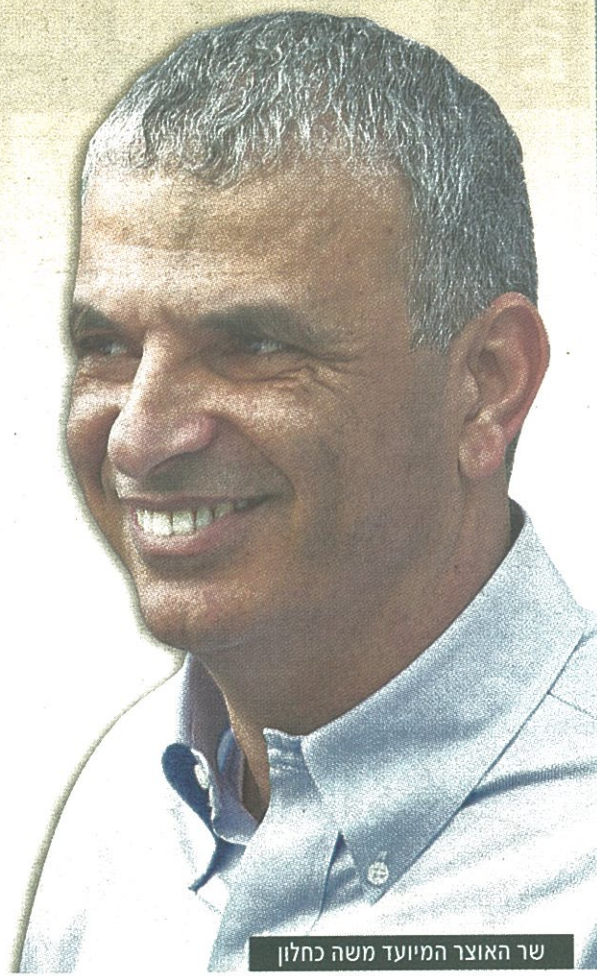




# הדירור ואתם: כל התוכניות של כחלון



שר האוצר המיועד משה כחלון

כמה מהדירות במכרזי הממשלה יוקצו לזוגות צעירים? • איך יסובסדו הקרקעות? • מה יקרה למשקיעי הנדל"ן? • ואיך יושפעו שוכרי הדירות? שאלות ותשובות לסיכום התוכניות של שר האוצר המיועד

**מאת עופר פטרסבורג**

המטרה הראשונה של שר האוצר החדש משה כחלון צפויה להיות טיפול בשוק הדירור במטרה להגדיל את ההיצע, לרסן את הביקושים ובסופו של דבר להוריד את המחירים. בינתיים השוק עדיין רותח: מנתוני בנק ישראל ולשכת השמאים שפורסמו בסוף השבוע עולה כי מאז 2007 עלו מחירי הדירות ב-97% ומחירי השיכירות זינקו ב-40%.  
ואם זה לא מספיק, בתקופה האחרונה יש קיי פאון מוחלט בשיווקי קרקעות של רשות מקרקעי ישראל, דבר שצפוי לצמצם את מספר התחלות הבנייה השנה ל-30 אלף, במקום 40 אלף שהיו אמורות לצאת לפועל.  
אז מה מתכנן כחלון? שר האוצר החדש מבי טיח להיטיב עם צעירים חסרי הדירור באמצעות קרקע מסובסדת שתשווק ב-15% מערכה, להצר את צעדי המשקיעים באמצעות העלאת מסים וחסימת האפשרות שלהם לרכוש דירות חרות המיועדות לצעירים, וכן לפרק את מונופול רשות מקרקעי ישראל.  
כחלון יהפוך למעשה לשר-על לענייני נדל"ן שתחת סמכותו יהיו מינהל התכנון במשרד הפ-

**התוכנית של שר האוצר הקודם לפיד היינו זכאים להנחה של כרבע מיליון שקל על דירה ראשונה באמצעות תוכנית מע"מ אפס. אילו הטבות נקבל הפעם?**  
להבריל מתוכנית לפיד, לא צפוי כי יקבעו הפעם קריטריונים של "כושר השתכרות" (עבודה כתנאי לקבלת ההטבה) עקב התנגדות החרדים. נכון לעכשיו, כחלון ייתן עדיין עדיפות למחורשי דירור, ו-80% מהדירות במכרזי הממשלה יימכרו לזוגות צעירים.  
**תוכנית מע"מ אפס תחזור?**  
לא. השמאי הממשלתי הראשי טל אלדרוטי ממילא הביע ספק לגבי הצלחת התוכנית.  
**אז באיזו שיטה יוצעו דירות מוזלות?**  
השיטה המועדפת צפויה להיות "מחיר למשתכן". לפי השיטה הזו, קובעים ליום את מחיר הקרקע (כנראה 15% מהשווי שלה לפי השמאי הממשלתי), והיומים מתמודדים על מחיר הדירה הסופי הוול ביותר.  
**מה בעצם ההבדל לעומת תוכנית מחיר מטרה?**  
בתוכנית מחיר מטרה נקבע על ידי השמאי הממשלתי שווי דירה מלא שממנו תינתן לזכאים

השיטה הופעלה בעיקר בכישובים במגזר החרדי, והטענה הייתה שהזוכים מיהרו למכור את הדירה וליהנות מהרווח.  
**כעת אפשר יהיה למכור את הדירה?**  
לפי תוכניתו של כחלון, הזוכים בהגרלה לא יהיו רשאים למכור את הדירה המסובסדת במשך חמש השנים הראשונות לאחר כניסתם לדירה, ובמשך חמש השנים שלאחר מכן הם יחויבו במס שבת אם יבקשו למכור.

**כחלון מתכנן לבטל את הנלעדיית של רשות מקרקעי ישראל על שיווק קרקעות, כך שחברת "דירה להשכיר" תהיה רשאית גם היא לשווק קרקעות מדינה. גם תכנון הקרקעות ייפתח לגופים נוספים**

**משפרי דירור**

**איך יחלק כחלון את הדירות שייבנו על קרקעות המדינה?**  
80% מהדירות יימכרו, כאמור, לרוכשי דירה ראשונה. היתרה תוקצה למשפרי דירור שיחויבו במכירת הדירה הקודמת בתוך זמן מסוים. במחיר מטרה היו מחויבים הרוכשים למכור את הדירה הישנה בתוך שנה ממועד קבלת הדירה החדשה. ייתכן שכחלון יחליט כעת שער קבלת הדירה החדשה יצטרכו הרוכשים למכור את הדירה הישנה.  
**הומלץ למשפרי דירור למכור את דירתם כבר כיום?**  
אם תוכניתו של כחלון יתממש, ההערכות הן שמשפרי דירור שיש להם דירות ששוות יותר מ-1.5 מיליון שקל (הסכום עוד עשוי להשתנות) עשויים להימצא בסכנה שלא יוכלו להחליף את דירתם באחרת מבלי לשלם קנס גבוה לקופת המדינה ברמות מס שבה. כיום נהנים משפרי הדירור מהאפשרות למכור דירה כל שנה וחצי ללא תשלום מס - בתנאי שערכה אינו עולה על 4.5 מיליון שקל.