

26.04x19.84	5	3	עמוד	כותרת	16.11.2010	24931732-1
כח אדם זר בענף הבניה - 24060						

**בתום דיון עם הנגיד ושרי האוצר והשיכון כינס נתניהו מסיבת עיתונאים והציג את תכניתו**

# המלחמה בבועת הנדל"ן: הנחה של 15% על מחירי הקרקע לקבלנים שיבנו דירות בתוך 30 חודשים

**הצעדים העיקריים:** הפחתת מס השבח על קרקעות לבניה מיידית ותמריצים לקבלנים שיבנו במהירות | **נתניהו:** "מטרת הצעדים - להקל על זוגות צעירים לרכוש דירה" | **שטייניץ:** "זו חבילה ראשונה בשורה של צעדים מתוכננים" | **שר השיכון:** "להוסיף תמריצים לזוגות צעירים"

**פרשנות // שלמה גרין**

## לא הפתרון המיוחל

כשמכשירי הזימונית של הכתבים הכלכליים זמזמו אתמול והודיעו על מסיבת עיתונאים בהולה בה יכריז ראש הממשלה על תכנית להורדת מחירי הדירות, היו מי שחשבו שאולי הפעם תישמע מקרית הממשלה בירושלים הבשורה לה מצפים רוכשי הדירות מזה זמן רב. אלא שדקות ספורות לאחר שהחלו ראש הממשלה ושר האוצר להציג את עיקרי התכנית, כבר היה ברור שמדובר שוב במהומה על לא מאומה. בלי לזלזל בצעדים עליהם דיברו נתניהו ושטייניץ, ניתן כבר עתה לקבוע בצער כי לא התכנית הזו היא הפתרון המיוחל למצוקת הדיור.

מה כוללת התכנית החדשה? החלק העיקרי מדבר על הנחות והטבות מס לקבלנים שיתחייבו לבנות דירות במהירות, ולמסור אותן לדיירים בתוך 30 חודשים. לכאורה מדובר ביוזמה חיובית, אך עוד לפני שהסתיימה מסיבת העיתונאים מיהרו אנשי התאחדות הקבלנים להבהיר כי מדובר ברעיון כמעט בלתי אפשרי, וכי מצוקת העובדים הזרים בענף תקשה על הקבלנים לעמוד בלוח זמנים כזה. גם הסעיף העוסק בהיטלי הבניה של הרשויות צפוי לעורר התנגדות קשה בקרב הקבלנים, כך שהוא עלול אף להשפיע לרעה על המצב.

אבל החסרון המרכזי של התכנית החדשה, הוא שהיא לא מתמקדת בבעיה העיקרית: העובדה שזוג צעיר המבקש לרכוש דירה ראשונה אינו מסוגל כיום לעשות זאת, אלא אם כן מביאים בחשבון אפשרות של זכיה בלוטו. הסיבות למצב הזה הן בעיקר המחסור בדירות חדשות, והעובדה שמשקיעים מישראל ומכל העולם הפכו את שוק הנדל"ן הישראלי לבורסה שוקקת חיים על חשבון רוכשי הדירות.

כדי לטפל בגוף הבעיה, יש לנקוט מחד בצעדים שיקלו מיידית על זוג צעיר לרכוש דירה, ומאידך בצעדים שיקשו על משקיעים להמשיך להזניק את המחיריים. לגבי החלק הראשון, היה זה אתמול שר השיכון הרב אריאל אטיאס שדיבר על הפתרון והבהיר כי יש צורך בתכנית מענקים לזוגות צעירים הרוכשים דירה ראשונה. לגבי החלק השני - הפתרון הוא העלאת המס על דירות להשקעה באופן מיידי - מה שיבריח את המשקיעים למקומות אחרים.

שני הצעדים המתבקשים הללו, מענקים לזוגות צעירים והעלאת המס על דירות להשקעה, מצויים בתחום אחריותו הבלעדית של שר האוצר, שאמר אתמול כי התכנית החדשה היא רק חבילה ראשונה בשורה של צעדים מתוכננים. אם הוא מתכוון בעתיד הקרוב להציג תכנית יותר ממוקדת - מה טוב. אם לא - יהיה חבל בפעם הבאה לכנס מסיבת עיתונאים. גם זו של אתמול לא היתה מוצדקת במיוחד.



הכרזה אתמול

יחידות דיור בשנה האחרונה. מטרת הצעדים שהוכרזו היום להביא לפתרון עבור הזוגות הצעירים הנאנקים תחת עול המחירים וההתחייבויות שעליהם לקחת על פני 20 שנה. נהיה חייבים להעניק תמריצים לזוגות צעירים ונקווה שהאוצר יענה על הצורך הזה בחיוב.

שר האוצר ד"ר יובל שטייניץ הוסיף כי "המצב בשוק הנדל"ן ובייחוד הקושי של צעירי ישראל להגיע לדיור בר השגה, מחייב טיפול ארוך טווח. חבילת הצעדים, שגובשה יחד עם שר השיכון ובתמיכתו של ראש הממשלה, הינה חבילה ראשונה בשורה של צעדים מתוכננים ומטרתה לעודד את בנייתן של יחידות דיור במרכז ובפריפריה. משרד האוצר ממשיך לקיים דיונים בשיתוף גורמים רלוונטיים נוספים ואנו מתכננים צעדים נוספים."

לשנות את המגמה. הדבר המרכזי הרפורמה היסודית. כל מי שחושב שהמחירים ממשכים לעלות וחו"שב שאחזקת הקרקעות ואי מכירה כדאית - כדאי לו שיחשוב שוב."

ראש הממשלה הדגיש כי שלושת הגורמים הללו הם הטיפול האמיתי לבעיית הדיור והבניה: רפורמה במינהל מקרקעי ישראל להגדיל את היצע הקרקע, תכנית נתיבי ישראל הפורסת נתיבי תחבורה וקירוב הפריפריה למרכז, ורפורמה בתכנון ובניה שנמצאת בכנסת ותורז את הליכי התכנון ואת המהירות שבה אנו מקבלים היתרי דיור. "בלעדיהם לא נוכל לעשות הרבה לאורך זמן. איתם נוכל לחולל מהפכה לטווח הארוך", אמר.

"בטווח הקצר עשינו שני דברים בשנה האחרונה שנועדו להקל על המצוקה: ביטלנו איסור על תכנון ובניה במרכז הארץ שהתקבל על ידי הממשלה הקודמת - איסור שגרם להחרפה במחירי הדיור באזורי הביקוש. כמו כן הגדלנו את היצע הקרקעות כמעט כפליים לעומת הממוצע של 15 אלף בשנה בעשור האחרון. הצעדים חשובים ואינם מספיקים. נדרש מאמץ גדול, עקבי ושיטתי לאורך זמן על מנת להבטיח שיש הקלות בטווח הקצר במצוקת הדיור", אמר נתניהו.

שר הבינוי והשיכון, הרב אריאל אטיאס, אמר כי "מקורה של מצוקת הדיור הנוכחית היא במחסור של היצע קרקעות המתפרס על פני עשור. משרד הבינוי והשיכון וממנהל מקרקעי ישראל הגדילו את שיווק הקרקעות לרמה של 30,000

של מס השבח על קרקעות לבניה מיידית, הנחה של 15% על מחירי הקרקע לקבלנים שיבנו את הדירות בתוך 30 חודשים, והקלה על הרשויות המקומיות במתן היתרי בניה. נתניהו אמר במסיבת העיתונאים כי "בחמש השנים האחרונות אנו עדים לעלייה חדה במחירי הדיור, דבר המכביד על כלל האוכי-לוסיה ובעיקר על הזוגות הצעירים. הצעד הראשון של חיים משותפים הופך לצעד יותר ויותר קשה, בעיית ההיצע היא הבעיה המרכזית של שוק הדיור. מטרת הצעדים שאנו מביאים היום הינה הקלה עבור אותם זוגות צעירים שבואם לרכוש דירות, בטווח הקצר."

עוד הוסיף ראש הממשלה כי "אם לא נעשה את הצעדים הללו יכולה להיות עליה נוספת אבל מי יודע, יתכן כי כבר נראה ירידה בקרוב. אנו עושים עכשיו משהו כדי

מאת שלמה גרין

נלחמים בבועת מחירי הנדל"ן: ראש הממשלה, שר האוצר ושר השיכון הודיעו אתמול במסיבת עיתונאים משותפת על סדרת פעולות ורפורמות במטרה להקל על רכישת דירה ולהלחם בעלייה במחירי הדיור. מטרת הצעדים היא להקל על זוגות צעירים לרכוש את דירתם הראשונה.

מסיבת העיתונאים התקיימה בתום דיון בנושא שנערך במשרד רה"מ והשתתפו בו ראש הממשלה, בנימין נתניהו, שר האוצר שטייניץ, שר השיכון, הרב אטיאס ונגיד בנק ישראל, פרופ' סטנלי פישר.

השלב הראשון בתכנית להקלה במצוקת הדיור שהוצג אתמול, יכול ללווה שלושה צעדים שמטרתם להביא לגידול בהיצע הדירות בתקופה הקרובה: הפחתת משמעותית

## עיקרי התכנית החדשה

- הנחה של 15% ממחיר רכישת הקרקע במכרזים של מינהל מקרקעי ישראל, לקבלנים שישלמו בניה של לפחות 80% מכמות הדירות בפרויקט בפרק זמן שלא יעלה על 30 חודשים.
- הפחתת מס השבח ההיסטורי על קרקעות מ-45% ל-20%. משנת 1961 עד 2001 מס השבח עמד על השיעור המקסימלי של מס ההכנסה והגיע עד לרמה של 45%. בשנת 2001 פחת מס זה ל-20%, על קרקעות שנרכשו החל מ-2001. עתה נקבע כי גם על קרקעות שנרכשו לפני 2001, יעמוד מס השבח על 20%. ההנחה תינתן בשנת 2011 בלבד ובתנאי שהבניה על הקרקע תסתיים בתוך כ-30 חודש.
- מתן אפשרות לרשויות המקומיות לגבות באופן ישיר את היטלי הפיתוח מהקבלנים לצורך בניית מוסדות ציבור ושטחי ציבור. חסם זה מקשה כיום על הרשויות להנפיק היתרי בניה ובכך מעכב פרויקטים למגורים.



26.11x20.23	1	6	עמוד	כותרת - כלכליסט	16/11/2010	24931306-8
כח אדם זר בענף הבני - 24060						

# "ההנחה במס שבח לא תגרום לקבלנים להוריד את המחירים"

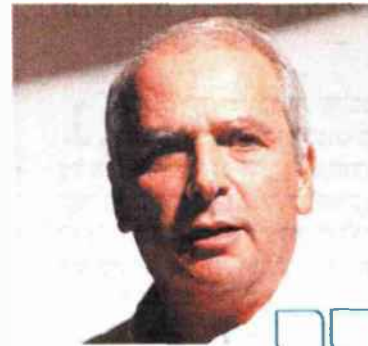
כך טוען ארז כהן, יו"ר לשכת השמאים. לדבריו, "הסיכוי היחיד להקל על רוכשי הדירות הוא בהוזלת מחירי הקרקע לקבלנים שיתחייבו לבנות במהירות, כפי שמציע ראש הממשלה". מנכ"ל אפריקה מגורים גילי דקל: "לא נשחרר קרקעות בגלל התמריץ החדש"



**גילי דקל, מנכ"ל אפריקה מגורים: "אין חברת נדל"ן שיכולה לעלות מחר על הקרקע עם הבולדוזרים ולא תעשה את תהליכים ביורקרטיים"**

בנייה בירושלים ותל אביב. אני מאמין שזה משהו כמו שנה או שנתיים. לבנות בניין לוקח כ-24 חודשים לפחות. נשיא התאחדות הקבלנים ניסים בוי בליל מסר ל"כלכליסט", כי "אני מברך על כך שסוף סוף ראש ממשלת ישראל נדרש לטיפול בענף הנדל"ן. ההחלטות הן בכיוון הנכון מבחינת הנחה במס שבח ומבחינת הסיוע לרשויות. עם זאת, החוד הנחה של 15% ממחיר רכישת הקרקע לקבלנים ישלימו פרויקטים ב-30 חודשים לא יעזור. הליך קבלת היתר הבנייה ובנייה בפועל לא יכול להסתיים ב-30 חודשים, כאשר רק הליך הוצאת הבולט גם אמר כי "ראש הממשלה עדיין לא נתן מענה לנושא המחסור החמור בעובדים מקצועיים: ללא עובדים זרים נוספים אין אפשרות לקצר את זמני הבנייה". גם היוזם הוותיק יגאל דמרי לא מאמין שהצעדים של נתניהו יצליחו להגדיל את ההיצע: "שישחררו כמה קרקעות שרוצים - לא יהיה מי שיבנה את זה. אין מספיק כוח עבודה".

גילי דקל, מנכ"ל אפריקה מגורים, זרוע הנדל"ן של אפריקה ישראל, לא מאמין כי הורדת מס השבח על מכירת הקרקעות תוביל לשינוי מהותי בהיקף הקרקעות שייצאו למכירה. דקל גם יוצא נגד הסברה שעלתה לא חרונה במסגרת הדיונים על עליית מחירי הדירות, ולפיה חברות הנדל"ן הגדולות יושבות על עתודות קרקע גדולות ולא בונות כיוון שהן ממתנות לעליית ערכי הקרקע. "אין דבר שגוי יותר מהאמירה הזו", הוא אומר ל"כלכליסט". "התמריץ החדש של נתניהו מסוך לבעלי קרקע פרטיים. אין חברת נדל"ן אחת שיכולה לעלות מחר על הקרקע עם הבולדוזרים ולא תעשה את זה. התוכנית תקועה בגלל תהליכים ביורקרטיים, לא בגלל חברות הנדל"ן". דקל אף הבהיר כי "לא פריקה מגורים אין כיום קרקעות שהיא תשחרר בגלל התמריץ החדש". גם ההנחה שמנהל מקרקעי ישראל תעניק לקבלנים אם יבנו מהר, לא מציינת טיירת לדקל כפתרון קסם. "אני מציע לברוק כמה זמן לוקח להוציא היתר



**ניסים בובליל, נשיא התאחדות הקבלנים: "ראש הממשלה עדיין לא נתן מענה לנושא המחסור בעובדים זרים. בלעדיהם אין אפשרות לקצר את זמני הבנייה"**

## שי פאוזר ושיירלי ששון-עזר

"מדובר בשורה של בשורות טובות, אבל אין להן שום משמעות ללא שילוב צעדים שיקלו על הצד הקונה", כך טוען ארז כהן, יו"ר לשכת השמאים, בתגובה לפרסום שורת הצעדים לבלתימת הזינוק במחירי הדירות, שעידיה הכריז אתמול ראש הממשלה בנימין נתניהו. לדבריו, "הסיכוי היחיד להקל על רוכשי הדירות הוא בהוזלת מחירי הקרקע לקבלנים שיתחייבו לבנות במהירות, כפי שמציע ראש הממשלה. אולם גם במצב כזה, אין לדעת אם הקבלנים באמת יגלגלו את ההנחה הזו לרוכשי הדירות". לטענת כהן, בסופו של דבר, הקבלנים לא יורידו את מחירי הדירות בעקבות ההנחה על מחירי הקרקעות. כהן אומר כי לשכת השמאים העבירה מסר לנציגי נתניהו לפיו "יש חובה לייצר הקלות של ממש במס לזוגות צעירים. רק זה יעשה שינוי אמיתי בשוק הנדל"ן. מרוכר בהנחה שיכולה להגיע ברירות ארבעה חודשים לכי-300 אלף שקל".

24.75x11.42	31	עמוד 2	ישראל היום - כותרת	16/11/2010	24932782-7
פועלים זרים בענף הבני - 24060					



בניינים חדשים בהרצליה.  
ההיצע צפוי לגדול  
צילום: יהושע יוסף

# נתניהו: מלחמה בבועת הנדל"ן

שורה של צעדים להגדלת ההיצע ולהורדת המחירים • מס השבח על קרקעות לבנייה יירד מ-45% ל-20% • הנחה של 15% לקבלנים שישלימו הפרויקטים בזמן • הקבלנים: מברכים, אבל רוצים עוד פועלים זרים • זאב קליין וחזי שטרנליכט, עמ' 02

**חזי שטרנליכט** 

### צעדים בכיוון הנכון

כבר חודשים ארוכים שמחירי הנדל"ן מטריפים את הציבור. זו לא סתם טרוניה של שיחות סלון; בועת הנדל"ן היא פצצת זמן מתקתקת. טוב עשה ראש הממשלה כשהכריז על סידרה של צעדים מוצלחים. צריך עוד – וירידות המחירים יגיעו. עמ' 02



19.97x31.96	32	2	עמוד	ישראל היום - כותרת	16/11/2010	24932794-0
פועלים זרים בענף הבני - 24060						

# לבנות, ומחר

ראש הממשלה הכריז על שורת צעדים להקלה במכירת קרקעות • הרעיון: קבלנים שיבנו דירות מהר יקבלו הנחות משמעותיות במחירי הקרקע • המטרה: להגדיל את היצע הדירות ולמנוע היווצרות של בועת נדל"ן • הצעדים טעונים אישורים

## חזי שטרנליכט

האם הצעדים האלה יקרבו אתכם לרכישת דירה? בתום פגישה בין ראש הממשלה בנימין נתניהו, שר האוצר יובל שטייניץ, שר השיכון אריאל אטיאס, ונגיד בנק ישראל סטנלי פישר, הוחלט אתמול על שורת צעדים שנועדו למנוע היווצרות של בועת נדל"ן ולעודד בנייה של דירות חדשות.

הצעד הראשון הוא הענקת הנחה של 15% ממחיר הקרקע במכרזים של מי-נהל מקרקעי ישראל. ההנחה תינתן לקבלנים שישלימו בנייה של לפחות 80% ממספר הדירות בפרויקט בפרק זמן שלא יעלה על 30 חודשים. הרבר אמור לשמש תמריץ עבור הקבלנים להגדיל את היצע הדירות.

**התוכנית החדשה אמורה לסייע לצעירים, אולם לבנות דירות קטנות**

הצעד השני הוא הפחתת מס שבח, והוא מכוון אל בעלי קרקעות ותיקים. מטרת הצעד היא לעודד את בעלי הקרקעות למכור אותן או לבצע בהן עסקאות קומבינציה עם קבלנים. מס השבח, שהופחת בשנת 2001 מ-45% ל-20% והתייחס לקרקעות שנרכשו משנת 2001 ואילך, יופחת ל-20%, גם במקרה של קרקעות שנרכשו לפני 2001. ההנחה תינתן בשנת 2011 בלבד



מימין לשמאל: אטיאס, נתניהו, שטייניץ וסגנית השר גילה גמליאל, אתמול

"הצעד הראשון של חיים משותפים הופך לצעד יותר ויותר קשה, בעיית ההיצע היא הבעיה המרכזית של שוק הדיור. מטרת הצעדים שאנו מביאים היום הינה הקלה עבור אותם זוגות צעירים, בכואם לרכוש דירות בטווח הקצר".

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס אמר שהמטרה היא לסייע לזוגות צעירים והוסיף: "מקורה של מצוקת הדיור הנוכחית היא במחסור של היצע קרקעות המתפרס על פני עשור. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל הגדילו את שיווק הקרקעות לרמה של 30 אלף יחידות דיור בשנה האחרונה".

עם זאת, מכיוון שאין בתוכנית דרישה מהקבלנים לבנות דירות קטנות שמתאימות לצעירים, הסיוע

ותוננה בכך שהבנייה על הקרקע תסתיים בתוך כ-30 חודשים. הצעד השלישי הוא מתן אפשרות לרשויות המקומיות לגבות באופן ישיר את היטלי הפיתוח מהקבלנים לצורך בניית מוסדות ציבור ושטחי ציבור. חסם זה מקשה כיום על הרשויות להנפיק היתרי בנייה ובכך מעכב פרויקטים למגורים. הוא אמור לתת לרשויות המקומיות יותר מוטיבציה להקים שכונות חדשות ולפתח אותן, שכן בניית מוסדות ושטחי ציבור כמו בתי ספר, פארקים וגני ילדים ממריצה בנייה למגורים.

## מגבשים צעדים נוספים

"בחמש השנים האחרונות אנו עדים לעלייה חדה במחירי הדיור, דבר המכביד על כלל האוכלוסייה ובעיקר על הזוגות הצעירים", אמר ראש הממשלה.

לאוכלוסייה זו יהיה במקרה הטוב עקיף. שר האוצר שטייניץ אמר כי "חבילת הצעדים, שגובשה יחד עם שר השיכון ובתמיכתו של ראש הממשלה, היא חבילה ראשונה בשורה של צעדים מתור כננים ומטרתה לעודד את בנייתן של יחידות דיור במרכז ובפריפריה". הצעדים אמורים עוד לעבור את אישור הממשלה וחלקם טעונים הליכי חקיקה.

## החבילה של המינהל

אתמול קיבלה המועצה של מינהל מקרקעי ישראל סידרה של החלטות שנועדו להקל על חיילים משוחררים ועל נכים במכרזים לקרקעות. המועצה אישרה הטבות בהקצאת קרקע בפטור ממכרז או בהגדלה לחיילי מילואים פעילים, ששירתו בשש השנים שקדמו לבקשת ההנחה לפחות 10 ימי מילואים בשנה, או לחלופין שירתו בתקופה זו לפחות 80 ימי מילואים. ההנחות המשותפות ביותר יינתנו באזורי עדיפות לאומית א' או באזורים הנחשבים ככאלו מתוקף הנחות הגליל לצורך הקצאת קרקע. חיילים שירכשו קרקע באזורים אלו יוכלו לקבל עד 70 אחוזים הנחה מערך הקרקע, ובלבד שגובה ההנחה לא יעלה על 50 אלף שקלים.

עבור הנכים אושרו הקלות נוספות. הנכים ובני משפחותיהם מקידי ראי שונה, שמתגוררים עימם ואשר הנכים סמוכים על שולחנם, יקבלו רחיה של תשלום רמי החכירה המהוונים, בגין בניית שטחים הנדרשים פונקציונאלית לתפקודם של נכים או בעלי מוגבלויות במגוריהם.

## איתות חיובי למשק

אפשר לאשר להם תוספת זמנית של פועלים זרים כדי להתחיל להרים בניינים – וכמה שיותר מהר. אסור לחכות, צריך להתחיל לבנות.

צריך להתייחס למינהל מקרקעי ישראל כמו לסיירת הכלכלית של המדינה. כל מה שיבקשו במינהל צריך לתת להם. רוצים פקידים? תנו להם פקידים. רוצים תקציבים? תנו להם תקציבים. מינהל מקרקעי ישראל צריך לעבוד 24 שעות ביממה, במשמרות, כדי להציף את המדינה בקרקעות לנדל"ן. אנחנו נהנה מכך פעמיים – גם מהצמיחה הכלכלית במשק, שתנבע מהגדלת מספר הדירות והרחבת הפעילות בענף הנדל"ן, וגם משינוי רמות המחירים הלא שפויים שמאפיינות את הענף. צריך רק להתמיד, והירידות במחירים הללו יגיעו.

ועלולים למוטט איתם את כלכלת אירלנד, והכל בגלל דבר אחד: בועת הנדל"ן שהתפוצצה.

טוב עשה רה"מ נתניהו כשהכריז על סידרת הצעדים הללו. הפחתת מס השבח אמורה לשחרר את השסתום, אולם אם זה לא יקרה צריך יהיה להכריז על עוד צעדים. המהלך של נתניהו חיובי וחשוב משום שבעצם הצעדים הללו הוא מאות למשק שהדבר באמת מונח לפתחו, מידע שששלעצמו יש בו משקל חשוב. ממנו עולה ש"הבועה" הגיעה לחלונות הגבוהים. עם זאת, צריך לבדוק את השפעת הצעדים המוצעים לאורך החודשים הקרובים ולהישאר עם האצבע על הדופק.

יכול להיות שיש ממש בטענות הקבלנים שיש להם מחסור בידיים עובדות (ראו ידיעה בעמוד 03).

זה חודשים שמחירי הנדל"ן מטריפים את הציבור, ונראה שמשוהו מתחיל לחלחל שם בירושלים. זהו לא בון טון של בתי קפה, זו לא איזו טרוניה של שיחות סלון. מחירי הנדל"ן הגואים הם פצצת זמן מתקתקת שכבר משפיעה קשות על קצב האינפלציה, דבר שמשנה את השיקולים של בנק ישראל באשר לגובה הריבית, ובעתיד הרחוק מייצר סכנה ליציבות של מוסדות פיננסיים בישראל.

לא צריך להכביר מילים, אפשר פשוט להסתכל מעבר לים. בימים אלה מתחבטת אירלנד, אחת הכי כללות הצומחות בעולם עד לפרוץ המשבר הכלכלי, אם להיענות להפצרות גוש היורו ולקחת על עצמה סיוע חירום או רק לבקש אותו עבור הבנקים הגדולים ביותר שלה. שני הבנקים הללו בסכנת קריסה

## חזי שטרנליכט





19.47x31.62	33	עמוד 2	ישראל היום - כותרת	16/11/2010	24932810-9
9ועלים זרים בענף הבני - 24060					

**הצעדים להורדת המחירים !**

**1 הנחה של 15% על רכישת קרקע במכרזים של מינהל מקרקעי ישראל**

**2 הפחתת מס שבח מ-45% ל-20%, גם על הקרקעות שנרכשו לפני שנת 2001**

**3 הרשויות המקומיות יוכלו לגבות היטלי פיתוח ישירות מהקבלנים**



אתר בנייה בכפר סבא. יבנו - יקבלו צילום ארכיון: יהושע יוסף

**הקבלנים מברכים אך ספקנים:**

**"לא נוכל להשלים פרויקטים תוך 30 חודשים בלבד"**

בענף הנדל"ן התגובות לתוכנית של בנימין נתניהו ושותפיו הכלכליים היו מעורבות.

נשיא התאחדות הקבלנים, ניסים בובליל, אמר אתמול: "אני מברך על כך שסוף סוף בנימין נתניהו נרש לטיפול בענף הנדל"ן. ההחלטות הן החלטות בכיוון הנכון הן מבחינת הנחה במס שבח והן מבחינת הסיוע לרשויות". אולם לדברי בובליל, "הקבלנים יתקשו לעמוד להשלים פרויקטים ב-30 חודשים, משום שרק קבלת היתר הבנייה אורכת יותר משנה". לדברי בובליל הצטרף עופר שגיב, מנכ"ל חברת מייטל: "הצעדים של נתניהו לא יורידו את מחירי

הדירות. הקבלנים רוצים לבנות מהר ללא כל קשר לצעדים של נתניהו, אך כיום לוקח שנה וחצי רק להוציא היתרי בנייה". ברנ"ד רד רסקין, מנכ"ל רימקס ישראל, אמר: "כל הדיבורים על הורדת מחירים יוצרים אפקט הפוך: יד מים לא יתחילו לבנות אם המחיר

**”מנכ"ל "אלדר שיווק": "המהלכים יאפשרו לצעירים להיכנס למעגל רוכשי הדירות"**

רים צפויים לדרת. חשוב שגם לא נשלה את עצמנו: גם אחרי הרפורמה זוגות צעירים לא יוכלו לקנות דירות במרכז תל אביב ובירושלים". רמי שבירו, הבעלים והמנכ"ל של חברת "רמי שבירו", הצביע על בעיה נוספת: "מיעוט מכסות העובדים הזרים, כמו גם סגר בשטחים, מגבילים את מספר הפועלים שעובדים בבנייה, מה שמעכב מאוד את בניית הפרויקטים".

מנגד, מנכ"ל חברת אלדר שיווק, רוני כהן, דווקא אופטימי: "התמריץ שמוצע לקבלנים יביא להפחתה בחשיפה של הרוכשים לתשומות הבנייה לאורך תקופת הבנייה. המהלכים יאפשרו לזוגות ולמשפחות צעירות להיכנס למעגל רוכשי הדירות החדשות, שמחיריהן יופחתו בעקבות המהלכים של נתניהו. הם גם ישלמו פחות שכר דירה בעת שימתינו לדירתם החדשה".

חזי שטרנביט



26.07x36.53	31	4	עמוד	עסקים	16/11/2010	24931133-6
כח אדם זר בענף הבניי - 24060						

# נתניהו: נוריד את מחירי הדירות

ראש הממשלה ושרי האוצר והשיכון הציגו את התוכנית לצינון שוק הנדל"ן: הנחה של 15% במחירי קרקעות לקבלנים שיבנו במהירות, הורדת מס השבח והקלה על הרשויות המקומיות במתן היתרי בנייה • בענף מברכים: "שמחים שנתניהו סוף סוף נדרש לטיפול במחירי הדירות" « עמ' 4-5



# נתניהו: "יכולה להיות ירידה במחירי הדירות"



נתניהו, אטיאס ושטייניץ. תהיה בלימה? (צילום: פלאש 90)

רה"מ הציג את תוכניתו לטיפול בבעיית הנדל"ן: הנחה במחירי קרקעות המדינה, הורדת שיעור מס השבח והקלה במתן היתרי בנייה • שטייניץ: "המצב בשוק הדיור מחייב טיפול ארוך טווח" • אטיאס: "חייבים לתת תמריצים לזוגות צעירים - נקווה שהאוצר לא יתנגד"

זמן שלא יעלה על 30 חודשים. הצעד השני הוא הפחתת מס השבח על קרקעות, מ-45% ל-20%. משנת 1961 ועד שנת 2001 עמד מס השבח על השיעור המקסימלי של מס ההכנסה, והגיע עד לרמה של 45%. בשנת 2001 פחת מס זה ל-20%. עליפי התוכנית, החל משנת 2011 ישלמו מוכרי הנכסים מס שבח בשיעור אחיד של 20%, גם אם הנכס שברשותם קיים עוד לפני 2001. צעד זה אמור לעודד בעלי דירה מיד-שנייה (כלומר משקיעים או יורשים) להוציא את דירתם למכירה, ובכך להגדיל את היצע הדיור לרכישה.

מאת רותם סלע ועידו אפרתי  
"אני סבור שיכולה להיות בלימה ואף הורדה במחירי הדירות" - כך פתח אמש ראש הממשלה, בנימוין נתניהו, את מסיבת העיתונאים הדחופה שכינס בירושלים יחד עם שרי האוצר והשיכון. נתניהו הכריז על שורת צעדים מיידים שצפויה הממשלה לנקוט במטרה לצנן את שוק הדירות. "בטווח הארוך ישנו טיפול בבעיית הנדל"ן, התוכנית שאנו מציגים אמורה לטפל בבעיה זו בטווח הקצר", הבהיר ראש הממשלה. לדבריו נתניהו, שורת הצעדים שתנקוט הממשלה כוללת 3 מרכיבים מרכזיים: הנחה במחירי קרקעות מדינה, הורדת שיעור מס השבח וכן הקלה על הרשויות המקומיות במתן היתרי בנייה. בניגוד לתוכניות ארוכות הטווח המונחות על כתפי המדינה, כמו שיי ווק קרקעות והרפורמה במוסדות התכנון, שורת הצעדים הנוכחית פונה לגורמים שקל יותר להשפיע עליהם בטווח הקצר. מדובר בבעלי נכסים המחזיקים ביותר מנכס אחד, בקבלנים וברשויות המקומיות.



רוב מונחת את נתניהו (צילום: פלאש 90)

"אנחנו יודעים שזה משפיע על חלק גדול מהאוכלוסייה, ובפרט על זוגות צעירים, וקניית דירה (ובייחוד דירה ראשונה) הורדת מס השבח יותר ויותר קשה". עם זאת הוא הבהיר: "אנחנו מאמינים כי מוכרח להיות טיפול שורש בעניין". שר הבינוי והשיכון, אריאל אטיאס, התייחס אף הוא לסוגייה ואמר כי "מקורה של מצוקת הדיור הנור כחית הוא במחסור של היצע קרקעות המתפרס על פני עשור". לדבריו, "משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל הגדילו את שיווק הקרקעות לרמה של 30 אלף יחידות דיור בשנה האחרונה. מטרת הצעד דים שהוכרזו היום היא להביא לפתרון עבור הזוגות הצעירים, הנאבקים תחת עול המחירים וההתחייבויות שעל להם לקחת על פני 20 שנה. נהיה חייבים להעניק תמריצים לזוגות צעירים ונקווה שהאוצר יענה על הצורך הזה בחיוב". שר האוצר, יובל שטייניץ, הוסיף כי "המצב בשוק הנדל"ן, ובייחוד הקושי של צעירי ישראל להגיע לדיור בר השגה, מחייב טיפול ארוך טווח. חבילת הצעדים, שגובשה יחד עם שר השיכון ובתמיכתו

הצעד השלישי מעניק אפשרות לרשויות המקומיות לגבות באופן ישיר את היטלי הפיתוח מהקבלנים, לצורך בניית מוסדות ציבור ושחי ציבור. חסם זה מקשה כיום על הרשויות להנפיק היתרי בנייה, ובכך מעכב פרויקטים למגורים. "מוכרח להיות טיפול" "ב-5 השנים האחרונות אנו עדים לעלייה חדה במחירי הדיור", אמר נתניהו.

הצעד ראשון של התוכנית כולל מתן הנחה של 15% ממחיר רכישת הקרקע במכרזים של מינהל מקרקעי ישראל. ההנחה תינתן לקבלנים אשר ישלימו בנייה של לפחות 80% מכמות הדירות בפרויקט, בפרק

”אני סבור שיכולה להיות בלימה ואף הורדה במחירי הדירות. בטווח הארוך ישנו טיפול בבעיית הנדל"ן, התוכנית שאנו מציגים אמורה לטפל בבעיה זו בטווח הקצר”



26.25x24.38	32	4	עמוד	עסקים	16/11/2010	24931149-3
כח אדם זר בענף הבני - 24060						

## בונים על מה שקיים

### עידו אפרתי

בממשלה מבינים כי בעיית הדיור של ישראל מתחילה לקבל מאפיינים של "מצב חירום לאומי", וכי התהליכים ארוכי הטווח של הצפת השוק בקרקעות ובנייה, גם אם יתרחשו מחד בבוקר, לא יספקו פתרון מידי. על כן היא מנסה להשפיע על המרכיבים הגמישים יותר של שוק הדיור, ולפעול במסגרת הקיימת כיום - שכפי הנראה תשמש סוג של "עזרה ראשונה" לבעיה המחריפה.

עם זאת, התוכנית המיידית משחקת לפי כללי השוק, וסביר להניח כי גם במקרה זה תחלוף תקופה עד שיושג האפקט המבוקש, אם בכלל. עם זאת, הציפייה היא כי ההשפעה תהיה מהירה יותר מהתהליך הארוך של הסרת החסמים, הצפת השוק בקרקעות ובנייה שעלולה להתפרש על פרק זמן של 5 שנים עד עשור. ✕

האמור המלא בעמ' 5

## בונים על מה שקיים עידו אפרתי

פרשנות

בממשלה מבינים כי בעיית הדיור של מדינת ישראל מתחילה לקבל מאפיינים של "מצב חירום לאומי", וכי התהליכים ארוכי הטווח של הצפת השוק בקרקעות ובנייה, גם אם יתרחשו מחד בבוקר, לא יספקו פתרון מידי. על כן היא מנסה להשפיע על המרכיבים הגמישים יותר של שוק הדיור, ולפעול במסגרת הקיימת כיום - שכפי הנראה תשמש סוג של "עזרה ראשונה" לבעיה המחריפה.

התוכנית המיידית של ראש הממשלה, בנימין נתניהו, משחקת לפי כללי השוק החופשי, וסביר להניח כי גם במקרה זה תחלוף תקופה עד שיושג האפקט המבוקש, אם בכלל. עם זאת, הציפייה היא כי ההשפעה תהיה מהירה יותר מהתהליך הארוך של הסרת החסמים, הצפת השוק בקרקעות ובנייה שעלולה להתפרש על פרק זמן של 5 שנים עד עשור.

שורת הצעדים שתנקוט הממשלה מבוססת על מה שנמצא כבר כיום בשוק, אולם לא נמצא בידיים הנכונות. הורדת שיעור מס השבח מגלמת בתוכה עבור חלק מבעלי הקרקעות הפרטיים והדירות רווח צום ממכירת הנכסים.

ההנחה היא שמי שמחזיק בנכס נוסף על דירת המגורים שלו, מחזיק בדי רה שיכולה לאכלס זוג צעיר - כלומר גורם פוטנציאלי להגדלת היצע הדירות. בישראל יש בעלי דירות וקרקעות פרטיים רבים, על חלקם חלות כבר תוכניות בנייה מאושרות. הורדת מס השבח אמורה להכניס גם אותם למעגל ההיצע, מה שלא נעשה עד כה.

המרכיב השני: הנחה של 15%

במחירי הקרקעות של המדינה תמורת זירוז הבנייה, אשר אמוד לייצר אפקט של קצב בנייה מהיר יותר במדינת ישראל, לצד עידוד היוזמים לגשת למכרזים גם באזורים מבוקשים פחות. שני דברים בכל זאת מאפילים על הצעד זה. ראשית, באזורי רי הביקוש מחירי הקרקע גבוהים בשל תחרות הקבלנים על כל מגרש, ולא בשל מחיר המינימום שקובעת המדינה. שנית, ענף הבנייה סובל כיום מבעיה חריפה של מחסור בעובדים מקצועיים - רובם פועלים זרים מסין. קצב הבנייה בישראל זינק לרמה של יותר מ-30 חודשים בממוצע, מה שיקשה על הקבלנים לעמוד בהתחייבות לבנייה מהירה.

המרכיב השלישי אמור לטפל באחד מחסמי הבנייה אשר מאפי יינים כיום במיוחד את ההתנהלות בשויות המקומיות. כיום נדרשים הקבלנים לשלם את דמי הפיתוח למדינה, שלרוב מגיעים באיחור או באופן חלקי לידי הרשות המקומית, אשר בשטחה נבנה הפרויקט.

התשלום הישיר לרשות המקומית אמור להוות זרו לפיתוח תשתיות בשכונות חדשות, ומכאן גם לקצר את פרק הזמן עבור מתן היתרי בנייה. אין ספק כי לפחות בחלק מהרשויות המקומיות, אלה שעוברות בצורה יעילה, מדובר בחסם משמעותי. אולם בחלק מרשויות רבות, העיכוב בתהליכי הבנייה הוא עניין של חוסר יעילות - ובשלב זה לא ברור מה המשקל של מרכיב זה בתוכנית. ✕

### התוכנית המיידית

משחקת לפי כללי

השוק החופשי,

וסביר להניח כי גם

במקרה זה תחלוף

תקופה עד שיושג

האפקט המבוקש,

אם בכלל



שטייניץ (מימין), גמליאל ונתניהו. "תוכנית" אסטרוטגית (צילום: אבי אוחיין)

חסם אריד במכירת קרקעות פרטיות היסטוריות. כרגע שהאוצר פותח את האופציה למכירת קרקעות בשיעור מס נמוך - הדבר מהווה תמריץ לפרטיים למכור את הקרקעות שביריהם בשוק החופשי. מצד שני, הורדת מס הרכישה יוצרת תמריץ לקבלנים לרכוש את אותן קרקעות.

גם נשיא התאחדות הקבלנים, ניסים בויבליל, התייחס לתוכנית. "אני מברך על כך שסוף סוף ראש ממשלת ישראל נדרש לטיפול בענף הנדל"ן, וכינס את שרי האוצר והשיכון לצורך קבלת החלטות וביצוע פעולות. ההחלטות הן החלטות בכיוון הנכון, הן מבחינת הנחה במס שבח והן מבחינת הסיוע לרשויות".

עם זאת, הוא מוסיף כי דעתו לגבי החזרה הנחה של 15% ממחיר רכישת הקרקע לקבלנים לתקופה שלא תעלה על 30 חודשים - היא שהקבלנים יתקשו לעמוד במשימה. "ההליך של קבלת היתר בנייה ובנייה בפועל של פרויקטים לא יכול להסתיים תוך 30 חודשים, כשרק הליך הוצאת היתר בנייה נמשך כיום למעלה משנה", אמר.

גם מנכ"ל חברת מי-טל, עופר שגיב, התייחס לנושא ואמר כי הצעדים של נתניהו לא יובילו לקיצור משך הבנייה. "הצעדים של נתניהו לא יורידו את מחירי הדירות. רוב הקרקעות תקועות בגלל בעיות ברוקרטיות. הקבלנים רוצים לבנות מהר ללא כל קשר לצעדים של נתניהו. אך כיום לוקח שנה וחצי רק להוציא היתרי בנייה, ובנוסף להוציא טופס 4 לוקח 3-4 חודשים, כך שבסופו של דבר הבנייה מתארכת הרבה מעבר ל-30 חודשים".

לדברי עו"ד נדיה מזגלובסקי מהאגודה לצדק חלוקתי והקואליציה לקידום דיור בהישג יד בישראל, "חשוב להגדיל את היצע הדירות - אבל הניסיון מראה כי קבלנים מעדיפים לבנות דירות גדולות ויקרות שאינן מספקות פתרון למשפחות מהמעמד הבינוני וני"נמוך". עוד אמרה כי "על כן דרושה רגולציה שתעודד קבלנים לבנות דירות במחירים נמוכים יותר ולהקצות חלק מהן לצרכי דיור ברהשגה". ✕



מתן הנחה של 15% ממחיר רכישת הקרקע במכרזים של מינהל מקרקעי ישראל

הפחתת מס השבח על קרקעות - מ-45% ל-20%

הרשויות המקומיות יוכלו לגבות ישירות את היטלי הפיתוח מהקבלנים לשם בניית מוסדות ציבור

של ראש הממשלה, היא חבילה ראשונית בשורה של צעדים מתוכננים, ומטרתה לעודד את בנייתן של יחידות דיור במרכז ובפריפריה. עוד הבהיר שטייניץ כי "משרד האוצר ממשיך לקיים דיונים בשיתוף גורמים רלוונטיים נוספים, ואנו מתכננים צעדים נוספים".

לקראת סוף הדיון ציין נתניהו כי אחד מהגורמים שדחפו להכנת תוכנית ההתמדות עם מצוקת הדיור היא סגנית השר לענייני צעירים, גילה גמליאל. גמליאל אמרה כי "מדובר בחלק מתוכנית אסטרטגית לקידום הצעירים בישראל, להפיכתם למשאב לאומי".

### "הקבלנים לא יעמדו במשימה"

בתגובה לתוכנית הממשלה אמרה ח"כ מידי רגב כי "אני מברכת את ראש הממשלה על שהציג תוכנית להקלה במתן פתרון לדיור לזוגות צעירים. מזה שנה שאני מובילה את השדולה למען הדיור ואת ההתנגדות לכך שהאוצר יספסר בקרקע. לזוג צעיר מגיע דיור בסכום סביר, אנחנו לא היילדים של אקדוב". עוד הוסיפה ח"כ רגב כי אם ער אישור התקציב לא תתקבל התוכנית - היא תימנע מלהצביע בעדו.

אהוד המאירי, יו"ר פירמת שמאות המקרקעין אהוד המאירי ושות', אמר כי "מדובר בצעד מבורך של הממשלה. היה

שטייניץ: "המטרה של חבילת הצעדים היא לעודד את בנייתן של יחידות דיור במרכז ובפריפריה"





27.24x33.73	31	2	עמוד	ממון - ממון	16/11/2010	24931715-2
פועלים זרים בענף הבני - 24060						

# נלחמים בבועה | כך מקווה ראש הממשלה לצנן את שוק הנדל"ן



# גם נתניהו מנסה להוזיל את הדירות

## ראש הממשלה הכריז על שורת צעדים שנועדו להגדיל את היצע הדירות • בין הצעדים: הפחתת מס שבח ותמריצים כספיים לקבלנים על בנייה מהירה

## בונה על הקבלנים

נתניהו מצטרף למלחמה בבועה הנדל"ן: הודיע על הפחתת מס שבח לבעלי קרקעות והטבה לקבלנים שיסיימו לבנות תוך 30 חודשים | עופר פטרסבורג ויונתן גולן, עמ' 2

לגבות ישירות את היטלי הפיתוח מהקבלנים לצורך בניית מוסדות ציבור ושטחי ציבור. הקבלנים ישלמו היטל שיממן את בניית המבנים במסגרת המכרזים שיוציא המינהל. המינהל יספוג תשלום נמוך יותר עבור הקרקע, ובתמורה הקבלנים יממנו את בניית מכני הציבור. ראש הממשלה והשרים מעריכים כי צעד זה יעודד פיתוח שכונות חדשות.

צעדים אלו יובאו לאישור הממשלה כבר בשיבתה הקרובה. כמו כן נבחנו צעדים נוספים כמו עידוד בניית דירות קטנות ובנייה להשכרה. בממשלה מתכוונים גם לנקוט צעדים שיצמצמו את תופעת "דירות הרפאים", כלומר דירות של תושבי חוץ שעומדות ריקות רוב השנה.

"הקמתי פורום מיוחד עם שרי האוצר והשייכון ונגיד בנק ישראל שדן בחודש האחרון וגיבש את הצעדים האלו והוא ימשיך להתכנס בשבוע

בנייה וסביבה. הצעד הראשון הוא הפחתה זמנית של מס השבח ההיסטורי על קרקעות פרטיות לבנייה שנרכשו עד שנת 2001. המס יופחת ל-20%, לעומת המצב הקיים כיום שבו קרקעות אלו חייבות במס שבח של 45%. הפחתת המס תהיה בתוקף רק עד סוף 2011. המטרה של צעד זה היא לעודד הוצאת קרקעות לבנייה.

הצעד השני הוא תמריץ בנייה לקבלנים שיכנו במהירות. קבלנים שיעמדו ביעד יקבלו הנחה של 15% במחירי המכרזים של מינהל מקרקעי ישראל. ההנחה תינתן לקבלנים שישלימו בנייה של 80% מהדירות בתוך 30 חודשים. סכום ההנחה יופקד כערבות שתמומש אם הפרויקט לא יושלם בתקופה זו.

הצעד השלישי הוא סיוע לרשויות מקומיות במימון מבני ציבור. הרשויות המקומיות יוכלו

מאת עופר פטרסבורג ויונתן גולן

ראש הממשלה בנימין נתניהו מצטרף לניסיונות של נגיד בנק ישראל ושל שרי השיכון והאוצר לפוצץ את בועת הנדל"ן. את מול הכריז נתניהו על סדרה של צעדים שנועדו להציף את השוק בדירות חדשות ולעודד בנייה. התוכנית כוללת הטבות במס שבח, תמריץ לקבלנים לבנייה מהירה וסיוע לרשויות המקומיות בפיתוח הסביבה. "בשנה האחרונה עשינו שני דברים כדי להתמודד עם מצוקת הדירות: ביטלנו את האיסור על בנייה במרכז הארץ שגרם להחרפה במחירי הדירות והגדלנו את היצע הקרקעות", אמר נתניהו. "אנו מתכנסים כל שבוע ונציג בהמשך צעדים נוספים".

תוכניתו החדשה של נתניהו כוללת שלושה צעדים מרכזיים משלוש זירות שונות: מיסוי,

### ↓ טענות בכנסת

#### מה בער לביבי?

ח"כ מירי רגב (ליכוד), העומדת בראש שדולת הדירות בכנסת, אמרה אתמול כי מסיבת העיתונאים של נתניהו כונסה בהתראה קצרה על מנת להקדים כנס בנושא מחירי הדירות שהיא תערוך היום במשכן הכנסת.

"אין לי ספק שראש הממשלה כינס את מסיבת העיתונאים בצורה דחופה, וזאת לקראת הכנס שאני עורכת בנר שא", אמרה. "אני שמחה שיש כרגע בהילות בנושא הדירות. אלה צעדים חשובים אך הם לא מספיקים. כל עוד אין נגישות למימון פרויקטים, ולא נפרשת רשת ביטחון לקבלנים עבור בנייה בפריפריה, לא נראה בטוח הקרוב את הורדת המחירים".

בתגובה דחו בסביבת ראש הממשלה את הדברים, ואמרו: "אף אחר אצלנו אינו מכיר כנס כזה. ההחלטה על מסיבת העיתונאים התקבלה לאחר ישיבה מרתונת של ראש הממשלה עם שרי האוצר והשיכון".

צביקה ברוט



ח"כ מירי רגב

### ↓ פרשנות || עופר פטרסבורג

#### אל תבנו על זה

רק לפני מספר חודשים, אחזה הרביעייה שהתכנסה אתמול בבהילות לדון בגורלו של שוק הדירות, את מוסף "ממון" והפטריה קרוב לוודאי: "קשקוש". כשהתרענו לראשונה על בועת הנדל"ן המתהווה, לא הנגיד, לא שרי האוצר והשיכון, וגם לא ראש הממשלה, התייחסו אלינו ברצינות. הנימה שנשמעה מקובעי המדיניות הייתה: אין בועה.

עכשיו זה כבר ברור לכולם: בועה יש וצריך לפוצצה. השאלה איך מפוצצים בועת נדל"ן? יש הרבה שיטות, אבל הכי חשוב הוא לא לעשות את זה בהיסטריה. יותר מדי כיוונים עם יותר מדי תוכניות של יותר מדי שרים וקובעי מדיניות אחרים, בתוספת עודף שמועות – זה מתכון בטוח לקיפאון. אנשים יישבו על הגדר, יחכו לירידות המחירים. דירות לא יימכרו, קבלנים ייקלעו לקשיים, ונחזור אחורה: לשנות המיתון. הקטר שהוביל את המשק כשבועות הנדל"ן העולמית התנפצה, היה שוק הנדל"ן המקומי. שלא נשכח את זה לרגע.

אין פתרונות קסם. יש דרך אחת להוריד מחירים בצורה בריאה: הגרלת ההיצע, שיווק



26.99x20.17	32	עמוד 2	ידיעות אחרונות - ממון	16/11/2010	24931760-2
פועלים זרים בענף הבני - 24060					

## מה כוללת התוכנית?

### הפחתת מס שבח:

מס שבח על קרקעות לבנייה יופחת זמנית ל-20%, במקום 45%, במטרה לעודד הוצאת קרקעות לשיווק

### תמריץ לקבלנים על בנייה מהירה:



קבלנים שישלימו בניית דירות תוך 30 חודשים יקבלו הנחה של 15% במחירי המכרזים של מינהל מקרקעי ישראל

### סיוע בהקמת מבני ציבור: הרשויות המקומיות יוכלו לגבות ישירות את היטלי הפיתוח מהקבלנים לצורך בניית מוסדות ציבור ושטחי ציבור



צילומים: צביקה טישלר, חיים צה, אלכס קולומוסקי



פרויקט מגורים. צעדים נוספים בהמשך



ד"ר יובל שטייניץ שר האוצר

נתיניהו ושטייניץ אתמוול. מציפים את השוק

**נתיניהו: "בכוונתי להטיל את כל כונד משקלי בנושא. יש בכוונתי גם בטווח הקצר והבינוני לשנות את המגמה בשוק הנדל"ן ולבלום את עליית המחירים"**

**ניסים בובליל, יו"ר התאחדות הקבלנים: "פרויקטים לא יכולים להסתיים תוך 30 חודשים מפני שרק הליך הוצאת היתר בנייה נמשך כיום יותר משנה"**

עות הקרובים", אמר נתיניהו. "כמו שנהגתי כשר אוצר, גם כאן בכוונתי לנקוט עוד ועוד צעדים, גל אחר גל. בכוונתי להטיל את כל כונד משי קלי בנושא ויש בכוחנו גם בטווח הקצר והבינוני לשנות את המגמה בשוק הנדל"ן, לבלום את עליית המחירים ואולי אפילו להויל אותם. צעדים אלו יתלוו לצעדים לטווח ארוך בהן ננקטת הממשלה: הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל, תוכנית נתיבי ישראל לרישות המדינה ברכבות ובכבישים והרפורמה בתכנון ובבנייה. גם כשהייתי שר אוצר והנהגתי רפורמות מרחיקות לכת אמרו שזה בלתי אפשרי, עכשיו אנחנו משרדים לשוק מסר שהעליות לא ימשכו. נעשה טיפול שורש לשוק הנדל"ן."

שר האוצר יובל שטייניץ אמר כי ב-5 השנים האחרונות בנו בישראל הרבה פחות מהנדרש וכתוצאה מכך נוצרה מצוקת דיוור. "בראש

מעינינו מצויים חיילים משוחררים, סטודנטים ומשפחות צעירות שמתקשים לרכוש דירה. היום אנחנו מציגים מנה ראשונה שעוסקת בתחום ההיצע, בהמשך הדרך נציג גם שורה של צעדים בתחום הביקוש", אמר שטייניץ.

שר הבינוי והשיכון אריאל אטיאס אמר כי מקורה של מצוקת הדיוור הנוכחית היא במ"ס הסוד של היצע קרקעות המתפרס על פני עשור. הגדלנו את שיווק הקרקעות לרמה של 30,000 יחידות דיוור בשנה האחרונה. מטרת הצעדים שהוכרוזו היום להביא לפתרון עבוד הזוגות הצעירים הנאנקים תחת עול המיחירים וההתחייבויות שעליהם לקחת על פני 20 שנה. נהיה הייבים להעניק תמריצים לזוגות צעירים ונקוות שהאוצר יענה על הצורך הזה בחיוב", אמר.

נשיא התאחדות הקבלנים ניסים בובליל אמר

בעקבות פרסום התוכנית: "אני מברך על כך שסוף סוף ראש ממשלת ישראל נדרש לטיפול בענף הנדל"ן וכינס את שרי האוצר והשיכון לצורך קבלת החלטות וביצוע פעולות. ההחלטות הן ככיוון הנכון גם מבחינת הנחה במס שבח וגם מבחינת הסיוע לרשויות."

בנושא ההנחה של 15% ממחיר רכישת הקרקע לקבלנים שישלימו פרויקטים ב-30 חודשים אמר בובליל כי הקבלנים יתקשו לעמוד במשימה. "ההליך של קבלת היתר בנייה ובנייה בפועל של פרויקטים לא יכול להסתיים תוך 30 חודש מפני שרק הליך הוצאת היתר בנייה נמשך כיום יותר משנה", אמר בובליל. "כמו כן ראש הממשלה לא נתן עדיין מענה בנושא המחסור החמור בעובדים מקצועיים. כיום בענף מועסקים כ-6,700 עובדים זרים בלבד וללא עובדים אין אפשרות לקצר את זמני הבנייה."





23.51x12.96	1	17 עמוד	THE JERUSALEM POST - FRONT	16/11/2010	24933693-9
פועלים זרים בענף הבני - 24060					

# Gov't seeks to rein in housing prices

*Tax on capital gains made from sales of land to be cut from 45% to 20%*

• By SHARON WROBEL

Prime Minister Binyamin Netanyahu on Monday announced a set of short-term measures to boost the supply in housing and stem the surge in property prices, which is expected to help young couples and families to buy a first home.

"Over the past five years real-estate prices have been on the rise, which is causing purchase difficulties for the population in general and young couples in particular," Netanyahu said at a press conference in Jerusalem. "We are faced with a housing supply problem and a sharp surge in property prices in the market, which necessitates an immediate response through the intervention of short-term measures."

One of the three measures aimed at speeding up the process of construction and the building of new neighborhoods is a reduction in the betterment tax on land from the maximum rate of 45 percent to 20% for a limited period

starting in 2011. The government hopes the measure will encourage the release and sale of some of the 1.9 million dunams of privately held land and boost the development and supply of homes.

A land betterment tax is levied on capital gains made from the sale of land. Today, a tax rate of up to 45% is imposed on real estate, if its value increased due to changes in building rights or upon re-zoning. The tax is payable when a building permit is issued or upon sale of the asset.

Land owners who bought land between 1961 and 2001 are liable to pay tax on land betterment at a maximum rate of 45%. Betterment tax on land bought after 2001 is 20%. However, since a large part of land was purchased before 2001, owners have been very slow in releasing it. That is one of the reasons for the shortage of housing, which is boosting property prices due to high demand. The reduction on the land betterment tax announced Mon-

day will also apply to land that was purchased before 2001.

Secondly, contractors will be eligible for a 15% rebate on the price of land tenders issued by the Israel Lands Administration if they finish construction of at least 80% of apartments in a project in a period of time not exceeding 30 months.

The third measure entails regulatory easing and assistance to enable city mayors and local authority heads to advance and speed up development plans and permits for the building of apartments and public spaces for new neighborhoods, schools, kindergartens and parks.

Building and Contractors Association president Nissim Bublil welcomed the new measures but said contractors would have a hard time finishing construction within 30 months due to a shortage of professional workers and lengthy bureaucratic procedures.

"The measures are a step in the right direction regarding the discount on the

betterment tax and the assistance to the local authorities," he said. "But contractors will have difficulties in finishing construction within 30 months to get the 15% rebate on the price of land, considering that today the process of receiving a construction permit takes more than a year and there are not enough professional workers. Today the sector employs only 6,700 foreign workers. Without enough workers we cannot shorten construction time."

Netanyahu said the measures, which were formulated together with Finance Minister Yuval Steinitz, Construction and Housing Minister Ariel Attias and Bank of Israel Governor Stanley Fischer, were only a first step to calm the booming real-estate market, and more steps would be proposed in the coming weeks.

"This is only the beginning," he said. "For now, we are presenting three measures, but we are considering additional measures in the field of taxation."