

תוכניות משלחיות לחיסכון בקרקע

שרי האוצר בממשלות ישראל מעלים מדי פעם בפעם תכניות ממשלתיות לחיסכון בקרקע. בתחילת שנת 1980 הועלה נושא זה לדיון במסגרת „ועדת שרים לענייני קרקעות“, ובדצמבר 1980 התקבלה החלטת ועדת השרים לענייני קרקעות, שבה הוגדרו מטרות התכנית כדלקמן:

„במגמה לספוג כספים במינימום של זמן ובשיעור גבוה מן הציבור הרחב, ועל-מנת לאפשר לציבור זה לרכוש חלקות קרקע כדי שישתמש בהן בבוא העת ולפי רצונו בכפוף ליעדים האחרים של הממשלה, להטיל על ועדה בינמשרדית להגיש בהקדם לאישורה של ועדת השרים הצעה שתכלול תכנית השקעה למשקיעים זעירים במגרשים קטנים – לתקופות זמן שונות“.

לאור האמור לעיל, מטרותיה של התכנית המוצעת היו: ● ספיגת כספים מהציבור, ● תכנית חסכון בקרקע למשקיע (תוסך) זעיר. אף שמטרות התכנית ברורות, הרי שהכנת התכנית מציבה שאלות מורכבות בתחום מדיניות המקרקעין ובתחום המעשי, ואלה הן:

★ היום בידי המדינה רורבה קרקעית המתאימה למטרת התכנית. האם היצע הקרקע שיוקצה למטרת התכנית הוא די גדול ומספיק אטרקטיבי על-מנת שיבטיח את הצלחת התכנית?

★ כיצד משתלבת התכנית במסגרת יעדים של תכנון אורבני ויעדי תפוסת האוכ-לוסיה?

★ מה הקשר ומה השוני בין התכנית המוצעת לתכנית קיימת והמופעת ע"י מינהל מקרקעי ישראל המכונה תכנית „בנה ביתך“?

★ קביעה מפורטת של תנאי התכנית: האם מדובר במכר או בהחכרה. מה תהיה משך תקופת החסכון. כיצד ייקבע המחיר. מה יהיו תנאי התשלום. מה יהיה גורל חוסכים שירצו לפרוש מהתכנית לפני תום תקופת החסכון או חוסכים שלא יהיו מעוניינים לממש זכויותיהם בתכנית. ה-אם במהלך התקופה יהיו זכויות החוסכים סחירות ופטורות מתשלום דמי הסכמה היתר?

במהלך דיוני הוועדה הבינמשרדית שהוקמה לצורך הכנת התכנית, נבחנה השאלה העקרונית: האם מדובר במגרשים המתוכננים לבניה שניתן לפתח ולבנות עליהם בפרק זמן של מספר שנים, או האם מדובר גם בהיצע קרקע ששאלת תכנונו וזמינותו לבניה תהיה בטוחה הארוך?

הוועדה התייחסה בעיקר לשאלת היצע הקרקע המתוכנן לבניה בהתאם לאלטרנטיבה הראשונה.

להערכתני, האלטרנטיבה השניה אינה מעשית, הואיל והיצע קרקע לציבור שניתן להגדירו כקרקע ספקולטיבית (אף אם המדובר בתכנית חסכון) – אינו עולה בקנה אחד עם מטרות התכנית, בגלל שיקולים מעשיים של ספיגה כספית מינימלית, בשום לב לערכי הקרקע נמוכים יחסית.

אלטרנטיבה זו גם אינה רצויה, בשים לב לבעיות שעלולות להתעורר ביחסי המימשל והציבור בשיווק מוצר מסוג זה.

הוועדה הבינמשרדית גיבשה תכנית המכונה „מגרש בחסכון“ והביאה אותה בפני הממשלה. התכנית שגובשה לא הופעלה עד עצם היום הזה.

הערכת התכנית או תכנית אלטרנטיבית

שתופעל בתנאים דומים, צריכה להיבחן בי-
זהירות רבה בטרם הפעלתה, וזאת לאור המב-
חנים הבאים: —

✱ באיזה מידה תענה התכנית על מטרותיה
היסודיות.

✱ מה היתרונות, החסרונות והסיכונים אשר
נוטלת הממשלה וציבור החוסכים בתכ-
נית מסוג זה.

השאלה היסודית הראשונה היא: האם יש
בידי המדינה רורבה קרקעית מתאימה לצרכי
תכנית לחסכון בקרקע.

במהלך דיוני הוועדה הבינמשרדית הוברר,
כי למינהל מקרקעי ישראל יש רורבות קר-
קעיות העשויות לשמש את התכנית, אולם
ההיצע הקרקעי נמצא בעיקר באזורי הפיתוח,
בעירות הפיתוח ובאזורים שבהם מחירי ה-
קרקע אינם גבוהים יחסית.

במרכז הארץ ובאזורים הנחשבים באזורים
אטרקטיביים יותר אותרו מאות בודדות של
מגרשים בלבד.

הואיל והמדובר בהיצע קרקעי קטן יחסית
ולא אטרקטיבי במיוחד — לתכנית שאחד
מיעדיה המרכזיים הוא ספיגה כספית מהצי-
בור, ובשים לב לעובדה שהמדובר בתכנית
חסכון שהתשלום הראשוני שיופקד בה יהיה
בשיעור 20%—30% ממחיר המגרש בער-
כים נוכחיים — מטרת התכנית, בכל הקשור
לגיוס כספים משמעותי מהציבור, נועדה ל-
כשלון מלכתחילה.

חששות לגבי התכנית „בנה ביתך“

מינהל מקרקעי ישראל מפעיל בהצלחה,
זה מספר שנים, תכנית המכונה תכנית „בנה
ביתך“. תכנית זו מתבצעת בעיקר באזורי
הפיתוח.

האם התכנית המוצעת תתרום לכוח המשי-
כה שיש לאזורים אלה ותאיץ את הפתוח
בהם, ובדרך זו תשתלב ביעדי המדיניות ה-
קרקעית בנושא הפרוסת האוכלוסיה?

להערכתנו, תכניות „בנה ביתך“ אטרקטי-
ביות בהרבה מתכניות החסכון בקרקע, משום:
שבחלק ניכר מתכניות אלה, מחיר הקרקע
נמסר לחוכרים על בסיס מחיר מופחת ונמוך
ממחיר השמאי הממשלתי.

מבחינתו של חוסך, עדיפה תכנית „בנה
ביתך“ גם משיקולים אחרים של פעולה בתנאי
דאות יחסית והיעדר סיכון כמעט.

להערכתנו, קיים חשש, שתכנית מגרש בי-
חסכון עלולה לפגוע בהליכי הפיתוח, וזאת
במידה וחלק מהרורבה הקרקעית המיועדת
לתכנית לחסכון תבוא על חשבון הרורבה;
הקיימת לצרכי תכניות „בנה ביתך“, ותוקפא.
עד לתום תקופת החסכון.

האם ידע החוסך מה המחיר האמיתי שיהיה
עליו לשלם בעבורה מגרש? לשאלה זו ה-
תשובה ברורה — לא.

תשובה זו מתבססת על ההנחה הסבירה,
שמחיר הפיתוח (הגבוה ברוב המקומות ה-
פוטנציאליים הנ"ל ממחיר הקרקע) ייקבע
רק בסמוך למימוש הפיתוח והבניה באתר.

בתנאים אלה, נוטל על עצמו החוסך סיכון
גבוה והתכנית הסולידיית של חסכון בקרקע
עלולה לשנות את אופיה ולהפוך לתכנית:
בעלת אופי ספקולטיבי. (האמור לגבי אל-
טרנטיבה א', האלטרנטיבה השניה שהיא תכ-
נית בעלת אופי ספקולטיבי אינה מעשית,
לדעתנו).

פתרון אפשרי לבעיה זו יכול להיות בהת-
חייבות הממשלה למחיר פיתוח ידוע בעת.
פרסום התכנית והצמדתו למרד כלשהו.

במקרה כזה, יש להניח, יתעוררו בעיות:
כזו מחושב לבצע את השקעות הפיתוח בי-
עתיד על בסיס אומדנים תקציביים, שלגבי-
הם אינן כל בטחון שיוכחו כמציאותיים בעת.
ביצוע הפיתוח בפועל. בתכנית זו נוטלת על
עצמה הממשלה התחייבות מראש להעמיד
קרקע זמינה ברמת פיתוח מסוימת עם תום
תקופת החסכון.