

ההצעה של ליצמן תקפיץ את מחירי הדירות בפריפריה ותעשיר את הקבלנים

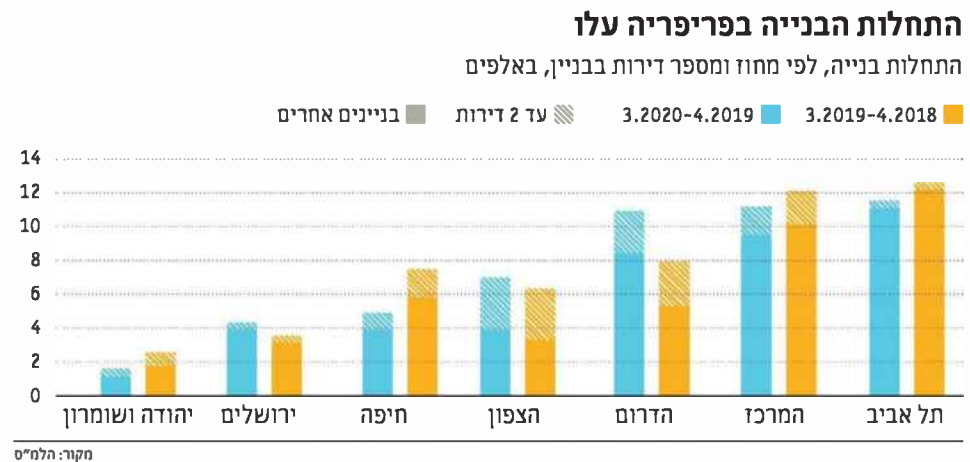
הצעת שר הבינוי והשיכון להפחית את מס הרכישה למשקיעי דיור בפריפריה מתעלמת מהמדדים שמראים כי הבנייה בפריפריה נמצאת בפריחה – לעומת ירידה בהתחלות הבנייה דווקא באזורי הביקוש • הקבלנים שנתקעו עם מלאי דירות שלא נמכרו דווקא יתמכו בצעד הזה



יעקב ליצמן. לבטל את הוראת השעה של כחלון צילום: אמיל סלמן



מגן המשקיעים הדר חורש



ההצעה ששלח בשבוע שעבר שר הבינוי והשיכון, יעקב ליצמן, להפחית את מס הרכישה למשקיעי דיור בפריפריה, מגיעה למשרד האוצר בעיתוי הכם – לקראת הדיונים על תקציב 2021 ופגיעת הוראת השעה שקבעה תשלום מס מוגדל למשקיעים בדיור שיש להם יותר מזירה אחת.

במכתבו קרא ליצמן לאוצר לבחון הפחתה משמעותית של מס הרכישה – המסתכם בכ-8% משווי של נכס להשקעה – תוך שמירה על תעריף הגבייה הגבוה באזורי הביקוש ומרכז הארץ. אם הנמען להצעה, שר האוצר ישראל כ"ץ, יתייעץ עם אנשי המקצוע במשרדו – הם ככל הנראה ימליצו לו לדרוח את ההצעה על הסף.

המשקיעים ברחו וההיצע ירד

העלאת המס על משקיעי הנדל"ן נחשבת אחר המהלכים השנויים במחלוקת ביותר של שר האוצר לשעבר משה כחלון, ולא דווקא בגלל הפגיעה במשקיעים. לפי הוראת השעה, על רוכשי דירה להשקעה מוטל מס של 8%-10% – לעומת מס של 5% שמוטל על רוכשי דירה ראשונה ומשפרי דיור. זהו מקור הכנסה בלתי מבוטל לקופת המדינה. המס גרם לירידה של כ-20 אלף דירות ממלאי הדיירות העומדות להשכרה בישראל; לצמצום ההיצע; ולעליית מחירי השכירות; ולפגיעה בחלקים החלשים ביותר באוכלוסייה – אלה שנאלצים לחיות בשכירות מכיוון שאינם יכולים לרכוש אפילו דירות מוזלות במסגרת תוכנית מחיר למשתכן.

בעבר נטען כי בריחת המשקיעים ועודפי ההיצע בחלק ממוקדי הפעילות של מחירי הביקוש ובמחירי הדירות בפריפריה. נראה כי זו גם גישתו של ליצמן, שמבקש לפטור את המשקיעים בדירות בפריפריה. ואולם לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), ליצמן מציע פתרון לבעיה שאינה קיימת כלל. לפי מרדי התחלות הבנייה ומתן ההיתרים לבנייה חדשה, הבנייה

"הקלת נטל המס עשויה להגביר את הביקוש של המשקיעים לדירות בפריפריה ולהעלות את מחירן. משפחות שנאבקות על רכישת דירות לא ייהנו מכך"

טל את מס הרכישה על המשקיעים, כאמצעי לררבוץ הענף, נוכח משבר הקורונה והחשש למיתון. מאידך, מרבית הקבלנים דיווחו על התאוששות מדהימה בביקושים במאי – וזאת בעוד היצע הדיור מצטמצם, לפי נתוני הלמ"ס. כך, החששות למיתון בשוק הבנייה וירידת מחירים אינם מתממשים לפי שעה.

לסענת הקבלנים, המס על המשקיעים גרם לירידה בביקוש לדירות ולצמצום היקפי הבנייה. המטרה העיקרית של המס – הוזלת הדיור והמחיה – הוחמצה. מאז העלאת מס הרכישה על משקיעים, מספר מכירות הדירות שלהם נטו (בניכוי הרכישות) הוא כ-24 אלף – כ-5,000 דירות בשנה. זהו נתון זעיר של פחות מ-5% מהשוק. ייתכן שהיתה למכירות השפעה באזורים מסוימים, אבל היא לא עשתה רושם על מחירי הדירות ברחבי ישראל, שהמשיכו במגמת העלייה הכללית.

ההטבה. אם הביקוש באזור זה נמך – הצעד יכול להועיל כדי לעורר במקום את שוק הדירות וההט" בה תגיע לידי הרוכשים. אך אם הביקוש גבוה – המהלך לא יעשה דבר מלבד העשרת מוכרי הדירות על חשבון הציבור הרחב. ייתכן שליצמן רוצה להציל קבלנים שנתקעו באזורים פריפריאליים עם מלאי דירות שלא נמכרו. נוכח התחלות הבנייה הרבות בפריפריה וחזילת מחירי הדירות כלפי מעלה, אין פלא שהקבלנים היו שמחים לקבל בברכה את שובם של המשקיעים. הקבלנים היו בין הראשונים לחוץ על הממשלה החדשה לכ-

"הקלת נטל המס עשויה להגביר את הביקוש של המשקיעים לדירות בפריפריה ולהעלות את מחירי הדירות. המשפחות שנאבקות על רכישת דירות בוודאי לא ייהנו מכך. ההטבה תלך לכיסיהם של הקבלנים ומוכרי הדירות. אם המדינה מוכנה לוותר על מסים כדי לסייע לנזקקים – עדיף לעשות זאת ישירות. המשקיעים בדירות אינם אוכלוסייה נזקקת. עו"ד משה רזיכהן, מומחה למי"סוי מקרקעין, אומר: "כדי להימנע מהעברת מיליארדי שקלים לידי מוכרי הדירות, על המדינה לבצע עבודת מטה ולבחון את מצב השוק ככל אזור שבו ברצונה להפעיל את

בפריפריה נמצאת בפריחה – וזאת לעומת ירידה בהתחלות הבנייה דווקא באזורי הביקוש. כך למשל, בין אפריל 2019 לסוף מארס 2020 עלה מספר התחלות הבנייה באזור אור עקיבא מ-16 בתקופה המקבילה ב-2018-2019 ל-830; בקרית ים נרשם זינוק מ-11 דירות בלבד ל-612; בבית שמש עלה מספר התחלות הבנייה ב-260%, מ-301 ל-1,087; בבאר שבע עלה מספר התחלות הבנייה בשיעור של 10% (2,096 לעומת 1,910), למרות כ"שלוש מכוני מחיר למשתכן בעיר; ובשרדור מספר התחלות הבנייה עלה ב-24% (853 לעומת 687). לעומת זאת, בתל אביב ירד מספר התחלות הבנייה באפריל 2019-סוף מארס 2020 ב-2.6%. לעומת התקופה המקבילה ב-2018-2019. בהרצליה נרשמה ירידה של 14.8% לצד מגמת ירידה גם בראשון לציון (מינוס

הטבה שתלך לקבלנים ולמוכרי הדירות

השמאי שמוליק כהן מחברת SK מקרקעין, שמתמחה בליווי פיננסי של פרויקטים, אומר: "אני מתקשה להבין את ההיגיון בהורדת מס הקנייה רק לחלק מה"שוק. אני מעריך שבתקופה כזאת תתקשה הממשלה לוותר על הכנסות ממסים, ולכן מנסים לפטור רק חלק קטן מהשוק.

הקבלנים יתעשרו הורדת מס רכישה למשקיעים בפריפריה מתעלמת מהשוק המוצף – וגם מהמצוקה באזורי הביקוש



הקבלנים יתעשרו הורדת מס רכישה למשקיעים בפריפריה מתעלמת מהשוק המוצף – וגם מהמצוקה באזורי הביקוש