

רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור

פרופ' ירון זליכה

ראש בית הספר לראיית חשבון וניהול כספים
בקריה האקדמית אונו

אין זה סוד שהמשק הישראלי מיוחד בקנה מידה מערבי. מצד אחד זה משק שנמצא בגודל אופטימלי, 8 מיליון תושבים, כאשר המחקרים מראים שהגודל האופטימלי לנהל משק הוא בין 6 ל-12 מיליון. כלומר: קשה לנהל מדינה עם מיליון עד שני מיליון תושבים והרבה יותר קשה לנהל מדינה עם 20, 30, 50 מיליון. הקושי במיליון או שניים נובע מהחיסרון לקוטן, וה-20, 30, 50 בגלל החיסרון לגודל. האופטימום נמצא בסביבות 6-12 מיליון, שבו קיימת עדיין המסה הקריטית מצד אחד, אבל זמנית לא סובלים מהחיסרון לגודל. יתר על כן, האוכלוסיה הזו, לא זו בלבד שהיא נמצאת בהיקף אופטימלי, אלא היא גם צומחת. זאת אומרת היא מייצרת לכוח העבודה שלה כול שנה עוד 2% של ידיים עובדות.

כאשר מסתכלים על האוכלוסייה רואים שההון האנושי שלה הוא מאד מאד גבוה. אפשר למדוד זאת באמצעות מספר המאמרים האקדמיים. המשקל שלנו בספרות האקדמית, במספר הפטנטים, דרך שיעור ההייטק במגזר העסקי, דרך שיעור ההשכלה הגבוהה. כאשר מסתכלים על החריצות של האוכלוסייה, רואים שבישראל יש הכי הרבה ידיים עובדות. שיעור התעסוקה, שזה כמות האנשים העובדים באמת מתוך כוח העבודה, הוא מהגבוהים במערב. זה ועוד. כאשר מסתכלים לא רק על שיעור האנשים העובדים, אלא על כל עובד מול החבר שלו במערב. מגלים שאנחנו לא רק חרוצים בשיעור העבודה, אלא שכול אחד עובד יותר שעות מכול אחד אחר במערב. זאת אומרת: אנחנו מגדילים יפה מאד את כוח העבודה. הכי הרבה במערב.

רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור

אמרתי שהמשק שלנו מאד מאד מיוחד. מכך ניתן להבין שיש גם צד שני למטבע הזה. מצד אחד יש לנו משק שבו אנחנו מגדילים את כוח העבודה כל שנה בקצב הכי גבוה במערב, 2% בשנה. אנחנו שולחים גם הכי הרבה ידיים עובדות וחרוצות לשוק העבודה. אנחנו שולחים לשוק הזה ידיים שעובדות הכי הרבה שעות מול כול אחד אחר במערב, עם ההון האנושי הכי משופר במערב.

אבל מה אנחנו רואים מהצד השני? שהתוצר לנפש, או התפוקה, מהנמוכות במערב. אנחנו רואים ששיעור העוני הוא הכי גבוה במערב. אנחנו רואים ששיעור האי-שוויון הוא במקום שני במערב. אנחנו רואים שהמשק לא צומח ולא מממש את

יכדי להגדיל את הצמיחה צריך להפחית מיסים. למשל: את המע"מ, צריך להוריד מידית ל-15%. צעד כזה יכול להעניק מכת צמיחה למשק".

פוטנציאל הצמיחה שלו. בתוצר לנפש, שהוא בסך הכל 60% מהתוצר לנפש בארצות הברית, היינו אמורים לצמוח ב-6% לנפש לשנה. משק משווים לפי שיעורי ההתפתחות. כשמשק נמצא ב-60% מהתוצר לנפש בארצות הברית, הוא צריך לצמוח ב-4% לנפש. זה פוטנציאל הצמיחה. אבל כמה אנחנו צומחים? אפס. אפס לנפש. כולל הכלכלה השחורה. הנתונים האלה מראים שקיים עיוות. אחד העיוותים שכמעט ולא מדברים עליהם הוא העיוות ברכוש. מדברים על האי-שוויון בהכנסות. אבל האי-שוויון ברכוש שם בכיס הקטן את האי-שוויון בהכנסות. ונשאלת השאלה איך העיוותים במדיניות המאקרו-כלכלית והחברתית של ישראל, קשורים לאי-שוויון ברכוש.

אי-שוויון ברכוש נובע ממספר תהליכים, מאפיינים, שמאד חזקים במשק הישראלי. המאפיין הראשון הוא הריבית. מה זה קשור לריבית? הריבית קשורה מכיוון שהשווי של נכסים הוא נגזרת הפוכה של שיעור הריבית. למי שלא בקיא במימון, אסביר בצורה פשוטה: השווי של כל נכס הוא הערך הנוכחי של תזרים המזומנים שנובע ממנו. לצורך הדוגמא נניח יש לנו דירה שמפיקה 40,000 שקלים כל שנה. את 40,000 השקלים הראשונים נקבל בתום השנה הראשונה, 40,000 השקלים השניים בתום השנה השנייה וכן הלאה. 40,000 השקלים האלה, הראשונים, כמה הם שווים היום? אם הריבית היא אפס, ואני מפקיד בבנק היום 40,000 ₪ אקבל 40,000 ₪ בעוד שנה. אם הריבית היא 10% אני מעגל, מספיק לשים 36 כדי לקבל את ה-40 בעוד שנה. אם הריבית היא 20% מספיק לשים 32 כדי לקבל 40 בעוד שנה. אז כמה 40 בעוד שנה שווה היום אם הריבית 10%? 36. אם הריבית 20%? 32. זאת אומרת ככל שהריבית עולה השווי של ההכנסה

יורד. כנ"ל ה־40,000 ₪ בשנה השנייה ובשלישית וברביעית. אז לכן ככל שהריבית יותר גבוהה, השווי של הרכוש יורד.

התפקיד של הבנק המרכזי בכל מדינה מערכית הוא לשמור על הריבית, לקבוע את שיעור הריבית. עכשיו, ככל שהוא קובע ריבית יותר נמוכה מריבית שיווי המשקל, אז המחירים יעלו. גם מחירי הרכוש. במיוחד מחירי הרכוש. אבל גם מחירים אחרים. אינפלציה של מדד מחירים לצרכן. אם לעומת זאת הבנק המרכזי קובע ריבית יותר מדי גבוהה, יותר גבוהה מריבית שיווי המשקל, הוא יוריד את המחירים, כולל מחירי הרכוש. ולכן קבעו אבות הכלכלה מזה דורות שהתפקיד של הבנק המרכזי הוא לקבוע ריבית שיווי משקל שתגרום למחירים להיות flat, לא לזוז, מתוך הבנה שכשהמחירים משתנים זה יוצר אי וודאות וזה פוגע.

במי זה פוגע בעיקר? בחלשים. משתי סיבות. סיבה ראשונה ההכנסה שלהם היא נומינלית. הם לא יכולים להגן על השכר כשהאינפלציה עולה. הסיבה השנייה היא שאין להם רכוש, הם אלה שרוצים לקנות רכוש. אז אם שווי הרכוש יעלה, הם מתרחקים מהחלום לקנות דירה. לעומת זאת לצד היתר חזק במשק יש. ואם הריבית נמוכה מדי הרכוש הזה יהיה שווה כפליים והם יהיו יותר עשירים. עכשיו, מה הבעיה שהם יהיו יותר עשירים? שימו לב. נניח שלי יש שתי דירות, אחת שאני גר בה ואחת שאני רוצה למכור. ואת – נניח שהמדובר בגברת, או בזוג צעיר – רוצה לקנות דירה. אם מורידים את הריבית הרי במקום שהדירה הזאת תהיה שווה 800,000 שקל היא שווה מיליון וחצי. עכשיו אני מוכר לך את הדירה במיליון וחצי. זאת אומרת שלקחתי לך עוד 700,000 שקל מהכיס והעברתי לכיס שלי.

מנקודת ראות משקית לגבי שני הכיסים ביחד לא קרה כלום. אני ואת ביחד שווים אותו דבר. אם כך – מה הבעיה? הבעיה היא שאדם ככל שהוא יותר עשיר, הנטייה השולית שלו לצרוך יותר קטנה. זאת אומרת מה שנכנס לו לכיס, פחות ממנו חוזר למשק. הגברת הזאת היא עם הכנסה נמוכה, הנטייה השולית שלה לצרוך היא מאד גבוהה. כל שקל שנכנס לה לכיס ישר חוזר להניע את גלגלי המשק. אבל בגלל שאני הוצאתי ממנה 700,000 ₪, הוצאתי 700,000 מנועי צמיחה מהכיס שלה, מהידיים שלה, והעברתי אותם אלי. וכאשר אני כבר אדם אמיד, רוב הכסף יישאר בכיסי, הוא לא יחזור למשק.

מה שאנחנו רואים בסיטואציה הזאת שגם האי־שוויון גדל, ובגלל החוק של הנטייה השולית לצרוך, שפוחתת עם העושר, מה שיצא הוא שלא זו בלבד שהגדלתי את האי־

רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור

שוויון אלא הקטנתי את מנועי הצמיחה במשק. אבות הכלכלה הבינו את הבעיה ולכן אמרו שהריבית צריכה להיות בריבית שיווי משקל. לא רוצים עליית מחירים, גם לא רוצים ירידה. עכשיו מה בגדול אומרת ריבית של שיווי משקל? אם אנחנו צומחים 4% לנפש הריבית צריכה להיות 4% ריאלית. אם אנחנו צומחים 2% לנפש, תהיה 2% ריאלית. זאת אומרת אם האינפלציה עולה ב-2% אתה צומח 4% לנפש, הריבית צריכה להיות 6%.

"המקור למימון הפחתת המע"מ צריך לבוא מביטול חוק עידוד השקעות הון".

כאשר זו הסיטואציה, צריך לבדוק מי לוחץ על בנק ישראל ולאיזה כיוון. מצד אחד יש לנו בנקים שהתפקיד שלהם בחיים הוא לתת הלוואות, ממה הם מרוויחים? מזה שהם נותנים הלוואות. אז מה הם רוצים? שיהיה הרבה כסף כדי לתת הלוואות. לכן הם רוצים ריבית נמוכה. מאותו צד עומדות החברות הגדולות במשק, הן צרכניות האשראי הכבדות, הן אלה שלוקחות את רוב האשראי. מה הן רוצות? ריבית נמוכה, כדי לשלם פחות ריבית. מאותו צד עומדים

גם בעלי הרכוש. הם רוצים שהרכוש שלהם יהיה שווה יותר. בעלי המניות הגדולים, בעלי הקרקעות הגדולים. מאותו צד עומדת גם הממשלה. כי גם היא בעלת רכוש. כמעט 90% מהקרקעות במדינה שייכים לממשלה. למי יש 100 חברות ממשלתיות? לממשלה. מי חייבת מאות רבות של מיליארדי שקלים וזקוקה לריבית נמוכה? הממשלה. אז גם

"הממשלה מציעה להוריד את מחירי הקרקע כדי להוזיל את עלויות הדיור. מי שירוויח מהפחתה שכזו יהיו רק הקבלנים".

היא עומדת מאותו צד. ולכן מצד אחד קיימים שחקנים מאד חזקים שלוחצים על ריבית נמוכה. ומהצד השני מי מאזן? הציבור שאמור לבקש ריבית שיווי משקל, כי בשבילו זה לא טוב ריבית נמוכה, אבל הוא לא מבין את זה. והלחץ לכן הוא לא מאוזן. ולכן מה שאנחנו רואים זה שלא משנה מה מצב המשק, לוחצים על בנק ישראל להוריד ריבית. ובאמת רוב 40 השנים האחרונות, בתקופה שבה המשק נפתח ונהיה קפיטליסטי כמו המערב, אנחנו רואים לחצים מאד כבדים להורדת הריבית.

חוץ משתי אפיזודות בחיי המשק שבהן המשק פשט את הרגל ולכן הממשלה נאלצה להעלות את הריבית, עד שהמשק התאושש. ברגע שהתאוששות הצליחה חזרו הלחצים להוריד ריבית. אחת היתה ב-1985, כשהאמריקאים הכריחו את ישראל להעלות את הריבית. השנייה היתה ב-2003, כשהסעיף הראשון בתכנית הכלכלית שאני הכנתי

לבנימין נתניהו היה ריבית גבוהה. זה היה לחץ כבד עד כדי כך שקראנו לנגיד בנק ישראל, ואמרנו לו: אתה מעלה את הריבית ולא מוריד אותה עד שנודיע לך. אבל אלה היו אפיזודות קצרות. ברגע שהמשק התאושש, מיד צצו לחצים להוריד את הריבית. ולכן רוב חיינו אנחנו נתונים במתכונת של ריבית נמוכה מדי. וזה בא לידי ביטוי בעיקר באינפלציה מאד גדולה של הנכסים. של מניות ושל דירות.

האינפלציה הזאת גרמה להעברת הון אדירה, תחשבו רגע בהיגיון, יש 40,000 זוגות צעירים בשנה. משבר האחרון של הדיור כבר נמשך שבע שנים. 280,000 זוגות צעירים נאלצו לקנות דירות שמחירן עלה מאפס עד 100%, תלוי באיזה שלב הם קנו. כלומר: במוצע עלו הדירות ב-50% שזה 400,000 שקל. חשבון פשוט מגלה כך: 280,000 זוגות צעירים כפול 400,000 שקל, מביא אותנו ל-100 מיליארד שקל. ה-100 מיליארד שקל האלה יצאו מכיסים של אזרחים חסרי רכוש, שהנטיה השולית שלהם לצרוך מאד גבוהה, ועברו לכיסים שהנטייה השולית שלהם לצרוך, מאד נמוכה. ולכן חסרה לנו צמיחה. אז זה המכשיר האחד שגרם לאי-שוויון אדיר. המשבר של הדיור הנוכחי הוא רק אחד מהמשברים החוזרים ונשנים שקיימים במשך עשרות שנים. שנובעים מריבית נמוכה מדי, בגלל חוסר האיזון בלחצים. וככל שנגיד או נגידת בנק ישראל חלשים יותר, אז הלחצים עליהם חזקים יותר.

המכשיר השני הוא המכרזים הממשלתיים. הממשלה רוכשת בעשרות רבות של מיליארדי שקלים בשנה. איך היא מממנת את תקציב הרכש שלה? מהמיסים. מי משלם את רוב המיסים? הצרכנים. המע"מ והמיסים העקיפים הם רוב ההכנסות של הממשלה. זאת אומרת שאת ההכנסה שמממנת את הרכש אוספת הממשלה מכולכם באופן שוויוני. עכשיו הממשלה לוקחת את הכסף הזה ומבצעת רכש, זאת אומרת מחזירה אותו למשק. אבל איך היא מבצעת אותו? רוב ההתקשרויות שלה מתבצעות בפטור ממכרז. לוקחים את הכסף באופן שוויוני ומחלקים אותו באופן לא שוויוני. מה התוצאה? אי שוויון ברכוש, כיוון שההכנסות מהחוזים האלה הם אחד הנכסים הכי חשובים שיש לעסק.

הגורם השלישי הוא ההפרטה. אני בעד הפרטה. אינני חושב שהממשלה צריכה לנהל עסקים, למעט מונופולים. אבל בין זה לבין שיטת ההפרטה שלנו קיים מרחק מאד גדול. שהרי בעצם מאיפה קנו את כל החברות הממשלתיות, ביססו אותן, הצמיחו אותן, או השקיעו בהן? הכסף הזה נאסף בצורה שוויונית. אחרי שבנו את העסק, מוכרים אותו במכרזים לגרעיני שליטה. כדי להשתתף במכרז כזה צריך הון של עשרות, מאות, שלא להגיד מיליארדים. אף אחד

רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור

מאתנו לא השתתף במכרז לגרעין השליטה של בנק הפועלים. למה לא? חבל. דווקא יצא אחלה מחיר. זה מה שקורה כאשר מוכרים נכס גדול מאוד במקשה אחת. כך נוהגים גם במקרקעין. ומי יכול להשתתף במכרז כזה? חמישה אנשים? שלושה?

"בדיור הציבורי
יש 50,000 דירות
והן שוות 50
מיליארד שקל.
רובן ככולן מצויות
אצל האנשים הכי
מסכנים בחברה
הישראלית."

ואז מה קורה? ברגע שמספר המשתתפים קטן, המחיר אוטומטית נמוך. זאת אומרת שאם הנכס היה שווה 100 מיליון שקל וכתוצאה מזה שבמכרז השתתפו מעטים, הנכס נמכר רק ב-70 מיליון. המשמעות היא ש-30 מיליון שקל עברו מהכיס השוויוני שלכם לכיס לא שוויוני של מישהו אחר.

ניסיתי להתמודד עם הבעיה כשהייתי חשב כללי מסגרת פיילוט מיוחד. יזמתי חוק שההפרטה מעתה ואילך תהיה "חינמית". ניקח למשל את המניות של בנק לאומי. ונחלק אותן חינם לעם ישראל. למה? כי הן שלו. שהרי מאיפה הגיעו המניות האלה לידי הממשלה? מהמיסים שלכם שמימנו את העסקה. זה ראשית כול. ושנית – לא רציתי למכור גרעין שליטה וזו בעצם מכירה בחצי חינם. אותו דבר אפשר היה לעשות עם חברות ממשלתיות רבות. החוק עבר קריאה ראשונה ועבר וועדת כספים לקראת קריאה שניה ושלישית. שעות לפני הצבעה ראש הממשלה דאז אריאל שרון משך את החוק כי הופעלו עליו לחצים. אתם יכולים לנחש של מי. שיטת ההפרטה בישראל גרמה להעברת הון אדירה מכספים שנאספו בצורה שוויונית לידיים לא שוויוניות. עיני לא צרה באלה שקנו. איש חכם אמר לי פעם שזה כמעט תמיד לגיטימי לבקש, לא תמיד לגיטימי לתת. נתנו, לקחו.

"כמה משלמים
הדיירים בדיור
הציבורי? – לא
כלום. אולי 100
שקלים בחודש.
סכום זה אינו
מספיק אפילו
לתחזוקה"

אני מגיע לאלמנט הרביעי – הדיור הציבורי. 70,000 דירות קיימות בדיור הציבורי, הן שוות סדר גודל של 50 מיליארד שקל. רובן ככולן מצויות אצל האנשים הכי מסכנים בחברה הישראלית. מכיוון שהם מסכנים גם הילדים שלהם מסכנים, ולכן הם יושבים שם שנים ארוכות. כמה הם משלמים? אינני יודע, בפועל – לא כלום, אולי 100 שקלים בחודש. הממשלה לא מרוויחה מזה דבר. 100 השקלים אינם מספיקים אפילו לתחזוקה השוטפת. מה הבעיה? יושב רכוש, ששוויו

50 מיליארד שקל אם לא יותר, שיכול היה לשמש למימון הון אנושי לילדים, לירושות, להקמת עסקים ולהתחרות במשק, להגדיל את התוצר, להיחלץ ממלכודת העוני. כל מה שצריך לעשות זה רק לרשום את הנכס על שם הדייר. למה לא עושים את זה? אילו אני שר האוצר מחר, לא מחר, היום, הייתי לוקח את הדירות האלה ורושם אותן על שם הדיירים. ברור לי מה יגידו על מהלך כזה. בדרך זו לא יהיו לך דירות לתת. באמת? למה? מישהו מפנה את הדירות האלה? לא. אבל אם נניח שמפנים בשנה 200 משמעות הדבר שאנחנו קוברים 50 מיליארד שקל. על זה אמר ג'ון מיינרד קיינס הגדול – עדיף להיות בערך צודק מבטוח טועה.

בעקבות צעד שכזה שואלים אותי "מה הועילו חכמים בתקנתם". אני רוצה להרחיב את השאלה ולהוסיף: מה עושים עם מחירי הדיור? ובכן העובדה היא שכדי שמחירי הדיור יפסיקו לעלות, הריבית חייבת להיות הולמת את קצב הצמיחה של המשק. עכשיו קצב הצמיחה של המשק הוא אפס, כלומר: הריבית צריכה להיות אפס, אפילו טיפה פחות, כי אנחנו במיתון. המחירים ירדו בשנה החולפת בחצי אחוז. זאת אומרת שהריבית הריאלית היא חצי אחוז. ריאלית. נומינלית היא אפס. המחירים ירדו. המשמעות של נתון זה היא שריאלית הריבית גבוהה, יותר גבוהה מקצב הצמיחה של המשק. הבנתם? עכשיו אנחנו נמצאים במצב שאי אפשר להעלות את הריבית. את מה שיכולנו לעשות לפני שנה, לפני שנתיים ושלוש שנים יכולנו לעשות יותר, עכשיו אי אפשר. אי אפשר, כי הריבית הולמת את קצב הצמיחה של המשק, אפילו אם היא טיפה גבוהה.

אז מה צריך לעשות? כל עוד לא נעלה את הריבית, הריבית היא אפס, ההכנסות משכר דירה נותנות תשואה של 4%-3%, כלומר: גם אם יוטלו מיסים כפולים מאלה שנקבעו בשבוע הקודם, עדיין ההשקעה בדיור תהיה יותר כדאית מלקבל אפס בבנק. מה אם כן אנו צריכים לעשות כדי לעצור את מחירי הדיור? להעלות את הצמיחה.

הממשלות הקודמות, ממשלות נתניהו, צריך להגיד גם דבר בשבחו, הצליחו להגדיל את קצב התחלות הבניה מסדר גודל של 30,000 ל-40,000. מסתבר כי כאשר הריבית היא אפס, ההכנסות מתשואה על שכר דירה, שהן לפחות 3%, הופכות את ההשקעה בדיור לכדאית יותר מכל השקעה סולידית אחרת הקיימת במשק. לכן הביקוש תמיד יהיה יותר גדול. ככול שנבנה יותר יהיו יותר משקיעים שייכנסו. אבל ברגע שמעלים את הריבית מעל הרף של ה-3% לא כדאי לקנות דירה. אם אג"ח ממשלתי נותן 4% או מק"מ נותן 4% בלי סיכון, ועוד נזיל, מה תשקיע בדירה שאותה צריך להשכיר ולסייד? כדי שהריבית

רק צמיחה תוכל לבלום את עליית מחירי הדיור

תהיה 4% נומינלית אתה צריך לצמוח ב-4%, שזה אומר רק 2% לנפש, זה חצי מקצב הצמיחה שלנו. אבל כדי לצמוח ב-4% אתה צריך מנועי צמיחה.

מה זה בעצם מנועי צמיחה? למשל: להפחית מיסים. אז מכיוון שהתכנית הכלכלית של הממשלה בכלל לא מדברת על צמיחה, התקציב שמציעים לנו הוא לא שחקן חיזוק לכלכלה

הישראלית הוא שחקן חילוש. כך הצמיחה לא תעלה, וכל עוד הצמיחה לא תעלה הריבית לא תעלה, וכל עוד הריבית לא תעלה – צריך להיות ברור מה יקרה. בסיטואציה הזאת שבה אין צמיחה ולכן הריבית נמוכה, ולכן ההשקעה בדיור נותנת תשואה הרבה יותר טובה מכל אלטרנטיבה סולידיית אחרת, המחירים תמיד יעלו. זאת אומרת תמיד יהיה יותר ביקוש מהיצע. אם יבנו עוד 10,000 דירות, זה רק יעודד עוד 10,000 משקיעים להיכנס.

**"כמות האנשים
העובדים באמת
מחוק כוח העבודה
בישראל, היא
מהגבוהים במערב"**

בסיטואציה הזאת שבה קיים עודף ביקוש בסיסי, משמעותי, מעל ההיצע, בא האוצר ומציע להוריד את מחירי הקרקעות. איך? במחיר למשתכן. זאת אומרת במקום שהממשלה תיקח מיליון שקל על יחידת קרקע, היא תסתפק בחצי מיליון שקל. ומי מרוויח מהפחתת מחיר או הפחתת מיסוי כאשר יש פער כזה בין הביקוש להיצע? הקבלנים. כלומר: רוב הכסף, רוב הפחתת המחיר שתנבע מהתכנית הזו, תלך לקבלנים. עיני לא צרה בקבלנים, אבל פירושו של דבר הוא שהממשלה לא רוצה להעלות את הריבית. כיוון שכאשר יעלו את הריבית הבורסה תתמוטט וכולם יתנפלו על הממשלה. הבנקים יתנפלו, הטייקונים יתנפלו. יתר על כן, כדי להעלות את הריבית חייבים להגדיל את הצמיחה. כדי להגדיל את הצמיחה צריך להפחית מיסים. למשל את המע"מ. אם הייתי שר האוצר הייתי מוריד את המע"מ היום ל-15% וזה היה מעניק מכת צמיחה למשק. עכשיו בוודאי תרצו לדעת מאיזה מקור הייתי מממן את ההפחתה הזו? התשובה פשוטה: מביטול חוק עידוד השקעות הון. כלומר: הצעדים הנדרשים כדי לעצור את מחירי הדיור, אינם מצויים בשיטות המטופשות שמציעים לנו, אלא באמצעים האמתיים של העלאת הריבית, המחייבת העלאת צמיחה. אבל בדרך הזו ייאלץ האוצר להתמודד חזיתית עם הבנקים, גם עם הטייקונים, וגם עם יצחק תשובה בתחום הגז הטבעי.