

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 ובכמויות הדרושות.

ד"ר י. בן-דב

הגורמים להתפשטות של הדיור בבעלות עצמית

סימפוזיון

צדק מר-בן-שמשי 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 הדייר. 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

להשיג אמצעים לזמן ארוך ללא הצמדה, ובדרך זו להגיע לרווח ספקולטיבי מובטח לאור הירידה המתמדת בערך הקניה של הכסף.

שאלת העידוד של השקעות בבניה להשכרה עומדת עתה במוקד הויכוח הציבורי. מצד אחד אנו שומעים כי מר פינקוס, יו"ר הנהלת הסוכנות היהודית, רוצה לגייס את עזרתם של מוחות מהטובים ביותר בחוגי הכלכלה בקרב היהודים בעולם על מנת לפתור בעיה זו. מצד שני, טוען חבר הכנסת א. עופר, הקרוב לנושא זה פתור מנכ"ל שיכון עובדים, כי לדעתו יש לשים את הדגש על עידוד הרכישה של דירות בבעלות עצמית של המשכנים.

דיוור לשכבות מעוטות אמצעים

השאלה העומדת בפנינו היא: מהי הדרך הטובה והזולה ביותר להבטיח דיוור לשכבות מעוטות אמצעים. תמיכה זו צריכה להינתן תוך חתירה להקטנה מירבית של המעמסה הרובצת על תקציב המדינה. יש להצטער על כך שעד היום לא נערך מחקר מקיף ומעמיק בבעיה; האם ניתן להקטין ולצמצם את עול התמיכה הממשלתית בדיוור ע"י הגברת ההשקעה הפרטית בבניה להשכרה. זהו מחקר בסיסי שצריך להיערך ע"י גורמים ממשלתיים הקרובים לענין וביחוד ע"י משרד השיכון.

סימפוזיון

ד"ר ד. פינס

השפעת המיסוי על מבנה שוק המגורים

בתחילת דברי אמסור אינפורמציה על מבנה שוק המגורים, מבחינת התחלקותו בין בעלות והשכרה. ד"ר יורם וייס ואנכי מעריכים ש-65.5% ממלאי הדירות בארץ הן דירות שבהן מתגוררים בעליהן ו-21.5% — דירות בבעלות „עמידר“, המושכרות בדרך כלל בתנאים סוציאליים, 13% הנותרים הן דירות המושכרות בתנאים של שוק חפשי, כולל דירות מוגנות (דירה מוגנת היא בבעלות חלקית: חלק מוחזק בבעלות וחלקה בתנאי שכירות). אין בידינו אומדן מדוייק לגבי התחלקות 13% הללו בין שכירות מוגנת ושכירות חפשית ומלאה. אבל, בהתחשב בכך שחלק מדירות „עמידר“ מושכרות בתנאים מוגנים, נוכל להסתמך על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בדבר חלקה של השכירות המוגנת המגיע ל-12 אחוזים מהמלאי, ובדרך זו להסיק שחלקה של השכירות החופשית הוא כ-1% מהמלאי. ניתן אפוא לקבוע שחלקו של השוק להשכרה חופשית קטן ביותר.

היחסים בצפון אמריקה ובאירופה

על מנת לתקן את הרושם שנוצר מהדברים שהושמעו כאן, והמושמעם לעתים קרובות גם מעל במות אחרות, יש לציין כי שיעור הבעלות העצמית בישראל אינו גבוה מזה שבארה"ב ובקנדה אדרבא, הנתונים של או"ם המתייחסים לאמצע שנות הששים מלמדים כי בארה"ב ובקנדה היה שיעור הבעלות העצמית גבוה מזה שבישראל. ואולם בארה"ב ובקנדה, כל אותן הדירות שאינן מוחזקות ע"י בעליהן מושכרות בתנאים של שוק חופשי. התופעה של השכרה סוציאלית איננה רווחת שם, כפי שהדבר מקובל אצלנו. שוק השכירות החופשית בצפון אמריקה הוא אפוא, שוק גדול המקיף כ-30 אחוזים לפחות ממלאי הדיוור. באירופה המצב שונה. לפי נתוני או"ם אחוז הדירות המוחזקות ע"י בעליהן, נמוך