

ישיבת הצוות לשינוי כלכלי חברתי

ישיבה מס. 4 יום ג' 30 באוגוסט 2011

משתתפים: פרופ' מנואל טרכטנברג, יו"ר ות"ת – יו"ר הצוות

אייל גבאי - מנכ"ל משרד רוה"מ

ד"ר גבאי יורם-יו"ר פעילים, מכון פאלק למחקר כלכלי ישראל

דומיניסיני אסתר – מנכ"ל המוסד לביטוח לאומי

הרשקוביץ גל - הממונה על התקציבים, משרד האוצר

כהן שחר - אינדיגו-HP, פעיל חברתי עמותת NOVA

רו"ח מיכל עבאדי-בויאנג'י – החשבת הכללית, משרד האוצר

ד"ר פריזט שלומי – הכלכלן הראשי, הרשות להגבלים עסקיים

פרופ' קליין פנינה - ביה"ס לחינוך, אוני' בר אילן, כלת פרס

ישראל לחינוך

ד"ר רגב טלי - ביה"ס לכלכלה, אוני' ת"א, מרכז טאוב לחקר

המדיניות החברתית בישראל

ד"ר שמחון אבי - יו"ר הוועדה המייעצת לשר האוצר,

האוני' העברית

מר אבי ליכט – מטעם היועץ המשפטי לממשלה

מר יהודה נסרדישי – יו"ר רשות המסים

מר עדי ברנדר

מר ראובן חזק – מרכז הוועדה

גב' נועה נוף-שטיינר – עוזרת אישית לפרופ' טרכטנברג

שרון אחדות - דובר

יובל אלגרבל

ד"ר קרנית פלוג – המשנה לנגיד בנק ישראל

ד"ר רביע בסיס

ד"ר ראובן קוגן

מר אמיר ברקן

גב' יעל

מנואל טרכטנברג: אנחנו נפתח את הישיבה זו ישיבה רביעית של הוועדה, מניין הישיבות כמניין השבועות שהוועדה פועלת. היום אנחנו נתמקד בשני תחומים, בתחרותיות ובמחירים ובדיוור, ובסוף הישיבה נביא עדכון וסיכום של שלב ההידברות. אמנם מחר יהיה מפגש, אבל יהיה מפגש בעל אופי אחר, והמפגשים במתכונת שהתקיימה היום, באו לידי סיום היום ויש לא מעט נתונים מעניינים לגבי זה.

אני אפתח בהערה, בימים האחרונים ובעצם גם לפני זה, אני קם בבוקר וקורא בעיתון מה שהוועדה עושה או לא עושה, מה היו ההמלצות, וחשבתי לעצמי, שאולי באמת כל המאמץ שלנו הוא לשווא, כי הרי כל מה שאנחנו צריכים לעשות זה לגזור את קטעי העיתונות, להדק אותם היטב, ללכת לישון ולהגיש את זה. ויכול להיות שזה מה שצריך לעשות.

עכשיו תראו, הדבר מרתיח לי את הדם מסיבה אחת פשוטה, שכל דבר שמשחרר לעיתון, זה בעצם לשרוף תחמושת, ונגיע ליום הגשת הדו"ח ואנשים יגידו: מה, היתה וועדה? הרי הכל כבר נאמר בתאריך כזה ובתאריך כזה, זו הונאה, זו תרמית. ואנחנו נבחנים בין היתר בדיוק על הנקודה הזאת. על העניין של היכולת שלנו לנתק את עצמנו מכל אותה תרבות של חוסר אמינות, הקרדיביליות שלנו עומדת למבחן. אז אני אומר לכם, אני באמת לא חלילה בא להטיל דופי באף אחד מאתנו, אבל אתם יודעים, אין מה לעשות, זה נושא מלהיב ואני בטוח שקשה לנו להתאפק וקשה לנו לדבר, וכמו שאיתמר רבינוביץ תמיד היה אומר: אני יכול להבטיח לכם שאני יודע לשמור

סוד, אבל אני לא יודע להבטיח שאלה שאני מספר להם יודעים לשמור סוד, אז לפעמים זה ככה. אני מבקש מכם בכל לשון של בקשה, אי אפשר לעבוד ככה זו פגיעה ממשית ואני מסביר לכם למה. שנהיה מודעים לזה. כל דבר שמשתחרר זה מינוס מבחינתנו, כי אח"כ יגידו: לא עשיתם כלום, תרמית, הונאה, כל המערכת מתנהלת כפי שזה היה בעבר וכו' וכו'. אז זה נושא באמת קריטי ליכולת שלנו בסופו של דבר לא רק לכתוב דו"ח, אלא שלדו"ח יהיה האפקט הרצוי.

הדבר השני באותו הקשר או בהקשר דומה, תראו, עולים הרבה מאד רעיונות וזה יופי שהם עולים. והרעיונות נוגעים מן הסתם לעשייה של כל מיני גופים ציבוריים. ואנחנו רוצים להגיש המלצה לממשלה מן הסתם. כי אז יש איזשהו פיתוי לפנות לגופים השונים, לשאול אותם האם הייתם מוכנים לעשות את זה או את זה, או האם נראה לכם או לא נראה לכם וזה בסדר במובן שאני מבין שהמניעים הם מניעים טהורים. לאמור, בדיקת ייתכנות, to sound aboard מה שנקרא, לראות נכונות וכו', אבל זה שוב פעם עושה לנו נזק. מכיוון שזה מביא אותנו למקום לא טוב מול הגופים האלה. הדברים יוצאים לתקשורת וכו' וכו'. אז עוד פעם אני אומר לכם: איפוק, איפוק ועוד פעם איפוק. להתמקד בעבודה של העבודה פנימה ואז נהיה במקום הרבה יותר טוב.

היום בסוף המפגש שהיה, לפני כשעה הסתיים, שהיה מפגש מאד יפה ומעניין, אמרתי כאילו פניתי לציבור: אנחנו עכשיו אנחנו נכנסים למשטר אחר, למשטר של עבודה אינטנסיבית של הוועדה, הפרק הזה הסתיים בהצלחה. אני אמרתי, אנחנו נכנסים עכשיו לבונקר של עבודה. אז זה צריך להיות, אתה

יודע, בראש שלנו היינו בכל מיני מהלכים, בהקמת הוועדה, בקרב ההתחלתי על הלגיטימציה, הלגיטימיות של הוועדה בעיני הציבור, שהיה חתיכת קרב. ההתחלה של הצוותים וכו' וכו', היו כל מיני שלבים. סיימנו את הפרק הזה, עכשיו: בוס, אנחנו מתכנסים פנימה לעבוד בפרק זמן שהוא עוד פעם, כמעט בלתי אפשרי עד להגשה של הדו"ח. עד כאן הדברים, אלא אם כן יש הערות או משהו רוצה להוסיף משהו. שלומי, the floor is yours .

שלומי פריזט: אני רוצה להציג בפני החברים את הסטטוס שלנו, ולהביא את הדברים בפני חברי הוועדה, על מנת שנוכל, כפי שאמר מנואל להכנס לבונקר ולצאת משם עם מוצר. צוות יוקר המחיה והתחרותיות מציג, יציג מבנה דו"ח שבנוי בשלושה שערים. בשער הראשון אנחנו נייקר – סליחה, לא נייקר, ננתח את יוקר המחיה בישראל, מיכל עבאדי: טעות פרוידיאנית.

שלומי פריזט: לא, זה אפילו לא פרוידיאנית, בכלל אין בכוונתי ליקר, אפילו לא בסאבלימינל. ננתח את מקורות יוקר המחיה בישראל, מה עלה, מה ירד, קצת מה שנקרא כלכלה של נדנדות וגם קצת למה, מאיפה זה בא. בשער השני נדבר על מעורבות ממשלתית בשווקים בישראל ותרומתה ליוקר המחיה. אני אקדיש די הרבה זמן לדבר על זה עכשיו. בשער השלישי נדבר על תחרותיות,

מנואל טרכטנברג: תגיד השפעתה על יוקר המחיה.

שלומי פריזט: השפעתה. או.קי. נדבר על תחרותיות בשווקים נבחרים נדבר גם על מונופולים ממשלתיים וגם על שווקים ממועטי תחרות. מבחינת השער הראשון, אנחנו נסתכל על הרכב הוצאות משק

הבית ועל שינויים בו במשק הבית בשני היבטים. אחד ביחס לשכר כדי לשים את הכל בפרופורציה באיזושהו שלב, כדי לקשור את זה לרמת חיים ולא רק ליוקר מחיה. ועל ההתפלגות. נסתכל על מה יקר בישראל, ננסה לעשות הדגמה, העצמה הסטטיסטית של היוזמה הבינלאומית לא תהיה גבוהה, היא תהיה אינדוקטיבית והמסקנות שייגזרו ממנה, תהיינה אינדוקטיביות גם כן.

ומה התייקר בישראל, גם מדדי מחירים וגם מדדי הוצאה. התחלנו להסתכל על תמונת מצב מ-99' ל-2009 אנחנו נעדכן את זה ל-2010 בקרוב, על מדדי פדיון מתוך סל הוצאות משק הבית. עכשיו, זה מסודר בניגוד לאינטואיציה, לא מהמשקל הגדול לקטן, אלא מההוצאה שגדלה במונחי שקלים נומינליים הכי הרבה, שזה בריאות ותכף אני אדבר על זה, ולעומת זאת למטה למטה ריכוז וציוד לבית, השינוי, המינוס הוא כמובן בצד הלא נכון, אבל הוא עדיין שם. ההוצאה הכוללת זה אומר מ-99' עד 2009, שיעור השינוי השנתי הוא שם, וניסינו לפרק את המדד של הפדיון, שהוא מדד ההוצאה שמגיע גם מכמות וגם ממחיר, הרי ההוצאה בסוף היא מכפלה של כמויות ומחירים, לשינויים במחירים ואח"כ לדבר קצת על שינויים בכמויות הסינתטיות או משהו שאפשר לדבר עליו במונחים האלה.

מצד אחד, בחלק העליון אנחנו רואים את הבריאות, שההוצאה הכוללת שלו היתה בצורה משמעותית, גם משקלה היה 5.1 בסוף התקופה, השינוי לאורך התקופה זה 23.6% נקודות אחוז, מתוך ה-5.1, בסדר? כלומר, חלה בה עליה די גדולה בהשוואה לרכיבים האחרים. ההוצאה הכוללת גדלה,

מנואל טרכטנברג: זה אחוז השינוי במשקל?
שלומי פריזט: נכון. זה ביחס ל-5.1. זה היה ככה קודם, מכיוון שמה קורה?
פתאום מקבלי שינוי של חצי נקודת אחוז. זה הרבה? זה קצת?
אתה אומר רגע, אבל זה חצי נקודת אחוז מתוך 5% ואתה
מתחיל לחלק בראש. נשים את זה ככה או ככה,

אסתר דומיניסיני: יש שונות מאד גדולה לפי גיל.

שלומי פריזט: אנחנו נסתכל בכל על ההתפלגות. נסתכל על הכל
בהתפלגויות. אם הייתי מביא לפה גם את ההתפלגויות וגם את
ה-drill down רק לפי גיל, היינו מדברים רק על הסעיף
הראשון, על ההתפלגויות לפי גיל, בין חצי שעה לארבעים
דקות. המסר הוא בעצם, ששעור השינוי במחיר לאורך
התקופה הוא סדר גודל של 36% בעוד השינוי הכולל בהוצאה
הוא 72%. אז אפשר לבוא ולומר: יש כאן שינוי טעמים,
הציבור רוצה יותר בריאות.

קרנית פלוג: אני חושבת שצריכה להיות התאמה בין שרותים שאופים
שרותים ציבוריים ויכול להיות שמוציאים יותר בגלל
שהממשלה נותנת, או שרותים

שלומי פריזט: שרותים קוסמטיים,

קרנית פלוג: לא, אני לא מדברת על בריאות. זה דבר אחד. לעומת שרותים
שהם באופיים פרטיים,

שלומי פריזט: זה השקף הבא. אנחנו עושים. אז שעור השינוי במחיר ושעור
השינוי בכמות היה כזה ככה שאנחנו רואים שההוצאה גדלה.
עכשיו, אפשר לבוא ולומר: הציבור רוצה יותר בריאות. באופן
אבסולוטי. אפשרות אחת. אפשרות אחרת לבוא ולראות בתוך
הרכיבים של הבריאות למה הציבור קונה יותר בריאות. האם
יש כאן כמו שאמרה קרנית איזושהי החלפה בין ציבור לפרט,

בין מה שהיה קודם ציבורי ופּתאום הפך להיות פרטי, או שיש כאן לצורך העניין, שינוי טעמים של הציבור שהוא רוצה, לא יודע מה, להחליף את הצבע של העיניים או להגדיל את הגודל של האוזניים והוא מוכן להוציא על זה כסף.

אני מדבר על הכל באחוזים מההוצאה, בסופו של דבר. אם מסתכלים בדיוור, משקל גדול, שינוי שאנחנו מכירים אותו, עליה של מחירים לאורך התקופה, זה עד 2009 ככה שהקפיצה בסוף התקופה עוד לא נמצאת כאן. אפשר לבוא למטה, הדוגמא הבאה זה ריהוט וציוד לבית. מוצרים שהם traded שהיתה תוכנית חשיפה אפקטיבית בהם, אנחנו רואים לאורך התקופה שינוי במשקל, המשקל שלהם בסל ההוצאות פוחת, ההוצאה עליהם פוחתת והמחיר שלהם פוחת. ז"א בסוף הכמות גדלה, אבל המחיר ירד יותר ממה שהכמות גדלה. ז"א יש כאן כל מיני תופעות שאנחנו נרצה לנתח אותן ואנחנו ננתח אותן בספרות, ב-drill down לתוך המערכת, אבל זה סוג ההסתכלות שאנחנו מנסים לעשות על מנת לדבר על יחסים בין כמויות למחירים לשינוי טעמים בעניין הזה.

והנה, הנושא שקרנית כיוונה אליו: בריאות, דיור ותחזוקת הבית, חשמל, גז, ארנונה, עלו בצורה משמעותית בשנים האחרונות. וחינוך, עלה משקלם בסל, בבריאות ההוצאה עלתה מאד, בדיוור, מסים עירוניים, בשכר דירה, תחזוקת הבית – אלה שעורי העליה בהוצאה, בחינוך, שרותי חינוך, מחשב ואינטרנט עלה, חלק מהדברים הם quarter quote טובים, המחשב והאינטרנט עלתה ההוצאה, בסדר, לא נראה דבר בעייתי במסגרת הזו. יכול להיות שעל שרותי חינוך היינו

רוצים להתעכב טיפה יותר ויש כאן איזשהו מגע גם עם הצוות של שרותים חברתיים שתכף אני אדבר עליו. בחלק הראשון בעצם אנחנו מדברים על מעבר בין פרטי וציבורי, שאלה: יוקר המחיה, תרומה שלמעבר בין ציבורי לפרטי ותרומתו ליוקר המחיה, במשיק לצוות של שרותים חברתיים ונושא של רגולציה, כמה תורמת בעצם, זה אפילו לא רגולציה, אלא מדיניות הממשלה, כמה בסוף תרמה מדיניות הממשלה ליוקר המחיה בהיבט של נגיד, הפרטה או חוסר באספקה של שרותים חברתיים שאח"כ משקי הבית מוציאים עליהם כסף. בצד שהוא לא פרטי או מוצרים שאמורים להיות מסופקים ע"י הממשלה, במזון לדוגמא, משקלו ירד תוך כדי עליית מחירים וירידת כמות, שזה סוג הדברים שלא כל כך היינו רוצים לראות, כלומר, המשקל בסל ירד לעומת הפדיון, אבל המחירים עלו והכמות ירדה בפחות ממה שעלו המחירים, בדבר הזה. המשקל ירד יותר, הלבשה, הנעלה וריהוט למשק הבית משקלם ירד.

מנואל טרכטנברג: מה שאתה אומר, אנשים קונים פחות מלפפונים, פחות גבינות

שלומי פריזט: תכף תראה. יש גם ירידה, תכף אני אגיד מה זה אומר כמות ואיך גוזרים כמות ומאיפה זה בא. הכל בסדר רבותי, רק סבלנות. הלבשה הנהלה וריהוט וציוד לבית משקלם ירד, יש הוצאה בירידת מחיר ועלית כמות. כלומר, המשקל ירד בזה שזו חשיפה ליבוא, אני אגיד איקיאה, הגיעו לכאן ענקים בינלאומיים זו נקודה שהיא נקודה מרכזית, רבותי, איקיאה ועכשיו גם קיקה, הגיעה עוד איקיאה. זה נשרף. זה דבר שיש לו משמעות, הגיעו ענקים לפה, היתה חשיפה, היתה מערכת של

חשיפה ליבוא ואנחנו רואים את התוצאות האלה בסופו של דבר בתוך המערכות של המחירים והכמויות. הלבשה והנעלה הדברים דומים. אלה שינויי מחירים שהם במסגרת שוק תחרותי. כלומר, אם אנחנו מחלקים את סל ההוצאה לצרכן, יש בו היבטים שהם תחרותיים, שוקיים אני אגיד כלכליים נטו כאלה, למרות שכלכלה זה כל מה שכלכלנים עושים ויש את ההיבט של שרותים חברתיים בנגזרת הזאת. עשינו תרגיל מחשבתי שאומר: בואו ננקה ממדי שינוי הפדיון, ושני אלה תורמים למעשה בסופו של דבר ליוקר המחיה. עשינו תרגיל מחשבתי ואמרנו: בואו ננכה ממדד הפדיון את השינוי במחיר ונקבל משהו שהוא איזשהו שינוי בכמות סינתטית, בהנחה של איכות קבועה ותמהיל קבוע של צריכה בתוך הסל, בתוך קבוצות ראשיות, בואו נראה בעצם מה קורה להוצאה, או לצרכנים. קצת מסובך, אבל אני אלך על זה לאט לאט. בוורוד אנחנו רואים את הפריטים ברמה של שתי ספרות. אני יודע גם להגיד מי זה מי, אבל פשוט עשינו את זה על גרף. תראו, ריהוט לבית, ציוד, הלבשה והנעלה, שינוי מחיר על ציר איקס. כמה שאתה יותר למעלה – פחות טוב, המחיר עלה יותר לאורך התקופה. מתחת לציר האפס של הציר האנכי – ירידת מחיר. מצד ימין זה שינוי הכמות הנגזר, זה כאילו כמות, זה לא באמת כמות, זו כמות נגזרת ככה quote on quote ימינה הכמות גדלה, שמאלה הכמות קטנה. בריהוט לבית, ציוד והלבשה אנחנו רואים חלק מהדברים עלו בצורה מאד מתונה, צד שמאל כאן, אני רגע אחד מתרחק, חלק עלו במתינות, אבל רובם ירדו והכמות שלהם עלתה. היינו אומרים שזה good news למרות שאנחנו יודעים שזה לא באמת כמות. אם אנחנו

מסתכלים על תחבורה, שרותי חינוך ובריאות, חלק התייקרו בצורה עקיפה יותר גבוהה ממה שהיה בנושא הציוד לבית וחלק כמותם עלתה, חלק כמותם ירדה.

אחזקת הבית, חשמל, מים, גז ושכר דירה העליה היא מאד גדולה. בייחוד בגז, במים, בארנונה, העליה היא מאד גדולה והקבוצה הצהובה היא קבוצת המזון שיש בהתייקרויות ויש בה ירידות כמות. עכשיו, כמו שאמר אמיר, תגידו, מה זה אומר, שהעם עשה דיאטה? אז זה לא בדיוק דיאטה, אלא יש כאן כמה אלמנטים שצריך לקחת אותם בחשבון. ומקרה הבוחן זה מקרה הלחם. הסתכלנו על הלחם, מה קרה ללחם. התחלנו משנת '99 המשקל של הלחם

מנואל טרכטנברג: מה שיפה פה, ואם לא שמת לב, אז אני לוקח את בחזרה, מה שמאד יפה פה, שיש פה ארבעה רבעים.

שלומי פריזט: לארבעה רבעים שמת לי לב.

מנואל טרכטנברג: נו, ומה? איפה הביקוש ואיפה ההיצע? זה ירידת מחיר ירידת כמות עליית מחיר עליית כמות. כלומר, אם השינויים הם בצד הביקוש, אתה אמור למצוא את הנקודות פה. פה בשני הרבעים האלה זה צד ההיצע. שזה אומר שבדיוק מה שדופק את העניין, הרי זה הרביע הכי דפוק. זה צד ההיצע, אם אתה נמצא במקום טוב, זה צד ההיצע, שזה המכסים שאתה מוריד וכו', השניים שאתה רואה, זה נהדר, שלומי, שעשית ולא ידעת. יש פה statement נורא חזק שהשינויים הגדולים בעקבות מה שאתה שם פה, באו מצד ההיצע ולא מצד הביקוש,

(מדברים יחד)

מנואל טרכטנברג: זה ההיצע, אם אני מזיז את הביקוש לשם, המחיר עולה, והכמות עולה ואני צריך להיות פה. אם הביקוש למטה, המחיר

יורד, הכמות יורדת ואני צריך להיות פה. עכשיו, אם ההיצע זז שמאלה ולמעלה אז אני אמצא פה, אם ההיצע זז לפה, אני אמצא כאן,

מיכל עבאדי: אז מה קרה כאן בתחום ההיצע של כל המזון שם.

מנואל טרכטנברג: זה מאד יפה, שבמדינת ישראל השינויים היו בעיקר לצד ההיצע, הרבה מאד action פה, זה החלק הדפוק, ומעט action פה, איפה שהמדיניות היתה בישראל של ליברליזציה ומכסים. עדי ברנדר: כן, אבל דווקא הציבורית, חינוך, בריאות, תרבות, מים וגז הכל ברביע הזה.

מנואל טרכטנברג: זה מה שאני אומר. מה קרה לך, תסתכל, יש גם שם קצת, אבל רוב הריכוז הוא פה.

שלומי פריזט: עדי, אבל שם התחלופה בין פרטי לציבורי, יסביר לך את זה כתנודה של הביקוש. עכשיו, היה לנו, אתה יודע, דיברנו על זה בעקומות ביקוש, דימיטרי רומנוב, לא שלומי פריזט, דימיטרי רומנוב רבותי שלומי פריזט זה רק פה מדבר, היה פיתוי לדבר על זה בעקומות ביקוש, ויש פה גם דברים על פני זמן ושינויי איכות בחרנו לא לדבר על זה, מנו, ואנחנו לא נתווכח על זה, מכיוון שזה נשמע כמו מחמאה סה"כ כל מה שאמרת, אז אנחנו לא נריב. על החצי ההוא לא נריב. אני ממשיך, ברשותך? הכחולים האלה יכולים להיות מוסברים בשינוי בין פרטי לציבורי. ז"א שהציבור, הממשלה –

עכשיו התמונה הזאת בלבלים שלה מטעה, כי באמת, אנשים לא הורידו את צריכת הלחם ב-40% למרות שמחירו של הלחם באותה תקופה עלה בכמעט 100%. אז הסתכלנו לראות מה קורה בלחם ברמת הפריט. התשובות הן כאלה: בסופו של דבר מה שקרה, זה שאנשים עברו לצרוך בסדר גודל של נניח עוד כ-

50% לחם מיוחד מאשר הלחם הרגיל המפוקח וכו'. אז מה שיש בעצם, כשאנחנו אומרים מחיר הלחם עלה ב-100% כמעט, אנחנו אומרים כמה דברים: אנשים קונים לחם אחר ממה שהם קנו קודם, בגלל זה הם משלמים יותר. אבל הדבר הזה מסביר סדר גודל של 50% מ-change הוא לא מסביר 100% מה-change יש איזושהי עליית מחירים ברקע.

יהודה נסרדישי: אולי ההכנסה עלתה והוא אוכל לחם מיוחד במקום לחם שחור או לחם יותר טעים.

שלומי פריזט: זה בסדר. גמור, אני עושה drill down בתוך הלחם. להגיד לך בתוך לחם מיוחד אם זה לחם עם דגנים או לחם עם בצל אני לא יודע, אבל לבוא ולהגיד, האם התופעה היא כולה שינויי מחיר, כמות והנחת ההומוגניות היא מתקיימת? התשובה היא לא. ברוב המקרים לא. במים כן, בחשמל אולי כן. בלחם לא כל כך, בגלל זה גם הסתכלנו עליו כי הבנו שיש כאן שיש כאן משהו שמעבר לזה רוצים להראות את זה, כדי להראות שלא, ולכן יש קונטרקשן – contraction המפה הזאת צריכה להיות contractive טיפה. להתכווץ, זה contraction.

(מדברים יחד)

שלומי פריזט: או.קי. אז זה מה שאמרתי קודם ואנחנו מסתכלים על זה בניתוח לפי חמישוניים, כי אנחנו יודעים שהשפעה על החמישון התחתון והחמישון העליון היא לא אותו דבר בקונטקסט הזה של הלחם. אז אנחנו נחתוך את זה גם לפי זה, אבל צריך להבין שאנחנו אומרים פה את הכמות האינטרפרטציה של כמות מחיר היא לא נקיה לגמרי משינויי איכות בלתי מדידים על המערכת.

מנואל טרכטנברג: בוועדה הבאה נעשה על זה מחקר.

שלומי פריזט: כן. זה צריך יחד עם דימיטרי, זה המון כסף. אז מה אנחנו עושים בהמשך הדרך? השוואה בינלאומית של רמות. דירנו על הרמה של יקר ודיברנו על מה התייקר. אז עד עכשיו הסתכלנו על מה התייקר. Change אנחנו רוצים לדבר גם על הלב. נעשה השוואה בינלאומית, זה יהיה הדגמה, לי זה נראה חשוב, לא יהיה שם הרבה בשר בסופו של דבר כאיכויות סטטיסטיות כמו שיש כאן. נמשיך ניתוח וחקירה של התייקרות סל הצריכה במתודולוגיה במתווה שהראיתי לכם כאן, נסתכל על השינויים בCPI לעומת TPI במקומות שיש לנו יכולת לקשור בין התמורה לגורמי הייצור, לבין המחירים לצרכן בסופו של דבר, נחבר את זה לרמות שכר, כדי לדבר במונחי רמת חיים, ונדבר בקישור לצוות של שרותים חברתיים בקונטקסט של ציבורי פרטי, שכבר עלה כאן קודם. זה על chapter הראשון של השער הראשון, זה אמור להרים לנו את הנורות המרכזיות איפה ישנן בעיות מרכזיות בתוך המערכת. שחר כהן: אם אתה עושה השוואה של שעורי ההתייקרות המצב – state state

שלומי פריזט: מנסים לעשות גם שעורי ההתייקרות וגם לבל, price level שחר כהן: יכול להיות שיש בעיה יותר חמורה מאשר התייקרות וזה שמצב המוצא הוא כזה שהוא לא תחרותי.

שלומי פריזט: זאת הסיבה שאנחנו עושים גם levels הטעון מוסכם ומקובל ומנסים לפתור אותו. להגיד לך שגדולות ונצורות אני יכול להבטיח לוועדה? התשובה היא לא. יהיה משהו, תהיה הדגמה זה לא יהיה סטטיסטיקה ובכאלה עוצמות שאנחנו היינו אוהבים לראות. גם זה.

או.קי. עברתי לשער השני. מעורבות ממשלתית בשווקים ותרומתה ליוקר המחיה. עם הרבה מאד הכללה והרבה מאד הפרטה, ויסלחו לי חברי הוועדה על מה שאני אגיד ככה וזה, מתקיימת יריבות או תחרות בין משקי הבית, הצרכנים, בין קבוצות אינטרסים שונות כגון וועדי עובדים, יצרנים מקומיים, יבואנים שגם ביניהם יש שונות באינטרסים, והכל על רקע המטרות, המומחיות, היכולות ויחסי הגומלין בין הרגולטורים, עכשיו, על מה כל היריבות הזאת מגיעה? מגיעה על החלטות שלטוניות שמשפיעות על ההעברה של עושר. אם זה באמצעות מנגנון השוק, לדוגמא, הממשלה שמה חסם כניסה לשוק, ואז התחרות בו ככה מוקפאת טיפה ואז הרנטות הולכות לפירמות ופחות לאזרחים, אם הממשלה מחליטה לעשות שינוי מבני, הסרת חסמי כניסה, יכול להיות ששינוי מבנה החלוקה של העודף ממסחר ישתנה. זו החלטה שלטונית, והחלטה שלטונית מתקבלת, אני לא אומר, זה לא דבר לא לגיטימי, זה דבר לגיטימי, היא מתקבלת כמו שהיא מתקבלת, שומעים את כל הצדדים, עושים דיון, מקבלים החלטה. אם זה שינוי מבני, אם זה פיקוח על מחירים, אם זה הגנה מפני יבוא, מכס או תקינה, כלומר, גם בכסף וגם בנון תעריף. אם זה מתן רשיונות וזכויות ואם זה אכיפת מדיניות, חוזים, חוקים וכו', כל הדברים האלה, כמה משקיעים בהם ואיך הם נאכפים ואיך הם מבוצעים בסוף, הם תוצאה של דיון ציבורי ובדיון הציבורי הזה, כמו שיש לובי מצד אחד, יש מחאה מצד שני, ויש, אני לא רוצה להגיד, זה תחרות. יש תחרות על זה.

מנואל טרכטנברג: זה בסדר, אני רוצה רק להוסיף משהו. זה נמצא שם אבל צריך לתת יותר ביטוי במטרות וכו' כלומר, חלק מהתחרות זה גם המטרות הענייניות של הרגולטור.

שלומי פריזט: בוודאי.

מנואל טרכטנברג: לא, את זה צריך להגיד בצורה ברורה. אתה יודע, אם נניח אתה רוצה להקטין את הנזקים לסביבה מצריכה של דלק, או.ק.י. אז אתה מתחרה מול יוקר המחיה,

שלומי פריזט: זה השקף הבא. בסדר גמור.

מנואל טרכטנברג: אתה מבין, לפעמים בין משרדי הממשלה יש גם כן תחרות כזאת על אינטרסים מדידים,

שלומי פריזט: זה ביחסי הגומלין עם הרגולטור, ואני מסכים לחלוטין. בתוך הפונקציה הרב ממדית שבה פועל הרגולטור, יש לו ממדים כמו שאמר מנו לפני רגע של בטיחות הציבור. בוודאי שצריך להגן על בטיחות הציבור, באיזשהו מקום יש margin על תועלת שולית או פוחתת. בסוף צריך לקבל החלטה עד איפה הולכים.

קרנית פלוג: אפשר לשאול שאלה? מה לגבי בטיחות פיננסית?

שלומי פריזט: בטיחות פיננסית זה לא בממדים, זה בוטו.

קרנית פלוג: לא גם בטיחות פיננסית למשל, יכולה להתחרות עם התחרות? שלומי פריזט: אני מודה שמה שקרה עם כושר הציור שלי, שיודע רק שלושה ממדים לעשות, ז"א איך עושים

(מדברים יחד)

שלומי פריזט: יכולים להיות אינטרסים של תעסוקה שהם גם לגיטימיים, עזרה לפריפריה. יש המון ממדים שבהם חי הרגולטור. אחד הממדים האלה הוא אבל יוקר המחיה ונדמה לנו ואני מתחבר כאן, אני לא יודע אם יש זכויות יוצרים על האלמנט הבא, אבל דומה שבתוך המערכת הרגולטיבית, בתוך המעורבות

הממשלתית, באיזושהו מקום יוקר המחיה הולך לאיבוד, כמשהו שיש לו משמעות, חשיבות, אולי משקלו פוחת. אני לא יודע להגיד הולך לאיבוד, משקלו נמחק.

מנואל טרכטנברג: צריך פה להגיד שבעצם בכל אחד מהמשרדים האחרים ויש רבים כאלה, יש מישהו שמופקד. על הממד הזה אף אחד לא מופקד. כי מה שקורה, אתה יכול להגיד האוצר מצד אחד, מכיוון שיוקר המחיה לכאורה, לכאורה, זה בנק ישראל ברמה הכי הכי מקרו. אתה מבין,

קרנית פלוג: אבל ברמת המקרו תראה למשל מה קרה ל CTI של ישראל, שבמשך עשר שנים –

מנואל טרכטנברג: אני מגיע לזה, שיוקר המחיה זה כאילו אינפלציה, ויש מתכונת של בנק ישראל, ולכן אין צ'אנס שזה יתום, כלומר, הציר ההוא הוא יתום. בעצם חלוקת – אלא אם כן מישהו צועק, קורה משהו במחיר הלחם, אז מישהו צועק.

קרנית פלוג: מי אחראי על נושא התחרות, נניח, מי הוביל את החשיפה? שחר כהן: האוצר.

מנואל טרכטנברג: אבל הנה, זו דוגמא טובה. תוכנית החשיפה, המניע לא היה אותו מניע בכלל, היה לפתוח את המשק, כדי שהמשק יצמח.

יורם גבאי: הכי חשוב לתחרות זה היעילות. וזה משפיע על המחירים.

מנואל טרכטנברג: יעילות וצמיחה. אבל זה כאילו subsidiary

קרנית פלוג: אני חושבת שכשהוצבו העלויות מבחינת התעסוקה, כנגד זה הושם המצב הצרכני.

יורם גבאי: אני אגיד עוד דבר שקשור לאותו דבר, תעסוקה הלובי לתעסוקה הוא מיקרו, אני אתן דוגמא: פתיחת שווקים ברוב

המחקרים מראה שמגדילה תעסוקה, כולל בענף שנחשף. אבל

ברור

קרנית פלוג: לטווח יותר ארוך.

יורם גבאי: כן, אבל ברור שהלובי הוא בדרך כלל יותר על המיקרו. למשל,

המלט, אז הוא ידאג לעובדים באותה חברה, הוא לא ידאג

לתעסוקה, אז מבחינה זו שרי התעסוקה או שרי התמ"ת

דואגים למיקרו של התעסוקה ולא למקרו.

מנואל טרכטנברג: אבל זה בדיוק ההיסטוריה הקלאסית של המדינה. הרי

מה שקורה שהיכולת להתארגן כנגד יוקר המחיה היא כל הזמן

מוגבלת, כי אתה יודע, מדובר על משהו של כל הציבור, ואם

נתרגם את זה באופן כזה שהציבור לא ממוקד ושצריך ללכת

מוקדם, ההתארגנות היא הרבה יותר קשה.

יורם גבאי: אבל זה ללכת באותו כיוון של יוקר המחיה,

שלומי פריזט: אנחנו צריכים לתקן את השקף.

יהודה נסרדישי: אני אתן לך דוגמא קלאסית, מתוך חיי היום יום. בוא

נניח שיש מוצר מסוים ואני רוצה במכה אחת להוריד את

המכס לתקופה מסוימת שיבוא היבוא ואז אני אתאזן. אבל שר

האוצר איננו בעל הבית היחיד. יש לי גם את השותף השני

שהוא שר התמ"ת ואם אתה תעשה את זה, אתה פוגע במפעל

ואחרת זו אפליה, ואז יש ניגודי אינטרסים בתוך הממשלה.

מנואל טרכטנברג: או.קי. אז הנקודה ברורה וצריך להחליט בין האמירות

האלה. זה חשוב.

אבי שמחון: יש גוף כזה, שבדק את רווחת הצרכן,

מנואל טרכטנברג: אחרי גופים כאלה, יש בדרך כלל, רמו שאמרת,

אינטרסים שונים שיכולים לפעמים לתמוך בעצמה של הגוף.

משרדים כמו משרד הבריאות שלו יש את קופות החולים, גופים חזקים, אתה רואה גוף שדואג לצרכן, ואתה יודע, אבי שמחון: יש איזושהי יכולת ליצור גוף שיהיה אחראי לתחום הזה? שלומי פריזט: איכשהו אנחנו מדברים על פתרונות, אבל לרגע בואו נגמור להציג את הבעיות.

אבי שמחון: לא דיברנו על אפשרות של גוף כזה, ז"א אני כן מדבר על אפשרות להגדיל את כוחו של הממונה על ההגבלים העסקיים ולעשות אותו אחראי לדברים כאלה,

שלומי פריזט: רגע, אבי, זה הכל פתרונות ואתה, מכיוון שאתה יושב בצוות, יש לו איזושהו start על כל החברים בוא נגיע לשם. אם אנחנו מנסים לאפיין את הכשלים הטיפוסיים במעורבות הממשלה, לא הדברים הטובים. הדברים הטובים אנחנו שמים בצד, זה כאילו עכשיו נראה שאני הולך להגיד הרבה דברים לא טובים על הממשלה, זה ייראה ככה, כי אני שם בצד את כל הדברים הטובים. וצריך להגיד את זה, כי אחרת זה נראה איזה black כזה של הכל גרוע. לא, אני שם בצד את הדברים הטובים כרגע. השפעות של קבוצות אינטרסים על תוצאות השוק ומבנהו, אחד. ושניים, איזושהו העדר כלים ומומחיות לביצוע, אני צריך לפרוט את הדברים לפרוטות. לדוגמא, מחיר לצרכן או תחרות, לא תמיד נמצא בפונקציות המטרה של הרגולטור הספציפי, לעתים בגלל מטרות החוק. לדוגמא, חוקי היצף. מיועדים להגן על תעשייה מקומית, הם לא מסתירים את זה, זה מה שהם אומרים. אנחנו פה כדי להגן על התעשייה המקומית. מהWTO ככה זה מגיע.

יורם גבאי: כוונת החוק היא היצף אמיתי, ואתה אומר שמנצלים את ההיצף,

שלומי פריזט: לא, אפילו את זה עוד לא אמרתי יורם. כל מה שאמרתי זה שהחוק אומר: אני כאן כדי להגן. ממה להגן? ממה שנקרא דמפינג. בסדר גמור, אתה יכול להגיד שזה לגיטימי להגן, אתה יכול להגיד שזה לא לגיטימי להגן. מה שאני אומר, זה לא במטרות החוק להסתכל על רווחת הצרכן ומחירים לאזרח. לא החוק הזה. זה בסדר. לפעמים זה פשוט לא שם. לפעמים הרגולטור שיושב, וראינו את הדוגמא ואנחנו נראה אותה כדוגמא, לא כלהגיד שמהו נעשה לא בסדר, אלא כהמחשה לעיקרון הכללי הזה, במצב שבו חולקו רשיונות הגז ביתר לקבוצה של כאלה קודחים, שדלק ונובל הם הנציגים הרועשים שלה, ובסופו של יום אנחנו היום מתכנסים למצב שיש בעצם ספק גז יחיד במדינת ישראל. זה התחיל קצת קודם במקום שבו לא הסתכלו על תחרות בתוך המערכת. זה לא דבר טוב, זה לא דבר רע, צריך שהוא יגיע לשם.

היעדרה של תורת רגולציה, אין לנו, יש לנו תו"ל איך משחררים אנשים מבניין. יש לנו תו"ל אם נשרף היער, עכשיו יש לנו, אין לנו תו"ל על איך עושים רגולציה. איך עושים את זה. מה המומחיות שצריך, מה המבנה הרגולטורי, אין דיסקה של הדבר הזה בתוך המערכת, לפחות לא בהיקפים משמעותיים. לפעמים יש העדר מעקב אחרי החלטות. לדוגמא: הקוטג', בקוטג' הוחלט ב-2005 לשחרר אותו מפיקוח וזה לא נבדק בצורה קונקרטית כל הזמן, האם יש זמן. היתה פעם בעיה כי פיקחנו, האם הבעיה עוד שם, אולי היא הלכה, אולי אפשר לנוח, אולי לא. גם בדו"ח סוארי ומעקב אחרי תמהיל הייצור ופונקציות הייצור וסלי התשומות בתעשיות

המפוקחות, אנחנו לא רואים מעקב אחרי השוק. ז"א אנחנו לא עם יד על הדופק בתור רגולטורים.

קשיים בפיקוח בדיעבד על ענפים לא תחרותיים, קשה לנו, גם בפיקוח על מחירים קשה לנו, כי הפירמות יודעות יותר מאתנו, גם בהגבלים עסקיים לא מצליחים לפקח טוב על מונופולים. ואני אתן לכם דוגמא בתוך הדו"ח. קשה לאכוף מול מונופולים, גם דברים של מחיר וגם דברים של התנהגות. בסוף פותחים את החלון ואפשר להגיד למה זה מכל מיני סיבות. פותחים את החלון רואים שזה under a כיפה. קשיי אכיפה בסיסיים של מנהל רשות המכס כאן, הנושא של כלכלה שחורה, אומרים ששמענו שיש, אומרים שיש, כל מיני דברים כאלה, לא יודעים אם עושים משהו, הדוגמא של גרוטאות ברזל, שאומרים שמייצאים טובות של טנקים לטורקיה, ובסוף גונבים מנועים של אף 16 ומייצאים אותם לטורקיה, בלחתוך אותם לחתיכות ברזל. אז תה אומר: או.קי. יש שוק לברזל, אבל איך הגענו למצב שאנחנו לא מסוגלים למנוע דבר כזה? וזה בסוף הנמלים שלנו כמדינה. ז,א משתמשים אח"כ בתעריפי היטלים ובהיצפים על מנת למנוע את זה. ואכיפה זה גם חוקי עבודה, דרך אגב, ואכיפה זה עוד הרבה דברים.

הביזור, וזה מנואל אמר קודם, הביזור האינהרנטי של משקי הבית, היכולת שלהם להתארגן ולבוא עם אגי'נדה סדורה אל הרקולטור ולומר לו: רבותי, אדוני, הרגולטור, עמדתי היא כך וכך, היא עמדתי, ואני מייצג מישהו באיזשהו מובן. השיתוף של הרגולטורים את הציבור, השקיפות מול הציבור, היכולת לקבל את האינפוט של הציבור בדברים האלה, זה קשה, זה קשה, כי בהרבה מאד משקי בית, עם הרבה מאד אינטרסים,

זה כמו שהתחיל המחאה, אמרנו, כל אחד אומר פה משהו אחר. וזאת לעומת המיקוד והעוצמה של הסקטור העסקי כשהוא מגיע לרגולטור, כשהסקטור העסקי מפעיל לוביסטים הוא מפעיל אותם בצורה מאד ממוקדת בדיוק לגבי מי שיושב בוועדה ובדיוק מי שעושה את הזה, והם באים ושמים את הניירות, את העובדות, את הבקשות בצורה מאד חזקה. הנושא של הפטקוק, העלו את הבלו על הדלק, על פטקוק לא העלו, פטקוק יש בן אדם אחד בישראל שמשתמש בו, זה מפעל המלט נשר, רק עליו לא העלו את הבלו. אני לא תוקף את ההחלטה, יכול להיות שזה לגיטימי, יכול להיות שלא. פטקוק זה תוצר קרודואל בצורה מסוימת שלו, תוצר לוואי של תעשיית הנפט, יש רק מישהו אחד שמשתמש בו בישראל, וזה מפעל המלט נשר. אני לא יודע אם בגלל זה, אני לא אמרתי כלום.

קרנית פלוג: העלו ודחו את הכניסה לתוקף, לא העלו את זה מיד.

יורם גבאי: מי חבר הכנסת שאחראי על הפטקוק?

יהודה נסרדישי: הפטקוק הוא חלק מתהליך הייצור של המלט. באנו ואמרנו, אנחנו נחיל על זה מס כמו על כל מוצר אחר, כמו כל מוצר אחר שאתה מייבא. אבל אמרנו רגע, זה ייפגע בבנייה, זה יפגע בייצור המלט בשלב זה, העברנו את זה בחוק הישראלי, התחולה תהיה ב-2012 או 2013.

שלומי פריזט: זה בגלל שהסולר הוא לא תשומה בייצור של כלום.

יהודה נסרדישי: בעידן של היום, ואל תתלוצץ, במצב של היום, גם כגובה מס שאתה הולך לעשות משהו, חס ושלום אתה עושה משהו שיש לו נגיעה שולית לבנייה, המדינה רועדת וכולם רועדים. המלט אמרו, אם אתה תעשה את זה, אתה הרי תשתק את הבנייה.

שלומי פריזט : או.קי. אני לא אומר למה, כל מה שאני אומר זה שהתוצאה היא זו. לגבי תחבורה ציבורית והיכולת של ענפי התחבורה הציבורית לאורך שנים ליהנות ממונופול מוגן ואח"כ שניסו לפתוח אותו גם זה הלך מאד קשה ועד היום הולך מאד קשה. גם בנושא של בריאות ויבוא מזון, יבוא מקביל ויבוא ראשי של מזון, וגם בנושא של תקינה, גם תקינה במובן של תקינה אירופית לעומת תקינה ישראלית, אם זה עומד בתקן או לא עומד בתקן, כן נכנס ולא נכנס, וגם היקף הבדיקות ועוצמתן, כשיוצאת משאית ממפעל ישראלי, לא עושים לו בדיקות כל תקן, כל משאית שיוצאת, עומד מישהו ובודק אותו. אבל כשמגיעה מכולה, בודקים יותר, זו שאלה.

יש גם שאלה של איך הולך הייצוג בתוך מכון התקנים, אלה דברים שנדונו גם אצל חיים שני בוועדת doing business ואנחנו נדון בהם ונטפל בהם במסגרת הדו"ח.

קרנית פלוג : מי הגוף שמפקח

שלומי פריזט : המפקח על התקינה של משרד התמ"ת, הגוף הממשלתי אני לא יודע להגיד, כי מכון התקנים להבנתי, לא בדיוק גוף ממשלתי, תאגיד סטטוטורי.

קרנית פלוג : ומי מושך בחוטים

אבי ליכט : התאחדות התעשיינים.

קרנית פלוג : הם שומרים עלינו, הם גופים קטנים שמגנים עלינו.

אבי ליכט : היום רוב התקנים הם תקנים בינלאומיים וזה לא תקנים, בעצם גיבוש של תקנים, לכן נראה לי שיש פה קצת קונספירציה אבל יש על זה וויכוח.

קרנית פלוג : צריך לסרוק אותם ולראות אם זה באמת

יהודה נסרדישי: אם נניח אתה מביא יבוא מארה"ב, מכוני התקנים אישרו אותם, אז זה צריך לעבור עוד פעם את מכון התקנים, אנחנו האמריקאים של מכון התקנים שלנו זה לא מספיק לנו.

שלומי פריזט: זה דבר נוסף, לניתוק הבדיקות מהתקציב של המכון, זה דבר שנדון. המכון ממומן מבדיקות, אז יש הרבה בדיקות. אולי. זה שתי רזרבציות שונות, לא אמרתי אז.

יורם גבאי: תראה, הרבה פעמים הרגולטור מטעמים של יציבות מקדים מאד את הדרישות ומונע כניסה של מתחרים. כלומר, נניח אם אני לוקח ניהול כספים, כל כך העלו את הדרישות, למעשה אתה לא יכול להכנס, כי הדרישות הן אדירות. יש לרגולטור פונקציית יעד שהיא ממוקדת לתחרות כי הוא רוצה גופים גדולים, היה ביבוא רכב דברים כאלה.

מיכל עבאדי: בבנקאות זה קיים הרבה, שהרגולטור נכנס,

יורם גבאי: זה מרכיב מאד בעייתי

שלומי פריזט: זה חלק מהשיח לגבי מה המטרה, איך בתוך מרחב המטרות אתה עושה את האיזון מול המחיר לצרכן ויוקר המחיה.

מנואל טרכטנברג: פה הוא אומר משהו נוסף, שבעצם הנוחיות של הרגולטור, אני מתייחס למספר קטן של גופים,

שלומי פריזט: זה נכון. אבל זה גם cost כי לעשות רגולציה על הרבה זה גם cost לא נריב על זה. אני מסכים. וקושי בשינוי, בקיום של שינויים מבניים עקב, וצריך להגיד את זה באיזשהו מובן, בעיה של משילות. יש דברים שהממשלה איכשהו לא מצליחה להעביר, לא נמלי הים, לא נמלי האוויר, גם דיור בסופו של דבר זה של הממשלה, כי היא מחזיקה את רוב הקרקעות. עודף השכר זה דבר שאנחנו עשינו בו ניתוח, אנחנו תכף נראה דוגמא ונראה את זה כאיזו המחשה למה קורה כאשר אנחנו לא באמת

מצליחים לעמוד כממשלה מול קבוצות אינטרסים צרות כמו וועדי עובדים. אז הנה המחשה. השכר במונופולים מיכל עבאדי: בסופו של דבר צריך קצת למתן את זה. בסופו של דבר זה הכנסת והממשלה, ואם העם לא יודע לעמוד על זה, זה נבחרי ציבור, סליחה, פה צריך להיות מאד זהיר.

שלומי פריזט: אמרתי שאני אגיד כל מה שרע עכשיו, או אני לא יודע כל מה שטוב.

מיכל עבאדי: אני לא חובבת את ועדי העובדים, אני רק אומרת שזה מהלכים שלא היו צריכים לעבור בכנסת.

שלומי פריזט: אבל יש החלטת ממשלה, לדוגמא, לעשות רפורמה כזאת או אחרת בנמלים שלא מצליחה לעבור. גם הדיור, הממשלה באמת רוצה שירדו מחירי הדיור, אבל הם לא יורדים. איפה שהוא זה נתקע בדרך, ואין לזה אבא.

מיכל עבאדי: איפה זה נתקע?

שלומי פריזט: לדוגמא, היתה רפורמה במנהל מקרקעי ישראל שהיתה תלויה בהסכם קיבוצי. כדוגמא.

מיכל עבאדי: בסדר, זה לא דבר רע.

שלומי פריזט: בסדר, אני לא אמרתי שזה דבר רע, רק אמרתי שזה נתקע במקום שבו –

אייל גבאי: אז בואו נגיד שזה קשור להסכם הקואליציוני. אבל מי שעשה את הטריק הזה לממשלה, זה נותן יד על השיבר בצורה מוחלטת. בואו נגיד את זה בקול. יש הזדמנות פעם בדור להגיד שיש אנשים עם יד על השיבר. זה קבוצות כוח בנקודות משמעותיות. אפשר להגיד את זה בקול.

שלומי פריזט: או.קי. אז עשינו את הניתוח הבא. לקחנו משוואת שכר מקובלת על פי מודל שכר לשעה, על הלוג, על הקונטרול, זה

הרגילים וכו', מסקרי הכנסות של הלשכה המרכזית משנים 2001-2009 שכירים, מדגם מאוחד 130 ומי שרוצה לראות אח"כ את ה-out put כמה יוצא על חינוך, כמה יוצא לראות שזה reasonable יקבל, המספרים המסבירים שלנו מין, גיל, השכלה, משלח יד, ענפים ומשתנה לרכבת ישראל נמלי ישראל נמלי היס, נמלי האוויר, חשמל ומים. התוצאה פרמיה של 34% על השכר לשעה וכמובן זה אומדן וסדרי גודל, זה לא מיקרו של כל דבר כזה לצעוק בזה, אבל זה boll park שהמשמעות שלו רק באותם ענפים, זה חמשת הענפים ומכפילים את מספר העובדים בדלתא שכר ברוטו לחודש כפול מספר השעות וכו', סדר גודל של 1.3 מיליארד שקל ברוטו בשנה, לא עלות מעביד. ברוטו. זה אומר שבסוף משלמים במונופולים האלה שכר שהוא יותר גבוה ממה שמשלם השוק לאותו עובד בעל אותם מאפיינים נצפים. כלומר, בעל אותה השכלה, בעל אותו נסיון בעבודה וכו' וכו'.

מיכל עבאדי: זה לא כולל את העובדים המיותרים?

שלומי פריזט: לא, זה כולל עובד על עובד, בלי כמות העובדים. אנחנו לא מקטינים את מספר העובדים.

מיכל עבאדי: אם תכפיל את זה, תקבל הרבה יותר מ-1.3. אבל עדיין אין לי bench mark זה רק חמישה ענפים. אין לי bench mark טוב עוד, אם היו יצרנים פרטיים של חשמל, הייתי יכול להגיד לך כמה עולה להפעיל תחנת חשמל בשוק הפרטי. כמה משלמים עבור כישורים בשוק הפרטי אני יודע להגיד, כי יש לי שוק פרטי. ז"א המגבלה היא אצלי.

עדי ברנדר: שלומי, דווקא בחשמל יש לך את הדו"ח של הבנק העולמי, יש שם השוואה לחברות מקבילות בעולם, כולל הנושא של השכר.

שלומי פריזט: אנחנו שם. הדבר הזה הוא דוגמא. אני רק רוצה לעשות zoom זו דוגמא למצב שבו בסוף הממשלה שהיתה רוצה לשלם את השכר הראוי, שכר הוגן, מה שנותנים בשוק בהנתן חוקי עבודה של מדינת ישראל, משלמת יותר. אם היא רוצה לעשות את זה, זה בסדר, ששימו את זה על השולחן ויגידו: אנחנו רוצים לשלם יותר, זה בסדר גמור. אבל אם הם לא רוצים או אנחנו לא רוצים, אז יכול להיות שאנחנו כאן לא מצליחים לעמוד מול עוצמה ממוקדת בנקודה ספציפית.

קרנית פלוג: רק מילה, אני מניחה שזה אולי ברור לכולם, אבל המשמעות של זה וזה מתגלגל בסופו של דבר,

שלומי פריזט: בוודאי, בוודאי, בסוף אנחנו כולנו ביוקר מחיה, אני, עולמי צר כעולמו של יוקר המחיה. צעדים מוצעים בעניין הזה.

עדי ברנדר: אני חושב שרק כדאי לשים בפרופורציות, לפחות בנושא של החשמל, עלות העבודה היא 10% מסך העלויות בחשמל. אז גם אם אתה תוריד ב-20% את השכר שאנחנו מדברים על 2% במחיר החשמל, ז"א צריך,

שלומי פריזט: אין בעיה להגיד 2% במחיר החשמל, אפשר גם להגיד 1.2 מיליארד שקל בשנה, ובוא תספר לי את החינוך. אפשר גם. זה לגיטימי והוא לגיטימי, השאלה אם משבחים את החינוך באחוזים או בשקלים. צעדים מוצעים בטווח קצר, וזה צעדים. ז"א דברים שאנחנו מציעים לעשות: הסרת מכסים ומסי קניה. ז"א לפשט, להוריד מקומות שבהם אין הצדקה ואין צורך. בחקלאות יכול להיות שיש הצדקה ויש צורך, הדברים נמצאים בדיון, אנחנו נדבר. טונה זה פחות חקלאות.

אמיר ברקן: רגע, חקלאות זה מזון? מה זה חקלאות?

שלומי פריזט: חקלאות זה חקלאות. זה חלב, טונה זה מזון, אבל דקה אמיר, תן לי לסיים לדבר.

אמיר ברקן: אני אוהב עגבניה, אני לא אוהב טונה.

שלומי פריזט: טונה זה מזון. אבל לא מגדלים טונה בישראל, אלא מה שעושים בישראל, אורזים את הטונה. לוקחים קופסה, לוקחים קופסה שהביאו, עושים ככה ביחד, יוצא טונה סגורה. אם אתה מביא את הטונה סגורה מארה"ב – מכס. לא מביא, מביא רק את הטונה, זה נקרא ייצוא ואנחנו על זה שומרים. זה כבר על הגבול של בין מזון, עגבניה שאתה אומר, שדה, שמירת שטחים, דברים ששמעתי, אפשר לדבר עליהם ואפשר לא, אני שם אותם כרגע בצד, עגבניה וזה שונה מטונה במובן זה שמגדלים אותו פה לפחות. גם אגוזי מקדמיה, יש עליהם,

אמיר ברקן: יצרו גם מכנסים כשירום עשה את החשיפה.

שלומי פריזט: אני מסכים, אבל בחקלאות אני חושב שקשה יהיה להגיד שחקלאות הוא ענף ככל הענפים. אפשר להגיד את זה.

אייל גבאי: אז בוא נשים את השיקול, שזה הולך לבטחון הציבור, בואו נסים אותם, יש כאלה שמחזיקים קרקע, אני לא רוצה שיחזיקו קרקע, הסבסוד העקיף שהם מחזיקים קרקע לא שווה לי את זה.

אמיר ברקן: שקוף, אני יודע מה אני משלם, נחזיק את הקרקע, ודרך אגב, זה יהיה גם יותר יעיל, כי אני מניח מן הסתם לגידולים שגם לא צורכים מים, מן הסתם,

אבי שמחון: גם יהיה יותר ירוק, גם נשמור על הקרקע. גם נשחרר קרקע חקלאית לבנייה, כי הם יהפכו להיות ספקולנטים.

שלומי פריזט: רבותי, כל מה שאמרתי הוא שיש מה לדבר על חקלאות ואנחנו מתכוונים לדבר על זה. לעומת זאת, במקומות אחרים

אנחנו חושבים שיש פחות מה לדבר. אנחנו חושבים שיש מה לדבר. אתה יכול להגיד.

אמיר ברקן: צריכה להיות פה קריאת כיוון הדדית של הוועדה. כי החקלאים הצליחו להתחמק מהחשיפה ב-94' והם הולכים להתחמק מהחשיפה הזאת גם. מה עשינו עם זה?

מנואל טרכטנברג: אני רוצה להגיד מילה. אנחנו לא רוצים להתעסק על סלעים שבסוף הכל ייפול, אני חושב שהאמירה חקלאות היא אמירה ביקורתית, באמת, בכל העולם חקלאות זה קיים, אני לא אמרתי אם צריך להגן על זה עד הסוף או לא צריך להגן על זה עד הסוף, אבל להגיד שחקלאות זה כמו סטריאו, בואו נסתכל על מה שקורה בעולם, אין שום מדינה בעולם שזה ככה. שום מדינה בעולם פרט להונגקונג. דבר שני, במדינת ישראל אסור שזה ייפול בגלל הרפתנים, אסור, ובואו נראה, בואו ניתן את הדעת בצורה אחרת יותר מושכלת, אני מניח של הרפתנים או של גידול העגבניות.

שלומי פריזט: זו האמירה.

יהודה נסרדישי: אני אוסיף לך נתון, בחקלאות אחוז המכס נע מאפס עד 12% מכסימום. זהו.

אבי שמחון: מצד שני, במרבית העולם, זה לא הצרכן שמסבסד את החקלאות, אלא זה הממשלה. אצלנו זה הצרכן.

קרנית פלוג: תמיד הממשלה.

אבי שמחון: בעוד שאצלנו הצרכן מסבסד את זה.

מנואל טרכטנברג: אבי, הסבסוד שקיים בעולם, רובו ממשלתי, לא כולו, אבל רובו. עוד מעט נגיע לזה. כשלא יהיה פה תקציב הבטחון, יהיה תקציב לסבסוד החקלאות.

אייל גבאי : אתה נתת נימוק אחד, צריך לשמר את זה, הדבר האחרון שאני רוצה זה שנביא מסקנות של תביעה על הזנב של הכלב, ואז אנחנו ניפול. זה צד אחד. צד שני, במציאות אני חושב, שגם ההשוואות הבינלאומיות לאור ההיבטים השונים של ישראל, לא בהכרח נכונות. אני חושב שאנחנו משלמים מחיר מאד יקר על הלובי החקלאי הזה על כל גווניו, זה הולך גם לקרקע, זה הולך גם למים, למחירים שהם גדולים מדי למדינת ישראל, ולכן אני אומר, בסוף מבחינתי, הכי קל לי להגיד, כי במובן מסוים אני יכול להגיד אחרי המבול, אבל אני אומר, השאלה אם אפשר יהיה לעמוד מאחורי זה ברמה של להסתכל לציבור בעיניים ולהגיד לו: חלק ניכר, והטבלה שאתה נתת נראתה מאד ברור, חלק ניכר מהסיפור זה מזון, אנחנו צריכים להסתכל לציבור בעיניים ולהגיד: עשינו את המכסימום שאפשר. לא את המכסימום, אלא את המכסימום שאפשר, וזו באמת שאלה מה הם רצו שנעשה במזון. כי אם נשאר את זה באמירה שבלובי החקלאי לא נוגעים, כי זה קשה, אז אני לא אוכל את זה.

מנואל טרכטנברג: לא לא, אני לא אמרתי את זה. אמרתי שני דברים שמבחינתי זו אחת התשומות זה מים וקרקע. ושם אני הייתי גם מעורב בהם, כל הדברים האלה כי גם אם אתה רוצה לתת סטטוס מיוחד לקרקעי, ואולי לא להתייחס להגנה על זה כסטריאו, עדיין אין שום סיבה בעולם שתסבסד תשומות שגורמות לכלוך וצריך לראות על מה אתה מלכלך, וזה הטרופ. הרי מה החקלאות הכי יעילה בישראל, כאשר מחיר הקרקע הוא אפס? בערבה. היחס לתשומות הוא לא הכי גבוה שם? בערבה? כן אפשר לתת את הדעת על תשומות, על אי סבסוד של

תשומות לחקלאות, כי עדיין אתה מתייחס לזה אחרת מהקטגוריה שלנו.

אייל גבאי: אני הולך כאן עד הסוף, שיש 0 ו-1 ויש באמצע. בעולם שבין רמת הנכסים הקיימת ובין רמת הנכסים של אפס, יש תנאים שגם אפשר לגעת בתשומות כי אני לא בטוח שעל בצל צריך להיות, לא יודע, כמה זה על בצל?

אבי שמחון: לא יודע, 180-200-250

שלומי פריזט: לא יודע, גם על דג אמנון קפוא 180 או 190. אבל צריך לזכור כמה דברים. א. זאת היתה האמירה, האמירה היא שיש כאן משהו שצריך לדון בו מעבר למה שברור לכולנו באינטואיציה, שמכס על חולצות מסים ככל הנראה אין לזה איזו הצדקה ברמת, אולי זו הצדקה פיסקאלית, אבל לא מעבר לזה. אולי. שתי מילים, גל. צריך לזכור שבהמשך השרשרת של היצרנים או החקלאים או לפני החקלאים, ישנה שרשרת של יצרנים שצריך לטפל בה או לבדוק אותה או לבחון אותה, וועדת קדמי יושבת על זה עכשיו, וישנו את מגדל השיווק הקמעונאי. ז, א גם הוויכוח שאנחנו מנהלים פה לגבי, נניח שאנחנו אוחזים את השור בקרניו ומורידים את כל המכסים על כל החקלאות בצעד אחד. האם בסוף ובאיזה עוצמה זה מגיע לצרכן? זה דבר שתלוי בעוד כמה פרמטרים.

גל הרשקוביץ: אנחנו הרבה פעמים אומרים, בואו לא נכנס לפינה הזאת ולפינה ההיא, כדי באמת לא ליצור את ההתנגדות וזה נכון. אבל פשוט אין מנוס מאשר להכנס, איך אמרת? מ-9 עד 10, אני לא אומר 10, אבל זה גם לא יהיה אחד שתיים, חלק אמרו שצריך לפעול במידה כזאת או אחרת, והנושא שאתה כרגע מציג אותו, זה נושא, ולא יהיה מנוס זה לא קוסמטי, אי

אפשר יהיה להכנס פה, יש פה גב ויש פה גם בסיס גם כלכלי ואפשר פה להצליח על מנת לעשות פה שינוי משמעותי. זה פעם ראשונה. עכשיו, לגבי מה? יש פה בעצם שלושה רבדים. יש פה רובד ראשון שצריך לעשות אותו, והוא שלושה שלבים. שלב ראשון, אני בטוח שזה יהיה, שזה ייעשה, שכל החסמים שכרגע עוד לא הורדת את כל המכסים, את כל החסמים שהוצגו מקודם למכון התקינה הזה, כל זה צריך קודם כל להתנקות, כי אחרת מה קורה למכסים שאנחנו לא פתרנו בכלל את הסיפור הזה. זה קודם כל, אני מצפה שיהיה פשוט ניקוי לגמרי. זה שלב ראשון. אחרי השלב הזה יבוא השלב הבא. השלב הבא יחלק את כל רשימת המוצרים הללו לשני סוגים. א' וב', ישנם סוגים של מוצרים מסוימים שלא הייתי מקל ראש גם במה שנשאר וראינו כמה טוב זה עשה, ובואו קודם כל את מה שאנחנו נגדיר.

או בואו נאמר ככה, בשלב ראשון, בואו נפחית את כל המכסים לאפס. בסדר? ואחרי שהסירו את החסמים, כולל החקלאות, כולל הכל. עכשיו, בואו נגיד, בואו נראה, ואני מסכים שאי אפשר להשאר ללא שיווי משקל, יש שטחים כאלה ושטחים אחרים, עכשיו בואו תסבירו לי ענף ענף למה אני צריך, תשכנעו אותי ואני מוכן להשתכנע, ענף ענף אם זה הדבש או דרך

שלומי פריזט: השקפים המקולפים

גל הרשקוביץ: אחד אחד תסביר לי, אחד למה אתה צריך שיהיה פה הגנה על הייצור המקומי הזה. שתיים, אחרי ששכנעת אותי שצריך קודם כל כן או לא, אם התשובה היא כן, צריך לקבוע שני דברים. כמה ואיך. כמה, בואו נדבר בואו נחליט אם דרך

סובסידיה, או דרך אגב, לא הייתי בכלל נופל מהכסא, למרות שזה בא דרך סל ההוצאה, יבוא דרך הסובסידיה. זה חלק מהתוצרים שהייתי רוצה, לעבור לסובסידיה, לסבסד את החקלאי.

דובר: זה שהוא יושב שם בבית קטן בערבה.

גל הרשקוביץ: ישירות לכיס שלו, על מנת שימשיך לייצר את אותה כמות שיש לי עניין בו, שומר את הכמות דרך הסובסידיה. או לשמור רמת נכס מסוימת שאני יודע שאני אגיע לשיווי משקל מבחינת הכמות שהייתי רוצה, והשאלה מי זה משלם. אבל קובע את זה מלמטה למעלה, ברמה הזאת, ברמה הפרטנית. בהקשר הזה אני חושב שאיזושהי אמירה כללית או משהו כזה, או איזה קוסמטיקה, בוא נוריד 2 או 5 אחוז, אנחנו מפספסים לחלוטין את המטרה בסכום הזה, ואני חושב שיש פה גם ציפיה, יכולות להיות ציפיות מוצדקות מבחינת האווירה, יש, אנחנו לר צריכים לשמוע וללכת בעקבות כל קול או כל כיוון שנשמע מבחוץ, אבל מה לעשות, לפעמים זה בהכרח נכון, אז יהיו גם נגד אותם הסקטורים הנקודתיים, בסדר, מה לעשות, זה יקרה. אבל בהקשר הזה, אני חושב שזאת ההזדמנות, זה מה שמצופה בוועדה, ובדרך הזאת, זאת הדרך היחידה שאפשר יהיה לעשות.

מנואל טרכטנברג: אני לא מתווכח אתך. במגרש של הציבור, אתה יודע, יהיה להעביר את הסף הראשון, אין שום בעיה, צריך רק 11 מיליארד שקל. ואיך להשתמש ב-11 מיליארד? יש רשימה כזאת ותוך כדי זה, דרך אגב, אם תוריד את המכסים, יהיו במדינת ישראל 60 אלף מובטלים. היום באמת אני הרגשתי סוף סוף כאילו אתה מכין את הכוחות, את הסד"כ ומתחיל השלב של

התדרוך בשטח והופה אתה רואה טקטיקה כמו בסרטים, אתה רואה את כל האבירים שם רכובים, זה מה שקרה אתו. בכל אופן מה אני רוצה להגיד, צריך לחשוב, לכן כל מה שאנחנו אומרים פה הוא נכון, אבל אנחנו נערכים. אני רוצה לפרט את כל הכוחות אל מול התעשייה, כי שם, אני חש ששם יש איזה צירוף, אני רוצה להתחבר למה שקרה.

מה שקרה במדינת ישראל, וועדת שישינסקי יצרה אווירה כנגדק הטייקונים, אני לא אוהב את השם הזה, אבל זה לא משנה. וועדת ריכוזיות, אבל יש פה איזושהי קונסטלציה שאני חש שאפשר לעשות את זה. אל מול החקלאים זה לא כל כך רץ, כי הקוטג' יצר לובי כיוון שזה חלק מהבעיה הקיימת.

(מדברים יחד)

מנואל טרכטנברג: לכן אני אומר, נקודת ההכרעה אל מול הכוחות, זה הכל. יורם גבאי: אני חושב שהוועדה כן צריכה לגבש, בהתחשב בכל המגבלות, אבל לנסות להציע הצעות גם למזון, שהן הצעות ספציפיות ומוגדרות. לא להתחשב בציבור במרכאות, המאבק יהיה בכל מקרה, אבל אתה אומר שתציע להתייחס לעובדה שזו חקלאות ויש מגבלות, לכן נניח, אם הייתי רוצה הורדה לאפס, הייתי מוריד, אבל הוועדה צריכה להתמודד כשהיא מגישה ספציפית לכל נושא, ולא להשאיר ברמת העיקרון.

אסתר דומיניסיני: א. צריך לבדוק כל דבר אם זה עניינית ונכון. האם נעשה איזושהו ניתוח ברמת המלצות מוצרים או משהו כזה, שתראה להשוות את המחיר אצלנו, את המחיר בשער של היבואן והמחיר בסופו של דבר לצרכן, ובסוף לנתח כמה מהפער הזה זה מכסים וכמה מהפער הזה זה פער התיווך. רציתי מזה

משהו, איזו מצגת שהוצגה ע"י רשות המסים. כי זה נראה לי חשוב שנדע מה המשקל היחסי של הדברים האלה. שלומי פריזט: לזה אני רוצה להתייחס. אני אגיד את זה בעדינות. הניתוח הזה הוא ניתוח חשוב אחד, הכוונה היא לבצע אותו. אנחנו מאד מקווים שבמסגרת של וועדת קדמי, צריך להבין שיש מינוי, שר אוצר ושר תמ"ת לוועדה שדנה במוצרי מזון ומוצרי צריכה. יהיה את האפשרות לבצע אותו, אני ראיתי את המצגת של רשות המסים נותרתי עם הרבה שאלות מתודולוגיות פתוחות. מה שהיה שם, אני לא בטוח שהוא ריאליטי. זה אני אומר בעדינות, כי הופתעתי מאד מהמספרים המדויקים וזה לא יכול להיות. אני מרים כמה טלפונים ואי אפשר, זה לא יכול להיות.

גל הרשקוביץ: אני לא מבין, שיראו לי חלוקה כזאת, אני אומר, עזוב את המספרים. אני בא במטרה ברורה. ברור שזה יעבוד, תוריד את כל החסמים, תוריד את המכסים, תשאיר מה שאתה רוצה להשאיר ונגמר הסיפור.

שלומי פריזט: אין שום בעיה, יש לך עוד בעיות בדרך, יש לך עוד חסמים בדרך לדוגמא, אם אתה מדבר על חלב גולמי, גל הרשקוביץ: אמרתי, תוריד לי את כל החסמים.

שלומי פריזט: גל, אם אתה מדבר על חלב גולמי, כל מה שניסיתי להגיד בהתחלה שחקלאות זה קצת אחרת וצריך לדון בזה טיפה לעומק. זה לא פייר אבל. אני רץ הלאה, אנחנו מדברים,

יהודה נסרדישי: שלומי, אם יש לך שאלות במצגת אני אתן לך אותן. אני מסכים אתך מנואל, נכון, יש מכסים גבוהים וזה במגמה לעצור את היבוא. אני רק מציע לוועדה הזאת, לא לשפוך את התינוק עם המים. לאט לאט, שוואייה שוואייה, תלכו לאט לאט, כי

על זה יכול ליפול הדו"ח של הוועדה הזאת. צריך לתאם ולבדוק את זה.

שלומי פריזט: או.קי. אני אמשיך, מכיוון שלוחות הזמנים קצרים. הגבלה של היכולת להטיל היטלי היצף בשווקים מועטי תחרות. אנחנו רואים פעם אחרי פעם ששווקים מונופוליסטיים ודואו פוליסטיים מקבלים הגנות, אם זה מלט, אם זה יריעות, אם זה קרטון וכו'. עכשיו היה צמר זכוכית וצמר פלדה בעיתונים לפני רגע. לדבר על עידוד של יבוא אישי וסחר אינטרנטי. יש היום, וזה חייב שיתחבר לכיווני התפישה ארוכת הטווח שלנו אח"כ לגבי הזירה הגלובלית והחשיבות של החשיפה שלנו בזירה הגלובלית, שאיקיאה תבוא לפה ושנחנו גם נצליח לעשות איקיאה במקום אחר, אולי. העצמה של המחקר ושל הפיקוח על התחרות במשק. מישהו צריך להיות עם היד על הדופק, אם זה הלמ"ס, אם זה הממונה על ההגבלים העסקיים, אם זה גוף סחר הוגן – אנחנו לא יודעים מי יעשה את זה, אבל אנחנו במצב שבו אנחנו יודעים לגדל בעיות מאד גדולות מאד מהר, וצריך לשים את זה על האג'נדה. תקינה ובריאות הציבור, לדבר על אימוץ של התקינה האירופית, דבר שנעשה, ואמר לי אבי ליכט כמה פעמים, והנושא של בדיקות היבוא, חיוב מונופולים בפרסום דוחות ציבוריים במוצרים שונים. כלומר, במקומות שבהם ישנה מיעוט תחרות, ישנם מחירים גבוהים, מונופולים פרטיים, זה משקל, ויפרסמו דוחות לגבי אותם מוצרים. כדי שאפשר יהיה לראות גם איזושהי שקיפות של דיון לגבי שעור הרווחיות שם.

מיכל עבאדי: למה בכלל מפרסמים?

שלומי פריזט: יש בכלל ויש לא בכלל, תלוי כמה מוצרים הוא מייצר.

מיכל עבאדי: לא, כי אז זה אותו סיפור מחיר ההעברה שלו. הבנתי. יכול להיות שבמוצר אחד זה מונופול,

שלומי פריזט: צריך לחדד את זה. לגבי פיקוח על מחירים, עיבוי וחיזוק המנגנונים הקיימים, עיבוי וחיזוק שלהם ומנגנון לבחינה של שינויים לא מוסברים במחירי מוצרים. כלומר, מקומות שבהם יש פתאום ספייקס, שמישהו יהיה, זה קשור למחקר ולמעקב, שמישהו יעמוד ליד הדלת ויגיד: רבותי, מה קורה פה? תסבירו לי בבקשה איך הגיע המחיר לאן שהגיע, אנא הסברכם מיד, ולעשות תהליך, אם צריך אח"כ דיווח, לפי חוק פיקוח מחירים ושרותים. אם צריך אח"כ פיקוח, אז צריך פיקוח. אבל שנהיה עם יד על הדופק, שנהיה minded

מיכל עבאדי: אני רוצה להוסיף פה שהדבר המרכזי שלא יכולה להיות מדיניות ממשלתית כשעוד לא אושרה. מישהו מוציא איזה מוצר מפיקוח, אף אחד לא בודק אותו בכלל, אחרי חמש שש שנים נהיה פה מפלצת. הסיפור הזה של המעקב השוטף ברמה ממשלתית חשוב מאד.

שלומי פריזט: זה השקף הבא. כיווני פעולה. קודם היו צעדים. זה לתת את הכיוון, לאן אנחנו הולכים זה הטווח הבינוני. שינוי של תפישת הרגולציה, כלומר, הממדים שבהם היא חיה והחשיבות, המשקל ששמים על כל אחד מהאספקטים, והעצמה של כל הציבור. חידוד של מטרות הרגולציה, תגבור איכות ומומחים, יכולת אכיפה ופיקוח, מדידה של ביצועים גם שהרגולטור יגיד, המטרה תוצאתית, אני רוצה תוצאה כזו להשיג, שאפשר יהיה למדוד את זה, לא רק אני רוצה תהליך כזה להשיג, נושא של קציבת כהונה, התמודדות שהרגולטורים יבואו עם פתרון להתמודדות עם גודל הציבור שהם משרתים, וחוסר המיקוד

שלו והנוכחות שלו מסביב לשולחן הדיונים, זה יכול להיות התמודדות עם לובי ולוביסטים בתוך המערכת, יכול להיות שהרשות לסחר הוגן תייצג את הצרכנים בחלק מסוים מהדברים, יכול להיות שולחנות של שיתוף ציבור ושקיפות של החלטות ושל חוות דעת החוצה, על מנת שנדע, נכיר את המגבלות האינהרנטיות של הפיזיקה של התחרות על קולו ועוצמתו של הרגולטור בסופו של דבר.

מיכל עבאדי: בעצם מה שאנחנו אומרים זה שהחזקים תמיד יודעים, יש להם יותר נגישות. בכל המערכות השלטוניות. איך מטפלים בנגישות של הציבור.

שלומי פריזט: ונדבר על היבטים מוסדיים, ככל שנוכל, בחודש לא נספיק את הכל לעשות. היבטים מוסדיים על מבנה, על עצמאות ועל הדרך שבה צריך לתפקד רגולטור במסגרת הזאת. אני רוצה לעבור לשווקים לכמה דוגמאות, מנו, אני צריך עוד עשר דקות ברשותך. יהיו כמה וכמה שווקים שאנחנו נצטרך לטפל בהם, הרשימה הוצגה לכם, אני רוצה להציג כמה דוגמאות כדי להראות איזה סוגים של דברים אנחנו רוצים לדבר עליהם. תחרות גיאוגרפית בדלק, רבותי, הגרף הבא מציג את המחיר לצרכנים מזדמנים לפי תחנות, מחירי בנזין בשרות עצמי. קו האפס שנמצא למעלה, אתם לא רואים שהוא אפס, אבל הוא אפס. קו האפס שנמצא למעלה זה בעצם המחיר כאילו המפוקח, וזו הדלתא לשרות עצמי. הנה התחנות, זה תחנת פז, זה תחנת דלק וכו' וכו'. פה נפתחה תחנה עצמאית. מה קרה מיד אחרי הפתיחה? התחנה הקרובה אליה, קו סגול, תחנת דלק במעגל ראשון, טרח, הורידה מחירים בצורה מאד משמעותית. התחנה הירוקה, דור אלון במעגל ראשון, הורידה

מחירים, מכיוון שהמעגל הראשון הוריד מחירים, לא נותר אלא לתחנת דלק במעגל השני להגיב, הם חייבים להגיב, ואח"כ פז היתה חייבת להגיב. אח"כ היה פה נסיון להעלות מחירים שלא נענה ע"י האחרים, אבל זה מה שנקרא הזמנה להציע הצעות.

יש לנו עוד כמה דוגמאות כאלה בתוך המערכת, על החשיבות המשמעותית של תחרות גיאוגרפית של המבריק היחיד, זה שהוא נכנס, הוא אחד והוא נכנס ואנחנו נדבר על מתן עדיפות בתכנון וברישוי של תחנות דלק, למי שאינם אחת מארבע הגדולות, שזה המון השפעה על המחירים בסופו של יום.

במלט יש לנו מונופול מקומי. אני אתן כמה דוגמאות. אני לא אעבור על הכל, אנחנו לא נצא מזה. מונופול מקומי של 90% ומעלה, הוא מוגן מיבוא גם טבעי כי מלט קשה להוביל ממקום למקום, וצריך להוביל מקרוב וזה ים ומים ומלט לא הולכים טוב ביחד, אלא אם כן אתה רוצה לעשות בטון. הוא מוגן גם מהמדינה. היטלי היצף שהוטלו, טכנית לא הוטלו היטלי היצף, היתה אבטחת מחיר, שזה אומר שעשו קרטל בין היבואנים בחו"ל לבין היצרן המקומי. הפיקוח על המחירים במגבלות שלו, לא עובד כמו שצריך, ואנחנו דיברנו על זה בפרק הרגולציה, אנחנו נראה שם דוגמאות לזה שהוא לא עובד כמו שצריך וצריך לשפר אותו, אבל מטבע הדברים הכלים יהיו in perfect צריך להבין שהפיקוח הוא in perfect, מיעוט שחקנים עולמיים, ככה שגם לא תמיד קל להביא ולכן אנחנו נציע, קודם כל עידוד יבוא והסרת חסמים ליבוא ככל שאלה קיימים, זה א"ב.

אבי שמחון: הבעיה היא שממש צריך לבנות רציף

שלומי פריזט: הייתי באשדוד ברציף שמייבאים בו מלט, זה נראה כמו צעצוע. ממש ברמה של צעצוע. אני לא חושב שאפשר לבנות רציף, אפשר לראות איך עושים את זה, אבל יש הרבה מה לשפר בתחום של יבוא. אבל מעבר ליבוא, הקמה של מפעל טחינת קלינקר, קלינקר הרבה יותר קל להביא. קלינקר זה חומר הגלם של המלט אחרי שהוא היה בכבשן, הכבשן שם, היתרונות הגדולים לגודל, המסה הגדולה מגיעה מהכבשן. הקלינקר אתה יכול לשים אותו בחוץ. הוא עומד בגשם הוא עומד בשמש, אין לו שום בעיה, אתה טוחן אותו, מוסיף לו את המוספים, שולח את זה או בצובר או בשקים, באמצעות מענק הקמה ממשלתי לא פשוט, אבל הגיע הזמן. בשלב הבא איתור של קרקע שמסוגלת, זו קרקע שצריך חרסית וצריך גיר, זה קרקעות מיוחדות, יש מחצבות כאלה בישראל, אפשר למצוא אותן, להקמה של מפעל מלט חדש, וזו תהיה תחרות עם capacity constraints אבל תהיה תחרות.

תחבורה ציבורית. פה אני צריך לעדן משהו, קיבלתי טלפון מאגף תקציבים שרצו להוריד לי את הראש בצדק אבל, הפעם בצדק, פעם רצו להוריד שלא בצדק, ההסכמים שנחתמו עם דן ואגד משמעותם סדר גודל של 600-700 מליון שקל עודף ביחס ל-bench mark התחרותי. דברים שאנחנו מדברים עליהם בפרק הרגולציה שלנו, לגבי היכולת לעמוד מול עצמה כמו של אגב, או של דן. עצמה גדולה. הוא אומר: רבותי, אין בעיה, אבל לא תהיה מחר בבוקר תחבורה ציבורית בישראל, תספרו לי מתי אתם נשברים. איכות השרות ממוצעת במקרה הטוב, יש נתונים על זה. איכות השרות זה אומר, אם אתה לוקח את התפוקות שנדרש

מנואל טרכטנברג: זה מגיע מהיכן?

שלומי פריזט: זה מגיע מפרק הרגולציה לגבי האם אנחנו מצליחים לעמוד או לא לעמוד, בתחבורה ציבורית תכף נראה מה אנחנו מציעים. אין סיבה סבירה שלא לפתוח את הקווים לתחרות, הייתי נורא רוצה להגיד מיד, אני לא יכול להגיד מיד, כי מיד יש הסכמים חתומים שהממשלה מחויבת עליהם, כי יש מגבלת כמה ניתן במכה אחת להוציא החוצה, אבל צריך לשים עצמה מאד חזקה על מנת לקחת את כל הכספים האלה שהיום אנחנו משלמים בהסכמי תחרות, לשים אותם אפילו במסגרת תקציב סגור, לשים אותם בתוך המפעילים החדשים, בקווים שייפתחו לתחרות, או לשיפור איכות השרות, לשיפור זמינות הקווים ולשיפור מחיר הנסיעה. זה בסוף אותו כסף. מכל הכיוונים. זה דבר שהוא חברתי, זה דבר שהוא מקרב פריפריה, זה דבר שיש לו הרבה מאד אספקטים נכונים, וזה גם מקדם תחרות. מקרה נמלי הים הוא מקרה מאד דומה, הוא פחות חברתי הוא פחות זה, אבל מבחינת חוסר היכולת של הממשלה בסוף לקחת את המהלך עד הסוף, ומשנות 2000 שהתחילו את הרפורמה בתחבורה ציבורית, זה הכל הלך קשה קשה וקשה. גם בנמלי הים משלמים ומשלמים בעודף הרבה כסף על מנת לקבל משהו שלא מגיע בסופו של דבר. והשאלה היא בסוף שאלה אמיתית של משילות שצריך לשים אותה גם על השולחן. האם בסוף יש סיבה לא להפעיל סמכויות שלטוניות נרחבות, על מנת להיטיב עם אזרחי המדינה, חרף קבוצות צרות של אינטרסים, שראינו שזה ככה וככה מיליארדים בשכר, או אח"כ ככה וככה בכסף לאוטובוסים ולאיכות שרות פחות טובה, ודוגמאות כאלה יש הרבה בפרק הרגולציה.

נגיד ככה, יש הרבה דברים שהם סימפטומים, הדיור הוא סימפטום והתחבורה הציבורית הוא סימפטום והנמלים הוא סימפטום. ה-under line structure הוא בסוף שלא מצליחים לממש את המדיניות של קידום התחרות במקום שהממשלה נתקלת בעוצמה חזקה וממוקדת. מקרקעין בדיור ואני מתחבר פה לצוות של אייל, שתי הערות. הראשונה היא טריוויה, ברור, הקרקע היא של המדינה וזה מוזר איך אנחנו לא מצליחים לפצח את זה. זו שאלה נוספת שאנחנו מדברים עליה, פרק הרגולציה.

תחרות בדיור היא תחרות במגבלות כושר ייצור, כלומר, יש את הבניין שאתה יכול לבנות. זה הבניין שאתה יכול לבנות, אתה לא יכול לבנות יותר ממנו, בהיבט מקומי, ז"א יש פה היבט גיאוגרפי והיבט איטי, כלומר, על פני זמן, מישהו יכול לשבת על הקרקע לחכות להוציא אותה רק כשהביקושים או ההיצע יפחת. לכן היינו מציעים לדבר במונחים של מעבר לצורך בביזור הבעלות המקומית שזה מנהל מקרקעי ישראל משתדל לעשות ועושה, לדבר על צורך בהעלאת כמות הדירות מעבר לביקוש, כדי לעשות excess capacity כדי לייצר תחרות במובן מסוים, בפוטנציאל לפחות. ולחשוב אולי על כלים לנטרל את המימד האיטי, כלומר, שאי אפשר יהיה לשבת על קרקע ולחכות שההיצע יפחת, אלא להגיד: אדוני, אם אתה לא בונה עכשיו, אנחנו נפריע לך, כי אתה עולה לנו כסף בטווח הקצר. אבל זה הכל המלצות לפעולה וזה נכון לצוות הדיור. זה לא שלנו, אנחנו רק מציגים את זה.

שתי מילים אחרונות לגבי לאן אנחנו הולכים, ככה, נגיד מחשבות על תחרות ענפית בישראל, אני חושב שהחשיבות של

החשיפה לשני הכיוונים היא קריטית. היכולת שלנו להביא תחרות מחו"ל גם במוצרי צריכה, גם במוצרי מזון, גם אם זה אינטרנט וגם אם זה institution איקאה מגיע וקיקה מגיע והWaal mark מגיע, הוא מאד חשוב לנו בסופו של יום בהיבטים האלה, וזה מאד חשוב לתת לפירמות הישראליות את היכולת לצאת החוצה ולפעול בשווקים בהיבטים של יצוא, שזה אומר מו"פ בייחוד בתעשיות מסורתיות, בייחוד במקומות שבהם יש לנו את - נגיד, היום אין לנו את ה-edge אבל במקומות שאנחנו יכולים כן להתחרות ולא לאבד, אני אגיד, את הענף שאנחנו יושבים עליו, רק בגלל שאנחנו היינו רוצים מחירים נמוכים, אלא לתמוך בזה בשני הכיוונים במהלך שהוא תומך בצמיחה והצמיחה שלנו צריכה להיות החוצה בסופו של דבר, ותומך בכניסה של אנשים מבחוץ, על מנת לשפר את המחירים. עד כאן.

מנואל טרכטנברג: נעשה דיון קצר, כי אנחנו דחוקים בזמן, אבל בכל זאת, אם מישהו רוצה להתייחס.

אבי שמחון: אפשר לתת הרבה הצעות, בסופו של דבר, אם לא יהיה מישהו שתהיה לו גישה לציבור וגישה שיוכל להגיד: תשמעו, משהו לא בסדר במחיר הקוטג'. אם הוא לא יגיד את זה, אני לא יודע אם אנחנו נוכל להגיד לו הקוטג' עולה 3.30 איפה היית, צריך לפטר אותך. מישהו שאליו אפשר יהיה לכוון את הכעס, את התסכול.

קרנית פלוג: ושיהיו לו שיניים.

אבל שמחון: הוא מצד אחד צריך שיהיו לו שיניים, ומצד שני, אני חושב שזה הדבר הכי חשוב שוועדה כזאת יכולה להמליץ, מעבר לדברים אחרים. נדמה לי שהמועמד הטבעי בעיני זה הרשות

להגבלים עסקיים, השאלה היא באיזשהו מקום היא כבר צריכה לעשות, אבל היא לא בדיוק יודעת. למשל, בחוק כתוב שהיא צריכה להתייחס למקרים שבהם יש מחיר לא הוגן, זה משהו שהרשות להגבלים עסקיים תסכים לעשות. לא ברור מה זה, אבל זה כתוב. אני חושב שהרשות הזאת, לא ידעה שזה התפקיד שלה, ומישהו צריך להגיד לה שזה התפקיד שלה, וזה הדבר הכי פשוט.

שחר כהן: בקשר למה שאבי אומר, אני אומר יותר מזה. יכול להיות שבגלל חשיבות העניין, ושלומי ציין, שהמימד של יוקר המחיה תמיד נשכח בשיקולים, הרשות להגבלים עסקיים צריכה להיות רשות עצמאית ולהיות כפופה למשרד ראש הממשלה ולא למשרד התמ"ת שפועל על פי שיקולים אחרים כמו טובת מפעל כזה או אחר,

שלומי פריזט: יש כפיפות מנהלית, אבל אין כפיפות משקית בשיקול הדעת של הרשות להגבלים עסקיים.

שחר כהן: צריך להיות הממונה על התקציבים, זה אחד.

אבי שמחון: הממשלה מממנת.

שחר כהן: שתיים דרך אגב יש רשויות שאחראיות לתחרותיות. אני יכול להעביר לך חומרים אם אתה רוצה. שלוש, לא ראיתי המלצות בסגנון של צמצום לטווח ארוך, אבל צמצום זכויות השליטה של עובדי מונופולים. יכול לשמש פה, להתחיל מהלך חקיקה שבו עובדי מונופולים מוכרזים ע"י עובדי הרשות, לצמצם, נקרא לזה, זכויות הגנת העובדים. בגלל העובדה –

(מדברים יחד)

שחר כהן: הזכויות האלה מנוצלות לרעה. וצריך שתהיה הגברה של זכויות השליטה בעסקים תחרותיים. צריך שיהיה כאן סוג של

דיפרנציאציה בזכויות השליטה בין מונופולים ובין עסקים תחרותיים. ארבע, חסרה לי אמירה שאומרת אנחנו רוצים להפחית תקנים, אנחנו רוצים להפחית קנסות, אנחנו רוצים להעלות עונשי מאסר וכו', משהו שהוא מאד קונקרטי. שלומי פריזט: זה נמצא בנושא של הפיקוח על התחרות. שאלה של עיצומים כספיים נדון כבר עכשיו לרשות להגבלים עסקיים, נושא של תקנים אתה יודע כמובן לא נתנגד, ונושא של מינימום, עלה בצוות ונמצא כרגע בדיון מול משרד המשפטים בנושא הזה. ולכן הדברים שם.

פנינה קליין: שאלה, הצגת מגוון של הצעות וצעדים ואני בהחלט מסכימה או מחזקת את הצורך להקים איזשהו גוף שידאג לייצג את יוקר המחיה. האם חשבת על הנראות של הדברים ועל שלבים מבחינת זמן? כלומר, בתוך כל המערך הזה מה כדאי או מה צריך להופיע קודם, לא רק בגלל סדר הגיוני מבני, כלומר מן הרחב לספציפי יותר, אלא גם בגלל הסכנה שאם ניגע בדברים מסוימים, אנחנו עלולים למוטט את כל מה שאנחנו בעצם רוצים. האם נתת על כך את הדעת?

שלומי פריזט: אני חושב שכן, ואני חושב שבסופו של דבר נגיע עם הבניה של מה צריך לעשות קודם, מה גם אפשר וסביר לעשות קודם בכלים הקיימים, מה הכלים הקיימים לא מתאימים לו וצריך לשנות אותם. יש בסוף שאלה של הדיון המוסדי ברגולציה. אני חייב להגיד לחברי הוועדה, יכול להיות שלא נצליח בפחות מחודש שנשאר לנו, לשים על השולחן,

אייל גבאי: זה בעצם שבוע, כי אתה צריך עוד, דרך אגב, אני חושב שכדאי שכולנו ניקח את זה לתשומת ליבנו. אנחנו מדברים על המלצות שבסוף הן כואבות. וכמו שמנו אמר, הכוחות שכנגד נערכים,

ואפשר ללמוד ממה שקרה עם החלב, עם הקוטג', מה שאתם רוצים. עובר הזמן גם יש אינפוזיה של כל מיני דרישות, של כל מיני דברים ופתאום יש קבוצות אינטרסנטים שלא היו יוצאות מהחורים אחרת, עכשיו מתחילות להיערך כבר על קו בלימה ואנחנו, לפי דעתי, היו"ר צריך גם הוא להסכים, שתוך שבועיים אנחנו כבר לא רלוונטיים באינטנסיביות של המסקנות. כל אחד יסתכל בהן מהצד שלו.

שלומי פריזט: בהנתן זה, אני חושב שמבנה שלם למוסדי לרגולציה הישראלית לא יהיה לנו.

אייל גבאי: אם אנחנו יודעים לבוא בעוד שבוע עדיף מאשר לבוא עוד שבועיים.

פנינה קליין: אז מה עושים?

מנואל טרכטנברג: בסדר, צריך לעשות סדרי עדיפויות. יש לנו באמת התקדמות אדירה לעומת הפעם האחרונה. אני רק אגיד מה שאולי פספסתי, אבל כל מה שנוגע לנתונים שהם באופן הרבה יותר ישיר, לא מאה אחוז ישיר, כמו חשמל, מים וזה,

שלומי פריזט: לגבי מים יהיה. לגבי חשמל האמת היא שלא התעסקנו בזה.

מנואל טרכטנברג: או.קי. ויש איזשהו ממשק ביניכם לבין גופים חברתיים שגם עליהם צריך לתת את הדעת. כי מה שקורה, שאותם שרותים שהורחקו מהממשלה באיזושהי צורה, מן הסתם הולכים דרך השוק, צריך לתת עליהם את הדעת. שלומי, תודה רבה. אנחנו נעשה הפסקה של כמה דקות.

הפסקה

אייל גבאי : ד"ר טלי רגב ד"ר אבי שמחון, דר רביע בסיס, ראובן קוגן סגן הממונה על אגף תקציבים וחסר לנו רפי מלניק. אגיד מיד שבכתב המינוי זה הוגדר כיישום. אנחנו לא הסתכלנו על זה ממש כך, אבל צריך להבין שבסופו של דבר, בארסנל הכלים הממשלתי, אז חלק ניכר מהנשק כבר נורה. יש שאלה איזה אפקט הוא יעשה, נתייחס לזה אולי קצת בסוף, לא בטוח שיש הרבה מאד פצצות חכמות לשימוש בקנה ואולי אנחנו עוסקים במידה מסוימת ביישום fine tuning ואולי עוד כמה כלים משלימים. ואולי אימוץ של כלים מסוימים שנמצאים בשיח הציבורי, שהיו חסרים הכללה והגדרה לתוך השיח הציבורי, דהיינו, שהממשלה נקטה בהם בדרך א', בדרך ב', חשבה לנקוט בהם בדרך ג', אבל אם לוקחים אותם ושמים את כולם כחבילה אחת ומסתכלים עליהם בראיה כוללת, עוטפים אותו בצורה נכונה מבחינת הביצוע, אז אנחנו עונים להרבה מאד מהשיח הציבורי.

המבנה של תפישת המדיניות, ניתוח מגמות, כשלי השוק, מילים על דיור בר השגה וכיוונים לפתרונות. מהי תפישת המדיניות. בסופו של דבר זהו שוק של היצע וביקוש, יכול להיות שיש לו סגמנטציה מסוימת של תת שווקים בתחומים מסוימים ואגב אני אומר מראש, המצגת הזאת היא אחרי מו"מ קל עם האוצר, היא לא סופית, במובן של כל מילה היא בסלע, אנחנו גם נשמח לקבל הערות מצד אחד, וגם מצד שני, הולכת יותר לתפישה פחות מילים, היצע דירות רחב, בסופו של דבר ההיצע מוריד את המחיר, גם היא מגובה, כי בסופו של דבר יש תת שווקים לתחומים מסוימים ואנחנו אומרים דירות, צריך להבחין בעלות, שכירות, מרכז, פריפריה, מיעוטים, מרכז

הארץ, תל אביב, כל הדברים הללו. בשביל להביא את ההיצע הזה, יש חסמים לכל אורך שרשרת הייצור, יש צורך ליזום תמהיל שונה של דירות גדולות, קטנות, שכירות, בעלות וכו' מפוקח, לא מפוקח, לטווח ארוך, לטווח קצר, על קרקע מדינה, ובסה"כ רגולציה שמאזנת בין כל הכוחות הפועלים שעיקר הכלי שלנו בתחום הרגולציה, זה תכנון ורישום, ובמידה מסוימת ניהול השיווקים של מנהל מקרקעי ישראל.

בסופו של דבר, הרגולציה עושה טוב לכל השוק הכולל. אנחנו נצטרך למצוא פתרונות לכל אותם מקומות שיש במידה מסוימת כשל או שהם שחקנים שמודרים מהשוק החופשי וזה אותן אוכלוסיות זכאיות.

מילים על המגמות בשוק הדיור. זה מה שקרה למחיר דירה. תראו את שעור העליה מ-98' והמקור זה הלמ"ס, זה נעצר ב-2010, אין נתונים מהלמ"ס מעבר לכך. העליה היא בכל רחבי הארץ. חשוב להגיד את זה, כי אנחנו אומרים ואומרים לא מעט לכו לפריפריה, גם בפריפריה נהיה קשה. זה לא שהפריפריה קופאת על שמריה, זה מרכז הארץ עולה, אנחנו משלמים מחיר גבוה גם בפריפריה, ואפשר לראות עליית מחיר כמעט עם מגמות אקוויוולנטיות, פחות חריפה כרגע מאשר באזור תל אביב.

שימו לב בהשוואה בינלאומית, הקו האדום זה ישראל, ישראל מ-2004 עד 2007 כמעט ולא זזה, בעוד זה שהעולם עלה. אבל אז בא ההיפוך ב-2008, בעוד ש-2008 העולם בשוק הנדל"ן חוטף את המכה, יורד, ישראל עולה. דרך אגב, השאלה שאנחנו נצטרך לשאול את עצמנו בסוף, האם אנחנו לא הולכים לקבל את המכה שלנו עוד מעט.

שחר כהן: השאלה אם זה הגיע מתוך ההיצע או מתוך הביקוש, כי זה גם ההבדל, אני חושב בין ספרד וארה"ב לבין ישראל.

קרנית פלוג: מה שאנחנו לא רואים בגרפים האלה שאנחנו רואים בתקופה האחרונה, זה הפרש מאמצע העשור הקודם ועד 2007 היתה שחיקה מתמשכת בכל קנה מידה.

אייל גבאי: למעשה אחת מהאמירות היא שאנחנו חזרנו פחות או יותר עכשיו לאותה רמת מחירים ריאלית שהיתה בסוף העשור הקודם.

קרנית פלוג: באמצע שנות התשעים, שאז גם כן זה היה גבוה בגלל העלייה, אבל מה שלא רואים פה זה שעשר שנים היתה שחיקה של מחירים.

אייל גבאי: אנחנו נצרף את זה של העשר שנים, יש את זה בגרף הזה, אז רואים את מחיר דירה ממוצעת. צריך להבין שגם דירה ממוצעת, אנחנו תכף נגיע לזה בהמשך המצגת, השתנתה. מה שפעם היה דירה ממוצעת זה לא מה שהיום דירה ממוצעת.

קרנית פלוג זה לא מתוקן לעליית המחירים הכללית. זה לא מגובה ב-CPI מנואל טרכטנברג: כן, צריך לשים תרגום ל-CPI

אייל גבאי: זאת שרשרת ייצוג של דירה במדינת ישראל: תכנון, שיווק קרקע, פיתוח, רישוי ובניה, ויש לנו בעיות בכל אחת מהנקודות בשרשרת הערך הזאת שטופלה, צריכה להיות מטופלת, זה מצד ההיצע.

מנואל טרכטנברג: פה חסר הייזום,

אייל גבאי: זה נמצא בצד השיווק, כנגד השיווק יש יזם שרוכש את הקרקע. כלומר, הכוונה כאן שזה נכלל בשלב השיווק.

אבי שמחון: זה קרקע של המדינה. וקרקע פרטי זה משק הייזום. ואז זה נוגע בתכנון.

אייל גבאי: שימו לב להבדל בגריעה ממלאי התכנון. מלאי התכנון במידה מסוימת זה כמו שהוא צריך להיות, הולך ונבנה עם השנים, באזורי הביקוש המרכזיים מרכז ירושלים ואפילו תל אביב, אנחנו נמצאים כמעט בניצול מלא או אפילו יותר ממה שמתוכנן, וכשצוללים לעומק למה שעתיד לקרות בכמה השנים הקרובות במנהל התכנון, כי צריכים לזכור שעבודת תכנון בארץ היא בערך עבודה שמסתיימת אחרי עבודה של חמש שנים, אז אפשר לדעת פחות או יותר מה יש בצינור לחמש השנים הקרובות, אנחנו נמצאים בירידה מאד חדה, כי לא היה ייזום משמעותי של תוכניות בנייה בחמש השנים האחרונות. אנחנו נמצאים במצב שבו המגמה הזאת שאנחנו רואים פה, תלך ותחריף בשנים הבאות.

אבי שמחון: אבל בתל אביב זה נראה שאין בעיה. לכאורה אין שם בעיה.

אייל גבאי: לא, ציינו את אזורי הביקוש.

ראובן קוגן: אני רק רוצה להגיד, העתודות המרכזיות היום של הקרקע בישראל זה מחוז מרכז ומחוז ירושלים של המנהל שהוא גם כולל את ירושלים ואשדוד, אז בעצם מה שחשוב לראות שהמלאי שם זה המלאי הנשחק. מחוז תל אביב הוא מחוז קטן יחסית, עם עתודות קרקע שגם ככה מצומצמת ולכן זה לא ממש משנה מה קורה שם, וגם שם ב-86% אני חושב שזה נתון מספיק גבוה בשביל להבין שיש שחיקת מלאי אמיתית.

מיכל עבאדי: לא הבנתי.

ראובן קוגן: אני אסביר שוב, עתודות הקרקע המרכזיות היום, שמיועדות לבניה, אני לא מדבר על התחדשות עירונית, אלא על בנייה על קרקע חדשה, זה מחוז מרכז ומחוז ירושלים, כשמחוז ירושלים בממ"י זה לא רק ירושלים, אלא כולל גם את אשקלון ואשדוד,

רק שתבינו מהן העתודות. כשמסתכלים היום על מפת המלאי של הקרקעות, זה מודיעין ראש העין יבנה, אשדוד ובפריפריה מה שיש שם בפריפריה. שם הבעיות הן מסוג אחר. ולכן כשבאים ומראים שהשחיקה נמצאת במחוזות האלה, זה בעצם השחיקה בעתודות הקרקע המרכזיות של המדינה. זה שבתל אביב במקרה יש ניצול שהוא מאד מאד גבוה, קרוב ל-90 אחוז, אבל עדיין נמוך מ-100% זה לא נותן ברמה האבסולוטית את הפתרונות שהמשק צריך אותם.

מיכל עבאדי: אבל זה קרקע שאושרה כבר למגורים? ראובן קוגן: זה קרקע בהליכי התכנון שנמצאים בייעוד בניה למגורים, ואלה בעצם הדברים שהם גם כן לא זמינים, כי אישור התוכניות היום הוא למספר שנים רבות, אבל אלה לפחות העתודות שסומנו בתמ"א 35 ובתוכניות המתאר הארציות, כעתודות למגורים.

מיכל עבאדי: כמה capacity של האוכלוסיה? אייל גבאי: יש מספר משקי בית חדשים, בכל שנה במדינת ישראל, בערך כ-40-45 אלף משקי בית חדשים. בהנחה שכל אחד מהם צורך קורת גג וזה באמת לא משנה, וצריך להפנים את זה, נראה את זה בהמשך, אבל בסוף הם צורכים או בבעלות או בשכירות, אבל הם צורכים. צריך לבנות. בעשור האחרון נבנו בערך בכל שנה כ-10 אלפים בממוצע פחות ממשקי הגידול של הבית, אז יש מחסור על פני עשור לכאורה, בין 60 ל-100 אלף בשוק הזה שגורמים לאי האיזון. זה מצד אחד. מצד שני, את לא רואה אנשים גרים ברחוב. אז זה אומר שזה לא בהכרח שיש מחסור בשוק, אלא שהניצול של מה שהיה

קיים, אז יגידו לך: הרבה גרים עם ההורים, יש כל מיני פתרונות של קראוונים בקיבוצים וכל מיני דברים כאלה. שלומי פריזט: פיצול דירות.

אייל גבאי: פיצול דירות. הסטודנטים מצטופפים אם מי שהיה אחד בדירה, עברו לגור שניים בדירה, גם חברה צעירים בשלב של ראשית שנה שלושים. כלומר, השוק מכווץ לעצמו ומוצא לעצמו פתרונות בתוך כל המלאי הקיים, ולכן אנשים לא נמצאים ברחוב, אבל נהיה להם יותר קשה. אם פעם מישהו היה יכול להרשות לעצמו אחרי שהיה מתחיל לעבוד, אחרי אוניברסיטה, דירה לבד היום הוא לא יכול, היום הוא עובר עם שני שותפים ושלושה שותפים. זוג צעיר הרבה פעמים נשאר אצל ההורים. אז המחסור הוא כנראה מחסור אמיתי. יש פתרונות שהשוק מתאים את עצמו עם פתרונות קשים לציבור.

שלומי פריזט: שאלה, רגע, ראובן לגבי נתונים אתה אומר מלאי העתודות. מלאי העתודות הוא תוצאה של החלטה, בסוף העתודות נשחקות, זה בגלל שמישהו החליט שאלה תהיינה העתודות, צייר בטוש, ועכשיו הן נשחקות. או.קי. אבל יש עוד שטחים פתוחים בתוך המועצות ובתוך הרשויות המקומיות. אני לא מדבר עכשיו על לבנות את פארק יהושע, אני מדבר על דברים קיימים.

ראובן קוגן: שלומי, אתה צודק, בסופו של דבר כל הנושא של התכנון הפיזי נקבע במועצה הארצית לתכנון ובנייה ומאושר ע"י הממשלה. תמ"א 35 שזו התוכנית מתאר ארצית שהיום לפיה מתכננים את המדינה הזאת, קבעה מהם השטחים ביעוד מגורים ומהם שטחים פתוחים. אני חושב שאם היה פה השר להגנת הסביבה, הוא היה מסביר לכם כמה שטחים למגורים הם עודפים וכמה

אנחנו לא שומרים על עתיד ילדינו גם מבחינת עתודות קרקע לבניה עתידית וגם מבחינת הריאות הירוקות. אז יש המון שיקולים שהמועצה הארצית לוקחת בחשבון כשהיא מתכננת את המדינה הזאת, וחלק מהם זה צרכי המגורים. היום באמת מונה צוות עדכון לתמ"א 35, תמ"א 35 אושרה ב-2005, התחילו לעבוד עליה בשנת 2000 פחות או יותר. התחזיות של התמ"א כפי שאנחנו הבאנו פה את הנתונים האלה, אבל בוועדה, אני לא זוכר אם הצגנו את זה, יש פער מאד מאד גדול בין תחזיות שתמ"א לקחה בחשבון בעיקר באזור המרכז ביחס לאוכלוסיה שגדלה שם באותן השנים יש פער של כמעט 400 אלף נפש, שזה בערך חלקי ארבע פחות או יותר כ-100 אלף יחידות דיור, אבל עוד פעם, לא הכל זה אחד לאחד, ולכן זאת ההחלטה התכנונית. היום המועצה הארצית נדרשת ובעוד שבועיים היתה אמורה להיות ישיבת מועצה, אבל היא כנראה תדחה, בשביל לדון על מה עושים עם תמ"א 35 לאור הביצועים שלה בפועל והתחזיות לעתיד.

אייל גבאי: דר אגב, תפישת העולם תמ"א 35 וגם אחריה, היתה במידה מסוימת ליצור בלמים לתכנון ובנייה במרכז, כדי להביא לעליית מחירים ודחיקת אנשים לפריפריה.

ראובן קוגן: הצליחה קצת.

אייל גבאי: מנו מחייך, ב-2008 הממשלה קיבלה החלטה למקום מאד טוב, ב-2008 היה להפסיק לתכנן ולשווק במרכז, בדיוק מהסיבות האלה. התוצאה אבל, שלא היה שינוי התנהגות אצל הציבור. דהיינו, לא הצלחנו לגרום לכך שאנשים יגידו: או.קי. אני מוותר על ראשון ועובר לגור באופקים. זה לא קרה.

ראובן קוגן: לא, מי שנהנה מזה באמת, זה המעגל השני, כלומר, יבנה, מודיעין, ראש העין, כל המעגל השני והשלישי נהנו באמת מהדבר הזה. מעבר לזה זה באמת הרבה יותר קשה.

אייל גבאי: וזה סכנה במקום אחר, ברשותך.

מנואל טרכטנברג: אני רוצה להגיד משהו חשוב על זה. תראו, היה וויכוח מר על הדבר הזה. וזה מראה כמה שהחלטות כאלה יכולות לגרום למשבר, נזק כנזק סביבתי שעלול להביא אותך למקום ממש רע. לדעתי, מי שכיום ואנחנו נדרשים על הנושאים האלה וצריכים נורא להזהר בתכנון. עלולים לעשות טעויות בדברים האלה, גם בגלל שאתה יודע, יש לך כוונות טובות. אבל מי שרצה לדחוף אוכלוסיה לפריפריה, באמת היו לו כוונות טובות. ולכן כמה שאנחנו היום מסתכלים על השוק, בואו לא נפר איזונים בתכנון ע"י יכולת התכנון.

אייל גבאי: כן, כי האמירה של בואו ניקח עוד, אם לזה התכוונת, אבל יש שטחים ולכאורה אפשר להפשיר שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים ולעבור וכו', ולפחות יכול להיות שצריכים to challenge לגמרי מהבסיס, אבל התפישה שלי, גם של מוסדות התכנון, גם משרד הבינוי והתכנון, גם של המנהל, כל הגורמים זה שלא נכון לעשות טעות בלתי הפיכה מהסוג הזה, יש מספיק קרקע בייעוד בנייה, שאפשר להביא לניצול ושחרור יותר מהיר. דרך אגב, זה שם את הדילמה מאד על השולחן. יש וועדת חסמים שעוסקת בדיוק בעניין הזה. זה מראה מתוך יחידות הדיור באזור המרכז, ותוכניות מפורטות זה אומר שאפשר לשווק. זהו, זה השלב הסופי, אפשר לשווק וקבלן יכול ללכת ולבקש היתרי בנייה מהרשות המקומית.

תשימו לב, ללא החסמים יש 20% כל השאר יש סיפור סביב הקרקע. כל השאר יש סיפור סביב הקרקע. עכשיו, יש חסמים, אתם תשמעו הרבה את האמירה, ואנחנו שומעים מי שהיה בשימועים, שמע אותה, לאו דווקא בצוות הדיור, ואם אתם מסתכלים במדריך למאהל של שתיל, אז יש "דע מה תשיב", אחד מהדברים שהם שמים שם דע מה תשיב, זה לא צריכים לתכנן יותר, יש 160 אלף יחידות דיור מתוכננות. זאת האמירה. עכשיו, כשבאים ובודקים מה זה אותם 160 אלף יחידות מתוכננות, מבינים שחלק מהם זה אגדות, יש חסמים שגם מנכ"ל משרד ראש הממשלה, הממשלה ואנחנו לא נסיר.

ראובן קוגן: אייל, דרך אגב, זה בדיוק ה-52 מתוך ה-170, זה לא 160 זה 170 אפילו, זה ה-52 באזור המרכז וזה הפילוח שלהם, כשבתוך זה יש 10- אלפים.

אייל גבאי: אתם רואים מתוך 52 אלף יחידות דיור באזור המרכז, רק חמישית הם ללא חסמים. היתר הם חסמים, כשחלק מהחסמים ואני אתן דוגמאות, אי אפשר להסיר. לדוגמא: יש אלפי יחידות דיור מתוכננות בצור הדסה. הן מותנות ובצדק בכביש שאמור להכנס לצור הדסה ואחרי זה להמשיך לירושלים, נדמה לי. העלות שלו זה כמה מיליארדי שקלים, אני לא זוכר, נתנו לי את המספר. זה אסטרונומי. לא הולכים לעשות את הכביש הזה ובצדק, כי אם היו כמה מיליארדי שקלים היינו שמים אותם בוועדה הזאת ולא על 2000 יחידות דיור בצור הדסה. אז לכאורה יש מלאי של איזה 3000 יחידות דיור מתוכננות בצור הדסה, אבל הן בלתי ניתנות למימוש.

מנואל טרכטנברג: סליחה, אייל, אבל אז מה שצריך להגיד שזה טעות בתכנון. כי לא יתכן שאתה מתזמן משהו שלא ניתן לביצוע בפועל.

אייל גבאי: לא, כאן תרשה לי לחלוק עליך. אני חושב שמוסדות התכנון חייבים ליצור את המלאי הזה, כי אני לא רוצה להגיע למצב שבו

מנואל טרכטנברג: זה מלאי וירטואלי.

אייל גבאי: הוא לא וירטואלי, אולי בעוד עשר שנים יסללו את הכביש? גם הכביש יש סיכוי סביר שמתו שהוא יתרחש, עשור, 15, אם לא יתכנו, אלא רק אחרי שיתחילו את הכביש יתחילו את התכנון של הדירות, אז יהיה כביש ולא יהיו דירות. או לא יהיה אפשר לצאת לשווקים. כלומר, מוסדות התכנון בתעדוף, אני מסכים אתך שהם עושים טעות אם הם מתכננים בצורה הדסה עכשיו שאי אפשר לשווק מאשר להתעסק במודיעין שאפשר לשווק. אבל בהנחה שיש להם זמן וכנראה יש להם זמן, זה רק שאלה של ניהול במוסדות התכנון, אז הם צריכים לתכנן גם לטווח הארוך, ל-15-10 השנים הבאות והם צריכים לתכנן גם לעכשיו. ה-160 אלף יחידות דיור, מתפלגות בצורה לא שונה ממה שרואים פה. תכלס מה שזמין לשיווק, המנהל 2011 כמעט ניער את כל הכיסים שלו, 2012 אנחנו ניתן את זה, אחת מהמטרות שלנו זה ליצור, אני כבר מקדים את המאוחר, זו תוכנית חומש של תכנון ושיווק. כנראה שאנחנו צפויים לאיזושהי ירידה בקצבים 2010/2011 אני מקווה יהיו שנות שיא, 2012 אנחנו צפויים לאיזושהי ירידה משמעותית.

מנואל טרכטנברג: אתה מדבר על פיתוח, זה כבר עניין של כסף. זה לא ממש חסם. יש הבדל,

אייל גבאי : פתרון דיור בראש העין זה כמה מאות מליוני שקלים. זה כסף. מנואל טרכטנברג : אבל זה בדיוק מה שצריך לעשות, zoom in אייל גבאי : אומר כאן אמיר בצדק, זה מה שאנחנו עושים בוועדה להסרת חסמים. אנחנו באים שמים את העלות של הפיתוח מצד אחד ומצד שני את מספר יחידות הדיור שאנחנו מתכננים, אז באמת לראש העין מצאנו פתרון לדיור. בטירת כרמל הלכנו על הטמנת קו המתח ואפשרנו שיווק של כמה אלפי יחידות דיור. יש מקומות שזה באמת אפשרי, וצריכים לעשות עבודת ניהול. אם לפתוח סוגריים כאן בתוך כל הסיפור הזה, חלק ניכר כמו בכל דבר, זה עבוד ניהול. אז כבר אמרתי אלף פעמים, לכל מי שאחראי בשרשרת הממשלתית, כשהיינו תקופה ארוכה בלי מנהל תכנון, בלי לתכנן מחוז מרכז, בלי מנהל מחוז מרכז ועם מנהל מינהל מקרקעי ישראל שתלוי על בלימה, אז גם אם אתה קונה אפ 35 אם אין לך טייס לא יעזור שום דבר, אתה לא יכול לנצח את המלחמה הזאת. אני מקווה, עכשיו יש מנהל מינהל תכנון, אני מקווה שיהיה גם מנהל מינהל מקרקעי ישראל, זה שם אותנו במקום קצת אחר. אבל אתה צודק שיש בחלק מהדברים האלה זה הרבה מאד מיקרו management שאפשר לעשות כדי לחלץ. אסור כמסר, בטח לתוך המערכת להתמקד רק בלעבוד על ה-20%, צריך להגדיל מתוך זה את מה שעובר פנימה לתוך ה-20% חד משמעית וזה חלק ניכר מהעבודה של ראובן, שמתחיל לממשלה הבאה שתהיה, של מנהל המינהל הבא, אני חושב שזה מאד מאד חשוב, כי אחרת אנחנו רק ב-20% ואנחנו באמת מתים.

ראובן קוגן : אייל, אולי בכל זאת תסתכלו, 24% מה שנקרא חסם חיכוכי. חסם חיכוכי זה הביורוקרטיה של המינהל פחות או יותר, וזה

מה שזה, זה אומר אין חובת מכרז, עכשיו, הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל שהממשלה קידמה פה ובעצם הרפורמה הסתיימה ועכשיו מחכים למנהל שיבוא וישים אותה, היא מטפלת ב-24%. שזה 13 אלף יחידות דיור. היום תשים 13 אלף יחידות דיור בשוק, זה עושה שינוי לכל השוק. 13.104 וזה רק באזור המרכז.

שלומי פריזט: זה היה נשמע כמו חסם שאי אפשר להסיר. ז"א אתה אומר בסוף יש 20% שהוא ללא חסם, וכל השאר אי אפשר להסיר, כי ראובן קוגן: לא לא, הזרם מאד מאד נחלש.

שלומי פריזט: שאלה אחת לגבי ההנחיות שלכם, לגבי גורמי תכנון, כי אומרים מודיעין צריכה לגדול, או יבנה תיהנה מזה ומודיעין תיהנה מזה. זה בדיוק מה שאמרנו קודם לא לשפוך את התינוק יחד עם המים. אחת הבעיות, אני לא יודע אם זה נכון או לא נכון, אבל לתפישתי, אחת הבעיות היא שמדינת ישראל לא בנויה לגובה הנכון שלה. יש בנייה לא רוויה בתוך מרכזי הערים בהיקפים בלתי סבירים בעליל.

אייל גבאי: שלומי, זה נורא מעניין, דרך אגב, היו לנו, אני לא יודע מה היתה החוויה של כל אחד מהשימועים שהיו לו, השימוע של הדיור היה מרתק. באו גם אנשים שהתאפקת לא להתגלגל מצחוק, וגם אנשים שבאו ונתנו זוויות וכיווני מחשבה פגז בין העיניים. אין ספק שמרכזי הערים יכול להיות שהם לא מנצלים את מלוא הפוטנציאל לגובה, זה פוגע פעמיים. כשאתה מנסה לנתח בסוף, למה הצעירים האלה רוצים לגור ברוטשילד? זה לא רק ביקורת, מה האטרקטיביות הגדולה של רוטשילד? רוטשילד, מרכז תל אביב בנוי קצת לגובה, אתה יורד, אתה לא צריך רכב, אתה נמצא במרכז העיר, אתה

במרחק הליכה מתיאטרון, מהפאב שלך, מסרט, מהשוק, ממקום עבודה, והכל במרחק הליכה של 3 דקות. הזכרת מודיעין, קל לי להתחבר כי אני גר שם, בשביל להגיע למכולת, אני צריך ללכת רבע שעה. למה? הכל בנייה שטוחה, הכל רחוק, אם הבת שלי רוצה ללכת לתנועת נוער, זה בכלל 45 דקות הליכה בשבת בשבילה ברגל. זה פוגע במרכז העירוני. ולכן, כיוון שהתפישה באמת בארץ היתה יותר spread, איכות חיים וכו', יש לנו מעט מאד ערים עם מרכז עירוני משמעותי. מעט מאד ערים עם מרכז עירוני משמעותי, שהוא ניתן לחיים בלי שיהיה לך רכב, בלי שתתנייד וכו', באמת, לכן תל אביב היא מאד מאד אטרקטיבית במובן הזה, מעבר להיותה מרכז עסקי ועבודה, חיפה כמעט לא מצליחה ללכת בכיוון הזה, בגלל הפרשי הגבהים. ירושלים בגלל קו רקיע, חוסמים את הגובה, אנחנו משלמים על זה באמת מחיר, אחת מההמלצות שלנו אנחנו לא יודעים איך לשים אותה, כי בסוף אנחנו לא גורם מתכנן. היתה הצעה תנו חופשי לבנות לגובה. זה בכל זאת בלתי אפשרי ולא סביר בכל מקום וכו'. אבל אחד מהדברים שאנחנו בהחלט רוצים לשים זה מה שאתה אומר, זה איזשהו עידוד או הנחיה או פתיחה של מוסדות התכנון להגבהת לפחות מרכזי הערים והחידוש של האיור בערים המרכזיות.

מנואל טרכטנברג: זה נכון מאד מה שאתה אומר אייל. ובכל זאת הנושא שאנחנו עוסקים בו בוועדה הזאת, צריך לחשוב אם לדו"ח הזה יהיה אימפקט, ומעבר לשחרור של הפיתוח והחידוש, נורא חשובות האמירות שיינתנו כאן, אני מאד מקווה, לא לכל דבר ועניין, אבל יהיה פרק פיתוח לאורך שנים. לכן אמירה כזאת

שנאמרת בפה מלא, זה יחלחל. לא מחר בבוקר ולא מחרתיים, אבל זה חשוב להגיד.

שלומי פריזט: אני רוצה לחבר את זה גם לכביש לצור הדסה ולרכבת הקלה. ברגע שיש מרכז אורבני צפוף, הוא יתמוך במערכת תחבורה ציבורית, ואז אתה יכול לחיות בלי רכב, אתה לא צריך כביש לצור הדסה.

אייל גבאי: אחת מהאמירות המרכזיות שאתה שומע, זה שיש מי שיושב, אילי ההון הספקולנטים יושבים על הקרקע, מחזיקים אותה, מחירים לעליית מחיר. אנחנו קצת עשינו בדיקה, זה לא דבר מנותק מהמציאות. החברה פה הלכו למגנא והוציאו את הדוחות הכספיים של החברות הגדולות ואנחנו רואים שהם מחזיקים בקרקע מאושרת ובכל זאת לא יוצאים לבנייה. יש בסה"כ 14 אלף יחידות דיור כאלה אצל החברות היזמיות הגדולות ועוד 13 אלף בהליכי שינוי. כמות מאד מאד גדולה. אין חסם.

שלומי פריזט: הם מצהירים שהוא לא יכול לבנות -

אמיר ברקן: בדרך כלל כשמדווחים לבורסה משתדלים להגיד אמת. בגלל הרגולציה, והם כתבו שם ברחל בתם הקטנה, ה-14 אלף האלה חפים מכל חסם. אנחנו החלטנו שב-2011 לא נשווק אותן. הם כותבים את זה שחור על גבי לבן.

אבנר סעדון: חלק מזה זה מדיניות של להעלות את המחירים בעתיד, הם כותבים, הם משווקים את הבניין הראשון, אח"כ עוד בניין. מיכל עבאדי: אני חושבת גם שחלק מהדחיה הזאת, זה הריכוזיות, מעבר לזה שמחזיקים מלאים וימכרו בספקולציה מתי שנוח להם.

אבנר סעדון: הם יצרו פה כוח שוק והם מתנהלים על פי זה.

מיכל עבאדי: זו שאלה מאד מאד חשובה. אני אגיד על זה כמה מילים. על מה שיכון ובינוי יושב עם אשראי מבנקים, משהו לא מסתדר לי, אם שיכון ובינוי יש לו יחס כזה שלא ניתן. את האשראי הוא קיבל מהבנק, הוא צריך להתחיל להחזיר אותו.

(מדברים יחד)

אבנר סעדון: אבל הוא עוד לא התחיל לבנות.

מיכל עבאדי: אה, הוא לא התחיל לבנות? אני לדבר הזה מתנגדת.

אבנר סעדון: אנחנו מתארים מצב, לא תארנו את הפתרונות.

מנואל טרכטנברג: זה פוטנציאל לבניה שיושב שם לא ממומש.

מיכל עבאדי: אתה אומר שלא התחיל.

אבנר סעדון: אבל הוא יכול להתחיל, אין שום בעיה מבחינת התכנון.

אייל גבאי: משהו על התמהיל. לא בונים דירות קטנות. תראו את האחוזים

,דירות חדר אחד, דירות שני חדרים זה בכלל טעות

סטטיסטית, דירות של 3 חדרים זה 13%, דירות – מתחיל

מדירות ארבעה חדרים. עכשיו גם צריך להבין למה ומאיפה זה

בא. לא משנה איך יעשו, ואתמול ישבנו עם ראשי הערים, הם

יספרו סיפורים ואמיתית הם יגידו שהם מאד מאד רוצים, כי

זה בני המקום שיישאו וכו'. ובסוף אוכלוסיה פחות חזקה.

והם מעדיפים לא את הזוג הצעיר בתחילת דרכו המקצועית,

הם מעדיפים אותו כבר כשהוא בא מבוסס עם שלושה ילדים

ורוצה דירת חמישה חדרים עם גינה, זה בדיוק מי שאתה רוצה

לקבל בעיר שלך. ולכן הקבלנים שבסוף צריך להבין, קבלן, עם

זה שיש תוכנית מאושרת ויכול לקבל היתרי בנייה, אם ראש

העיר לא רוצה אותו, או לא רוצה את התוכנית שלו, הוא יכול

לדבר ללמפה, מה שנקרא, הוא כבר לא יבנה בעיר הזאת. הוא

מאד מאד תלוי בראש העיר, ולכן לנהל דו שיח עם הוועדה

המקומית על מה הפרויקט שהוא הולך לבנות והפרויקט צריך להתאים לראש העיר, ולכן אנחנו רואים, ודרך אגב זאת מגמה שהלכה והשתנתה עם השנים. אז אנחנו רואים דירות כמה שיותר גדולות וזה לא נותן תשובה באמת למי שבתחילת דרכו. שלומי פריזט: חצי מילה על זה. זו תחרות בין ראשי הערים עם ראייה שלילית וזה המודל, ברגע שאתה אומר את זה ככה, המודל הוא מאד פשוט. צריך פתרון.

אייל גבאי: יש עליה בסטנדרט הבנייה שלמעשה מחייב גם עליית מחירים. תשימו לב לשינוי בגודל הדירה הממוצעת במטרים מרובעים.

מיכל עבאדי: כמה זה היום?

אייל גבאי: היום זה קרוב ל-180-190 מ"ר.

שלומי פריזאט: זו דירה ממוצעת?

אייל גבאי: תשימו לב, זה ברוטו ברוטו. זה כולל גם שטחים משותפים.

ראובן קוגן: כולל חניון מתחת לבית, חדר מיזוג וכו'.

אייל גבאי: אבל כל הדברים הללו הם זוללי קרקע בצורה משמעותית ומייקרים את המחיר. אין חוכמות. ברגע שאתה אומר את כל הדברים הללו, ברגע שאתה שם לובי מאד גדול בכניסה, אתה מייקר גם את עלות בניית דירה של 3 חדרים וגם על זה הם מליניס, הם אומרים, כשתהיה כבר דירת 3 חדרים, זה נמצא במגדלי אני לא יודע מה, והיא עולה הון תועפות, כי אני צריך לשלם על החדר כושר ועל הלובי ועל השומר.

שלומי פריזט: אבל עליית המחירים ומה שאני חוסך על המס –

אייל גבאי: בסדר, אני אומר, אם כבר יש דירת שלושה חדרים, היא נמצאת בתמהיל כזה שהוא מוצר יקר בפני עצמו. בלי קשר לעליית המחירים. זה לא זמין, אין לך את זה בכלל ביד.

ראובן קוגן: אולי מילה אחת אני אגיד על זה. א. לא צריך, הברוטו ברוטו הוא באמת חשוב, כי תחשבו, ברגע שמכפילים את תקן החניה זה נחשב כרגע בגרף הזה להגדלת הדירה, למרות שהדירה עצמה לא גדלה, אבל ברגע שהגדלתם וחלק מזה זה באמת דברים של דרישות הבטיחות. סתם דוגמא, מי שראה את בניין הבימה ואומרים שהוא מאד גדול ומאד זה, כשנכנסים פנימה אומרים: מה אתם רוצים, אלה תקני הבטיחות החדשים, לא יכולנו לבנות את הפרוזדורים יותר קטנים ולכן כל הבניין יצא גדול. זה נוגע גם לדירות למגורים, גם תקן חניה, גם היום נכנסה התקנה של הגדלת שטחי אשפה, בגלל הפרדה במקור. רוצים להפריד אשפה, צריך יותר חדר. זה מגדיל גם את השטח וכמובן גם את העלויות. ומה שאייל אמר זה נכון ההשפעה של הדבר הזה היא כפולה. ההשפעה של הדבר הזה כפולה. ברגע שבונים יותר יקר, אז זה גם מייקר את הבנייה עצמה וזה גם משדרג את המוצר מבחינת האיכות שלו. אז גם מחיר הקרקע עולה. לבנות שלושה חדרים בסטנדרט בסיסי, תוזיל גם את עלויות הבניה וגם את עלויות הקרקע. והיום כל השוק מתוכנן, ויש לו אינטרס מאד גדול להגדיל בעצם גם את האיכות וגם את התפישה של המוצר כי בעל הקרקע נהנה ממחיר הקרקע יותר גבוה, היזם נהנה משולי רווח יותר גבוה כי מוצר פרמיום מוכרים בשולי רווח יותר גדולים, העירייה נהנית גם מהיטל השבחה יותר גבוה, כי זה נגזרת מההשבחה של הקרקע, וגם מאוכלוסיה יותר חזקה. בעצם כל הגורמים שנמצאים בהליך התכנוני שזה יזם עירייה ובעלי הקרקע, מעוניינים להגדיל ולייקר את הדירה, לכן כתבנו שהרגולציה

צריכה להיות מאזנת, כי בעצם מוסדות התכנון זה התפקיד שלהם לבוא ולשמור על מגוון המוצרים.

אייל גבאי: דירות הרפאים. גם כן נושא מאד מאד משמעותי. ביקשנו את נתוני חברת חשמל לדירות שבהן צריכת החשמל היא אפסית. יש הרבה מאד דירות ריקות. אנחנו מגיעים ל-46 אלף יחידות דיור בכל הארץ. בואו נגיד, יש גם דירות הרוסות ויש כאלה ככה ויש כאלה ככה, אבל אם אפשר היה אפילו שליש מהפוטנציאל הזה להחזיר לשוק, זה עושה כמעט היצע של חצי שנה. אז יש כאן פוטנציאל מאד מאד משמעותי שאפשר את חלקו להכניס חזרה לתוך השוק. תשימו לב, לא לקחנו במקומות, כל אחת מהערים פה זה מקומות שבהם אפשר לנצל את הדירה. מיד יהיה ביקוש.

מיכל עבאדי: יש דירות של יורשים שמחזיקים דירות ובמשך שנים לא מוכר אותן, יש כל מיני הצעות לקצר את התקופה הזאת שהדירות אצלו ואז להעביר אותן למכירה ולשמור את הערך אפילו בכסף בצד.

אייל גבאי: נבדוק את זה.

אמיר ברקן: זו סוגיה של משרד המשפטים ואגף תקציבים ביחד. כי משרד המשפטים יבוא ויגיד זכות היורשים וזה וזה, ואז באמת צריך לעשות תחלוף לכסף. צריך לתת לו כסף.

אייל גבאי: צריך לבדוק גם מה מספר יחידות דיור שמדובר בהן.

ראובן קוגן: יכול להיות גם שאלה דירות שאין להן דורש.

אייל גבאי: טוב. דיור בר השגה. בואו נראה מה קורה להישג. אולי הישג של הדירה, מחיר דירה ביחס לשכר ממוצע, אנחנו הולכים עד '98 אחרנית, קרנית יצאה, אבל אנחנו רואים עליה בפיק של 130 מכפלות של השכר הממוצע. עליה של למעשה מהממוצע

הרב שנתי, עליה של 30%. בואו נגיד ככה, אם יש משהו שכואב בתחום הדיור, זה הסיפור. כאן שמנו את זה, כי בסוף בן אדם מסתכל על האופק שלו עושה חשבון אם הוא בכלל יכול להתחיל עם ההון העצמי, וכמה שנים הוא משעבד את החיים שלו עם משכנתא. זה הסיפור.

אמיר ברקן: שימו לב שב-2011 כבר יש הרעה.

גל הרשקוביץ: מבחינת נקודת הזמן שהוא יקנה את הדירה, הוא לא אומר, אני לא חייב לקנות בדיוק עכשיו באותה נקודת זמן דירה, אבל אני כן רוצה שבנקודת זמן מסוימת לקנות דירה. עכשיו, אם בן אדם מסתכל, או היה מסתכל על שקף כזה, היה רואה משנת '90 שזה 20 שנים לא חמש שנים או פיק כזה או אחר, הוא היה רואה שזה היה נמצא בדיוק באותה נקודה שלנו. ז"א אם אני היום בן 22, אני יכול לבוא ולומר: זה נמצא כרגע בפיק, אלף ואחת סיבות, ההיצע וכיו"ב, אבל אם אני מסתכל בעוד כמה שנים אני יודע, אם אני יודע להגיד שרמת המחירים הזאת לא תהיה ב-long run ואני חושב שהם מבינים את זה, זה לא שיווי משקל ב-long run יחס כזה, אז הוא אומר לי: שמע, אף אחד יכריח אותי לקנות מחר בבוקר דירה. אם אני יכול עדיין להיות בשכר דירה או בהסדר כזה ואחר, בנקודת הזמן שתהיה אני אוכל לקנות דירה. לכן זה לא איזה משהו, כולם מסתכלים כרגע על הקפיצה הזאת, אבל כל זמן שלא הולך להיות שיווי משקל בטווח הארוך, ז"א אם מסתכלים לא בעוד כמה חודשים ואפילו אם נלך עוד יותר קיצונית, עוד שנתיים שלוש, אף אחד לא – דיברת לגבי העתיד, לא מעניין אותי היום אלא מה שיהיה בעתיד, אז העתיד הוא לא 130 אלא –

אייל גבאי: גל, אני רוצה לענות לך. א. אף אחד לא יודע מה יהיה בעתיד. כלומר, הם לא מאמינים, אני חושב שלמדנו הרבה מאד דברים, הם מאד לא מאמינים להבטחות. הם לא יודעים עכשיו אם זו מגמה שתשאר קבועה, אם זו מגמה שתשתנה, מה קורה, הם שומעים על בעיות התכנון, הם שומעים על זה – הם לא יודעים. ב. יש אולי 40 אלף משקי בית חדשים בשנה, שהם כולם שחקנים בשוק והם רוצים, עכשיו הם כולם לחוצים, ויש בערך, נדמה לי, אני לא זוכר, תקן אותי אם אני טועה, בסביבות 100 אלף עסקאות ומשהו כל שנה, כי יש לנו הרבה מאד גם משפרי דיור. כל אלה הם נפגעים מיידית. כלומר, יש לך במעגל של השנתיים האחרונות, בסביבות 200-250 אלף משקי בית בישראל שנפגעים מהמצב העכשווי. אז זה נכון שסך כל מליון משקי הבית בישראל, 1.2 מליון, הם לא בפאניקה, כי רובם לא נמצאים בשוק הזה.

גל הרשקוביץ: לא, לא משדרגים, אם אני נמצא היום בדירה, אייל גבאי: כן, אבל הפער גדל, בכסף הפער גדל. בכסף אבסולוטי הפער גדל. אם אתה עולה מ-4 ל-5 אתה משלם, הפער גדל, אם פעם היית משלם על חדר נוסף 100 אלף שקל, אתה היום משלם 150 אלף.

אמיר ברקן: חוץ מזה, גם שכר הדירה עלה. מנואל טרכטנברג: אני רוצה להתייחס לזה. כשאנחנו מדברים כאן, זה נורא מעניין, אם אתה זוג צעיר רציונאלי ולא היתה קמה הוועדה, כי כל הכוחות שאנחנו מדברים עליהם כאן, בעצם זה כוחות שעושים collogue כדי שלאורך זמן המחיר ירד. זה מה שאמרנו קודם. אבל תראה, האינטרס של החברות היזמיות בהקשר של האינטרס של ראשי הערים, עד לא מזמן האינטרס

של המנהל אפילו היה כנגדך. במצב הזה של חוסר שיווי משקל היה יכול להמשך הרבה מאד זמן. כלומר, היה צריך לבוא איזשהו גורם אקסוגני, כדי שיינקטו הצעדים כדי שזה יקרה.

יורם גבאי: אותו אינטרס של כולם היה, וזה אומר על הריבית שירדה. אייל גבאי: יורם, תזכור, הריבית השפיעה עליך על רכישה על ביקוש לדירות להשקעה. מי שקנה דירה להשקעה, בסוף החזיר אותה לשוק.

יורם גבאי: הרוב זה הריבית, מה הריבית. הריבית מחזיקה לך את הדירה, היא לא גורמת לשינוי בכמות הדירות.

אייל גבאי: הריבית מאפשרת לך לקנות דירה יותר יקרה. כי אם הריבית יותר נמוכה,

מנואל טרכטנברג: חברים לא היינו יושבים פה, אני מצטער, אם זה הריבית, אז בואו נפזר את הוועדה ונגיד לנגיד בנק ישראל, באמת, בואו לא נעשה צחוק מעצמנו. אם זה הריבית? אז נלך הביתה. אין טעם לוועדה וזהו.

אבי שמחון: א. הריבית זה 80%,

מנואל טרכטנברג: איך אתה יכול להגיד שזה 80 אחוז, כשיש פער של שש שנים, שנמשך כבר שנים,

אבי שמחון: הביקוש, הוא אנדוגני ההיצע הוא אנדוגני, מה שאני רוצה להגיד זה שהריבית משפיעה בדרך כלל על 80% ממחיר הדירה. אבל זה הרוב המכריע.

מנואל טרכטנברג: אם זה 80% אז לא צריך את הוועדה.

אבי שמחון: אני חושב שהריבית זה הדבר הדומיננטי שמשפיע על מחירי הדירות. יחד עם זה, זו לא סיבה שהממשלה לא תנסה לעבוד על נתונים שהם פחות חשובים מהריבית אבל בכל זאת יש להם השפעה. על זה אנחנו מדברים עכשיו. בנוסף לזה, אם

הריבית תעלה בעצם, ואני לא חושב שהריבית מחר תעלה, אז הבעיה הזאת נשארת אתנו עדיין אורך זמן, ובכלל אני חושב שאנחנו צריכים למצוא פתרונות גם למצב שבו הריבית נשארת ברמה שהיא והמחירים נשארים ברמה שלהם. לכן אני לא חושב שהדיון פה מיותר, למרות שאני חושב שהריבית זה לב העניין.

אייל גבאי: ביחס להכנסה נטו, זה שעור ההוצאה על דיור לפי סקר הוצאות הלמ"ס. כמו שאנחנו רואים, זה מה-8, אבל ההוצאה נשארת קבועה על פני העשור האחרון, בסביבות רבע מההכנסה. עשירון שלישי זה בסביבות 30% ואנחנו רואים מגמה של עליה, ובעשירון הרביעי אנחנו מזהים בשנים האחרונות עליה, אם כי זה נמצא על אזור שליש פלוס מינוס מההוצאה. זה מחזק את האמירה שבסה"כ ההוצאה שלך על דיור לא משתנה באופן משמעותי, דרך אגב,

אמיר ברקן: זה הגרף עד 2008

אייל גבאי: זה עד 2009, חסרים כאן נתונים של 2010. אנחנו נראה, צריך לזכור שכשמסתכלים יש הבדל בין בעלות לבין שכירות ואפשר לראות גם חוסר שיווי משקל, תכף אנחנו נתייחס לשוק הזה, מי שחושב שבאמת השכירות עלתה, אז –

אמיר ברקן: אני רוצה רק אולי להגיד עוד מילה, ה-25-30% זה לא סתם, כשבחנו מודלים של דיור בר השגה בעולם, אז ה-bench mark הוא 30% מההכנסה. ז"א כשמדינות בעולם מעודדות דיור בר השגה, הם אומרים, אנחנו נכניס לתוך הבית בר השגה מישהו שיכול לשלם 30% מהכנסתו.

עדי ברנדר: זה לאנשים ברמת הכנסה מאד נמוכה. זה לא לדיור בר השגה.

אמיר ברקן: לאו דווקא. לא, לא,

עדי ברנדר : איפה עוד חשמל, מים, מסים וזה 30% מההכנסה נטו
אמיר ברקן : מההכנסה ברוטו
עדי ברנדר : הראית לנו עכשיו ערך דירה ב-35%,
אמיר ברקן : לא, לא נכון זה מההכנסה ברוטו
אייל גבאי : משהו בעניין ההישג יד של הדירות, אנחנו רואים עליה של
מחיר דירה בבעלות, שימו לב, כאן באמת הגרף נגמר ב-2009
אין ספק שב-2010/11 אתה רואה עוד עליה עוד יותר ממה שיש
פה, ולכן אנחנו רואים גם במקביל ירידה באחוז הבעלות על
דירה, שגם בארץ הוא גבוה ביחס לכל השוואה בינלאומית,
התרבות בארץ וגם –
עדי ברנדר : אנחנו ממש בממוצע של אירופה בבעלות על דירות. היום אנחנו
שם. אנחנו שם גם בחמש השנים האחרונות, זה לא משהו
שקרה בשנה שנתיים האחרונות. אנחנו בממוצע,
אייל גבאי : ירדנו מהממוצע של ה-80 לאזורים של ה-70.
גל הרשקוביץ : אייל, זה קשור לכך שהערך של הדירה בבעלות עלה, הריבית
היתה נמוכה, הרבה משקיעים, אם זו היתה השקעה הכי טובה,
כי היתה ריבית נמוכה לאלה שקנו את אותן הדירות, ואז
המשמעות שאנשים, או החלק הנוסף עבר לשכירות. בעצם
אותם המשקיעים קנו את הדירה, קנו אותה בערך גבוה
והשכירו אותה לאותם האנשים שלא יכלו לקנות דירה.
אבנר סעדון : אבל זה דירה בבעלות שלך.
גל הרשקוביץ : דירה שלי, אבל אני לא גר בה. דירות בבעלות שהבעלים לא
גר בהן.
אבנר סעדון : לא, אבל הסקר מחולק לשניים, דירות בבעלות ויש את הנתון
של דירות בשכירות. יש שתי רובריקות שונות שם.
גל הרשקוביץ : אחוז הגרים בדירות בבעלות.

אבנר סעדון : בבעלות שלהם.

ראובן קוגן : והם משכירים אותן. יש מה שנקרא שרותי דיור בבעלות. זה אנשים שבבעלותם דירה ואינם גרים בה, דירה לשכירות. אבל האנשים האלה הם אנשים שכבר קנו דירה, לא משנה איפה הם ומקבלים צרכי דיור שהם גלובליים בשביל עצמם או בשכירות אצל מישהו אחר. השעור הזה הולך ויורד לאורך השנים, ועולה שעור השכירות, אנחנו היום ב-67 – 26 בעלות – שכירות ויש פה עוד כל מיני מה שנקרא בדמי מפתח ודירות סגורות.

אייל גבאי : עניין התשובות על דירה, מאד מעניין לראות מה קורה כאן, אפשר לראות לאורך, אנחנו מנתחים פה את השלוש שנים האחרונות, אפשר לראות ירידה בתשואה על דירה, דרך אגב, בשנים שהיו לפני כן, התשואה היתה בין 3.5 ל-4% אנחנו רואים ירידה לכיוון כבר של פחות מ-3%.

מנואל טרכטנברג : זה שכירות.

אייל גבאי : לא, זה התשואה. התשואה מורכבת מעליית מחיר ומהשכר דירה שאתה מקבל.

אמיר ברקן : אין פה את הרווח הספקולנטי.

מנואל טרכטנברג : אין לך את הרווח הספקולנטי.

אייל גבאי : לא, זה ממימוש. בהנחה – סליחה, סליחה, טעות שלי, משכירות.

מנואל טרכטנברג : מהסיבה שאתה לוקח 3% תשואה,

אבי שמחון : או שהריבית יותר נמוכה

(מדברים יחד)

מיכל עבאדי : כשלוקחים תשואה אז התשואה אלטרנטיבית לעומת אפיק השקעה אחר לעומת לשים כסף בבנק.

גל הרשקוביץ : זה נכון, מה היה לפני שמחירי הדירות עלו?

אייל גבאי : זה היה בסביבות ה-4%-3.5.
גל הרשקוביץ : זה היה גם כשהמחירים היו נמוכים. שעור התשואה, מתי זה היה? נגיד היית מסתכל ב-2006 אתה עדיין רואה שעורי תשואה של 3.55?

אייל גבאי : באזור ה-4%. שכר דירה חלקי מחיר, אבי שמחון: מה שזה מראה פה, זה שאנחנו צופים ירידת מחירים בתל אביב.

אייל גבאי : לא לא, זה אומר שני דברים. תראו, זה אומר אחד משני דברים, משלושה דברים. דבר אחד זה מה שאבי אומר, אבי אומר, אם אני הבנתי אותך נכון, למעשה אין אלטרנטיבה, זה היום השוק הכי טוב, אתה לא מקבל בהשקעה אחרת, מק"מ לא יותר טוב, לא זה ולא זה, אתה תסתפק בתשואות האלה, השוק צריך להסתפק בתשואות כאלה. זו אפשרות אחת. אפשרות שניה, זה שאנחנו נראה ירידת מחירים כי לאורך זמן אנשים לא יסתפקו בתשואה כזאת, ומי שניצל את הריבית הנמוכה כדי לרכוש דירה להשקעה וכו', יוצא מהשוק הזה. אגב, הנתונים האחרונים הסטטיסטיים של בנק ישראל ושל משרד האוצר והלמ"ס מרמזים לזה שלפחות הם כרגע לא משחקים. אני לא יודע אם הם יצאו מהשוק, אבל הם לא משחקים.

ואפשרות שלישית שבעיני היא קרוב לבלתי אפשרית, זה עליה במחיר השכר דירה. למה זה בלתי אפשרי? כי הצד השני כבר לא יודע לשלם את זה. כי כשאנשים מגיעים ל-40% מההכנסה ואפילו יותר, הם לא יודעים כבר לשלם את השכר דירה וזה לא יעזור כלום.

אבי שמחון: אבל העליה בשכר הדירה מביאה לעליית התשואה, לא לירידת תשואה.

ראובן קוגן: הירידה בתשואה זה לאור העובדה שגם הכי ידועה, שמחירי הדירות עלו כמעט פי שניים ממחירי השכירות ולכן התשואות יורדות. אבל התשואות המסורתיות של השקעה בדור בישראל היא סביב ה-4% וזה מסביר חלק מהתופעה שבאמת חוץ מאנשים פרטיים אף אחד לא משחק במגרש הזה, וגם לתשואות הנמוכות יש הסברים, בעיקר בתחום של הטבות מס שהונהגו פה ב-10-15 השנים האחרונות.

יהודה נסרדישי: מאחר ובשנים האחרונות שוויה של הבניה עולה, אני חושב לנכון שהתשואה בשכר הדירה לגלם בה גם את עליית בניית הדירה, יש לו תשואה נוספת.

ראובן קוגן: זה השבח, זה הרווח הון.

אמיר ברקן: לא לא, זה כבר בפנים.

יהודה נסרדישי: זה לא יכול להיות בפנים.

ראובן קוגן: לא, זה לא בפנים, זו תשואה שוטפת.

אמיר ברקן: לא את הציפיה העתידית, אבל את המחיר הנוכחי. עליית מחיר של הדירות שאח"כ יהיה במכנה ואח"כ השכירות מגיבה הרי בפיגור, ואתם רואים את זה. למשל, תראו בתל אביב, אתם רואים ירידה בתשואות ופתאום עליה בתשואות כי שכר הדירה התאים את עצמו ומה שאנחנו אומרים, בגלל שהשכירות היא מאד מאד, יש לה קואורלציה מאד חזקה עם ההכנסה, אז כנראה, כנראה שהגיעו כבר למכסימום, ז"א לא ישלמו כבר 9000 שקל על שכר דירה בתל אביב, אז כנראה שבתל אביב לצורך העניין, או בגוש דן, אנחנו הולכים לקראת תיקון כלפי

מטה במחיר ואני חושב שאתה כבר רואה את זה. אתה ברשות המסים כבר רואה את זה. אתה רואה את זה.

גל הרשקוביץ: זה קשור אחד בשני, זה לא יעלה, אמיר ברקן: והמשקיע יקבל תשואה יותר גבוהה לכאורה.

גל הרשקוביץ: אז התשואה תעלה, המחיר ירד התשואה תעלה, מחיר השכירות לא יעלה. לא ירד בצורה תלולה.

אייל גבאי: רק בשביל שנראה את המכפלות, יחס מחיר לשכר דירה חודשי, תשימו לב, אנחנו מגיעים בארץ למעל 350 היחס, השוואה בינלאומית נמצאים ברף העליון ב-150. אנחנו לא פה. זה מהOACD אנחנו ביותר מאשר פי שתיים. ביותר מאשר פי שתיים.

קרנית פלוג: שכר הדירה לא התאים את עצמו. אמיר ברקן: לא, הוא כבר לא יכול יותר.

אייל גבאי: הוא לא יכול להגיע, הוא לא יכול להכפיל את עצמו בארץ. אין מי שישלם.

מנואל טרכטנברג: בחודשים האחרונים הוא עולה, אמיר ברקן: עלה גמרנו, אנחנו אומרים, מנואל טרכטנברג: אייל, תתקדם.

אייל גבאי: דרך אגב, אנחנו בדקנו, קרנית פלוג: בממוצע רב שנתי, היחס בין שכר הדירה למחיר של הדירה, זה ממש בממוצע הרב שנתי.

אבי שמחון: "אז הכל דבש".....

יורם גבאי: מחירי הדירות תמיד היו יקרים אבסולוטית יחסית לעולם.

אייל גבאי: בניגוד לאגדות, סתם לידיעתכם, זה נתון קצת אקזוטי מאתר יד שתיים, יש גם דירות נגישות במרכז הארץ, זה לא בהגדרה רק דירות יקרות. עשינו איזשהו פילוח בישובים המרכזיים.

נגיע לשלב הפתרונות. זמן קצר, דיברנו על דירות הרפאים. ראיתם את הפוטנציאל, יש בזה גם נראות מאד מאד משמעותית. כלומר, גם אם הצעד לא יביא לשחרור הדירות הללו לשוק, כן יש משהו בזה שהאנשים הללו יתרמו יותר לטובת המגזר העירוני, לטובת העירייה. אנחנו מדברים לא על מתן אפשרות, אלא על חיוב בחקיקה בכפל ארנונה. זה גם מנגנון שלמעשה מיישם את עצמו, כי נתן תמריץ אדיר לראשי הערים לגבות את הארנונה הכפולה. בירושלים ראש העיר עשה לנו חשבון שזה יכול להגיע ל-50 מליון שקל, זה סכום מאד לא מבוטל מבחינת העירייה לדברים כאלה, ובסה"כ זה מאפשר לה להרחיב את היצע השרותים העירוני.

דיברו על אחזקת קרקעות מתוכננות ובלתי בנויות. אנחנו רוצים ליצור מחיר לאחזקה הזאת, אנחנו בודקים בדיוק מה האמצעים, מס רכוש, מס כזה, תמריץ כזה ואחר, אנחנו עוד לא בדיוק החלטנו מה צריך להיות הצעד,

מנואל טרכטנברג: אבל זה מאד משמעותי.

אייל גבאי: זה יהיה.

יורם גבאי: רק הערה, הייתי יו"ר וועדה למס רכוש, הציטוטים שהביאה הוועדה הזאת, היו נוראים, גם מה שבדקנו, 90% מהקרקעות למעשה אי אפשר מכל מיני סיבות של אדמיניסטרציה, לא דברים שהיו באמת תלויים בקבלן. להכנס חזרה למס רכוש, בניגוד לארנונה, שאו.קי. זה שנתי, להכנס למחלקת מס רכוש חדשה, אתה תפגע בקבוצות אוכלוסיה שהן לא יכולות אין להן באמת שום אופציה לבנות. זה נושא המעבר וזה יצר עד היום, אגב לא סגרנו את הדילמה במס רכוש. מבחינת עניין, זה יהיה מעניין לנסות שוב.

אייל גבאי: נדמה לי שזה היה בזמן ממשלת נתניהו הקודמת שביטלנו את המס רכוש. אני זוכר, אני הייתי אז מנהל התחום הכלכלי במשרד ראש הממשלה, אני זוכר, לא רוצים לחזור על הטעות של אז. לא רוצים לחזור על הטעות של אז.

יהודה נסרדישי: זה גם עניין של סטיגמה. מס רכוש היום זה סטיגמה, אייל גבאי: בסדר, החברה שלך עובדים על פתרון שיהיה יותר נכון ויותר צודק.

ראובן קוגן: אני רוצה להגיד, יש עוד בעיה הפתרון הוא פתרון קשה ויכול להיות שהוא מה שנקרא בצוק העתים, הוא גם יש בו יתרון. יש לו שתי השפעות מעבר למה שיורם אמר. זו באמת הסוגיה, אתה מאציל את המס הזה רק על קרקעות מתוכננות. החשש הכי גדול שלנו היום זה לפגוע בהליכי התכנון, ראינו כמה זה מסובך וכמה זה נורא שלא יהיה פה מלאי מתוכנן מספיק, ולכן בכל מקרה שנתייחס להצעה פרטנית, כמובן נצטרך להתייחס רק, וכמובן זה יהיה משהו זמני ומשהו שיחול רק על משהו שכבר מתוכנן, כדי לא לעכב את הליכי התכנון, ומאד מאד חשובה ההערה של יורם באמת מס רכוש לא התייחס, לדעתי, בזמנו לנושא של יכולת מימוש של התוכנית. כי אמרנו, התוכניות שכר יצאו וסיימו את התכנון שלהן, יש את כל הפאי הזה של רק 20% במנהל מותר להוציא מתוקפם היתרי בנייה, אני חושב שבמקרה הזה נצטרך להתייחס לתוכניות שניתן להוציא מתוקפן היתרי בנייה, ז"א שאין חסמי תשתית ואין חסמי בעלויות, ואין חסמים אחרים.

יהודה נסרדישי: לדבר על זה זה קל מאד.

ראובן קוגן: בשביל זה יש לנו רשות מסים אימתנית.

אייל גבאי: יורם, בסוף בסוף, באיזון של בין לעשות עם טעויות או לא לעשות בכלל, אני חושב שהטעות תהיה טעות יותר גדולה.

יהודה נסרדישי: אני לא אומר מה לעשות.

ראובן קוגן: עם הארנונה זו בעיה, כי אז לא יתכננו.

יהודה נסרדישי: אני לא יכול להעביר את הקרקעות האלה, אני לא יכול לעשות אפליה בין כזה וכזה ואני אומר לכם, רוב הקרקעות האלה זה חסימות שלא תלוי ביזם. דבר נוסף, היום להחזיר את מס רכוש, בעיני זה החלטה שעד היום רודפת אותנו, ולי במערכת יש איזה 12-13 מיליארד שקל שאני לא גובה אותם, וירטואלי, במונחים כאלה של אם מישהו אי פעם ימכור את המגרש. ולכן צריך למצוא פתרונות אחרים. הנה, המנכ"ל יושב פה, אנחנו משקיעים מחשבה אולי משהו בדחיית המס, או משהו מעין דבר כזה, כדי להמריץ אותו לשלם את זה לזים עצמו. אז אדון קוגן, עם כל הכבוד שאני רוחש לך, אתה יכול להציג פתרונות תאורטיים, אבל העשייה והמעש זה אצלי. אני לא יכול להפעיל את זה. אז למה שלא תכתבו בדו"ח הוועדה דבר שהוא בלתי ישים.

אמיר ברקן: לא, אנחנו נכתוב מה שאתה כותב, זה בסדר, יהודה. אהרון אליהו כותב לנו את הפרק הזה.

יהודה נסרדישי: אני יודע, אבל אפשר להחליף את אהרון אליהו.

אייל גבאי: תוכנית חומש מפורטת לתכנון ולשיווק של מנהל מקרקעי ישראל, אני חושב שצריך גם להציג יעדים שאפתניים וגם מה הם באמת יכולים. צריך גם להכניס וודאות שהצפי עליו דיברנו, זוג יודע, לא יודע, כדאי שנדע איפה אנחנו נמצאים. ציפוף ובנייה לגובה, אני חושב שבתור מסר, שכמו שאמרת היו"ר, מסר שהוא גם אם זה לא צעד אופרטיבי למחר בבוקר,

יחזרו לדו"ח מנו, יפתחו ויגידו בעמ' 72 למטה כתבו שמוסדות התכנון צריכים להתחיל לבנות לגובה במרכזי הערים, ואני חושב שאנחנו צריכים להגיד משהו קצת יותר מזה, אבל בהחלט צריך להציב את זה בתור מטרה תכנונית למדינת ישראל בשנים הבאות ושהתכנון יהיה מוטה תחבורה באמת ציבורית, דהיינו לא נחזור לשאלות איך מביאים את התחבורה אל הבתים, אלא נראה איך בונים סביב המקומות שבהם יש תחבורה ציבורית, או יש פוטנציאל אמיתי שתהיה תחבורה ציבורית מהותית. לדוגמא, יש כל מיני דוגמאות על מה אפשר לדבר, אבל בטח צריך לראות גם איפה הרכבת נמצאת היום ולבנות לארכה ואולי למצוא מקומות שאפשר לפתוח ערים נוספות על צירי הרכבת הקיימים או על צירי כביש 6 או תחבורה בין עירונית קיימת ולא לתקוע את זה באיזשהו הר בגליל, שהנגישות היא כמעט אפסית לגמרי.

יש גם פתרונות שהולכים להגדלת ההיצע. אנחנו רוצים לטפל בעניין מחירי המינימום בעניין מכרזי מנהל מקרקעי ישראל. יש בזה מסר. כלומר, מה שקרה זה במכרזים של המנהל על קרקע, ונעזוב לשניה כרגע את שיטת המכרז, אם לכל המרבה במחיר או לא, ראיתי דרך אגב היום, שהקבלנים הציעו שהזוכה מקבל לפי המחיר של מספר 2. הם כנראה לא התייעצו במומחים של תורת משחקים, כי זה מטיס את המחיר – חבל על הזמן. אבל אמרתי טוב, אם כל ההצעות שלהם נראות ככה, אז הבנתי.

שלומי פריזט : בדרך כלל הרווח ליזמים הוא 20%.

אייל גבאי : היום אפשר לזכות במכרז לכאורה של ממ"י, מכרז רגיל ב-50% מהערכת שווי שמאי, אם אתה גם אומר שאתה מוכן למכור ב-

30% מהערכת שווי שמאי, אתה משדר מסר מאד ברור לשוק, כשאתה הולך לירידת מחירים ואנחנו חיים כאן בעולם בטח עם האוכלוסיה הזאת של הקבלנים באוכלוסיה של מסרים. האפשרות של היזם לפרוס את המחיר לקרקע בגין הזכיה, בטח בעולם – מיכל, את בטח תרצי להתייחס לזה, בעולם שהליווי הבנקאי נהיה קשה יותר ויותר ואנחנו מקבלים פחות ופחות שחקנים פוטנציאליים בשוק הזה, זה מאד מאד חשוב, להמשיך להתעסק עם חסמי השיווק והפיתוח, יש את כל הנושא של פינוי בינוי והתחדשות עירונית. התעסקנו בזה לא מעט שעות. המדינה מתעסקת בזה לא מעט שעות. קשה מאד למצוא לא רק שאין silver bolt כנראה אין כלי נשק שמסוגל במדינת ישראל לעשות את זה היום למשהו שאכן התרחש. מתוך מאות פרויקטים כאלה, או קרוב ל-100, 120, כמה יש? מספר של כף יד אחת, אנחנו כנראה לנושא הזה לא ניתן פתרון משמעותי מבחינת הקשר הגורקי, כי לא מצאנו שום רעיון שפותר את העניין הזה. יש כמה כלים שיכולים לסייע, שאנחנו נהיה במספרים קצת יותר גבוהים מכמה בודדים שיושלמו, אבל אנחנו לא נראה את כל המאה יוצאים לדרכם.

אני עובר לעניין דיור בר השגה. אנחנו חושבים שהנושא הזה ראוי שיקבל מענה חקיקתי הולם ובצורה הברורה ביותר, במקום שהוא יהיה גם אפקטיבי. ובסוף בסוף זה מוסד התכנון באישור תוכנית צריך לטפל בנושאים הללו. אנחנו רוצים בחקיקה לחייב את מוסד התכנון בוועדה המחוזית להתייחס בכל תוכנית שהיא מאשרת למגורים, גם לשכירות ארוכת טווח וגם בניית דירות קטנות. בסוף אלה שני הדברים שעושים דיור בר השגה. אפשר להתווכח. הרי כל מי שתשאלו אותו, למשל

בנושא של דיור בר השגה, כל אחד יש לו הגדרה אחרת לגבי מה זה, בסוף זה דיור שאתה יכול לקנות אותו ביחסים הנמוכים של הסקאלה ודיברנו על השוואות בין לאומיות, או לשכור אותו, ולכן צריך לפתח בארץ שכירות ארוכת טווח ולזה צריך להיות ייעוד בתכנון. וצריך דירות קטנות שהן בסופו של דבר אלו שאפשר לרכוש בתחילת הדרך. צריך להטיל את החובה לעשות את זה בחקיקה על מוסד התכנון. אני חושב שזה יהיה אחד מהתוצרים. אנחנו עובדים במשרד המשפטים ובמשרד האוצר, יש וויכוחים מאד מרים. אני חושב שאנחנו נגיע לכלל הסכמה.

שלומי פריזט: אייל, אפשר שאלה? יש אינטרס, יש כוח כלכלי לראש העיר להתנגד לדבר הזה. היום, השאלה האם אתה הולך בשיטת מה שנקרא המקל והקרש, כופה עליו את הדבר הזה ואומר: תקשיב, תראה שאני יותר חזק ממך. אני אקח את זה בחקיקה ואני אקח את זה בתכנון. או שאתה אומר: תקשיב, אדוני ראש העיר. בוא אני אתן לך תמריץ ללכת אתי, ללכת עם הכוח הכלכלי, לא נגד הכוח הכלכלי. אני שואל.

אבי שמחון: אם אתה תעשה את זה נכון, השאלה אם ירצו את זה.

שלומי פריזט: מה מסתתר מאחורי המילה נכון? מה זה אומר נכון?

אבי שמחון: אני אגיד לך, כולל הרצליה, שפנו לממשלה עוד קודם לכן בבקשה לדאוג לכאלה פרויקטים. של דיור בר השגה. מה זה אומר נכון? קריטריונים כאלה שידאגו לכך שזוגות צעירים זוגות שהם עובדים וחזקים יחסית, עם השכלה, עם יכולת השתכרות, וניתן להשיג כאלה.

שלומי פריזט: יש שאלה של שיפור תמהיל כמסגרת קונצפטואלית במסגרת שוק, שאתה לא שולט במי הבן אדם שיגיע. אחד. יש שאלה

אחרת שאני שומע ממך, אתה מתכנן לא רק את הגודל של הדירות, אתה מתכנן גם את הקהל. זה נשמע לי בעיה. לא? קרנית פלוג: לגבי הנושא של שוק השכירות ארוכת הטווח. האם אנחנו מבינים לעומק למה השוק הזה לא התפתח בישראל? נושא של דירות קטנות הוא יותר ברור, זה ברור שראשי הערים בחרו לא לבנות את הדירות האלה בתחומן. אבל כלכלית זה בעצם חיה די דומה לדירות גדולות. לעומת זאת, לבנות להשכרה זה מודל כלכלי אחר לגמרי. אתה לא מקבל את הכסף, אתה בעצם מפזר אותו על פני תקופה ארוכה, כל הנושא של המימון הוא אחר, האם השאלות הכלכליות מאחורי ההגדרות של השוק שכירות, אייל גבאי: זו שאלה כלכלית מאד פשוטה. אמיר אמר את זה הרגע כאן. בסוף בתשואה של 4% זה נכון, ראובן קוגן: אבל אייל, לתשואה יש הסבר. קרנית פלוג: מה זה יעשה לחקיקה, כלומר, אם הבעיה כפי שאתה אומר, זה שיש בעיה כלכלית. אז לא ניתן לפתור אותה בחקיקה. ראובן קוגן: קרנית יש בעיה כלכלית. אני אתייחס. אמיר ברקן: מחיר הדירות היקרות יעלה, זה יסובסד ע"י הממשלה. ראובן קוגן: לא לא, אני חושב שיש בעיה כלכלית, והעובדה שבכל העולם גם חברות ישראליות בונות דירות להשכרה דירות למגורים. בסדר, אותו כצמח בונה בחו"ל דירות להשכרה למגורים, מעבר לנדל"ן מניב. קרנית פלוג: התשואה היא שונה. ראובן קוגן: נכון, עכשיו התשואה היא שונה מכיוון שהתשואה היא אפקטיבית כאן של 4% לפי הניתוח לפחות שאנחנו עשינו, נובעת מכך שהמדינה נותנת הטבות מס בנושא של השכרה ע"י אנשים פרטיים, מה שהחברות התאגידים לא נהנים. ולכן

התשואה האפקטיבית יורדת בצורה משמעותית. חלק זה הטבות במיסוי רווח הון, חלק יותר גדול זה בהטבות של מיסוי עסקה רגילה שוטפת וחלק זה גם איזשהו פער במס רכישה. לכן יש אחד מהשניים, או שלבטל את כל ההטבות עוד מעט יהודה רוצח אותי, אני לא רוצה להכנס לסוגיה הזאת יותר מדי עמוק, או שהחלטה –

דובר: או שנעלה את המחיר ונעשה רע לכולם,

ראובן קוגן: לא לא, לכן אני אומר, יש השלכות על המיסוי השוטף,

יהודה נסרדישי: אני חולק עליך, אתה תעלה את שכר הדירה –

ראובן קוגן: אבל יהודה, שניה, מראש אמרתי לא, וואי וואי אני כל כך לא

זהיר היום, עכשיו אני אומר, או שבדרך השניה, כמו שאומר

שלומי בשפת המקל והקרש, לבוא ולהגיד: אתם יודעים מה,

גם הקונצרנים יקבלו הטבות. עכשיו, במקרה הזה הטבות יכול

להיות שיבואו במונחים של מיסוי או במונחים של הנחה

מהקרקע. מה שמוצע היום מה שנמצא על השולחן של מועצת

מנהל מקרקעי ישראל מה שאושר זה בעצם לבוא ולהגיד:

אנשים שיבנו להשכרה לטווח ארוך, יוכלו לפצות את עצמם על

התשואה הנמוכה, באמצעות קבלת הנחה מהקרקע, כי הם

יוכלו לשים כל מחיר שיספק להם את התשואה הנדרשת.

בסדר? ויש לנו עוד כיוונים לגבי ההטבות לגופים המוסדיים,

על מנת להבטיח את הנושא של ארוכת טווח, כי זה רק עניין

שאני מנהל את הדיור. כי כל עוד מי שמנהל את הדיור

להשכרה זה איש פרטי, השיקולים שלהם הם שיקולים קצרי

טווח, גופים שהם משקיעים לטווח ארוך, השיקולים שלהם הם

שיקולים שמאפשרים את ההשכרה לטווח ארוך.

קרנית פלוג: מה שרציתי לומר, שזה לא רק עניין של חקיקה. צריך לבנות מודל עם התמריצים המתאימים שיאפשרו לקבל. מנואל טרכטנברג: ואני מציע לחזק עוד את העניין הזה. צריך למצוא שיווי משקל ויש תוכנה בהחלט מכיוון של כמה שחקנים להשאר באותו שיווי משקל, וכדי לשנות אותו לא מספיק שיהיה קרקע. אתה צריך לתת אפשרות בכל הכלים, כדי להזיז את שיווי המשקל. וזה מה שבעצם אומר חקיקה, ושינוי בתמריצים, במחירי הקרקע כלפי היזמים ועוד כלים שאתה התחלת לדבר עליהם. אני אומר, זו הדרך לעשות את זה אם לא, זה לא יקרה.

יורם גבאי: המודלים הכלכליים בעבר בוועדות הקודמות אמרו בואו נבנה להשכרה, אבל הפיצוי יהיה שהמבצע הבונה יוכל למכור את הדירה אחרי איקס שנים. זו הטעות הכי גדולה שעשו.

ראובן קוגן: נכון כי הם מכרו את הדירה אחרי איקס שנים.

יורם גבאי: דירה להשכרה נעשה כמהלך זמני. אבל אם רוצים לשנות את זה, צריך באמת שיווי משקל ארוך טווח שייתן תשואה גם על זה.

יהודה נסרדישי: תראו, ישנה חקיקה, לפחות שני חוקים בנושא הזה, בחוק שכר הדירות לבנייה. וזה חוק עידוד השקעות הון. שם אנחנו אומרים: תביא בניין תשכיר 50% ממנו ותשכיר את כולו, 50% הנותרים שתמכור אנחנו נשחרר אותך מרווח הון. לא הולכים לזה, כי בסה"כ הכללי, שכר הדירה, התשואה שהוא מקבל פלוס הרווח הון זה לא נותן לו את התשואה שהוא יכול למצוא אותה במקום אחר. עכשיו, יש אווירה שאומרת: תחייבו את שכר הדירה שהדייר גר תחייבו אותו במס. מאחר שאנחנו עוסקים במסחר, אנחנו עוסקים מוחות עם מוחות,

ברגע שעל שכר הדירה אנחנו נטיל מס, תוך שעתיים זה יגולגל על אותו זוג צעיר שמחפש דירה לגור בה. על זה הוא מדבר. ראובן קוגן: הפוך. אני מדבר על הפוך. יהודה נסרדישי: אבל לא דרך מנגנוני המס. גל הרשקוביץ: תכף נראה בחלק השני, זו מערכת ביורוקרטית אמיתית, וצריך רק דבר אחד, משהו חדש, ללכת על משהו שהוא יחסית מוגבל מבחינת הכמות, כדי שאפשר יהיה ללמוד לתקן אם צריך. ז"א נראה הגיוני, אבל ללכת פה על משהו שהוא יהיה מוגבל מבחינת הכמות, כדי גם לראות ללמוד ולתקן אם צריך. זה הכל.

אבי שמחון: קרנית, אני חושב שהצוות של הדיור יבוא עם מודל שאנחנו חושבים שהוא מודל ישים מאד לדיור בר השגה של דירות להשכרה. אז אולי תתנו לנו את הצ'אנס לבוא עם המודל הזה ואז תתייחסו.

שלומי פריזט: מילה אחרונה רק התייחסות בתוך המודל, מעבר לכלכלה שלו, לשאלה של יצירת בניינים שלמים שהם לאוכלוסיות או מוחלשות, או קשות. שם היו הרבה בעיות בעבר.

ראובן קוגן: לא, זה לא המודל, שלומי.

יהודה נסרדישי: אל תיצור עוד שכונת עוני.

אבי שמחון: אנחנו מאד מודעים לנקודה הזאת.

(מדברים יחד)

מנואל טרכטנברג: צריך לדבר על מודלים של בניינים שכולם מיועדים לחברי וועדות עם סמכויות.

אייל גבאי: אני חושב שפעם שעברה הסברתי מה זה בנייה למשתכן, מה עשינו לגבי הנחה של 50% בקרקע, ולגבי המכרזים להשכרה במחיר מפוקח. לכל וועדה יש את מטען הצד שלה, המטען

שאנחנו אמורים מחר לדון עליו בוועדה, זה מה הקריטריונים לזכאות לדירות הללו. כן שרות למדינה, צבא או שרות אזרחי או לא, כן מספר ילדים כקריטריון או וותק בנישואין או לא, כן מיצוי כושר השתכרות או לא, אני מניח שה יהיה גם נושא שנחזיר לשולחן הזה, מנו, כי אין ספק שבסוף זה משהו שירכז. עכשיו, אני רוצה להזכיר את המסלול, הופנה אלינו ע"י מנהל מקרקעי ישראל, ששם צריכים להתיישר על הקריטריונים האלה. אני חושב שלכולם היה נוח באותה נקודת זמן להעביר את זה לכאן, שאנחנו נציע. אני חושב שאנחנו נציע איזשהו מודל, יהיו עליו וויכוחים, ואח"כ יהיה עליו גם דיור ציבורי מאד מאד נוקב.

מנואל טרכטנברג: תביעו הצעה לכאן מגובשת היטב ונדון בזה.

אייל גבאי: אבל זה מטען הצד שאנחנו מספקים לוועדה.

מנואל טרכטנברג: אני רוצה שניה להדגיש עוד נקודה אחת שדובר עליה, תראו, אנחנו בעד עידוד של בנייה לשכירות ולמצוא אמצעים ולמצוא צורה שתוביל את זה, וצריך להתייחס גם לחלק המימוני של זה, כיצד לעודד את המוטיב להכנס לשוק הזה. אני רוצה להגיד מה קרה בעבר והביא למשבר ב-2008. קנו אג"חים של – אנחנו יודעים מי, שהפכו לפרויקטים של נדל"ן של חו"ל עם סיכון מאד מאד גבוה. בסוף אנחנו מצאנו את עצמנו, חלק מהאנשים שיושבים כאן, שאומרים שצריך לעשות רשת בטחון בגלל השרשרת הזאת. אני אומר, רבותי, שוק השכירות אם באמת התנאים הכלכליים מאפשרים תשואה נאותה, זה אחד הדברים הכי בטוחים שיש, אם אתה בונה בשכירות בתנאים שאתה יודע, שבמחיר הקרקע אתה משיג את התשואה הנכונה, ואתה עושה שכירות לטווח ארוך, זה האג"ח

הכי טוב שיש. זה כל כך התבקש, שאתה תבנה כמוסדי מכספי הפנסיה שלי אג"חים של אחד שמהמר על השוק בלאס וגאס, סליחה, אז פה מדינת ישראל מממשת יתרות. זה משהו שצריך להסתכל על זה גם בראייה משקית יותר כוללת.

שחר כהן: אייל, הערה? שמענו, אני לפחות שמעתי שהיום אין בעצם תמריץ למוסדות התכנון להריץ קדימה תוכניות. אם אני עכשיו יושב בוועדת תכנון, האינטרס שלי הוא לא להריץ קדימה, אין לי שום אינטרס להריץ קדימה, כי אז יתקפו אותי שאני משרת בעלי הון, שאני פוגע בסביבה, ואז תוכניות מתעכבות time and again כי האינטרס שלי בתור וועדת תכנון הוא, טוב, בואו נעשה עוד תזכיר ועוד תזכיר ועוד תזכיר. האם יש כוונה לעשות איזשהו מנגנון תמריצים כלשהו בתוך וועדות התכנון? אני יודע שזה מסובך, השאלה אם יש משהו שהוא בכיוון.

אייל גבאי: ראובן שם מחייך ואומר הוד"לים. אז א. באמת נכון, הוד"לים זה באמת הולך לשם. אבל שאלה טובה. אני לא רוצה לענות בשלוף תן לי לחשוב על זה קצת. בסוף בסוף, לכאורה אמור להיות שכר ועונש למנהל המחוז שהוא גם יו"ר הוועדה המחוזית. אין כל כך שכר ועונש במגזר הממשלתי.

מנואל טרכטנברג: זה נוגע, אתה יודע, לשאלה של שלומי,

אייל גבאי: שניה, אני חייב להיות ציני, אבל אולי אם נעשה רפורמה בשרות המדינה, ילכו ביחד משרד ראש הממשלה משרד האוצר ונציבות שרות המדינה ותהיה רפורמה, אז אנחנו נוכל לעשות שכר ועונש.

ראובן קוגן: אייל, אבל לא, צריך לזכור משהו שהוא כן מתקשר לזה. כלומר, ההרכבים היום של מוסדות התכנון שהתפתחו לאורך השנים באמת הגיעו לקואליציה מאד מאד חזקה של גופים

שהם נגד הפיתוח. בעיקר הגופים הירוקים ואחד האתגרים גם של חוק הוד"לים וגם של הרפורמה בתכנון, שנמצאת כבר בהליכי החקיקה. זה בעצם גם ע"י השינויים המבניים בהרכבי הוועדה, לגרום לוועדות להיות יותר minded לפיתוח, כי מה שקורה היום, הגופים הירוקים מאד מאד מאוחדים, הם עובדים ביחד, הם יודעים לעבוד, הם יודעים את כל ההליכים המשפטיים של הליכי הערר, התנגדויות, בג"צים וכאלה, ובסופו של דבר, ההחלטה שמתקבלת ויו"ר המוסד לתכנון יודע שהולכת להתקף באלף ואחת דרכים, אז מן הסתם הרצון שלו ללכת ולהתעמת עם כל העולם ולקבל החלטות פיתוח שנוגדות הרבה מאד מהאינטרסים הירוקים, אני לא נגד זה, אני רק אומר, בסוף זה מצב, בסופו של יום, מוסדות התכנון הן קואליציות במבנה מסוים כמו שהגיע יום, לא פשוט לעשות שם ולקדם של פיתוח.

שחר כהן: כן, אבל יש היום תופעה של אותו משקל לתופעת הקרפדות(?) בראשון לציון לעומת לבנות על פארק יהושע בגדול. כי שוב פעם, זה עניין של מדיניות. אם אין מדיניות מסודרת של הממשלה שאומרת קרפדות לא ופארק יהושע כן, או הפוך, ואז אם הממשלה תכתוב מדיניות מסודרת מתי כן ומתי לא, ראובן קוגן: כשהיה דיון על חוק הוד"לים אני לא שמעתי מישהו שהפריד בין קרפדות לבין פארק יהושע, כולם היו ירוקים וחשובים. אז אני לא יודע, הציבור ישפוט.

מיכל עבאדי: אני רק רוצה להגיד שהגופים הירוקים עוד מעט הפכו פה לשונאי אוהבי המדינה. יש להם איזה אגינדה להגן על הסביבה, כשדיברו פה על בנייה לגובה, זה כבר במקומות שאושרה בהם בנייה לגובה, אז אי אפשר לבוא ולשים הכל על

הירוקים. אני אגב חושבת, ששמירה על הסביבה זה דבר לא פחות חשוב.

שחר כהן : ברור.

ראובן קוגן : הכל עניין של איזונים, מיכל. הכל עניין של איזונים.

מיכל עבאדי: אבל הלוואי שכל הבעיות פה היו רק תכנון בנייה מול הירוקים. פתאום אין שום ארגונים פוליטיים, אין וועדות מחוזיות ואין שום דבר אחר, יש רק ירוקים.

אייל גבאי : דרך אגב, הוועדות המחוזיות מזמן יצאו מהמגזר הפוליטי. הן לא שם, וכן, הן איבדו את האיזונים גם לדעתם, תשאלו אותם, הם בעצמם אומרים שהם יודעים מה שקורה שם, ואני חושב שהירוקים עושים עבודה מאד טובה. יש ביניהם יותר פונדמנטליסטים ויש כאלה פחות.

צריך גם, כמו שאמרתי, השוק הוא לא שוק הומוגני. וצריכים פתרונות שקשורים גם לקבוצות שונות. אנחנו עסקנו לא מעט ואנחנו נתייחס לזה בהרחבה לכל האוכלוסיה הלא יהודית שיש גם אופי אחר, יש בעיה קשה בתחום התכנון, הקרקע היא ברובה קרקע פרטית, יש בעיה של תחבורה ציבורית. הפתרונות שם צריכים להיות פתרונות אחרים, אגב, המדינה התחילה בעולם הפתרונות שיש הסכמה שהוא כיוון נכון ל-13 ישובים. זה נוגע רק בשליש מאוכלוסיית המיעוטים בישראל, וצריך להרחיב את זה בהנחה שזה הצלחה באופן רחב. אחד מהדברים שאנחנו נעשה, כמו שאמרתי, אנחנו לא מדברים רק על פתרונות כאן ועכשיו, אלא לשרטט גם אופק קצר של שנה, שנתיים שלוש שנים הבאות, מה חייבים להיות גם הצעדים. יש היום בעולם שעברנו מדיוור ציבורי או מאספקת דירה ציבורית לזכאים, לעולם של סיוע בשכר דירה, היתה שחיקה מסוימת

ובטח חלק מהאוכלוסיות היותר קשות בסיוע בשכר דירה, כאן אנחנו נבקש את ליטרת הבשר שלנו בתקציב הוועדה ונבקש חלק מהכסף כאן לעדכן חלק מהסיוע.

מיכל עבאדי: כמה הסיוע היום בגדול בשכר דירה?

ראובן קוגן: ס"ה ההוצאה היום על הסיוע בשכר דירה הוא כ-1.4 מליון שקל, הסיוע הממוצע כ-800 מליון שקל, יש מסלולים של שכירות ארוכת טווח שאפרופו אותם רוצים לעודד, שמגיעים עד ל-2200 לחודש.

אייל גבאי: שמירה על מלאי הדיור הציבורי הקיים. צריך לזכור שיש מכירה של הדיור הציבורי והוא הולך ומתאדה. אנחנו חושבים שיכול להיות שצריך לעצור את זה, כדי לשמור על המלאי הקיים שיהיה אפשר להמשיך להשתמש בו באופן מתמשך, ולמצוא פתרונות לקשישים זכאים, שזה שם קוד לקשישים עולים, על בנייה על קרקע חומה, הקרקע החומה מאפשרת את זה, עשינו גם כמה? עשינו אלף בהחלטת ממשלה, שמנו את היד, קצת קשה יותר לעדכן את התרומות, יכול להיות שנצטרך כאן גם פתרון כספי כזה או אחר.

ראובן קוגן: קרקע חומה זה קרקע שהופקעה לצרכי ציבור, יש שימושים מסוימים ששר הפנים קבע שניתן להשתמש בהם על קרקעות חומות. אחד מהם זה נושא של ההוסטלים מה שנקרא, הדיור לקשישים זכאים. זה הצבע התכנוני. כן, כמעט כל קרקע היא חומה, זאת חומה גם בתוכנית לעומת כתומה וירוקה.

אייל גבאי: מעונות לסטודנטים, יש לך שערים שמאד אוהבים את זה, ואנחנו כאן אמרנו גם לראשי הערים שאנחנו ניתן להם בסוף סל שמתוכם הם יצטרכו לבחור חלק. ירושלים לדוגמא, מאד לא אוהבת מעונות לסטודנטים, אמר לנו ראש העיר אתמול:

אני רוצה שסטודנט באוניברסיטה העברית יישאר בעיר, זה כלי, הלימודים זה כלי שבאמצעותו אני מושך אותו, אם הוא גר במעונות, הוא מנותק מכל ההוויה העירונית, הוא בא לשלוש שנים חי רק את האוניברסיטה והולך, הוא לא לומד להכיר את ירושלים, אני רוצה שהוא יוטמע בעיר. אני אומר לך מה אמר ראש העיר. אנחנו מתעסקים בירושלים בכל מיני כובעים, לא צריך לפסול את הדברים שנאמרו, הוא רציני.

לעומת זאת אומרת לנו הרצליה, אני מאד רוצה מעונות לסטודנטים, זה מאד מתאים לנו. יש לנו בעיה שכל הסטודנטים נכנסים לתוך השכונות, מעלים שם את המחירים, זה יוצר לי בעיה עם כל הרצליה. יוצר לי בעיה עם כל הדור הממשיך. אני מאד רוצה את זה, לכן צריך להציע כאן כלי שראשי הערים יוכלו לעשות בו שימוש.

כמה מילים רק על מגמות בשוק, וזה בטח אחרים יוכלו להגיד יותר טוב ממני. יש הרבה צעדים. עשה משרד האוצר צעדים במיסוי, ריבית בנק ישראל בסה"כ שהיתה בשפל, עלתה, היום לא ירדה גם, חוסר וודאות ברמת המחירים הנוכחית, אנחנו רואים קפאון בשוק, וצריכים לזכור ששוק הנדל"ן הוא מחזורי. לא בלתי נמנע שאנחנו נמצאים בסופו של מחזור, ותחילתו של מחזור חדש, ואז צריך לדעת איך אנחנו גם יודעים לצאת מחלק מהכלים. יש כלים שלא משנה, הם חייבים להכנס לתודעה הישראלית וזה כל הדיור בר השגה שדיברנו עליו. אבל יכול להיות שיהיו כלים שעכשיו נצטרך לשקול, אני רוצה לעשות אותך מאושר, יהודה, אולי זה באמת לא הזמן להטיל מיסוי על מי שמחזיק קרקע מתוכננת אך לא בנויה, כי אולי באמת עכשיו זה לא הזמן להוסיף עוד קרקע לבנייה.

אנחנו נצטרך כאן להיות מאד, לזהות מה קורה, כי יכול להיות שגם הסטנגנציה הזאת שאנשים יושבים על הגדר ומחכים, שהם יראו שפתאום לא נופלות פה איזה 50 אלף דירות חדשות לשוק. אנחנו נראה המשך מגמה עולה. אמר ראש עיריית מודיעין, שאצלו באמת היו בשנים האחרונות, בין היתר את כמות הבנייה הגדולה ביותר, אמר שהוא עשה סיבוב משרדי תיווך בעיר אצלו, ופשוט סוגרים אצלו משרדי תיווך. אין עסקנות, יש קפאון מוחלט בשוק הזה.

ראובן קוגן: אני רוצה רק הערה אחת בהמשך להצגה. וגם הכלים שאייל הציג קצת קודם, נושא של פריסה של התשלום על הקרקע, והנושא של מחיר המינימום, כל הדברים האלה נועדו בעצם להתמודד עם המצב שאנחנו מתחילים להרגיש אותו היום. עכשיו, הסכנה במצב של חוסר וודאות בשוק היא סכנה כפולה. קודם כל בטווח הקצר מרגישים שכאילו זה קצת הקלה, כי פתאום פחות עסקאות, יש גם שהמחירים יורדים בשוליים פה ושם, אבל מה שזה עושה לשוק, זה עושה קודם כל לבנקים ובעקבות כך גם ליזמים, לעצור ואז אנחנו נכנסים לתופעה שהיתה לנו בסוף 2008, ששם מסיבות אחרות הבנקים סגרו את הברז, היזמים לא קיבלו מימון לקרקעות, קיבלנו הרבה פחות דירות בשוק, וכתוצאה מכך, ברגע שהריבית ירדה והביקושים רצו, ההיצע לא הספיק וגם לא יכול להספיק להתאים את עצמו. לכן הצעדים של מחיר המינימום ופריסת התשלומים על הקרקע, הם צעדים של צופי פני עתיד, ובגלל זה מינון הכלים והעצמה שלהם צריכה להבחן גם לאור התהליך או המצב המסוכן, לדעתי של חוסר הוודאות בשוק, שאנחנו עלולים להקלע אליו בחודשים הקרובים.

מיכל עבאדי: אני חושבת שהיתה מצגת מאד ארוכה, שדנה הרבה במלאי של הדירות, בהליכי התחור. אבל יש עוד נקודה חשובה שראובן התעכב עליה ובעיני נקודה חשובה זה נושא הקבלנים והאשראי. אלה לא נתונים חסויים. קחו דוחות של בנקים, הבנק בישראל נתקלים במצב שאין מספיק הון. גם אם נכנס למיתון, גם אם החובות המסופקים יגדלו, אין מספיק הון. עכשיו, מימון של ענף הנדל"ן הוא מימון שלוקח הרבה הון מהבנקים. מה שעושים הבנקים, אני אומרת את זה עכשיו, זה לא מחר, זה קורה היום. אני אומרת לך את זה באחריות של סגירת קווי האשראי של ענף מהבנק. ולכן אני חושבת שגם בוועדה הממשלה צריכה שתהיה יכולת מהירה לטפל באשראי לנדל"ן.

קודם ראיתי פה גם את הריכוזיות בתחום, אז יש לי שתי הערות. אחת, מי יודע איך בכלל הריכוזיות בתחום משפיעה על המחירים? יש פה מספר מצומצם של חברות קבלניות גדולות שהן בולעות נתחים מאד גדולים. זה דבר ראשון. דבר שני, להם יש נגישות יותר גדולה לקווי אשראי. מה עושה הקבלן הבינוני והקטן? הוא נדרש להביא ערבויות שחבל על הזמן. אין לו הון עצמי. הנושאים האלה לדעתי, מבלי להגיד עמדות, אני חושבת שאתם צריכים ללמוד את זה. יכול להיות שאני מדברת שטויות.

ראובן קוגן: אני חושב שמבלי להגיד עמדה, אמרת מה העמדה.

מיכל עבאדי: כי אני חושבת שהחוליה הזאת של הקבלנים היא חוליה מאד חשובה. ואני אומרת, המחזור שאתה תארת הוא קרוב מהצפוי, כבר היום נסגרים קווי אשראי לתחום הזה.

אייל גבאי: נשמח לקבל באמת הצעות מהמשרד.

מיכל עבאדי: מול דוחות של בנק ישראל.

אבי שמחון: אני אגיד רק נקודה אחת. מתוך ה-17 שרשמתי לי. אני עברתי איזושהי טרנספורמציה בחודשים האחרונים, בקשר לשאלה איך צריכים להקצות דירות. פעם חשבתי שכל הקצאה צריכה להיעשות דרך השוק ומה שהממשלה צריכה לעשות, זה אולי לנסות להגדיל את מספר הדירות בשוק, וע"י זה להביא לירידת מחירים, מה שיאפשר ליותר אנשים לרכוש יותר דירות. היום אני חושב שאנחנו גם צריכים לתמוך בהקצאה שלא דרך השוק. וזה מה שקוראים פה דירות להשכרה במחיר מפוקח. ז"א לא רק לעניים לא רק לאנשים שבאמת מאד מאד עניים, לעזור להם: קשישים, נכים וכו', אלא גם למשל, לאוכלוסיה של זוגות צעירים. ליצור קריטריונים כאלה שיאפשרו לזוגות צעירים לקבל דירות, נאמר, של 75 מ"ר, דירות שלושה חדרים 75 מ"ר במחיר מפוקח. כלומר, הקצאה לא דרך השוק, שזה בשביל כלכלן מחשבה מאד מאד מהפכנית.

שלומי פריזט: שאלה לגבי, שאלה ממוקדת. כיוון שאבי אמר, אני לא מתחבר לאמירה הזאת, אבל אני לא מתחבר אליה לא ברמה האינטואיטיבית ולא ברמה הביצועית, אבל לא נפתח על זה דיון עכשיו. אני חושב שהשוק הוא כלי פיקוח. אנחנו צריכים לדאוג שהפיקוח יעשה את שלו ולא להגיד: טוב, נכשלנו בפיקוח הזה בואו נעשה פיקוח אחר. זה דבר אחד, שאלה לאנשי הצוות, לגבי הגוש הגדול בתל אביב, שדה דב רידינג. מה קורה שם? יש נכס אני אגיד, כאילו, כאילו יש נכס אסטרטגי, אם אתה בונה את הגוש הגדול,

אבנר סעדון: אנחנו מקדמים את הבנייה של העיר.

שלומי פריזט: זה שם? כי שמעתי שראש העיר מתנגד לזה מאד.

אבנר סעדון: זה מאד מסובך.

שלומי פריזט: זה תמיד מאד מסובך.

אבנר סעדון: קודם כל יש פה בג"ץ ויש בית משפט שצריך לטפל בנושא הזה ומטפלים בזה. הדברים החסרים הפשוטים, זה קודם כל יש בסיס של חיי"א שם ושדה תעופה אזרחי, ואתה צריך להעביר אותם וזה תהליך קשה להעביר את שניהם, ואחרי שתעביר את שניהם, רק אז תוכל להתחיל לבנות שם.

ראובן קוגן: אבנר, אני חושב שהשאלה של שלומי אי אפשר עכשיו לטפל בכל המורכבויות של הגוש הגדול, אבל השאלה של שלומי היא נכונה. יש בסופו של דבר כמה פרויקטים גדולים במדינה הזאת, גם באזורי הביקוש, הגוש הגדול הוא אחד מהם, גלילות זה השני, יש את התב"עות של ראש העין ויש את תע"ש. יש פרויקטים, אני חושב שכשכתבת – לא הכל צבא, הגוש הגדול זה לא צבא וגם גלילות זה לא צבא. אבל לכן, כשהיה כתוב במצגת של אייל, של מה שנקרא תוכנית החומש וטיפול ממוקד בפרויקטים שהליווי יכול להיות גם בהיבט התכנוני וגם בהיבט יישומי אחר, אני חושב שזה אחד היעדים שהוועדה הזאת צריכה בסופו של דבר לקדם.

אייל גבאי: אבל אני אגיד משהו קצת ציני. אני שמעתי שראש הממשלה מחפש מנכ"ל חדש למשרדו. אפשר להציע הצעות, בסוף, סדר היום של באמת, כי שדה דב זה משהו שהולך להיות מונח על שולחן המנכ"ל והוא אמור להתעסק בתע"ש ובגלילות, זה בסוף להביא את כל הגורמים האלה שבוחשים בסיפור הזה, לנסות לחלץ, זה אפשרי, זה המון עבודה סיזיפית.

שלומי פריזט: פה אנחנו מדברים על חקיקה, לעשות בחקיקה דיור של שכירות. פה העצמה תשתלם באמת. זה לב המדינה, לב

הביקוש, זו חתיכת קרקע ענקית, שם הבומבה והבומבה עד רמת גן ועד ראשון ועד בת ים. כי מזה נגזרים המחירים בבת ים. המחירים ברעננה.

אייל גבאי: אתה במאה אחוז צודק.

רביעה בסיס: אני רוצה להעיר, זה בעקבות מה שקורה. כידוע לכם אני הצטרפתי לוועדה המכובדת הזו רק לפני שבוע, הציעו לי לא מפני שרציתי, אני רציתי להכנס לוועדה של שרותים חברתיים, אני מרגישה ששם אני אתרום יותר אם אצטרף לוועדת הדיור, בגלל שיש יותר מדי אנשים בוועדה. אני לא מצטערת, הספקתי אני חושבת אולי אני שוקלת לעשות דוקטורט נוסף בנושא הזה, למדתי הרבה, ואני שלחתי מייל וביקשתי שתהיה התייחסות יותר עניינית למצוקות של המגזר הלא יהודי, הערבי, הדרוזי. לא ראיתי את ההתייחסות הזאת חוץ במשפט של הפתרונות, שהוא לא ממש עונה על הבעיה הזאת.

אני יכולה להגיד שמצוקת הדיור במגזר הלא יהודי, בעצם שונה בתכלית השוני ממה שהוצג כאן. אפשר להגיד כמאה אחוזים מהבנייה היא בנייה פרטית. אין מה שנקרא דיור ציבורי. יש מצוקות שאנחנו שמענו אותן ואני הצלחתי גם ללקט מאנשים שכן דיברתי אתם או פנו אלי, יש מצוקות כמו למשל, חסמים, כמו חוסר במה שנקרא תוכניות מתאר. אין תוכניות תאר מאושרות מ-68'70' שזה בעצם אין כל הלימה בין מה שנקרא הליווי הטבעי לבין המצב הקיים. אדמות מנהל לא ניתנות, הזכרת את מה שנקרא השטחים הירוקים, השטחים הירוקים אפשר להגיד שהם חובקים במיוחד את הישובים הדרוזים בכרמל ובגליל, שבעצם זו הרגשה של חנק,

אי אפשר לפרוץ וזה ממש מכביד, אין הרחבה למה שנקרא שטח השיפוט של הישובים הלא יהודיים.

מה עוד אני יכולה להגיד? יש הרבה הרבה הגבלות בעצם מה שנקרא וועדת המחוזות, אני שמעתי הרבה על מה שנקרא הליכים ביורוקרטיים, זה אומר משרד X וזה אומר משרד Y ובעצם כאילו שהבעיה אינה פתירה. לדעתי, אפשר בהחלט במדינת ישראל שהיא מדינה מתוקנת, מדינת חוק, אפשר בהחלט שיהיה קיום בין משרדי כדי לפתור את הבעיה הזאת, והיה ויש רצון.

משכנתאות, אפשר לדבר על אי זכאות למשכנתאות כמעט ואין בנקאות למשכנתאות, במיוחד נניח, אם אנחנו מדברים על האוכלוסיה הדרוזית, הבחורים יכולים להגיש ואמרו להם שאין לכם זכאות, אני אישית פנית, יש לי שני בנים שהם בוגרי צבא, פנית לא מזמן לבקש מה שנקרא משכנתא, אומרים לי: לא, מצטערים, בבנק למשכנתאות, אי אפשר. אין נקודות זכאות.

אני יכולה גם להעיד שהרבה מהצעירים הדרוזים מדברים למשל על שוויון בזכויות ובחובות. אנחנו כולנו יודעים שהדרוזים כן שווים בחובות, וזכויות לצערי לא. כשהחייל הדרוזי משתחרר, הוא בעצם הופך מה שנקרא להיות אזרח מסוג אחר ואז אין לו אפשרות, אם הוא צריך לבנות – אין אפשרות לבנות, אין לו מה שנקרא אדמות מנהל שניתנות לו. היו הגרלות של שטחים מסוימים, אבל זה גם כן משהו מוגבל בכפרים הדרוזים, זה הביא לכך שהצעירים האלה להיות מה שנקרא עבריינים, אנשים עם תיקים פליליים זה חוסם אותם, הם יכולים להיות מפוטרים מעבודותיהם אם הם אנשי צבא או

אנשים שעובדים במה שנקרא עבודות ממשלתיות וגם אם הם באים להגיש מועמדויות לתפקידים שבעצם כן שמים שם. בניה לגובה, דובר על בניה לגובה, אנחנו גם צריכים לראות את מה שנקרא התרבות של הבנייה. מדובר כאן בכפרים שבעצם הבניה היא בנייה של דירה פרטית. בנייה לגובה עדיין זה לא מקובל. אי אפשר לכפות את זה בבת אחת. אבל דובר על מה שנקרא התניה או הפשרה של אדמות מנהל. אולי אפשר באמת להכשיר אדמות כאלה, ואז ניתן להביא את הפתרון הזה ואז אולי באמת זה יהפוך להיות מה שנקרא פתרון שגם יעזור לאוכלוסיה וגם יביא את מה שנקרא את ההצעה שכל הזמן אנחנו מעלים אותה.

מנואל טרכטנברג: סליחה, מה לגבי בנייה רוויה. דיברת על בנייה לגובה, מה הקושי בזה, זה שונה.

רביע בסיס: אפשר להגיד שזה התחיל גם כן, בגלל המצוקה.

מנואל טרכטנברג: אבל אין מבחינה תרבותית, מבחינת היכולת לקבל את זה, זה נכון שזה לא בדיוק התרבות,

רביע בסיס: אם זה בתוך משפחה אחת אני חושבת כן. עדיין, מה שנקרא אנשים ששייכים לחמולות אחרות לא, אבל בגלל זה, אני חושבת שמאד חשוב להבין את התרבות. להבין את ההווי הזה, כדי באמת לנתב פתרונות יעילים. גם שמענו על השיווק, בואו נגיד, שלא צלח לגבי דיור ציבורי, אז שמענו גם היום בשימוע שהיה עם אנשי שיווק שזה גם נעשה בשפה אחרת, לאנשים שאינם מבינים אותה, והיו עוד כמה נקודות שאולי לא הביאו להצלחה. לדעתי, אני לא יודעת, אני לא כל כך יודעת להציע הצעות, כי זה לא הבקיאות שלי, אבל אני חושבת שאם, בוא נגיד, מצב קיים היום, של בנייה שהיא ללא היתר, אפשר כן

לאשר אותה, אפשר להגיד את כל ה"עבריינים" האלה כביכול שבעצם יקבלו את האישור ואז תהיה אפשרות לחבר אותם לחשמל כי זה סכנת נפשות, אנשים באופן פיראטי יכולים לחבר את הבתים שלהם לחשמל בצורה פיראטית וזה מסוכן מאד. אז אם אפשר לאשר את הקיים ובאמת לתת תוכניות, מה שנקרא מאושרות, תוכניות מתאר מפורטות מאושרות, אני חושבת שזה בהחלט יכול כן להביא לפתרון, ואז כל מי שעובר על החוק, זכות המדינה לקנוס אותו ולהרוס לו את הבית. תודה.

יהודה נסרדישי: תראה, אדוני היו"ר, שתיים שלוש הערות. העניין של מה הגורמים שגרמו לעליית מחירי הדירות, יש מספר גורמים, אולי ביורוקרטיה, תכנון וכיו"ב. אני חוזר ואומר, זה לא עלה מספיק במלוא עוצמתו, אחד הגורמים המרכזיים לפי עניות דעתי, היא הריבית השלילית שאנחנו נתנו הלוואות ודחפנו אנשים לקנות דירות ונכסים ודירות להשקעה. זה דבר אחד. זה בדוק.

דבר נוסף, אני אומר לכם, שבתקופה האחרונה, אני מסתכל על נתוני הנדל"ן, דירות השקעה לרכישה ירדו ב-26-27% ובחודש האחרון פשוט אין מכירות. פשוט הכל נעצר, גם דירות חדשות לא נמכרות. אני עברתי כמה משברים בתחום הנדל"ן בתקופת שרותי ברשות המסים אני מקווה ואולי אני נביא זעם, שכל נושא הנדל"ן ובנייה ודירות וקבלנים לא הולך למשבר עמוק. אני גם אומר משהו אחר. אני לא יודע, אנחנו במדינת ישראל, אנחנו התרגלנו שכל זוג צעיר התחתן צריך מיד לקבל דירה וגם לקבל אותה בשד' רוטשילד, וגם תהיה ארבעה או חמישה חדרים וגם תהיה בתל אביב. אני חושב שמדינת

ישראל צריכה לעודד דיור להשכרה לטווח ארוך, והפתרון נעוץ יש מנהל מקרקעי ישראל, מדינת ישראל שולטת ב-90 עד 95 אחוז מהקרקעות. שתביא משקיעים ותגיד להם: קחו את הקרקע במחירים הכי מוזלים, תבנו עליה, תשכירו דירות לטווח ארוך, לא כל חודש ייקחו את המטלטלין מדירה לדירה. שישבו שם ארבע חמש שנים, גם אם התשואה היא נמוכה, הרי עצם העובדה שהוא מקבל את הקרקע במחירים מאד מוזלים יפצה אותו על כך. בשילוב של דיני המס היום שקיימים להשכיר עד עשר שנים, תשכיר את זה, אתה מקבל בחלק גדול מהכס רווח הון פטור ממס, בשילוב קרקעות של מנהל מקרקעי ישראל בזול, צריך לעודד במדינה הזאת דירות להשכרה. לא כולנו ברגע שהולכים מתחת לחופה, צריכים מיד לקנות דירה ולגור בה, לעודד את הפרויקט של דירות להשכרה שהיום תשואתו היא נמוכה.

יורם גבאי: הערה קצרה. אני חושב שהבעיה בוועדת הדיור, זה תפשת מרובה לא תפשת. למעשה שמתם ברשימה כמעט כל דבר שאני מעלה על דעתי. שכר דירה בר השגה, הטבה סוציאלית, זכאים, בואו נאמר, אנחנו כל כך מתרחבים וכל פרויקט הוא כל כך מסובך, יכולת הביצוע מוגבלת, שהשילוב של כל הדברים האלה הוא פשוט מסוכן, זה כאילו אני מתפזר, אבל בסוף מי יעשה את זה בכלל? גם השכרה, גם מוגן, גם זכאים, גם 75 מ"ר – זה בלי סוף. בסופו של דבר, צריך, לדעתי, לקחת שנים או שלושה מוקדים ולהעמיק שם, לא להתפזר על הכל ולדעת שאנחנו לא פותרים את בעיות כל האנושות באותה הזדמנות. זה לא יהיה ריאלי. מי אחרי זה בכלל יעשה את הכל? מי יקבע את הקריטריונים.

מנואל טרכטנברג: הממשלה והכנסת יקבעו קריטריונים, כי הם שולטים, יחסית.

יורם גבאי: אני אומר, עדיף להתמקד בשניים שלושה נושאים ולוותר על השאר. אנחנו לא צריכים לפתור את כל בעיות 92% מהאוכלוסיה באותה הזדמנות.

אסתר דומיניסיני: רציתי רק כמה משפטים. יש פה סקירה של כל הנושאים, אבל אין פה בכלל התייחסות לשוק החופשי. אנחנו שומעים הרבה מאד פעמים מכל המשפחות: העלו לי את שכר הדירה ב-2000 שקל, הייתי צריך לעזוב הכל. בארה"ב יש מדינות שonce עשית שכירות, מותר למשכיר להעלות רק בשעור המדד. אז יכול להיות שאולי צריך לבנות איזשהו מנגנון שבכל זאת, נכון שיש שוק חופשי, נכון שיש תחרות, אבל יכול להיות שאפשר לעשות שינוי ובאיזושהי תקופת זמן לקבוע, שonce נקבע מחיר,

יורם גבאי: יש למשל, את חוק הגנת הדייר.

אסתר דומיניסיני: לא, זה לא בדיוק חוק הגנת הדייר.

יורם גבאי: את חייבת להגן, כי אחרי זה הוא רוצה להשכיר למישהו אחר והוא מוציא אותם.

אסתר דומיניסיני: זה קיים בארה"ב בלי חוק הגנת הדייר.

אייל גבאי: הם עשו את זה ב-1930. אני לא חושבת שמדינת ישראל נמצאת במקום, אני אומר לך אסתי, שהיא מתערבת ביחסים בין שני הפרטים. זו כבר אידיאולוגיה אחרת. אני אתן לך רק דוגמא. בסדר? אשה התאלמנה מבעלה, משכירה את הבית שלה, משתמשת בזה כדי לממן את החיים שלה בדיוור מוגן. את אומרת לה עכשיו בכמה להעלות את זה? אם מחר היא צריכה הוצאות לטיפול רפואי, היא צריכה יותר כסף, יש לה אפשרות,

כי המחיר בשוק עלה, לא תתני לה לקבל עוד אלף שקל? להתערב בין שני הפרטים, זה כבר –

טלי רגב: אני חושבת שהאמירה שלנו לגבי הדיור, צריכה להיות יותר אמיצה. יותר ברורה. מלבד החסמים שזה חשוב לטפל וזו כל העבודה שעשינו, אני חושבת שאנחנו צריכים לבוא באמירה ששוק הדיור הוא שוק שדורש התערבות. מדובר במגזר ציבורי. אני חושב שהובילו את זה אדמות מצד אחד, וצפיפות מצד שני. זה גם מוצר שיש לו השפעות חיצוניות, הבינו את זה בכל העולם, יש כל מיני מנגנונים לדיור בר השגה בבוסטון ובקליפורניה, שהייתי שם ואני יודעת ממש, אני יודעת שיש באנגליה, ז"א במדינות קפיטליסטיות של שוק חופשי, ולא רק בשבדיה. אני חושבת שיש מקום לבוא ולהגיד שדיור הוא זכות דיור נאות ובר השגה, זו זכות שעל הממשלה לדאוג לו, במגבלת יכולותיה, כמובן.

אני חושבת שהחוק של הדיור שדיברנו עליו, הוא כמובן ברוח הזאת, אבל אני חושבת שאנחנו צריכים לתמוך אותו בוועדה. ולחזק אותו. הצורך לספק דיור בר השגה, מביא את היסוד השני לצורך בדיור בר השגה, לא רק מאפשר לאנשים, אלא גם לאפשר תמהיל הוני שהוא יותר בריא. מדובר בכך שהאנשים שעובדים אצלנו בבתי"ס יוכלו לגור באותם מקומות ששם הם נותנים את השרותים. ולצורך כך אני מתחברת לדברים שאבי אמר, שיש מקום לעשות דיור בשכר דירה שהוא נמוך יותר, כנראה שזה לא יהיה לגמרי בבעלות פרטית, אלא ראשי העיריות הבנתי, רצו שזה יהיה אצלם, צריך לדאוג איך זה בדיוק יעבוד, אבל מהנקודה של דיור ציבורי שאנחנו מסבסדים שם לחלוטין את הדיור, ועד דיור בשוק החופשי, אני חושבת

שיש מדרג של אפשרויות שאנחנו צריכים לספק, במדרג פתרונות.

דיור בר השגה באופן כללי, מדובר על כלל האצבע שזה 30% מההוצאה צריך להיות לא יותר מ-30% מההוצאות המשפחתיות צריכות להיות על דיור, זה הכלל אצבע ככה,

אייל גבאי: מהכנסות, לא מהוצאות.

טלי רגב: מהכנסות נטו או מהוצאות. שזה אמור להיות אותו דבר.

אייל גבאי: כן? אני מקווה.

טלי רגב: ההכנסות נטו וההוצאות אמורות להיות אותו דבר. פר משפחה.

לא יותר מ-30% מההוצאות שלך או מההכנסות נטו, אמורות להיות הדיור, ואנחנו צריכים לספק פתרונות. אנחנו, הממשלה, צריכה לספק את הפתרונות האלה. אני חושבת לכן, שכשאנחנו נדון בקריטריונים מחר אני אולי מקדימה את המאוחר, אבל זו דעתי, התנאים צריכים להיות תלויי הכנסה, צריכה להיות תלות בהכנסה ולא קריטריונים שהולכים על מגזרים מסוימים וכו', את הפניה למגזרים מסוימים תמיד יהיה חופש למתכנן לעשות ברגע שהוא קובע שיהיה דיור מסוים באזור מסוים, כדי להשאיר בכל זאת חופש תכנוני שלא רוצים לקחת, אבל צריך לתת את העקרונות, נלקח בחשבון הכנסה וגם יוקר המחיה באזור.

לגבי הביצוע, טוב, יש שם שאלות שצריך לפתור, מי המבצע, האם זה ברשות המקומית, איך בדיוק מנהלים את זה, עם עמותות דיור, איך זה עובד בחו"ל, וצריך לזכור שזה מודלים שעובדים, זה עמותות דיור שמנהלות את המלאי הזה, וגם את הרשימות של הזכאים וכו'. אז אלה מודלים שאנחנו צריכים לעבוד אתם ולחשוב עליהם.

עוד שאלה שעלתה, זה האם אנחנו עושים את זה על קרקע מדינה בלבד או לא, היתה הסכמה גורפת שצריך לעשות את זה רק על קרקע מדינה, כיוון ששם אנחנו שולטים על עלויות. אני חושבת שצריך להכניס את זה גם על קרקע פרטית שעוברת איזושהי הסבה ברגע שאיפה שאפשר מבחינה כשמגדילים אחוזי בנייה, אפשר לדרוש שיהיה שם גם חלק שיהיה לדיור בר השגה. כל עוד הפרויקט רווחי כמובן. זהו.

קרנית פלוג: אני חושבת שאנחנו מעלים חלק מהשאלות של כמה להתערב, מה היקף ההתערבות שראוי שהמדינה תתערב בהן. אחת השאלות שהיא לא לגמרי ברורה, זה איפה אנחנו נמצאים במחזור מחירי הדירות. אני חושבת שלגבי הפתרונות, אחד מהשיקולים או אחד מהקריטריונים שאנחנו צריכים לחשוב עליהם כשאנחנו דנים לגבי הפתרונות, זה האם אלה פתרונות שהיינו גם מדברים עליהם אם היינו נניח לפני שנתיים או לפני שלוש או לפני הגל הנוכחי של עליית מחירי הדירות, האם היינו גם כשהמחירים היו בשפל, נניח בסוף 2007, האם היינו מרגישים את אותו צורך לפעול בכל הכלים המדוברים.

זה קצת מתקשר להערה שהיתה בסוף המצגת לגבי המינון של הכלים והאופנה של הכלים, צריכה לקחת בחשבון, שאנחנו לא רוצים לעשות over. אני חושבת, אם אני מסתכלת על מחירי הדירות באיזושהי הסתכלות הרבה יותר ארוכת טווח, אז קודם כל אני חושבת שאנחנו אכן משתדלים ואמורים לעבוד מאד מהר, לעבור משפל של תקופה מאד ארוכה, ולפחות לפי התחזיות שלנו, אם אנחנו מסתכלים על כל מיני מודלים של מחירים, אז המחירים בעצם כבר התחילו להתמתן והעליה שצפויה בשנת 2012 היא בערך אחוז. ז"א אנחנו בעצם נמצאים

מנואל טרכטנברג: סליחה, לא הבנתי?

קרנית פלוג: עליית המחירים הצפויה במהלך שנת 2012 היא בערך אחוז. כלומר, אנחנו בעצם נמצאים לא בתהליך של ירידת מחירים, כרגע, זה בהנחה שהכל נמשך כפי שהוא, שלא נעשים איזשהם צעדים מרחיקי לכת, אבל עצם העלאת הריבית שכבר התרחשה, ועליה של הקרקעות לבניה שכבר התממשה, מביאה להתמתנות בעליית המחירים, ומביאה לכך שאנחנו נמצאים בתהליך כזה. אז אני חושבת שאנחנו צריכים לחשוב, ואני חושבת שהמשפט כאילו מה לעשות מאד מאד קריטי לגבי המינונים. אבל זה בעיקר במגרש של דיור בר השגה, כי אני חושבת שגם במצב שהיינו בו לפני שנתיים וחצי, לפני עליית המחירים, שהיתה מאד מהירה, יש חלקים באוכלוסיה שלא יוכלו להגיע לפתרונות דיור סבירים ובמגרש הזה של דיור בר השגה, אם זה לבניית דירות קטנות ויותר צנועות או בתחום של דיור להשכרה, אני חושבת שיש הרבה מה לעשות. שם צריך להתמקד לטעמי בצד הכלכלי. כלומר, איך מבטיחים שזה אכן יעלה יזמים לפעול, אם זה בויתור על מיסוי, או בתמריצים יותר אפקטיביים, יש מקום להתערבות הממשלה.

ראובן קוגן: אני רוצה רק להתייחס למה שטלי אמרה ואולי בהמשך למה שקרנית הגיבה. קל מאד להתאהב במנגנונים של בוא נמכור את הנכסים מתחת למחיר השוק. בואו ניקח דירה שעולה מליון שקל ונמכור אותה ב-600 אלף שקל. יש מספיק כלים לעשות את זה מהנחות בקרקע ודרך מענקים עם מודלים כאלה ואחרים. אני חושב שכל מי שרוצה לדעת מה קרה, והיו כבר נסיונות כאלה, כל מי שרוצה לדעת מה קורה במקרים כאלה, צריך להסתכל גם על דו"ח מבקר המדינה לבנה דירתך שהיה

ב-1995, וגם על הסיטואציות שקורות היום ואפשר לדבר עם ראשי ערים, עם כל סוגיה של מחיר המשתכן. הדיור זה דבר יקר, והוא תמיד יהיה יקר. כשאתה עושה הנחה בדיור, ב-10-20% זה לא לתת הנחה מהקוטג' של 7 שקלים, אלא לתת הנחה מנכס של 1.2-1.5 מליון שקל. כשאתה שם כל כך הרבה כסף על השולחן, מה לעשות, טבע האדם הוא כזה שקשה מאד להתאפק ולא לעשות דברים כאלה ואחרים, על מנת להתחלק ברנטה הזאת שהמדינה מאפשרת.

איך שלא ננהל את הקריטריונים, ורשימות הזכאים ודברים כאלה ואחרים, בסופו של דבר ההטבה הזאת תגיע לחזקים יותר ולא לחלשים יותר, כי אלה יודעים את הטריקים, והם יודעים לבוא ולסגור עם היזם על מסגרת המימון, ובוא תעשה לי חוזה אופציה ואלף ואחד תרגילים שלא נוכל לעקוב, עם כל הרגולציה הכי משוכללת שיש.

לכן אני חושב שצריך, השוויתי את זה לעולם הרכב. אני חושב שבמקום למכור לאנשים BMW בהנחה, בואו נבנה להם סובארו וניתן להם במחיר מלא. מבחינתם הם יקבלו את המוצר שהם יכולים להרשות לעצמם ולספק את הצרכים שלהם, ומבחינתנו לא נצטרך לרדוף כל היום על אלה שמנסים לרמות אותנו, כי אנחנו שמנו כסף על השולחן.

טלי רגב: רציתי רק להעיר, אני דיברתי בעיקר על דירות להשכרה.

דובר: גם אני דיברתי רק על השכרה ולא על מכירה.

שלומי פריזט: אני רוצה להיות ממוקד. אני חושב שהדיון להבנת המוגבלת בעניין הזה, מתמקד בסימפטום, במקרה הטוב, ומתעלם מהבעיה. אני שומע חוסר שביעות רצון מביצועי השוק החופשי בנדל"ן בישראל. זה לא מפתיע, בהנתן שאין שוק חופשי

בנדל"ן בישראל. יש מונופול. יש מונופול ממשלתי, הקרקע בבעלות בהיקפים מטורפים. יש וועדות תכנון שאנחנו לא מצליחים להשתלט עליהן. זה נשמע כאילו אנחנו הולכים לתכנן משהו כי השוק החופשי נכשל. לא, רבותי, אין שום בעיה עם השוק החופשי, במדינת ישראל. פשוט אין אחד כזה. זאת הבעיה. בואו, לפני שאנחנו מתחילים לתת את הפלסטרם לפצעים שאנחנו בעצמנו חורצים בבשרנו, אולי כדאי שנפסיק לחרוט בבשרנו באמצעות המונופול, וננסה לראות איך אנחנו מפצחים את הבעיות הרציניות האלה. ואח"כ אומרים: תקשיבו, אם אחרי שפתרנו את הדבר הזה, אם אנחנו חושבים שנשארים קבוצות של אוכלוסיה שמערכת המחירים בשוק לא מספקת להם את מה שהם צריכים לקבל על פי מה שהמדינה חושבת שנכון, אהלן וסהלן, בואו נדבר על התערבות ממשלתית. אבל אי אפשר לדבר עכשיו על מעורבות ממשלתית כשהממשלה מעורבת עד מעל הגבות שלה בתוך השוק הזה וזה התוצאות שלו.

עדי ברנדר: אני חושב שכדאי אולי לקחת אני קצת מתחבר לכמה מהדברים שנאמרו עכשיו, את הדיון לרמה אחת למעלה, כי יש משהו מחזורי שקורה עכשיו בשוק. אבל בסופו של דבר נגיע לזה שהמחירים ירדו ונתחיל לדאוג מתי לעצור או לא לעצור. עכשיו, בדיוק בגלל שזה שוק שהממשלה שולטת בו, דרך הקרקעות ודרך התכנון ודווקא בגלל שהוועדה היא משהו שגם יוצא מתחום מאד ערכי, מאיזו קריאה שבאה מהציבור, צריכה להיות אמירה לאן אנחנו בסוף רוצים בטווח הארוך שהממשלה תגיע. כלומר, אם רמת המחירים שהיתה פה ב-2005 היא הרמה שאנחנו חושבים שהיא ראויה, משהו כמו 80 משכורות לדירה

ממוצעת, או האם אנחנו באיזשהו קריטריון אחר, זה קשור גם לדיור בר השגה לשכבות החלשות, אבל הממשלה צריכה באיזשהו שלב להחליט מתי היא מתחילה לשחרר יותר קרקעות ופחות קרקעות. מתי היא מתכננת יותר או פחות.

אני חושב שזה יוסיף גם הרבה וודאות לשוק, ודווקא יש לנו את היתרון הגדול שהקרקעות הם בידי המדינה, מי שמסתכל למשל על השונות של מחירי דיור, היא דווקא נמוכה בישראל בהשוואה לעולם. ראינו פה עדות אחת לזה, אין אצלנו את האלמנט הספקולטיבי שיש בעולם, כשמתחילים המחירים לעלות, מי שיש לו קרקע פרטית מחזיק אותה. אצלנו דווקא היתה בשני המשברים, גם עכשיו וגם בשנות התשעים, היכולת לשחרר מהר קרקעות ועשו את זה. אז אני חושב שמה שנדרש, זה באמת איזושהי מדיניות, זו הכרעה חברתית בסוף איפה הממשלה חושבת שצריכים להיות מחירי הדירות ולווסת את השוק. הרי היא לא יכולה להגיע למחיר מדויק. אבל היא יכולה לתת כיוונים.

אבי שמחון: דבר ראשון, שלומי צודק לחלוטין. אם השוק היה מתפקד היטב, לא היה צריך לדאוג לדיור בר השגה. הבעיה היא שהשוק לא מתפקד היטב. ולכן, מה שצריך לעשות זה לדאוג לדיור בר השגה כזה, שכשהשוק יתחיל יחד עם באמת המון פעולות שהשוק יתפקד, באופן כזה, שכשהשוק יתפקד, המחירים של השכירות ירדו כך, שמה שקראנו דיור בר השגה יהיה כבר לא אפקטיבי, כי להפך, הוא יהיה גבוה מדי.

מנואל טרכטנברג: אני בטוח שהרצון שלכם להשתתף בדיון גדול, יש עוד הרבה מאד דברים קודם כל לצוות שעסק בזה וזה באמת תחום מרתק וחשוב ביותר, בואו לא נשכח שהמחאה בחלקה הגדול

התחילה משם, ועדיין שם. היה סקר מאד מעניין שנעשה ואתם ראיתם אותו, צריך לראות שקראו את הסקר הזה, לא יודע עד כמה הוא מהימן, על מה קורה בציבור המוחים, מבחינת המוחים המרכזיים הדיור מתוך הדברים הספציפיים הוא מספר אחד. נכון? פשוט שנדע את זה, לפני יומיים או משהו כזה, לא זוכר בדיוק מתי, היכולות הן זה ישנו, זה נמצא שם, והציפיה היא מאד גדולה שם, וזאת על אף כל הדברים שהממשלה כבר עשתה. אז זו אמירה אחת.

אמירה שניה שאני רוצה להגיד, היא לא קריטית, אבל לדעתי כן, רוב הדברים שאפשר לעשות כן, הסלא תקציביים. כי אתה יכול לעשות אימפקט למשהו שהוא לא תקציבי. וזה צריך לעמוד לנגד עינינו. עכשיו, אני רוצה דווקא ללכת לשתי נקודות יותר מרכזיות. קרנית שאלה מה היינו עושים אם היינו ב-2006. האם היינו, אתם יודעים נבחרה וועדה כדי להעלות את נושא הדיור, והאם היינו דנים על אותם נושאים ושמים את אותם דגשים וכו'. אני חושב שהתשובה צריכה להיות, שצריך לשים את המיקוד הגדול לא במחזוריות של המחיר, אלא בעלויות הסטרוקטוראליות. והעלויות הסטרוקטוראליות אני חושב שכן עמדו פה לנגד עינינו חלק ניכר ממה שנאמר כאן, הוא לא קשור לעובדה שהמחיר מרקיע שחקים, אלא לעובדה שיש פה כשלים לכל אורך השרשרת, שצריך once או לפחות לעשר השנים הקרובות, להסיר את המכשולים האלה או להזיז אותם ושם צריך להיות המאמץ, וגם אם המחיר ירד מחר בבוקר ל-20% עדיין זה נכון שלא יתכן שאתה לא תוכל לעשות פינוי בינוי, כי זה דבר שלא שייך למחיר הזה, זה דבר ששייך להרבה מאד פרמטרים אחרים, ואם דובר על הסקטור

של המיעוטים, אז זה לא שייך ל-20% פלוס מינוס של תקציב הדיור. וכו' וכו'. אני חושב אייל, שזהו מסר שהוא מאד חזק שעולה מכאן, ועל זה לא יכול להיות ויכוח. לזהות את הבעיות המבניות הסטרוקטורליות שלא חשוב באיזה קונסטלציה, ואם יש שיווי משקל גרוע ששם בעלי האינטרסים נעולים עליו, אתה יודע, עם נ"ש בריבוע, מה שנקרא, אז אתה צריך פשוט לעשות מכה לשיווי משקל הזה, כדי להעביר אותו למקום אחר ולהתיר את הקשר הגורדי הזה. זה סוג הדברים שאני חושב שהוא אחד המסרים המרכזיים שצריכים לצאת מכאן.

המסר השני הגדול זה ללא ספק בתמהיל, ובפרט התמהיל שנוגע לאוכלוסיות, לאו דווקא החלשות, כי זוג צעיר עם ילד או שניים בתחילת דרכו, הוא לא אוכלוסיה מוחלשת. הוא יכול להיות האוכלוסיה הכי נורמטיבית והכי מובילית. אבל עדיין לא יכולה ולא צריכה לקנות דירה באותו שלב, ולא צריכה להתרחק קיבני מט כי אתה יודע, כאשר מקום העבודה הוא מקום אחר, אני אומר, זה מסר מאד מאד חזק. התמהיל, העניין של הבנייה לטווח ארוך, מה שנקרא בר השגה, דירות קטנות במקומות שצריך את זה ולא במקומות שאנחנו בגישה הטרומית הזאת, שאני חשבתי שכבר עברה מן העולם, אתה יודע, שזה היה בשנות החמישים, אנחנו נחליט איפה אתה תגור איפה אני אגור. אנחנו נחליט. למה, יש לך רצון משלך איפה? אנחנו נשלח אותך לגור באיזשהו מקום, חלק מהאבות והאמהות של חלק מהאנשים שיושבים פה ככה נהגו אתם. אנחנו לא נחזור לשם. וזה גם המדינה. אז זה איפה שהhangs של הוועדה הזאת, צריכה להיות שם, ולהגיד את הדברים בפה

מלא ועם כל העוצמה ועם ווליום גבוה, לשם אנחנו צריכים לכוון את העניין, לדעתי.

ויש כן את העניין של אוכלוסיות חלשות. או האוכלוסיות המודרות, בוא נקרא להן כך. אתם תסלחו לי, אני טיפלתי בנושא הזה, אבל אני חושב שקשישים עולים, ניצולי שואה ביניהם ולא רק ניצולי שואה בפנים, זו אוכלוסיה שאני לא יכול לקום בבוקר ולהסתכל על עצמי במראה, מבלי שאני לא מתבייש אם יש אוכלוסיה כזאת, שב-800 שקל לא יכולה בסוף דרכה to effort את המינימום של הדירה וגם לקבל את התרופות וגם להחזיק בית. במדינת ישראל של 2011 לא יכול להיות שזה המצב. וכן החלק הזה הוא תקציבי, אנחנו נעמיד את התקציבים הנוספים שצריכים לתת לדבר הזה. זה לא הרבה כסף, דרך אגב, אתה יכול לעשות את ההבדל שם.

דבר שני שאני לא יכול להסתכל על עצמי במראה, זה אם יש חיילים דרוזים, שסיימו לשרת ושהם לא יכולים לקבל משכנתא. האם זה יתכן? אני לא יודע את העובדות. אבל אני יודע דבר אחד, כשאני ראיתי בשבוע שעבר או לפני שבועיים בחדשות מה קורה בבנק הדואר, כשבאים לעשות ביטוח לבני מיעוטים. ואז יש שם סעיף שכתוב בהוראות לפקידים: לבני הדודים, כך כתוב בחוזר בתוך בנק הדואר, לא מוכרים ביטוח. וזה במדינת ישראל חד וחלק. אז אני לא מתפלא אם הילדים שלך, חיילים ששרתו והם נורמטיביים לכל דבר, שלזה אנחנו שואפים שלאזרחי מדינת ישראל יהיו זכויות שוות וחובות שווים. וזה יהיה המצב. אני מבקש מעצמנו שנדרוש את זה. זה פשוט לא יכול להיות אחרת. אז אני אומר, בדברים האלה,

מיכל עבאדי: לממשלה יש כלים בקווי האשראי.

מנואל טרכטנברג: לא לא מיכל, זה שני דברים שונים. יש קשרי אשראי ויש אפליה.

מיכל עבאדי: לא לא, יש הרבה פעמים אוכלוסיות שלא פונות לקבל אשראי. (מדברים יחד)

מנואל טרכטנברג: ודבר אחרון, אייל, גם לזה צריך לשלם, לעשות המחשות לגבי הבהרה או אפליה, כשיש שוויון זכויות ושוויון חובות. הדבר האחרון לגבי ירידת המחירים הצפויה. כן צריך לקחת בחשבון, כל מה שאני רוצה שכל הזמן יאיר את עינינו שאי אפשר באותה נשימה להגיד שהתחלות הבנייה היו 10 אלפים, אני לא זוכר את המספר, הריכוז השנתי הוא – שלומי פריזט: 100 אלף פחות על פני עשור.

מנואל טרכטנברג: כן אי אפשר להגיד את זה אתה יודע שזה א"ב במבוא לכלכלה, שזה לא, ולהגיד שזה בועה שתחזור לעצמה והכל יהיה בסדר. זה לא מסתדר. או שיש פער כזה בין כמה דירות צריך לשנה התחלות בנייה כדי שיהיה שיווי משקל, או שלא. אז אני אומר, כן צריך לשים לב לעניין של ירידה בציפיה בציפיות לדירות להשקעה וכו', אבל צריך לחזור כל הזמן לכך, שהשוק צריך להתאזן בפונדמנטלי. אם לא, שום דבר טוב לא יקרה, ולשם אנחנו צריכים לשאוף. זהו. אני חושב עוד פעם, תם ולא נשלם. תודה לכל המעורבים.

יובל אלגרבל: אנחנו בשבוע הבא נתכנס, אנחנו ב-15 לספטמבר אמורים להגיש את הדו"ח. זה אומר שב-8 לחודש נסכם את כל ההמלצות שמוגשות. בין ה-11 ל-13 זה יעבור לסיכום הדוחות וכאן במליאה יהיו דיונים על כל ההמלצות והמסגרות. מנואל טרכטנברג: תודה רבה לכם.



30.8.2011

הצוות לשינוי כלכלי חברתי
