

10 דירות באוויר

פואנמה 1: הקבלן יוסי אברהמי קורא לשר האוצר להיזכר בלקחי מע"מ אפס לפני שיעלה את מס הרכישה: "זה נשמע לי כמו מכת מוות" | שלומית לן



אברהמי: "השוק הוא שקובע את המחירים, ואמצעים מלאכותיים לא ישנו זאת"



"יהיה טירוף של קניות, כולם מתחילים להיערך. אנחנו, למשל, התחלנו להגביר את הפרסום ואת השיווק במלוא הכוח ולפתוח את אתרי המכירה לשעות נוספות. עכשיו יהיה טירוף קניות ואחר כך - דממה. ייעלם המנוע של היהודים מהעולם שרוכשים נדל"ן בארץ".

אבל כך גם מגדילים את היצע הדירות לאחריים. "זה ממש לא נכון, כי הדירות שהם רוכשים מניעות את הענף לבנות יותר, וגם אחר כך הן לא נשארות ריקות. הדירה הרי לא נוסעת איתם לחו"ל אלא נשארת בארץ. הם משכירים אותה, וכך נוספים לשוק דירות לשכירות. בהמשך, הדירות הללו נמכרות ומשמשות אנשים אחרים, משפרי דיור למשל".

לאברהמי אולי יש אינטרס ברור, אך ימים ספורים אחרי ההצהרות וההדלפות מכחלון ומהאוצר, ובשטח כבר יש סימנים כי השקנים השונים נערכים להתנהלות שדומה לתחזיות שלו. זוג צעיר שקיבל הצעת מחיר לדירה חדשה סיפר השבוע ל-G כי שלושה ימים לאחר הפרסומים בנושא קיבלו טלפון מאנשי המכירות של האתר והודעה כי המחיר קפץ ב-35 אלף שקלים, התייקרות של כ-2.5%. "כך החליט המנכ"ל של החברה", הסבירו להם באתר. בריקה שנעשתה מול חברת הבנייה אישרה כי המחירים אמנם הועלו.

מה אתה מציץ לממשלה הבאה לעשות? "קודם כול, אם למשקיעים מחו"ל יש כסף, והם בחרו להשקיע אותו בישראל, צריך לברך אותם. אם המדינה רוצה לקדם ולסייע לצעירים ולאנשים שתורמו לה, אפשר למצוא הרבה דרכים אחרות לעשות את זה, כמו שיתן נקודות או דירוגים. אבל בוודאי לא צריך לשם כך לפגוע בשוק ובסופו של דבר דווקא להקטין אותו".

אם אכן יוטל בסופו של דבר מיסוי נוסף על דירות להשקעה, מה אתה צופה שיקרה בטווח הארוך?

"זה נשמע לי כמו מכת מוות לעסק הזה שנקרא נדל"ן. יהיו פשיטות רגל, גם פחות רוכשים, השוק יצטמצם. אני למשל לא אצא לקנות קרקעות. ואם אני לא קונה קמח ולא אופה, וגם אחרים נוהגים כמוני, בסוף פשוט לא יהיה מספיק לחם. אני מפחד. בנייה היא לא מקצוע קל, וקשורים אליו הרבה מקצועות אחרים שייפגעו - נגרים, בנאים, ברזלנים וכולי. זאת תהיה מכה אנושה לכולם".

בבסיס כל הצעדים המתוכננים האלה עומדת בעיה ממשית והיא יוקר מחירי הדיור.

"השוק הוא שקובע את המחירים, ואמצעים מלאכותיים לא ישנו זאת. אם רוצים לפתור את בעיית המחירים, שישחררו יותר קרקעות לבנייה, שיראו שהמחיר הגבוה נובע מכל המסים - מס על הברזל, הבטון, המע"מ, מס הרכישה, העובדים הזרים שהמדינה חותכת עליהם קופון (באמצעות מיסוי מיוחד). רוב הדירה היא כבר מס. תעלו אותו עוד, ותבריחו את מי שבונה. רוצים לפתור את הבעיה? תורידו את המיסוי במקום להעלות אותו, וכמובן תוציאו עוד קרקעות לבנייה".

shlomitan@globes.co.il



"זה נשמע לי כמו מכת מוות"

הקבלן יוסי אברהמי חושב שהתוכנית להעלאת מס הרכישה מסוכנת. לדבריו, התוצאה תהיה קיפאון בהתחלות הבנייה ועלייה במחירי השכירות: "שיזכרו מה קרה עם מע"מ אפס". **ראיון**

זה רעיון משוגע", כך מגדיר הקבלן יוסי אברהמי, הבעלים של "יוסי אברהמי בנייה", את ההצהרות ואת ההדלפות מסביבת שר האוצר המיועד משה כחלון ביחס להעלאת מס הרכישה על דירות להשקעה. כחלון אמנם אמר בראיון לערוץ 2 כי המס לא יגיע ל-20% כפי שפורסם, אבל ייעשו צעדים כדי "לפנות את המשקיעים מהשוק" ובכך להקל על מצוקת מחירי הדיור. אברהמי, יש לציין, היה אחד הנפגעים העיקריים מ"פינוי" כזה, שכן את אימפריית הנדל"ן שלו בנה על משקיעי חוץ, בעיקר יהודים צרפתיים, שמן הסתם אין זו דירתם היחידה. בחלק מפרויקטי היוקרה שהוא בונה באילת, למשל, שיעור תושבי החוץ מגיע ל-80% מהרוכשים.

למה זה רעיון משוגע? "מוכרים לציבור סוסים מתים ואומרים שהם ישנים. כבר היום, במחיר כל דירה במדינת ישראל, 50%-60% הם מס. הם רוצים להרכיב עוד מס על המסים שכבר ישנם. לא ייתכן שיבואו ויפחידו את הקהל שיש לו קצת כסף, יהודים מהעולם, אנשים

"רוב הדירה היא כבר מס. תעלו אותו עוד, ותבריחו את מי שבונה. רוצים לפתור את הבעיה? תורידו את המיסוי במקום להעלות אותו, וכמובן תוציאו עוד קרקעות לבנייה"

שמשקיעים ומניעים את ענף הבנייה במדינת ישראל. "שמעתי שהם הולכים גם להעלות באורח דרסטי את הארנונה על דירות שבעליהן לא גרים בארץ, למשל יהודים מאירופה. זה לא חכם. כדאי לחשוב טוביטוב ולא לבלבל את השוק, את המשקיעים, את הזוגות הצעירים ואת משפרי הדיור".

אז מה אתה ממליץ למקבלי ההחלטות? "קודם כול, אני ממליץ להם שיחשבו טוביטוב לפני שיוצאים בהכרזות. שיפעלו על-פי הפתגם 'סוף מעשה במחשבה תחילה' ויזכרו מה קרה עם מע"מ אפס. נתנו לכל עם ישראל לשבת כמעט שנה על הגדר; הקונים לא קנו, אנשי הנדל"ן, כמונו, לא השקיעו ולא קנו קרקעות, היצע קטן וברגע שהתוכנית בוטלה, הביקושים התפרצו והמחירים קפצו.

"זו דוגמה מהדהדת, אבל לא יחידה. היו עוד הרבה הצהרות שנתנו מכות לענף הבנייה. שיפסיקו את המריבות בין פקידי האוצר וגורמים כמו משרד השיכון, מנכ"ל משרד השיכון ושר האוצר; שישבו ביחד ויחליטו מה לעשות. הם באים לתקן, אבל בסופו של דבר יעשו פנצ'ר הרבה יותר גדול".

מה אתה חושב שיקרה אם בכל זאת יתקדמו במסלול הזה?

"חוסר הוודאות שייוצר יקפיץ את מחירי השכירות ויבהיל את המשק. ענף הבנייה דומה מאוד לבורסה, כל הצהרה מקפיצה אותו לכאן ולכאן, וההצהרות הללו רק פוגעות באזרחים שרוצים לקנות דירה".

מה אתה צופה שיקרה עכשיו?