

הצוות לשינוי כלכלי-חברתי
סיכום ישיבה מס' 4 שהתקיימה בירושלים ביום ל' באב תשע"א, 30.8.2011

נכחו :

פרופ' מנואל טרכטנברג - יו"ר
מר אייל גבאי
ד"ר יורם גבאי
גב' אסתר דומיניסיני
מר גל הרשקוביץ
מר שחר כהן
עו"ד רו"ח מיכל עבאדי-בויאנג'ו
ד"ר קרנית פלוג
ד"ר שלומי פריזט
פרופ' פנינה קליין
ד"ר טלי רגב
ד"ר אבי שמחון

כמו-כן, השתתפו :

מר ראובן חביב - מרכז הצוות
עו"ד אבי ליכט
גב' נועה נוף-שטיינר
מר גדי פרנק
ד"ר עדי ברנדר
מר יהודה נסרדישי
מר ראובן קוגן
גב' יעל מבורך
מר שרון אחדות
מר יובל אלגרבל
מר אמיר (שם משפחה חסר)
נציגי לשכת התקשורת של ראש הממשלה
צוות תמלול

פרופ' טרכטנברג פתח את הישיבה.

פרופ' טרכטנברג :

הדיון היום יתמקד בשני תחומים : תחרותיות ומחירים, ודיוור. בסוף הישיבה, נסכם את סוף שלב ההדברות : מפגשי שיתוף הציבור הסתיימו במתכונתם הרגילה.

מספר הערות :

- בכל בוקר, קוראים בעתון על מה נעשה והוחלט בוועדה. לכן, יש להדגיש כי כל דבר שמשתחרר לעתון פוגע, למעשה, בעבודת הוועדה. פרופ' טרכטנברג ביקש מהחברים שלא לדבר עם התקשורת כי יש בכך פגיעה בעבודת הוועדה.
- עולים רעיונות שונים שנוגעים בעשייה של גופים שונים. אפשר לפנות לגופים אלה כדי לשאול את דעתם, אך גם בכך נגרם נזק לעבודת העובדה. דרוש איפוק.
- היום, לסיום מפגשי שיתוף הציבור, אמרתי שכעת נכנסים למשטר של עבודה בוועדה. סיימנו את פרק הפתיחה ועוברים לשלב העבודה.

צוות יוקר מחיה ותחרותיות

מצגת על סטטוס צוות יוקר המחיה ותחרותיות - הוצגה ע"י ד"ר פריזט :

- שער ראשון - ניתוח יוקר המחיה
- שער שני - מעורבות ממשלתית בשווקים ותרומתה ליוקר המחיה
- שער שלישי - תחרותיות בשווקים נבחרים : מונופולים
- יוקר המחיה - קווים לדמותו
- הרכב הוצאות משקי בית ; מה יקר בישראל ; מה התיקר בישראל
- תמונת מצב 1999 - 2009 - לוח
- ההבדלים במשקלות המרכיבים, והשינויים בהם
- אפשר לשאול - מדוע עלה משקל הבריאות? האם הסיבה לכך היא שהציבור רוצה יותר, או שמא מפני שהממשלה משלמת פחות והציבור נאלץ לשלם יותר. במרכיב הבריאות, עלה משקל המרכיב, עלו ההוצאות על הבריאות, וגם המחירים.
- מה למדנו?
- עלו משמעותית: מרכיבי הבריאות, הדיור (חזקה ביותר) וחינוך
- פרטי-ציבורי ורגולציה: משקל מרכיב המזון ירד, תוך עליית מחירים וירידת הכמות.
- שוק תחרותי: הלבשה והנעלה, וריהוט - משקלם ירד וגם המחירים.
- שינוי מחירים במסגרת שוק תחרותי משפיע על יוקר המחיה ("אפקט איקאה")
- שינוי מחיר וכמות "נגזרת" - גרף

דיון ביניים:

- פרופ' טרכטנברג ציין שהשינויים הגדולים נבעו מצד ההיצע, ולא דווקא מצד הביקוש.
- ד"ר פריזט הבהיר שהעליה בתחומי החינוך והבריאות יכולה לנבוע גם מהמעבר מהציבורי לפרטי.

חזרה למצגת:

- מקרה מבחן - לחם
- מחיר הלחם עלה, אך חלק גדול מכך נובע מצריכה של "לחם אחר", כלומר עליה בצריכת סוגי הלחם שאינם בפיקוח.
- יוקר המחיה - שינויים בהרכב
- מה בהמשך הדרך?
- השוואה בינלאומית - הדגמה; המשך ניתוח; ניתוח CPI מול PPI; חיבור לשינויים ברמות השכר
- מעורבות ממשלתית בשווקים ותרומתה ליוקר המחיה
- (בהכללה רבה) מתקיימת יריבות/תחרות בין משקי הבית וקבוצות אינטרסנטים שונים על רקע מטרות שונות
- על החלטות שלטוניות והשפעתן על העברת עושר - שינויים מבניים בשווקים; פיקוח על מחירים; הגנה מפני יבוא; מתן רשיונות וזכיונות; אכיפת מדיניות
- צמצום מימדי השיח - דוגמה
- מימדי השיח - בטיחות הציבור; תעסוקה; יוקר המחיה

דיון ביניים:

- ד"ר פלוג ציינה שרצוי להוסיף היבט נוסף - "יציבות פיננסית"
- עו"ד רו"ח עבאדי-בויאנג'ו הבהירה שזה כלול ב"בטיחות הציבור".
- ד"ר פריזט הבהיר שהמימד של "יוקר המחיה" הולך ומצטמצם.

- פרופ' טרכטנברג הדגיש כי לכל "מימד" יש מי שתומך בו ("champion") ומי שמופקד עליו, אך לגבי מימד יוקר המחיה - אין, אלא אם מישוהו צועק. השוק נפתח לתחרות בעיקר בגלל יעילות.
- ד"ר גבאי ציין שאם פותחים שווקים לתחרות, התעסוקה בכל התחומים עולה.
- פרופ' טרכטנברג הבהיר שהיכולת להלחם ביוקר המחיה מוגבלת כי הנושא מבוזר.
- מר נסרדישי: נניח שלגבי מוצר מסוים יש חוסר, ורוצים להוריד את המכס עליו לתקופה מוגבלת. משרד האוצר מסכים למהלך, אך משרד התמ"ת מתנגד. יש כאן ניגוד עניינים.
- ד"ר שמחון שאל - האם בארה"ב יש מי שמגן על הצרכן? [פרופ' טרכטנברג השיב: יש מעט, אך גם שם אין גוף חזק אשר מגן]. יתכן ורצוי לייצור גוף שיגן על הצרכן.

חזרה למצגת:

- כשלים טיפוסיים במעורבות הממשלה בשווקים
 - השפעת קבוצות אינטרסים על תוצאות השוק ומבנהו, והעדר כלים/מומחיות לביצוע
 - החוק אינו מכוון או נועד לנושא רווחת הצרכן. המחיר לצרכן או התחרות, אינו מטרת החוק.
 - העדרה של תורת רגולציה
 - העדר מעקב אחר החלטות
 - קשיים בפיקוח בדיעבד על ענפים לא-תחרותיים: קשה לפקח על מונופולים
 - קשיי אכיפה (כלכלה שחורה, וכדומה)
 - ביזור משקי הבית, העדר קשר עם הציבור, שיתוף ושקיפות
 - מיקוד ועוצמת הסקטור העסקי (מול הרגולטור)
 - חסמים שאינם מכסים (non-tariff barriers)
 - קושי בקידום שינויים מבניים, עקב בעיות משילות

דיון ביניים:

- ד"ר פלוג שאלה - מי מפקח על תקינה?
- עו"ד ליכט השיב כי מכון התקנים הוא גוף סטטוטורי, ורוב התקנים הינם בינלאומיים.
- מר נסרדישי ציין שקיימת בעיה לגבי מוצרים שעברו את מכון התקנים בארה"ב, וכאן עומדים על הצורך לבדוק אותם שוב.
- ד"ר גבאי ציין שלפעמים, הרגולטור מעלה את הדרישות כדי למנוע כניסת גופים נוספים: זה מרכיב בעיתי.
- פרופ' טרכטנברג ציין שאמירה על כך שנוחות הרגולטור דורשת מספר קטן יותר של גופים, פירושה מה שנקרא: "a cozy relationship".
- עו"ד רו"ח עבאדי-בויאנג'ו ציינה שרצוי למתן את האמירה על קשי המשילות, כי זה תלוי בכנסת, והכנסת היא העם.
- ד"ר פריזט הדגיש כי הממשלה רוצה לבצע רפורמות, אך לא מצליחה.
- חבר ציין שישנם אנשים עם כוח בתפקידים קריטיים, כמו, למשל - בחברת החשמל.

חזרה למצגת:

- המחשה - השכר במונופולים ממשלתיים: במונופולים אלה משלמים שכר גבוה יותר מאשר השכר ששולם לעובדים מקבילים, עם אותם כישורים, במקומות אחרים.

דיון ביניים:

- עו"ד רו"ח עבאדי-בויאנג'ו ציינה שאין כאן אזכור לתופעה של "עודף עובדים".
- ד"ר פריזט הבהיר שמדובר בדוגמה לכך שהממשלה אינה רוצה לשלם יותר, אך אינה מצליחה לעמוד על כך מול בעלי עוצמה.
- ד"ר פלוג הדגישה כי המחיר מתגלגל, כמובן, לציבור.
- ד"ר ברנדר הוסיף והבהיר שבתחום החשמל, עלות השכר היא רק כ-10% מהעלות. יש לשים את זה בפרופורציה.

חזרה למצגת:

- צעדים מוצעים לטווח הקצר
 - הסרת מכסים ומיסי קניה
 - הגבלת היטלי היצף
 - עידוד יבוא אישי וסחר אינטרנטי
 - העצמת המחקר והפיקוח על התחרות
 - תקינה ובריאות הציבור
 - חיוב מונופולים בפרסום דוחות ציבוריים במוצרים השונים
 - פיקוח על מחירים
 - עדכון דו"ח סוארי לפיקוח על רווחיות

דיון ביניים:

- ד"ר פריזט הבהיר שענף החקלאות אינו כמו כל ענף אחר.
- מר גבאי שאל - מדוע? בגלל לובי חקלאי? בנושא הקרקע לחקלאות, קיימת בעיה של ספקולנטים. החקלאים מצליחים לחמוק מחשיפה.
- פרופ' טרכטנברג הדגיש כי דרושה אמירה על כך שהחקלאות היא דבר אחר. בכל העולם, מצב החקלאות הוא שונה מיתר הענפים.
- מר נסרדישי הבהיר שהמכס בחקלאות נע מ-0% ל-12%.
- ד"ר שמחון הדגיש כי במרבית העולם, לא הצרכן מסבסד את החקלאות, אלא הממשלה.
- מר גבאי טען שדי להגיד שהחקלאות היא מצב שונה. עדיף לעשות את המקסימום שניתן לעשות, ולא המקסימום בכלל.
- פרופ' טרכטנברג הבהיר שהתשומות בחקלאות הן מים, קרקע ועובדים זרים. אפשר להתייחס לאי-סבסוד התשומות.
- ד"ר פריזט טען שדי באמירה על כך שחקלאות היא מצב מיוחד. צריך לזכור שבהמשך שרשרת המזון, יש יש מספר גדול של גורמים מעורבים. לכן, לא די בהורדת מכסים.
- מר הרשקוביץ ציין שבסופו של יום, צריך לראות היכן המקומות שאליהם אין מנוס מלהכנס. אין מנוס מלהכנס לנושא המזון והחקלאות, ובאופן יסודי. דרוש שינוי משמעותי. יש לנקות את כל החסמים: זה השלב הראשון. יש לחלק את רשימת המוצרים לשני סוגים - מוצרי יסוד (בהם יש להוריד מכסים) ואחרים. יש לבדוק כל ענף או מוצר ולשאול - מדוע נדרשת הגנה? - ולאחר מכן לקבוע את הרמה הנדרשת של הגנה. יש להוריד מכסים ולהגיע לשווי משקל ברמה הפרטנית. אם תהיה לכך התנגדות, סימן שזאת הדרך הנכונה.
- פרופ' טרכטנברג ציין שבמפגש עם הציבור שהתקיים היום, השתתף נשיא התאחדות התעשיינים, מר שרגא ברוש, והוא אמר שאם מורידים מכסים, יהיה מספר עצום של מובטלים. לכן, צריך לחשוב היטב על כל

דבר. [הערת מר הרשקוביץ: רצוי לרכז שם את הכוחות]. רצוי לרכז את הכוחות מול התעשיינים, כי שם אפשר לפעול. יש היום קונסטלציה של מהלכים (הוועדה לבדיקת ריכוזיות וכו'). לכן, עכשיו אולי אפשר להצליח אצל התעשיינים, אך לא בתחום החקלאות.

- ד"ר גבאי הבהיר שרצוי להתייחס ברמה מסוימת אך לא בעקרון.
- גב' דומיניסיני הדגישה את הצורך לדון בכל דבר כדי לראות במה ראוי לטפל. אין לפסול מראש טיפול בתחום כלשהו.
- ד"ר פלוג ציינה שיש לבדוק כל דבר כדי לראות מה נובע מפערי מכסים, ומה מפערי תיווך וכדומה.
- ד"ר פריזט הדגיש כי זה ניתוח חשוב ומתקיים במסגרת "ועדת קדמי". אפשר לטפל בנושא. ישנם חסמים גם בהמשך, אחרי המכסים.
- מר נסרדישי הציע לעשות את הכל לעט, כדי לא לשפוך את התינוק עם המים. יש להזהר.
- עו"ד רו"ח עבאדי-בויאנג'ו הבהירה שלא יתכן מדיניות ממשלתית של "שגר ושכח". אם משחררים תחום לתחרות, צריך לבדוק ולערוך מעקב.

חזרה למצגת:

- כיווני פעולה מוצעים - הטווח הבינוני: שינוי בתפיסת הרגולציה והעצמת קולו של הציבור. הצרכים שונים
- קידום תחרותיות בשווקים
- תחרות גיאוגרפית (דוגמה) - יש חשיבות משמעותית לתחרות גיאוגרפית
- תחום המלט (דוגמה) - הצעדים לטיפול במונופול בתחום המלט
- תחבורה ציבורית (דוגמה) - מה רצוי לעשות
- יש חוסר יכולת של הממשלה לבצע רפורמות, גם בנושא נמלי הים. האם יש סיבה מעשית לא להפעיל את סמכויות הממשלה כדי להטיב עם העם והאזרח במקום עם אינטרסנטים?
- מקרקעין ודיור
- מינהל מקרקעי ישראל ובעלי הקרקע
- תחרות במגבלות כושר היצור, בהיבט מקומי
- ההמלצות יהיו של צוות הדיור

ד"ר פריזט סיכם והדגיש כי החשיפה לתחרות היא קריטית, וחשוב לנו. כמו-כן, רצוי לאפשר לחברות ישראליות לפעול בחו"ל. יש לתמוך בשני הכיוונים: בצמיחה ובכניסה לשוק.

דין:

- ד"ר שמחון הדגיש כי נקודת הפתיחה צריכה להיות הצורך באדם או גוף שיגן ("champion") על הצרכן. אם אין מישהו כזה, לא נצליח. זה חשוב, וחשוב שיהיה מישהו עם שיניים. לדעתו, הרשות להגבלים עסקיים יכולה לעשות את זה: צריך להגיד שזה תפקידה.
- מר כהן הוסיף וציין שהרשות להגבלים עסקיים צריכה להיות גוף עצמאי, ולא חלק ממשרד התמי"ת. ישנן מדינות בהן יש דבר כזה. צריך להתייחס לאפשרות צמצום זכות השביתה במונופולים ממשלתיים. חסרה אמירה קדימה - על עיצומים כספיים וכדומה.
- פרופ' קליין ביקשה לחזק את הצורך בהקמת גוף שיגן על הנושא. היא שאלה - מה הצעד המיידי הרצוי? - כדי לא לפגוע באלמנטים חשובים.
- ד"ר פריזט השיב שצריך לבדוק את הכלים ולנצל את מה שיש.

- פרופ' טרכטנברג הדגיש כי יש להתייחס לכל מה שנוגע במחירים אשר נשלטים - באופן ישיר או עקיף - ע"י הממשלה (מים, חשמל וכו'). הוא הדגיש עוד שקיימת השפעה הדדית בין נושא התחרותיות ויוקר המחיה ונושא השירותים החברתיים.

צוות הדיור

מר גבאי:

מר גבאי הציג את חברי הצוות וציין שבכתב המינוי הוגדר "יישום", ואינני בטוח שיש הרבה מה לעשות. לכן, אולי עוסקים בעיקר ב-fine-tuning ואימוץ של נושאים בשיח הציבורי שחסרי הגדרה וגיבוש.

מצגת בנושא הדיור - הוצגה ע"י מר גבאי:

- מבנה המצגת
- תפיסות ומדיניות
 - הרגולציה מאפשרת אספקת היצע דירות רחב עם תמהיל מגוון (כל הסוגים והיבטים שונים)
 - סיוע באספקת פתרונות דיור לאוכלוסיות זכאיות
- מחיר דירה ממוצע - מגמות - גרף
- עליית המחירים היא בכל הארץ, כולל הפריפריה - גרף
- השוואה בינלאומית - שינוי במחירי דירות - גרף
- בארץ היו המחירים יציבים כאשר הם עלו בחו"ל, וכשנפלו המחירים בחו"ל - התחילו המחירים לעלות כאן.
- ד"ר פלוג הדגישה שהיתה שחיקה של מחירי הדיור במשך 10 שנים, ועכשיו יוצאים ממצב זה. הגרף אינו מעודכן ל-CPI.
- פרופ' טרכטנברג הדגיש כי חשוב להציג מול ה-CPI. חסמים בשרשרת הייצור של דירה: בניה, רישוי, פיתוח, שיווק קרקע, תכנון [הערת פרופ' טרכטנברג: מה אם יזמות?]
- באזורי הביקוש נשחק המלאי המתוכנן.
- בירושלים ובאזור המרכז, התחלות הבניה מעל לתוכנית החומש, ובמקומות אחרים - פחות.

דיון ביניים:

- אמיר אמר שהמלאי במקומות אחרים נשחק. עתודות הקרקע הם במרכז ובירושלים. המלאי נמצא במודיעין, ראש העין, אשדוד וכו', ובפריפריה.
- מר קוגן ציין שזה לא נותן פתרון אבסולוטי לצרכים.
- עו"ד רו"ח עבאדי-בויאנג'ו שאלה - מה בקשר לצרכים?
- מר גבאי השיב: בכל שנה, מתווספים כ-45,000 משקי בית (מבלי להתייחס לסוג הדיור שהם מחפשים). אין בהכרח מחסור בשוק, אלא חוסר ניצול ראוי. אין רואים אנשים ברחוב. השוק מוצא פתרונות בתוך השוק הקיים, אבל המחסור אמיתי.
- ד"ר פריזט ציין שישנם שטחים פתוחים.
- מר קוגן הבהיר שתוכנית המתאר הארצית קבעה שטחים ציבוריים ופרטיים. ישנם שיקולים רבים שיש לקחת בחשבון. המועצה הארצית עומדת לעובד על שינוי בתמ"א 38.

- מר גבאי ציין שלפני שנת 2008 התקבלה החלטה לנקוט בצעדים כדי להזיז אוכלוסיה לפריפריה, אך זה לא הצליח. לכן, בשנת 2008 החליטה הממשלה לטפל במחסור באזור המרכז.
- פרופ' טרכטנברג ציין שזה ממחיש את הצורך בזהירות כדי להמנע מ-collateral damage, גם אם הוא מתוך כוונות טובות. אסור להפר איזונים.
- מר גבאי הדגיש כי יש די קרקע שניתן לנצל, מבלי לפגוע.

חזרה למצגת:

- חסמים רבים בשיווק
אין זה נכון להגיד שיש 160,000 יחידות דיור מתוכננות, כפי שטוענים. לרבים מהם יש חסמים שונים וחלק לא ניתנים למימוש (לדוגמה - יש תוכנית מתוכננת בצור הדסה, אך לשם כך חייבים לסלול כביש יקר).

דיון ביניים:

- פרופ' טרכטנברג הדגיש כי זאת טעות בתכנון: המלאי אינו ריאלי.
- מר גבאי הבהיר שבעתיד, יכול להיות שניתן יהיה לממש אותן, ולכן התכנון בסדר.
- פרופ' טרכטנברג הבהיר שחסם הפיתוח הוא, למעשה ענין של כסף.
- מר גבאי הדגיש: עלות מול מספר פתרונות. ישנם מקומות בהם אפשר לבנות, אך לא כולם.
- מר קוגן הבהיר ש"חסם חיכוכי" הוא חסם בירוקרטי, וזה 24% מהחסמים באזור המרכז.
- ד"ר פריזט שאל - האם יש הערכות לגבי התכנון? מה לגבי בניה לגובה?
- מר גבאי הדגיש כי אין ספק שמרכזי הערים אינם מנצלים את הפוטנציאל לגובה. במרכז העיר הכל במרחק הליכה ברגל, ולכן מבקשים לגור שם. במודיעין, למשל, הבניה נמוכה ויש מרחקים גדולים כדי להגיע אפילו למכולת. יש מעט מאוד מקומות בהם אפשר לחיות חיים עירוניים של ממש, עם מרחקי הליכה ברגל. רצוי להנחות את גופי התכנון לאפשר יותר בניה לגובה.
- פרופ' טרכטנברג הדגיש כי לדו"ח הוועדה תהיה השפעה ארוכת-טווח, ויש לקוות שהוא ינחה את דרך העבודה לזמן ארוך. לכן, האמירה על הצורך במרכז אורבני היא חשובה.

חזרה למצגת:

- יש מלאי קרקעות מתוכננים בידי קבלנים - לוח הטענה לספקולציה היא, במידה מסוימת, נכונה. הכוונה לתוכניות בניה ללא חסמים, שהקבלן מחליט לעקב משיקולים מסחריים.
עו"ד רו"ח עבאדי-בויאנג'ו הדגישה שכאן רואים שהשוק ריכוזי. אם לחברה יש נכס כה גדול ואינו מנסה לשווקו, מה עם האשראי הבנקאי שקיבל?
פרופ' טרכטנברג הבהיר שמדובר בתוכניות בהן טרם התחילה בבניה.
- לא בונים דירות קטנות
גם הרשויות המקומיות מעדיפות בניה עבור משפחות מבוססות, ולכן לא בונים דירות בנות שלושה חדרים, ואפילו דירות בנות ארבעה חדרים כמעט ולא נבנות. הקבלנים תלויים בראשי העיר או הרשות, והוא לוחץ. לכן, אין תשובה לזוגות בראשית דרכם.
- עליה בסטנדרט הבניה - מחייבת עלית מחירים
עליה בסטנדרטים מעלה את המחירים, ואם כבר מוצאים דירה בת שלושה חדרים - היא נמצאת בבנין מפואר שהופך אותה ליקרה מאד.

מר קוגן הוסיף וציין שישנם תקנים אשר מגדילים את השטחים הדרושים ואת המחירים. בניה בסטנדרט גבוה מעלה מחירים וגם את הסביבה: יבנו רק בבנין פאר. כל הגורמים בהליך התכנון מעוניינים להגדיל את המחיר.

- דירות רפאים: יש דירות ריקות רבות - לוח של מספרי דירות ריקות בערים שונות בסה"כ יש 46,855 דירות ריקות, לפי נתוני חברת החשמל.
- עו"ד רו"ח עבאדי-בויאנג'ו ציינה כי ישנן דירות ריקות ברשות האפוטרופוס הכללי, והוצע לקצר את הזמן נדרש עד שניתן למכור אותן.
- דיור בר השגה
- מחיר דירה ביחס לשכר ממוצע: זה מה שכואב לאנשים!

דיון ביניים:

- מר הרשקוביץ ציין שאדם צעיר מסתכל קדימה, ויודע שמחיר גבוה לא יישאר כך בטווח הרחוק. לכן, הוא יכול לחכות עד שהמחירים יורדים.
- מר גבאי הדגיש כי אף אחד אינו יודע מה יהיה בעתיד, ואינם מאמינים להבטחות (על כך שהמחירים ירדו, וכו'). יש, בכל שנה, מספר גדול של משקי בית חדשים, וגם עסקות לשיפור הדיור, וכל אלה נפגעים.
- פרופ' טרכטנברג ציין שאם הזוג הצעיר הוא רציונלי, הוא יראה שכל האינטרסים הם נגד הזוג הצעיר, ובעד עליית מחירים.
- חברים אחדים ציינו שמדיניות הריבית משפיעה מאד על המצב.
- פרופ' טרכטנברג הוסיף וציין שאם מדובר רק בריבית, אזי אין לנו מה לעשות. המגמה נמשכת כבר שנים.
- ד"ר שמחון ציין שהריבית משפיעה על רוב מחיר הדירה: הוא הדבר הדומיננטי. יחד עם זה, אין זה אומר שאין לטפל בחלק שאיננו ריבית. כל עוד הריבית נשארת נמוכה, תימשך המגמה.

חזרה למצגת:

- שיעור ההוצאה על דיור ביחס להכנסה נטו 2000 - 2008
- נבחנו מודלים של דיור בר-השגה בעולם, ושם ה-benchmark הוא 35% מההוצאה ברוטו.
- מחיר דירה ושיעור הבעלות
- הבעלות על דירה והמחיר בעליה. אחוז הגרים בדירות בבעלות מול ערך דירה בבעלות.

דיון ביניים:

- ד"ר ברנדר ציין שישראל נמצאת בממוצע האירופי.
- מר הרשקוביץ הדגיש כי ישנם אנשים רבים אשר רכשו דירה ומשכירים אותה.
- מר קוגן הדגיש כי שיעור הבעלות על דירות יורד, ואילו שיעור הגרים בשכירות עולה.

חזרה למצגת:

- התשואה על דירה אינה בהכרח בשיווי משקל - גרף

דיון ביניים:

- עו"ד רו"ח עבאדי-בויאנג'ו ציינה שיש להתיחס לתשואה מול התשואה באפיקי השקעה אחרים.
- מה גבאי הדגיש כי אם אין אלטרנטיבה להשקעה, אנשים יישארו עם הדירות, אך במצב אחר, יצאו מהשוק.
- מר קוגן הדגיש כי להוציא אנשים פרטיים, אין עוסקים בהשכרות.

- אמיר אמר שיכול להיות שמגיעים לתקרת השכירות - למחיר הגבוה ביותר שאנשים מוכנים לשלם, ולכן ירד המחיר.

חזרה למצגת :

- יחס מחיר דירה לשכר דירה
- השוואה בינלאומית - יחס מחיר דירה לשכר דירה
- ד"ר פלוג ציינה שהיחס בין שכר דירה ומחיר הדירה הוא בדיוק לפי הממוצע הרב-שנתי.
- אבל גם במרכז הארץ יש דירות נגישות
- פתרונות - המשך הגדלת היצע כללי
 - בזמן הקצר : טיפול בדירות ריקות (כפל ארנונה?) ויצירת מחיר לאחזקת קרקעות מתוכננות (לתוכניות שלא ממשים).
 - תוכנית חומש מפורטת לתכנון ולשיווק של ממי"י
 - תכנון : ציפוף ובניה לגובה - זה יהיה מסר. גם תכנון מוטה תחבורה (ציבורית).
 - הצורך בבניה לגובה הוא מסר חשוב, וכך גם הצורך במוטה תחבורה ציבורית (למשל - לאורך ציר הרכבת).

דיון ביניים :

- ד"ר גבאי ציין שקיימת בעיה של מס רכוש על תוכניות שלא ממשים.
- מר קוגן הבהיר שפתרון נוסף הוא מס רק על קרקע מתוכנן. רצוי שמס כזה יהיה זמני ורק על דברים שכבר מתוכננים. צריך להתייחס גם לחסמים, ולכן להתייחס רק לתוכניות שניתן לבצע.
- מר נסרדישי הבהיר שקשה לעשות הבחנות. רוב התוכניות אינן ממושות בגלל חסמים שונים. יש הצעות למיסוי שלא ניתנים ליישום.

חזרה למצגת :

- פתרונות - המשך הגדלת היצע
 - הפחתת מחיר מינימום במכרזי מינהל מקרקעי ישראל
 - פריסת תשלומי היזם בגין זכיה בקרקע במכרזי מינהל מקרקעי ישראל
 - בזמן בינוני-ארוך : הסרת חסמי שיווק ופיתוח ; טיפול בעלויות הפיתוח בהתחדשות עירונית ; השלמת הקמת מנגנון שמאות מרכזי בתוכניות "פינוי-בינוי"
- פתרונות - דיור בר השגה
 - שיפור התמהיל : שכלול שוק השכירות ארוכת-טווח בחקיקה ; אחריות על מוסדות התכנון להבטחת בנית דירות קטנות בחקיקה
 - דיור מוזל על קרקע מדינה
 - מחיר למשתכן
 - דירות להשכרה במחיר מופקח
 - קביעת קריטריונים לזכאות (למשל - שירות אזרחי, מספר הילדים וכן הלאה).
 - הקריטריונים הם נושא בעייתי. [פרופ' טרכטנברג ביקש שיגישו הצעה מגובשת בנושא].

דיון ביניים :

- ד"ר פריזט שאל - האם אפשר לכפות את זה על ראשי ערים? או אולי רצוי לתמרץ?

- ד"ר שמחון ציין שאם עושים את זה בצורה הנכונה - בקריטריונים הנכונים - ראשי הערים ירצו. דרושים קריטריונים שיבטיחו שיבואו משפחות/זוגות עובדים : הקהל הנכון.
- ד"ר פלוג התייחסה לשוק השכירות ארוכת הטווח ושאלה - האם אנו בודקים לעומק מדוע אין התקדמות בנושא זה? האם בדקו את השאלות הכלכליות? האם קיימת בעיה כלכלית שלא ניתנת לפתרון ע"י חקיקה?
- מר קוגן הבהיר שבחוו"ל, בונים להשכרה. אך כאן - יש הטבות מס לאנשים פרטיים שמשכירים דירות, אך לא לחברות. לכן, אולי יש לשקול מתן הטיבות לחברות (למשל - הנחה על קרקע). כל עוד המשכיר או אדם פרטי, השיקולים שלו הם קצרי-טווח.
- פרופ' טרכטנברג הבהיר שכאשר נמצאים בשיווי משקל, קשה לצאת ממנו, גם עם כלים רבים. לכן -ההצעה לחקיקה ותמריצים וכדומה.
- ד"ר גבאי ציין שכאשר אפשרו לבעלי דירה להשכרה למכור אותה אחרי X שנים, התעוררו בעיות.
- מר נסרדישי ציין שבסך הכל, שכר הדירה יחד עם רווח הון אינם נותנים תשואה כמו באפיקים האחרים.
- מר הרשקוביץ הדגיש כי לא רוצים לייצור מערכת בירוקרטית, ולכן רצוי להתחיל בקטן כדי לאפשר בדיקה - מעין פיילוט.
- ד"ר פריזט הדגיש כי יש להזהר לא לייצור שכונות של אוכלוסיות חלשות, כמו שנעשה בעבר.
- פרופ' טרכטנברג ציין שמדברים על עידוד בניה לשכירות ע"י תמריצים שונים, אך מה לגבי הכסף? המוסדיים השקיעו בבניה בחו"ל, וזה גרם להם בעיות. בניה לשכירות עם תשואה טובה היא דבר שיכולה למשוך את המוסדיים.
- מר כהן שאל - האם נכון שאין היום תמריץ לבצע תכנון? האם יהיו תמריצים?
- מר גבאי השיב שזאת שאלה טובה, אך אינו יכול לתת תשובה מיידית.
- מר קוגן הבהיר שההרכבים של מוסדות התכנון הובילו להתגבשות שהן נגד פיתוח (למשל, הגופים הירוקים). קשה לשנות את מוסדות התכנון כפי שהם.
- מר כהן הציע: אולי רצוי שתהיה מדיניות ממשלתית ברורה.
- עו"ד רו"ח עבאדי-בויאנג'ו הדגישה שהגופים הירוקים אינם האשמים היחידים, ועבודתם חשובה.

חזרה למצגת:

- פתרונות - סיוע לאוכלוסיות זכאיות:
 - פתרונות דיור לאוכלוסיות הלא-יהודיות (שם דרוש פתרון שוני כי המצב שונה - הבעלות על הקרקע, התחבורה וכדומה)
 - עדכון מודל לסיוע בשכר דירה, תוך הגדלת הסיוע
 - שמירה על מלאי הדיור הציבורי
 - סבסוד פתרונות דיור לקשישים זכאים, בקרקע "חומה" (קרקע חומה הינו קרקע שהופקע לצרכי ציבור, למטרות שונות).
 - צריך להציע סל של כלים, ולאפשר לראשי הערים לבחור.
- מגמות עתידיות בשוק
 - חוסר ודאות ברמת המחירים הנוכחי ומחזוריות אופיינית לשוק הנדל"ן
 - מינון הכלים ועוצמתם ייקח בחשבון את האפשרות לירידת מחירים משמעותית בשוק

דיון:

- מר קוגן הדגיש כי הכלים שהוצגו נועדו למצב של היום. חוסר ודאות הוא רע, כי אז לא בונים או מתקדמים כלל. מינון הכלים והעוצמה חשובים.

- עו"ד רו"ח עבאדי-בויאנג'ו ציינה שקיימת חוליה נוספת - הקבלנים והאשראי. בענף הקבלנים, אין מספיק הון. הנדל"ן דורש המון אשראי מבנקים. לכן, צריך לבדוק כיצד משפיעה הריכוזיות: לאלה יש גישה קלה יותר לאשראי. לקבלנים הבינוניים והקטנים, הגישה קשה יותר. כבר היום נסגרים קוי אשראי.
- ד"ר שמחון הדגיש כי לדעתו, יש לטפל בנושא לא רק דרך השוק, אלא אולי בפיקוח על מחירים. יש לייצור קריטריונים שיאפשרו לזוגות צעירים לקבל דיור במחיר מפוקח.
- ד"ר פריזט הבהיר כי השוק הינו כלי פיקוח. מה קרה ל"גוש הגדול" באזור תל-אביב (אזור שדה דוב והסביבה)? יש מספר מקומות כאלה.
- מר קוגן השיב שישנם מספר פרויקטים גדולים - בפי-גלילות, שדה דוב וכדומה, ועליהן להיות כלולות בתוכנית החומש.
- מר גבאי הדגיש כי הנושא מסובך מאד.
- ד"ר פריזט הבהיר שמדובר בשטח קרקע ענק במרכז איזור הביקוש. לכן, יש לו השפעה גדולה.
- ד"ר בסיס ציינה כי דרושה התייחסות גדולה יותר למגזרים הלא-יהודים. מצוקת הדיור שם שונה בתכלית ממה שהוצג כאן. בכפרים, רוב הבניה פרטית ואין כמעט בניה ציבורית. יש חסמים: אין תוכנית מתאר ואין אדמות מינהל. השטחים הירוקים חונקים את הישובים ואינם מאפשרים התרחבות. קיימות מגבלות רבות. לדעתה, אפשר בהחלט לייצור תיאום בין המשרדים על מנת לפתור בעיות. לבני המיעוטים אין זכויות למשכנתאות מבנקים: אומרים ש"אין נקודות זכות". הבניה לגובה בעייתית בכפרים כי תרבות הבניה אחרת. הפשרה של אדמות מינהל תעזור. [פרופ' טרכטנברג שאל: מה לגבי בניה רוויה יותר, אך לא לגובה?] אם הבניה תהיה לאנשים מאותה חמולה, למשל, אפשר. קיימות בעיות נוספות, אבל לדעתה אם יינתן אישור לכל הבניה ללא היתר, זה ישפר מאד את המצב. צריך לאשר את הקיים ולקבוע תוכנית מתאר מאושרת.
- מר נסרדישי הדגיש כי יש מספר גורמים לעליית המחירים, ואחד הגורמים העיקריים הוא הריבית הנמוכה. הוא הביע תקווה שלא הולכים לקראת משבר עמוד בבניה ודיור. הוא הדגיש כי יש לעודד השקעה בבניה לשכירות לטווח הרחוק, דרך המינהל - לתת קרקע במחיר מוזל לבניה לצרכי שכירות לטווח רחוק. יש לעודד פרויקטים לשכירות.
- ד"ר גבאי הבהיר שכל פרויקט מסובך, ולכן יתכן והפיזור בין כל ההיבטים אינו רצוי. עדיף, אולי, להתמקד במספר קטן יותר - 2 או 3 - נושאים ולוותר על היתר.
- גב' דומיניסיני שאלה - מה לגבי שוק השכירות בשוק הפרטי? בחו"ל קיימים מנגנונים לפיקוח על מחירים (צמוד למדד, למשל).
- ד"ר גבאי השיב: יש חוק הגנת הדייר.
- מר גבאי הדגיש כי אין להתערב בשוק הפרטי, בין אנשים פרטים.
- ד"ר רגב ציינה כי לדעתה, דרושה אמירה חזקה יותר. חשוב לטפל בחסמים, אך דרושה גם אמירה על כך ששוק הדיור הינו מוצר ציבורי ולכן דרושה התערבות. בכל העולם יש מנגנונים לדיור בר-השגה: בעולם המערבי ולא רק בסקנדינביה. זאת זכות, ועל הממשלה לדאוג לכך. כאשר מדברים על הצורך לספק דיור בר-השגה, יש להתייחס גם לתמהיל. יש מקום לדיור בשכר דירה נמוך יותר. יש מדרג/מרחב גדול בין דיור שהוא ציבורי לגמרי, לבין דיור פרטי. הכלל צריך להיות: 30% של ההכנסה נטו למשפחה (או של סל ההוצאות) להוצאות על דיור. התנאים לדיור צריכים להיות תלויי הכנסה, ולא רק לפי האוכלוסיות. צריך לקחת בחשבון את ההכנסה ואת יוקר המחיה באזור. קיימים מודלים של עמותות דיור. האם לבנות על קרקע מדינה בלבד? אפשר לשקול בניה על קרקע פרטי שעובר הסבה.
- ד"ר פלוג ציינה כי שאלה חשובה היא - היכן נמצאים במחזור מחירי הדירות? האם הפתרונות הם אלה שהיינו מאמצים גם קודם, לפני עליית המחירים? צריך להתייחס למחזוריות במחירים. המינון והעוצמה

חשובים, ויש להמנע ממצב של "over-kill". נכון שהמחירים עולים בצורה מהירה, אך הם עלו ממצב של שפל ארוך, שהיה קודם. נמצאים במהלך של ירידת מחירים והתמתנות מחירים. לכן, רצוי לחשוב- האם המינון הוא נכון? לכן, לדעתה, רצוי להתמקד בנושא הדיור בר-השגה (בצד הכלכלי) ולהבטיח שליזמים יהיה כדאי לבנות.

- מר קוגן הבהיר שהפיתוי למכור מתחת למחירי השוק הוא גדול. הדיור הוא יקר, ותמיד יהיה יקר. לכן, הפיתוי לחזקים ולעשירים לנצל את הורדת המחירים הוא גדול: ההטבות עלולות לעבור לעשירים במקום לאלה שרצויים לעזור להם.
- ד"ר פלוג הבהירה שהיא התייחסה, בעיקר, לדירות להשכרה.
- ד"ר פריזט ציין שלדעתו, מתעלמים מהבעיה: אין שוק חופשי. יש מונופול ממשלתי על הקרקע. יש לטפל, קודם, בבעיה זו.
- ד"ר ברנדר ציין שרצוי להתייחס לשאלה - מה יקרה כאשר המחירים ירדו? לאן רוצים להגיע? רמת המחירים של שנת 2005? או דבר אחר? דרושה מדיניות או הכרעה ממשלתית על היעד - מה המחיר הרצוי.
- ד"ר שמחון ציין שאילו השוק היה מתפקד כראוי, לא היינו צריכים לדאוג לדיור בר-השגה.

דברי סיכום - פרופ' טרכטנברג:

פרופ' טרכטנברג הודה לצוות והדגיש כי הנושא חשוב. כאן התחילה המחאה וזה עדיין המוטיב המרכזי במחאה. הוא ציין שרוב הדברים שאפשר לעשות בנושא, אינם צעדים תקציביים. זאת עובדה חשובה. מספר נקודות:

1. מה היינו עושים בשנת 2006? האם היינו מתייחסים לאותם הדברים? לדעתו, צריך להדגיש יותר את הבעיות המבניות, במקום המחזוריות. ישנם מכשולים משמעותיים, וצריך לטפל בהם, גם אם מחירי הדירות ירדו. צריך לזהות את הבעיות המבניות ולטפל בהן.
2. התמהיל חשוב, ובפרט בכל הנוגע לאוכלוסיות שאינן דווקא חלשות. דרושה בניה להשכרה לטווח הרחוק במקומות בהם יש צורך: אין לבנות היכן שרוצים שאנשים ילכו לגור. זאת אמירה חשובה.
3. יש גם ענין של אוכלוסיות עניות - הזקנים העולים, וניצולי שואה. כאן הענין תקציבי ואפשר לעזור.
4. חיילים דרוזים אשר שירתו את המדינה ואינם יכולים לקבל משכנתא - זה דבר שאין לעבור עליו לסדר היום. חייבים לקבל זכויות שוות אם ממלאים אותן חובות.
5. צריך לקחת בחשבון את האפשרות של ירידת מחירים. יחד עם זה, צריך לחזור לדברים הבסיסיים ולצורך שהשוק יתאזן על הדברים הבסיסיים. דרושים מסרים ברורים בנושאים אלה.

לוח זמנים:

מר אלגרבלו הזכיר שיש להגיש את הדו"ח הסופי ביום 15.9.11. לכן, בשבוע הבא יש לגבש את הנושאים, ולהתכונן למרתון סיכום וכתובה ב-11 - 13 בספטמבר.

פרופ' טרכטנברג נעל את הישיבה.