

המסוי המפלה של דירות בבעלות: השפעתו על הקצאת המקורות ועל חלוקת ההכנסה במשק

דוד פינס, אפרים צדקה ואיתן ששינסקי*

מבוא ועיקר הממצאים

במרבית הארצות בעולם המערבי מפלה מערכת המסים בטובה בעלי דירות הגרים בדירותיהם (להלן "דיירים-בעלים") לעומת שוכרי דירות: הראשונים אינם משלמים מס הכנסה על שכר הדירה הזקוף הנובע מדירותיהם, ואילו האחרונים אינם רשאים לנכות את שכר הדירה שהם משלמים מהכנסתם החייבת במס¹. מדיניות מסוי מפלה שכזאת פוגעת ביעילות של הקצאת המקורות במשק, וכן מעוותת את חלוקת ההכנסה הלאומית. תחילה נציג ניתוח תיאורטי של שני האספקטים האלה, ואחר כך נאמוד את ההשפעות הלכה למעשה. הדיון מבוסס על מודל של שני שוקי הדיור – בבעלות ובשכירות – שפיתחו White & White (1977).

מבחינת הקצאת המקורות – נמצא, כי המסוי המפלה לטובה דיור בבעלות גורם לנטל עודף לא מבוטל. הנטל העודף (excess burden או dead weight loss) משקף בזבוז מקורות, הנובע ממסוי מעוות, או מסבסוד של מוצרים או שירותים. במקרה של מסוי, הירידה הכוללת ברווחת הצרכנים (במונחי הכנסה) וברווחי היצרנים גדולה מן העלייה בהכנסות הממשלה מהמסים – כלומר מן הירידה ההכרחית, הכרוכה בגיוס אותה תוספת של מקורות ריאליים באמצעות מסים. (ירידה הכרחית זו תתקבל מהטלת מסים לא מעוותים, כגון מס גולגולת). במקרה של סובסידיה, העלייה הכוללת ברווחת הצרכנים (במונחי הכנסה) וברווחי היצרנים נמוכה מהוצאות הממשלה על הסובסידיה. בהתאם להנחות שונות שהינחנו בדבר גמישויות הביקוש וההיצע של שירותי דיור, נעים אומדני הנטל העודף שקיבלנו בין אחוז אחד לשישה אחוזים מערך תצרוכת שירותי הדיור.

אשר לחלוקת ההכנסה במשק – אנו עדים להעברה ניכרת (3.6 אחוזים מהתל"ג) משוכרי דירות ומאוצר המדינה – בעיקר אל דיירים-בעלים, אך גם אל יצרני שירותי מגורים (בייחוד חברות בנייה) – ואוצר המדינה נושא ב-90 אחוזים ומעלה מהעברה זו! יתר על כן, התברר, שהמסוי, המפלה לטובה דיירים-בעלים, הוא רגרסיבי ביותר: בעוד שערך ההטבות שמקבל הרביעון התחתון הוא רק 2 אחוזים מהכנסתו, זוכה הרביעון העליון בהטבות, ששיעורן 4.4 אחוזים מהכנסתו.

* דוד פינס ואפרים צדקה הם פרופסורים בחוג לכלכלה של אוניברסיטת תל-אביב. איתן ששינסקי הוא פרופסור במחלקה לכלכלה של האוניברסיטה העברית בירושלים. מחקר זה מומן על ידי המרכז לפיתוח על שם פנחס ספיר, שליד אוניברסיטת תל-אביב.

תודתנו נתונה לאדם קלוג מאוניברסיטת תל-אביב, על עזרתו באיסוף נתונים, ולקורא אנונימי – על הערותיו המועילות. המאמר מוקדש לזכרו של אבי הרצוג ז"ל, שסייע בידינו בעיבוד הנתונים. ללא עזרתו לא היתה העבודה יוצאת לפועל. ארצות מסוימות (ישראל אינה ביניהן) אף מתירות לדיירים-בעלים לנכות מהכנסתם החייבת במס את תשלומי הריבית על משכנתאות, שלקחו למימון רכישת דירותיהם.

1. המודל

החישובים בסעיפים הבאים מבוססים על מודל שיווי משקל חלקי של שוק הדיור, שהוחלו עליו הנחות (חזקות), כדי לפשטו. ביסוד המודל, שפיתחו ווייט ווייט (1977), עומד הביקוש הכללי לדיור, המורכב משני חלקים נפרדים: (א) ביקוש לשירותי דיור מדירות בשכירות; (ב) ביקוש לשירותי דיור מדירות בבעלות (להלן "דירות בבעלות").

בנקודת המוצא מניחים, כי שני הביקושים הללו הם פונקציה של המחירים: המחיר של (א) הוא מחיר הדיור הבסיסי (P), הקובע גם את הכמות המוצעת; המחיר של (ב) הוא המחיר הבסיסי פחות הסובסידיה ($P - S$). בהנחות אלו, ניתן לתאר את המודל הבסיסי באמצעות מערכת המשוואות הבאה:

- פונקציית הביקוש לשירותים של דירות בשכירות: $Q_R = q_R(P)$ (1)
- פונקציית הביקוש לשירותים של דירות בבעלות: $Q_N = q_N(P_N)$ (2)
- פונקציית ההיצע: $Q_T = q_T(P)$ (3)
- הקשר בין המחירים: $P_N = P(1 - S)$ (4)
- שוויון בין היצע לביקוש: $Q_R + Q_N = Q_T$ (5)

כאשר

$$Q_R = \text{הכמות המבוקשת של שירותים מדירות בשכירות};$$

$$Q_N = \text{הכמות המבוקשת של שירותים מדירות בבעלות};$$

$$Q_T = \text{סך כל הכמות המוצעת של שירותי דיור};$$

$$P = \text{המחיר של שירותי דיור ליצרן (כלומר, לפני מסים וסובסידיות); זה גם מחירם של שירותי דירות שכורות לצרכן};$$

$$P_N = \text{מחירם של שירותי דירות בבעלות לצרכן (כלומר, לאחר מסים וסובסידיות)}.$$

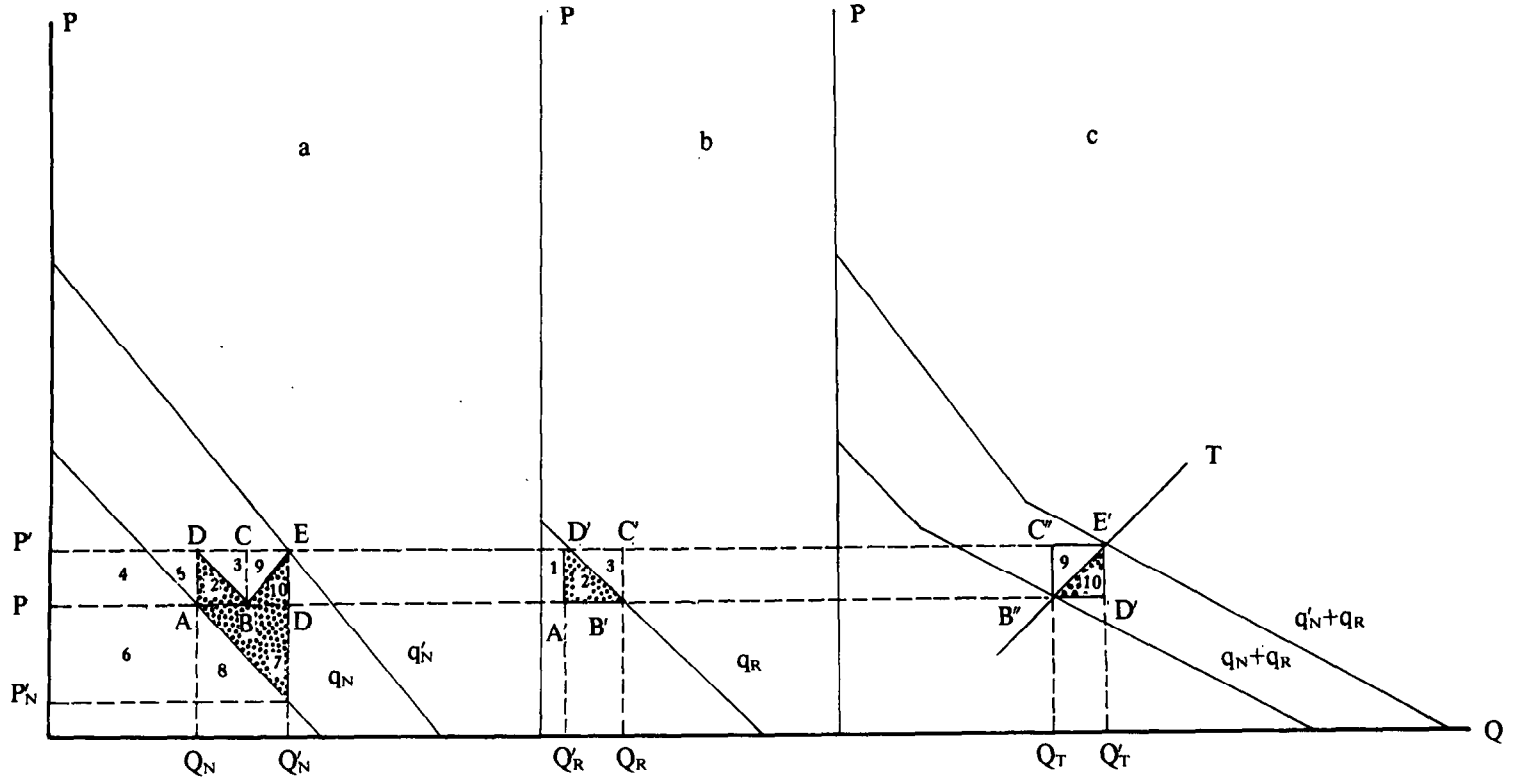
מערכת המשוואות (1) עד (5) קובעת במודל זה את ערכי המשתנים האנדוגניים Q_R, Q_N, P_N, P ו- Q_T . הפתרון מתואר כאופן גרפי בדיאגרמה 1. בעזרת הדיאגרמה ניתן גם לנתח את ההשפעות של הסובסידיה, הניתנת לשירותי הדיור הזקופים, על גודל הנטל העודף, וכן למדוד את ההעברות הכרוכות בסובסידיה זו. כדי לחשב בדיוק את הנטל העודף, יש להביא בחשבון את יחסי הגומלין, השוררים בין כל המשתנים הכלכליים במשק — גם אלה שאינם מושפעים ישירות מהמס, או מהסובסידיה. כך, למשל, יש לבדוק את השפעתו של המס המוטל על מוצר אחד (או של הסובסידיה הניתנת למוצר אחד) על הביקושים למוצרים אחרים. חישוב מדויק של הנטל העודף מחייב אפוא ניתוח במסגרת של שיווי משקל כללי. בעבודה זו הסתפקנו במסגרת של שיווי משקל חלקי, ולא עוד אלא שהתעלמנו מהשפעה אפשרית של המחיר באחד משני שוקי הדיור על הביקוש במשנהו (גמישות צולבת השונה מאפס). במסגרת זו, ניתן להגדיר את הנטל העודף כהפרש שבין העלייה בהוצאות הממשלה (כלומר, הירידה בהכנסותיה) בגלל הסובסידיה — ובין העלייה הכוללת הנקייה ברווחת הצרכנים (במונחי הכנסה) וברוחי היצרנים. עודף הצרכן נמדד במונחי הכנסה באמצעות שטח המשולש, התחום בין עקומת הביקוש, קו המחיר והיציר האנכי. (ראה פטינקין, 1963).

דיאגרמה 1 מראה, שמתן הסובסידיה מעלה את הביקוש לשירותי דיור בבעלות מ- q_N ל- q'_N , ואת הביקוש הכללי — מ- $q_N + q_R$ ל- $q'_N + q_R$. לכן עולה המחיר ליצרן (ולשוכר הדירה) מ- P ל- P' , והמחיר לדייר בבעלות יורד ל- P_N . ייצור מגורים גדל מ- Q_T ל- Q'_T , תצרוכת הדיור בשכירות קטנה מ- Q_R ל- Q'_R , ותצרוכת הדיור בבעלות גדלה מ- Q_N ל- Q'_N .

מובן, שהקטע AD שווה לסכום הקטעים A'B' ו-B'D'; לכן גם המשולשים ABD ו-A'B'D' חופפים, ושטחיהם שווים. הוא הדין במשולשים BDE ו-B'D'E'. מספרים שווים מציינים שטחים זהים. לפי השטחים ננתח את הנטל העודף ואת ההעברות — פרי הסובסידיה.

דיאגרמה 1

המסוי המפלה של דירות בבעלות



כך נקבל:

- (א) 1: התייקרות שכר הדירה המשולם על המלאי הסופי של דירות מושכרות.
 (ב) 2: אובדן רווחה (עודף צרכן) של שוכרי דירות נוסף על ההתייקרות (א לעיל).
 (ג) 2 + 3: רווחים של משכירי דירות מהעברתן לבעלות (מכירתן למי שיהיו דיירים-בעלים).
 (ד) 4 + 5: עליית ערך שירותי הדיור שמספק המלאי ההתחלתי של דירות בבעלות, עקב ההתייקרות.
 (ה) 6: ירידת מחיר שירותי הדיור שצורכים דיירים-בעלים מן המלאי ההתחלתי (כי שיעור הסובסידיה גבוה משיעור ההתייקרות).
 (ו) 8: עודף צרכן של דיירים-בעלים, המיתוסף על היתרונות האחרים (ה, ה).
 (ז) 9: עודף יצרן (תוספת רווח מייצור מלאי דיור נוסף).
 (ח) סכום של 2 עד 10: הוצאות הסובסידיה, המתקבלות מהכפלת הסובסידיה בכמות הדיור של דיירים-בעלים: $Q_N (P' - P_N)$.

לפי חישובי השטחים בדיאגרמה, נוכל למדוד את הנטל העודף כדלקמן:

I. הגידול הנקי ברווחים:

$$\begin{array}{r} 9 \\ 1 + 2 + 3 \\ 9 + 1 + 2 + 3 \end{array} \quad \begin{array}{l} \text{יצרני מגורים} \\ \text{בעלי דירות מושכרות} \\ \text{סך הכול:} \end{array}$$

II. הגידול הנקי בעודפי הצרפן:

$$\begin{array}{r} 4 + 5 + 6 + 8 \\ - (1 + 2) \\ 4 + 5 + 6 + 8 - 1 - 2 \end{array} \quad \begin{array}{l} \text{דיירים בבעלות} \\ \text{דיירים בשכירות} \\ \text{סך הכול:} \end{array}$$

III. הוצאות המשלה על הסובסידיה:

$$2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10$$

IV. הנפיל העודף $(III - II - I)$:

$$2 + 7 + 10$$

את שלושת סעיפי הנטל העודף ניתן לפרש גם כך:

$$\begin{aligned} 10 &= \text{נטל עודף בשל תוספת ייצור מגורים;} \\ 7 &= \text{נטל עודף בשל תצרוכת עודפת של דיירים-בעלים;} \\ 2 &= \text{נטל עודף בשל ירידת תצרוכת של שוכרי דירות.} \end{aligned}$$

בפרקים הבאים נחשב את השטח $2 + 7 + 10$, בהנחות שונות על גמישות ההיצע של דירות. חשוב להדגיש, שכל השטחים בדיאגרמה מציינים זרמים של מקורות ולא מלאים. כך שחישוב הנטל העודף שנערך בהמשך הוא לשונה.

2. מחיר שירותי דיור בבעלות לעומת מחיר שירותי דיור בשכירות

בסעיף הקודם דנו בהשפעת הסובסידיה לדיירות בבעלות על הקצאת המקורות בכלל ועל הנטל העודף בפרט, על סמך המודל של ווייט ווייט. בסעיף זה ננתח בפרוטרוט את התהוות הסובסידיה בישראל, וכן נבהיר את ההבדל בין התנאים בישראל לתנאים בארצות הברית, שלגביה נערכו החישובים (הכלליים) של ווייט ווייט. השוני נעוץ בראש ובראשונה בהסדרי מס ההכנסה: בארצות הברית, שלא כמו בישראל, מותר לנכות את הוצאות הריבית על משכנתא מההכנסה החייבת במס, אף על פי שגם שם לא חל מס הכנסה על ההכנסה הזקופה מדירה בבעלות. הבדל נוסף מתבטא במס רווחי ההון: בארצות הברית חייב מוכר דירה לשלם מס

רווחי הון (אם הדירה שמכר עולה בערכה על זו שקנה), ואילו בארץ משוחרר בעל דירת-יחיד² ממס זה. בחישוב מדויק של הסובסידיה אין להתעלם מהשפעתם של הסדרים אלו עליה — כי יש להם השפעה על גודל אותו רכיב של הסובסידיה הנובע מאי הכללת ההכנסה הוקופה משכר דירה בהכנסה החייבת במס. כדי לאפשר את הערכת ההנחות הטמונות בשיטת החישוב המקובלת בישראל, מצאנו לנכון לנתח את כל מקורות הסובסידיה ואת קשרי הגומלין ביניהם.

את מחיר שירותי הדיור בדירות בבעלות ניתן לתאר בנוסחה הבאה:

$$(6) \quad c = a_1 r_1 (1 - t_1) + (1 - a_1) i_1 + m_1 - \theta (1 - t_2),$$

כאשר:

c = המחיר הריאלי של שירותי דיור המתקבלים מנכס שערכו יחידה אחת;

a_1 = שיעור הבעלות העצמית על הדירה (כלומר, אחת פחות חלקה של המשכנתא בערך הדירה);

של פרט הגר בדירתו } r_1 = הריבית הריאלית על השקעות אלטרנטיביות
 i_1 = מחיר ההון (הריבית הריאלית) של משכנתאות
 m_1 = הוצאות הפחת והאחזקה
 θ = רווחי ההון הריאליים באחוזים מערך הדירה
 t_1 = מס על הכנסות מהשקעת אלטרנטיביות
 t_2 = מס על רווחי ההון הריאליים

כדי למצוא את מחיר שירותי הדיור לשוכר (שכר הדירה), נניח, שבשוק השכירות שורר שיווי משקל, כלומר — התשואה הנקייה למשכיר שווה לתשואה הנקייה על השקעות אלטרנטיביות:

$$(7) \quad [d - (1 - a_2) i_2 - m_2] (1 - t_3) + \theta (1 - t_4) = a_2 r_2 (1 - t_5),$$

כאשר

שכר הדירה כאחוז מערך הדירה; } d = שכר הדירה כאחוז מערך הדירה;
 a_2 = אחוז הבעלות
 i_2 = מחיר הון ההלוואות (הריבית הריאלית)
 m_2 = הוצאות הפחת והאחזקה
של משכיר הדירה } r_2 = שיעור תשואה ריאלי על השקעות אלטרנטיביות
 t_5 = מס על הכנסות מהשקעות הון אלטרנטיביות
 t_3 = מס הכנסה על שכר דירה
 t_4 = מס רווחי הון מדירה מושכרת

מִ(7) נובע, כי שכר הדירה של שיווי משקל הוא:

$$(8) \quad d = a_2 r_2 (1 - t_5) / (1 - t_3) + (1 - a_2) i_2 + m_2 - \theta (1 - t_4) / (1 - t_3).$$

אם נחסר את משוואה (6) ממשוואה (8), נקבל ניתוח של מקורות ההפרש, שבין מחיר שירותי דיור בשכירות למחיר שירותי דיור בבעלות:

$$(9) \quad d - c = [a_2 r_2 (1 - t_5) + (1 - a_2) i_2] - [a_1 r_1 (1 - t_1) + (1 - a_1) i_2] \quad (A)$$

$$+ m_2 - m_1 \quad (B)$$

$$+ \frac{t_3}{1 - t_3} [(1 - t_5) a_2 r_2 - (1 - t_4) \theta] \quad (C)$$

$$+ \theta (t_4 - t_2). \quad (D)$$

² התגורה של דירת יחיד אינה זהה לחלוטין לזו של דירה שבעליה מתגורר בה, אך בדרך כלל שני המקרים זהים.

(A) מבטא את ההפרש בהוצאות המימון נטו. לחברה המשכירה דירות יש בדרך כלל יתרון בתחום המימון, וגורם זה כשלעצמו מוזיל את השכירות. אולם בארצות רבות מבטיחה מדיניות השיכון מימון זול לרוכשי דירות, מה שמבטל את היתרון ה"טבעי" של שוק השכירות.

(B) מייצג את ההפרש בהוצאות האחזקה. מבחינה זו קשה לקבוע, לאיזו משני סוגי החזקה יש יתרון. מצד אחד מקובל לחשוב, ששוכר אינו שומר על הדירה היטב, בייחוד בכל הכרוך ב"בלאי הטבעי", שבגינו אין הוא חייב לפצות את המשכיר. לכן הוצאות האחזקה של המשכיר גבוהות, יחסית, והדבר מייקר את השכירות. מצד שני, השכרת דירות כאמצעות חברה מאפשרת יתרונות לגודל באחזקה, אך לנקודה זו אין משמעות בישראל, כי אין בה, כמעט, חברות להשכרה.

(C) ו-(D) מציגים את היתרון שמקנה למגורים כבעלות האפליה כמסים. (C) מבטא את האפליה במס הכנסה ו-(D) את האפליה במס רווחי הון. מנוסחה (7) אפשר ללמוד, שרק במקרים קיצוניים — כאשר רווחי ההון הצפויים גבוהים מאוד, יחסית לתשואה מהשקעות אלטרנטיביות (כלומר, כאשר הביטוי $(i - t_5)a_2r_2 - (1 - t_4)\theta$ מקבל ערך גבוה במיוחד) — עשוי מס ההכנסה, המוטל על השכרת דירות, ליצור יתרון דווקא לשוק השכירות: במקרה כזה יהיו למשכיר הפסדים מבחינת מס ההכנסה, כלומר: $d - (1 - a_2)i_2 - m_2 < 0$. אם אפשר לקזז הפסדים אלו מהכנסות אחרות, הרי קיומו של מס הכנסה מביא למשכירי דירות תוספת הכנסות, ולכן עשוי להוזיל את המגורים בשכירות.

בארץ לא מוטל מס רווחי הון (מס שבח מקרקעין) על מכירת דירת יחיד (כלומר: $t_2 = 0$); לעומת זאת חל מס כזה על משכירי דירות, והוא מייקר את שירותי הדירור בשכירות.

עד כאן ניתחנו את מקורות ההפרשים שבין מחיר שירותים של דירה שכורה למחיר שירותים של דירה כבעלות (סעיפים A עד D). בהמשך נתעלם מהשפעת מס שבח מקרקעין, ונתרכז במס ההכנסה (סעיף C) בלבד — כלומר נניח:

$$a_1 = a_2 = a, \quad i_1 = i_2 = i, \quad r_1 = r_2 = r, \quad m_1 = m_2 = m, \quad \theta = 0, \quad t_3 = t_5 = t, \quad t_1 = 0.$$

מהנחות אלו נובע:

$$(10) \quad P' = H(ar + k),$$

$$(11) \quad P'_N = H[ar(1 - t) + k],$$

$$(12) \quad P' - P'_N = Hart,$$

כאשר H הוא מחיר דירה הנתנת יחידת שירותים של מגורים, k — ההוצאות המתרות לניכוי מהכנסתו החייבת של משכיר, כלומר $k = m + (1 - a)i$. שיעור הסוכסידיה הגלום בהסדרי מס ההכנסה הוא אפוא

$$(13) \quad S = \frac{(P' - P'_N)}{P'} = \frac{ar}{ar + k} t = ft,$$

כאשר: $f = ar/(ar + k)$.

בלוח 1 מוצג חישוב של שיעורי הסוכסידיה לפי קבוצות הכנסה ובסך הכול. לצורך חישוב זה הנחנו, כי סעיף "ההכנסה מריור" בסקר הוצאות המשפחה 1979/80 מייצג את ar , ו"צריכת דירור וקופה" — את $ar + k$. ב-1979/80 הגיע שיעור הסוכסידיה לכ-25 אחוזים, בממוצע, שיעור הגבוה במדה רבה מזה שקיבלו ווייט ווייט בארצות הברית (15 אחוזים). ההבדל מקורו בשיעורים הממוצעים של מס ההכנסה השולי (29.7 אחוזים בישראל לעומת 22 אחוזים בארצות הברית), וכן כמשקל ההכנסה הוקופה, ar (83 אחוזים בישראל לעומת 68 אחוזים בארצות הברית). הפרש משקלות זה ניתן להסבירו במשקל הקרקע (שעליה לא מחושב פחת) ובחלקה של הבעלות העצמית³, ששיעוריהם בישראל גבוהים יותר מאשר בארצות הברית.

³ באמצעות גזירה מתקבל $\partial f / \partial a = (ar + k)^{-2} (rk + ar) > 0$.

לוח 1

הסובסידיה לדיריים-בעלים לפי קבוצות הכנסה לחודש, 1979/80

שיעור הסובסידיה הממוצעת		שיעורי מס			ההכנסה הממוצעת בשקלים			קבוצת	ההכנסה
מההכנסה	מצריכת	ההכנסה	צריכת				אחוז	הכוללת	
הכספית	הדירור	ההביטוח	הדירור	כספית	זקופה	כוללת	משקי	(נקייה)	
הגולמית	הזקופה	הממוצע	הזקופה	גולמית	מדירור	גולמית	הבית	(1)	
100x(8)	100x(4)x7	(4)x(7)	השוליים	(3)-(4)	'(4)	(3)	(2)		
x(5)=(10)	x(6)=(9)	=(8)	(7)	=(5)	'(4)	(3)	(2)		
(אחוזים)	(שקלים)	(אחוזים)	(שקלים)	(אחוזים)	(שקלים)	(אחוזים)	(שקלים)	(שקלים)	
0.7	3.3	4.4	³ (4.0)	135	604	112	716	13.5	עד 999
3.4	14.2	38.3	³ (17.5)	271	1,101	219	1,372	14.3	1,000-1,499
4.6	27.2	76.3	³ (34.1)	281	1,651	224	1,932	7.1	1,500-1,749
2.9	20.0	58.0	24.6	291	1,978	236	2,269	7.7	1,750-1,999
2.9	21.2	66.8	26.1	315	1,281	256	2,596	7.0	2,000-2,249
4.5	34.2	118.7	40.8	347	2,642	291	2,989	6.7	2,250-2,499
4.7	35.7	150.4	41.8	422	3,172	360	3,594	11.0	2,500-2,999
4.2	33.4	162.0	40.3	485	3,876	402	4,361	9.1	3,000-3,499
4.4	36.5	203.0	43.1	556	4,635	471	5,191	7.5	3,500-3,999
4.4	32.2	241.8	39.0	751	5,463	620	6,214	8.8	4,000-4,499
4.5	33.4	381.2	39.1	1,120	8,452	957	9,572	7.3	5,000 ומעלה
3.6	24.8	124.2	29.7	425	3,059	354	3,413	100.0	סך הכול

" כולל הכנסות נפועל משכר דירה. שכר הדירה בפועל הגיע ל-8 אחוזים מההכנסה הכוללת מדירור. כיוון שרק חלק משכר הדירה נפועל (עורף הכנסות על הצאות) כלול ב"הכנסות מדירור", התעלמנו מגודל זה. אם משכירי דירות מתרכזים בקבוצות הכנסה מסוימות, עלולה להיווצר הטיה בהתפלגות.

" כולל דירות מוגנות.

" החישובים מבוססים על אומדנים של הסקר, החשופים לטעויות רגימה גבוהות.

המקור (ללוח זה וללוחות הבאים): הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, סקר הצאות המשפחה 1979/80, סדרת פרסומים מיוחדים 961, ירושלים, לוח 15, עמ' 68-75.

שיעור הסובסידיה בישראל עולה על שיעורה בארצות הברית, אף על פי שבשיטה האמריקאית האפליה חזקה יותר: בארצות הברית לא רק שאין מס על ערך שירותי דיור זקופים; לדיירים-בעלים מותר לנכות מהכנסתם החייבת תשלומי מס רכוש וריבית על המשכנתא.

שיעורי הסובסידיה מההכנסה בשני הרביעונים העליונים דומים (4.5 ו-4.4 אחוזים); השיעורים נמוכים יותר בשני הרביעונים התחתונים (2.0 ו-3.5 אחוזים), וזה ביטוי לרגרסיביות של סכסוד הדיור.

את הרגרסיביות של הסובסידיה מסבירה בעיקר הפרוגרסיביות של ההכנסה בין החציונים. את שיעורי הסובסידיה השווים בין הרביעונים העליונים מסבירים הגורמים הבאים: (א) הרגרסיביות של מס ההכנסה (את שיעוריו הממוצעים ראה בלוח 1) מביאה לפרוגרסיביות של הסובסידיה; (ב) גמישות ההכנסה של הביקוש לדיור, שהיא גדולה מיחידתית, תורמת לרגרסיביות של הסובסידיה.

פרוגרסיביות בשני הרביעונים התחתונים של ההתפלגות ורגרסיביות בשני העליונים מאפיינות גם את התוצאות שקיבל Aaron (1970) מחישובים לגבי ארצות הברית.

3. התצרופת העודפת והנצל העודף של דיירים-בעלים, באשר ההיצע גמיש לחלוטין

חישובי הנטל העודף שנערכו לפני ווייט ווייט (1977) נסכים רק על התצרוכת העודפת של דיירים-בעלים (שטח 7 כדיאגרמה 1). בהתאם להגדרות בפרק הקודם, ובהנחה שגמישות ההיצע של מגורים היא אינסופית, אנו מקבלים:

$$(14) \quad \frac{Q'_N - Q_N}{Q'_N + Q_N} / \frac{P' - P'_N}{P' + P'_N} = -\eta,$$

כאשר η היא גמישות המחיר של הביקוש למגורים. Q'_N ו- P'_N מציינים, כזכור, את הכמות ואת המחיר לאחר הסובסידיה, ו- Q_N ו- P_N — את הכמות ואת המחיר לפני הסובסידיה, בהתאמה.

ממשוואות (10) עד (13) נובע:

$$(15) \quad \frac{P' - P'_N}{P' + P'_N} = \frac{art}{ar(2-t) + 2k} = \frac{S}{2-S}.$$

כשמציבים את (15) ב-(14) נמצא הפתרון הבא ל- Q_N :

$$Q_N = \frac{2-S+\eta S}{2-S-\eta S} Q'_N;$$

לכן תוספת התצרוכת הנובעת מהסובסידיה היא:

$$Q'_N - Q_N = 1 - \frac{2-S+\eta S}{2-S-\eta S} Q'_N = \frac{-2\eta S}{2-S-\eta S} Q'_N.$$

מאחר שגמישות ההיצע היא אינסופית, אזי $P' = P$. במקרה זה השטחים 2 ו-10 שבדיאגרמה 1 מתאפסים, וסך כל הנטל העודף הוא שטח המשולש 7.

בהתחשב בנוסחה (13), מתקבל אפוא, שסך כל הנטל העודף הוא:

$$(16) \quad DWL = (Q'_N - Q_N)(P' - P'_N)/2 = \frac{-\eta S^2}{2-S-\eta S} P' Q'_N = \frac{-\eta S^2}{2-S-\eta S} E'_N,$$

כאשר E'_N הוא ערך השירותים של רירות כבעלות הדיירים (במחירי שירותי דיור בשכירות). אם $\eta = 1$, הנטל העודף הוא $-\eta S^2 E'_N/2$ — נוסחה זהה לאלה של ליידלר (1969) ושל ווייט ווייט (1977), בהנבל אחד: כאן חושבה גמישות קשתית במקום נקודתית.

החישוב בלוח 2 מקביל לחישוב בלוח 2 של ליידלר ובלוח 1 של ווייט ווייט. כפי שהלוח מראה, גרל הנטל העודף ככל שעולה הגמישות. כך, למשל, מגיע הנטל העודף השנתי ל-210.4 מיליון שקלים, שהם 4.6 אחוזים

לוח 2

התצרוכת העודפת והנמל העודף של דיירים-בעלים, לפי קבוצת הבנסה לחדש, כאשר הריצע נמיש לחלוטין, 1979/80¹

$\eta = -1$			$\eta = -1.5$			סך כל צריכת הדיור הזקופה לשנה (3)	מספר משקי הבית (2)	קבוצת ההכנסה הכוללת (נקייה) (1)
הנמל העודף לשנה $100 \times (7) \times S / 2$ = (9)	התצרוכת העודפת מתוך סך כל התצרוכת (7)/(3)=(8)	התצרוכת העודפת לשנה (7)	הנמל העודף לשנה $100 \times (4) \times S / 2$ = (6)	התצרוכת העודפת מתוך סך כל התצרוכת (4)/(3)=(5)	התצרוכת העודפת לשנה (4)			
(מיליוני שקלים)	(אחוזים)	(מיליוני שקלים)	(מיליוני שקלים)	(אחוזים)	(מיליוני שקלים)	(אלפים)	(שקלים)	
0.1	3.3	6.4	0.2	4.9	9.6	194.7	120.2	עד 999
4.2	14.2	59.1	6.1	20.6	85.6	416.3	128.0	1,000-1,499
7.9	27.2	58.0	11.1	38.2	81.4	213.1	63.2	1,500-1,749
4.8	20.0	47.8	6.8	28.6	68.3	239.2	68.5	1,750-1,999
5.3	21.2	50.2	7.6	30.3	71.6	236.6	62.6	2,000-2,249
14.6	34.2	85.3	20.2	47.2	117.8	249.4	59.9	2,250-2,499
31.8	35.7	178.1	43.4	49.5	246.9	498.8	98.5	2,500-2,999
26.5	33.4	158.8	36.7	46.2	219.9	475.5	81.7	3,000-3,499
29.9	36.5	163.9	41.1	50.2	225.3	449.0	67.3	3,500-3,999
36.9	32.2	228.9	51.2	44.7	317.8	711.0	78.9	4,000-4,999
48.4	33.4	290.0	67.0	46.2	401.4	868.2	64.6	מעל 5,000
210.4	29.2	1,327.0	291.4	40.5	1,846.0	4,552.0	893.4	סך הכול

¹ את ההכנסה הכוללת הגלמית, את צריכת הדיור הזקופה ואת שיעור הסובסידיה ראה בלוח 1 (טורים 3), (6) ו(9), בהתאמה.

המקור: לטור (2) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, סקר הוצאות המשפחה, 1979/80, לוח 15. לטור (3) טור 6 בלוח 1. לטורים (4) ו(7): $[S - \eta \times S] \times 2 \times \eta \times S / 2$, ל-5: טור (9) בלוח 1.

מתצרוכת המגורים בבעלות עצמית, כאשר הגמישות היא יחידתית — ול-291.4 מיליוני שקלים לשנה, שהם 6.4 אחוזים מתצרוכת המגורים בבעלות עצמית, כאשר הגמישות היא 1.5-; זאת משום שהתצרוכת העודפת גדולה יותר ככל שעולה הגמישות. כאשר הגמישות יחידתית, מגיעה התצרוכת העודפת ל-1,327 מיליוני שקלים לשנה, שהם 29.2 אחוזים מתצרוכת המגורים בבעלות עצמית, ואילו אם הגמישות היא 1.5-, מגיעה התצרוכת העודפת ל-1,846 מיליוני שקלים לשנה, שהם 40.5 אחוזים מתצרוכת המגורים בבעלות עצמית. מובן, שניתוח זה הוא חלקי בלבד: ייתכן, שהגידול בהכנסות ממס על ערך שירותי דיור זקופים יקוון על ידי הקטנת מסים אחרים, ויש להתחשב גם בהשפעה של הקטנה זו. כך, לדוגמה, אם יורדו השיעורים הממוצעים של מס ההכנסה — ונתעלם מהשפעת החלוקה — תהיה להסדר השפעת תחלופה בלבד. כיוון שמגורים הוא מצרך נורמלי (מקובל להעריך, כי גמישות ההכנסה של הביקוש למצרך זה נעה סביב 1), תהיה השפעת התחלופה קטנה מזו שמשקפת בלוח 2, טורים (4) ו-(7). יתר על כן, האומדנים בלוח 2 מבוססים על ההנחה, שההיצע גמיש לחלוטין; זוהי הנחה בלתי מציאותית, שכן ידוע, שבשוק המגורים העירוני ההיצע הוא בעל גמישות סופית. (הסבר ראה אצל ווייט ווייט.) בתנאים אלו הטלת מס הכנסה על ערך שירותי דיור זקופים תוריד את מחיר המגורים ותגדיל את תצרוכת המגורים בשוק השכירות. גידול זה יקוון לפחות חלק מהירידה של תצרוכת הדיור בבעלות.

4. הנטל העודף כאשר גמישות ההיצע סופית

בסעיף הקודם חישבנו את הנטל העודף שמקורו בעודף התצרוכת של דיירים-בעלים. ווייט ווייט הצביעו על מקורות נוספים של עיוותים, וניתחו אותם (שטחים 2 ו-10 בדיאגרמה 1), וכן ערכו חישובים מפורטים של העיוותים וההעברות בין משקי בית, הנובעים משיטת המס המקובלת. בסעיף זה נתאר את שיטת החישוב שלהם, שעליה מבוססים האומדנים שערכנו לגבי ישראל. ביסוד החישובים שלוש משוואות, שניתן לכתבן, תוך שימוש במשוואה (13), כדלקמן:

$$(17) \quad \frac{E_T' - E_T}{E_T' + E_T} / \frac{1 - P/P'}{1 + P/P'} = \epsilon,$$

$$(18) \quad \frac{E_N' - E_N}{E_N' + E_N} / \frac{P_N'/P' - P/P'}{P_N'/P' + P/P'} = \frac{E_N' - E_N}{E_N' + E_N} / \frac{1 - S - P/P'}{1 - S + P/P'} = \eta_N,$$

$$(19) \quad \frac{E_R' - E_R}{E_R' + E_R} / \frac{1 - P/P'}{1 + P/P'} = \eta_R,$$

כאשר ϵ , η_N ו- η_R הן הגמישויות הקשתיות של ההיצע, של הביקוש לרירות בבעלות ושל הביקוש לרירות בשכירות, בהתאמה, ו- E' מציין את ההוצאה לדיור במחירי P' , כך ש- $E = QP'$ ו- $E' = Q'P'$ (וכן $E_N' = Q_N'P'$). סך כל ההוצאה, E_T , שווה, כמובן, להוצאה של דיירים-בעלים, E_N , ולהוצאה של שוכרי רירות, כלומר:

$$(20) \quad E_T = E_N + E_R.$$

משוואות (17) עד (19) ו-(20) מאפשרות לפתור את E_T , E_N ו- E_R במונחי המשתנים E_N' , E_R' ו- S , שעליהם יש לנו נתונים, וכן במונחי המשתנים ϵ , η_N ו- η_R , שלגביהם יש לנו הערכות. לצורך החישובים המספריים הנחננו, כמו ווייט ווייט, ש- $\eta_R = \eta_N$. כמו כן פישטנו את מערכת המשוואות באמצעות הצבות מתאימות למשוואה אחת עם נעלם אחד, P/P' , כדלקמן:

$$(21) \quad \frac{(1 - \epsilon) + \hat{P}(1 + \epsilon)}{1 + \epsilon + \hat{P}(1 - \epsilon)} E_T' = \frac{(1 - S)(1 - \eta) + \hat{P}(1 - \eta)}{(1 - S)(1 + \eta) + \hat{P}(1 - \eta)} E_N' + \frac{(1 - \eta) + \hat{P}(1 + \eta)}{1 + \eta + \hat{P}(1 - \eta)} E_R',$$

כאשר $\hat{P} = P/P'$

חישוב השטחים השונים כדיאגרמה 1, ניתוח הנטל העורף וניתוח ההעברות מבוססים על הפתרונות של E_R, E_N, E_T, P , כדלקמן (ראה סעיף 1 לעיל):

החישוב	השטחים	
$Q_R(P' - P) = E'_R(1 - \hat{P})$	1	(א)
$(Q_R - Q'_R)(P' - P)/2 = (E_R - E'_R)(1 - \hat{P})/2$	2	(ב)
$(Q_R - Q'_R)(P' - P) = (E_R - E'_R)(1 - \hat{P})$	2 + 3	(ג)
$Q_N(P' - P) = E_N(1 - \hat{P})$	4 + 5	(ד)
$Q_N(P - P'_N) = E_N(\hat{P} - 1 + S)$	6	(ה)
$(Q'_N - Q_N)(P - P'_N)/2 = (E'_N - E_N)(\hat{P} - 1 + S)/2$	8	(ו)
$(Q'_T - Q_T)(P' - P)/2 = (E'_T - E_T)(1 - \hat{P})/2$	9	(ז)
$(P' - P'_N) Q'_N = E'_N S$	סכום של 2 עד 10	(ח)

החישובים להלן נסבים על שוק הדיור בבעלות — ובו גם החלק היחסי של דיירים מוגנים בדירות ברמי מפתח — ועל שוק השכירות החופשי. בשני המקרים חלה הבריקה על יישובים עירוניים בלבד. לצורך החישובים נזקקנו לנתונים על הוצאות הצריכה במחירי העלות — הן של מגורים בבעלות, E'_N , והן של מגורים בשכירות, E'_R — וכן לנתונים על הגמישויות ועל שיעור הסובסידיה, S . לפי סקר הוצאות המשפחה, היתה ההוצאה הזקופה על צריכת מגורים בבעלות ובדירות מוגנות ב־1979/80 425 שקלים לחודש, נממוצע; כשמכפילים סכום זה במספר משקי הבית, ומתרגמים למיליוני שקלים לשנה, מקבלים 4,556.3. ההוצאה הממוצעת על שכר דירה הגיעה ל־291 שקלים לחודש; כשמכפילים אותה במספר משקי הבית ומתרגמים למיליוני שקלים לשנה, מקבלים 310.9. היחס בין צריכת דיור בשכירות לצריכת דיור בבעלות היה אפוא כ־6.8 אחוזים.

מצד אחד מוטה אומדן זה כלפי מעלה מבחינת המשתנה המעניין אותנו — דירות שכורות בשוק החופשי — שכן הוא כולל גם שכר דירה בדירות מוגנות ושכר דירה מסובסד בדירות של "עמידר". מצד שני נראה, שאומדן שכר הדירה בשוק החופשי מוטה כלפי מטה. ניסינו אפוא לערוך חישוב עקיף של E'_R לדירות שכורות בשוק החופשי.

לפי נתוני לוח 3, הגיע שוק השכירות המוגנת ל־5.7 אחוזים מכלל השוק. הערכנו, ש־2/3 משיעור זה אפשר לראות בהם בעלות עצמית, ולפיכך הערכנו את חלק המשפחות הגרות בדירות שבבעלותן בכ־76 אחוזים $(71.8 + 5.7 \times 2/3)$.

הדירות השכורות אינן זהות, כמובן, לדירות בבעלות, ושירותי הדיור משתנים לפי מספר החדרים, המיקום וגיל המבנה. לכן לא ניתן להשתמש בנתונים על היחס של מספרי הדירות כבנתונים על היחס בין שירותיהן. ניסינו אפוא להעריך את היחס בין שירותי הדיור הממוצעים מדירה שבעליה מתגורר בה לשירותים הממוצעים מדירה שכורה. לצורך זה חישבנו את שכר הדירה הממוצע שהיה משולם על דירה בבעלות, אילו הושכרה; זאת לפי שתי התפלגויות:

(א) התפלגות שכר הדירה החופשי לפי מספר החדרים ושנת הבנייה;

(ב) התפלגות שכר הדירה החופשי לפי מספר החדרים והיישוב.

את שכר הדירה לפי כל אחת מהתפלגויות אלו הכפלנו בהתפלגות המקבילה של מספרי הדירות בבעלות*. יקיבלנו שני אומדנים:

(א') התפלגות מספרי הדירות בבעלות, בשוק החופשי, לפי מספר החדרים ושנת הבנייה;

(ב') התפלגות מספרי הדירות בבעלות, בשוק החופשי, לפי מספר החדרים והיישוב.

* המקורות: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, סקר תנאי הדיור 1978, לחות 11, 45 ו־46.

לוח 3

התפלגות משקי הבית לפי סוג החזקה, 1978 עד 1980
(אחוזים)

1979/80	1978	סוג החזקה
71.8	70.7	דירות בבעלות
26.5	26.5	דירות שכורות
5.7	6.3	כרמי מפתח
..	2.0	מ"עמידר"
..	3.8	מבעל בית פרטי
..	0.5	מאחרים
20.8	19.7	ללא דמי מפתח
14.1	11.6	מ"עמידר"
5.9	6.3	מבעל בית פרטי
0.8	1.6	מאחרים
1.7	2.8	דירות אחרות
100.0	100.0	סך הכול

המקור: 1978 — הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, סקר תנאי הדיור 1978, לוחות 24 ר'45; 1979/80 — הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, סקר הוצאות המשפחה 1979/80, לוח 32.

מהכפלת (א) ב'א' קיבלנו את אומדן שכר הדירה החופשי בדירות בבעלות, בהנחה שהוא היה זהה לשכר הדירה המשולם על דירות שכורות והיות לראשונות בגודלן ובגילן.

מהכפלת (ב) ב'ב' קיבלנו את אומדן שכר הדירה החופשי בדירות בבעלות, בהנחה שהוא היה זהה לשכר הדירה המשולם על דירות שכורות והיות לראשונות מבחינת הגודל והיישוב. בשני האומדנים קיבלנו ממוצע של 132 שקלים לחודש לדירה בבעלות, לעומת ממוצע של 116 שקלים לחודש בדירה שכורה בשוק החופשי. הנחנו אפוא, ששירותי דירה שכורה הם 116/132 משירותי דירה בבעלות. לכן הוצאות הצריכה, E'_R , נאמדו

$$E'_R = \frac{5.9}{75.6} \times \frac{116}{132} \times E_R = 0.068 \times 4,556.3 = 309.4. \quad \text{כדלקמן:}$$

האומדן שקיבלנו זהה לאומדן הגס של יחס שכר דירה ממוצע לערך שירותי דיור וקופים, לפי סקר הוצאות המשפחה.

לצורך החישובים השתמשנו בשיעור הממוצע של הסובסידיה, שהוא 24.8 אחוזים (לוח 3 לעיל), ובאלטרנטיבות שונות של גמישויות היצע וביקוש.

בהערך נתונים על גמישות ההיצע, נערכו האומדנים בהנחות, המקיפות את כל האפשרויות הקיצוניות. אשר לגמישות הביקוש, אומדניה נעים מ-0.5 עד -1.5, ולפיהם בחנו שלוש אפשרויות: -0.5, -1 ו-1.5. בלוח 4 מובאים אומדנים של הנטל העורף, לרכיביו⁵. אם נתעלם מהאפשרות, הנראית לנו בלתי סבירה, שהיצע שירותי דיור הוא קשיח לחלוטין — נקבל, שהנטל העורף נע בין 50 מיליוני שקלים לשנה ל-200 מיליוני שקלים, במחירי 1979/80, בהתאם לגמישויות הביקוש וההיצע. באחוזים מתצרוכת המגורים נע הנטל העורף בין אחוז אחד לשישה אחוזים. אלו הפסדים לאימבוטלים, ששיעוריהם בין 0.1 אחוזים ל-0.6 אחוזים מהתל"ג. השתנות הנטל העורף ביחס לגמישויות הביקוש וההיצע תואמת בדיוק את ההשתנות שנחזתה לפי התיאוריה: הנטל עולה, ככל שגמישויות אלו גדלות. זאת משום שגמישויות גדולות מצביעות על תחלופה גבוהה בין שירותי דיור למוצרים אחרים, וככל שהתחלופה גבוהה יותר — הנטל העורף של מס, או סובסידיה, כבר יותר.

⁵ הנתונים בלוח 4 על סך כל הנטל העורף במקרה של גמישות היצע אינסופית ($\epsilon = \infty$) אינם זהים לנתוני לוח 2 (שורה אחרונה), כי בלוח 4 החלנו שיעור סובסידיה אחיד על כל קבוצות ההכנסה, ואילו בלוח 2 היצבנו לכל קבוצת הכנסה שיעור סובסידיה משלה.

לוח 4

הנמל העורף והמסד השוכרים לפי גמישויות הביקוש וההיצע (לשנה)

הנמל העורף										
הנמל העורף מתוך					ההוצאה על שירותי דיור					
התל"ג	תצרוכת שירותי המגורים	סך הכול	יצרנים	בעלי זירות	שוכרים	בשכירות	בבעלות	\hat{P}	ϵ	
(10)	(9)	(5)+(6)+(7)=8	(7)	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	
(אחוזים)					(מיליוני שקלים)					$\eta = -0.5$
0.02	0.10	5.4	0.0	0.3	5.1	353.2	4,512.5	0.767	0	
0.13	0.91	41.3	19.4	20.6	1.3	330.6	4,222.8	0.876	0.5	
0.16	1.19	52.7	17.4	34.7	0.6	323.4	4,130.7	0.915	1	
0.19	1.42	61.7	12.6	48.9	0.2	317.7	4,058.7	0.948	2	
0.23	1.76	74.7	0.0	74.7	0.0	309.4	3,954.0	1.000	∞	
										$\eta = -1.0$
0.04	0.23	11.6	0.0	0.7	10.9	403.0	4,462.7	0.768	0	
0.18	1.30	58.2	33.1	20.3	4.8	369.0	4,086.2	0.838	0.5	
0.24	1.88	80.1	37.3	40.1	2.7	353.1	3,910.3	0.876	1	
0.31	2.48	101.0	33.1	66.7	1.2	337.9	3,741.4	0.916	2	
0.43	3.75	140.2	0.0	140.2	0.0	309.4	3,426.3	1.000	∞	
										$\eta = -1.5$
0.06	0.39	18.7	0.0	1.3	17.4	460.1	4,405.2	0.769	0	
0.21	1.59	69.7	40.7	19.4	9.6	416.4	3,993.5	0.821	0.5	
0.30	2.37	98.3	51.8	40.5	6.0	392.2	3,763.3	0.854	1	
0.39	3.32	129.0	52.4	7.6	3.0	366.4	3,515.2	0.893	2	
0.60	6.06	197.6	0.0	197.6	0.0	309.4	2,960.2	1.000	∞	

לוח 5

התחלקות הפובסטייה והנמל
(אחווים)

הנמל העודף $100-(5)-(6)-(7)$ = (8)	הנהנים			הנשאים בהוצאות		סך כל ההוצאות לשנה $(א)+(ב)+(ח)$ = (2)	€ (1)
	בעלי הדירות $(ו)+(ה)+(ד) \times 100$ = (7)	היצרנים $(ד) \times 100$ = (6)	המשכירים $(א)+(ג) \times 100$ = (5)	השוכרים $(א)+(ב) \times 100$ = (4)	האוצר $(ח) \times 100$ = (3)		
						(מיליוני שקלים)	
							$\eta = -0.5$
1.1	92.0	6.9	0.0	6.4	93.6	1,207.3	0
3.5	91.3	1.6	3.6	3.4	96.6	1,169.8	0.5
4.6	91.7	1.5	2.2	2.3	97.7	1,156.7	1
5.4	92.1	1.1	1.4	1.4	98.6	1,146.1	2
6.6	93.4	0.0	0.0	0.0	100.0	1,130.0	∞
							$\eta = -1$
0.9	91.3	5.8	2.0	6.8	93.2	1,212.7	0
5.0	87.3	2.8	4.9	4.6	95.4	1,184.8	0.5
6.8	86.2	3.2	3.8	3.5	96.5	1,171.0	1
8.7	86.0	2.8	2.5	2.4	97.6	1,157.3	2
12.4	87.6	0.0	0.0	0.0	100.0	1,130.0	∞
							$\eta = -1.5$
1.5	90.0	0.0	8.5	7.3	92.7	1,218.9	0
5.8	84.5	3.4	6.3	5.4	94.6	1,194.6	0.5
8.3	82.4	4.4	4.9	4.3	95.7	1,811.2	1
11.0	81.0	4.5	3.5	3.1	96.9	1,166.0	2
17.5	82.5	0.0	0.0	0.0	100.0	1,130.0	∞

הטור האחרון בלוח 4 מתאר את העברת ההכנסות משוכרים לבעלים — העברה בת עשרות מיליוני שקלים לשנה (במחירי 1979/80)!

בלוח 5 מנותחת השפעתה של ההימנעות מהכללת ערך שירותי הדיור הזקופים בהכנסה החייבת במס — על חלוקת ההכנסה במשק. טור (2) מתאר את סך כל הוצאות הסובסידיה של כלל הציבור (אוצר המדינה) ושל שוכרי הדירות (העלייה בשכר הדיירה והפסד עודף הצרכן). התחלקות ההוצאה הזאת בין כלל הציבור לבין השוכרים מתוארת בטורים (3) ו-(4). התחלקות ההנאה מהסובסידיה בין משכירים, יצרנים ובעלי דירות מתוארת בטורים (5), (6) ו-(7). ההפרש, שהוא הנטל העודף, מובא, כאחוז מההוצאה, בטור (8). סך כל הנטל העודף מהסובסידיה הוא, כמובן, המכפלה של טור (8) בטור (1), וזהו טור (8) בלוח 4. הנתונים בלוח 5 מלמדים, שההוצאות על הסובסידיה מסתכמות בכ־1.2 מיליארדי שקלים, במחירי 1979/80, ושיעורן כ־3.7 אחוזים מהתל"ג. הוצאות אלו מוטלות בעיקר על אוצר המדינה (93 עד 100 אחוזים), ואילו הנהנים העיקריים הם, כצפוי, הדיירים-הבעלים (81 עד 93 אחוזים). חלק מסך ההוצאות הוא נטל עודף, היורד, כמובן, לטמיון.

5. הערת פירוט

הניתוח בעבודה זו נערך בעיקרו במסגרת של שיווי משקל חלקי בטווח הקצר. התעלמנו מהשפעתה של מדיניות המסוי על הצבר ההון של הפרטים במשק, עם כל השלכותיה של השפעה זו על היחס הון/עובד, על שכר העבודה ועל התשואה להון במשק.

העבודה, שהכנסות זקופות מהון המושקע בדירות בבעלות פטורות מתשלום מס, בעוד שהכנסות אחרות מהון אינן פטורות, ממריצה פרטים להפנות חלק גדול יחסית מחסכוניותיהם להשקעות בדיור — במקום להשקעות בהון יצרני. הרבר פוגע בהצבר ההון היצרני במשק, ומקטין את היחס הון/עובד ואת שכר העבודה. בהנחה המקובלת, כי גמישות התחלופה בין הון לעבודה קטנה מיחדית, תמורות כאלה במחירי העבודה וההון מקטינות את חלקה של העבודה ומגדילות את חלקו של ההון בהכנסה הלאומית. ברקנו השפעות אלו, במישור התיאורטי, במחקר אחר (1982, Pines, Sadka & Sheshinski); שם דנו בחלוקה הפונקציונלית של ההכנסה הלאומית (בין הון לעבודה), ולא עסקנו בבעיית חלוקתה של ההכנסה בין שוכרים, משכירים ודיירים-בעלים — שגדונה כאן. יש טעם לבחון את שני הנושאים הללו יחד, ואנו מקווים לעשות זאת בעתיד. המסגרת של שיווי משקל חלקי בטווח הקצר, שהתגדרנו בה בעבודה זו, גורעת מקצת מעוצמתן של המסקנות, באשר לפגיעת המסוי המפלה בעיילות הכלכלית: עצם המסוי על הכנסות מהון פוגע בעיילות של הקצאת המקורות במשק, ואין זה ברור מראש, שפטור על חלק מהכנסות כאלה (על שכר דירה וקוף מדיוור בבעלות) מגביר את הפגיעה; ייתכן שהוא פועל דווקא לתיקון העיוות, שיוצר עצם המסוי. ברם, גם מניתוח של שיווי משקל כללי, המוצג בעבודתנו הנזכרת לעיל, מתקבל, כי בהנחות סבירות, גורמת אפליה לטובה של דיירים-בעלים עיוות בהקצאת המקורות — כפי שמצאנו בעבודה זו.

ציטוטים

- Aaron, H. (1970), "Income Taxaes and Housing", *American Economic Review* 60 (December), pp. 789-806.
- Laidler, D. (1969), "Income Tax Incentives for Owner-Occupied Housing", in: Harberger, A.C. & Baily, M.J. (eds.), *The Taxation of Income from Capital*, Washington, D.C., The Brookings Institution, pp. 50-76.
- Patinkin, D. (1963), "Demand Curves and Consumer's Surplus", in: Christ, C.F. & et al., *Measurement in Economics*, Stanford, The University Press, pp. 83-112.

- Pines, D., Sadka, E. & Sheshinski, E. (1982), *The Normative and Positive Aspects of the Taxation of Imputed Rent on Owner-Occupied Housing*. Tel-Aviv University, The Foerder Institute for Economic Research, Working Paper No. 12-82 (forthcoming in the *Journal of Public Economics*).
- Shelton, J. (1968), "The Cost of Renting versus Owning a Home", *Land Economics* 44 (February), pp. 59-72.
- White, Michelle J. & White, Lawrence J. (1977), "The Tax Subsidy to Owner-Occupied Housing: Who Benefits?", *Journal of Public Economics* 7 (February), pp. 111-126.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (1981), סקר תנאי דיור 1978, סדרת פרסומים מיוחדים 641, ירושלים.
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (1982), סקר הוצאות המשפחה 1979/80, סדרת פרסומים מיוחדים, 961, ירושלים.