|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בנק ישראל**דוברות והסברה כלכלית | logo.gif | ‏ירושלים, כ"ב באדר ב' התשע"ד‏‏24 במרץ 2014 |

**עמדת בנק ישראל על ההצעות שנידונו היום בקבינט הדיור**

נגידת בנק ישראל, ד"ר קרנית פלוג, הציגה היום את עמדת הבנק לגבי ההצעות שנידונו היום בקבינט הדיור. להלן עיקרי דבריה:

אני מברכת את קבינט הדיור והממשלה על מאמציהם לקדם תכניות וצעדים לטיפול במחירי הדירות.

מתוקף תפקידי כיועצת הכלכלית של הממשלה, אני רוצה להציג בפני השרים וחברי קבינט הדיור את עמדתו המקצועית של בנק ישראל, כפי שהתגבשה מהניתוחים שערך הבנק ביחס להצעות לגבי תמריצים לרשויות מקומיות, תכנית "מחיר מטרה", ומע"מ אפס לרוכשי דירה ראשונה.

אקדים ואומר, שככלל, כפי שציין שר האוצר, הפתרון היסודי לעליית מחירי הדיור טמון בעלייה מתמשכת בהיצע, בדגש על אזורי ביקוש. היקפי הבנייה ששררו ב-2013, העולים במעט על הזרם השנתי של משקי הבית החדשים, במידה ויתמידו ויתמקדו באזורי ביקוש, פועלים בכיוון הנכון וצפויים להביא להפחתת הלחץ לעליית המחירים, ולתפנית בהתפתחות מחירי הדירות.

**בעניין תמריצים לרשויות המקומיות, בנק ישראל מעריך שמתן** **תמריצים לרשויות** מקומיות להוציא היתרי בנייה למגורים בתחומן הוא כלי יעיל שיתמוך בהרחבת היצע של דירות למגורים.

**בעניין תכנית "מחיר מטרה", בנק ישראל מעריך כי עקרונות התוכנית יוכלו להוביל להשגת היעד של הפחתת מחירי הדיור.** התוכנית, שפרטיה עוד יעובדו, נועדה לתמוך בהגדלת היצע הדירות והפחתת מחירן, ולהעביר לציבור מסר אמין, על פיו הממשלה נחושה להביא לירידת מחירי הדירות, גם במחיר של ויתור על חלק מתקבולי מכירת הקרקע. להערכתנו, תנאי להצלחת התכנית הוא היכולת של רמ"י להמשיך לשווק קרקע בהיקפים מספיקים לפרויקטים גדולים באזורי הביקוש. ברצוני להדגיש כי להערכתנו לתוכנית "מחיר מטרה" יתרון בכך שזוהי תכנית גמישה, וניתן להתאים את היקפה באופן המתאים למצב השוק. אנחנו מברכים על החלטה להקים היום צוות שיגבש את הפרטים של התוכנית ויביא את התוכנית בימים הקרובים לקבינט.

**בעניין תכנית מע"מ אפס לרוכשי דירה ראשונה, בנק ישראל מעריך כי לתוכנית חסרונות שעל הקבינט לתת עליהם את הדעת.** להלן אפרט כעת את עיקרי הסוגיות העולות מהניתוח של בנק ישראל לגבי ההצעה של מע"מ אפס:

* **יישום התוכנית יגביר את הביקושים לדירות חדשות** -- מתן פטור ממע״מ לרוכשי דירה ראשונה העומדים בתבחינים שנקבעו, המהווים חלק משמעותי מרוכשי הדירות, צפוי להביא לעלייה בהיקפי הביקוש לדירות חדשות. ככל שהיצע הדירות החדשות קשיח יותר (וסביר שהוא קשיח למדי בטווח הקצר) כך ייווצר לחץ גדול יותר לעליית מחירים. בהיעדר פיקוח אפקטיבי על המחירים, יעלו מחירי הדירות העומדות בהגדרת הזכאות למע"מ אפס, ובסופו של דבר חלק ניכר מההטבה לא יגיע לכיסם של הרוכשים.
* **יש בתוכנית מרכיב של מערך פיקוח מחירים מורכב וקשה ליישום** -- כדי למנוע את עליית המחירים הצפויה לנוכח עליית הביקוש ע"י הזכאים למע"מ אפס, ההצעה כוללת מערך מורכב של פיקוח מחירים ומפרט, בהתאם להערכת השמאי הממשלתי. ואולם, פיקוח מחירים ופיקוח על המפרט של דירות שיעמדו בתנאים שנקבעו הוא קשה מאוד ליישום. פיקוח כזה ידרוש מידע פרטני על המחירים  לכל דירה, עבור דירות באזורים שונים ובמפרטים שונים.  עודף ביקוש חריף שייווצר לדירות שיזכו את קוניהן במע"מ אפס, עלול ליצור עיוותים נוספים, ושוב הרוכשים לא ייהנו ממלא ההטבה.
* **אציין שתי נקודות הקשורות לאוכלוסיית היעד שנבחרה כזכאית להטבה**
1. קביעת הערך המרבי של דירות המזכות את רוכשיהן במע"מ אפס על 1.6 מיליון ש"ח מטיבה עם אוכלוסיות חזקות יחסית.
2. התבחינים שנקבעו לזכאות אינם כוללים את האוכלוסיות החלשות ביותר. עליית מחירי הדירות החדשות כתוצאה מהתכנית תקשה עוד יותר על אוכלוסיות שאינן זכאיות להטבה לרכוש דירה.
* **מע"מ אפס צפוי להיות פרמננטי ועלול להתרחב** -- מרגע שתינתן הטבת המע״מ אפס לאוכלוסייה שנקבעה, היא צפויה להיות פרמננטית, ובמרוצת הזמן צפוי להיווצר לחץ להרחבת אוכלוסיית הזכאים. גם אם יתברר בעתיד כי ההטבה אינה מניבה את התוצאות המקוות ואף גורמת לנזקים בלתי צפויים ((unintended consequences סביר שהמציאות הפוליטית לא תאפשר לבטלה (כשם שעד היום לא צלחו הניסיונות לבטל את הפטורים ממע״מ על פירות וירקות או לעיר אילת).
* **לצעד יש עלות תקציבית גדולה עם פוטנציאל לגידול העלות בהמשך ויש למצוא לו מקור מימון** - לתכנית המוצעת עלות תקציבית של כ-2 מיליארד ₪, בהנחה שרק האוכלוסייה העומדת בתבחינים שנקבעו תהיה זכאית למע"מ אפס. עם זאת סביר שבמרוצת הזמן ייווצר לחץ להרחיב את קבוצת הזכאים להטבה, והעלות התקציבית תעלה לאורך זמן. בגלל החשיבות לשמירה על מסגרת הגירעון, אנו מציעים שלהצעה תתלווה התייחסות למקור המימון של ההטבה. כפי שאנו מבינים, בהצעה המובאת לא צוין מקור המימון, באמצעות הטלת מיסוי אחר או צמצום נוסף בהוצאות.
* **הצעד פוגע ביעילות של מערכת המע"מ האחיד** -- אחד מהיתרונות הגדולים של מערכת המע״מ בישראל ההופך אותה ליעילה במיוחד הוא היותה בשיעור אחיד (כמעט). הוספת הפטור המוצע צפויה להגביר את הלחץ להוספת פטורים נוספים והיא עלולה לכרסם באופן מהותי בעיקרון של המע״מ האחיד, ולחייב העלאות מס אחרות כדי לפצות על אובדן ההכנסות.