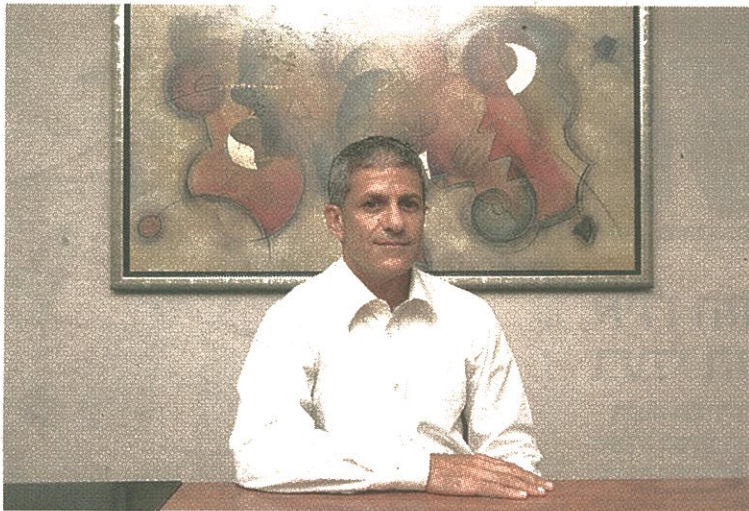


שיחה | דוד תורן, משנה למנכל אמריקה ישראל להשקעות

"לא ראיתי כזה טירוף משנות ה-90. קנו בעיקר בפריפריה"



תורן. האפקט הפסיכולוגי עבד שעות נוספות (צילום: איל יצהר)

"שר האוצר הכין את הטעות שעשה כשהודיע על העלאת מס הרכישה חודש לפני שביצע אותה. זה גרם לטירוף - שלא ראיתי מאז שנות ה-90. הוא ראה מה קורה בשטח ורצה להפסיק את זה כמה שיותר מזה, ולכן החליטו להקדים את העלאת המס. אבל זה לא עזר".

כך אומר דוד תורן, מְשנה למנכ"ל בחברת אמריקה ישראל להשקעות. "שר האוצר צריך יועץ שמכיר את הענף מקרוב, מהשטח, מישהו שפעל בענף ומכיר את הדברים. אדם כזה היה אומר לו מראש שאם רוצים להעלות מס רכישה עושים את זה מהיום למחר, לא בהתרעה של חודש של התוצאה ברורה והבלגן היה צפוי. פעם, לפני שנים, הממשלה היתה מחליטה על פיתוח בלילה ולמחרת כבר עושה את הצעד, בלי לתת דין וחשבון לאף אחד. ככה זה צריך לעבוד. אבל העובדה שהיה כאן חודש שלם של הקדמה, הובילה לזה שהמון אנשים קנו, ואגב בעיקר בפריפריה. האפקט הפסיכולוגי עבד שעות נוספות ואפילו אנשים שהם לא משקיעים הושפעו מזה והקדימו רכישות".

● נתונים מעורבנים של הבנקים מעידים על שיא של כל הזמנים במשכנתאות ביוני, בהיקף 6.5 מיליארד שקל.

"מס הרכישה זה חלק מזה. אבל זה בעיקר האפטר שוק של מע"מ אפס של לפיד. זה מתחבר לעובדה שהריבית אפסית. כל אחד שמבין קצת בתחום אמר שהביקושים מצטברים וזה יתפוצץ בסוף. והנה עכשיו זה מתפוצץ. מזה בדיוק כחלון צריך להיזהר עכשיו, לא לעשות מהלכים קיצוניים. זה שוק שעובר לאט. אין זכנג וגמרנו".

● העלאת מס רכישה ל-8%-10% אמורה עכשיו לצנן את השוק. להשאיר משקיעים בחוץ.

"תהיה לזה אפס השפעה. אם יש לך מיליון שקל להשקיע, אז עוד 30 אלף שקל לא משנים את התמונה. יש אנשים עם כסף פנוי, ולא מעט, ואין אלטרנטיבה טובה להשקעה. עוד 30

"רק אם המס למשקיעים היה עולה כמו שאמרו בהתחלה ל-20% זה אולי היה משפיע"

אלף ימנעו מהם לקנות? אם המס היה עולה כמו שאמרו בהתחלה ל-20%, זה אולי היה משפיע, כי אז היו חושבים פעמיים לפני רכישה".

● שר האוצר הכריז לאחרונה שהוא יפרסם חלק גדול ממברזי המדינה, ואולי אף את בולם, במסגרת מחיר למשתכן. יזמים יצטרכו להתחרות על מחיר דירה זול ביותר.

"אני לא חושב שזה יצליח. אם כל הקרקעות ישווקו לזוגות צעירים, מה יהיה עם כל המשפריים הזוגות הצעירים הם רק סביב 7% מכל השוק. המטרה של תוכנית הדירור אמורה להיות להוריד את המחירים לכולם, לא רק להם. מה עם זוג צעיר שקנה דירה וזלה ורוצה לשפר עכשיו, לא מגיע לזו מה

עם זוג שלא היה יכול להרשות לעצמו דירה למגורים אז קנה דירה להשקעה במקום אחר? גם הוא לא יהיה זכאי עכשיו, וזה לא בגלל שיש לו כסף או יכולת לקנות דירה למגורים לעצמו.

ויש עוד בעיה עם התוכנית הזו, אם כל המכרזים יהיו של מחיר למשתכן, יש לא מעט חברות שלא ייגשו למכרזים כי זה לא בנוי בשבילן. מעבר לזה, המפרט והגודל של הדירות הללו נמוך ואני לא רואה התנפלות על מוצר כזה. גם היום אפשר להוריד סטנדרט בפרויקטים הרגילים, לחסוך עוד 100 אלף שקל במחיר דירה, אבל אף אחד לא יקנה את הדירות הללו. בשורה התחתונה התוכנית הזו היא אמירה שנחמד להגיד בחדרים ממוזגים. זה לא עובד בשטח".

● אתה כבר מסמן את כישלון שר האוצר כחלון?

"אני דווקא מאמין בכחלון. יש לי תחושה שהוא אדם שבא לעשות ולבנות, בניגוד לקודמו שבא רק להרוס. ליאיר לפיד היתה מטרה לעשות, לא משנה מה הנזקים שיהיו בדרך. אני חושב שכחלון שונה, הוא לא יורה מהמותן ולא משרת אוכלוסיה ספציפית, אבל בפועל רק ימים יגידו".

● אורי חודי