

משק האנרגיה יוסי רחון

לבחון את מחיר הרגולציה

משק האנרגיה בישראל עובר שינויים מרחיקי לכת בשנים האחרונות, שמקורם בגילויים של מאגרי הגז הטבעי ב-2009, בדינתקות מן הגז המצוי ובקידומן של רפורמות במי שקי החשמל והמים.

שינויים אלה מציבים בפני משרד האנרגיה והמים הזדמנות חד פעמית ליצור עצמאות אנרגטית לישראל בעולם שבו גדל הביקוש לאנרגיה, ובכלל זה עלייה ניכרת של מחירי הנפט. כל זאת, תוך תשומת לב גוברת לאילוצים הסביבתיים הנובעים מייצור אנרגיה והשימוש בה.

כפועל, יישום השינויים במשק האנרגיה מתעכב. החלטות קריטיות אינן מתקבלות ורפורמת העצמאות האנרגטית, שהיא מהלך אסטרטגי חשוב ביותר לכלכלת ישראל, מתקרמת בקצב אטי להחריד.

חוקים, תקנות וצווים שנקבעו במטרה להסדיר את ענייני התשתית, נקבעים כיום מבלי שקדם לקביעתם הליך סדור ומורכב של בחינת השלכות הרוחב על המשק, התעסוקה והרווחה. כשל זה בולט במיוחד בתחום הרגולציה על פיתוח תשתיות ולהיבטים הסביבתיים.

אין חולק על חשיבות התקינה בתחום זה, אך בהיעדר מנגנון לבחינת השלכות הרוחב של התקינה, המבוסס על ניתוח של עלות מול תועלת, נקבעת בישראל רגולציה מקצועית שניזקקת לעתים רבות מתועלתה. חמור מכך, לעתים קרובות הרגולציה מעכבת את פיתוח התשתיות ויוצרת בידורקריטיה בלתי נסבלת. עם הצטרפותה של ישראל לארגון לשיתוף פעולה ופיתוח כלכלי (OECD), קם הצורך ביצירת מנגנון כזה. OECD מחייב את החברות בו בניתוח השפעות הרגולציה המוצעת בתהליך המכונה RIA המכונה (Regulatory Impact Analysis), המבוסס בעיקרו על מודלים כלכליים. המדינות החברות בארגון מיישמות, כל אחת על פי דרכה, מנגנון של ניתוח השפעות הצפויות של הרגולציה, בדגש על ההשלכות הכלכליות של המהלך.

זה כ-30 שנה מקובלת בארה"ב מתודולוגיה של עריכת בדיקות וסקרים, שתכליתה לבחון את השפעותיה העתידיות של הרגולציה המוצעת על כל תחומי החיים. הרשות הפדרלית להגנה על הסביבה (EPA) שוקלת כעניין שבשגרה שיקולי עלות-תועלת של הלופות הרגולציה העומדות לרשותה.

חרף החלטות ממשלה מפורשות, לא כך בישראל, שבה לא קיים כלל הליך לבחינת רגולציה מקצועית לפי מודלים מדויקים. עקב כך, נוצר במשק מצב בלתי נסבל שבו לא מקודמת הרגולציה בלוחות זמנים ראויים וכורך הנכונה.

תופעה נוספת והמורה הנובעת מחסרונו של מודל לחקיקת רגולציה היא המחלוקת שהתגלעה בין משרדי האוצר האנרגיה והמים והגנת הסביבה בסוגיית השימוש בגז טבעי, סוגיית קידור חי הגז והנפט וקידום תחנות כוח פרטיות. המחלוקת בין משרד האנרגיה והמים לבין המשרד להגנת הסביבה בסוגיית אלה מקשה על פיתוחו של משק האנרגיה בישראל. נראה כי אין קשר בין הגוף הדרוש רגולציה, המשרד להגנת הסביבה, לגוף הדורש מים, משרד האוצר, לבין הגוף האחראי על הפיתוח, משרד התשתיות. התוצאה היא עיכוב כפתוח משק האנרגיה והשתתף הוצאות כבדות על הציבור.

הכותב הוא יו"ר המכון הישראלי לאנרגיה ולסביבה

שוק הנדל"ן אלחנן נעם

מדוע מחירי הדירות לא יורדים? בגלל הביורוקרטיה



שטחים לבניית שכונות ביבנה (מימין) ובחריש. הפער בין התכנון לביצוע הוא במקרה הטוב עשר שנים צילומים: רן צרפתי ונמרוד גליקמן

אזרחיים. באורח פלא, תפקיד זה מסור ביד מי שבמקביל היא גם ראש מועצת השמאים, האמורה להכריע בין רשויות המס לבין היודים מים בכל הנוגע להיטלי השבחה. מובן, על כן, מדוע התוכניות נתקעות שם במקרה הטוב, או שנדרשות "הבהרות" במקרה הפחות טוב. פה נכנס לתמונה צבא של עורכי דין המתמחים בתחום. פעם קראו להם מאכ"עדים, כיום הם מסתובבים בחליפות.

למרות זאת, הבעיה אינה כל אלה, כי אם השיטה הבלתי אפשרית. בפרויקט חשוב כמו תמ"א 38, למשל, שנועד לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בעזרת כוחות השוק, החסמים הביורוקרטיים וחוסר ההתאמה של ההוראות לכוחות השוק גרמו לכך שב-2005-2012 אושרו בירושלים 18 בקשות בלבד, ברמת השרון - 7, בכפר סבא - 12, כנתניה - 8, ובסך הכל 834 בקשות שאושרו. מתוך אלה נוצעו בפועל הרבה פחות.

מכאן מסתמן גם הפתרון. אם אי אפי"שר להוריד מסים ומכסים כדי שלא ייפגעו הכנסות המדינה, וגם לא לגרום משבר בעיקבות הורדת מחירים, ואם אי אפשר לעצור את הביקושים - הדרך היחידה היא להוריד חסמים ביורוקרטיים מצד אחד, ולשתרר קדימות מצד שני. יש למנות שר לענייני בנייה, משרד הפנים וגם מינהל מקרקעי ישראל, וש-משרד האוצר יעמרו גם מינהל התכנון של תינתן הסמכות לדרוש ולוודא בנייה. הצעד הזה נדרש רק לפני חלוקת התיקים לשרי הממשלה.

הכותב הוא כלכלן ויו"ר, ממוינדי קרן איתן - קרן פרטית להשקעות בעסקים בינוניים בישראל

ינואר, וסכום המשכנתאות ממשיך לעלות - 4 מיליארד שקל, לעומת 3 מיליארד שקל בינואר 2012. ואולם בניגוד לכל אלה, יש גורם מרי כיו אחד למצוקת הדיור שבו כן ניתן לטפל. פל. הפער בין התכנון לביצוע בכנייה הוא עשר שנים במקרה הטוב. היה מי שטען שהנתון מוגזם. ובכן, הבה ננסה לשרטט את התהליכים שבהם אמור לעבור יום בנייה בארצנו.

מאמרים, פרשנויות וניתוחים בזירת הדעות באתר

TheMarker

www.themarker.com/opinion

כדי לבנות, לא מספיק שיוזם ירכוש קרקע שהופשרה ויצאה למכרו על ידי המינהל, אלא יש צורך לצלוח מערכת תכנון הפועלת מהרמה הארצית למקומית. ברמה הארצית זהו מינהל התכנון במשרד הפנים, הכולל לא פחות מ-12 אגפים. לצדו, ולא כחלק ממנו, יש ייעוץ משפטי. מתחת לרמה הארצית פועלת הוועדה המחוזית, ואילו על הרמה המקומית מופקרת ועדה מקומית לתכנון ובנייה. בין אישוריהן של כל האיגודים סטנציות האלה חשוף התהליך גם לוועדות ערר מסוגים שונים.

לאחר שהתוכניות נידונות במינהל התכנון, הן מגיעות לרגולטור האחראי, כלומר למשנה ליועץ המשפטי לממשלה לעניינים

הסביבה האמיתית לכך שמחירי הדיור בישראל אינם יורדים היא לא מינהל מקרקעי ישראל, כמו שמקובל להניח. נוח לנו לשנוא את המינהל ולראות בו את האשם העיקרי, אבל מתברר שהפשרת קדימות על ידי המינהל כדי לגשר בין ההיצע לביקוש היא רק קצה הקרחון. המחירים לא יורדים מהסיבה הפשוטה שאף אחד לא באמת רוצה בכך: לא בעלי הדירות שאינם רוצים ירידת ערך של נכסיהם, לא הקבלנים שמחזיקים במלאים, לא הבנקים שהמלאים משועבדים להם, וגם לא המדינה שאינה רוצה לוותר על מע"מ, עמ"ל ות ואגרות.

מדיניותו של משרד האוצר בתמחור, לצד עלויות הקרקע, היטלי פיתוח ואגרות - כל אלה גורמים לכך שמחירי הקרקע המשוקת בידי המינהל לעתים קרובות גבוהים ב-50% ממחיר השוק. למכרו האחרון של המינהל בראש העין לא ניגש איש מסיבה זו בדיוק. גם המע"מ על קרקע, שביטולו הוא אחת האפשרויות לטיפול בכניית המחירים, נמצא בסמכות הממשלה, שאינה מסוגלת לוותר על הכנסה קטנה בטוחה הקצר לטובת זרם אדיר של הכנסות מבנייה צומחת בטוחה הארוך. המכלול הזה פשוט לא מאפשר ירידת מחירים.

ניסיונו של המפקח על הבנקים לצ'נן את השוק בצמצום המשכנתאות הצליח לפגוע בזוגות צעירים ומשפרי דור, אך לא להורדי ביקושים. בסוף 2012 הסבירו קב"ניטי האוצר שהעלייה בסך המשכנתאות גורעת מרצונם של אנשים לממש עסקאות לפני כניסה לתוקף של הוראות אלה. והנה הגיע

המערכת אינה מתחייבת לפורסם את המאמרים הנשלחים אליה ושומרת על זכותה לבצע שינויי עריכה ושכתוב, על פי שיקול דעתה הבלעדי. מחברי המאמרים מוותרים על הזכויות, לרבות זכויות יוצרים, במאמרים הנשלחים למערכת, והזכויות הבלעדיות שייכות למערכת.

TheMarker 11.02.2013 הכתבות הנקראות ביותר באתר

- 1 מהפכה: תיקון הגה אצל היבואן - 2,100 שקל; ברשתות החדשות - 600 שקל
- 2 אייפון או גלקסי? לא זה ולא זה
- 3 סנאפצ'אט: האפליקציה שתעלים לכם את התמונות ברשת
- 4 סלולר ללא הגבלה ב-99 שקל בחודש: עכשיו גם בכרטיסי חיוג
- 5 פישר מברית, הצעירים מסתערים ובנק ישראל מזהיר: מחירי הדירות דוהרים
- 6 השופט התערב לטובת הרב אמנון יצחק - והעדה כמעט התעלפה
- 7 פנטלום: לכבוש את תחום אנרגיית הרוח עם עכבישי לייזר
- 8 עשרה סימונים לכך שהגיע הזמן שתתפטרו
- 9 רשות ההגבלים שוקלת לקבוע: בזק ניצלה מעמדה המונופוליסטי
- 10 הכירו את הישראלי היחיד ברשימת 30 היזמים הצעירים המשפיעים בעולם

