

13.53x24.4	1	עמוד 27	גלובס - נדל"ן	12.05.2014	42387715-7
המרכז הבינתחומי הרצליה - 84260					



תוכניות קבינט הדיור / פרופ' צבי אקשטיין

אסור להחמיץ את הניסוי הכלכלי

חצי שנה לפני ההודעה על המדיניות במארכ האחרון. תקופה שנייה – שלושה חודשים לאחר החקיקה (יולי 2014), למשך חצי שנה. הנתונים חייבים לכלול את מאפייני הרוכשים, כדי שנוכל להבחין בין אוכלוסיית הזכאים ליתר האוכלוסייה. כמו כן, הם יכללו מאפיינים רבים של הדירה כמו קומה, חדרים, מרפסות, חניה, כיוון, מעליות ועוד. דרך זו מתארת אמידה של מודל בסיסי שמשמעותו היא בדיקת ההשפעה הנקייה של המדיניות החדשה על מחירי הנדל"ן לקבוצת הזכאים. כלומר, על בסיס נתונים אלו נוכל

החלטת קבינט הדיור על מע"מ בשיעור אפס לרוכשי דירה חדשה יוצרת "ניסוי טבעי" בכלכלה. צעד דרמטי כל כך מחייב שלכל הפחות נוכל להסיק ממנו מסקנות ונצא ממנו עם דרכי פעולה ברורות לעתיד. אסור להחמיץ הזדמנות ללמוד מאחד הניסויים האדירים שנעשו בישראל בעת האחרונה, המספק לנו הזדמנות לבחון שינוי מדיניות ארוכת שנים. חשוב שמשרד האוצר יעשה את הצעדים הדרושים לבחינת האפקטיביות של המהלך, כדי שנוכל ללמוד לעתיד על מדיניות מע"מ דיפרנציאלית, בתחום הנדל"ן ובכלל. הדרך לעשות זאת היא באמצעות מודל אקונומטרי שיבדוק את השפעת המדיניות החדשה על מחירי הדירות. לא מדובר בעניין פשוט כל כך. את מחיר הדירות נאפיין כמחיר למ"ר, ונפריד בין שתי קבוצות של דירות חדשות שנמכרות בשוק – קבוצת טיפול וקבוצת ביקורת.

הפור נפל והתוכנית למע"מ בשיעור אפס תאושר בקרוב; קובעי המדיניות מוכרחים ללוות במחקר את הניסוי הטבעי היקר הזה

קבוצת הטיפול: דירות חדשות שהקונים אותן ומאפייניהן זכאים להנחה של 0% מע"מ. קבוצה זו תוגדר בחוק שיוגש בקרוב לכנסת. על פי הפרסומים, היא מורכבת מדירות חדשות בלבד באזורים מסוימים, שמחירן פחות מ־1.6 מיליון שקל, ושהרוכשים שלהן הם זכאים העומדים בכל התנאים להנחה. ישנו קושי לזהות את הקבוצה הזו, מכיוון שקיימים בה מאפיינים שלא תמיד נאספים ברשויות המס ולכן חשוב לבחון את איסוף הנתונים בימים אלו (לא בטוח שנוכל לעשות זאת בדיעבד). קבוצת הביקורת: דירות שאינן עומדות בתנאי הזכאות לקבלת הנחת מע"מ על רכישתן. הדירות יכולות להיות גם דירות חדשות מקבלן, וגם דירות יד שנייה. השאלה שנשאלת היא עד כמה נרצה להתרחב בבדיקתנו על ההשפעה בשוק, אולם בכל מקרה הדירות צריכות להיות כמה שיותר דומות לדירות שעליהן ניתנה ההנחה.

לאפיין מודל אקונומטרי שבוחן את השפעת המדיניות על קבוצת הטיפול, ומבחין בין השינוי במחיר על פני זמן והבדלים אחרים שקיימים בין הדירות שנרכשו על ידי קבוצת הטיפול לעומת הדירות של יתר האוכלוסייה. בכל מקרה, חשוב להיערך לכך היום, כדי ללמוד על משמעות המדיניות לעתיד. ללא מידע זה, כל טיעון על השפעת המדיניות יישאר בגדר היפותזה תיאורטית, ללא בסיס עובדתי. ניסוי בכסף ציבורי כה רב כפי שנעשה כעת, שעלותו לקופת המדינה כ־3 מיליארד שקל (כסף שיתחלק בין צעירים ישראלים לבין קבלנים), ראוי שיפנה לכל הפחות סכום קטן למחקר שיספק לנו עובדות מוצקות. בעוד כמה חודשים אנחנו מוכרחים לכלל הפחות לקבל תשובה מהימנה ומוסמכת לבדיקת ההשפעה של המהלך האדיר הזה על מחירי הדיור, ואיך בדיוק התחלקה ההטבה.

אקשטיין הוא דיקן ביה"ס לכלכלה במרכז הבינתחומי ולשעבר משנה לנגיד בנק ישראל. המאמר נכתב בשיתוף מאי פרי, תלמידה בביה"ס לכלכלה במרכז הבינתחומי הרצליה

שאלת המחקר תהיה זו: האם שינוי המדיניות שהוכרז במארכ 2014 אכן הוזיל את מחיר הדירה לזכאים? המדד לשינוי שנבחן יהיה המחיר למ"ר – כפי שהיה לפני ההכרזה על המדיניות, וננסה לבדוק האם המדיניות החדשה גרמה להעלאתו, להורדתו או שלא נגרם בו שינוי מובהק. איסוף הנתונים: כדי לערוך את המחקר יש לדאוג לכך שייאספו נתונים מתאימים. הנתונים הרלוונטיים ייאספו על כלל הדירות שנמכרו בשתי תקופות: תקופה ראשונה –