב כץ:

כל המשקיעים שאני מדבר אתם הם מהארץ. תבדוק כמה מהחברים שלך בסיעה קנו דירות ב "משכנות האומה".

יצחק כהן:

אלה דירות הרפאים שאנחנו רואים בבית וגן, בהר נוף - -

יעקב כץ:

תשמע לי – 95% ישראלים.

ערן ניצן:

מנתוני למ"ס אלה עשירות שמיני שקונה ב-700 אלף שקל. זו הדירה הממוצעת, הדירה השניה, בישראל, ממוצע ארצי. זה הסגמנט. זה העשירון שמביא 13 אלף שקל הביתה. כולנו מכירים אותו. דרך אגב, הוא לא יעביר את הכסף שלו לבורסה. אני לא מדבר עכשיו על המשקיע מצרפת. זה לא משמעותי למקרו כלכלה של מדינת ישראל. זה מעמד ביניים שלא יעביר את הכסף שלו לבורסה, בטח לא היום. כשמעמידים בפניו את הברירה להמשיך ולהשקיע - הוא ימשיך להשקיע בנדל"ן ולכן הטענה שלנו שהצעדים האלה לא - -

ראובן קוגן:

* - -

היו"ר כרמל שאמה:

לפי המדרגות שאני רואה פה, אם אדם מכר דירה ב- 3 מיליון שקל, קיבל את הפטור ממס שבח, התמריץ שאנחנו נותנים לו – בעצם, מה שאנחנו מכוונים אותו הוא ללכת לקנות במקום זה לא דירה ב-2 או 4 מיליון שקל אלא לקנות שלוש דירות של מיליון שקל, בגלל מדרגות מס הרכישה. אז יוצא שקיבלנו, אולי דירה אחת לשוק, שמעניינת חלק קטן מהאוכלוסייה שבאמת יש לנו אינטרס לשרת אותה בצעדים האלה, ואנחנו שולחים אותו, מתמרצים אותו לקנות את הדירות שהכי חסרות בשוק. אני אולי פספסתי כשהייתי בחוץ את התשובה – למה המדרגות לא יהיו הפוכות. למה לא להטיל את מדרגת המיסוי הגבוהה על הדירות ה - -

אהרון אליהו:

אנחנו נמצאים בתוך שיטת מיסוי קיימת. גם אם אנחנו מייצרים הוראות שעה אנחנו צריכים לשמור על תוואי ועל הרציונל של המיסוי הכולל, גם אם יש לנו כרגע צורך נקודתי לשנות במשהו את כללי המשחק. נהלי המשחק של מס רכישה הם שהם מוטלים באופן מדורג. מוטלים גם לפני שנכנסנו להוראת השעה, אנחנו מכירים את הדירוג במס רכישה. לבוא ולהפוך את הפירמידה, להגיד שדירות זולות יותר, שיעורי המס עליהן יהיו גבוהים יותר,לעומת דירות יקרות יותר, זה בעצם - -

לאה ורון:

המשקיעים.

אהרון אליהו:

ברור, ברור. אנחנו מדברים רק על המגרש של המשקיעים, בכל מקרה. אנחנו מדברים פה על להפוך את הפירמידה.

היו"ר כרמל שאמה:

מה אתה פוחד שזה יגרום? אני חושש ממה שהצעת שאתה פה, המסר שלך למשקיעים – מעבר לזה שאתה אומר להם שאתה מייקר לכם את עלות הרכישה של דירות, אתה אומר להם: אבל עדיין, פחות כדאי לכם לקנות דירות יקרות.

אהרון אליהו:

ניסיתי לומר קודם – אנחנו, להערכתנו, עצם הטלת מס רכישה בשיעור של 5% דיו כדי לעצור מבעד המשקיע מלהיכנס שוב למגרש של דירות מגורים לפחות במשך תקופת הזמן של הוראת השעה. הנחת העבודה שלנו היא, כפי שאמר פה ראובן קוגן, שבשלב הזה, מכרת דירה, יש לך עודפי מזומנים ואתה שוקל עכשיו איפה להשקיע אותם, כאשר אתה תראה לנגד עיניך את המצב שבו בשנתיים הקרובות בשוק של דירות מגורים יש מתרס של שיעור מס רכישה בשיעור של 5% - אני לא מתייחס לשיעורים הגבוהים יותר – די בו כדי לעצור בעדך מלהיכנס, ולומר – אני, כרגע, את המזומנים שיש בידי, לא אשים בדירות אלא באפיקים אלטרנטיביים. יכול להיות שאחרי שנתיים, אם הוראת שעה תפוג, הוא יחשוב אולי עוד מגורים אלא באפיקים אלטרנטיביים. יכול להיות שאחרי שנתיים, אם הוראת השעה תפוג אז הוא יחשוב אולי שוב שדירות המגורים הם שוק רלבנטי לגביו. אבל כרגע אין שום היגיון, בטווח שאמרתי – של המציאות שיראה המשקיע לנגד עיניו, זה מצב שבו מחירי השוק אמורים לרדת, אם אכן המהלכים הכוללים שהמדינה מובילה ושכל הגורמים מכוונים לשם – מחירי השוק הולכים לרדת, מחד, ומאידך – הוא כבר משלם, ראש, מס רכישה של 5%. אני לא בטוח שהוא יחזור למגרש הזה. זה מגרש שהופך להיות מגרש עם סימן שאלה גדול. הוא כרגע, לפחות בשנתיים הקרובות, ישים את הכסף במקום אחר. אז הוא יראה לאן הדברים הולכים – אם הוא חוזר למגרש הזה או לא. לכן אני לא חושב שצריך בדירות הקטנות, או הזולות יותר, להטיל מס רכישה בשיעור שהוא למעלה מ-5%.

היו"ר כרמל שאמה:

כשאני מסתכל על קבוצת הרוכשים באופן כללי, יש אנשים שזה ישפיע עליהם, באמת- אפילו המדרגה של 5%, ותרחיק אותם מהשוק, הם ילכו לאלטרנטיבות אחרות. עדיין יישארו לא מעט אנשים שירצו להשקיע בנדל"ן. אני מדבר עליהם, על אלה. אם היית מבטיח לי שה- 5% האלה מרחיקים את רוב המשקיעים אז הייתי אומר שפתרת את רוב הבעיה. מאחר ואני, מניסיון החיים ומהיגיון בריא - -

קריאה:

גם אין אלטרנטיבות אמיתיות.

היו"ר כרמל שאמה:

גם העלאת המדרגה פה ל-5% היא לא כזו דרמטית. לכן אני אומר: מכל העוגה הזו של המשקיעים, אהיה זהיר ואומר שלמעלה מ- 50% עדיין יישארו במשחק, וזו עדיין כמות עסקאות מאד גדולה, אתה, המסר שאתה נותן מהמדרגות האלה הוא: עזבו את הנכסים היקרים, שם באמת כבר לא כדאי לכם לקנות ב-7% מס רכישה נכס יוקרתי, לכו ותקנו מספר דירות קטנות. אתה ממש מתמרץ אותם לעשות את זה. וזה נוגד את כל ההיגיון. התשובה שכך אנחנו נוהגים לחשוב כל השנים - אני מצפה לשמוע ממך תשובה שתגיד לי שיש פה תהליך שלא רואים אותו ואתם כן בדקתם וראיתם ואני מתייחס למטרה הבסיסית- אנחנו רוצים להקל על זוגות צעירים ומשפרי דיור לרכוש דירות, רוצים לתת מסר למשקיעים – פחות כדאי לכם לרכוש דירות. איך מה שאני מציע סותר את ההנחה הזו? ומה עומד מאחורי ה - -

אהרון אליהו:

להערכתנו, שיעור של 5% בלבד, בוא נניח שהצעת החוק היתה מדברת על מהלך משולב שבו מחד הוראת שעה לפטור על מכירה של דירת מגורים שניה ושלישית, כפי שאנחנו מציעים, ומאידך – העלאת מס רכישה על דירה שניה מ-3.5 ל-5%, ולהערכתנו, עצם העמדת מס הרכישה על 5% דיה היתה כדי לייצג את התופעה שאנחנו מכוונים אליה. אנחנו, באותה הזדמנות, אומרים שאנחנו חושבים על דירות יקרות יותר ראוי ונכון, גם בלי קשר למטרה הספציפית הזו להטיל מס רכישה גבוה יותר. זה הרעיון, שבמקרה - - -אבל לדעתנו, די בשיעור מס רכישה של 5% בנקודת הזמן הנוכחית, כשהמגמות שאנחנו מסמנים אותן, של ירידה בשיעורי הבעלויות, ירידה במחירים של דירות המגורים בשוק, אם המהלכים שאנחנו מכוונים אליהם מצליחים, הרי זו התוצאה שתיווצר. משקיע שיחשוב להיכנס לשוק הזה, כשיראה מחד את המגמה הזו ואת הדחיפה לכיוון של דחיקה כלפי מטה של דירות המגורים, ומאידך – תשלום מס בכניסה לעולם הזה של 5%, כל משקיע סביר יעצור בשלב הזה, כאשר הוא יודע שבנקודת הזמן הזו הוא יכול לקחת את הכסף הזה, לקבל את התשואה המובטחת באפיקים האלטרנטיביים ותמיד לחזור לשוק הנדל"ן. תמיד הוא יוכל, אם הוא יראה, למשל, שהמהלך שאנחנו מבצעים, של ירידה במחיר לא תופסת.

היו"ר כרמל שאמה:

כלומר, אתה כבר צופה שהמשקיעים, רובם יראו את זה כמדרגה שהם לא מוכנים לטפס אותה, ויצאו מהשוק. אתה לא פוחד מתגובת יתר של המשקיעים, של בריחה מהשוק? זה לא חשש שקיים במערכת המיסוי.

אהרון אליהו:

מה זה תגובת יתר?

היו"ר כרמל שאמה:

יכול להיות שכשאתה עושה צעדים כאלה, מבחינת שיקולי מקרו אתה רוצה שיירדו הביקושים של המשקיעים ב- 20-30%, אני לא רוצה להגיע למצב ש-80% מהמשקיעים בורחים מהשוק. יכול להיות שיש לזה תופעות לוואי. לכן אני אומר – במצב כזה, כשאתה אומר שאתה מוכן לחיות עם מצב של מדרגה שחוסמת את כולם, למה לא לשים גם מדרגה יותר גבוהה שתקבל את זה בביטחון יותר גבוה? אחד הטיעונים שהייתי מצפה ממך לשמוע כתשובה – במקום 5% לא 7% על דירות הקטנות, שתגיד שאתה עדיין רוצה שמשקיעים יקנו דירות קטנות, לדוגמה – בשביל שוק השכירות. אני לא מאמין בטענה הזו אבל אני שומע אותה מהאוצר, כי לא נכון מבחינתי שיש תחלופה מלאה בין דירות בבעלות ודירות בשכירות - כל דירה שנקנית אתה מפנה דייר בשכירות וההפך, ולכן, אני לא מבין למה כדי להשיג את המטרה הזו לא נשים את המדרגה הגבוהה? כי התכנית הזו, בניגוד לצעדי מיסוי היא לא תורת המיסוי של מדינת ישראל מהיום ולהבאה. זו הוראת שעה לשנתיים, ויש לה מטרה ספציפית. אם אני בוחן אותה רק על פי המטרה הספציפית ולא משיקולים של העשרת קופת המדינה, כי איך שאני מסתכל על זה כך - אתם מחלקים עכשיו מתנות לעשירים. כי מה שעשיתם עכשיו עם הפטור ממס שבח, שלא ייהנו מזה החלשים, זה לתת את זה לחזקים. בטח כשאתה אומר לי שגם מי שמוכר את הוילה שלו בכפר שמריהו – נותנים לו את הפטור הזה. למה לתת לו את זה, לתת לו את האפשרות לחזור יום למחרת לשוק, חזק יותר, ולהתמודד מול הזוגות הצעירים?

אהרון אליהו:

מי שמוכר את הוילה שלו בכפר שמריהו לא נמצא במגרש שלנו, כי הוילה שלו בכפר שמריהו, מבחינתו הוא יהיה זכאי לפטור שהוא זכאי לו – של 1 ל-4 - - -אנחנו מדברים כרגע על דירות להשקעה.

קריאות:

* - -

היו"ר כרמל שאמה:

מי שפטור לא קיים כרגע אצלנו על השולחן. עדיין יש אנשים חייבים במס שיש להם דירות יוקרה שאתה נותן להם פטור שיכול להיות של עשרות אלפי שקלים, שזה מחיר שבו אתה בונה לזוג צעיר שאין לו דירה, דירה בפריפריה, חינם. מה עומד מאחורי זה, זה מה שאני לא מבין.

אהרון אליהו:

הנחת העבודה שלנו היא שדירות מהסוג שאתה מאפיין אותן הן דירות שהן דירות המגורים שלהם. וגם אם עדיין לא מלאו 4 שנים, עדיין לא הגיע הזמן למכור אותן, במצב כזה, כאשר אתה מדבר על דירה שהיא עתירת רווח, עתירת מס פוטנציאלי, הוא יתמרן את הזמן וימכור אותה בנקודת הזמן אבל אלה לא הדירות שאנחנו רוצים עכשיו לטפל בהן. זה נמצא גם ללא קשר להוראת השעה. אנחנו עכשיו בעצם מכוונים לדירות מהסוג המסוים שהוראת הפטור מדברת עליהן, דירות שהטווח שלהן הוא מאפס עד 3 המיליון – לשם אנחנו מכוונים, אלה הדירות שאנחנו רוצים שישתחררו לשוק.

היו"ר כרמל שאמה:

זה מפריע לי אז אני אחדד: אני מניח שהוא יכול לחכות, לגישתך. מה שאתה נותן בהוראות האלה – אתה מתמרץ אותו למכור עכשיו. נותן לו תמריץ. נניח שהוא היה יכול לחכות והוא לא לחוץ למכור, הוא לא בכינוס נכסים, לא מתגרש, אין לו עסקה כפויה. אבל אתה אומר לאותו בחור עשיר וחזק שמחזיק את הדירה: אני נותן לך אפשרות למכור גם היום. הוא אומר ששווה לו למכור היום, מוכר, מקבל את הפטור ממס ואז הוא מסתכל על המדרגות שלך, מהצד השני של התכנית, ורואה שכדאי לו לקנות דירות זולות. אם הוא ילך לקנות עוד פעם דירה - - אז אני אשלם 7% כפול 10 מיליון שקל זה כבר שובר שאדם מתעצבן לשלם אותו גם אם הוא עשיר. אז אני אומר לך: ביחס למטרה הראשית, אם היית אומר לי שנותנים מס גבוה על דירות יוקרה הייתי אומר לך שאתה צודק. אבל דירות היוקרה פחות מעניינות אותנו היום מאשר מצוקת הדיור, אז צריך לחשוב טיפה מחוץ לקופסה, כך אני רואה את זה. צריך לחשוב בצורה קצת יותר שונה ויצירתית כי התכנית הזו היתה טובה לימים כתיקונים. אנחנו לא בימים כתיקונם, אנחנו בימי משבר במחירי הדיור. יש לנו קבוצות לא קטנות שאנחנו רוצים להקל עליהן, רוצים להגן עליהן מבועת הנדל"ן, והתכנית של - - כפי שהיא נראית ברובה היא תכנית שמטיבה עם החזקים יותר מאשר עם החלשים.

אהרון אליהו:

אם אני מבין אותך נכון אתה אומר – לו הייתם קובעים שיעור מס רכישה לתקופת הוראת השעה של 7% - -

היו"ר כרמל שאמה:

כן, אם היה 7% על דירה קטנה, הייתי אומר – בסדר. אתה יודע מה הייתי אומר, הפוך? כי אין לי בעיה עכשיו עם החזקים, אני נתתי להם עכשיו פטור ממס רכישה על דירות יוקרה. זה מה שהייתי עושה – הייתי אומר להם לקנות דירות יוקרה כמה שהם רוצים. תניחו את הדירות הממוצעות למי שבאמת צריך אותן, להפך. הייתי גם נותן להם מענקים לקנות דירות יוקרה. כל הכסף שמוסט אצלם לנדל"ן – שיקנו פנטהאוזים, וילות, שזה לא מעניין ולא פוגע באוכלוסיות הבינוניות והחלשות. זו החשיבה. כך זה צריך להיות, כך הייתי מנהל את זה. אתמול הצגתי את זה בסיעת הליכוד. ראש הממשלה שלנו הוא אדם שמבין בכלכלה. זה נחת אצלו בקרקע פוריה. לא ירדנו לרזולוציות והוא ביקש שיבדקו את הטענה. לכן, טוב שיש לנו את הדיון היום. ישבנו כאן – לא רציתי להיכנס לזה, אבל תשאל את ראובן קוגן, לפני שנה וחודשיים העליתי את העניין הזה, פחות או יותר - בספטמבר, בוועדת הכספים.

אהרון אליהו:

אז הנה, קיבלנו אותה.

היו"ר כרמל שאמה:

כמו שאתה מסתכל עכשיו על ההצעות שלי ושואל מאיפה הן באו, אז גם באו ואמרו: אין היגיון כלכלי בהן, זה יייקר את מחירי הדיור. יש פרוטוקול. גם נציגי משרד השיכון, גם נציגי האוצר - -

ראובן קוגן:

אמרנו שאנחנו בודקים את ההצעה. נכון?

היו"ר כרמל שאמה:

אמרתם – עמדתנו היא לא סופית, אבל נראה לנו בהיגיון הכלכלי שזה ייקר את מחירי הדיור ואת מחירי השכירות, שזה נגד כל הגיון כלכלי.

ערן ניצן:

את דמי השכירות זה בטוח ייקר, כי מלאי הדירות לשכירות יצטמצם. את השכירות זה יעלה בטוח. העשירונים הנמוכים זה שכירות.

היו"ר כרמל שאמה:

אין לי בעיה שאחרי הישיבה פה, אם תרצו, נקיים ישיבה גם לא לפרוטוקול, מתי שהוא. אני אומר לכם חבל. אם כבר הלכתם על צעד כזה שיש בו אמירה, הרי אז, כשהתקדמתי עם זה ישבתי עם ראש הממשלה, אחרי שהכל נפל ושאלתי: איך באו נציגי האוצר ואמרו שזה ייקר את מחירי הדיור? עם ראש הממשלה אתה יכול תמיד לדבר על כלכלה, נטו. הוא אמר לי שהבעיה היא שלא תיאמתי את זה אתם. אבל מה הרעיון הזה להעלות מסים? אז אם כבר הלכתם על העניין שמעלים מסים – תעשו את זה בצורה חכמה. יש לכם את החכמה הזו, את הניסיון הזה. כי אני אומר לכם: על פניו, ההיגיון הפוך.

ערן ניצן:

אנחנו לא הבנו עוד - - טוענים שמכירי השכירות יעלו. העשירונים הנמוכים ישלמו יותר. אני מנסה להבין איך מזניחים את הטענה הזו.

היו"ר כרמל שאמה:

כי הטענה שלך אומרת שאם משקיע לא קונה דירה אז למישהו חסרה דירה להשכרה, אבל אם משקיע לא קונה דירה, מישהו קנה אותה וגר בה, אז הוא לא צריך להשכיר דירה. יש תחלופה מלאה בין השוק של שכירות ובעלות. זה הכל.

קריאות:

* -

רן מלמד:

זה לא יהיה אחד מול אחד.

קריאות:

- - -

היו"ר כרמל שאמה:

יש אנשים, אני מסכים אתך, שמה שלא תעשה הם לא ירכשו דירה. אין ספק. נגזר עליהם, משום מה, לחיות בשכירות. שוכר כרוני. אתה אומר שאתה חושש ממצב – שאני בעל אותה דירה של אותו שוכר כרוני ואני מוכר את הדירה, כמשקיע שעודדנו אותו למכור. ואז אני אומר לו: תפנה, מכרתי, אני לא יכול להאריך לך את החוזה. אבל זה שקנה פינה דירה. הוא היה עד עכשיו בשוק השכירות והוא עבר לבעלות, אז הוא בסך הכל החליף אתו כתובת.

קריאה:

הבעיה היא שאין דירות מספיקות - -

היו"ר כרמל שאמה:

זו שאלה אחרת.

קריאות:

* - -

היו"ר כרמל שאמה:

אבל על זה דיבר סגן השר, ואמר: את כמות הדירות לא נפתור בצעדי מיסוי. הרי צעדי מיסוי, מה שלא תעשה - - -הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל והרפורמה בתכנון ובניה, והוועדה להסרת חסמים במשרד ראש הממשלה והאוצר – כל הדברים האלה, הממשלה לא יכולה לעשות יותר מזה.

רן מלמד:

הממשלה יכולה לעשות הרבה יותר.

ערן ניצן:

אמרנו גם כשהיית בחוץ – אנחנו מברכים את הממשלה, אבל אמרנו: קחי הוראה פשוטה, קחי את הוועדות המחוזיות. יש המון תכניות שסיימו הפקדה ועדיין לא דנו בהן. המון. אל תגידו כן או לא, אבל תדונו. קחו אתם – ראש הממשלה, שר הפנים, הממשלה, הכנסת – תודיעו לוועדות המחוזיות שינקו שולחן תוך 60 יום, לגבי כל התכניות שסיימו הפקדה. זו דוגמה להחלטה מאד פשוטה שאפשר לעשות אותה, וזה נורא אפקטיבי. כל תכנית, ידונו בהתנגדויות, או יסלקו אותה, או יקבלו אותה. לא דנים בשיקול הדעת, אבל שתוך 60 יום – שולחנות יהיו נקיים. זה – דבר אפקטיבי. מה זה המשחקים - -

קריאות:

* - -

היו"ר כרמל שאמה:

הוועדות האלה מורכבות גם מאנשים סטטוטוריים, שאי אפשר לפצל אותם, אי אפשר לשכפל אותם.

ערן ניצן:

יש אלף בעיות, זה נכון, אבל כאמירה, כמנהיגות – זו הדרך להוביל צעד גדול בלי נזקים, כי אני תיארתי גם קודם: נוצרו פה נזקים. בעלי קרקעות לא מוכרים עכשיו קרקעות למרות שהם יודעים שיש חקיקה שצפויה להגיע, כי מחכים לה.

יצחק כהן:

הוא הסביר לך שהוא ניטרל את הנעילה.

ערן ניצן:

דיברנו על הניטרול. הם אומרים – אתה בטוח שזה יעבור? אני לא בטוח שזה יעבור, לא בטוח שתהיה ממשלה, אלף דברים לא בטוחים. לכן בעל הקרקע ממתין.

יצחק כהן:

מדינה תהיה?

רן מלמד:

מדינת תל אביב בטוח תהיה.

יעקב כץ:

למה הדבר דומה? יש חולה ששוכב על השולחן ועומד למות והדיונים בין הרופאים הם איך לסדר לו את הפטרת בציפורניים – האם לחתוך לו את הציפורניים? האם לעשות לו לאק על הציפורניים או לטפל בשבר באצבע. בשנתיים האחרונות, שלוש השנים האחרונות – בכמה עלו מחירי הדירות בארץ?

רחל הולנדר:

41%.

יעקב כץ:

41% בצורה מתגלגלת. אני לא למדתי כלכלה, למדתי היסטוריה יהודית, אבל שמעתי מאלה שלמדו כלכלה – פגשתי את שר האוצר 8 פעמים בשנתיים האחרונות ותמיד הוא אמר לי, תראה שתוך חצי שנה המחירים יתחילו לרדת. אני יודע שא-ב של כלכלה זה ביקוש והיצע. אם ההיצע הוא X והביקוש שלו קטן ממנו, אין שום סיכוי שהמחירים ירדו, כל עוד אנשים צריכים דירות לגור בהן. כל עוד שאתה לא מספק את כמות הדירות שאנשים צריכים, כל התרגילים שתעשה לפטרת את הציפורניים הם "כאלאם פאדי", אין להם שום ערך.

יצחק כהן:

מה חדשת עד עכשיו, לדיון, שלא היה ידוע קודם?

יעקב כץ:

אמר האיש של המסים שאם במקום 3.5% יצטרכו לשלם 5% מסכום מסוים, - -

יצחק כהן:

הוא פירט חבילת צעדים - -

יעקב כץ:

הוא גם אמר סברה. אולי תעשה חשבון שלא כדאי לך להשקיע את ה-5%, אלא לשים אותם בפיקדון ולחכות שנתיים. אמר כבודו. אבל אם הבנאדם שצריך להשקיע את הכסף, יגיד – אני על הדירות שעלו בשנים האחרונות בכל שנה ב-20% כי אין דירות, אז יש להניח שבגלל בשנה הזו, בגלל שאין דירות, הם ימשיכו גם השנה הזו לעלות. אז אם המחירים יעלו –למה שאני לא ארוויח 20% במקום 5%? תענה לי תשובה. תן לי תשובה, כמשקיע.

היו"ר כרמל שאמה:

יש מצוקה של דיור אבל היא לא בהכרח רק ממחסור של דירות. לדעתי, אם הריבית בארץ היתה ריאלית ואם היו אלטרנטיבות השקעה, אני לא יודע אם היתה לנו בעיה - -נניח שבמדינת ישראל היו בסך הכל 10 דירות, ובסך הכל 10 משפחות. נכון שלא חסרות דירות? 10 דירות, 10 משפחות וכל אחת גרה בדירה שלה. ברגע מסוים הריבית יורדת לאפס ואין אלטרנטיבות השקעה. אבל יש משפחה אחת מבין 10 המשפחות שיש לה המון כסף שהתפנה לה בבנק והיא לא רוצה להשאיר אותו באפס ריבית. היא מתחילה לקנות את הדירות, את 10 הדירות. המחירים עולים. עדיין לא חסרה שום דירה, יש רק יוקר של דיור, וזה העיוות שקיים פה. יש לך פטור ממס, המסלול היחידי שאתה לא משלם מס הכנסה, מס רווח הון, זה בדיור. יש אוכלוסיות מסוימות שם יש חוסר בדירות – אצל החרדים, איפה שגרים במרתפים, בחניונים – שם חסרים דירות.

יעקב כץ:

מחלקים את הדירות היום, בונים בחניות. כל ירושלים- בחניות.

רחל הולנדר:

רק להגיד אולי באמת כמה מילים. לדעתי, לפי הנתונים שאני רואה יש בפירוש – מה שאמרת, דרך אגב לגבי ריבית זה נכון, אבל זה היה התמריץ שהביא לגידול במשקיעים וגם גידול בקרב רוכשים, זוגות צעירים, משפרי דיור וכדומה. בפירוש יש מחסור כי במשך 7 עד 10 שנים לא בנו מספיק דירות במשק. והתרענו. אני, לפחות, בחוברות המידע שלי וכל מי שקצת מכיר את הנתונים ראה שמלאי הדירות הלא מכור, הדירות החדשות - הולך ויורד בהתמדה. זה נפל על מצב מאד טוב של שיפור במצב המשקי, של ירידה באבטלה, ירידה בריבית, וחוסר השקעות אלטרנטיביות אטרקטיביות אחרות, ואז, פתאום, בבת אחת, הביקוש גדל על רקע מחסור גדול בהיצע. זאת אומרת בעצם, כל השנים – אני פה מבקרת את עצמנו – במשך כמה שנים טובות לא עשו את הפעולה ההפוכה: לא היו ביקושים אדירים. כל הזמן יש ביקושים, אגב. לא היו ביקושים אדירים אבל לא בנו בכמויות הגדולות והניכרות ולא נתנו תמריצים לקבלנים לגשת למכרזים. ואז, היום נוצר מצב שבאמת, הדבר הראשון זה כמו שכולם כמעט אומרים – מחסור בהיצע. את זה אפשר להוכיח, והנתון של 40 אלף או 454 אלף דירות שצריך כל שנה – זה מוכח, זה נתונים של הלמ"ס.

היו"ר כרמל שאמה:

למה מחירי השכירות לא עוקבים אחרי מחירי הבעלות?

רחל הולנדר:

מחירי השכירות בשנתיים האחרונות עלו ב- 27%. מדד הדיור בתוך מדד המחירים לצרכן כולל בעצם את מרכיב שכר הדירה. על מדד מחירי דירות בבעלות יש מרכיב עצמאי. אז שכר הדירה מתוך זה עלה בשנתיים האחרונות ב-27% בחוזים חדשים ומתחדשים. מחירי הדירות הם הראשונים שעלו. אחר כך, עלה לאט לאט שכר הדירה.

אני רוצה לומר עוד משהו לגבי שוכרים. עשיתי השוואה בין שני מפקדי אוכלוסייה ביחס לאחוזי בעלות ואחוזי שכירות. במפקד האוכלוסין של 1995 – 73% ממשקי היו בעלי דירה. במפקד האוכלוסין של 2008 זה ירד ל – 66% בעלי דירה. זאת אומרת, נוספו משהו כמו 270 אלף משקי בית ב-13 שנה שאין להם דירה בבעלות. חלק הם בדירות בשכירות מסובסדת אבל הרוב - -

יעקב כץ:

חלק בחניות – חלק בחנויות, חלק במרתפים.

רחל הולנדר:

או שיש פיצול דירות, כי אחת השאלות ששאלתי את הלשכה לסטטיסטיקה - - למה יש כזה לחץ על שכירות? יש נהירה ועזיבה איומה של אזורי עדיפות לאומית, וכאן אני אומרת כאזרח. אני יכולה להראות את הנתונים. ב- 2009 יש עוד החמרה. עוזבים את הנגב, עוזבים את הצפון ועוברים לאזור המרכז. בחלקם – לתל אביב. העוזבים הם הצעירים והמשכילים, כי הם מחפשים את ההזדמנויות העסקיות שלהם במרכז. אז כולם רוצים, אם כבר גרים בשכירות, לגור במרכז, וזה מה שמעלה את שכר הדירה. לכן אני חוששת קצת מהצעדים האלה. אני יותר בעד תמריץ חיובי, בעד גזר ופחות בעד מקל. כלומר, אם אנחנו עוד נחמיר ונעלה את מדרגת המס, מס הרכישה, כל העלאה נוספת של דווקא הדירות הקטנות והבינוניות – הן אלה המושכרות, אז זה עלול לגרום לכך שיהיה מחסור בדירות בשכירות, והמגמה תמשיך. כלומר, מי גר בשכירות? זוגות צעירים בראשית דרכם, עולים ואחרים. הפחות מבוססים. אני חוששת שנשיג את הפעולה ההפוכה.

היו"ר כרמל שאמה:

זה לא תואם את העמדה של השר שלך.

רחל הולנדר:

לכן עד עכשיו שתקתי. אני מכבדת את עמדת השר. מה שאני אומרת – אם אתה רוצה להחמיר - -נגד החמרה נוספת.

יעקב כץ:

היא מדברת על נתונים לא על עמדות.

היו"ר כרמל שאמה:

אני דווקא לא דיברתי על החמרה, דיברתי על השינוי של הכיוון. שינוי של המדרגות.

רחל הולנדר:

* - -

היו"ר כרמל שאמה:

ולהוריד בצד השני, תלוי איך את מסתכלת על זה. להוריד ביקר.

רחל הולנדר:

אבל היקר פחות מעניין אותנו.

היו"ר כרמל שאמה:

בגלל שהוא פחות מעניין.

רחל הולנדר:

הדירות שמשקיעים – זה יותר ישראלים, שוב – מתוך סטטיסטיקה של מנהל הכנסות המדינה. יש קצת תושבי חו"ל, שאלה – זה לא ישנה לגביהם, לדעתי. אני גם הייתי חושבת שזו פעולה ציונית. אני יודעת שאני לא בעמדת הרוב - -

היו"ר כרמל שאמה:

כמה דירות רפאים יש בישראל?

יעקב כץ:

9,000 דירות.

רחל הולנדר:

רוב הדירות שרוכשים להשקעה זה ישראלים.

היו"ר כרמל שאמה:

נציג האוצר, אגף תקציבים, אומר שיש 140 אלף דירות בישראל. זה סביר?

ראובן קוגן:

מהלמ"ס. יש סקר בלמ"ס על מה שנקרא – נכסים ריקים ונכסים למגורים שלא בייעוד מגורים, שזה משרדים ומסח.

קריאות:

* - -

ראובן קוגן:

לפני שבועיים היתה כתבה של The Marker של סוף שבוע על נכסים ריקים בתל אביב. דובר שם על הרבה מאד נכסים. ריקים, בתל אביב.

קריאות:

- - -

איתן כוכב:

אני סמנכ"ל חברת דניה סיבוס. ביקשתי להשלים את ידידי, אריה בכר, בהיבט הזה של מחסור בידיים עובדות. היות ואני פה אני אגיד בשתי מילים: בסופו של דבר, הנגזרת של עליה במחירי הדיור היא מהמחסור בכוח אדם לבניה. חוסר הידיים העובדות האלה, חוסר הפועלים, העובדים, בנושא של עבודות רטובות - שלד, טיח וריצוף, הנגזרת המיידית של זה שמשפיעה על מחירים היא – משך הביצוע, דבר שני – נושא המדד. שימו לב שבמדד הבניה, וזו הנגזרת הכי פשוטה, הכי מובנת – 40% ממדד הבניה נגזר מכוח אדם. ברגע שיש מחסור בכוח אדם, אוטומטית המחירים עולים. המחירים עולים, והנגזרת היא עלויות יותר גבוהות בתקורה של ביצוע יחידות הדיור. מתחבר לזה – המכסה שמאושרת היום של עובדים זרים, מדובר על 8,000 עובדים, רק שבפועל יש 6,000 בלבד שנכנסים.

יעקב כץ:

הם עומדים לצאת תוך שנה וחצי.

איתן כוכב:

* - מיידית לעובדים זרים צריכה להתקבל לזה שפשוט פותחים את השמים ל-2,000 עובדים ראשונים שאנחנו צריכים לקבל אותם מייד, ולא לקבל החלטה נוספות ש - -

היו"ר כרמל שאמה:

אתם השגתם את המטרה, נקיים על זה דיון נפרד, נבקש מסמך מהמ.מ.מ של הכנסת.

איתן כוכב:

אני רק אשלים עם משפט – חבר הכנסת כץ כיתת את רגליו והגיע לאחד מאתרי החברה כדי לראות עובדים ישראלים שעובדים בעבודות בניה. זה באמת גאווה שלנו. אנחנו מעסיקים היום בחברה 13 עובדים. לא בגלל שאנחנו לא רוצים 1,300, בגלל שאין 1,300, יש 13. אותם אנחנו מעסיקים. לא אלה האנשים שיפתרו את המצוקה שלנו בנושא של ידיים עובדות בחברה.

רן מלמד:

אני סמנכ"ל עמותת ידיד. קודם כל, ברכות ליושב ראש. אני מכיר את המחויבות שלך לנושא הדיור מהפעילות שלך בשדולת הדיור בכנסת ואני מקווה באמת שיהיו שינויים. מעבר להתייחסות הספציפית לנושא של מס רכישה ומס שבח, שאני בהחלט סבור כמו אנשי משרד השיכון שהדבר יביא לעליית מחירי השכירות ולמצוקה גדולה מאד בתחום השכירות, מהסיבה הפשוטה שמספר השוכרים הולך ועולה. אני רוצה לערער על ההנחה הבסיסית שאומרת שצריך לעשות קודם כל הכל כדי לתת לזוגות צעירים דירות לקנות ומייד. אני חושב שזה נחמד וקל להגיד, אבל מה שמשרד השיכון והאוצר עושים בחודשים האחרונים זה בעיקר מדיניות של טלאי על טלאי. במקום לפתח מדיניות דיור כוללת שאומרת – בואו נבנה סל של פתרונות שמתאים לכלל האוכלוסיות בישראל, מאנשים שלא מסוגלים לרכוש לעצמם שום דבר והם צריכים לגור בדיור ציבורי, שעליו, אגב, הממשלה הזו לא נותנת את דעתה בכלל, ועד לאנשים שיכולים לקנות דירות איפה שהם רוצים, בכמה כסף שהם רוצים –המרחק הוא מאד גדול. והנקודה פה שבאה לפתור את הבעיה של הזוגות הצעירים על ידי מס השבח ומס הרכישה, אני חושב שבעברית קצת גסה - -

יצחק כהן:

אף אחד לא התיימר להגיד את זה. זה צעד בסל של צעדים. אין פתרונות קסם.

רן מלמד:

לא אמרתי פתרונות קסם. אמרתי שהמדיניות כרגע היא של טלאי על טלאי. בכל חודש נמציא לנו איזה פתרון נוסף. הוא לא בא כנדבך על הפתרונות הקודמים, משלים אותם, מתחבר אליהם. זה פתרונות שאין ביניהם קשר - -

יצחק כהן:

הנאום הוא לצורך נאום? תבדוק את הצעדים - זה בדיוק מה שאתה אומר.

רן מלמד:

קודם כל, הנאום הוא לא לצורך נאום. יצא מכתב מאד מפורט שלנו בתחילת השבוע לשר האוצר, לראש הממשלה ולשר השיכון עם שורה של צעדים שאנחנו מציעים לנקוט בהם כדי לבנות מדיניות דיור כוללת. העתק נשלח גם ליושב ראש הוועדה, אני מקווה שהצלחת לראות אותו. ואני חושב שהדיון שצריך להיות פה הוא באמת דיון שאומר מה סך הכל הפתרונות שצריכים להיות. איך מעודדים, למשל, דיור להשכרה. וכשאני אומר שלא כל זוג צעיר צריך לקנות דירה, אני מתכוון שלא בשנה שנתיים הראשונות לנישואין. אמר פה חברי שהדיירים או שהזוגות הצעירים שקונים דירות הם מעשירונים 7-8 ומעלה, שההכנסה שלהם היא 10,000 או 11,000 שקל. אז אני רוצה להגיד לך, אדוני היושב ראש, ואדוני השר.

קריאה:

דירה להשכרה זה 700 אלף?

ערן ניצן:

בדקנו בלמ"ס. הלמ"ס אומר - 13 אלף הכנסה חודשית – 700 אלף דירה ממוצעת - -

היו"ר כרמל שאמה:

איפה יש דירה ב- 700 אלף - -

ערן ניצן:

כי הם עושים את זה בבאר שבע, הם עושים את זה בחיפה.

ראובן קוגן:

אני כבר אתן את הנתון.

היו"ר כרמל שאמה:

אני חושב שזה -1,200,000 שקל אם אינני טועה.

רן מלמד:

היום אנחנו יודעים, ממחקרים, לא שאנחנו עשינו – שעשה הטכניון, שעשו מקומות אחרים בעולם, שהסכום שאותו משפחה צריכה להוציא על דיור בחודש, אסור שיעלה ברף העליון על 30% מההכנסה שלה. כאשר הסכום הזה לא כולל רק את המשכנתא אלא גם את הארנונה, שזה חלק בלתי נפרד מהסכומים הקבועים שצריך לשלם. משפחות צעירות שההכנסה הכוללת שלהם היום היא כ-13 אלף שקל, מוציאות בין 5,000 ל – 6,000 שקל לחודש על שני המרכיבים האלה של הדיור. המשמעות של זה היא פשוטה: בתוך זמן קצר הם מגיעים אלינו כאנשים שלא יכולים לשלם משכנתא. והפתרון לזה קיים, ואני אציג אותו במשפט אחד, וזה היה בשכונה אחת בארץ בשנת 94, ועכשיו עושים עוד אחת כזו בירוחם. הפתרון הוא לעשות בניה מעורבת – שתורכב בחלקה מבניינים למכירה מיידית בשוק החופשי, וחלקה- מבניינים להשכרה מסובסדת לתקופה של עד 6 עוד 7 שנים, כאשר הזוגות הצעירים שיגורו בה יוכלו אחרי 6 או 7 שנים לקנות את הדירות האלה בניכוי אחוז מסוים ממה שהם שילמו כשכר דירה. איך עושים את זה? כדי שהקבלנים ירוויחו, ואני מדבר על זה שהקבלנים ירוויחו, בזה שהממשלה תוריד לא רק את מחירי הקרקע אלא גם את עלויות הפיתוח שלה.

זה דבר שעשו אותו פעם אחת, שאני יודע, בהצלחה, ויש על זה מחקר של משרד השיכון, בשכונת לב הפארק ברעננה. חתמו עכשיו, לפני חודשיים, על שכונה נוספת כזו בירוחם, שבעצם תהיה מיועדת לאנשי הקבע של עיר הבה"דים, ואני חושב שהוועדה, בין שאר הפתרונות שאנחנו מציעים, צריכה לבדוק למשל גם את הנושא הזה.

צריך לזכור שבמקביל, לתרגילים שמשרד השיכון והאוצר עושים אני פה אדבר על תרגיל שמשרד האוצר עושה - -

היו"ר כרמל שאמה:

אנחנו צריכים לסכם.

רן מלמד:

אני אסכם בשניה – תרגיל שמשרד האוצר עושה ממש בימים אלה וזה בנושא המשכנתאות לאמהות החד הוריות. שיבוא היום משרד האוצר ויסביר למה הוא לוקח 106 מיליון שקלים מתקציב ההרשאה להתחייב של משרד השיכון שמיועדת למשכנתאות לאמהות חד הוריות, הוא לא מוכן להעביר את הכסף לסיוע בשכר הדירה או לפתרונות הדיור האחרים והוא לא מוכן לתת את הכסף זה לפתרונות דיור כלשהם.

יצחק כהן:

משפט אחד לגבי הפתרון בירושלים - תרתמו להחיות מחדש את תכנית ספדי.

היו"ר כרמל שאמה:

זו תכנית שנפלה משיקולים תכנוניים סביבתיים, לא?

יצחק כהן:

לא. משיקולים ירוקים.

יעקב כץ:

בירושלים - - ברמות, רמות אשכול, בהר חומה – 1,500 יחידות, אמר לי השר- אפשר להוציא את המכרז מחר. זה נכון?

היו"ר כרמל שאמה:

אנחנו רוצים להודות לכולם ולכבוד סגן השר שהגיע בהתראה קצרה.

אני מודה לכם, הישיבה נעולה.

**הישיבה ננעלה בשעה 14:45**