

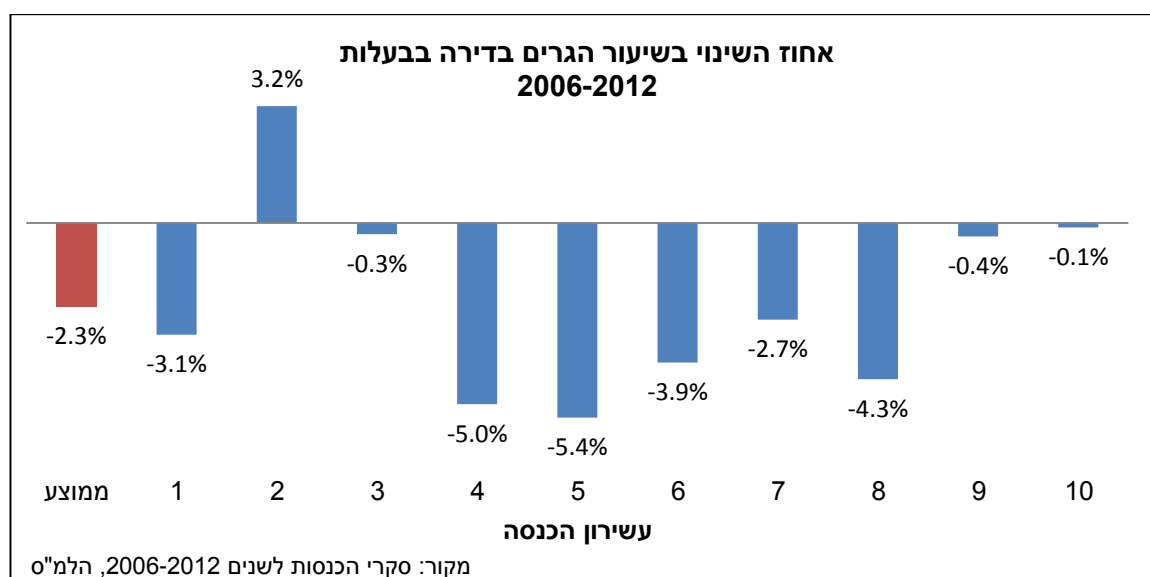


עלייה על הסולם הנכסי – מודל חדש לדיור בהישג יד בישראל

המודל הכלכלי של המכון לרפורמות מבניות יוצר פלח שוק מיוחד של דירות בהישג יד אשר אינו מתחרה בדיור הקיים ולא פוגע בתפקודו. פלח זה יקטין את הלחצים של מחירי הדיור מלמטה ובכך יקל משמעותית על הרוכשים. המודל המוצע מוביל למקסום יעדים בצורה הבונה עושר, מקדמת בעלות על דיור ומביאה לצמצום העוני הנכסי ואי-השוויון בחברה.

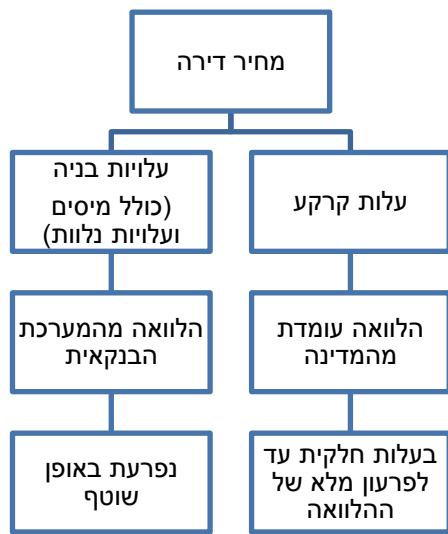
מאז המחאה החברתית שהחלה בקיץ 2011 נמצא הקושי של משפחות צעירות רבות לרכוש דירה בישראל על סדר היום. בתגובה ללחץ הציבורי, ניסתה הממשלה לתת מספר פתרונות במטרה לייצר דיור בר השגה למעמד הביניים בישראל.

התכניות השונות שקידמו הממשלות האחרונות כגון "מע"מ 0", "תכנית מחיר מטרה" ו"תכנית מחיר למשתכן" היו אמורות להציע דיור איכותי ומוזל ביחס למחיר השוק לרוכשי דירה ראשונה. שתי התוכניות הראשונות ירדו מסדר היום בעקבות השינויים הפוליטיים האחרונים, אך תכנית "מחיר למשתכן" מקודמת כיום ביתר שאת על ידי שר האוצר משה כחלון. עם זאת, גם אם תצליח התוכנית ביצירת יחידות דיור זולות יחסית למחירי השוק, הבעיה המרכזית הניצבת היום בפני משפחות צעירות ממעמד הביניים בבואן לרכוש דירה הינה העדר הון עצמי מספק לצורך רכישת הדירה. ההון העצמי המינימאלי הנדרש כיום לרכישת דירה עומד על 25% משווי הנכס, כ-330 אלף ש"ח, על פי מחיר דירה ממוצע כיום בישראל¹, סכום אשר נמצא הרחק מהישג ידם של מרבית משקי הבית בישראל. למעשה, ללא טיפול בבעיית המימון, תכניות הדיור המוצעות כיום מחזקות את החזקים ומדירות את השאר.



¹ http://www.moch.gov.il/meyda_statisti/mechirey_diyur/Pages/mechirim_memutsaim_shel_diro.asp

נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מצביעים על ירידה של בין 3%-5% בשיעור משקי הבית הגרים בבעלותם בעשירונים 4-8, המהווים את מעמד הביניים, בין השנים 2006-2012. זאת בזמן ששיעור המחזיקים בדירה שניה ומעלה יותר מהכפיל את עצמו באותו פרק זמן.² ישנו יסוד סביר להניח כי הבעיה המרכזית עבור שכבות אלו נעוצה בקושי לצבור הון עצמי מספק לרכישת דירה. הצעת המכון לרפורמות עונה על סוגיה זו על ידי מודל חדשני ובמרכזו הקמת מערך של בעלות משותפת על הקרקע (Shared Ownership) בין הרוכש למדינה.



על פי ההצעה, בפרויקטים של דיור בר השגה תופרד רכישת הקרקע מרכישת הדירה. את הקרקע יוכלו הזכאים לרכוש מידי המדינה בעזרת הלוואה עומדת אשר תועמד לרשותם. הלוואה זו לא תחויב בהחזר חודשי קבוע ופירעונה, באופן מלא או חלקי, יתאפשר בכל עת ללא הגבלת זמן. מחיר ההלוואה (קרי, הריבית) יכול להיות תלוי במצב הסוציו-אקונומי של הרוכש, כאשר עד לפירעון מלא של ההלוואה הבעלות על הקרקע תהיה משותפת למדינה ולרוכש הדירה. בשלב השני, תשמש הקרקע כהון עצמי לקבלת המשכנתא מהבנקים, על יתרת הסכום הכולל את

עלויות הבניה, המיסים, התכנון וכו'. בפועל, במקום שההנחה תגולגל לרוכשים דרך התיווך של הקבלן בסבסוד הקרקע, כמו שמוצע בתכנית "מחיר למשתכן", תסבסד המדינה את הרוכשים באופן ישיר.

| השוואה לפרויקט בתכנית מחיר למשתכן | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| הצעת המכון לרפורמות מבניות | תכנית "מחיר למשתכן" | מחיר בשוק החופשי | הצעת המכון לרפורמות מבניות | |
| | 4 חדרים | | 3 חדרים, זוג צעיר | סוג הדירה |
| 1,278,000 | 1,278,000 | 1,600,000 | 900,000 | מחיר הדירה הכולל |
| 426,000 | 426,000 | 533,500 | 225,000 | ערך הקרקע |
| לא נדרש* | 319,500 | 400,000 | לא נדרש* | הון עצמי מינימלי |
| 3,592 | 4,041 | 5,380 | 2,530 | גובה ההחזר החודשי |

* מגובה בערך הקרקע.

לצורך הדוגמא, ניקח דירת 3 חדרים המתאימה לצרכים של זוג צעיר. כיום מחיר ממוצע של דירת שלושה חדרים הוא קצת מעל 900 אלף ש"ח.³ ההון העצמי הנדרש מזוג שרוצה לקנות דירה כזו הינו לפחות 225 אלף ש"ח. מפרויקטים דומים ניתן להעריך כי ערך הקרקע הממוצע מהווה כשליש ממחיר הדירה. כאמור על פי ההצעה, מקבל הזוג את הקרקע כהלוואה מהמדינה זו משמשת

² http://www.cbs.gov.il/www/hodaot2013n/15_13_330b.doc

עבורו כהון עצמי למשכנתא הבנקאית. במידה ומנכים את ערך הקרקע ממחיר הדירה, נשאר הרוכש עם משכנתא בנקאית על סכום של 600 אלף ₪. ההחזר החודשי הקבוע ל-30 שנה, בהנחת ריבית של 3%, עומד על כ-2,530 ₪ לחודש. ההכנסה החציונית נטו של משק בית על פי הלמ"ס עמדה בשנת 2012 על כ-12.5 אלף ₪ כך שמדובר על החזר חודשי המהווה כחמישית מההכנסה החציונית הפנויה – סכום שעומד בהגדרה לדיור בר-השגה. במידה ויהיו מעוניינים הרוכשים לקנות גם את הקרקע במלואה במקביל, יוכלו להחזיר את ההלוואה שקיבלו מהמדינה בתנאים שיקבעו עבורם.

כמו כן, ניתן גם להחיל את תכנית המכון לדיירות גדולות יותר. לצורך ההשוואה נסתכל על בפרויקט במסלול "מחיר למשתכן" ששווק לאחרונה בשכונת "יבנה הירוקה". דירות 4 חדרים בפרויקט זה נמכרות במחיר של 1,278,000 ₪.⁴ בדומה לחישוב שנעשה לעיל, סכום המשכנתא הבנקאית יעמוד על 852 אלף ₪ עם החזר חודשי הקבוע ל-30 שנה בסכום של כ-3,590 ₪ לחודש. דוגמאות אלו מראות כי ניתן, על ידי בעלות משותפת על הקרקע, להכניס לשוק הדיור משקי בית שכיום מודרים ממנו בשל העדר ההון העצמי.

היתרון החברתי המשמעותי של תכנית מימון זו טמון בכך שהיא מאפשרת יצירת הון נכסי בידי אוכלוסייה ממעמד הביניים שאין לה את ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה ראשונה. מהלך זה, הינו צעד ראשון והכרחי למיגור העוני בטווח הארוך. כמו כן, לתוכנית המכון לרפורמות מבניות עלויות מימון ממשלתי שאינן עולות על התוכניות האחרות המוצעות, שכן מחזיקה הממשלה בבעלות החלקית על הקרקע על לפירעון ההלוואה המלא, כך שלמעשה, מדובר אך ורק בפריסה תזרימית ולא באובדן הכנסה מצד המדינה.

הרעיון של בעלות משותפת בשוק הדיור אמנם חדש לקהל הישראלי, אך מודלים דומים מתקיימים כבר שנים רבות במדינות שונות בעולם. בבריטניה למשל, מיושמות תכנון בעלות משותפת בה יכולים משקי בית בעשירונים 9 ומטה הרוכשים דירה ראשונה, לרכוש בין 25%-75% מהדירה, כאשר החלק הנותר הינו בבעלות רשות ממשלתית. ניתן לרכוש את שארית הדירה במהלך השנים ועד לרכישה מלאה של הדירה, היא ניתנת בחכירה. כיום ישנם כ-170,000 נכסים בבעלות משותפת והביקוש צומח מדי שנה. הממשלה הבריטית רואה במודל זה דרך לעודד ניידות חברתית, עזרה בבניית עושר נכסי, יצירת קהילות מעורבות (מבחינת הכנסה) ודרך להתגבר על החסמים הקיימים בפני מי שמעוניין להיות בעלים של דירה.

בארצות הברית, ישנן מספר תכניות דיור בר השגה המיועדות לבעלי הכנסות נמוכות, ביניהן גם תכנית בעלות משותפת על הקרקע הנקראות Community Land Trusts (CLT). כיום פועלות כ-250 תכניות כאלו בכ-45 מדינות שונות בארצות הברית. התוכניות מיועדות למשפחות עניות והקריטריונים משתנים בין מדינה למדינה. במינסוטה למשל, זכאים משקי בית המרוויחים מתחת

⁴ http://www.moch.gov.il/siyua_bedyur/mechir_lamishtaken/Pages/proyektey_mechir_lamishtaken.aspx

ל-80% מההכנסה החציונית באותו האזור. הבעלות על הקרקע בתוכניות אלו היא בידי עמותה או גוף ממשלתי והרוכשים מקבלים את הקרקע בחכירה ומשלמים רק על המבנה עצמו. ישנן הגבלות שונות על מכירה של בתים השייכים לתוכנית כך שנשמר מלאי נכסים לדיור מחל.

| קנדה ⁷ | ארצות הברית ⁶ | אנגליה ⁵ | |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Canada Mortgage and Housing corporation | Community Land Trusts | Affordable Home Shared Ownership | שם התוכנית |
| מעניקה משכנתאות מסובסדות | ערך הקרקע | 25%-75% מערך הנכס | גובה הסבסוד |
| בעלי הכנסות נמוכות בלבד | בעלי הכנסות נמוכות בלבד | מעמד הביניים ומטה | קהל היעד |
| חברה ממשלתית | כ-250 עמותות/גופים ציבוריים מקומיים | הממשלה | מפעיל התוכנית |

בקנדה פועלות חברות רבות המעניקות סיוע פיננסי לרוכשי דירות בעלי הכנסה נמוכה. חברות אלו פועלות תחת חברה בבעלות ממשלתית בשם Canada Mortgage and Housing corporation. החברות מסייעות בפיתוח פרויקטים שונים לדיור בהישג יד, כאשר הלקוחות הפוטנציאליים הם בעלי הכנסה נמוכה יחסית. בנוסף מציעה החברה הממשלתית ערבות עבור

משפחות ללא הון עצמי בקבלת משכנתא. החברה מאפשרת לקיחת משכנתא עם הון עצמי של 5% מסך הרכישה במקום 20% לפחות כפי שנדרש בקנדה. בפועל, גובה החברה הממשלתית פרמיה מסוימת מרוכש הדירה ובתמורה מבטחת את נותן ההלוואה מפני חדלות פירעון.

ישנו שוני רב בין התוכניות במדינות השונות, אך המשותף להן הוא הפניה לקהל היעד הרלוונטי. בישראל, חלקם של משקי הבית במעמד הביניים המחזיק דירה פוחת והולך במהלך העשור האחרון אך אלו מודרים מתוכניות הדיור המוצעות על ידי הממשלה. יש לתת פתרון כולל במסגרת מדיניות דיור לאומית אשר תכלול גם התייחסות לשכבות הביניים שאין ברשותם את ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה.

⁵ <https://www.gov.uk/affordable-home-ownership-schemes/shared-ownership-schemes>
⁶ <http://www.huduser.org/portal/periodicals/em/fall12/highlight3.html>
⁷ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/co/prfinas/index.cfm>