

## רגולציה דורסנית תפגע בשוק הדיור ותגרום להעלאת מחירים

פרופ' רחל אלתרמן 19/7/15

המדיניות הממשלתית מנסה להגדיל את היצע הדירות לשכירות בישראל באמצעות סבסוד כבד של קרקעות, על-חשבון תקציב המדינה. באותה עת, פועל שוק דיור גדול להשכרה שלמעשה "מסבסד את עצמו" ללא כל עלות לתקציב המדינה. שוק זה מספק כרבע מיחידות-הדיור במשק, 50% בתל-אביב ובאזורים מסוימים בעיר אפילו 70%. רוב השוכרים אינם זונחים את הרצון לרכוש דירה, אלא שוכרים בשלבי מעבר בחיים.

לשוק השכירות הזה אין שם. אני מציעה לקרוא לו שוק "שכירות מזדמנת". עם זאת, במקום להיחשב לידיד ולחבר, הדורש אמנם יד מכוונת, מקבלי ההחלטות רואים ברוכשים "זולי דירות". הבעיה העיקרית של שוק זה אינה גודלו, אלא חוסר הביטחון של השוכרים לגבי חידוש ההשכרה והבטחת תחזוקה נאותה של הדירה. לעומת זאת, יתרון חשוב של שוק ההשכרה המזדמנת הוא, שמדובר בפיזור עירוני וארצי, הכולל מלאי מאוד מגוון, תוך שילוב בתוך אזורים מגורים "רגילים". ניסיון של מדינות אחרות מראה שמתחמים גדולים המיועדים מראש לדירות להשכרה, מועדים לבעיות.

בדיון הציבורי הלוהט על דיור להשכרה נשמעות טענות, ששכירות מסובסדת נהוגה "בכל העולם", והדוגמאות הן ברלין, וינה, אמסטרדם, ושטוקהולם (באופן שגוי משווים גם למנהטן). ואכן, בערים אלה שיעור משמעותי של שכבות הביניים מוכנות לגור בשכירות קבועה, אולם אלה הן דוגמאות יוצאות-דופן אפילו ב-OECD.

בסדנת חשיבה בנושא שנערכה במוסד שמואל נאמן בטכניון, הוצג על-ידי מומחים אירופים מחקר השוואתי על שכירות במדינות הים התיכון, שתרבותן דומה לנו. המחקר הראה, שגם במדינות אלה דיור בשכירות (מזדמנת) נתפס רק כשלב ביניים, ומשקי-הבית מעדיפים רכישה. יצוין, כי במדינות אלה הפיקוח על מחירי השכירות שהונהג אחרי מלחמת העולם השנייה, בוטל, ולא שוקלים להחזירו.

ברוב ארצות אירופה, אוסטרליה, דרום אמריקה, סין, טייוואן ועוד קיימת העדפה של דיור בבעלות. נתונים גלובליים מראים שרוב ההון של משקי-בית מושקע בדירה. בעת התפרקות הגוש הסובייטי, אחד הדברים הראשונים שנעשו היה הפרטה של יחידות-הדיור ליושביהן. ובישראל - אפילו הניסוי החברתי החשוב בעולם המערבי לייצר חברה ללא בעלות פרטית על דיור- הקיבוצים - פעל בהצלחה רק שניים-שלושה דורות. כיום שני-שלישים מהקיבוצים עברו מעין-הפרטה, והרצון ל"שיוך דיור" מאוד גבוה. הוויכוח הציבורי והמשפטי הנוכחי על שינוי זה, אינו רק מקומי, אלא יהפוך לסימן-דרך בעל משמעות גלובלית עבור הוגי הדעות בתחום הדיור והקניין (שבינתיים רובם אינם מודעים לתמורות אלה).

מדינת ישראל מנסה כל מספר שנים להשיק תוכנית חדשה לעידוד בנייה ממוסדת של דיור ייעודי להשכרה לשכבות הביניים. האחרונה בסדרה היא "דירה להשכיר". כולן נכשלו והניבו מספר זעום של יחידות-דיור. הבעיה היא, שמחירי הקרקע והמיסוי על בנייה בישראל גבוהים מאוד (אולי בין הגבוהים בעולם). הקמת דיור ייעודי להשכרה דורשת מהיזמים להיערך מסף לבנייה ולמכירה גם לניהול הדיור, לתחזוקתו ולחידושו לאורך זמן. לכן נדרשת תשואה של 9%-10% - שפירושה בישראל, מחירי שכירות ברמה שמשקי-הבית לא יכולים לשלם (בערי השדה בארה"ב ובקנדה עדיין יש כדאיות כזו).

לעומת זאת, בשוק השכירות המזדמנת בישראל, התשואה היא של 5%-2.5% בלבד. בעלי הדירות מוכנים להשכיר בתשואה נמוכה יחסית משום שהם מצפים ששווי הדירה יעלה. כאשר התשואה יורדת עוד יותר, כפי שכבר קרה בעבר, עלולים בעלי הדירות להסתפק בציפיות לעליית שווי הדירות, ולהשאיר חלק מהדירות נעלות.

כדי לגשר על פער הכדאיות, התוכניות הממלכתיות לעידוד בנייה להשכרה, כוללות נוסף לסבסוד עמוק של מחירי הקרקע, גם הבטחה שבסוף התקופה, 10-20 שנה, יעברו הדירות והקרקע לבעלות היזמים. משמע, הציפייה לעליית מחירי הדיור למכירה היא זו המסבסדת את התוכניות הממלכתיות להשכרה, בעוד ששוק השכירות המזדמנת מסבסד את עצמו. אי-הביטחון במשך השכירות אינו מתבטל, אלא יידחה לקראת סוף התקופה, ויכה אז במשקי-הבית נטולי המזל. השיח הציבורי מתעלם גם מההשלכות החברתיות של יצירת מעמד חדש של אלה השוכרים שנים רבות ויוצאים ממעגל הרכישה.

בסופו של יום, שוק "הדיור המזדמן" כן זקוק להסדר, אך לא על-ידי הפיכת בעלי הדירות לעבריינים-בכוח. אכיפה כזו תצליח רק באופן חלקי ותגרום לשוק אפור/שחור. בתי-המשפט יעמסו בסוג חדש של התדיינויות (וישרתו בעיקר את מי שיכולים לממן הגנה כזו). אפילו בפינלנד, המדורגת גבוה במדד האמון בממשלה, פיקוח על מחירים הביא לשוק אפור "לייט", אך יצירתו.

אני ממליצה לשקול מספר דרכים "רכות" בהן:

1. יצירת "תקן השכרה הוגנת" - על-ידי מכון התקנים ומשרד הבינוי (שכדאי שיחזיר את המילה "שיכון" לשמו). התקן יעסוק במשך החוזה, תנאי החידוש והתחייבות לתחזוקה.

2. "אמנת שכירות הוגנת" בתיווך הרשויות המקומיות - לחוד או דרך מרכז השלטון המקומי. בישראל, בניגוד לארצות שנוהגים להשוות אותן אלינו, הרשויות המקומיות לא נדרשו להיות מעורבות במדיניות דיור (למעט הליכי התכנון והבנייה). הגיע הזמן שהרשויות יעסקו גם בנושא הדיור הזועק לתשומת-ליבן.

3. תמריצי מיסוי - יצירת מדרגות מס על תקבולים משכירות עבור החותמים על "תקן השכרה הוגנת". שוק "ההשכרה המזדמנת" בישראל הוא נכס חשוב מאוד למערכת הדיור במשק. במקום לראותו כאויב, יש לראותו כתופעה מבורכת. יש להסדירה בדרכים חכמות בלי לגרום נזק ל"ביצי הזהב הקטנות", הפזורות בכל הארץ, ונותנות שירות חשוב לתושבים ללא עלות נוספת לתקציב המדינה.

הכותבת היא מתכננת ערים ומשפטנית מהפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון וחוקרת בכירה במוסד שמואל נאמן. מייסדת האגודה האקדמית הבינלאומית לתכנון, משפט ומקרקעין