

האם מס על זאב אייזנברג

קרקע עירונית

פנויה

תוזיל מחירי הדירות?

רווחת דעה בחוגים מסוימים באוכלוסיה ובעיקר בקרב הקבלנים וחברות הבנייה, כאילו הסיבה העיקרית לעלית מחירי הדירות נעוצה במחסור החמור בקרקע- לבנייה. בעלי הקרקעות מצלים את הביקוש המוגבר ומאלצים את הקבלנים לשלם מחיר גבוה בעד הקרקע, ואלה מגלגלים את תוספת המחיר על המשתכן. לכן, אומרים חוגים אלה, שאילו ניתן היה להגדיל את הצע הקרקע לבנייה ולהוזיל את מחירה היו יורדים במקביל מחירי הדירות.

יש כמה דרכים להגדיל את הצע הקרקע ולהוזיל את מחירה, אולם ספק הוא אם ירידה במחיר הקרקע תביא לירידה במחירי הדירות.

אחת הדרכים העשויות להשפיע על מחירי הקרקע היא הטלת מס על קרקע עירונית פנויה, שאינה בשימוש. בסקירה זו ננסה לבחון, אם בתנאים הנוכחיים בו נתון המשק, הגדלת מס על קרקע תגרום לגידול בהצע הדירות ותמתן את הגידול המואץ במחיריה ואולי אף תגרום לירידה.

אדם רואה ברכישת קרקע השקעה והוא מעדיף להחזיק בה כל עוד הוא צופה להכנסות גבוהות ממנה ביחס להכנסות הצפויות לו מהשקעה אלטרנטיבית. כל עוד הקרקע פנויה וללא שימוש אין לבעלים הכנסה שוטפת ממנה, אולם צפויה לו הכנסה גבוהה בעת מכירתה. לאור עלית מחירי הקרקעות נראה, שהערך הנוכחי של המחיר ששיג בעל הקרקע בעתיד הוא גבוה מהערך הנוכחי של ההכנסות השוטפות הצפויות לו מהשקעות אלטרנטיביות. על-פי שיקול זה מועדפת השקעה בקרקע (שאיננה מניבה פירות בהווה) על פני השקעה המקנה הכנסה כספית שוטפת (חודשית, שנתית או אחרת).

כשמוטל על בעל קרקע מס שנתי, הכנסתו השוטפת ממנה היא שלילית (או קטנה — במידה הוא מקבל רנטה ממנה. ככל ששיעור המס גבוה יותר כך קטנה כדאיות ההשקעה

אם נצא מתוך הנחה, ששיעור המס יהיה די גבוה כדי להשפיע על חלק מבעלי הקרקעות להיפטר מהקרקע, יגרום הדבר להגדלת הצע הקרקע וזו עשויה לגרום לירידה במחיריה.

אם אמנם ירד מחיר הקרקע, האם ניתן יהיה לצפות לירידה מקבילה במחירי הדירות? לכאורה, הוצלת מחיר הקרקע (המהווה ברוב המקרים 30%—40 ממחיר הדירה) צריכה לבוא לידי ביטוי במחיר הדירה. אולם, בגלל תנאי השוק הנוכחיים, נראה שירידה במחיר הקרקע תקוזז על-ידי גידול בהוצאות אחרות בבנייה.

תנודות במחירי הדירות יתכנו בעקבות שינויים בתנאי הביקוש וההיצע בשוק הדירות. הגדלת הצעו הקרקע וירידה במחירה אינן מהוות תנאי מספיק כדי להשפיע במידה ניכרת על היקף הבנייה הכללית. כדי לעודד בנייה נוספת יש צורך, נוסף לקרקע, להגדיל גם את כמות גורמי הייצור האחרים.

מבחינת כוח האדם בענף הבנייה יש כיום תעסוקה מלאה וכמעט שאין אפשרות להגדילה; המעבר לבנייה מתועשת נמצא רק בראשית דרכו ויעבור זמן רב עד אשר היא תהיה גורם בעל משקל רציני בענף.

הטלת מס נוסף על קרקע יקטין, כאמור, את כדאיות החזקתה לצרכי ספקולציה ותעודד מכירת קרקע לצורכי בנייה, ואז תתחיל הבנייה גם באיזורים בהם היא עוכבה עד כה. אולם, בגלל מחסור בכוח אדם תתאפשר בבנייה זו ע"י העברת פועלים מאזורי בנייה אחרים, שבהם תיפסק או תצומצם הבנייה. נמצא, כי בסופו של דבר הצעו הדירות במשק לא ישתנה במידה ניכרת.

מאחר והצעו הדירות ישאר קבוע יחסית (ובהנחה שהביקוש לדירות לא יושפע מתוספת המס) – אין לצפות גם לשינוי מהותי במחירי הדירות.

המסקנה מכאן, שמירידת מחיר הקרקע יהנו העוסקים בבנייה ולא המשתכנים. שהרי הוזלת הקרקע תגדיל את הביקוש לכוח האדם, וביקוש נוסף לעובדים בתנאי תעסוקה מלאה יעלה את שכרם; במידה ושכרם יעלה בשיעור נמוך מהירידה במחיר הקרקע יהנו הקבלנים וחברות הבנייה מהיתרה.

סיכום:

השפעת מס-קרקע על מחירי הדירות תלויה בתנאי הביקוש וההצעו בשוק הדירות ובשוק גורמי הייצור בבנייה (כוח אדם, קרקע, טכנולוגיה).

בתנאים הקיימים של תעסוקה מלאה בשוק העבודה, מס נוסף על קרקע אין בו כדי לשנות את תנאי הביקוש וההצעו לדירות ולכן גם לא ישפיע על מחירי הדירות. במידה והמס יגרום לירידה במחיר הקרקע לא יהנו מכך רוכשי הדירות, אלא חברות הבנייה, הקבלנים ופועלי הבנין.