

14 ביולי 2015

לכבוד

ח"כ משה כחלון  
שר האוצר

**הנדון: מכרזי דיור בהישג יד - מחיר למשתכן**

שלום רב,

פנייתנו זו נעשית לקראת הדיון במועצת מקרקעי ישראל שיערך ביום 15.7.15 ובו תידון הצעת ההחלטה בנושא מכרזי דיור בהישג יד "מחיר למשתכן".

אנו מתכבדים להביא בפניך את הערותינו להצעת ההחלטה, שעיקרן העדר תנאים שמבטיחים שהציבור שזקוק לסיוע ברכישת דירה אכן יהנה ממנגנון "מחיר למשתכן".

ראשית יש **לכלול בהצעה תנאי זכאות על בסיס סוציו – אקונומי כגון מבחן הכנסה ומבחן הון** - על פי ההצעה כיום, די בכך שעל שמו של אדם לא רשומה דירה, על מנת שיהיה זכאי להטבה.

הסדר זה צפוי ליצור כשל חמור, לפיו הציבור יסבסד דיור מוזל לאוכלוסיות שאינן זקוקות לסיוע, ושלא קיים אינטרס ציבורי לסייע להן. במצב זה בעלי הכנסה גבוהה ללא דירה או לחילופין בעלי נכסי הון שלא רכשו דירה, יתחרו עם מי שידם אינה משגת על הטבת "מחיר למשתכן", וייהנו מסבסוד מכספי ציבור.

לפיכך יש לכלול בהצעה מבחני נזקקות לסיוע, שיבטיחו שההטבה תגיע לציבור שזקוק לסיוע ברכישת דירה. על המבחנים לאמוד את ההכנסה וההון/רכוש כתנאי לקביעת זכאות לדיור מוזל.

שנית, הצעת ההחלטה כוללת הגבלה על מכירת דירה שנקנתה במסגרת "מחיר למשתכן" לצד ג' במשך 5 שנים. מגבלה זו מקצרת את תקופת המכירה ביחס להחלטות הקודמות בנושא "מחיר למשתכן" (1295 ו-1388) שם נקבעה תקופה של 10 שנים.

קיצור פרק הזמן למכירה, בצרוף העדר מבחני נזקקות, עלולים לייצר תמריץ לרכישת דירות להשקעה במחירי "מחיר למשתכן", של אלו שידם משגת, ולעיתים על חשבון אלו שידם אינה משגת, בשל הקושי להמציא הון עצמי ראשוני. בהעדר הגבלה משמעותית יותר על מכירה חוזרת של הדירות, הטבת מחיר למשתכן עלולה להפוך לאמצעי לצבירת רווח, על חשבון הציבור. משכך, לדעתנו יש לכלול הגבלות על מכירת דירות שיוותרו את שווי ההטבה בידי הציבור. ככלל אנו סבורים כי מדיניות המתיימרת להיות "דיור בהישג יד" צריכה לכוון עצמה לאוכלוסיות מהמעמד הבינוני והבינוני נמוך. קיימים מגוון כלים לעשות כן, והמרכזיים שבהם הם הגדרת קבוצת זכאים הכוללת, לכל הפחות, "מבחן הכנסה/הון", והגבלת המכירה בתקופה משמעותית.

מרכז הגר פרסם בעניין זה בדיוק נייר עמדה, הניתן לצפייה [כאן](#), אשר מפרט את הכלים השונים העומדים לרשות המדינה לשם כך.

בברכה,

אורי אטינגר, עו"ד  
מנהלת תחום קידום מדיניות

שבסטיאן ולרשטיין  
מנהל תחום מחקר

פרופ' נטע זיו  
מנהלת אקדמית

העתקים:

ח"כ יואב גלנט, שר הבינוני  
חברי מועצת מקרקעי ישראל  
מר אביגדור יצחקי, ראש מטה הדיור, משרד האוצר