



המרכז הבינתחומי הרצליה

בית ספר טיומקין לכלכלה

נייר מדיניות כלכלית:

האם הטבות המס הניתנות לעולים חדשים מצרפת משפיעות על מחירי הדיור באזור תל אביב?

מנחה: ד"ר אסנת ליפשיץ

מגישים:

דנה פן 302265640

גל פרלמן 203378138

תוכן עניינים :

3-6.....	1. הקדמה
6-12.....	2. תמונת מצב
6-7.....	2.1. שוק הדיור בישראל – התפתחות מחירי הדיור ובפרט בעיר תל אביב
7-8.....	2.2. אנטישמיות הגוברת בצרפת
8-9.....	2.3. העלייה מצרפת לישראל
9-10.....	2.4. הטבות המס הניתנות לעולים חדשים ותושבים חוזרים
10-12.....	2.5. סקירה עולמית בתחום הטבות המס בהקשר לשוק הדיור
12-17.....	3. ניתוח כלכלי
12.....	3.1. מבוא – הליך ואיסוף נתונים
13-17.....	3.2. ניתוח הנתונים ותוצאות
18.....	4. מסקנות
19-20.....	5. המלצות מדיניות
	6. ביבליוגרפיה

1. הקדמה

שאלת המדיניות ומטרות הנייר:

שאלת המדיניות שלנו עוסקת בחיפוש אחר ההשפעות של הטבות המס הניתנות לעולים חדשים מצרפת על עליית מחירי הדיור באזור תל אביב. שאלה זו חשובה מאוד בהינתן מחירי הדיור המופקעים בישראל ובפרט בתל אביב שרק ממשיכים לעלות. בעקבות העלייה הצרפתית שהחלה בשנת 1990 אשר גדלה וגדלה עם השנים, ראוי לבחון את השפעת הטבות המס אשר זכאים להם העולים החדשים והתושבים החוזרים. עד היום נכתבו עבודות רבות העוסקות ביוקר המחיה בישראל ובדגש על מחירי הדיור, אך שאלת המדיניות שלנו נובעת מהצורך לבחון עוד אספקט אשר בעל פוטנציאל השפעה על עליית מחירי הדיור בתל אביב.

מטרותינו היו לבחון האם קיימים הבדלים במחירי הדיור באזורים בתל אביב בהם יש ריכוזי אוכלוסייה גבוהים של עולים מצרפת לבין אזורים שאינם מאופיינים בריכוזי אוכלוסייה גבוהים של עולים מצרפת, לבחון את הפערים וכיצד ניתן להתמודד איתם החל מהמדיניות שהונהגה בארץ ועד בדיקת מדיניות של מדינות שונות. נשאלת השאלה האם הטבות המס שמקבלים העולים החדשים והתושבים החוזרים מצרפת אכן מעלים את מחירי הדיור בתל אביב, האם יהיה ניתן להצביע על פער בין מחירי הדיור בשכונות בעלות ריכוז אוכלוסיית עולים מצרפת לעומת שכונות ללא ריכוז אוכלוסייה שכזה.

את העבודה התחלנו בהסבר על חשיבותה הכלכלית והחברתית של השאלה, ותוך כך סקרנו את שוק הדיור והתפתחות מחירי הדיור בדגש על העיר תל אביב. הענקנו רקע על עליית המחירים בהשוואה ליתר מדינות ה-OECD. כמו כן תיארנו את אחד הגורמים המרכזיים לעליית יהודי צרפת ארצה, אשר הינו האנטישמיות הגוברת באירופה בדגש על האירועים בשנים 2014-2015 שעוררו גלי עלייה גבוהים מהממוצע לפני כן. מנינו נתונים על העולים מצרפת על מנת לקבל תמונת מצב על האופי, המצב הסוציו אקונומי ועל מספר העולים מצרפת בעשור האחרון. לאחר מכן פירטנו על אודות תיקון 168 לפקודת מס הכנסה, הדין בחובת המס של עולים חדשים ותושבים חוזרים. התיקון קבע כי אלו יהיו פטורים מתשלום מס על נכסיהם בחו"ל למשך כעשר שנים. החלק האחרון של הרקע עוסק בהשוואה בינלאומית לערים מרכזיות בעולם לבין העיר תל אביב בנושא הטבות מס המעודדות השקעה זרה ברכישת נדל"ן, המובילות לעליית מחירי דיור. ותיארנו את כלי הסיוע המקובלים להתמודדות עם בעיה זו בחו"ל והצגנו את הדוגמאות שנקטו בערים אלו בעולם.

לקראת ביצוע הניתוח הכלכלי ביצענו את ההבחנה בין שכונות ורחובות עם ריכוז אוכלוסייה של עולים צרפתים וכן שכונות ורחובות בעלי מאפיינים דומים אך ללא נוכחות של אוכלוסיית עולים מצרפת. נפגשנו עם פרויקטורית עידוד עליה וקליטה לעולים דוברי צרפתית מטעם הרשות לקליטת עלייה של עיריית תל אביב יפו, אשר מיפתה עבורנו את שני סוגי האזורים. לאחר מיפוי האזורים הללו השתמשנו בנתונים מתוך אתר הנדל"ן הממשלתי, על מנת להריץ במשוואות רגרסיה בכדי לבחון את שאלת המחקר שלנו. לאור ניתוח הנתונים האקונומטרי שביצענו והמצאים שעלו בידנו, החלטנו לגבש מספר המלצות שלטעמנו יכולות לשפר את מגמת מחירי הדירות בארץ בכלל ובפריפריה בפרט:

- **תיקוף תיקון לפקודת מס הכנסה מספר 168** – תיקון מספר 168 בנוי ממספר סעיפים אשר מאפשרים לעולים החדשים להכניס הון רב למדינה ללא דיווח. על כן יש לבחון את השינוי החוק אשר נועד להקל ולדרבן עליה של יהודים למדינת ישראל. יש לבחון לקצר את תקופת האי דיווח אשר העולים זוכים לה, ואף לחזור לחוק המקורי או לבטלו.
- **הטלת מס רכישה גבוה על בית שני, על משפחות שעיקר הרווחים שלהן מגיעים מחו"ל ועל בתים ששווים הוא יותר מ-3 מיליון שקל.** יש למסות את אותם התושבים אשר רווחיהם מגיעים מחו"ל והם אינם מדווחים למס הכנסה עקב הטבות המס להן זכאים עולים חדשים ותושבים חוזרים לזמן של כ-10 שנים. מס הרכישה יהווה כאלטרנטיבה לצורה בה ניתן למסות ולהגביל רכישה לטובת השקעה ולא לטובת מגורים.
- **תכנית לעידוד קניית נכסי מגורים בנגב ובגליל** - הקמת תכנית לעידוד קניית נכסים באזור הנגב והגליל על ידי תמריץ כלכלי, הקלות מס, יגרמו לכך שעולים חדשים ירצו להשתקע ולגור באזורים אלו ויתרמו להתפתחות הפריפריה. אנו למדים כי העלייה הצרפתית הביאה עמה גם תרומה חברתית, תרבותית וסוציו אקונומית באזורים בהם בחרו להשתקע, תכנית זו תפתח את האזורים הפריפריאליים ומנגד למנוע התפתחות של בועת מחירים באזורי המרכז האטרקטיביים כיום.
- **פיקוח ומיסוי על דירות "רפאים"** – במהלך העבודה נחשפנו לבעיית דירות "הרפאים" זהו מצב בו הדירות עומדות ריקות במשך תקופה ארוכה וממושכת, מרביתן בבעלות תושבי חוץ אשר לא נמצאים בארץ רוב השנה ומשתמשים בהן לעיתים נדירות. על כן, יש למסות את בעלי הדירה בגין 5% משווי הדירה בכל שנה. הפיקוח ייעשה על ידי הגורמים המוניציפליים.

רקע

נושא משבר הדיור מצוי על סדר היום הציבורי והכלכלי של מדינת ישראל ואזרחיה מזה כבר כמה שנים. הוא נדון בהחלטות ממשלה, בדיוני הכנסת, בתקשורת ובאקדמיה, והיה לאחד מהנושאים המרכזיים של המחאה החברתית בקיץ 2011. גם עם סיום ועדת טרכטנברג, אשר עסקה בנושא יוקר המחיה, נמשכה מגמת העלייה במחירי הדיור ומשבר הדיור עדיין לא בא על פתרונו. מחירי הדיור בישראל, ובפרט בתל אביב, נמצאים במגמת עלייה, על פי מדד מכון גזית-גלוב בין השנים 2008-2018 מחירי הדירות בישראל עלו בשיעור ריאלי של כ-98% (מכון גזית-גלוב, 2018). לצד מגמה זו, גדל גם הפער בין מחירי נדל"ן למגורים ומחירי נדל"ן לעסקים, וכן בין שיעור עליית המחירים באזור המרכז ובתל אביב בפרט לבין שאר המדינה. מבחינת האזרח מדובר בקושי להשיג דיור הולם, שמתבטא בעלות דיור גבוהה עבור רכישה ושכירות, הן באופן יחסי לשכר והן באופן השוואתי למצב במדינות ה-OECD (משרד האוצר, 2011). בראייה כלכלית, בעיית הדיור בישראל מתבטאת בהיצע נמוך של דירות מול ביקוש גבוה ובחוסר גמישות בשוק הדיור. אחת מהבעיות הגורמות לביקוש הגבוה היא חקיקה איטית, החקיקה בישראל מתעדכנת בפיגור הנובעים משינויים בתנאי השוק, כדוגמת גל עלייה (מואב ואבידור, 2016). מדינת ישראל הינה מדינה מבוססת עליה, החלוצים אשר הגיעו למדינה עם גלי העלייה הראשונים הניחו אבן פינה על אדמת ישראל והקימו את היסודות למדינה יהודית ודמוקרטית. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בעשור האחרון עלו לארץ כ-37 אלף יהודים מצרפת. בשנים האחרונות חל גידול משמעותי במספר העולים מצרפת, ובשנת 2015 הגיע מספר העולים לשיא (מעל 6,500 עולים). בשנת 2016 עלו כ-4239 עולים חדשים מצרפת (הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה, 2017). הקהילה היהודית בצרפת נחשבת לאחת הגדולות והחזקות בתפוצות ועל פי הערכות מונה כמעל לחצי מיליון יהודים. מדובר בקהילה הטרוגנית מבחינה דתית וסוציו-אקונומית. היהודים החיים בצרפת מועסקים בשוק העבודה במגוון עיסוקים, מרביתם במקצועות הדורשים הכשרה ובמקצועות חופשיים. המצב הסוציו-אקונומי של העולה מצרפת הינו מעל הממוצע בצרפת, וכן מעל הממוצע בישראל. לאור האנטישמיות הגואה ברחבי אירופה יהודים רבים עולים לארץ ורוכשים נדל"ן בישראל משתי סיבות:

1. על מנת לעלות ולעבור לארץ.

2. קניית נדל"ן לטובת ביטחון, אם וכאשר ירצו לבצע את המעבר לארץ תהיה להם דירה.

בשנת 2008 יצא תיקון לפקודת מס הכנסה מספר 168 המתאר את הטבות המס המתוקפות שעולים חדשים ותושבים חוזרים זכאים לקבל. הטבות המס שניתנו לעולים החדשים וכן לתושבים החוזרים היו: פטור ממס על הכנסה פסיבית במשך עשור, פטור ממס על רווחי הון במשך עשור, פטור ממס על הכנסות מעסק במשך עשור, פטור ממס על הכנסות ממשלח יד ועבודה במשך עשור (רשות המיסים, 2008). **מטרתנו**

היא לבדוק במחקרנו האם הטבות המס שניתנו לעולים החדשים מצרפת החל משנת 2008 הביאו לעליה במחירי הדיור. נבדוק האם יש קשר מתאמי בין עליית יהודי צרפת לישראל למול התייקרות מחירי הדיור בישראל כתוצאה מהטבות המס הניתנות.

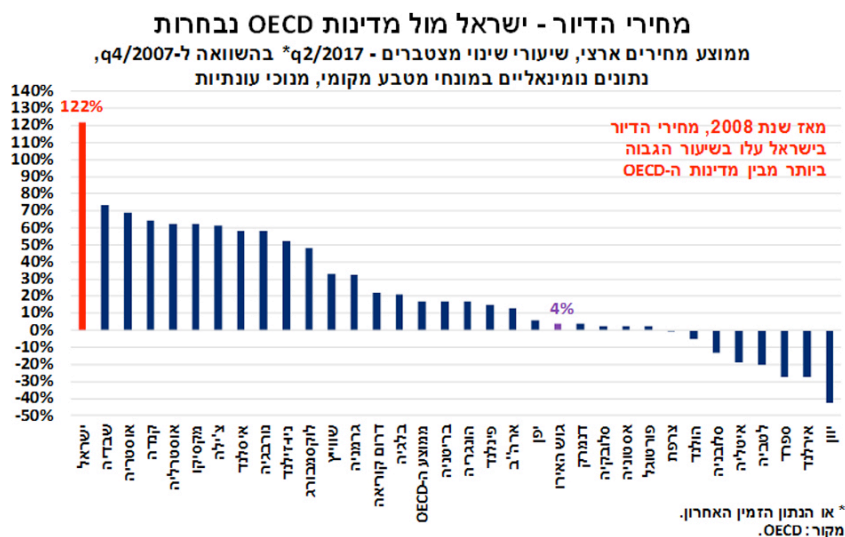
2. תמונת מצב:

2.1. שוק הדיור בישראל – התפתחות מחירי הדיור ובפרט בתל אביב

עליית מחירי הדיור בישראל הינה בעיה כואבת ובולטת בשיח הציבורי בישראל. מדובר בבעיה לאומית אשר מציבה במיקום בולטת גם בהשוואה בינלאומית. על פי דוח בנק ישראל, מתחילת שנת 2008 ועד אמצע 2017, מחירי הדיור בישראל עלו בשיעור של כ-120%, שהוא גבוה משמעותית בהשוואה ליתר המדינות האחרות ב - OECD. בגוש היורו, לדוגמא, עלו מחירי הדיור באותה תקופה בכ-4% בלבד, בממוצע.

כאשר משווים בין ישראל ליתר מדינות ה-OECD יש לקחת בחשבון את המשבר הכלכלי הגדול ב-2008, המשבר הפיננסי הגלובלי, שהיה בבסיסו משבר נדל"ני, הוביל לירידה חדה של מחירי הדיור במרבית המדינות המפותחות, כדוגמת: ארה"ב ויפן, ומרבית מדינות גוש היורו בהובלת בריטניה, אירלנד וספרד. בין השנים 2008-2011 מחירי הדיור במדינות גוש היורו ירדו בממוצע בכ-2%, לעומת עלייה של כ-60% במחירי הדיור בישראל באותן שנים.

שוק הנדל"ן למגורים בישראל לא חווה את המשבר הפיננסי באופן דומה לזה של מדינות ה-OECD, אלא הגיב לשינויים בסביבה המאקרו-כלכלית בעליית מחירים כמעט מיידית. זאת, בין היתר, כיוון שבשנים שלפני המשבר מחירי הדיור בישראל היו בקיפאון, בשעה שבמרבית מדינות ה-OECD נרשמו עליות מחירים. בין השנים 2000-2007 מחירי הדיור בישראל ירדו בכ-5%, לעומת עלייה של כ-60% בממוצע בגוש היורו באותה תקופה (Andrews, Caldera Sánchez and Johansson, 2011).



בשנים האחרונות הממשלה משקיעה מאמצים רבים בפתרון משבר הדיור. אלה כוללים:

צעדים כלליים ברמת הענף, בניהם שיפור ההליכים והבירוקרטיים במטרה להקל על יצירת מלאי תכנוני מספק.

צעדים פרטניים – חלקם מופנים לפלחי אוכלוסייה מסוים ("מחיר למשתכן" ושכירות לטווח ארוך), וחלקם מופנים לאזורים מסוימים (התחדשות עירונית והסכמי גג עם רשויות מקומיות).

התחלות הבניה אכן עלו בשנים האחרונות על 50 אלף יחידות דיור לשנה – גבוה מהגידול הדמוגרפי. המלאי התכנוני (על אדמות המדינה בלבד) אומנם גדל משמעותית בשנים האחרונות, אך ההתאמה בין פריסתו הגיאוגרפית לפריסה של משקי בית לוקה בחסר, ועודף הביקוש לדירות באזור המרכז עלול להמשך גם בשנים הבאות ללא בנייה מסיבית במסגרת התחדשות עירונית ובנייה על קרקעות בבעלות פרטית במרכז. על כן אנחנו רואים האטה בביקוש לדירות.

2.2. אנטישמיות גוברת בצרפת:

האירועים הקשים בצרפת, כמו גם העלייה במספר האירועים האנטישמיים במקומות נוספים באירופה והתגברות הטרור האסלאמי, מובילים לגל של עליות יהודים לישראל. בנוסף לאירועי האנטישמיות גם התגברות כוחם של המוסלמים מהווה דילמה עבור היהודים בצרפת. הקהילה היהודית בצרפת הינה הגדולה ביותר באירופה (אחרי רוסיה) שמונה כ- 500-700 אלף איש, אך מנגד ישנה גם את הקהילה המוסלמית הגדולה ביותר 5-7 מיליון איש, כולל יוצאי אפריקה. ההנחה הרווחת היא שהסיבה לעלייה המסיבית של היהודים מצרפת ארצה נובעת מעליית האנטישמיות בצרפת.

על פי סקר שביצע האיחוד האירופי בחודשים מאי-יוני 2018 אשר הקיף כ-16 אלף נשאלים במדינות שונות באירופה עולה כי בחלק מהמדינות המשתתפות בסקר האנטישמיות כה מושרשת בחברה, עד כי תקיפות אנטישמיות הפכו לחלק מחיי היום יום של יהודים. ביטוייה החריפים ביותר הם ברשתות החברתיות, במרחב הציבורי, בתקשורת ובחיים הפוליטיים. יש אנשים המפחדים להסתובב ברחוב עם סממנים יהודיים כמו כיפה.

שני מעשי האנטישמיות המוכרים ביותר היו הטבח במרכול היהודי בפריז ובמשרדי העיתון הצרפתי "שארלי הבדו" אשר קרה עקב קריקטורה נגד הנביא מוחמד. מקרים אלו הינם רק קצה הקרחון ממעשי הטרור ואנטישמיות שהתבצעו בצרפת ורק הגבירו את התחושות הקשות של יהודים רבים במדינה המתמודדת מול טרור יום יומי. גל האנטישמיות בשנת 2015-2014 שפקד את אירופה ואת צרפת בפרט הביאו לשיא מניין העולים מצרפת לישראל שעמד על כ-6547 בשנת 2014 וכ-6628 בשנת 2015.

2.3. העלייה מצרפת לישראל

מצבם הסוציו אקונומי של היהודים החיים בצרפת הינו מעל הממוצע במדינה. העלייה מצרפת מסווגת לארבע קבוצות (עמית, בר לב, 2015), שתי הקבוצות הראשונות כוללות יהודים אשר להם קשר מינימלי ליהדות, בעלי פרופיל סוציו-אקונומי (השכלה ועיסוק) גבוהים מהממוצע בצרפת:

1. אינדיבידואליים - המדגישים ערכים אישיים וקפיטליסטיים
 2. אוניברסליים - המדגישים את חלקם בחברה הכללית.
- לצד אלה ישנן שתי קבוצות אשר להן קשר משמעותי יותר ליהדות ולישראל, בעלי מאפיינים סוציו-אקונומיים הקרובים לממוצע בצרפת:
3. מסורתיים - המגדירים עצמם כשומרי מסורת ומדגישים ערכים משפחתיים ואמונה באל
 4. תחיתיים - המגדירים עצמם כשומרי מסורת ומחשיבים את החינוך ליהדות ולאהבת ישראל.

נתונים על העולים מצרפת:

יהודי צרפת המהגרים לישראל בעלי השכלה גבוהה והון גדול מהמוכר בארץ, וכן הם משתלבים במעגל העבודה. 98% מהעולים פעילים כלכלית, נתון זה חריג בהקבלה לעולים הנוספים מאירופה שעומד על 61% (עמית, בר לב, 2015). האזורים עם ריכוז צרפתים הגבוה בישראל נמצא בערים – תל אביב, נתניה, אשדוד וירושלים.

36% מהעולים בשנים 2000-2017 הם בני 2000-2017, 31% בגילאים 0-19 ורק השאר מגיעים בגיל 45 ומעלה. נוכחות ושגשוג של תרבות פרנקופונית הניכרת בפתיחתן של מסעדות, סוכנויות תיווך המתמחות במכירת נכסים ליהודים צרפתיים, חנויות לממכר מזכרות ומוקדי שירות המנוהלים על-ידי עולים מצרפת ומיועדים לקהל לקוחות צרפתי בישראל ובצרפת. היהודים בצרפת העולים לארץ בעלי משאבים פיננסיים גבוהים מהמוצע בישראל.

להלן טבלה המסכמת את העלייה מצרפת לישראל בחתך שנתי:

עולים מצרפת בשנים 2009-2017

עולים מצרפת		שנת עלייה
% מסך העולים בשנת העלייה	סה"כ	
10.7	1,557	2009
10.7	1,775	2010
9.6	1,619	2011
10.0	1,652	2012
17.2	2,904	2013
27.1	6,547	2014
23.7	6,628	2015
17	4,239	2016
12	3,157	2017

2.4. הטבות המס הניתנות לעולים חדשים ותושבים חוזרים:

הטבות המס הניתנות לעולים חדשים ותושבים חוזרים החלו בשנת 2003, אך הורחבו דרמטית כאשר מדינת ישראל חוקקה את תיקון 168 לפקודת מס הכנסה, הדין בחובת המס של עולים חדשים ושל תושבים חוזרים. התיקון קבע כי אלו יהיו פטורים מתשלום מס על נכסיהם בחו"ל למשך עשר שנים. בכך קיבלו העולים החדשים והתושבים החוזרים עדיפות על שאר אזרחי ישראל – כל אזרח ישראלי חייב משנת 2003, לשלם מס בישראל על כל הכנסותיו בכל העולם.

התיקון לחוק נועד להפוך את ישראל לאטרקטיבית יותר לעלייה באמצעות הסרת החסם הביורוקרטי בפני העולים בכל הקשור לחובת המס שלהם על נכסיהם בחו"ל. בנוסף, המחוקק התכוון לתת לעולים תקופת הסתגלות באורך של חמש שנים בה הם מתלבטים אם לעבור לגור בישראל באופן קבוע,

ובמהלכה רשויות המס הישראליות לא יטרידו אותם. תקופת הסתגלות זו שהחלה בשנת 2003 עם חמש שנים, הוארכה בשנת 2008 עם תיקון 168 לפקודת מס הכנסה לכעשר שנים. בנוסף לתקופת ההסתגלות, לפטור מבירוקרטיה, סעיף נוסף הוא שגם אין חובת דיווח. משמע היהודים העשירים העולים למדינת ישראל לא צריכים לדווח לרשויות המס בישראל מהיכן מגיע כספם.

2.5. סקירה עולמית בתחום הטבות המס בהקשר לשוק הדיור:

על מנת להבנות תמונה רחבה וכוללת אודות הסוגיה שאנו דנים בה, בדקנו מקרי בוחן שונים מהעולם אשר מעלים קשר ישיר בין השקעות הון זר לעליית מחירי הדיור. חשוב לציין כי מדובר בקנה מידה שונה, מדינת ישראל הינה קטנה פי כמה וכמה מהמקרים המתוארים לעיל. ולכן המקרים אינם זהים באופן גורף אך כן התייחסנו אליהם כמקרי בוחן על מנת ללמוד מסיטואציות דומות.

ונקובר, קנדה-

בתחילת שנות השמונים חלה האטה בכלכלה הקנדית, והממשל חיפש דרכים לגרום למשקיעים זרים להזרים כספים לכלכלה. על כן, הוצעה תכנית לעידוד השקעה זרה בשם Business Immigration Programme (BIP), אשר שמה דגש על מזרח אסיה (סין, הונג קונג וטאיוואן). כחלק מהתכנית הוצעו הטבות לרוכשי דירות בעיר ונקובר עוד בטרם היגרו למדינה. עקב כך, מחירי הדירות נסקו שמימה וגרמו לכך שהתושבים המקומיים לא יכלו להרשות לעצמם לרכוש דירות. ישנו קונפליקט של הממשלה אשר מעוניינת בכספים הזרים, אך מעוניינת גם לתמוך בתושבים המקומיים (Ley, D.) (2017).

נראה כי החל משנת 2016 חל שינוי במדיניות המס כנגד השקעה הזרה בעיר ונקובר לאור מחירי הנדל"ן הגבוהים. על פי מועצת הנדל"ן של ונקובר רבתי, מחירים הממוצע של בתים פרטיים בעיר זינק מסכום של כ-400 אלף דולר קנדי ל-1.75 מיליון דולר קנדי מאז 2002. מדובר בגידול מרשים של 337% בפרק זמן של כ-15 שנים. היחס בין ההכנסה החציונית הממוצעת למשק בית בעיר עומד היחס הזה על , 10.3 נתון מדאיג וחריג, כאשר רק הונג קונג בעלת יחס גבוה יותר. נוסף על כך, ניתן לכמת את יוקר הדיור בוונקובר על ידי מדד מחירי הדיור בעיר שטיפס ב-72.5% בין 2013 ל-2017.

על מנת למגר את התופעה ממשלת בריטיש קולומביה נקטה במספר צעדים :

העלאת המס של המחוז על רוכשי דירות זרות ל-20% ממחיר הקנייה של הבית - לעומת 15%

קודם לכן.

הטלת מס ספקולנטים בגובה של 0.5% ממחירו המשווער של הנכס. וכן צפוי לעלות ל-2% בזמן הקרוב.

העלאת מס השבח מ-3% ל-5% על מכירת בתים בשווי של יותר מ-3 מיליון דולר קנדי.

הטלת מסי רכוש גבוהים על בית שני, על משפחות שעיקר הרווחים שלהן מגיעים מחו"ל ועל בתים ששוויים הוא יותר מ-3 מיליון דולר קנדי.

לונדון, אנגליה-

במהלך העשורים האחרונים במאה ה-20 הפכה העיר לונדון לאחד המרכזים הפיננסיים הגדולים בעולם יחד עם טוקיו וניו יורק. זאת בנוסף למאפיינים הרבים של לונדון יוצרים את הביקוש לנדל"ן בעיר. העיר לונדון, אנגליה מושכת אליה בעלי ממון רבים בעקבות העובדה שבאנגליה לא חלים על קוני הנכסים מיסים כמו מס רכישה (על דירה ראשונה או על מעונות סטודנטים) והיטלים חדשים דבר אשר קורץ במיוחד עבור המשקיעים הזרים. הממשל הבריטי מעודד הגעת משקיעים זרים והליך ההשקעה מסודר ושקוף. משקיע אינו מחויב בפתיחת חשבון בנק באנגליה, והוצאה של כספים לכל מקום בעולם מתאפשרת בקלות, מערכת המשפט מסודרת ורישום הנכסים בטאבו מתבצע כהלכה ובאופן שקוף באינטרנט. בתחום ההלוואות והמינוף לרכישת נכס באנגליה ישנה אפשרות לקבל משכנתאות בהיקף של 60%-70% מהערך הכללי על נכס שני ואילך, בתנאים פיננסיים נוחים מאוד. בעיר לונדון, אנגליה בעקבות השקעות זרות בשוק הנדל"ן. בנוסף לכך, לא חלה על המשקיעים חובת תשלום למס הכנסה בגין הכנסתם משכר דירה (עד תקרה שנקבעת מעת לעת).

משקיעים הזרים מייצרים תהליך של ג'נטריפיקציה – אוכלוסייה עשירה מהמעמד הגבוה רוכשת נדל"ן בשכונות חלשות, ובכך משנה את אופי השכונות ודוחקת החוצה מהן את האוכלוסייה המקורית. שיעור גבוה מהנכסים בעיר הינם בבעלות משקיעים זרים, כאשר אחת הסיבות להשקעה היא הטבות מס הניתנות במדינה. נמצא כי באזורים בהם ישנו ריכוז גבוה של דירות בבעלות זרה, מחירי הדירות גבוהים ואף מגיעים לסכומי עתק. מדיניות המס באנגליה מהווה גורם משמעותי בקבלת ההחלטות של בעלי הממון היכן להשקיע את הונם. תופעה זו, בה המדינה מעודדת השקעה באמצעות מתן הטבות מס למשקיעים משפיעה על הביקוש באזורים מסוימים. בעקבות כך, יש עלייה דרמטית במחירי הדיור בעיר לונדון (DeVerteuil & Manley, 2017).

ממשלת בריטניה הקימה תכנית העדפה מתקנת שנועדה לצמצם את הפערים בין לונדון לצפון המדינה בעקבות בועת המחירים שנוצרה בעיר לונדון. ובכך יוצרת הזדמנויות חדשות למשקיעי הנדל"ן בערים השוכנות בצפון אנגליה. התכנית נקראת "Northen Powerhouse", ועיקרה כולל

פיתוחים בתחומים שונים, החל מעידוד חברות ענק לעבור צפונה ע"י הורדת מס חברות ושכירות נמוכה למפעלים ומשרדים, לדוגמא העברת ערוץ הבי-בי-סי למנציסטר עם כל עשרות אלפי עובדיו. בתחום התחבורה התכנית כללה רכבת מהירה במיוחד מלונדון צפונה, במטרה לקצר את זמני הנסיעה ובנוסף הקימה כביש מנהרה מהיר בין העיר מנציסטר לעיר שפילד. ובנוסף הרחבת נמלי התעופה והים.

3. ניתוח כלכלי:

3.1. מבוא

על מנת להעריך היכן נמצאים ריכוזי אוכלוסייה גבוהים של עולים מצרפת נפגשנו עם סלין בן חמו, פרויקטורית עידוד עליה וקליטה לעולים דוברי צרפתית מטעם הרשות לקליטת עלייה של עיריית תל אביב יפו. ביצענו מיפוי של בתי כנסת בתל אביב אשר בהם מתפללים בשפה הצרפתית. לאחר שסקרנו את בתי הכנסת אפיינו את האזורים בהם מרוכזים מרבית העולים: שכונת נווה צדק, רחוב בוגרשוב, רחוב בן יהודה ואזור הגוש הגדול בצפון תל אביב. על מנת לתקף את המיפוי שנעשה, פנינו לסוכנויות תיווך באזורים אלו בכדי לכמת יחד איתן את כמות הלקוחות הצרפתים שהיו להם ביחס ללקוחות לא צרפתיים. אכן נראה כי אזורים אלו בעלי זיקה פרנקופונית.

לאחר שמצאנו אילו אזורים עם ריכוז גבוה של עולים מצרפת, השתמשנו בנתונים שבאתר www.nadlan.gov.il. אתר הנדל"ן הממשלתי, אשר הוקם על מנת להנגיש לציבור נתוני נכסים ועסקאות נדל"ן מתוך בסיסי המידע של משרדי הממשלה. האתר הוקם במסגרת פעילות ממשלתית מתוקף החלטת הממשלה דר/10 מתאריך 3/6/2013 בנושא "שיפור מסד הנתונים הממשלתי אודות שוק הנדל"ן". המידע אשר מוצא באתר בעל אמינות גבוהה ומפרט את הנתונים הבאים: מועד העסקה, מספר חלקה, מספר חדרים, גודל הנכס, קומה, מחיר עסקה וכתובת. דלינו מהאתר מידע על דירות באזורים הללו בעשור האחרון. הוציאנו מידע זה על שכונות שאינן מאופיינות ביישוב צרפתי (שדרות חן, שכונת רמת אביב ג', רחוב אלנבי ושכונת שפירא) אך עם מאפיינים דומים, כמו מיקום גאוגרפי, גודל אוכלוסייה ומצב סוציאקונומי. אנו מודעים כי יש פרמטרים אשר יכולים להעלות את מחיר הדירות שאינם קשורים לעלייה הצרפתית, אך לטובת שאלת המחקר אנחנו מניחים שאלו גורמים מאקרו כלכליים שהשפיעו על כלל מחירי הדירות בתל אביב ולא בהכרח על רחובות ספציפיים.

3.2. ניתוח הנתונים

על מנת לענות על שאלת המחקר הרצנו משוואת רגרסיה לינארית עם כל התצפיות שהוצאנו מאתר הנדל"ן הממשלתי, 3477 תצפיות. להלן פירוט על כלל משתני המשוואות:

מחיר הנכס, משתנה תלוי, Price – נתון זה הוצא באופן ידני מאתר הנדל"ן הממשלתי. על מנת שנוכל להתייחס למחירים באופן ריאלי הכפלנו את מחיר העסקה בנתון באינפלציה אשר הופיעה במדד המחירים לצרכן.

שנת ביצוע העסקה, α_1 , Purchase_Year - נתון זה הוצא באופן ידני מאתר הנדל"ן הממשלתי. באתר מופיע התאריך המלא של ביצוע העסקה אך לטובת המחקר שלנו התייחסנו אך ורק לשנת העסקה.

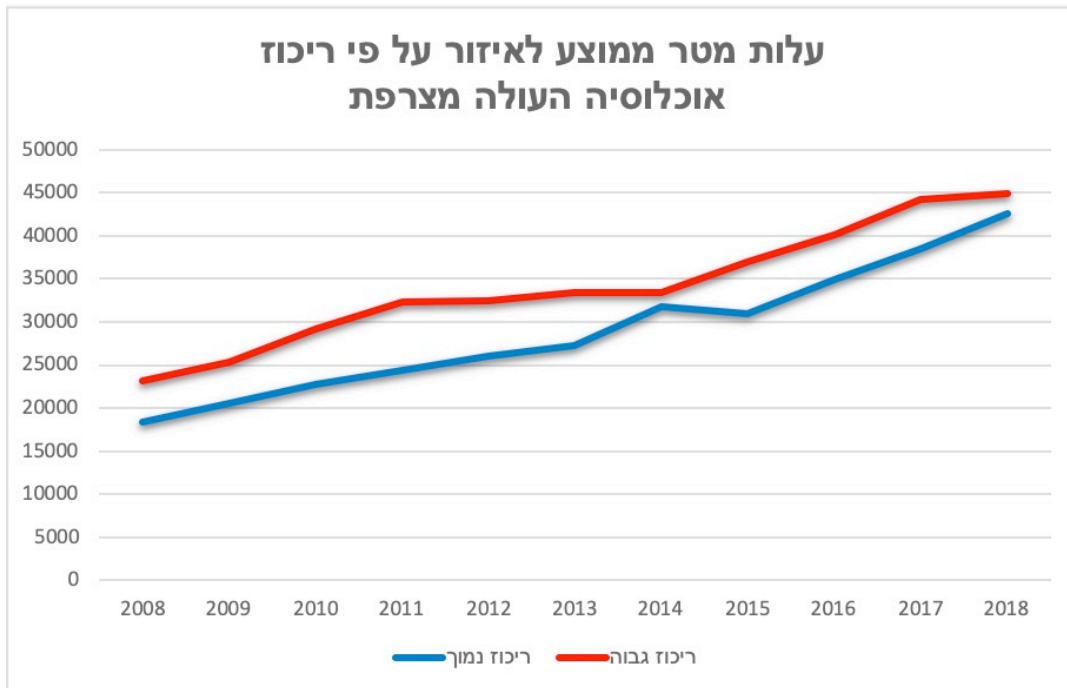
אזור עם ריכוז עולים מצרפת, משתנה דמי, α_2 , French_Area – משתנה זה מבוסס על המידע שהתקבל מהאחראית על העולים מצרפת מטעם הרשות לקליטת עלייה של עיריית תל אביב יפו. האזורים שהוגדרו כצרפתיים (שכונת נווה צדק, רחוב בוגרשוב, רחוב בן יהודה ואזור הגוש הגדול בצפון תל אביב) יקבלו את הערך אחד למול האזורים עם ריכוז נמוך של צרפתים (שדרות חן, שכונת רמת אביב ג, רחוב אלנבי ושכונת שפירא) שיקבלו 0.

גודל הנכס, α_3 , Size - נתון זה הוצא באופן ידני מאתר הנדל"ן הממשלתי. גודל הנכס מוצג באמות מידה של מטר רבוע.

מספר חדרים, α_4 , Room - נתון זה הוצא באופן ידני מאתר הנדל"ן הממשלתי.

מספר קומה, α_5 , Floor - נתון זה הוצא באופן ידני מאתר הנדל"ן הממשלתי. חלק מהנכסים היו רבי קומות, אך לטובת קיום המשוואה בחרנו להתייחס לקומה הגבוהה. במשוואה הראשונית היה משתנה דמי אשר ציין האם יש יותר מקומה אחת לנכס. משתנה זה יצא לא מובהק ועל כן אינו מופיע במשוואה.

בנוסף להרצות הרגרסיה ערכנו בדיקה נוספת – עלות מטר ממוצע בחתך של אזורים צרפתיים. חישבנו את העלות הממוצעת למטר רבוע בכל שנה אחד בעבור שני האזורים (צרפתי, לא צרפתי). מטרת בדיקה זו הייתה על מנת לראות את שינוי המחירים למטר רבוע בין השנים 2008-2018 וכן לבדוק היכן המחירים עלו יותר.



על פי חישוב זה נראה כי אומנם השכונות בעלות ריכוז צרפתי גבוה יותר יוקרתיות וכן המחירים גבוהים יותר מלכתחילה, ניתן לראות כי המחירים באזורים בעלי ריכוז גבוה של אוכלוסייה העולה מצרפת עלו בעשור האחרון פי 1.94 למול אזורים בעלי ריכוז נמוך של אוכלוסיית עולים מצרפת אשר בהם המחירים עלו פי 2.38.

בטבלה הבאה מוצגת סטטיסטיקה תיאורית של משתני המודל:

```
> describe(data_french1)
```

	vars	n	mean	sd	median	trimmed	mad	min	max
pricereal	1	3468	2837926.90	2379580.37	2413450.0	2503190.61	1361898.57	54495.00	44128566.0
Year	2	3468	2012.84	2.99	2013.0	2012.83	4.45	2008.00	2018.0
rooms	3	3468	3.53	1.22	4.0	3.51	1.48	1.00	9.0
floor	4	3468	3.84	3.36	3.0	3.24	2.97	1.00	27.0
Smr	5	3468	90.12	47.82	83.1	85.51	41.66	20.44	999.0
french	6	3468	0.48	0.50	0.0	0.47	0.00	0.00	1.0
ln_pricereal	7	3468	14.61	0.73	14.7	14.65	0.59	10.91	17.6

מודל 1

להלן המשוואה האקונומטרית בה השתמשנו כדי לבדוק את השפעת העלייה הצרפתית על מחירי הדיור בתל אביב:

$$\ln_{Price_{ij}} = \alpha_0 + \alpha_1 Purchase_year_{ij} + \alpha_2 French_area_{ij} + \alpha_3 Size_{ij} + \alpha_4 Room_{ij} + \alpha_5 Floor_{ij} + \epsilon_{ij}$$

על מנת לנתח את הנתונים הרצונו רגרסיה לינארית ב-t כדי לבדוק האם כלל המשתנים מובהקים וכן מה ההשפעה שלהם.

```
Call:
lm(formula = ln_pricereal ~ Year + rooms + floor + Smr + french,
    data = data_french1)

Residuals:
    Min       1Q   Median       3Q      Max
-3.5424 -0.1859  0.0533  0.2649  1.6008

Coefficients:
              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept) -1.383e+02  5.251e+00  -26.34  <2e-16 ***
Year          7.526e-02  2.608e-03   28.86  <2e-16 ***
rooms         1.921e-01  9.865e-03   19.48  <2e-16 ***
floor         4.582e-02  2.545e-03   18.00  <2e-16 ***
Smr           4.936e-03  2.519e-04   19.60  <2e-16 ***
french        2.725e-01  1.571e-02   17.34  <2e-16 ***
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 0.4588 on 3462 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.6097,    Adjusted R-squared:  0.6092
F-statistic: 1082 on 5 and 3462 DF,  p-value: < 2.2e-16
```

ניתן לראות מהנתונים כי כלל המשתנים מובהקים, ועל כן בעלי השפעה על המחיר הריאלי. השפעת כל המשתנים באים בקנה אחד עם הרציונל מלבד למספר החדרים אשר מהווה השפעה שלילית על המחיר, וכן ניתן לראות כי רמת המובהקות שלו היא הנמוכה ביותר במודל. אמנם המשתנה floor מובהק אך אנו יודעים מהספרות כי ישנה קורלציה בין גודל הנכס למספר החדרים. לדוגמא דירת 4 חדרים בגודל 120 מטר רבוע נחשבת כיוקרתית יותר על פני דירת 6 חדרים באותו הגודל. על כן אם נשווה נכס בעל אותו הגודל אך עם מספר חדרים שונה, ככל שמספר החדרים יהיה קטן יותר כך המחיר יעלה. על כן המשתנה של מספר החדרים בודק את ההשפעה של מספר החדרים בהינתן שטח הדירה.

על מנת לבדוק כי אין טעות בנתונים ביצענו בדיקת שפיות אשר מראה את ההבדל בין מחירי הדירות בהתייחס למספר החדרים בלבד.

1	1774424.36
2	1476140.61
3	2114412.43
4	3110129.21
5	4326927.2
6	6596696.81
7	8894516.09
8	10004169.7

חישבנו את המחיר הריאלי הממוצע לנכס על פי מספר חדריו, וכן כפי שניתן לראות המחיר עולה ככל שמספר החדרים גדל.

מתוך המובהקות וכיוון המשתנה French במודל 1 ניתן להסיק כי מחירי הדיור בשכונות בהן ישנו ריכוז של אוכלוסיית עולים מצרפת גבוהים יותר ביחס לשכונות אחרות אינן בעלות ריכוז אוכלוסיית עולים. לדוגמא – דירה בשכונה בעלת ריכוז אוכלוסייה של עולים מצרפת, צפויה לעלות 337,000 ש"ח יותר מאשר דירה בעלת מאפיינים זהים מבחינת הגודל, מספר החדרים, וקומה בשכונה ללא ריכוז אוכלוסיית עולים מצרפת. אך לא ברור האם האזור בו צרפתים גרים הינו יקר בעקבות כניסת הונם לאזורים אלו או שמא עקב יוקרתיות האזור מלכתחילה ולכן החליטו לרכוש באזורים אלו דירות. על כן החלטנו להוסיף משתנה אינטראקציה בין המשתנה French לבין המשתנה Year ולהריץ את הרגרסיה בשנית על מנת לנסות לחזק את הסיבתיות.

מודל 2

כדי לבחון את הנתונים מנקודת מבט נוספת שינינו מעט את המשוואה:

הוספת \ln למחיר

הוספת משתנה נוסף – משתנה אינטראקציה, α_6 , Year_french – מבטא את השנה כפול המשתנה

דמי של השכונה הצרפתית (Year*French). נועד כדי לבדוק האם קצב עליית המחירים באזורים

בעלי ריכוז גבוה של צרפתים אכן גבוה יותר בכל שנה או שמא האזור עצמו יקר מטיבו.

המשוואה החדשה :

$$\ln_{Price_{ij}} = \alpha_0 + \alpha_1 Purchase_year_{ij} + \alpha_2 French_area_{ij} + \alpha_3 Size_{ij} + \alpha_4 Room_{ij} + \alpha_5 Floor_{ij} + \alpha_6 French_Year_{ij} + \epsilon_{ij}$$

```
> summary(lm(ln_pricereal~Year+rooms+floor+Smr+french+Year_french, X2r))

Call:
lm(formula = ln_pricereal ~ Year + rooms + floor + Smr + french +
    Year_french, data = X2r)

Residuals:
    Min       1Q   Median       3Q      Max
-3.5697 -0.1886  0.0524  0.2667  1.6432

Coefficients:
              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept) -1.551e+02  7.135e+00 -21.740 < 2e-16 ***
Year          8.361e-02  3.544e-03  23.593 < 2e-16 ***
rooms        1.947e-01  9.880e-03  19.703 < 2e-16 ***
floor        4.576e-02  2.540e-03  18.013 < 2e-16 ***
Smr          4.911e-03  2.515e-04  19.526 < 2e-16 ***
french       3.657e+01  1.052e+01   3.477 0.000513 ***
Year_french  -1.803e-02  5.224e-03  -3.451 0.000564 ***
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 0.458 on 3460 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.6111,    Adjusted R-squared:  0.6104
F-statistic: 906.1 on 6 and 3460 DF,  p-value: < 2.2e-16
```

ניתן לראות מהנתונים כי עדיין כלל המשתנים מובהקים, ועל כן בעלי השפעה על המחיר הריאלי. המשתנה French מובהק ובעל סימן חיובי, אך משתנה האינטראקציה שלילי ומובהק. כלומר, ניתוח תוצאות המודל מראה כי העולים מצרפת בחרו לרכוש דירות באזורים היותר יוקרתיים בעיר תל-אביב, אולם המחירים בשכונות בהן בחרו לרכוש דירות ירדו על פני זמן. כאשר הרצנו את המודל רק עבור השנים 2014-2018 (ניתן לראות בפלט מעלה), שני המשתנים יצאו לא מובהקים, מה שמצביע על כך שהפער בין שני סוגי האזורים מתבטל. עפ"י תוצאות המודל, ובניגוד לספרות בנושא, נראה כי העולים מצרפת לא העלו את מחירי הדיור, אלא אף הורידו את מחירי הדיור (לפחות בשכונות בהן הם התיישבו באחוזים גדולים), למודל אין אפשרות לענות על השאלה האם ההשפעה הכוללת שלהם על מחירי הדיור בישראל הייתה חיובית או שלילית.

שאלת המחקר היא האם הטבות המס הניתנות לעולים חדשים ולתושבים חוזרים משפיעות על מחירי הדיור בעיר תל אביב. השפעה זו, נבחנה באמצעות ניתוח נתונים אקונומטרי בעזרת שיטת OLS. המשתנה לבדיקה זו הינו המחיר הריאלי של דירה בתל אביב ובניגוד להשערתנו, השפעת משתנה האינטרקציה Year_French (המבטא את השנה כפול המשתנה דמי של השכונה הצרפתית, אשר נועד לבדוק האם קצב עליית המחירים באזורים בעלי ריכוז גבוה של צרפתים) הינו שלילי. אמנם, ניתן לראות כי הספרות אינה עומדת בקנה אחד עם הממצאים האקונומטריים, כפי שניתן לראות במאמרו של Ley, D. נמצא כי הטבות מס המעודדות השקעה זרה אכן מעלות את מחירי הדיור בעיר ונקובר ואף נגרם שינוי חוקתי מתוך ההבנה כי אכן הטבות מס אלו היוו לגורם משמעותי בעליית מחירי הדיור. על אף הסתירה בין הספרות לבין הממצאים האקונומטריים, ניתן להסיק כי הטבות המס מאפשרות לעולים החדשים ולתושבים החוזרים להכניס הון זר ארצה ולרכוש נכסים באזורים יוקרתיים, דבר אשר מעלה את הביקוש ומותיר את המחירים הגבוהים ומשמרים את הסטטוס של אותם האזורים. כפי שתואר במאמרם של DeVerteuil & Manley כי המשקיעים הזרים מייצרים תהליך של ג'ינרליזציה – אוכלוסייה עשירה מהמעמד הגבוה רוכשת נדל"ן בשכונות חלשות, ובכך משנה את אופי השכונות ודוחקת החוצה מהן את האוכלוסייה המקורית. שיעור גבוה מהנכסים בעיר הינם בבעלות משקיעים זרים, כאשר אחת הסיבות להשקעה היא הטבות מס הניתנות במדינה. כפי שנטען במאמר, ישנה דעה רווחת אודות האוכלוסייה העולים מצרפת שגורמת לג'ינרליזציה ולעליית מחירי הדיור במיוחד בעיר תל אביב. כפי שראינו דבר זה אינו תואם את הממצאים האקונומטריים המראים כי אוכלוסייה זו בחרה לרכוש דירות באזורים יוקרתיים ולא דחקו אוכלוסיות מוחלשות והפכו אותם לכאלה. אך בדומה למתואר במאמר על העיר וקנובר, גם בעיר לונדון ישנה התייקרות מחירי דיור בעקבות הטבות מס המטיבות עם המשקיעים הזרים.

לסיכום, הדעה הרווחת כי בעקבות העלייה הצרפתית עלו מחירי הדיור בעיר תל אביב אינה בהכרח עומדת בעינה. הטבות המס הניתנות לעולים החדשים ותושבים חוזרים מאפשרים לעולים לרכוש דירות באזורים יוקרתיים מכיוון שאינם נדרשים לשלם מס בעבור הון זר הנכנס ארצה. יש לזכור כי הספרות מהעולם אכן מראה כי קורלציה בין עליית מחירי הדיור לבין הטבות המס הניתנות למשקיעים זרים ועל כן, יש לנסות לצמצם ולבקר את המדיניות החלה כיום בהקשר של הטבות מס מסוג זה.

5. המלצות מדיניות

לאורך העבודה נמצאו מספר נקודות המצביעות על השפעת העלייה הצרפתית והטבות המס שהעולים קיבלו על מחירי הדיור. העבודה בחנה את הנושא ע"י ניתוח נתונים אקונומטרי. ממצאי הנתונים שביצענו מראים כי לאחר הרצת הרגרסיה המשתנה המייצג אזור בו ריכוז האוכלוסייה צרפתי חיובי ומובהק, רק מצביע על זה שהשכונות בהם גרים צרפתים יקרות יותר, אך לא ברור אם השכונות יקרות יותר בעקבות הגעת הצרפתים לאזור או שמא הצרפתים קנו באזורים אלו דירות מפני שמראש האזורים הללו מוגדרים כיקרים יותר. כאשר הוספנו את משתנה האינטראקציה המחבר בין השנים לבין האזור בעל ריכוז אוכלוסייה צרפתית, ההשפעה הייתה שלילית ועל כן עפ"י תוצאות הרגרסיה נראה כי מלכתחילה האזורים אשר הצרפתים בחרו לגור בהם היו יקרים יותר.

למרות חוסר הבהירות אודות השפעת ההגירה הצרפתית על עליית מחירי הדיור באזור תל אביב, גיבשנו מספר המלצות בעלות חשיבות המבוססות על מקרי הבוחן שהתרחשו בעולם. חשוב לציין כי אין מקרה הזהה למתרחש בישראל כיוון שיש אינטרס לאומי לעודד עלייה יהודית ארצה למדינת היהודים היחידה בעולם במיוחד לאור האנטישמיות הגואה. המט"ח אשר נכנס למדינה יחד עם העולים אינו צריך להיחשב כהון זר כפי שהוצג במקרי הבוחן מהעולם.

- **תיקוף תיקון לפקודת מס הכנסה מספר 168 – תיקון 168** בנוי ממספר סעיפים אשר מאפשרים לעולים החדשים להכניס הון רב למדינה ללא דיווח, כמו, פטור ממס על הכנסה פסיבית במשך עשור, פטור ממס על רווחי הון במשך עשור, פטור ממס על הכנסות מעסק במשך עשור, פטור ממס על הכנסות ממשלח יד ועבודה במשך עשור. ייתכן וכל סעיפים אלו מאפשרים לעולים החדשים לרכוש דירות יקרות מלכתחילה דבר אשר מעלה או משמר את מחירי הדיור הגבוהים. נמליץ לבחון מחדש את השינוי לפקודת מס הכנסה מספר 168, בין אם בקיצור תקופת אי הדיווח אשר העולים זכאים לה, ובין אם לחזור לחוק המקורי או לבטלו.
- **הטלת מס רכישה גבוה על בית שני, על משפחות שעיקר הרווחים שלהן מגיעים מחו"ל ועל בתים ששוויים הוא יותר מ-3 מיליון שקל.** כאשר משפחה עולה לארץ הן ככל הנראה ירכשו נכס בהם יבחרו להתגורר, על כן רכישת נכס שני ככל הנראה מעידה על נכס לטובת השקעה. דבר המעלה את מחירי הדיור ופוגע ביכולת האזרח הפשוט לרכוש נכס לטובת מגורים. על כן יש למסות את אותם התושבים דבר הסותר את התיקון לפקודת מס הכנסה מספר 168 אשר מקל על התושבים החוזרים והעולים החדשים באי דיווח ותשלום מס על הכנסות ורווחים המגיעים מחו"ל.
- **פיקוח ומיסוי על דירות "רפאים" – במהלך העבודה נחשפנו לבעיית דירות "הרפאים" זהו מצב בו הדירות עומדות ריקות במשך תקופה ארוכה וממושכת, מרביתן בבעלות תושבי חוץ אשר לא נמצאים**

בארץ רוב השנה ומשתמשים בהן לעיתים נדירות. אומדים כי בעיר תל אביב כ-20 אלף דירות המוגדרות ככאלה. על כן, יש למסות את בעלי הדירה בגין 5% משווי הדירה בכל שנה. הפיקוח ייעשה על ידי הגורמים המוניציפליים.

- **תכנית לעידוד קניית נכסי מגורים בנגב ובגליל - כפי שראינו במקרה הבוחן באנגליה, בו המדינה מעוניינת למנוע את בועת המחירים במטרופולין לונדון אך אינה מעוניינת למנוע כניסת הון והקימה תכנית העדפה מתקנת אשר מעודדת קניית נכסים ומעבר לצפון המדינה (אזור פחות אטרקטיבי מהעיר לונדון). בעקבות כך, אנו חושבים שהקמת תכנית לעידוד קניית נכסים באזור הנגב והגליל על ידי תמריץ כלכלי, הקלות מס, יגרמו לכך שעולים חדשים ירצו להשתקע ולגור באזורים אלו ויתרמו להתפתחות הפריפריה. אנו למדים כי העלייה הצרפתית הביאה עמה גם תרומה חברתית, תרבותית וסוציו אקונומית באזורים בהם בחרו להשתקע, ולכן לתכנית זו יש שני צדדים- האחד לפתח את האזורים הפריפריאליים ומנגד למנוע התפתחות של בועת מחירים באזורי המרכז האטרקטיביים כיום.**

1. ארגון לשיתוף פעולה ופיתוח כלכלי OECD – OECD (2011) "OECD סקירה כלכלית: ישראל 2011" משרד האוצר.
2. ד"ר אמית, ק. , בר לב, ש. (2015). כינונה של זהות טרנס-לאומית בקרב עולים מצרפת המועסקים בחברות דוברות צרפתית בישראל. מרכז אקדמי רופין, בית ספר למדעי החברה והקהילה.
3. הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה (2017), העלייה לישראל 2016, שנתון סטטיסטי לישראל.
4. מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות GGII – Index IDC Globe Gazit – תוצאות ארציות לתקופה המסתיימת במאי 2018 ומקומיות לתקופה המסתיימת במרץ 2018.
5. מואב, ע. , אבידור, ד. (2016). רגולציה של שוק השכירות בישראל, מכון אהרון, המרכז הבינתחומי הרצליה.
6. נגר, ו' וסגל, ג' (2011), "מה מסביר את התפתחות מחירי הדירות ושכר הדירה בישראל בשנים 1999–2010", סקר בנק ישראל.
7. נדל"ן, אתר הנדל"ן הממשלתי, www.nadlan.gov.il.
8. רשות המיסים בישראל, משרד האוצר. (2008). חוק לתיקון פקודת מס הכנסה מספר 168 מיום 16.09.2008.
9. שראל, מ' (2014), "הביקוש לדירות מגורים ומדיניות המסים הרצויה: מאמר עמדה לקראת הדיונים הצפויים בכנסת על חבילת הצעדים בתחום הדיור".
10. Andrews, D., Caldera Sánchez, A. and Johansson, Å. (2011), "Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 836, OECD Publishing.
11. DeVerteuil, G., & Manley, D. (2017). Overseas investment into London: Imprint, impact and pied-à-terre urbanism. *Environment and Planning A*, 49, 1308-1323.
12. Ley, D. (2017). Global China and the making of Vancouver's residential property market, *International Journal of Housing Policy*.