

24.85x24.84	1	עמוד 70	ידיעות המפרץ - כותרת	08/05/2015	47768261-1
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

adyg@.012.net.il

אדי גל

נצ"ן פאוס

ממשלה חדשה, חוקים חדשים

# הערכה: הקיפאון ישוב לשוק הדיירות גם בקריות

מומחה נדל"ן: ניתן לצפות כי עד ליישום הרפורמות שמתכנן שר האוצר החדש, משה כחלון, רוכשי הדיירות שוב 'ישבו על הגדר' בציפיה לאישור החקיקה ולקבלת הטבות • העלאת מס הרכישה עשויה להוריד את הביקוש ואחריו את מחירי הדיירות

צילום אילוסטרציה: Shutterstock



"כוונת האוצר היא לצמצם את הביקוש לדיירות כאפיק השקעה". מכירת דירה

הרפורמות העמוקות שמתכנן שר האוצר החדש, משה כחלון, עלולות להביא לתקופת הקפאה נוספת בשוק, דוגמת זו שהיתה לפני שנה בעקבות הכוונה לחוק חוק מע"מ אפס. כך מעריך המומחה הנדל"ן, עו"ד ירון טיקוצקי, לאור השינויים שמתכנן כחלון. לדברי עו"ד טיקוצקי, "בכל הנוגע להי שלכות הצעדים השונים על השוק, בטווח הקצר והבינוני, ניתן לצפות כי רוכשי דירות רבים, הן זוגות צעירים, הן משפחות ריזור והן משקיעים, יעדיפו לעת עתה שלא לבצע פעולות נמהרות, אלא 'לשבת על הגדר' ולהמתין עד שהתמונה באשר לשינויי החקיקה הצפויים, תתבהר. לא יהיה מופרך להניח כי ברומה למצב הדיירות במחצית הראשונה של שנת 2014, כך גם עתה, ייכנס שוק הנדל"ן למגורים ל'תרדמת' חלקית ולמצב המתנה". נזכיר כי בחלק הראשון של השנה שעבר, הן הספקולציות כדבר תוכנית מע"מ אפס,

מדירה, הרי ששיעור התשואה הנובעת מהי שקעה בדיירות מגורים צפוי לרדת באופן מהותי. כאשר להעלאת מס ההכנסה על הכנסה מהשכרת דירה, מציין עו"ד טיקוצקי כי צעד כזה עלול להביא להפסקת הדיירות וגם להפסקת השכרת דירות, או להעלאה משמעותית בדמי השכירות. "נראה שמל" בד העלאת מס הרכישה, לצעדים האחרים עשויה להיות השלכה שאינה דווקא בכיוון הרצוי. טיפול ממשתי במחירי הדיור לא יכול להיות ממוקד בצד הביקוש אלא דווקא בצד ההיצע", סיכם.

אחד הצעדים הללו היא אחת - לצמצם את הביקוש לדיירות כאפיק השקעה. במציאות של ריבית אפסית וריביות נמוכות בשוק אגרות החוב, לא מדובר במשימה פשוטה. עוד הוסיף כי ההצעה להכפיל (ואף יותר מכך) את שיעור מס הרכישה על דירה שאיננה דירה יחידה, בהחלט יכולה לסייע בהברחת רוכשי הדיירות להשקעה, מכיוון שהמשמעות היא התייקרות משמעותית במחירי של דירות כאלה למשקיעים הרוי מיסים על הכנסות משכר דירה, שמשמעו תו בפועל - הקטנת ההכנסה נטו הנובעת

שממנה נותרו זיכרונות דהויים בלבד, הביאה לקיפאון ממשתי בשוק הנדל"ן. עם זאת, הקיפאון הפשיר והשוק חזר לתהליך ההתחממות ההדרגתית שלו, כאשר רוכשי הדיירות להשקעה זינקו בחזרה פנימה. טיקוצקי: "כיום עומדים אנו לפני כינונה של ממשלה חדשה, שנושא המאבק להורדת מחירי הדיור עתיד להיות אחת משימותיה העיקריות. במסגרת זו מוצע, על פי הפרסומים בתקשורת, להטיל מס רכישה גבוה, לצמצם או לבטל פטורים ממס שבה, וגם להעלות את מס ההכנסה החל על הכנסות מדמי שכירות מדיירות. כוונת האוצר בכל

עו"ד ירון טיקוצקי:  
"טיפול ממשתי במחירי הדיור לא יכול להיות ממוקד בצד הביקוש אלא דווקא בצד ההיצע"