



כ"ז בחשון התשע"ז
27 בנובמבר 2016
ח.ש. 2016-25922

שר האוצר

לכבוד,
ח"כ משה גפני
יו"ר ועדת הכספים של הכנסת

הגדרון: אישור מסגרת ערכות מדינה במסגרת חכנית "מחיר למשתכן"

1. כחלק ממדיניות הממשלה ושר האוצר להקל על חסרי דירה לרכוש דירה יזמה הממשלה את חכנית "מחיר למשתכן", במסגרתה מעניקה המדינה הנחות משמעותיות במחיר הקרקע לטובת אזרחים חסרי דירה. המציעים במכרזי "מחיר למשתכן" מתחרים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירה בהתאם למפרט קבוע המפורט במסמכי המכרז. עד כה פורסמו מכרזים בהיקף של כ- 44,000 יח"ד, כאשר השילוב בין ההנחה על הקרקע והתחרות על המחיר הנמוך ביותר למשתכן בא לידי ביטוי בהנחות של מאות אלפי שקלים במחיר הדירה הסופי לרוכשים. עמדותי היא כי השימוש במנגנון זה יאפשר לאזרחים רבים לרכוש את דירתם הראשונה במחירים סבירים. מדובר במטרה כעלת חשיבות ציבורית מסדר ראשון להורדת יוקר המחיה וצמצום אי השוויון בחברה הישראלית.
2. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – חוק המכר) קובע מספר חלופות שמטרתן להבטיח את השקעתם של רוכשי דירות. חלק מהקבלנים אשר זכו במכרזי "מחיר למשתכן" בחרו שלא לקבל ליווי פיננסי מתאגיד בנקאי לפרויקט הבניה שאותו התחייבו לבנות, אלא הסתפקו בחלופה אחרת הקבועה בחוק המכר, שלפיה ניתן להבטיח את השקעותיהם של רוכשי הדירות בפרויקט באמצעות רישום הערת אזהרה על שמם.
3. על אף האפשרות לרישום הערת אזהרה כאמור, המהווה חלופה אפשרית על פי חוק המכר, בהיעדר בטוחה מסוג ערבות חוק מכר או ביטוח, נוצר פער בין מועד העמדת המשכנתאות על-ידי הבנקים לבין תזרים הפרויקט, כך שהרוכשים אינם מסוגלים לשלם לקבלן את תמורת הדירה במועד שיאפשר מימוש של חוזה רכישת הדירות ובנייתן. פתרון הבעיה הכרחי למימוש הפרויקטים בהם נבחרו קבלנים לכיצוע העבודות, עבור רוכשי דירות אשר זכו בהגדרות וממתנים למימוש זכאותם. לפיכך, החלטתי לתת ערבות מדינה לכנקים אשר תחממש במקרה שבו פרויקט הבניה לא יושלם.
4. בימים 23 במאי 2016 ו-11 בספטמבר 2016, אישרה ועדת הכספים של הכנסת מסגרות ערכות מדינה לפרויקטי "מחיר למשתכן" בערים עפולה, לוד, אופקים, בית דגן וקריית מוצקין בהיקף כולל של 1390 יחידות דיור, לצורך פתרון הבעיה המפורטת לעיל. כעת נדרש אישור הוועדה למסגרת ערכות לפרויקטים נוספים, על מנת להביא לאותו הפתרון.
5. לאור האמור לעיל, ולפי סעיף 2(א) לחוק ערבויות מטעם המדינה, תשי"ח-1958 (להלן – החוק), הנני מבקש את אישור ועדת הכספים למסגרת ערכות מדינה לבנקים בגין פרויקטי "מחיר למשתכן" בבית דגן, עפולה, קריית מוצקין, מגדל העמק, דימונה, מעלות תרשיחא, ראש העין וקריית שמונה, בהיקף של עד 1790 יחידות דיור ובסכום של עד 1.5 מיליארד ₪.

6. יצוין כי סך הערכויות המדינה התקפות, יחד עם מסגרת הערכות אשר אישורה נדרש כעת, לא עולה על מסגרת הערכות המותרת לפי סעיף 3(ב) לחוק- עד 10% מתקציב המדינה (ללא תקציב פיתוח) לשנת 2016.

7. אודה לאישור הועדה לאמור.

בכבוד רב,

משה כהלון
שר האוצר