

הפתרון למצוקת הדיור: ביטול הפטור למדינה מהיטל ההשבחה

ככל שרשות מקומית יכולה לגבות היטל השבחה גבוה יותר, כך יש לה יותר משאבים להתפתחות ולהקמת תשתיות לקליטת תושבים ועסקים נוספים לשטח השיפוט שלה

בועז מקלר 22.02.2013 10:16

על רקע מגמת התייקרות הדיור בישראל והצורך המשווע למציאת אלטרנטיבות זולות מחוץ למעגל העירוני הדחוס ממילא, זועק עיוות בחוק התכנון והבנייה שיוצר הפרדה בין רשויות מקומיות עשירות לרשויות עניות, כמו גם בין הרשויות העירוניות לאלה הכפריות. בסיס העיוות הוא בפטור מוחלט מהיטל השבחה על קרקעות מדינה, שבמקומו מעביר מינהל מקרקעי ישראל לרשויות חלק מזערי בלבד של 10% מתקבוליו, בעסקות מסוימות.

רשויות מקומיות בישראל ממנות את פיתוחן של תשתיות ומוסדות ציבור, לרוב באמצעות גביית היטל השבחה על קרקעות שהורחבו בהן זכויות לתכנון ולבנייה. ככל שרשות מקומית יכולה לגבות היטל השבחה גבוה יותר, כך יש לה יותר משאבים להתפתחות ולהקמת תשתיות לקליטת תושבים ועסקים נוספים לשטח השיפוט שלה.

באפריל 1981 הוחלט במסגרת תיקון לחוק התכנון והבנייה לגבות חלף היטל השבחה, כלומר שבמקום שהרשות העירונית תגבה את היטל השבחה בעצמה וסכום זה יופחת מתשלומיה למינהל, הוא יעביר לרשויות 10% בלבד מתקבוליו באותן עסקות. הוראה זו, שנקבעה לפני יותר מ-30 שנה, היא אחד המכשולים והעיוותים העיקריים בפיתוח שוק הנדל"ן ויישום מדיניות הממשלה לדיור בר-השגה, שיווק מגרשים ויצירת מקורות תעסוקה בפריפריה בפרט.

במצב הנוכחי, החוק מבדיל בין קרקע פרטית לקרקע שנמצאת בידי המינהל. הדבר גורם לחוסר איזון קיצוני בין רשויות שונות, כך שבאזור גוש דן, שמשופע בקרקעות פרטיות, נהנות הרשויות מתשלומים משמעותיים של היטלי השבחה, המאפשרים להן להמשיך להתפתח במהירות. לעומת זאת, יישובים בפריפריה שקרקעותיהם מנוהלות על ידי המינהל מקבלים חלף היטל השבחה הנמוך משמעותית מהיטל השבחה רגיל. העיוות מתעצם על רקע פערי מחירי הקרקעות בין המרכז ליישובי הספר, שמהם נגזר תשלום חלף היטל השבחה.

מעבודה שהוכנה על ידי מרכז המחקר והמידע של הכנסת, שנערכה עבור הוועדה המשותפת שדנה בהצעת חוק התכנון והבנייה, עולה בבירור שיש פער עצום בין ההכנסות של רשויות מהיטל השבחה להכנסותיהן של רשויות מחלף היטל השבחה. ב-2010 זכו העיריות ב-84% מהסך הכולל של כלל התשלומים של היטלים וחלף היטלים, 11% הועברו למועצות המקומיות ו-5% בלבד הגיעו למועצות האזוריות, שרובן באזורי הספר. גם אם נשקלל בנתון זה את השוני בהיקף העסקות בין המגזר העירוני למגזר הכפרי, נראה שלא יהיה בכך כדי לתקן את חוסר האיזון המוצג בעבודת מרכז המחקר. היקף ההכנסות הנמוך של הרשויות, שמחויבות להסתפק בחלף היטל בלבד ובסכומים זעומים בפריפריה, יוצר מצב שדווקא לרשויות אלה, המשוועות לתושבים חדשים, אין את המינוף הנדרש לפיתוח תשתיות מתאימות שיעמדו בעומס של קליטת תושבים חדשים ליישובים.

לא כל אחד רוצה לגור בעיר. המשמעות היא שהיעדר המימון לתשתיות ביישובים פריפריאליים בולם

פוטנציאל שיווקי של לפחות 30 אלף מגרשים, שאפשר היה לשווקם בפרק זמן קצר. הדרך לתיקון העיוות ההיסטורי הזה היא אחת: הטלת היטל השבחה מלא על קרקע בישראל באשר היא וביטול האפליה הקיימת בחוק התכנון והבנייה. הסרת העיוות תאפשר מענה לבעיות הדיור הקיימות בשוק הנדל"ן, וגם תתקן את האפליה של יישובי הספר שבהם ניתן יהיה לשווק מגרשים ולקלוט מתיישבים חדשים, ובכך אף לממש את יעדי פיזור האוכלוסיה וחיזוק הפריפריה בישראל. הכותב הוא רואה חשבון שמתמחה במקרקעין