



הגיע הזמן להעלות את הריבית למשקיעי הנדל"ן

הכלכלן ברי צ'רניאבסקי מפרט במאמר ל"גלובס" כיצד ניתן לטפל במשבר הדיור בקלות וביעילות: להחיל ריבית של 8.1% על רוכשי דירות להשקעה ולהפחית 5% מריבית השוק על המשכנתא לזכאים

1. ההיצע - ההתערבות הממשלתית המומלצת

האם ניתן לשפר די בקלות את צד ההיצע, כלומר לגרום לתוספת דירות חדשות, תוך זמן בקצר ובעלות נמוכה? אמנם כן!

על הסקאלה של "התערבות ממשלתית" נמצאת בצד אחד הממשלה שאיננה מתערבת כלל בשוק הדירות ובצד השני הממשלה כמתערבת "מלאה" וזאת על ידי הפעלת בנייה תקציבית (הצעת ח"כ אמיר פרץ, לדוגמה). דע עקא, גם אם נתמוך ב"בנייה תקציבית" הרי שזו תצא לפועל מספר שנים לאחר קבלת ההחלטה.

מאידך, "באמצע" הסקאלה דלעיל מצוי כלי מצוין של "ערבות ממשלתית" הקרוי גם "התחייבות רכישה" המופעל כאשר הממשלה מתחייבת לחברות הבונות כי היא תרכוש 25-35% מהדירות אם לא יימכרו. זוהי רשת בטחון מצוינת. החלטה כזו תביא לתוספת בנייה של עוד אלפי דירות אשר ללא התחייבות רכישה לא "כדאי" למחזיקי הזכויות בהן לבנות. הממשלה יכולה גם לחייב את מחזיקי הזכויות שזכו במכרזים לבנות או להחזיר את הקרקע.

אגב, צד ההיצע אינו הצד הגרוע מבין הצדדים: לקראת סוף 2014 נמצאו בשלבי בניה שונים יותר מ- 95,000 דירות. שיעור הגידול של האוכלוסייה בשנים האחרונות היה פחות מ- 2% לשנה. בסוף 2014 נותרו למכירה 27,000 דירות, יותר מכל אחת מהשנים הקודמות. מספר הדירות הריקות בסוף 2013 הגיע ל- 137,000.

אין נתונים על מספר הדירות הנמצאות במלאי מתוכנן אך לא בנוי ולא על מספר הדירות שבהן זכו חברות וקבלנים במכרזי רמ"י, אך מסיבות שונות הן אינן בונות. האם אין מספיק תכניות מאושרות לבנייה? האם מחירי הדירות עלו בשיעורים כה גבוהים רק בגלל היצע נמוך שאינו מספיק לצרכי האוכלוסייה וגידולה?

2. הביקוש - ההתערבות הממשלתית המומלצת

מתברר כי צד "הביקוש", הוא כנראה הגורם העיקרי לעליית מחירי הדירות ולחוסר צדק חלוקתי.

מהו אם כן הגורם העיקרי לכך? לפי בנק ישראל - הורדת הריבית. הירידה בשיעור הריבית גרמה הן להגדלת הביקוש לדירות של בעלי היכולת (לאור התחלופה עם שוק ההון שנותן תשואה אפסית) והן לאיפוס ההטבות לזכאים - הטבות שלהן דאג משרד השיכון בתקופה בה דאג עדיין לאוכלוסיית הזכאים גם בתחום הקו הירוק.

סקר בנק ישראל (מס' 85) המסביר את התפתחות מחירי הדירות עד שנת 2010 קובע כי "המשתנה המרכזי בהסבר העלייה המהירה של מחירי הדירות בישראל ב- 2009-2010 הוא השפעתה החזקה של הריבית שהסבירה 43% מעליית המחירים בשנתיים אלה. ירידה של 7% בריבית תרמה לעלייה של



6.5% במחירי הדירות ובשנה שבין אמצע 2009 לאמצע 2010 ירדת הריבית הסבירה שני שלישים מעליית מחירי הדירות. לפיכך, הבעיה העיקרית הינה בצד הביקוש כאשר בעלי היכולת מגדילים את הביקושים להשקעה וגורמים בכך לעליית מחירי דירות, בעוד שהנצרכים לדיור נפגעים מעליית מחירים אלה.

בצד הביקוש ישנן, באופן גס, שתי קבוצות - קבוצת "הזכאים" (זוגות צעירים, עולים ואחרים) וקבוצת "הלא זכאים" (משפרי דיור, משקיעים, בעלי ממון). בעבר זכתה קבוצת הזכאים לעדיפות ברורה במימון רכישת הדירה על ידי קבלת הלוואה גדולה בריבית הנמוכה מהריבית בשוק. כיום אין כל עדיפות לזכאים על פני לא זכאים ובכך נפגע "הצדק החלוקתי" בתחום הדיור.

בתחום אחר - מיסוי ההכנסה - בוצע תיקון צודק כאשר בעלי הכנסה נמוכה מאד זוכים להחזר לפי "מס הכנסה שלילי".

בתחום רכישת הדירות אני מציע מהלך "פשוט" - הריבית החלה על המפגרים בהחזר המשכנתא הינה 8.1%. יש להחיל שיעור ריבית דומה גם על רוכשי דירות להשקעה כלומר על קבוצת הלא זכאים. מאידך יש להפחית 5% מריבית השוק על המשכנתא הניתנת לקבוצת הזכאים. הממשלה צריכה לדאוג כי הבנקים לא יפסידו ממהלך זה אך המימון לכך, אם יהיה בו צורך, יהיה נמוך בהרבה מההפסד למשק הנגרם עקב עליית מחירי הדירות.

השינוי בריבית על שני סוגי האוכלוסיות יביא לצמצום ניכר של הביקוש של הלא זכאים ולתמיכה ניכרת בזכאים - שתי תופעות רצויות בהחלטה אחת ואשר להן השפעה מהירה על השוק.

• הכותב הוא כלכלן ושמאי מקרקעין

פורסם בגלובס ב- 14 אפריל 2015