



INFORMATION ON EQUALITY AND SOCIAL JUSTICE IN ISRAEL
מידע על שוויון וצדק חברתי בישראל

תוכנית המשכנתאות החדשה

של משרד הבינוי והשיכון

ירון יחזקאל

נובמבר 1998

מרכז אדוה, ת.ד. 36529, תל-אביב 61364, טל. 03-5608871, פקס. 03-5602205

Fax. 03-5602205, Adva Center, POB 36529, Tel Aviv 61364, Tel. 03-5608871

e-mail: advainfo@netvision.net.il

השחיקה במשכנתאות משרד השיכון והקמת ועדת גדיש

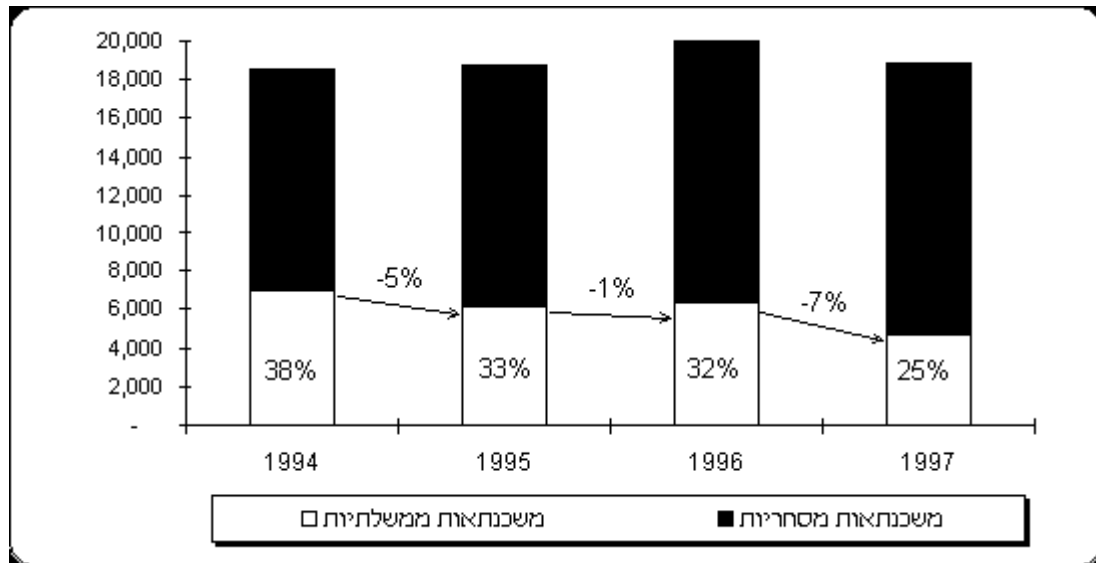
משכנתאות משרד השיכון הן הלוואות הניתנות לזכאים בתנאים מועדפים. ההטבה העיקרית מתבטאת בריבית, שהיא נמוכה מזו שניתן לקבל בבנקים מסחריים: ריבית של 4% לעומת ריבית של כ- 5% - 6%. הטבה נוספת מתבטאת בכך שבתנאים מסוימים, חלק מהמשכנתא הופך למענק

היקף הזכאויות נקבע לפי קריטריונים חברתיים-כלכליים הנחשבים כמשפיעים על היכולת לרכוש דירה

משכנתאות משרד השיכון אינן גבוהות מספיק כדי לממן את מלוא מחיר הדירה, ולכן נזקקים הרוכשים גם להלוואה "משלימה" הניתנת על-ידי הבנקים המסחריים, ובריבית גבוהה יותר

לאחרונה עודכנו המשכנתאות ב- 1992, לאחר גל של מחאה חברתית. מאז נשחק ערכן של המשכנתאות, בעקבות אי-התאמתן לאינפלציה. משקלה של המשכנתא הממשלתית בסך האשראי שניטל על-ידי רוכשי הדירות הלך וירד, כפי שניתן לראות בתרשים 1 להלן. בעוד שבשנת 1994 היוו המשכנתאות הממשלתיות 38% מסך האשראי לדיור (השאר נתקבל מבנקים מסחריים), בשנת 1997 ירד משקלן לכ- 25% בלבד. יכולתה של משכנתא ממשלתית לשמש כלי-עזר משמעותי ברכישת דירה הלכה ונחלשה

אשראי לדיור - משכנתאות ממשלתיות ומשכנתאות מסחריות, 1994 - 1997



מקור: משרד האוצר, הצעת תקציב לשנת הכספים 1999, משרד הבינוי והשיכון, ע"מ 85

כמענה לבעיה, הוקמה בשנת 1996 ועדת גדיש לבדיקת נושא הסיוע הממשלתי לדיור. בעקבות המלצותיה של הועדה תוקן באוגוסט 1998 חוק הלוואות לדיור וכללי הסיוע. במסגרת השינויים עודכנו סכומי המשכנתאות ושונן חלק מן הקריטריונים לקבלת הזכאות

נייר זה בא לבחון את השינויים בחוק ואת השפעתם על יכולת רכישת דירה של זוגות צעירים, משפחות מעוטות משאבים ועולים חדשים. כפי שנראה, השינויים רחוקים מלתת תשובה הולמת למצוקת הדיור בקרב חלקים נרחבים בציבור הישראלי

זוגות צעירים

זוג צעיר ללא ילדים, שבו שני בני-הזוג שירתו בצבא שירות מלא, ובסך הכל 60 חודשים, הקונה דירה במרכז, יקבל כיום משכנתא בסכום הנע בין 76,800 ש"ח לכ- 104,000 ש"ח, לעומת 70,000 ש"ח לפני העדכון. זהו שינוי זניח למדי, לאור העובדה שמחיר דירה בת 2.5 □ 3 חדרים במרכז נע בסביבות 550,000 □ 750,000 ש"ח

זוג צעיר בעל ניקוד הנמוך מ- 600 (למשל, זוגות הנשואים פחות מ- 5 שנים ולשניהם ביחד פחות מ- 4 אחים, לא כולל בני-הזוג עצמם), זכאי לקבל כיום, לאחר העדכון, משכנתא גבוהה במעט - 76,800 ש"ח לעומת 70,000 ש"ח; אלא שההלוואה כולה היא במחיר השוק, ולא בריבית הנוחה יותר של 4%, כפי שהיה נהוג לפני השינוי. זהו שינוי לרעה

זוג הרוכש דירה באזורי עדיפות לאומית יקבל מעתה סיוע נוסף (כשחלקו מענק), בסכומים הנעים בין 30,000 ש"ח ל- 80,000 ש"ח. בפריפריה מחירי הדירות נמוכים יותר, והמשכנתא הממשלתית יכולה לממן עד כ- 40% או 50% מערך הדירה. אבל, יש לציין שגם בפריפריה אין בשיטה החדשה בשורה של ממש. למשל: זוג הנשוי במשך שנה ולשניהם ביחד 4 אחים, יקבל כיום 204,800 ש"ח באזור עדיפות א' (כדוגמת אופקים), לעומת 178,000 ש"ח לפני העדכון

העדכון לא ביטל את ההבדל בין זוגות ששירתו בצבא, לבין כאלו שלא שירתו. אולם, בעוד שלפי השיטה הישנה, כדי לזכות בהעדפה די היה בשרות של אחד מבני הזוג, בלא קשר למשך השירות, הרי שלפי השיטה החדשה, הזכאות למשרתים תלויה במספר חודשי השירות בפועל, עד לתקרה של 60 חודשים. כך, למשל, זוג שבו רק הגבר שירת, היה זכאי לפי השיטה הישנה למלוא סכום ההעדפה, בעוד שלפי השיטה החדשה, אם רק בן/בת זוג אחד/ת שירת/ה, סכום הזכאות יפחת בין כ- 11,520 ש"ח ועד לכ- 15,600 ש"ח

זוגות ערביים יקבלו גם בעתיד סיוע קטן בהרבה מעמיתיהם היהודים. כך, למשל, זוג שבו אף אחד מהשניים לא שירת בצבא ולשניים יחד 4 אחים, יקבל משכנתא בגובה של 56,500 ש"ח בלבד - 70% פחות מזוג מקביל ששירת בצבא והרוכש דירה באזור עדיפות

האם מספר האחים והאחיות הגבוה יותר במשפחות ערביות מפצה, מבחינת גודל המשכנתא, על אי-השירות בצבא? בהחלט לא: זוג ערבי שיש לו, במשותף, 10 אחים ואחיות, יקבל משכנתא בגובה 65,000 ש"ח בלבד, כלומר, 15% פחות מזוג יהודי שאין לו אחים ואחיות כלל

לוח 1 . גובה המשכנתאות לזוגות צעירים לפי התכנית החדשה

מקרים נבחרים (בש"ח)

קטגוריה	ניקוד	סה"כ	הלוואה	מענק
מרכז				
זוג צעיר , נשוי שנה, ללא אחים/יות	250	76,800	76,800	-
זוג צעיר , נשוי שנה, 4 אחים/יות	650	90,400	90,400	-
זוג צעיר , נשוי 3 שנים, 6 אחים/יות	1000	104,000	104,000	-
אזורי עדיפות לאומית				
זוג צעיר , נשוי שנה, 4 אחים/יות, באזור עדיפות א' למשל: אופקים	1500	204,800	127,740	77,060
זוג צעיר , נשוי שנה, 4 אחים/יות, באזור עדיפות ב' למשל: מגדל העמק	650	150,400	130,400	20,000
זוג צעיר , נשוי שנה, 4 אחים/יות, לא שרת בצה"ל, ביישוב ערבי למשל: אום אלפחם	650	56,500	56,500	-
זוג צעיר , נשוי שנה, 4 אחים/יות, לא שרת בצה"ל, ביישוב ערבי בעל עדיפות ב' למשל: יפיע, טורעאן	650	116,500	96,500	20,000
זוג צעיר , נשוי שנה, 10 אחים/יות, לא שירת בצה"ל, ביישוב ערבי ללא עדיפות למשל: אום אלפחם	1100	65,000	65,000	-

מקור: משרד השיכון, אגף אכלוס, תיק הנחיות לסייע בדיר, 9 בספטמבר 1998.

עולים חדשים

גובה הזכאות של עולים חדשים נקבע עד כה לפי מספר הילדים ואזור המגורים. השיטה החדשה מוסיפה גורם חדש, והוא הוותק בארץ: ככל שהוותק עולה, כך עולה גם סכום הזכאות

ועוד: בשיטה הישנה לא ניתנה תוספת זכאות עבור שירות בצבא; עולים ששירתו בצבא יכלו לבחור לקבל משכנתא במסלול הוותיקים, שבו ניתן תגמול עבור שירות בצה"ל. בשיטה החדשה, עולים ששירתו בצה"ל מקבלים תוספת זהה לזו של הוותיקים

למשל: זוג עולים שלא שרתו בצה"ל, עם שני ילדים וותק של 4 שנים בארץ, יקבל 108,000 ש"ח, לעומת 97,000 ש"ח לפני העדכון. זוג שבו אחד מהשניים שירת בצבא 3 שנים, עם שני ילדים, ותק של 4 שנים בארץ, הרוכש דירה באזור עדיפות לאומית ב' (למשל, מגדל העמק), יקבל משכנתא בגובה של 206,880 ש"ח

לוח 2 . משכנתא לעולים חדשים, לפי התכנית החדשה

מקרים נבחרים בש"ח

מענק	הלוואה	סה"כ	ניקוד	קטגוריה
29,800	78,200	108,000	1800	זוג עולים, 2 ילדים, ותק 4 שנים בארץ, אף אחד מהשניים לא שרת בצה"ל
60,564	146,316	206,880	1800	זוג עולים, 2 ילדים, ותק 4 שנים בארץ, שרת בצה"ל (36 חודשים), באזור עדיפות ב' למשל: מגדל העמק

מקור: משרד השיכון, אגף אכלוס, תיק הנחיות לסיוע בדיוור, 9 בספטמבר 1998

חסרי דיוור: תוכנית +10

חידוש נוסף הוא "תוכנית +10". התוכנית נועדה לזוגות חסרי - דירה הנשואים לפחות 10 שנים, שהכנסתם נמוכה מ- 80% מהשכר הממוצע במשק, ולהם לפחות 2-3 ילדים באזור המרכז - 4 ילדים.

זוגות העומדים בתנאי הזכאות יקבלו תוספת של 70,000 ש"ח לסכום שהיו מקבלים אילו לא עמדו בקריטריונים לתוכנית "+10"; מתוכם, 50% ניתנים כמענק מותנה. כך, למשל, זוג הנשוי 11 שנים, ולו 4 ילדים ו-4 אחים/יות, כאשר השניים שרתו בצה"ל, יקבל משכנתא של 188,800 ש"ח כזכאות רגילה, ולאחר התוספת של "תוכנית +10", סך של 258,800 ש"ח 61,000 דולר, לפי השער באמצע נובמבר 1998

למרות שהדבר נראה כהטבה של ממש, הרי שבפועל מדובר בשיפור לא משמעותי. חסרי - דירה העונים על התנאים הנ"ל סובלים מכושר החזר נמוך. הגדלת סכום ההלוואה אינה משפרת בהכרח את סיכויי הזוג לקבל הלוואה מסחרית "משלימה". בנוסף, באזור המרכז אי אפשר לרכוש דירה סבירה למשפחה עם ארבעה ילדים בסכום של 61,000 דולר. הבשורה המשמעותית היחידה ב"תוכנית +10" טמונה, אם כן, במרכיב המענק - 35,000 ש"ח □ כלומר 8,300 דולר. אלא שזהו סכום קטן ביותר, בסופו של דבר

נראה כי משרד השיכון מבקש לכוון זוגות חסרי דירה ובעלי הכנסות נמוכות אל אזורי הפריפריה - או אל השטחים. אם יפנה הזוג הנ"ל ליישובים שבאזור עדיפות לאומית א' - למשל, אופקים - תגדל המשכנתא שלו לכדי 338,800 ש"ח. סכום שכזה אכן יכול לממן חלק גדול מעלות דירה באופקים או ביישובים דומים

לוח 3. הלוואת זכאות למשפחות בתוכנית +10 , מקרים נבחרים

קטגוריה	ניקוד	סה"כ	הלוואה	מענק
זוג הנשוי 11 שנים, 4 ילדים, 4 אחים, שרות מלא בצבא	1950	258,800	171,640	87,160
זוג הנשוי 11 שנים, 4 ילדים, 4 אחים, שרות מלא בצבא, באזור עדיפות א' (למשל אופקים)	1950	338,800	209,140	129,660

מקור: משרד השיכון, אגף אכלוס, תיק הנחיות לסיוע בדיור, 9 בספטמבר 1998

סיכום

בחינה של התיקונים שהוכנסו בחוק הלוואות לדיור ובכללי הסיוע בעקבות המלצות ועדת גדיש, מעלה כי אין בהם בשורה של ממש לחסרי הדירה בישראל. המגרעות המרכזיות בחוק הן

לגבי רוב מגזרי האוכלוסייה, סכום המשכנתא עדיין נמוך ביותר ביחס לסך האשראי הדרוש לרכישת דירה

שינוי הקריטריונים הגדיל את העיוות בחלוקת הלוואות בין מגזרים שונים. הפגיעה הבולטת ביותר היא במי ששרתו שירות צבאי חלקי בלבד

מדיניות המשכנתאות סובלת מהעדר מנגנון הצמדה של סכומי הזכאות לרמת מחירי הדיור. המלצות ועדת גדיש לא נתנו לכך מענה. כתוצאה מכך יש לצפות כי הסכומים החדשים יישחקו שוב, דבר שיאלץ את הממשלה לשוב ולדון בעדכון המשכנתאות, וחוזר חלילה