**הצעה לשיטה כלכלית חדשה ברוח היובל המקראי**

מחאת הדיור הנוכחית שהחלה בתור מחאת דיור וכיום הינה מחאה על כלל השיטה הכלכלית הנהוגה במדינת ישראל העלתה את הנושא לראש סדר היום בשיח הציבורי בישראל. עיקר הדיון סובב סביב שתי גישות כלכליות הנהוגות כיום בעולם: הקפיטליזם הדוגל בשוק החופשי ובהתערבות מינימלית של השלטון בכלכלה והסוציאליזם הדוגל במדינת רווחה ובפיקוח וליווי צמוד של מנגנוני המדינה על השוק.

**כלכלת היובל**

לא הכל מודעים אך גם לתורה ישנה שיטה כלכלית משלה, ואולי ניתן לומר שהיא משלבת בין הצורך בשוק חופשי לבין הצורך בצמצום הפערים כלכליים בחברה וזכותו הקיומית של אדם למקום מגורים. מדובר במשטר הכלכלי של היובל. על פי שיטה זו הארץ היא של אלוהים, ולאדם לא יכולה להיות בעלות מלאה עליה. תחילה קרקעות הארץ מחולקות לכל משפחות העם היושב בה באופן שווה באמצעות הגרלה. הנחלה הראשונית שכל משפחה זכתה בו היא נחלתה לעולם. התורה מכירה בזכות לסחור בנחלות אלו במסגרת שוק חופשי, אך פעם ב-50 שנה כל הנחלות חוזרות לבעליהם המקורי (הפרטים המלאים של השיטה מופיעים בספר ויקרא פרק כה').

הרעיון העומד בבסיס שיטה זו הוא שזכותו של אדם לאדמה – מקום מגורים ומקור מהכנסה משלו - היא זכות קיום בסיסית, ואין כל סיבה שאדם יעבוד כל חייו כדי להגשים יעד זה. ביתו של אדם זו מציאות בסיסית שממנה הוא יוצא אל עיסוקיו בעולם, ולא מקום שכל עיסוקיו נועדו להבטיח את הגעתו לשם.

לגודל הקרקע בתקופת המקרא היתה בעיקר משמעות כלכלית חקלאית ופחות משמעות נדל"נית. נחלתו של אדם היתה מקור פרנסתו. בימינו ערך הקרקע נמדד באופן שונה, כך שערכה של קרקע עם ייעוד חקלאי הוא פחות בהרבה מזה של קרקע עם יעוד נדל"ני. לכן ההצעה שתובא להלן תעסוק רק בקרקעות הנדל"ן ולא באלו החקלאיות. המחאה על יוקר המחייה בישראל אמנם עוסקת בכל תחומי הכלכלה ולא רק בשוק הנדל"ן , אך יש לזכור שבכלכלה של ימינו שוק זה תופס מקום מרכזי ונחשב להשקעה הבטוחה ביותר עבור כספינו. אין זה מקרה שהמחאה על יוקר המחיה בישראל נבעה מתוך המחאה על מחירי הנדל"ן.

**החזרת הבעלות על הקרקעות למדינה**

ראשית כל, יש לעצור את הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל אשר תאפשר בעלות פרטית על קרקעות מגורים. כמו כן, יש להפסיק להחכיר "על הנייר" את הקרקעות באופן אוטומטי כל 49 שנה. אולי אף צריך להלאים את כל קרקעות המדינה ממש, כך שניתן יהיה להפקיע אדמות על-פי צרכי הציבור ביתר קלות. כוונתי למקרים כגון סלילת כבישים חדשים, שינויים במתאר עירוני ואפילו פינוי בתים שנבנו בעבר באופן בלתי חוקי. הלאמה מעין זו אין פירושה פינוי אנשים מביתם כל 50 שנה, אלא רק חידוש חוזה החכירה במידה והוא עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי.

**חלוקה שוויונית של הון הנדל"ן מידי 50 שנה**

חידוש חוזה החכירה לא יעשה בחינם אלא במלוא שוויה של הקרקע. הכסף שיגיע מהרכישה יכנס לקופה ציבורית מיוחדת שבסופו של תהליך הגבייה תחולק באופן שווה בין האזרחים. על מנת לייעל את התהליך לא יהיה צורך לשלם את מלוא סכום הרכישה אלא רק את ההפרש בין ערך הקרקע הנרכשת לבין הערך של קרקע ממוצעת. פעם ב-50 שנה המדינה תערוך סקר שמאות לכל הקרקעות אשר בבעלות פרטית, וכתוצאה מכך יחושב הערך הממוצע לכל נפש או משפחה. השמאות תעריך את ערך הקרקעות החל מהשנה הראשונה ליובל. במילים אחרות מי שמחזיק בקרקע יקרה יותר מערך הקרקע הממוצעת ישלם את ההפרש שיועבר לאלו שמחזיקים בקרקע בעלת ערך נמוך יותר מן הערך הממוצע.

המטרה תהיה לאפשר לאוכלוסיות החלשות לשקם את מצבם הכלכלי על ידי אותו הון שיגיע אליהם בשנת ה-50. כך גם אנשים שלא זכו להיוולד למשפחות עמידות יוכלו לרכוש בית כבר בשלב התחלתי של החיים שלהם. אותם אנשים מהמעמד הכלכלי הנמוך יוכלו להחליט האם הם מעדיפים להפנות את כל ההון שיקבלו למגורים או לחלופין להשקעות עסקיות. ניתן יהיה להתנות את התשלום בכך שהכסף יושקע במגורים או בדברים נוספים. המטרה בכך תהיה לדאוג שהכסף יושקע באופן נבון ולא בזבזני. אין כל כוונה לאפשר לנרקומנים או מהמרים כפייתיים לנהל כספי הון מסוג זה ללא כל פיקוח והכוונה. כיצד הדבר יעשה ומה יהיה גבול ההתערבות של המדינה זו כבר שאלה עד כמה המדינה צריכה לתמוך ולהתערב בניהול כספי אזרחיה.

על מנת לאפשר מעבר הדרגתי אל כלכלת היובל מבלי לגרום לזעזועים גדולים מידי במשק, יש ליישם את היובל הראשון רק בעוד כ-20 עד 30 שנה. כך התודעה הכלכלית החדשה תופנם בהדרגה בתוך המערכת הכלכלית הנוכחית. למרות זאת, ניתן להניח כי ברגע שהמדינה תחליט לאמץ את השיטה מחירי הבתים ירדו באופן מיידי. זאת משום שלא ניתן יהיה יותר לרכוש את הנכס להשקעה לאורך שנים. יתכן שיהיה צורך לתת פיצוי לאנשים שהשקיעו את מיטב חסכונותיהם בנדל"ן על ההפסד שיגרם להם כתוצאה משינוי השיטה.

**אופיו של שוק הנדל"ן בכלכלת היובל**

בכלכלת היובל במקום שמחירו של הנכס הנדל"ני ילך ויאמיר עם השנים המחיר רק ילך וירד ככל שתתקרב שנת היובל עד שערכו יגיע לערכו של הבית ללא ערך הקרקע. הסיבה לכך היא כי מי שלא יחזיק בבעלותו קרקע נדל"נית יקבל בתום שנת היובל את מלא סכום ערכה של קרקע ממוצעת. יש לזכור כי הצעה זו עוסקת רק בחלוקה של הון הקרקעות (כולל השטח הבנוי ובעל היתרי הבניה בהם), ולא במחירי הבתים עצמם. עדיין יהיו הבדלים בין מחירי בתים שנמצאים בשכנות זה לזה בשל ההבדלים שקשורים למבנה עצמו ולא לשטח הבנוי, אך הפער יהיה קטן בהרבה מזה הקיים בשיטה הכלכלית הנוכחית.

מכיוון שהמס יהיה על הקרקע ולא על הבית עצמו אנשים יעדיפו להתגורר בבניינים משותפים רבי קומות. כיום בניינים אלו מוקמים רק באזורים שבהם הקרקע מאד יקרה, אך בכלכלת היובל גם במקומות שבהם הקרקע זולה יותר אנשים יעדיפו סגנון מגורים זה על מנת לשלם כמה שפחות מס על הקרקע. מבחינה אקולוגית בנייה לגובה נחשבת כיום לשיטה המועדפת ביותר בישראל.

אנשים עניים מאד שנפלו מנכסיהם יוכלו אף הם להרשות לעצמם לרכוש בתים אף מספר שנים לפני שנת היובל, במקום להשתעבד לשכירות. אם מחירו של בית ממוצע מספר שנים לפני היובל יהיה נמוך ביותר, קל וחומר מחירם של בתים הנחשבים זולים יותר.

מכיוון שהמס יהיה על בעלות הקרקע ולא רק על השטח הבנוי, לא יהיה זה משתלם להחזיק בקרקעות ריקות לאורך זמן מבלי לממש את ייעודם הנדל"ני. הדבר יזרז את תהליכי הבניה וימנע מאנשים פרטים להחזיק דירות ריקות.

שיטה זו אף תצמצם באופן ניכר בניה בלתי חוקית. שכן גם השתלטות בלתי חוקית על שטח אדמה, או תוספת בניה ללא אישור תחויב בתשלום בשנת היובל ללא קשר וללא מתן לגיטימציה לבניה הבלתי חוקית.

הפערים הכלכליים בשיטה זו לא ימחקו, אלא יבואו לידי ביטוי בעיקר בנכסים מסוג אחר ופחות בתחום הנדל"ן. רכישתם של בתים וקרקעות יהיו בעיקר על מנת לעשות בהם שימוש ולא למטרות פיננסיות, ולכן גם מחירם יהיה נמוך יותר. חסכונותיהם של התושבים יוכלו להיות מופנים למטרות אחרות. לאנשים יהיה פנאי רב יותר והדבר יגביר את היזמות העסקית, החברתית והאינטלקטואלית.

**סיכום**

הרעיון המוצע כאן אינו זהה למשטר היובל כפי שהוא מופיע במקרא אלא רק עושה שימוש בחלקים ממנו שניתן ליישמם בימינו. ספק רב אם כלכלת היובל אי פעם נוסתה במשטר כלשהו. הרעיון הוא פשוט וצודק, אך הצלחתו תלויה מאד בשיתוף פעולה מצד תושבי המדינה. יש צורך בערבות הדדית בין איש לאחיו, מפני שבמערכת הכלכלית הסבוכה של ימינו אפשר יהיה למצוא בשיטה פרצות רבות ולנצלן למטרות פסולות. כמובן שבאמצעות חשיבה יסודית ניתן יהיה להתגבר על פרצות אלו, אך על מנת שהשיטה תצליח באופן המיטבי דרושה שותפות מלאה מצד העם.

לחלק מכם הרעיונות הללו ישמעו כרעיונות קומוניסטיים, אך חשוב לציין כי השיטה הנוכחית אינה יוצרת שוויון מלאכותי בין נכסיהם של אזרחי המדינה ואינה סוגרת את השוק החופשי, אלא עוסקת רק ביצירת נקודת מוצא שוויונית בעניין הבעלות על אדמת הארץ. הקרקע שאליה זכאי כל תושב תהווה עבורו הבסיס הקיומי למחייתו וכלכלתו.

ההצעה זו הינה רק דוגמא אחת ליישום של השיטה בימינו, אך מטרתו של מאמר זה היא בעיקר לעורר את המחשבה בתחום זה על מנת לקדם את הכללתו בדיונים המתקיימים כיום על שינוי השיטה הכלכלית.

*וְהָאָרֶץ, לֹא תִמָּכֵר לִצְמִתֻת--כִּי-לִי, הָאָרֶץ:  כִּי-גֵרִים וְתוֹשָׁבִים אַתֶּם, עִמָּדִ**י. וּבְכֹל, אֶרֶץ אֲחֻזַּתְכֶם, גְּאֻלָּה, תִּתְּנוּ לָאָרֶץ*

גילוי דעת על המחבר: הנני מחזיק בהשקפות עולם כלכליות בעלות גוון קפיטליסטי, ובן למשפחה אשר מחזיקה בנכסי נדל"ן בעלי ערך גדול בהרבה מהממוצע בישראל. אם הצעה זה אכן תיושם יהיה זה עבורי הפסד כלכלי רב.

קישור להצעות נוספות ליישום שיטת היובל בימינו

<http://tora.us.fm/tryg/mamr/yovl_etc.html>