

93653568-5	03/04/2025	גלובס - כותרת	עמוד 12	1	7.51x31.78
רייכמן - המרכז הבינתחומי הרצליה אוניברסיטת רייכמן - 84260					

הלמ"ס נגד בנק ישראל: שילוב מבצעי המימון יעוות את מדד מחירי הדיור

מחריפה "מלחמת המימון" בין הלמ"ס לבנק ישראל והאוצר, סביב היקף המבצעים הפיננסיים של יזמי הנדל"ן ומידת השפעתם על השוק. דני בן חור, היועץ הבכיר לסטטיסטיקן הלאומי, טען בכנס של אתר "מגדילים" כי הטבות המימון השפיעו במידה מזערית על השוק, ואם ישוקללו עכשיו במדד - יתרמו לעליית מדד מחירי הדירות.

לדברי בן חור, בנק ישראל והאוצר הציגו מידע מטעה בנוגע להשפעת מבצעי המימון על מדד מחירי הדירות. הפער בין הדיווחים נובע מהגדרות שונות של שוק הדירות. כך, למשל, בנק ישראל מתייחס לכלל נוטלי המשכנתאות, כולל רוכשי דירות יד שנייה. בעוד שהאוצר מנתח רק עסקאות של דירות חדשות, ללא דירות שנמכרו בתוכניות סבסוד, ללא דירות עם מסירה תוך פחות משנה וללא דירות שנרכשו עם הטבות צרכניות. בנוסף, נתוני האוצר כוללים רק 5 מתוך 10 אזורי מיסוי בישראל.

וכך, בעוד באוצר ובבנק ישראל אומדים את מספר העסקאות שמבוצעות במסגרת מבצעי מימון בכ-50% מכלל העסקאות בשוק, בלמ"ס אומדים אותן בכ-14% מכלל רכישת הדירות החדשות. בהתבסס על נתוני רשות המסים, הציג בן חור שני ממצאים עיקריים: הזמן הממוצע בין מועד העסקה למועד האכלוס עומד על 3.2 שנים; הטבת המימון הנפוצה ביותר היא מודל 80/20. בלמ"ס העריכו את השפעת מבצעי המימון באמצעות מודל היוון שפותח באוניברסיטת רייכמן (על ידי "פורום שווי הוגן"). כך למשל: הטבת מימון מסוג 80/20, עם מסירה בעוד שלוש שנים, שקולה להנחה של 6.4%.

בעוד באוצר ובבנק ישראל אומדים את מספר העסקאות שמבוצעות במסגרת מבצעי מימון בכ-50% מכלל העסקאות בשוק, בלמ"ס אומדים אותן בכ-14%

בן חור הציג גם ניתוח של נתוני שלוש השנים האחרונות ממנו עלה כי מדד מחירי הדירות החדשות עלה בכ-21.8%, ללא שקלול הטבות המימון. כאשר משקללים את ההטבות, העלייה מצטמצמת ל-20.5%. המשמעות: הפער של 1.3% נובע מכך ששיעור הדירות שנמכרו עם הטבות מימון נמוך ביחס לכלל הדירות שבמדד.

בשורה התחתונה, אומר בן חור כי אם תתבצע כעת התאמה למדד לאחר שמבצעי המימון צומצמו על-ידי בנק ישראל - התוצאה תהיה עלייה במדד המחירים, ולהערכתו, "מדד מחירי הדירות ימשיך לעלות".

הלמ"ס מעריכה בחסר

לעומתו, גורמים באוצר ובבנק ישראל סבורים כי הלמ"ס מעריכה בחסר את מבצעי המימון והשפעתם על השוק. עוד נודע לגלובס, כי בחודשי הדיווח הראשונים של היזמים לרשות המסים, היו כאלה שכלל לא דיווחו על דירות שמכרו במבצעי מימון, וזאת משום שלא שמו לב לחובת הדיווח.

מבנק ישראל נמסר כי "הם אינם חלק מהמחלוקת, שכן בסיס המידע שבידיהם שונה מזה של הלמ"ס והאוצר. בעוד שהאחרונים מתבססים על דיווחי יזמים לרשות המסים, בבנק מתבססים על דיווח המועבר מהבנקים. עם זאת, נתוני בנק ישראל באשר להיקף מבצעי המימון, דומים (אך לא זהים) לאלה של האוצר. בדוח המסכם ל-2024, ציין בנק ישראל, כי מחירי הדירות החדשות עלו בשנה שעברה בכ-4.1%, "ועקב הטבות המימון לרוכשים, יתכן שמחיריהן המדווחים מוטים כלפי מעלה".

אריק מירובסקי