

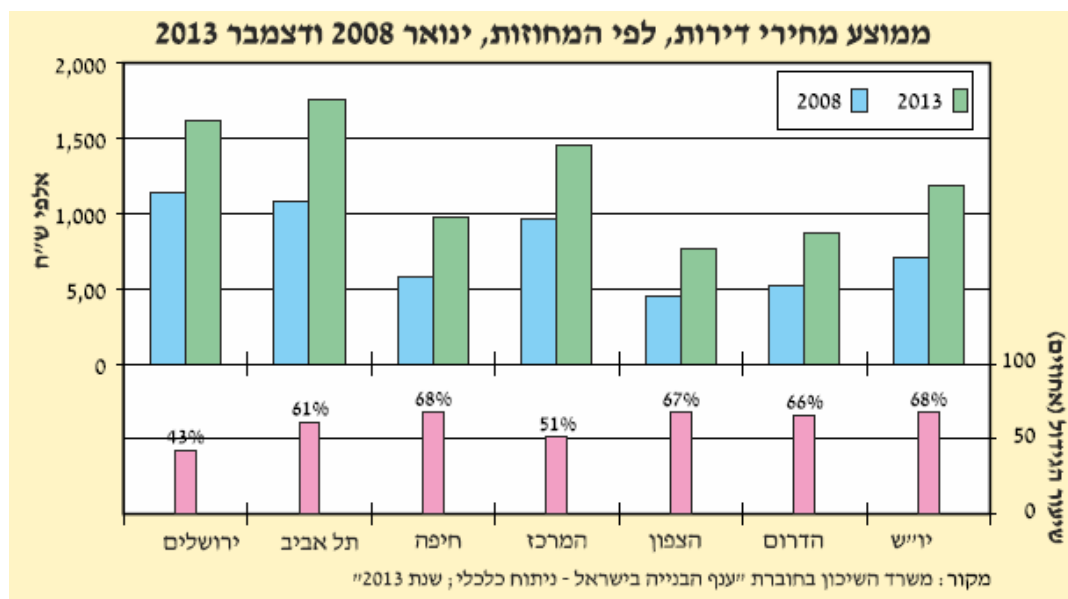
סקירה: מחיר מטרה ומס דירה שלישית

משבר הדירור נמצא על סדר היום הציבורי כבר מספר שנים, ואף היה אחד מהנושאים המרכזיים של המחאה החברתית בקיץ 2011. בשנת 2013 הוקם על ידי קבינט הדירור מטה לדירור לאומי לתיאום בין כל משרדי הממשלה הרלוונטיים וכפוף ישירות לשר האוצר. הוזלת מחירי הדירור עלתה על סדר היום, כאשר על מנת לבלום את המשך העלייה במחירים קיבלה הממשלה מספר החלטות, וביניהן תוכנית מחיר מטרה (2014) ומס דירה שלישית / ריבוי דירות (2017). בהמשך נבחן את התוכניות הללו, על יתרונותיהן וחסרונותיהן, תוך השוואה לתוכניות דומות במדינות נוספות בעולם.

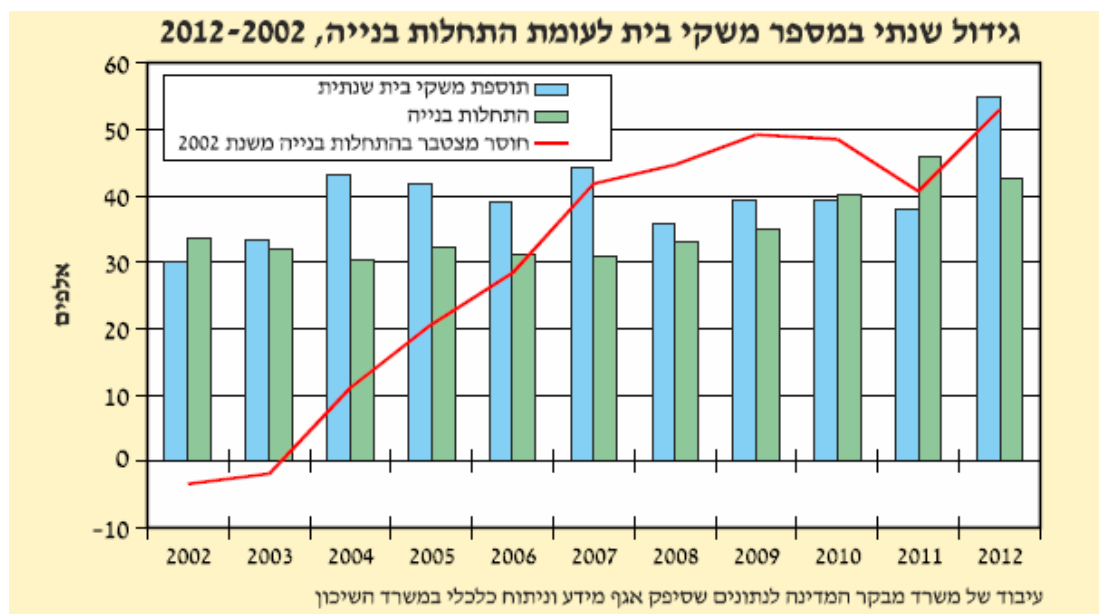
תוכנית "מחיר מטרה".

מתחילת שנת 2008 חלה עלייה חדה במחירי הדירות ובגובה שכר הדירה בישראל. מדד מחירי הדירות עלה בכ-55% והמחיר הממוצע של שכר דירה עלה בכ-30% (תרשים 1). אחד מהגורמים לעלייה זו הוא מחסור בעשרות אלפי דירות, שנוצר בעקבות ההיקף המצומצם של התחלות בנייה ביחס לגידול במספר משקי הבית (תרשים 2). יחד עם העלייה המתונה בהכנסה הממוצעת של משקי הבית, הביאו שתי מגמות אלה להכבדה ניכרת בנטל הוצאות הדירור של משקי הבית בישראל (תרשים 3). להכבדה זו יש השלכות לטווח הרחוק הנוגעות לרווחתם ולחוסנם הכלכלי של משקי הבית, והן עלולות להשפיע לרעה גם על מצב המשק כולו (מבקר המדינה, 2015).

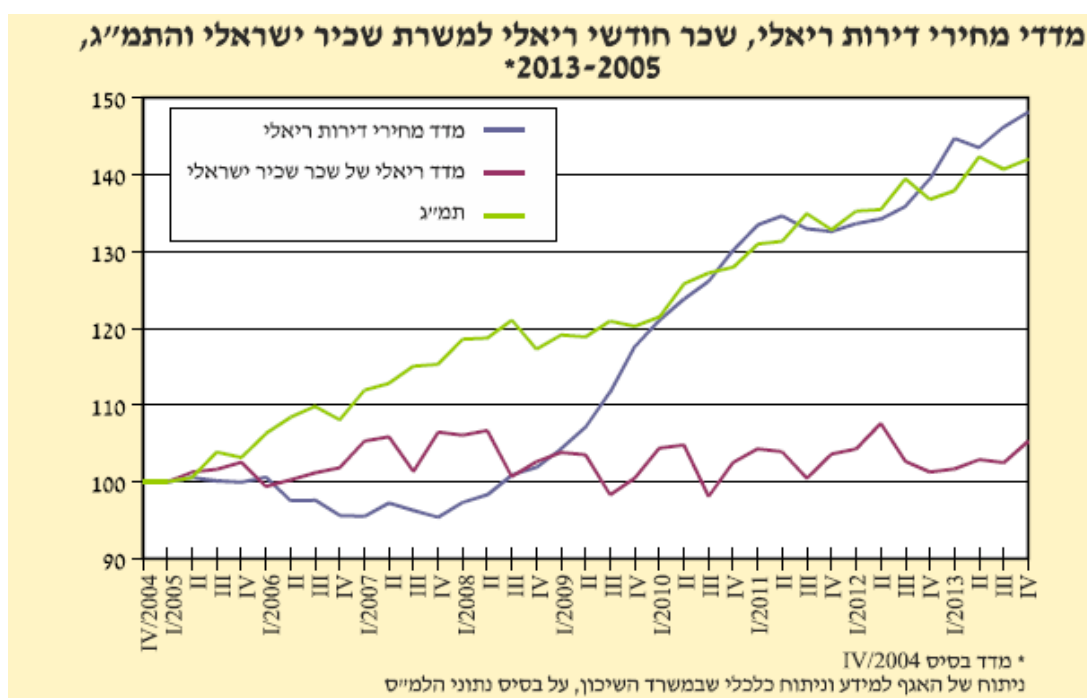
תרשים 1



תרשים 2



תרשים 3



גם לאחר מחאת קיץ 2011 נמשכה מגמת העלייה במחירי הדירות והמשבר לא הגיע לפתרון. הן לממשלה והן לשלטון המקומי קיימת יכולת השפעה חיונית על שוק הדירות בישראל. רוב קרקעות המדינה מנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל, אשר יחד עם השלטון המקומי מהווים את הגופים העיקריים בייצורן של יחידות דיור. מכאן, שהממשלה יכולה להשפיע במידה מסוימת על הביקוש לדיור ועל ההיצע, וכן ליצור תנאים שיאפשרו דיור בר השגה. כלומר, על הממשלה להתערב בשוק הדירות על מנת להקטין את נטל עלות הדיור על משקי הבית, ולתת פתרונות דיור במחיר סביר לכלל האוכלוסייה, ובכך לווסת את מחירי הדיור (אגמון, 2011: 3, מבקר המדינה, 2015).