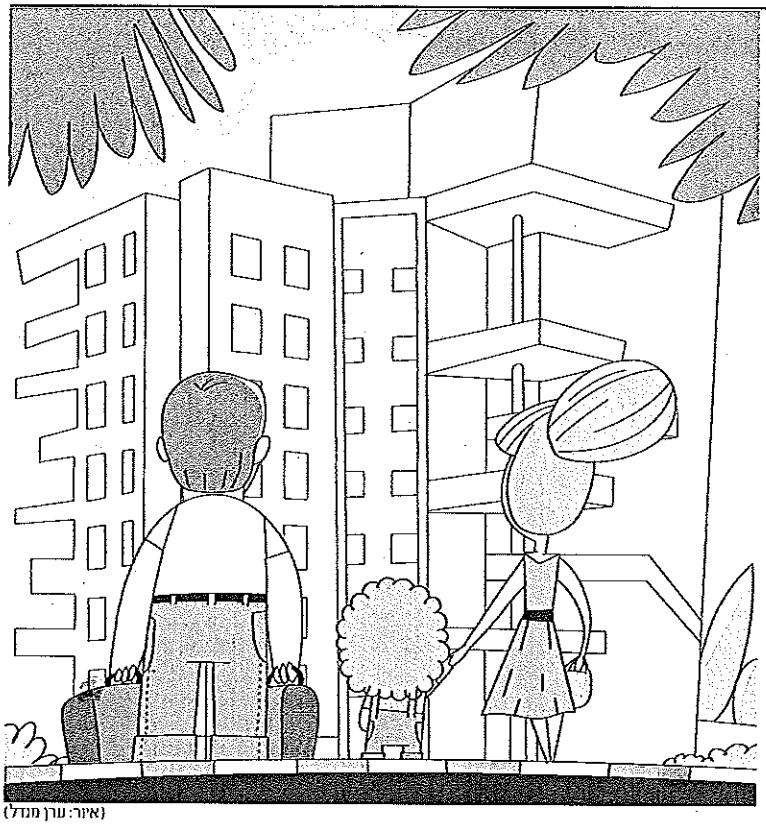
איך להוריד את המחיר ב־25%

לשכת שמאי המקרקעין: בכוחה של המדינה לבצע שורת החלטות מידיות שיפחיתו את מחיר הדירות החדשות לזוגות צעירים מחוסרי דיור



(איור: ערן מנדל)

מאת ארז כהן

נפגעים הגדולים ביותר מנסיקת מחירי הדירות בשנתיים האחרונות הם הזוגות הצעירים, מחוסרי הדיור. בעוד שמספרי הדיור מממשים כרווח את דירותיהם הישנות לפני שמוציאים ממון רב לרכישת דירתם המשודרגת, חסרי הדיור נאלצים לממן את עליית המחירים במלואה מכספם.

ניתוח שערכה לשכת שמאי המקרקעין העלה, כי המדינה יכולה בנקל להוביל מחיר "דירות ראשונות" לזוגות צעירים בשיעור של עד 25%, כלומר 350-400 אלף שקל לדירה בעלות של 1.5 מיליון שקל במרכז הארץ, דוגמת נתניה או רחובות, או 250-300 אלף שקל לדירה בת 4 חדרים שעלותה 1.2 מיליון שקל.

180 אלף שקל לעובדים

דירה בת 5 חדרים בקרית השרון בנתניה, בשטח של 120 מ"ר הנמכרת בכ־1.5 מיליון שקל, מורכבת מהעלויות הבאות:

- עלות קרקע כ־500 אלף שקל.
- עלות בנייה כ־600 אלף שקל.
- רווח יזמי כ־250-200 אלף שקל (15%-18% מהעלות הכוללת).
- מע"מ כ־200 אלף שקל.

עלות הבנייה מורכבת ברובה הגדול, כ־80%, מ"עלויות ביצוע ישירות", קרי חומרי בנייה, כוח עבודה וכו', מתוך זה מהווה כוח העבודה כ־25% מהעלות (כ־13% מהעלות הכוללת), שמשמעותם עור כ־100 אלף שקל בקירוב.

ארז כהן. "להביא לשינוי דרמטי" (צילום: איל יצהר)

הערכת לשכת שמאי המקרקעין היא כי הכפלת שיווק הקרקע תוריד את מחיר הקרקע בכ־10%-20%, כלומר 5%-10% ממחיר הדירה הסופי

מהעלות הכוללת של בניית דירה), ובמילים אחרות - על כל דירה שנבנית עלות העובדים מרקיעה ל־150-180 אלף שקל.

כ־20% נוספים מעלות הבנייה מהווים אגרות שונות, דוגמת ביוב, תיעול, מים, חשמל, ניקוז וכו', וכן עלויות תכנון וניהול המוטלות על־ידי משרד הפנים. ניתן בהחלטה מירית, לקזז 300-400 אלף שקל ממחיר דירה כזו לזוג צעיר הרוכש את דירתו הראשונה, ולהעמיר את מחירה על כ־1.1 מיליון שקל בלבד - כל אלו מבלי לפגוע ברווח היזמי.

הצעד ראשון יהיה פטור ממע"מ לזוג צעיר שזו דירתו הראשונה, צעד שישיג הפחתה של כ־200 אלף שקל ממחיר הדירה. צעד זה יכול להיעשות לא בחקיקה אלא ב"הוראת שעה" לשנה אחת בלבד ולאוכלוסייה המסוימת הזו.

הצעד השני: להגביר מירית את שיווק הקרקעות. ככל שהיצע יהיה גדול יותר, כך גם מחיר הדירה הסופי יפחת. לשכת השמאים מעריכה, כי הכפלת שיווק תוריד את מחיר הקרקעות בכ־10%-20%, כלומר 5%-10% ממחיר הדירה הסופי.

פטור ממס רכישה

צעד שלישי: הגדלה מיידית של מכסות לעובדים זרים. בכוונת הממשלה לא לחדש אשרות לזרים החל מיולי 2011, עובדה שתעלה עוד יותר את עלויות הבנייה. במקום זה, הגדלת המכסות עשויה להוביל בכ־5% בקירוב את מחיר הדירה, כלומר כ־50-80 אלף שקל לדירה שעולה כיום 1.5 מיליון שקל.

צעד רביעי: הורדת מס בלו, אגרות והיטלים ומיסים נוספים המוטלים דרך משרד הפנים, עובדה שתוריד את מחיר הדירה בעוד 2-3 אחוזים, כלומר כ-30-40 אלף שקל.

צעד חמישי: פטור ממס רכישה. כ־6-8 אלפי שקלים.

בשורה התחתונה, המצרף של חמשת הצעדים הנ"ל יביא לשינוי דרמטי ביותר בשוק הדיור, בעיקר בקרב הזוגות הצעירים, ויהפוך דירות בנות 4-5 חדרים בפריפריה הקרובה לתל אביב לנגישות הרבה יותר. ●

הכותב הוא יו"ר לשכת השמאים

כמה אפשר לחסוך במחיר דירה שעלותה 1.5 מיליון שקל

הצעד	החיסכון ממחיר הנכס	הסכום	מחיר הדירה לאחר ההפחתה
פטור ממע"מ לזוגות צעירים	16%	180,000	1,320,000
שיווק קרקעות	15%-20%	80,000-100,000	1,240,000
הגדלת מכסות עובדים זרים	5%	60,000	1,180,000
הורדת מיסים, אגרות והיטלים	2%-3%	35,000	1,150,000
פטור ממס רכישה	2%-3%	6,000-8,000	1,100,000

מקור: לשכת שמאי המקרקעין