

התעשרות מעטים על חשבון הרבים. ד"ר ת. דהין ערך מחקר, סייר בארצות רבות ואסף חומר; וכאשר עברתי על החומר הזה נוכחתי לדעת, כי בארצות חוץ לא מעטות קיימת מדיניות ברורה — מדיניות המכוונת להשיג את המטרות אשר צוייננו על ידי ואילו אצלנו שמים עדיין את הדגש על הבעיה הפיסיקאלית. התוצאה מכך היא ריבוי עיוותים ללא הצדקה. דוגמה לעיוות כזה היא העובדה כי בזמן שהעיריות גבו מס רכוש, היה המס בתל-אביב גמוך יותר מאשר בחיפה, וזאת על אף שמחירי הקרקע בתל-אביב גבוהים הרבה יותר מאשר בחיפה. ניתן להצביע על עיוותים נוספים רבים בתחום זה.

מר שטאוב דיבר על הצעת חוק חדש לגבי מס רכוש. חוק זה מנהיג תקונים שונים בנוהגי מס רכוש ומבטל כמה עיוותים בתחום זה; אך התקלה נעוצה בכך שהחוק החדש יוצר עיוותים חדשים. מר שטאוב לא התעלם אמנם מהעיוותים בתחומים השונים של המיסוי על מקרקעין, כמו הבעיה של מס השבח הנגבה מדירת יחיד: הרי היחיד המוכר את דירתו צריך לקנות דירה אחרת במקומה. האם יש הצדקה להגדלת המס על דירת היחיד, אשה לפני חמש שנים שוויה היה 40 אלף ל"י ואילו כיום שווייה 200 אלף ל"י? האם כתוצאה מעליה, זו במחיר גדלה רווחתו של בעל הדירה? הרי הוא ממשיך לגור באותה דירה עצמה. ואותו דבר מתייחס לחוק החדש לגבי מטעים. האם הפרדס ברחובות מכניס יותר מאשר פרדס בעמק הירדן? מהי אפוא ההצדקה לכך שברחובות יוטל מס לפי ערך הקרקע בעוד שבבעמק הירדן יראו בפרדס נכס חקלאי וישלמו עליו מס זעום ביותר. הרי בצורה זו נגיע לכך שהמס על מטע באזור עירוני יהיה גדול כפליים ויותר מכל ההכנסה שמקורה במטע.

אינני רוצה להרחיב את היריעה. בקשתי היא רק שכל מי שירצה, ידבר ויתוכח יראה לפניו דבר אחד: בעיה של מדיניות כוללת ולא רק בעיה פיסקאלית גרידא. אני כשלעצמי חושב שיש להרחיב את בסיס המס במדינת ישראל, וע"י כך להוריד את שיעורי המס הקיימים, אבל אני חושש לומר דברים אלה בפומבי, אני יודע שאם אומר זאת, ואף אבוא הצעות, ישתמשו בהצעות שלי, אך לא ברור אם אמנם יקטינו את שיעורי המס הקיימים. דבר דומה בלט גם לגבי המסכנות של ועדת אשר. כאשר הועדה המליצה על הרחבה — הגשימו זאת מיד, אך כשועדת אשר הציעה להקטין את שיעורי המס בתחומים מסויימים — הצעות אלו לא הגשמו עדיין.

ד"ר ת. דהין-דרבין

ההשלכות הכלכליות

של שיטת המיסוי הנוכחית

סימפוזיון

יש הטוענים כי מס ומחלה הם תופעות בלתי נעילות אבל בלתי נמנעות. חברה מאורגנת וקוקה לשרותים, היא גם וקוקה למסים על-מנת להבטיח את השרותים החיוניים לאזרחים. החברה נאלצת לגבות מסים כדי שתוכל להתקיים כחברה מאורגנת. אבל למסים יש מטרות מסויימות ויעילותם נבחנת במידת השגתן של מטרות אלו. הכלכלן המפורסם קולין קלארק, שהתחיל את הקריירה שלו כשמאי באוסטרליה, קובע שלוש אמות-מידה עיקריות למסים: צדק חברתי, יעילות כלכלית ומעשית אדמיניסטרטיבית. יעילותו

הכלכלית של מס על מקרקעין נבחנת אף היא בהתאם לקנה-מידה זה: דהיינו, הוא יעיל רק אם אינו פוגע בעצם המטרה שלשמה נקבע. באופן דומה — מס הכנסה הינו יעיל אם אינו פוגע בעצם יעילות העבודה. כי אם שיעוריו של מס הכנסה גבוהים מדי, האנשים לא יהיו מעוניינים לעבוד, וממילא ניפגעת המטרה הפיסקאלית שלשמה נקבע.

את יעילותו של המס על קרקע פנויה וקרקע עירונית בכללה יש לבחון בצורה דומה. במקרה זה מס גבוה עומד בסתירה ליעילות הכלכלית כיוון שהקרקע קיימת והיא תמשיך להתקיים גם אם המס יהיה גבוה יותר. אלא שק. קלארק מציג — ובעקבותיו מציג גם אני — את השאלה: מהי מטרת המיסוי על קרקע עירונית, ובראש וראשונה קרקע עירונית פנויה. לפי דעתי קנה-המידה ליעילות הוא באינו מידה מסייע המס להבטחת אספקה של קרקע לשוק בהתאם לצרכים — צרכי הבניה וצרכים אחרים.

ההשפעה על אספקת קרקע לשוק

על יסוד נסיונו של בדיקת שיטת המיסוי בארצות שונות באירופה ומחוצה לה אומר כי ארצנו משמשת כאחת הדוגמאות לחוסר יעילות בתחום המיסוי על קרקע פנויה. כיום יש בארץ קרקע פנויה רבה אבל היצע הקרקע בשוק מועט מאוד — ואחת הסיבות לכך נעוצה בשיטת המיסוי. מחירי הקרקע למגורים הגיעו לגובה של 1000 ל"י למ"ר. בכך עברנו כבר את ציריך — אחת הערים העשירות ביותר בעולם, ועברנו בהרבה את כל ארצות סקנדינביה. לדעתו זהו אחד מסימניו של תת-פיתוח כאשר קרקע למטרות מגורים נמכרת במחירים כה גבוהים. הסיבה למצב זה פשוטה למדי: מחיר הקרקע אינו נקבע ע"י כמות הקרקע הפנויה הנמצאת בארץ או באזור מסויים. המחיר נקבע ע"י ההיצע של הקרקע בשוק וביקוש בשוק לקרקע. שורר כאן מצב אבסורדי. אמנם קיימת קרקע למכיר והקרקע המצויה בגוש דן מאפשרת להכפיל את האוכלוסיה ואף יותר מזה, אך היצע הקרקע בשוק זעום.

למעשה נוצרה אצלנו שיטת מיסוי המעודדת החזקת קרקע פנויה בלי להשתמש בה למטרות בניה. דוגמה מובהקת לכך הוא מס שבת מקרקעין. בסקר מוקדם לגבי העסקות של העברת מקרקעין שבוצעו בירושלים בשנת 1971, נמצאה למשל הדוגמה הבאה: בינואר 1958 נרכשה קרקע במחיר 40 אלף ל"י. קרקע זו נמכרה בפברואר 1971, במחיר של מליון ו-45 אלף ל"י. מס שבת מקרקעין ששולם על עסקה זו לא עלה של 105 אלף ל"י. ואילו מס הרכוש ששולם במשך כל תקופת החזקה לא עלה על 15,068 ל"י. ודוגמה אחרת: במרץ 1954 נקנתה חלקה בסכום של 6,000 ל"י, והיא נמכרה באפריל 1971, ב-530 אלף ל"י. מס השבת ששולם על העסקה היה 18,437 ל"י ואילו מס הרכוש ששולמו במשך כל תקופת האחזקה — 17,868 ל"י. המס איפוא קטן יחסית בהשוואה להיקף העסקות. יתירה מזו, ככל שמחזיקים את הנכס זמן רב יותר — המס פוחת, ולאחר 13 שנה משלמים מס שבת בשעור 8% מההפרש בין מחיר המכירה ומחיר הקניה. חמורה עוד יותר לדעתי הבעיה של מסי הרכוש השוטפים. נאמר כאן כי מס רכוש יש לשלם לפי מחיר השוק, לפי המחיר הריאלי. אך מתברר שהדבר לא קיים במציאות. שכן ההערכות נמוכות במידה ניכרת מהמחיר הריאלי של הקרקע.

אם נחזור לבעיה של מס שבת, יש לציין כי בתחום זה נוהגים אנו לפי הדוגמה של ארצות רבות, המתיחסות אל מכירת מקרקעין תוך זמן קצר לאחר הרכישה (כגון תוך חצי שנה ולפעמים אף שנה — שנתיים) כעסקה של מסחר בקרקע. בארצות מסויימות — ואף בארה"ב — הרווחים מעסקות אלו נחשבים כהכנסה רגילה ומשלמים עליהם מס הכנסה

בדומה להכנסות מעסקות אחרות. אך כשמחזיקים את הקרקע במשך תקופה ארוכה יותר, רואים זאת כהשקעה לטווח ארוך, ועל השקעה מסוג זה משלמים מס קטן יחסית. למעשה שיטת מיסוי זו מעודדת הימנעות ממכירת קרקע במשך תקופה ארוכה ואף לזמן בלתי מוגבל. זוהי אחת הסיבות לכך, שאין לנו היצע נאות של קרקע בשוק.

הנסיון של ארצות חוץ

יש לציין כי צרפת הנהיגה תיקון חשוב בדרכי המיסוי. היא קבעה מס שבח בגובה של 60% מההפרש בין מחיר המכירה ומחיר הרכישה. אך עם זאת הנהיגה שערור של מחיר הרכישה בהתאם למדד עלית המחירים. יתירה מזו, על מחיר הרכישה אף מוסיפים רבית שנתית בגובה 3% על ההון. שיטה זו מאפשרת לאדם לחסוך ולהבטיח את הערך הריאלי של כספו. אבל לאחר מכן הוא חייב לשלם מס. שבדיה הרחיקה לכת אף יותר: היא רואה את ההכנסה ממכירת קרקע כחייבת במס הכנסה, אך היא נקטה בצעד נוסף שהייתי ממליץ להנהיגו גם אצלנו. לאחר שהוחלט על הנהגתו של מס גבוה הרבה יותר, ניתנה בשבדיה ארכה של שנה-שנתיים לביצוע התיקונים. הכוונה היתה להניע את בעלי הקרקע למכור את הקרקע שבידם בתקופה שבה עדיין מחשבים את המס לפי השיטה הקודמת. בדרך זו ביקשו למכור את הקרקע שבידם בתקופה שבה עדיין מחשבים את המס לפי השיטה הקודמת. בדרך זו ביקשו להגדיל את אספקת הקרקע לשוק — דבר שיש בו כדי להביא לירידה של מחיר הקרקע עוד לפני שהונהג המס הגבוה. המטרה היתה איפוא פיסקאלית. והשלטונות חתרו בראש ובראשונה להגדלתה של אספקת הקרקע לשוק.

שעור המס על קרקע פנויה

שאלה שניה מתייחסת למס רכוש על קרקע פנויה; שיעור המס אצלנו הוא 2.5%. קיימות הצעות להגדיל שעור זה. ביניהן הצעותי להעלותו ל-5% ויש גם הצעות הגורסות כי במידה שאדם מחזיק בקרקע במשך תקופה ארוכה יותר — יש להעלות את המס ל-6% עד 7%. יש ארצות שהנהיגו דיפרנציאציה בשיעורי המס והן גובות מס בשיעור נמוך יותר במקרה של חלקה קטנה ובעלת ערך נמוך, שאדם מחזיק בה לרוב על מנת להבטיח הקמת בית לעצמו או לילדיו. לעומת זאת, בחלקות גדולות ויקרות שיעור המס גבוה יותר. ניתן לדוגמה לקבוע מס בשעור 1% על חלקות קטנות בעלות ערך נמוך ומס של 7% על חלקות גדולות ויקרות.

קולין קלארק קובע על יסוד הנסיון שלו באוסטרליה, כי כשמש רכוש מגיע לשיעור הריבית הממוצעת המשתלמת על השקעות הון במשק, יורד מחיר הקרקע. הסיבה לכך היא כי מס גבוה מייקר את הוצאות אחזקת הקרקע וכתוצאה מכך יורד הביקוש למקרקעין ופוחת גם המחיר. קלארק השווה אזורים שונים באוסטרליה והראה כי באזורים שבהם המס גבוה יותר, מחיר הקרקע נמוך יותר.

שיטת ההערכה של הנכסים

עם זאת יש לציין כי למס רכוש גבוה נודעת השפעה חיובית על אספקת קרקע לשוק בתנאי שמטילים את המס רק על אותה קרקע שלגביה קיימת כבר תכנית בניה. ברור כי שיעור המס על קרקע שאינה ניתנת לשימוש לבניה אינו יכול להיות זהה לשיעור המס על קרקע שקיימות לגביה תוכניות. וכך מדגיש אני שוב כי מטרת המס חייבת להיות לא פיסקאלית, אלא תכנונית, כשהבעיה המרכזית היא אספקת קרקע לשוק.

ואולם לדעתי אין זו עדיין הבעיה העיקרית. הבעיה העיקרית היא שמש רכוש אינו נקבע לפי הערך הריאלי בשוק, אלא לפי הערכה ואילו ההערכה אינה אחידה בכל הערים האזוריים. ועוד, המס משתלם לפי הערכה שנקבעה לפני מספר ניכר של שנים. החוק קובע כי כל המש שנים חייבת להתבצע הערכה מחדש. אבל לי נדמה שאחת הבעיות החשובות במיסוי היא קביעת קנה מידה אובייקטיבי. אין למסור למעריך סמכויות בלעדיות להכרעה, אלא יש לקבוע הנחיות כלליות. יש גם להתחשב באפשרות של טעויות. אחד היסודות של דמוקרטיה בכל התחומים היא לקבוע קנה מידה אובייקטיבי, ולתת לאזרח זכות לערער על ההערכה, במידה שהיא אינה נכונה. דוגמה לשיטת הערכה נכונה לצרכי מס הן השיטות הנהוגות בדנמרק, אוסטרליה וניו-זילנד.

בדנמרק נוהגים מזה עשרות שנים לבצע אחת ל-4 שנים הערכה כללית של מחירי כל הקרקעות במדינה — עירונית וחקלאית כאחת. נתונים אלה מתפרסמים בלוחות של מחירי קרקע וכל אזרח יכול לרכוש אותם בבית מסחר לפרסומים ממשלתיים. לאזרח ניתנת זכות לערער על ההערכה. הערעור מתבצע קודם כל במסגרת יחידה באוצר המדינה. אם האזרח אינו מרוצה הוא רשאי לפנות לבית-משפט. התעניינתי בשני דברים: (א) כמה עולה גביית המס. התברר כי ההוצאות אינן עולות על 1% מההכנסות של המס; (ב) מה מספר הערעורים. מתברר שמספרם קטן, ומספר המקרים המגיעים ממש לבית משפט אינו עולה על עשרות.

בכמה ארצות הנהיגו שיטה, המיועדת להקל על סדרי הערכאות. קודם לכן היתה שיטה זו נהוגה במקסיקו ועכשיו דנים בהנהגתה בצרפת. לפי שיטה זו דורשים מבעלי הרכוש להגיש הצהרה על ערך המקרקעין שבידם ומודיעים להם שהצהרה זו תשמש גם לתשלום מס וגם במקרה שהדבר יובא לערכאות. עד שמתבצעת ההערכה הכללית והרשמית משמשת הצהרה זו כיסוד לתשלום המס. נדמה לי שאילו היו מנהיגים אצלנו הערכה של מחירי הקרקע כל ארבע שנים, כולל פרסום הנתונים, ואילו הדבר היה משמש יסוד הן למס והן לערכאות, היה נוצר בסיס לקביעת המס על יסוד קנה מידה אובייקטיבי. עם זאת ברור, כי קביעתו של קנה מידה אובייקטיבי לגבי עיסקות קרקע — כשכל חלקת קרקע שונה מהשניה — כרוכה בקשיים רבים. פרסום לוחות מחירי הקרקע בדנמרק משמש גם למטרה חשובה נוספת — לקביעת בסיס אובייקטיבי לתשלום מס בזמן שהופכים קרקע חקלאית לעירונית. כיוון שבארץ יש רגישות מיוחדת לשמירה על האופי החקלאי של הקרקע המשמשת לחקלאות, יש ערך מיוחד לקביעת קנה מידה אובייקטיבי גם למחירי הקרקע שבשימוש חקלאי. בתקופת העיור המזורז, כאשר הרזבה הקרקעית לפיתוח הערים מתבססת למעשה על הפיכת קרקע חקלאית לעירונית — יש לכך חשיבות גדולה במיוחד.

שינוי היעוד של הקרקע

כאשר משנים בדנמרק את היעוד של הקרקע, מגיע המס ל-60 אחוז מהבדל המחירים שבין ההערכה הקודמת לבין ההערכה החדשה בתורת קרקע עירונית. לאחר מכן גובים מהעיסקה הראשונה 60% נוספים. במידה ובעל קרקע אינו יכול לשלם את ה-60%, הוא מקבל משכנתא ראשונה ומשלם אותה הריבית שמשלמים עבור משכנתא. אך אם הוא לא מכר את הקרקע תוך 10 שנים, מפקיעים אותה ומוכרים בכמירה פומבית. צרפת נוקטת בשיטה שנראית לי כמתאימה יותר לתנאי הארץ. כשמכריזים על אזור חקלאי כעל אזור בניה, מפקיעים 90% לטובת המדינה ואילו 10% משאירים לבעל הקרקע ומאפשרים לו לבנות לפי התכנית המאושרת. התוצאה היא שקיים תור של בעלי רכוש חקלאי המעוניינים

בהכרות האזור שלהם. כעירוני. שהרי עליית המחירים. במקרה זה גדולה הרבה יותר מפי עשר. ולכן נותר לבעל הקרקע רווח ניכר מאותם 10% של הקרקע הנשארים בידו. עוד. הערה לגבי מסי ההשכחה שאנז הוא: בהם. את אחד הגורמים לעליית המחירים אצלנו וגם להרס הערים שלנו. מה קורה כאן. למעשה? אמנם קיימות תכנונות לבנין ערים; קיימות גם צפיפויות מאושרות ויש מפה הקובעת את הצפיפויות לפי צבעים שונים. לאחר מכן מתקנת סמכות לועדת בנין ערים לקבוע צפיפות גבוהה יותר תמורת תשלום מס השכחה של 50% מתוספת הערך. היתה לי הזדמנות לשוחח עם מספר ראשי ערים, והתברר כי זה-50% שהרשות המקומית מקבלת מצטמצמים למעשה — לאחר ניכונים וחשובים שונים — להרבה פחות מזה, תכופות לא יותר מ-25%. אבל מה התוצאה מכך? זוהי דוגמה המראה כיצד פועל המס למטרה פסקאלית. בלבד ולא למטרה תכנונית. שהרי מתן אישור של צפיפות גבוהה יותר באזור מסוים מביא לכך שבאזורים אחרים אין בעלן קרקעות מוכרים אותן לצרכי בניה כיוון שהם מחכים שגם אצלם תורשה הגדלת הצפיפות. התוצאה היא החמרת המחסור באספקת קרקע. מס ההשכחה מהווה אפוא גורם לצמצום האספקה של הקרקע וכן גם לקביעת צפיפויות שאינן הולמות את צרכי הפיתוח של העיר. לפעמים נוצר מצב שבו הרשות המקומית קובעת את הצפיפויות המוגדלות לא בכדי לזכות בתוספת מס, אלא משום שאין קרקע בשוק לצרכי בניה. אך בשוק אין קרקע כתוצאה מהמסווי ומגורמים אחרים בעוד שקיימת דרישה לדיור ומבנים אחרים. לחץ זה מביא להעלאה נוספת של הצפיפויות. מצד שני צפיפויות מוגדלות אלו מביאות לצמצום נוסף של אספקת קרקע לשוק. וכך נוצרת מעין ספירלה של עליית מחירי הקרקע מזה וצמצום אספקת קרקע לשוק מזה.

מה עשתה צרפת במקרים דומים? היא הגבילה את סמכויות העיריות להעלות הצפיפויות של הבינוי. קיים כלל שלפיו אין העיריה רשאית להכריע בענין זה, וכן אין סומכים על ועדות מחוזיות. כן קבעו כי במידה וקובעים צפיפות גבוהה יותר, יותר מס השכחה בשעור 90% על תוספת הערך. ואף זה אפשרי רק במקרים יוצאים מן הכלל, כאשר הדבר מתחייב מצרכי התכנון של העיר.

עלי להוסיף כי הערעור על שיטת המס הקיימת והתביעה להתאמת השיטה למציאות של עיר מזורזת ואוכלוסיה עירונית הגדלה בקצב מהיר — כל אלה אינם אופייניים לישראל בלבד. אין להיתפס לטענה המגונמת שאנו הארץ המפגרת ביותר ושאונו בוקטים בשיטה הבלתי מוצלחת ביותר. אנו נמצאים בחברה טובה למדי של ארצות רבות המתלבטות ומשתדלות לחפש מוצא. אך אתן דוגמה למה שניתן להשיג בענין הפיכת קרקע חקלאית לעירונית אילו היינו נוהגים לפי השיטה הצרפתית.

מחיר קרקע חקלאית נע בין 2,000 ל-5,000 ל"י לדונם, אם לא מביאים בחשבון את השפעת הרווח מהצפייה. אם היסוה להפקעה יהיה לא מחיר השוק אלא המחיר החקלאי. ובהתאם לכך יופקעו לדוגמה קרקעות באזור שמנתניה ועד חולות ראשון לציון, אפשר יהיה על יסוד מחיר זה (בתוספת הוצאות הפיתוח וכן בניכוי 50% למטרות ציבור) להבטיח לכל אורח חלקה של 160 מ"ר במחיר 7,000 ל"י להקמת בית-טורני. כאן הבאתי כבר בחשבון את מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח. על חלקה זו ניתן להכין תוכנית לדירה בהיקף 110 מ"ר, אבל לבנות בשלב ראשון 50 מ"ר במחיר סטנדרטי של כ-30 אלף ל"י. לכל זוג צעיר. בארץ תהיה דירה במחיר 37 אלף ל"י שגודלה הנוכחי של הדירה הוא 50 מ"ר אך היא מתוכננת להחבבה עד ל-100 מ"ר. יתירה מזו, המדובר אינו בדירה מעבר

שמבקשים לעזבה במהירות האפשרית, אלא דירת קבע המיועדת להרחבה ואשר בעליה מושרשים במקום ויחד עם שכניהם דואגים לשרותים ומפתחים את המקום: זוהי רק דוגמה אחת לאפשרויות שהיו גפתחות אילו התאמנו את מערכת המסים לצרכי השעה. לדעתי יקיימות אפשרויות רבות מסוג זה. מובן שקל להציע מאשר לבצע, כי יש תמיד להביא בחשבון כיצד ובאילו כיוונים משפיע המס; ומהן האפשרויות שהמס פותח בניגוד למגמה של המחוקק; אלא שכונתי היתה להביא בפניכם מספר רעיונות ומחשבות על בסיס הנסיון שהצטבר בארצות שונות בעולם, במקום שמתלבטים לא פחות מאתנו כיצד להשיג את המטרה שח"כ גולדשטיין עמד עליה היינו: לא רק מסים מבחינה פיסקאלית, אלא מדיניות מסים שתשמש בסיס חשוב למדיניות קרקעית המיועדת להבטיח את הקרקע הדרושה במקום הדרוש ובכמות הדרושות.

ד"ר י. בן-צדק

הגורמים להתפשטות של הדיור בבעלות עצמית

סימפוזיון

צדק מר-בן-שמעון באומרו ובדבריו הפתיחה כי אנו עוסקים כאן בלקט של נושאים אשר כל אחד מהם יכול היה למלא יום שלם של דיונים. הדבר נכון במיוחד לגבי הנושא של השפעת המיסוי על השוק לדיור בשכירות מזה ובבעלות עצמית מזה. חלקן של הדירות בבעלות עצמית מגיע כיום בארץ בקרוב ל-70%; וזהו אחוז גבוה יחסית התואם את המצב בארצות הנמצאות ברמת התפתחות כלכלית העולה על זו של ישראל.

גורמים כלכליים ובלתי כלכליים

ניתן להעריך את ההתפתחות אשר הביאה למצב יוצא דופן זה רק אם רואים את מכלול הגורמים אשר השפיעו על הדיור בארץ; והכוונה לא רק לגורמים כלכליים אלא גם אידיאולוגיים, פוליטיים וחברתיים. יש לזכור את העובדה ההיסטורית, כי שאיפת המשתכנים לבעלות על דירותיהם מושרשת עמוק באידיאולוגיה הציונית בכלל, ובגישותיה הרעיוניות של תנועת העבודה בפרט.

כבר הוזכר כאן שהנטיה להשקיע בבניית דירות להשכרה קיבלה מהלומה ניצחת ע"י החוק-להגנת הדיירה. נוסף לכך זכתה השאיפה לבעלות עצמית על הדירה לחיזוק מהמצב בשטח המוניטרי. הציבור הבין שהערוכה הטובה ביותר בפני ירידת ערך הקניה של הכסף היא השקעה בדירה לשימוש עצמי, ובכיוון זה הושקעו אמצעים עצמיים וגיוסו אמצעים זרים. יש להביא בחשבון כי "הפטנט הישראלי" של הצמדת הלואות למטבע-זר או למדד יוקר המחיה לא עמד במבחן המציאות, אלא-בוטל או צומצם; מכיוון שנחשב כגזירה שאין הציבור יכול לעמוד בה.

כיום שוב אין התאמה בין התנאים לגיוס אמצעים לזמן ארוך בשוק ההון לבין התלוואות ארוכות-המועד למימון הדיור. חזרנו למצב בו יכולים המשתכנים מסוגים שונים