

זוהי מערכת אחת, אשר במרכזה נמצאים הדייר והתנאים הנכפים עליו. במערכת זו יש עדיפות מיוחדת למספר תחומים; א. קורת גג לעולה; ב. הצורך בדויר לצעירים, כולל זוגות צעירים וחילים משוחררים; ג. דיירי משכנות העוני, והמדובר בדאגה לדיירים ולא בדאגה לקרקע ולשימוש בה לאחר שיפוגו; ד. הנושא האחרון הוא מדיני כללי — פיזור האוכלוסייה. בתחום זה היו נסיונות שלא הצליחו, אך רחוק אני מלומר שאנו פטורים מלהמשיך ולטפל בו ויהיה זה אפילו מבחינה אקולוגית.

כפי שציינתי בראשית דברי, זוהי מערכת אחת ובכל פיצול והעברת האחריות משלב אחד ל"משנהו יש משום הסתלקות מאחריות והימנעות מפתרון הבעיה. במערכת זו פועל גורם ההון, נוסף על הקרקע שבה מרבים כל כך לדון בזמן האחרון — בצדק ושלא בצדק. בהקשר להון נודעת חשיבות מרובה מאד לבעית המיסוי, אשר השפעתו העקיפה עולה לדעתי אפילו על השפעתו הישירה. על בעיה זו אין נותנים אצלנו את הדעת במידה מספקת, כנראה משום שהדיאגנוזה כאן ברורה פחות. למיסוי נודעת השפעה מכרעת על שורת מניעים ותופעות — מעל ומעבר לגורמים של רווחים, הון וכד' — ולכך יצטרך הסימפוזיון להקדיש את תשומת לבו.

למען הסדר חלקנו את הדיון היום לארבעה נושאי משנה. האמת היא שכל אחד מנושאי-משנה אלה יכול לשמש נושא לסימפוזיון שלם, אבל קשה לכנס אנשים ליום עיון שלם. בחרנו בדרך של הרצאות, על מנת להרחיב את המידע ולהפרות את המחשבה לפני שקופצים להחלטה. שהרי רצוי כי אנו — אנשי ביצוע ברובנו, נקדיש זמן רב יותר למחשבה ולליבון בעיות.

לא במקרה מתפרשות פעולותיו של המכון לחקר שימושי קרקע, על תחום רהב, וכוללות הן את הצד העיוני והן את הצד המעשי של נושא המסים. גם המשתתפים בסימפוזיון מייצגים חוגים שונים, החל בנציגי הממשלה ועד למרצים וחוקרים אקדמיים שמלאכתם בחקר עיוני של הבעיה. אין בדעתנו לסכם את הנושא וגם אין צורך בכך. אך אם נצא מהסימפוזיון הזה עם ידע רחב יותר והבנה יסודית יותר של הבעיות העומדות בפנינו, הרי שכרם של אוניברסיטת תל-אביב והמכון לחקר שימושי קרקע יהיה מלא.

**מר ד. שטאוב**

## **הרפורמות במיסוי על רכוש -**

### **הקפן ונושמותו**

סימפוזיון

איני מתכוון להרצות על כל ההתפתחות של המיסוי על מקרקעין. כוונתי לעמוד רק על מס רכוש, ואם הזמן ירשה אולי אגע בפרובלמטיקה של מס שבח.

#### **איחוד מסי הרכוש הממשלתי והעירוני**

כבר בשנים 1963—1964 הגיעה הממשלה למסקנה כי יש צורך בבדיקה יסודית של מס רכוש. הוקמה איפוא ועדה נכבדה בראשותו של שופט בית המשפט העליון, אשר דנה בנושא זה, בצעה עבודה יסודית והגיעה לשורת המלצות. המלצות אלו (וכן כל הבדיקות

שבוצעו) אמנם לא נגנזו אך התברר שאי אפשר להגשים אותן בבת-אחת, וכי התיקונים צריכים לבוא בדרך הדרגתית ולא בדרך „מהפכנית“. אזכיר כמה המלצות של הוועדה:

א) למען ייעול ומינהל תקין, יש לאחד את מערכות המיסוי על מקרקעין של כל הרשויות העוסקות בכך. במידה שזכור לי המליצה הוועדה על הקמת רשות עצמאית בהשתתפות כל הגורמים הנוגעים בדבר, אשר תהיה אחראית לכל המיסוי על מקרקעין.

ב) יש לשנות את בסיס המס, תוך הבטחת ריבונות לכל הרשויות המקומיות. הרשויות רשאיות בסופו של דבר להחליט מה יהיה שיעור המס, בהתאם לצרכיהן ולנתוניהן המיוחדים. בשנת 1967 הוחל בביצוע חלקי של המלצות אלו, כאשר הממשלה החליטה לאחד את מס הרכוש העירוני עם המס הממשלתי. זכורים לי הויכוחים הקשים עם הרשויות המקומיות בנושא זה. הגענו לכך ששר האוצר אמר לראשי הערים הגדולות: אחת מן השתים, או שאתם נוטלים מס זה או שאתם מעבירים אותו אלינו, אך ההפרדה הנוכחית לא תוכל להימשך. הוחלט שהממשלה מקבלת את המס תחת חסותה ומבחינה פורמלית בוטל מס הרכוש של הרשויות המקומיות והוא הועבר לידיה.

יתכן שבשנה הראשונה היו עיריות, שדעתן לא היתה נוחה מהסדר החדש. אבל נדמה לי שכיום, לאחר 4—5 שנים, קשה למצוא ראש עיר או חבר מועצה מקומית שאינו שבע-רצון מהצעד הנבון של איחוד שני המיסים. האבסורד היה בכך שכל רשות פעלה בנפרד לפי אותו בסיס. זה היה השלב הראשון.

לפני שנה, כאשר התמנתה ועדת אשר, הובא הנושא מחדש לדיון בפניה. הוועדה נסחה המלצות, שברוחן — אם כי לא בדיוק לפיהן — הגישה הממשלה לכנסת הצעת חוק לתיקונים במס הרכוש.

## האבחנה בין אזורים עירוניים וחקלאיים

אמנה בקצרה את העקרונות שקבעה ועדת אשר. גובה מס רכוש נקבע כידוע עד כה בהתאם לסוג האזור: עירוני או חקלאי. ההבדל בשיעור המס ניכר מאד; בכל העולם וגם אצלנו מקובל כי המס על חקלאים נמוך בהרבה מאשר על תושבי העיר. כוונת החוק היתה להיטיב עם החקלאים, על סמך ההנחה כי כל הנכסים המאוותרים באזור חקלאי משמשים אמנם לחקלאות. במרוצת השנים אבדה הנחה זו את תוקפה. עקב התרחבות תהליך האורבניזציה וכן ההתקדמות, הטכנולוגיה והתקשורת, ניטשטשו הגבולות החדים בין אזורים עירוניים וחקלאיים, וכיום מאותרים באזורים חקלאיים נכסים בלתי חקלאיים רבים כגון בתי-מלון, מפעלי תעשייה ועוד. נמצא כי נכסים רבים שאין להם ולא כלום עם חקלאות, נהנו מהנחות מרחיקות-לכת שנועדו מלכתחילה רק לנכסים המשמשים לחקלאות.

בין השאר נתגלעה תופעה מטרידה ביחס לדירות מגורים. גם כאן היתה הבחנה בין דירות מגורים באזורים עירוניים לבין דירות באזורים חקלאיים. התוצאה היתה כי דוקא בעלי-יכולת, שהקימו וילות ודירות מרווחות ומפוארות ביותר מחוץ לעיר — באזור שהוגדר ככפרי — נהנו ממס נמוך ביותר. למשל, על דירה של 100—150 מ"ר הם היו משלמים מס של 10 ל"י מס אפסי. דירת-מגורים היא נכס בסיסי שכל אדם בישראל זכאי לו, בין אם הוא גר בעיר ובין בכפר. אין כאן כל הצדקה להבחנה ולאפליה. משום כך החליטה ועדת אשר, כי האבחנה צריכה להיות לא לפי סוג האזור אלא לפי אופי השימוש בנכסים. אם הנכסים משמשים לחקלאות, הם מחויבים איפוא במס כפי שנקבע לגבי ענף

החקלאות. ואילו נכסים שאינם משמשים לחקלאות, דינם שווה בכל המדינה מבלי להתחשב בכך אם הם מאותרים באזור עירוני או כפרי.

ועדת אשר החליטה איפוא שיש לעבור למיסוי לפי ענף ולא לפי אזור. הדבר חל על בתי מלון, על בתי-הבראה וגם על דירות. היחס של שלטונות המס לדירה יהיה שווה מבלי להתחשב בכך היכן היא נמצאת. כמובן שאם יש דירה באזור כפרי גידת, ערכה נמוך מאד והדבר יתבטא גם במס. אבל בכל המדינה יהיו שעורי המס על הדירה זהים.

## בסיס חדש לחישוב המס

התיקון השני מתייחס לבסיס המס. עד אפריל 1972 הבסיס לקביעת השווי של בנינים לצורך מס היה שכר הדירה המצופה. שיטה זו הונהגה בחוק משנת 1941/42 ואח"כ קיבלנו זאת בירושה. בתקופה זו היו רוב הדירות בהשכרה, אך כיום בודאי שאין זה מוצדק לבסס את מס הרכוש על שכר דירה צפוי, בשעה שרוב מכריע של הדירות בארץ הן בבעלות עצמית ולא בהשכרה. התוצאה משיטה זו היתה כי ברגע שהתחילו להנהיג שינויים בחוק הגנת-הדייר ולהעלות את שכר הדירה, היה צורך להגדיל את מס הרכוש באותו שיעור שבו הוגדל שכר הדירה. דבר זה לא היה הגיוני, ואף לא היה ניתן לביצוע מבחינת המדיניות הכלכלית.

משום כך הועלה בשנת 1966, שעה שבפעם הראשונה הגדילו במידה ניכרת את שכר הדירה, הרעיון להקפיא את מס הרכוש. שהרי אחרת לא היה מגוס מהעלאתו של מס הרכוש בכל הבנינים במדינה. ב-80%—100%. בתחילה חשבנו שההקפאה תהיה לשנה אחת, אך הדבר נמשך חמש שנים. כך נוצרו עיוותים, שקשה היה למצוא להם הסבר. כאנשי ביצוע נפגשנו יום יום עם הציבור הרחב וקשה היה לנו להסביר לאותו ציבור שרכש דירות בחמש השנים האחרונות משום מה עליו לשלם מס, העולה פי 2—3 על זה של שכניהם הותיקים, שתכופות היו גם מבוססים יותר מבחינה כלכלית. כמובן שהתשובה, שזהו החוק, עוררה רוגז. החוק הוא מעשה בני אדם ואם אין הוא צודק, חייבים לשנות אותו.

חיפשנו איפוא בסיס חדש לחישוב המס, במקום שכר הדירה הצפוי. הבסיס הבריא ביותר שיכולנו למצוא הוא ערכו של הבנין בשוק. איתרע מזלנו, שהדבר קרה דוקא בשנים, שבשוק המקרקעין היו תנודות רבות. אילו אותה הצעה עצמה היתה באה בשנת 1966, שהיתה שנת מיתון וקפאון במחירים, אני בטוח שהכל היה עובר על מי מנוחות והחוק היה מתקבל בלא קשיים. אלא שאנו הצענו את החוק בתקופה של תנודות חריפות מאד בשוק המקרקעין, ובפרט במחירי בנינים. משום כך נגרם לנו ולציבור אי שקט ביחס לנושא הזה. אבל ביסודו של הענין אני רוצה להדגיש כי אין אפשרות למצוא בסיס טוב יותר למס רכוש מאשר ערך הנכסים בשוק. וזאת משום שערך זה מבטא את מקום הימצאם של הנכסים, טיבם, גודלם וכן כל היתרונות והחסרונות הכרוכים בהחזקתם.

אני רוצה להעיר, כי בעוד שלגבי דירות ניתן היה לפעול בדרך כלשהי לפי השיטה של שכר דירה, הרי כשמדובר באובייקטים כמו מפעל תעשייה מודרני ששווי עשרות מיליונים לירות או עסקים ומשרדים גדולים, הרי שקביעת השווי לפי שכר דירה מצופה היא באמת מגוחכת. אף אחד לא ידע מה לעשות והיינו במצוקה. עזרה לנו אמנם העובדה שבמשך חמש שנים מס הרכוש היה מוקפא, אך בסופו של דבר, היינו צריכים לקבוע את שווי של כל בנין חדש וכל תעשייה חדשה (כגון מפעלי ים המלח, מפעל תמנע ועוד) לפי שכר הדירה המצופה.

רצייתי רק לתאר לכם את המצב הקשה שבו עמדנו. התיקונים החדשים במס רכוש באו לשנות מצב זה ולקבוע שיטה של מיסוי לפי הערך הריאלי של הרכוש בעיסקות שבינו מוכר מרצון לקונה מרצון.

## המס על נכסים בתהליך בניה

התיקון השלישי אינו עקרוני והוא נוגע בעיקרו לבונים ולקבלנים. עד עכשיו לא חייבנו במס את הבניה עד לגמירתה. והמיסוי היה מוגבל למגרש בלבד. היו אובייקטים שבנייתם נמשכה 2—3 שנים והושקעו בהם מליוני לירות, אך עד שהבניה לא הושלמה לא שולם כל מס על הרכוש. כדי להדגיש את האופי האבסורדי של המצב, כדאי לציין כי בעל מכולת שיש לו 5,000 ל"י מלאי, חייב לשלם מס מלא על מלאי זה.

אם נסכם את המאזנים של החברות הגדולות בתאריך נתון נמצא, כי ערך הבניה שלא הושלמה מגיע ל-80—100 מליון ל"י. בניה זו אינה נחשבת כנכס לצורך מיסוי. הבעיה התעוררה במלוא חריפותה בעיקר לאחר מלחמת ששת הימים, כאשר הסכנה של פגיעה בנכסים כאלה היתה מרובה. הקבלנים והבונים פנו אלינו ואמרו: תאמרו לנו מה עלינו לעשות, כאשר השלד עומד ובבניה השקענו כך וכך כסף. הפגיעה באובייקט כזה אינה פחות מסוכנת מאשר פגיעה בבנין מוגמר. מי יפצה אותנו וכיצד ישולם מס רכוש על השקעה בבניה בתוך תהליך הבניה.

תיקון נוסף שגם הוא אינו עקרוני באופיו מתייחס לחקלאות. המס בחקלאות נקבע לפי סכום קצוב למ"ר. לפי התקנות החדשות יוכל סכום קצוב זה, וזאת לאחר שבמשך 11 שנים — למן 1961 — היה קבוע.

## נכסים חקלאיים

ועתה לבעיה האחרונה — בעית המטעים. קיימים מטעים באזורים עירוניים שערכם גבוה מאד — 50 אלף ל"י לדונם ואף 100 אלף — ושאינם משמשים מקור פרנסה עיקרי של בעליהם. המסים על מטעים הם 6 ל"י מכסימום לדונם, ואין לדעתנו הצדקה לכך שעל רכוש כה ניכר ימשיכו לשלם מס פעוט כזה. כוונתנו לא היתה להטיל מסים על מטעים שמשמשים מקור פרנסה עיקרי. המדובר היה באותה כמות שולית של מטעים שלמעשה אינה אלא רכוש שמחזיקים אותו במצב של הקפאה מבלי לשלם עליו מסים. החוק החדש קבע כללים שלפיהם מטעים מסוג זה יוערכו לפי ערכם הממשי וישלמו מס באותו שיעור המוטל על קרקע פנויה.

החוק החדש לא הנהיג שום שינויים; כבסיס למיסוי שימש גם בעבר הערך הריאלי. לא הצענו גם שום שינוי לגבי שיעור המס.

## ההשלכות לגבי משלם המס

אני רוצה לנגוע בנושא נוסף המתייחס למס רכוש; וזהו נושא עקרוני. לפי התיקונים החדשים במס רכוש זכאי כל בעל דירה בבעלות עצמית לגיבוי אישי של 30 אלף לירות משווי אותה דירה. אם מחיר הדירה אינו עולה על 40 אלף ל"י היא תהיה פטורה לחלוטין ממס. הרעיון המונח ביסוד תיקון זה הוא שדירה צנועה תהיה פטורה ממס. כיום קבענו תקרה של 40 אלף ל"י. אך ייתכן שמחר יוכלו שלטונות המס להזיז תקרה זו ל-60 אלף ל"י. חשוב כאן העקרון של הענקת הקלות מירביות ממס לדירות צנועות; הסכום אינו קובע כאן והוא ניתן לתנודות. לכן גם נקבע בחוק ששר האוצר יוכל מדי פעם לשנות את סכום הנכוי על מנת לשמור על הפטור הריאלי בהתחשב עם מה שקורה בשוק.

התוצאה מהחוק החדש תהיה שקרוב ל-200 אלף דירות בארץ ששוויין אינו עולה על 40 אלף ל"י תהיינה פטורות לחלוטין ממס. אלו הן דירות צנועות, של בעלי יכולת מוגבלת. יתר הדירות ישלמו מס לפי 0.7% מהערך בשוק לאחר ניכוי של 30 אלף ל"י. 260 אלף דירות ישלמו מס בשיעור השווה למה ששילמו בעבר, או אף פחות מזה; ואני נוטה להאמין שלמעלה ממחציתן ישלמו פחות מאשר בעבר. כן התברר כי כ-80 אלף דירות בבעלות עצמית יצטרכו לשלם יותר מאשר בעבר, ועל כך נתערר רעש רב בציבור. לאחר הרבה ויכוחים ודיונים במסגרות שונות, נקבע שהפרשה לגבי נכסים אלו תימשך שמונה שנים. כלומר, רק בתום שמונה שנים ישלמו אותן 80 אלף הדירות את מלוא המס. החלוקה תהיה כלהלן: במשך שלוש שנים ישארו המסים מוקפאים ברמתם הנוכחית, ובחמש השנים לאחר מכן תהיה הפרשה של 20% כלשנה עד שיגיעו ל-100%. נוסף לכך נקבע חידוש שלפיו אדם הקונה פעם ראשונה דירה בישראל, ישלם בשלוש השנים הראשונות רק שליש מהמס. והכוונה כאן בעיקר לזוגות צעירים.

קיימים גם נכסים שאינם בגדר דירות למגורים כגון עסקים, משרדים ובניינים. יש ביניהם השייכים לבעלים עצמאיים ויש המושכרים לפי חוק הגנת הדייר או לפי שכירות חופשית. גם לגבי נכסים אלה נקבעה ההקפאה, אבל תקופת ההפרשה היא רק של שלוש שנים.

לגבי נכסים, שהיו בעבר חקלאיים והפכו עקב החוק החדש לעירוניים תונהג תקופת הפרשה של חמש שנים, עם העלאה של 20% מתוספת המס כל שנה. לגבי בנייני תעשייה נקבעו אותם כללים המחייבים דירות בבעלות עצמית; דהיינו גם כאן ההקפאה תסתיים לאחר 8 שנים.

## מס שבח מקרקעין

הייתי רוצה עכשיו להתייחס לבעיות של מס שבח מקרקעין ולהעלות כמה דברים שאינם נוגעים לחוק או להחלטה של הממשלה. אני חושב שחוק מס שבח מ-1963, נתקבל בציבור בצורה נאותה וטובה. יש לי גם הרגשה שאין השתמטות ממס זה. הייתי אומר שכמעט אין השתמטות, מאחר שאין אפשרות למנוע תופעה זו לחלוטין. ייתכן אמנם שאין שומרים על תקנות חוק זה שלפיהן יש להצהיר על כל עיסקה לצורך תשלום מס. בתחום זה קיימים פיגורים, ולפעמים מצהירים באיחור של חצי שנה או שנה, ואף יותר. בענין זה אנו מקפידים ביותר. אבל ביסודו של דבר נדמה לי שמש שבח פועל כסדרו. כל מקרה וכל עיסקה מגיעים אלינו בסופו של דבר ואנו גובים מס בהתאם להוראות החוק. אלא שנתגלו כמה פרצות (כגון קומבינציות של חברות) שאנו חייבים לסתום; ובחוק מסובך כל כך טבעי הדבר שקיימות פרצות. בתכניתנו להציע הצעות לתיקון המצב. ועוד, קיימים כמה אספקטים טכניים בחוק שאנו רוצים לשנות אותם כיוון שהם כרוכים בטרדות, התדיינות בבתי-משפט ובזבוז זמן. אך נוסף לכך קיימות גם כמה בעיות יסודיות ומהותיות שלדעתנו יש מקום להציע לגביהן תיקונים בחוק מס שבח:

א) לדעתנו יש לעבור משיטה של זיכוי בשיעור של 6% לשנה לשיטה חדשה של שיעור ערך הרכישה. כלומר, לשערך את מחיר הרכישה ולגבות מס שבח על ההפרש בין המחיר לבין מחיר הרכישה המשווער. לשינוי זה יהיו שתי השלכות: ראשית, השיטה החדשה תהיה צודקת יותר. ושנית, השינוי ימנע מצב שבו אדם פטור ממס שבח לאחר החזקת הנכס במשך 37 שנה. והרי כיום עדים אנו לכך שאדם המוכר במליוני ל"י נכס שקנה לפני 37 שנה ויותר בסכום זעום — פטור מכל מס.

ב) בעיה שניה שיש למצוא לה פתרון: כיום פטורה דירת יחיד ממס, אם גודלה נופל מ-70 מ"ר ואילו דירה מעל 70 מ"ר משלמת 50% לערך ממס השבח הרגיל. אנחנו חושבים שצריך לעבור לשיטה של מיסוי לפי ערך הדירה ולא לפי גודלה. כלומר, יש לקבוע תקרה אשר במקרה שערך הדירה אינו עולה עליה היא נחשבת כפטורה ממס. אינני רוצה להיכנס לבעיה אם יש לקבוע גיבוי דומה לזה הנהוג במס רכוש, אך השיטה הקיימת, לפיה דירה עד 70 מ"ר פטורה ממס — אינה מעשית ואף אינה צודקת. נדמה לי גם שאין היא מבטאת את כוונת המחוקק. הכוונה היתה לפטור ממס דירות צנועות, אך גודל במטרים מרובעים אינו אמת-מידה נכונה לסטנדרט של הדירה. שהרי יכולה להיות דירה שגודלה נטו 70 מ"ר אך שוייה הוא 200 אלף ל"י, ומאידך — יכולה להיות דירה אחרת גדולה יותר אך שוייה אינו עולה על 100 אלף ל"י או אף פחות מזה. סטנדרט צנוע של דירה צריך להתבטא בשווי. כך נדמה לי. אבל אני חוזר ומדגיש שאלו הן מחשבות בלבד, שאותן אנו רוצים להביא לפורום מתאים ומוסמך על מנת לדון בהן ולהחליט.

### האגרה על העברת מקרקעין

ועוד נושא המתייחס לאגרה על העברת מקרקעין. לפי חוק מס שבח כל מי שאיננו רושם בספרי האחווה את הנכס חייב לשלם את האגרה על ההעברה בצורת „תוספת מס“. מכיון שיש אחוז גדול מאד של עסקות שאינן נרשמות בטאבו, יוצא שהאגרה הזאת — שלמעשה אינה בגדר איגרת שרות גרידא, אלא היא מהווה מס בשיעור 4.5% — מתפצל בין שתי רשויות: חלק משלמים בטאבו וחלק באגף מס רכוש. הקושי נעוץ בכך שכל אחד בוחר לו את המקום המתאים והזמן הנוח לו. כיוון שבטאבו משלמים לפי תאריך הרישום ואילו במס רכוש משלמים לפי תאריך העיסקה, הרי קיימת כאן התרוצצות מבחינה מינהלית ונוצרים אבסורדים. לדעת יש לקבוע נוהל אחיד. ההצעה הנראית לנו היא שאדם מצהיר תוך 30 יום על העיסקה ומשלם את מס השבח, בעוד שהקונה משלם את תוספת המס, מבלי להתחשב בכך מתי הוא רושם את הנכס.

קיימת בעיה נוספת: בדירה חדשה משלמים כיום אגרה רק על הקרקע, בעוד שבדירה ישנה משלמים אגרה על ערך הדירה כולה. פירוש הדבר שאם שני אנשים קונים נכס במאה אלף לירות כל אחד, אלא שזה קנה דירה חדשה וזה ישנה, משלם השני אגרה גדולה פי שלושה מהראשון. דבר זה אינו צודק ויש לבטלו.

הדברים שאמרתם לכם היום הם בגדר הצעות ורעיונות, שכוונתם להצביע על הקשיים של הנושא מבלי להיכנס לפרטים של הבעיות.

ח"כ א. גולדשטיין

## מדיניות כוללת

### או מדיניות פיסקאלית גרידא

סימפוזיון

מטרתו של סימפוזיון זה היא לדון בעקרונות של מדיניות המיסוי על קרקעות פנויות. לא הבעיות הפיסקאליות הן העומדות במרכז התענינותנו. מטרתנו היא להתוות דרכים למדיניות שתבטיח כי מחירי הקרקע העירונית שעליה ניבנות הדירות יהיו נמוכים ככל האפשר, וכי משקל הקרקע במחיר הדירה לא יהיה גבוה מדי. מדובר גם במדיניות שתמנע