

# המלצות OECD לישראל

## "עד שתשתיות התחבורה יהיו יעילות, חייבים לאפשר ניידות בשוק הדיור"

פיליפ המינגס ופיטר ג'ארט, מכותבי דו"ח OECD על ישראל סבורים כי שוק השכירות בישראל קטן בשל מדיניות ממשלתית לא מאוזנת - ש"דוחפת אנשים לקנות דירות"



פיליפ המינגס



פיטר ג'ארט

### "אין לפרוץ את התקציב"

עם פתיחת הכנס הציגו ג'ארט והמינגס את עיקרי הממצאים המופיעים בדו"ח. לאחר מכן, השיבו השניים על ביקורת שהושמעה על הדו"ח מצד שניים מחברי הסגל האקדמי של בית הספר למדיניות. ר"ד שרון גלעד דיברה על תמיכת הדו"ח בעמדת הממשלה אל מול המחאה החברתית ועל נושאי הרגולציה הפיננסית ור"ד קלוד בר רבי טען שהדו"ח על שוק הדיור עוסק רק בביקוש. "הדו"ח ממסגר את הסיבה המרכזית למחאה כנוגעת בעיקר למחירים", טענה גלעד. "כותבי הדו"ח לוקחים צד בוויכוח שבין הממשלה לבין המחאים בכל הנוגע לניהול תקציב הממשלה, וקובעים באופן חריג שמעט שתקציב הממשלה צריך להמשיך ולגדול בקצב של 2.7% בשנה ושארור לפרוץ את מסגרת הגירעון. אני שואלת את עצמי למה גוף פרודוקטיבי כמו ארגון OECD לוקח צד בצורה חדה כל כך." "הסיבה המרכזית לעמדה שנקטנו היא מה שראינו בשנה האחרונה במדינות הפריפריה

שנקט בנק ישראל, מפחיתים את היקף ההלוואות, וזה טוב. מדיניות משוחררת מדי במדינות אחרות יצרה בועה ומשבר בשוקי הנדל"ן", אומר המינגס. לדבריו, צעדי בנק ישראל יובילו בסבירות גבוהה לנחיתה רכה של שוק הדיור בישראל.

השניים חוששים שהבנקים עוקפים את הרגולציה של בנק ישראל. "אין לנו שום אינדיקציה לבסס עליה את הדברים, אבל לבנקים יש תמריץ להגדיל את היקפי ההלוואות שלא נספרות כהלוואות משכנתא כדי לסייע ללווים. צריך לוודא שהם לא מקבלים יותר הלוואות לרכישת רכב", אומר ג'ארט.

כדי להתמודד עם מצוקת הדיור בישראל, ממליץ OECD לפתח את שוק השכירות, בין השאר כדי לאפשר יותר גמישות בשוק התעסוקה, כשההנחה היא שמעבר בין עבודות קל יותר למי ששוכר דירה.

"עד שתשתיות התחבורה התייעלו בהרבה, חייבים לאפשר ניידות בשוק הדיור. מי שגר בצפון או בדרום צריך לבלות שעותיים בדרך כדי להגיע לעבודה בתל אביב - זה מה שיוצר לחץ על מחירי הדיור במרכז", אומר המינגס. לדבריו, ישראל צריכה להמשיך לפתח פרויקטים כמו הנתיב המהיר לתל אביב. "זו דוגמה לכך שאפשר לשנות את התמריצים של אנשים להשתמש בתחבורה ציבורית".

של OECD הממונה על עבודת הארגון בצרפת, פולין, קנדה, ניו זילנד, ברזיל, אינדונזיה וישראל, מסכים: "לאפשר לאנשים לקנות דירות זה טוב לפוליטיקאים. אבל זה לא בהכרח אומר שזו התוצאה הרצויה והטובה". השניים הציגו ביום שלישי את מסקנות הדו"ח בכנס שנערך בבית הספר למדיניות ציבורית וממשל של האוניברסיטה העברית.

אחת ההמלצות בחלק הדיור בדו"ח התייחסה לצורך להמשיך להגביל את תנאי המימון לרכישת דירה ובמקביל להרחיב את שוק הדיור להשכרה בישראל. "הבנקים בישראל, בעקבות פעולות

### מאת רם עוזרי

#### «"שוק השכירות בישראל קטן כי

מאפייני המדיניות של הממשלה דוחפים לרכישת דירה. אנחנו סבורים שאפשר לתת קצת יותר מקום לשוק השכירות. המדיניות בתחום הזה לא מספיק מאוזנת" - כך אמר ל-TheMarker ד"ר פיליפ המינגס, ראש הדסק הישראלי במחלקה הכלכלית של OECD, שהיה מכותבי דו"ח הארגון על כלכלת ישראל. עמיתו, ר"ד פיטר ג'ארט, מנהל חטיבה במחלקה הכלכלית

באירופה", השיב ג'ארט. "אם אתה מכיר בעובדה שרמות החוב של מדינות נהפכות להיות קריטיות, אז אתה מבין שאם מסקנות ועדת טרכטנברג היו מביאות לפריצת מסגרת התקציב, השקל היה נחלש מאוד והבנק המרכזי במקום להוריד ריבית היה צריך להתערב, להעלות את הריבית ולשחרר חלק מהיתרות שלו".

בתשובה לטענה של בר רבי, כי עיקר המלצות הדו"ח בנוגע לשוק הדיור מטפלות בצד הביקוש ולא בצד ההיצע, אמר ג'ארט כי המדיניות בצד הביקוש היא בעייתית. "אם אתה נותן תמריצים הם תמיד מוצאים את דרכם למחירי הבתים, ולכן הם לא בהכרח עוזרים לאנשים לקנות דירות. אנחנו חושבים שהתמריצים גבוהים מדי. פעולות בצד ההיצע יעשו באופן ברור את העבודה ויודירו את המחירים".

המינגס הוסיף כי אחד הדברים שאולי לא הודגש מספיק בדו"ח הוא הקיצוניות שבה רשויות התכנון שולטות בהיצע. "ברור שצריך רשויות תכנון, אבל הן לא אמורות להיות מגבלה כל כך חזקה על ההיצע", סיכם המינגס.

תצלומים: אוליבייה פיטוט

**OECD ישראל תושפע מההאטה העולמית דרך ערוץ היצוא**

**כך אמר ד"ר פיטר ג'ארט , האחראי על תחום ישראל מטעם ה-OECD "פירות הצמיחה המהירה של ישראל בעשור האחרון לא חולקו בצורה שוויונית"**

<http://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1000706624>

# המלצות OECD לישראל

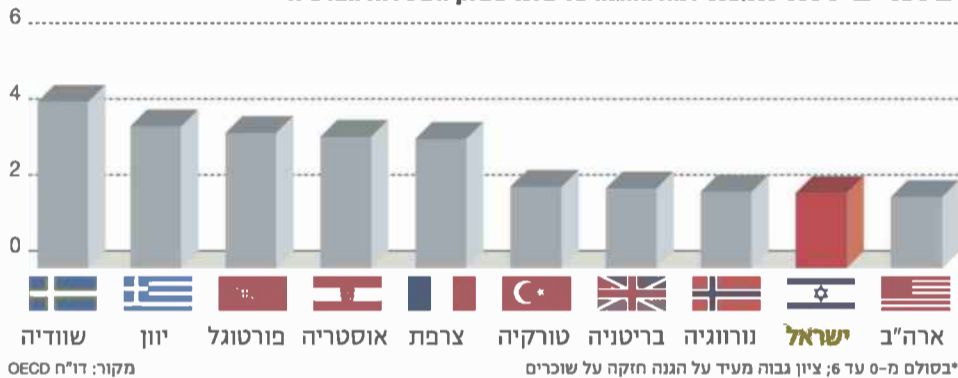
www.TheMarker.com

## ההגנה על שוכרי הדירות בישראל ובארזה"ב - בתחתית הדירוג ב-OECD

**פרק הדירוג בדו"ח OECD קובע כי אף ששוק הנדל"ן התקרר, יש עדיין חשש שהוא נמצא במצב של בועה • הדו"ח תומך בכמה מההמלצות של ועדת טרכטנברג, ובהן ההצעה להפסיק את ההטבות בדיוור המפלול לטובה את המגזר החרדי**

מאת אריק מירובסקי

### שוכרים ללא הגנה רמת ההגנה על שוכר בשוק השכירות הפרטית



בעוד שרוב סרם הדיוור בדו"ח OECD חוזר על העקרונות שמנחים את פעילות הממשלה ובנק ישראל בכל הקשור למצוקות הדיוור ועלויות המחירים ובדרך כלל גם מגבה אותם, תתי-הסרם המוקדש לשכירות ולסיוע הציבורי בדיוור, מציג מצב שונה ולא מחמיא.

כבריקה השוואתית שנעשתה בארגון ושנוערה לבדוק את מידת ההגנה שהחוק מקנה לשוכרי הדירות, כותבים מחברי הדו"ח כי מצבם של השוכרים בישראל הוא מהגרועים במדינות OECD בכל הקשור לדיני שוכר-משכיר בשוק השכירות הפרטית. למעשה, רק בארזה"ב המצב גרוע יותר. כבריקה שערך הארגון קיבלה ישראל את הציון 2 מתוך 6 (בסולם 0-6 שהציון בו עולה ככל שעולה ההגנה על השוכרים). שוודיה - שבה השוכרים מוגנים בצורה הטובה ביותר מבין מדינות הארגון - קיבלה את הציון 4.3. יוון מדרוגת שנייה בציון 3.7. ציוני יתר מדינות

הארגון נעים בין 2 ל-3. "גם השוכרים וגם המשכירים אינם מוגנים על ידי חקיקה מיוחדת ביחס להשכרת יחידות דיוור מן הסוג שניתן למצוא במדינות אחרות ב-OECD, כמו תקופת הודעה מוקדמת מינימלית וכללים לגבי פיקדונות", נכתב. הדו"ח ממליץ לשקול קריטריונים לחיזוק ההגנה המשפטית על שני הצדדים, אך מזהיר לחיזוק שוק השכירות.

### "שוק הנדל"ן נכר לא רותח"

פרק הדיוור בדו"ח OECD מתייחס בהרחבה לעלויות המחירים שגרשמו בשוק הדירות בישראל בשנים האחרונות, והתייחס לצעדי הממשלה ובנק ישראל שנועדו להרגיע את השוק באמצעות ריסון הביקושים לדירות והגדלת ההיצע.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בחודשים האחרונים נרצעו עליות המחירים בחישוב צמוד מדד מחירים הדוניסטי (שיטת המדידה הסטטיסטית הנהוגה בישראל, א"מ) וגם נתונים אחרים מעידים על כך שהשוק כבר אינו רותח. עם זאת, הדבר אינו מבטיח שהנחיתה תהיה רכה, מזהיר הדו"ח. כותבי הדו"ח העדיפו להשתמש בהשנתות היחס המתמטי בין מחירי הדירות לבין שכר הדירה, כאינדיקציה יחידה לבריכת מידת הסיכון לבועה שבה

## ד"ר קלוז בו רבי: "פרק הדיוור בדו"ח מבוסס על ניסיון בינלאומי ולא בהנחה תואם את המציאות הישראלית"

אחד המבקרים של דו"ח OECD בתחום הדיוור הוא ד"ר קלוז בר רבי, ראש תוכנית המנהלים של ביה"ס למדע דניות באוניברסיטה העברית. בר רבי יצא את הביקורת שלו על הדו"ח בכנס שיערך מאחר באוניברסיטה העברית.

אחת הטענות של בר רבי בעניין הדו"ח מתייחסת לקשר בין מצב שוק הנדל"ן ובין שוק התעסוקה. מחברי הדו"ח, ברומה לבנק ישראל, עושים שימוש בטענה ששיעור בעלי דירות גבוה עלול לגרום לחוסר מוביליות תע-סוקתית. בעלי דירות, בניגוד לשוכרי דירות, נטען בדו"ח, נמנעים ממעבר בין אזוירי מגורים שונים, דבר שיכול ליצור מגוון תעסוקתי רחב יותר. "טענה זו מבוססת על ניסיון בינלאומי והיא לא תואמת את המציאות הישראלית, שבה

המרחקים הגיאוגרפיים קצרים וריכוז מקורות התעסוקה גבוה במיוחד", אומר בר רבי. "יש לשקול בזהירות ואולי אף להימנע ממדיניות המכוונת להפחתה בבעלות הפרטית על דירות על חשבון הגדלת שיעור השוכרים". כאשר לטענה שלפיה תנאי רכישת הנדל"ן בישראל, ובעיקר תנאי ריבית ומיסוי נמוכים הפכו את ההשקעה בנדל"ן לאטרקטיבית מאד, הוא אומר: "אם נזכור את המחאה החברתית הקיץ, יש מקום לספקנות בקשר לטענה זו. היא ודאי לא נכונה עבור המעמד הנמוך, הבינוני והבינוני-גבוה בישראל". לבר רבי יש הסבר אחר למחירים הגואים בשוק הנדל"ן. "כשנלקחים בחשבון גם הביקושים שנוצרו על ידי תושבים זרים, תופעת הריי-רות הריקות והביקושים שלצורכי השקעה

וספקולציה, אפשר להבין איך תנאי הרכישה האטרקטיביים מתיישבים עם הזעקה הציבורית לדבריו, הוא אומר. לדבריו, אין סיבה לצפות שהשקחת התנאים ברכייה וזחוקת נדל"ן תביא לידיה משמעותית בביקושים ובמחירים. "הדו"ח מעלה את האפשרות שמחירי הדיוור כבר הגיעו לממדי בועת נדל"ן", אומר בר רבי. "ההברל המהותי בין בועה להשתקפות תנאי שוק סטנדרטיים, הוא ההברל בין ירידה הדרגתית במחירים שתפסק ותתאזן כשמשפר התחלות הבנייה ישתווה לגידול הטבעי במספר משקי הבית, לבין חשש מהתרסקות מחירים שיכולה להביא גם להתרסקות השווקים הפיננסיים ופגיעה באיתנות הבנקים".

רם עוזרי

נמצאת ישראל. הם מצאו כי יחס זה נמצא כיום בכ-20% מעל הממוצע ארוך הטווח, וגבוה אף יותר באזורים מסוימים.

"על פי מדר זה, ייתכן כי השוק כבר נמצא בסטטיסטיקה מסוכנת, וייתכן שההתפתחויות האחרונות בשוק מסמנות את תחילתה של התכווצות מהירה בלתי רצויה", נכתב בסקירה.

ואולם השוואה למדינות אחרות לא העלתה תוצאות חרי משמעות. שוק הדיוור בארזה"ב התמוטט כשהיחס בין מחיר לבין שכר דירה היה רק כ-15% מעל לממוצע לטווח הארוך שלו - ולעומת זאת שוקי הדיוור בספרד ובבריטניה הגיעו ליחס מחיר לשכר דירה בשיעור של 30% יותר מעל לממוצע לפני שהתרחשה הנפילה. היחס בניו זילנד הגיע לרמות גבוהות אף יותר, ללא ירידות חדות.

ברו"ח מוזכרת ישראל כייחודית מבחינת שיעור הבעלות של המדינה על קרקעות (93%), שאינו מצוי במדינות אחרות בארגון. נתון זה מצביע, לדעת מחברי הדו"ח, על כשל ומעורבות יתר של המדינה. עוד מוזכרות ועדות התכנון והבנייה כאסיות ומחמירות. נקודות בולטות נוספות המובלטות בדו"ח הן המיסוי הנמוך על רווחי הון ממכירת דירות (מס שבח), מסי הרכישה הנמוכים, ואי-הטלת מיסוי בגין שכר דירה.

הדו"ח נוקב בשורת המלצות, שחלקן מתיישב עם הרפורמות הממשלתיות והמלצות ועדת טרכטנברג. בולטות בהן המלצות להפסיק את ההטבות המפלול בסיוע בדיוור שלהן זוכה המגזר החרדי. הדו"ח מבקר גם את מדיניות הממשלה להעניק סכומים של עד 100 אלף שקל לזוגות צעירים שרוכשים דירות באזורי עדיפות לאומית. "קיימת סכנה שהסובסידיות יעודרו עלייה מהירה במחירי הדירות, ולפיכך הדירות ינוצלו, לפחות חלקית, על ידי בעלי דירות קיימים ועל ידי קבלנים, ולא על ידי המשפחות הצעירות שלהן היו מיועדות", נכתב בדו"ח.



נדל"ן

### עיקרי הדו"ח

- יש לקדם את הרפורמות במינהל מקרקעי ישראל ובחוק התכנון והבנייה
- יש לתת אפשרות ליותר שוכרי דירות של מיוהל מקרקעי ישראל להמיר את הדירות לדירות בבעלותם
- יש להתמודד עם התנהלות עוקפת ומדללת רגולציה של בנקים בתחום המשכנתאות
- יש לקצץ את הפטורים ממס שבח ולהגדיל את המס על משכירי דירות
- יש ליצור מערכת פשוטה יותר ושקופה יותר לסיוע בדיוור
- יש לבטל ההטבות בדיוור למגזר החרדי
- יש להנהיג קריטריונים בחוזי שכר הדירה, שיאפשרו לשוכרים ולמשכירים ודאות רבה יותר באשר לזכויותיהם וחובותיהם