

29/10/14

תכנית מחיר מטרה:

הערכת תרומתה ליצירת מלאי דיור בהישג יד

תכנית מחיר מטרה

1. החלטות הממשלה דר/43 ודר/50 שנקבעו באפריל ויולי 2014 ובעקבותיהן החלטת מועצת מקרקעי ישראל מיולי 2014 הסדירו והגדירו את תכנית "מחיר מטרה".
2. העקרון בבסיס התכנית קובע כי בשיווקי קרקעות לבניה חדשה (מלבד מתחמי מחנות צה"ל המתפנים), יפורסמו מכרזים לצורך בניה למגורים בהם ייקבע מחיר מירבי ל-80%-60 ממלאי הדירות המתוכננות, שיהיה נמוך בכ-20% ממחיר השוק של דירה חדשה באותו אזור. במסגרת התכנית אמורה המדינה לשווק כ-66 א' יח"ד בשנים 2014-2016. בתכנית נקבע כי המחיר המקסימלי למ"ר, לאחר הנחה, הינו 16 א' ש. כלומר, דירת 100 מ"ר לאחר הנחה תימכר בסכום של עד 1.6 מ' ש (עד 2 מ' ש לפני הנחה).

מסמך התנאים למכרז

- משרד השיכון פרסם ב-19/10 להערות הציבור את תנאי המכרזים הצפויים להתפרסם במסגרת מכרזי מחיר מטרה. עיקרי התנאים:
1. אוכלוסיית הזכאים לקניית דירה בתכנית "מחיר מטרה" כוללת חסרי דירה, שאין בבעלותם דירה או שלא הייתה בבעלותם דירה ב-10 השנים האחרונות; ומשפרי דיור, שבבעלותם דירה יחידה ובכוננתם למכור את דירתם ולרכוש במקומה דירת מחיר מטרה. הזכאים יקבלו בהתאם תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון.
 2. הזוכה במכרז יהיה זה שיציע את המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע. אין דרישה למחיר מינימום עבור הקרקע.
 3. הזוכה לא יוכל למכור את דירות מחיר המטרה לפני קבלת היתר בניה.
 4. דירת מחיר המטרה תיבנה במפרט זהה למפרט המיועד לדירות במחירי שוק.
 5. רוכש דירת מטרה יהיה רשאי למכור אותה רק לאחר 5 שנים ממועד רכישתה. הרוכש כן יהיה זכאי להשכיר את הדירה בתקופה זו.
 6. קבוצות רכישה ועמותות בניה לא יוכלו להתמודד במכרז מחיר מטרה.

מידת תרומת תכנית מחיר מטרה ליצירת מלאי דיור בהישג יד

1. דיור בהישג יד הוא דיור הנותן מענה הולם לצורכי הדיור של אוכלוסיות ברמות הכנסה נמוכה-בינונית שהכנסתן אינה מאפשרת להן לרכוש או לשכור דיור מבלי שהדבר יפגע בהוצאות חיוניות אחרות כגון מזון, בריאות וחינוך, תוך שהוא עושה שימוש בכלים שמטרתם להוריד את מחיר הדיור אל מתחת למחיר השוק. לתפיסתנו, דיור בהישג יד הינו דיור שעלותו נגזרת מהכנסות משק הבית של אוכלוסיית היעד הזכאית לדיור בהישג יד – אוכלוסייה בעלת הכנסה נמוכה-בינונית, זאת באמצעות קביעת העלות המקסימאלית הכוללת להוצאות דיור מתוך ההכנסות.
2. בישראל לא הייתה עד לאחרונה הגדרה מפורטת לדיור בהישג יד. רק לאחרונה, במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה נקבעה הגדרה לפיה יחידות דיור לדיור בהישג יד הן יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך. בתיקון לחוק רשות מקרקעי ישראל נקבעה הגדרה לפיה יחידות דיור בהישג יד הן יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת ממחיר השוק. הגדרות אלו אינן מתייחסות לאוכלוסיית היעד וליכולתה לשלם את עלות הדיור, גם אם המחיר מופחת ממחיר השוק.
3. מניתוח מסמכי תכנית מחיר מטרה שפורסמו עד כה, עולה כי התכנית צועדת במתווה הקיים של הנחה ממחיר השוק, ובכך אינה מאפשרת יצירת מלאי דיור זול עבור קהלי היעד הרלוונטיים. לדוגמה: בהנחה מקובלת כי השיווקים במרכזי מחיר מטרה יתבצעו בעיקר באזורי הביקוש ובשולי אזורי הביקוש במרכז הארץ, ניתן להניח כי שווי דירת 4 חד' חדשה יהיה בטווח שבין 1.2-2 מ' ש' לפני הנחה, ובטווח שבין 1-1.6 מ' ש' לאחר ההנחה. בהינתן דרישה להון עצמי מינימלי של 30%, הרי שרוכש פוטנציאלי יידרש לגייס הון עצמי בטווח שבין 300-500 א' ש' לרכישת הדירה. זאת בשעה שאחת הסיבות המהותיות למצוקת הדיור הינה **חוסר היכולת של זוגות צעירים בעלי הכנסה נמוכה-בינונית לחסוך כסף ליצירת הון עצמי מספק**.
4. להלן בפירוט ההערות העיקריות למסמך התנאים למכרז, לפי סדר חשיבותן:
 - 4.1. סעיף 17, מתן תעודת זכאות לחסר דירה או משפר דיור + סעיף 20, ערך השווי למ"ר: התכנית אינה מציעה כל מבחן הכנסה מלבד היותו של הרוכש הפוטנציאלי חסר דירה או משפר דיור. בכך מחמיצה התכנית את ההזדמנות להנגיש את הדירות הזולות לבעלי הכנסות בינוניות-נמוכות. לכן יש הכרח לפעול במקביל בדרכים אלו:
 - לקבוע מדרג הנחות לדירות מחיר המטרה, כך שהתמחור שלהן יחושב לפי הוצאה רצויה בהיקף 30% מהכנסה הממוצעת של משקי בית בעשירוני הכנסה שונים (בהנחת משכנתא בגובה 70% מעלות הדירה).

- להחיל מבחן הכנסה כקריטריון נוסף למתן תעודת זכאות, לפיו הזכאים יהיו משויכים מבחינת הכנסתם לעשירון השביעי לכל היותר, כך שהדירות הנמכרות תהיינה נגישות לקהלי היעד הרלוונטיים לדיור בהישג יד.
 - לקבוע תמהיל רצוי של משקי בית זכאים בחתכי הכנסה עבור דירות מחיר המטרה (למשל 20% למשקי בית מעשירונים 3-4, 40% מעשירונים 5-6, 20% מעשירון 7)
- 4.2. סעיף 29, מכירת הדירה לאחר 5 שנים ומתן אפשרות לרוכש להשכיר את הדירה: לטעמנו זהו פרק זמן קצר מדי. המשמעות של הסבסוד העקיף לתכנית, המתבצע ע"י הפחתת מחיר הקרקע, הינה כי דירות מחיר מטרה הן מוצר ציבורי לכל דבר ועניין. בשל כך יש להנגישן לציבור לפרק זמן ארוך ככל האפשר, פן יהפכו לאבן שואבת למשקיעים בתחילת דרכם. לכן אנו סבורים כי יש לנקוט לפחות אחד מהצעדים המוצעים להלן:
- יש להאריך את משך הזמן בו אמור הרוכש להחזיק בדירה ל-15 שנה לפחות.
 - היה והרוכש בוחר להשכיר את הדירה, יש לחייבו להשכירה במחיר המופחת ממחיר השוק ו/או לטווח ארוך.
 - בעת מכירת הדירה ע"י הרוכש, לחייב את מכירתה מתחת למחיר השוק.
- 4.3. בתנאי המכרז לא צוינה התחייבות של הרוכש שלא לרוכש דירה נוספת כל עוד בבעלותו דירת מחיר מטרה. כך שבפועל, רוכש דירת מחיר מטרה יכול להיות משקיע אשר ירוכש דירת מחיר מטרה לצורך השקעה, ולאחר מכן ירוכש דירה נוספת בשוק החופשי למגורים. היות ואין זה סביר להגביל את זכותו של הרוכש לרוכש בעתיד דירה נוספת, יש מקום לבחון מנגנון כספי לפיצוי המדינה במקרה בו נרכשת דירה נוספת ע"י הרוכש, למשל ע"י מכירת דירת מחיר מטרה או "קנס" בגובה ההפרש בין מחיר דירת מטרה למחירה בשוק.
- 4.4. סעיף 1, הגדרת משפר דיור – לתפיסתנו, חשיבותה המרכזית של תכנית מחיר מטרה הינה לאפשר נגישות לחסרי דיור. בדומה למכרזי דיור להשכרה, יש לצפות כי הקרקע במכרזי מחיר מטרה תימכר במחיר נמוך משמעותית ממחיר השוק. לכן מן הראוי שסבסוד זה של הקרקע ישרת את קהלי היעד הזקוקים ביותר לדירה. אנו סבורים כי החלק הארי של הדירות ראוי שיוקצה לחסרי דיור ולא למשפרי דיור, ולכן יש לקבוע היקף מינימלי של דירות שיוקצו אך ורק לחסרי דיור.
- 4.5. סעיף 1, הגדרת חסר דירה כתא משפחתי שאין למי מיחידיו זכויות בדירה או בחלק מדירה, ושלא היו לו זכויות כאמור עשר שנים לפני רכישת דירת מחיר מטרה. אנו סבורים כי זהו פרק זמן ארוך מדי. כמו כן, הקביעה כי "חלק מדירה" פוגעת בזכות לרכישת דירת מחיר מטרה הינה בעייתית, היות ואין בה התייחסות לדירות ירושה שהבעלות עליהן נחלקת בין מספר יורשים (בנים/נכדים) שיכולתם להפיק עושר מהדירה הינה מוגבלת.

4.6. נציין לחיוב את הקביעה כי קבוצות רכישה ועמותות בניה לא יוכלו להשתתף במכרז. צעד זה מגביל כניסה של משקיעים, שאינם קהלי יעד רלוונטיים, למכרזי מחיר מטרה.

5. לסיכום, בדומה לתכנית מע"מ אפס, גם תכנית מחיר המטרה מנסה להתמודד עם מחירי הדיור ע"י הפחתת עלותו של המוצר היקר ביותר בנמצא – דירה חדשה באזורי הביקוש. זאת בשעה שיש צורך מיידי בהגדרת דיור בהישג יד לפי מבחני הכנסה כדי לספק מענה ישיר לקהלי יעד ברמות הכנסה נמוכה-בינונית ובשעה שנדרשים פתרונות יצירתיים להסדרת שוק השכירות הפרטית, ליצירת מנגנונים תכנוניים ומימוניים יעילים להקמת מתחמי שכירות ארוכת טווח, ועוד. בהיעדר מתן מענה לקהל היעד, הנהנים מתכנית מחיר מטרה יהיו ברובם משקי בית ברמות הכנסה גבוהות. לפיכך, בתנאי מכרז מחיר מטרה הנוכחיים, נראה כי תרומתה של התכנית ליצירת דיור בהישג יד תהיה נמוכה.