



שר האוצר

י' באייר התשע"ז
18 במאי 2016
חש. 2016-13008

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

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

1. כחלק ממדיניות הממשלה ושר האוצר להקל על חסרי דירה לרכוש דירה יזמה הממשלה את תכנית "מחיר למשתכן", במסגרתה מעניקה המדינה הנחות משמעותיות במחיר הקרקע לטובת אזרחים חסרי דירה. המציעים במכרזי "מחיר למשתכן" מתחרים על המחיר הנמוך ביותר למ"ד דירה בהתאם למפרט קבוע המפורט במסמכי המכרז. עד כה נבחרו זוכים במכרזים בהיקף של כ- 9,743 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. עמדתי היא כי השימוש כמנגנון זה יאפשר לאזרחים רבים לרכוש את דירתם הראשונה במחירים סבירים. מדובר במטרה בעלת חשיבות ציבורית מסדר ראשון להורדת יוקר המחייה וצמצום אי השוויון בחברה הישראלית.
2. חוק המכר (דיווח) (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 כאמצעות רישום הערת אזהרה על שמם.
3. לאחרונה, הובא לידיעתנו כי 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 לביצוע העבודות, עבור רוכשי דירות אשר זכו בהגרלות וממתנינים למימוש זכאותם. לפיכך, החלטתי לתת ערבות מדינה לבנקים אשר תחממש במקרה שבו פרויקט הבניה לא יושלם.
4. לאור האמור לעיל, ולפי סעיף 2(א) לחוק ערבויות מטעם המדינה, תשי"ח-1958 (להלן – החוק), הגני מבקש את אישור ועדת הכספים למסגרת ערבות מדינה לבנקים בגין פרויקטי "מחיר למשתכן" בלוד ובעפולה בהיקף של 630 יחידות דיור ובסכום של עד 550 מיליון ש"ח.
5. יצוין כי סך הערבויות המדינה התקפות, יחד עם מסגרת הערבות אשר אישורה נדרש כעת, לא עולה על מסגרת הערבות המותרת לפי סעיף 3(ב) לחוק- עד 10% מתקציב המדינה (ללא תקציב פיתוח) לשנת 2016.
6. אודה לאישור הועדה לאמור.

בכבוד רב,
משה גפני
שר האוצר