

22.68x29.08	1/3	עמוד 40	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	25/12/2020	75620382-3
"בניין אורה ישראל - חברת נדל"ן גולדן ארט - חברת נדל - 89427"					

הדירה ומחפשים פרויקטים חדשים של שכירות ארוכת טווח

40 שכ"ד בראש שקט
בעקבות המשבר רבים זונחים את חלום קניית



זרחיהו בדירתה בוואדי סאליב שבחיפה. נוף לים, חדר כושר, מועדון דיירים וחניה פרטית בשכר דירה קבוע

הממשלתית דירה להשכיר, אלא על מיזמי דיור שנבנו על קרקעות פרטיות ומיועדים למטרה זו.

"אני הדיירת הראשונה שנכנסה לפי רויקט", ממשיכה זרחיהו. "בעשור האחרון התגוררתי בשכירות באזור חיפה ונשר, והחלטתי שהגיע הזמן לעבור לדירה גדולה יותר. שכונת ואדי סאליב היא קצת כמו יפו, כל העיר התחתית שופצה מחדש, יש פה את הפאבים והמסעדות הכי שווים. גם בקורונה אפשר לקחת טייק אווי ולשבת ליד. פעם זה היה נחשב אזור מסוכן בעיה, אבל היום הוא אטרקטיבי מאוד".

היא עובדת בנתניה ומעדיפה להשקיע בנסיעה. "זה שווה לי", היא אומרת. "פלרטטתי עם הרעיון לעבור קרוב לעבודה, אבל דירות מקבילות שם עולות פי 1.5, ולא הייתי מקבלת דירה חדשה מהניילונים. אז החלטתי להישאר בחיפה ולחזור לבית שאני אוהבת ולא עושה לי יותר מדי חור כביס. אני חושבת שלכולם יש חלום לגור בדירה מהניילונים. יש לי דירה משלי בכרמיאל שאני משכירה,

"אני גרה בדירה חדשה מהניילונים. מרפסת עם נוף לים, חדר כושר, מועדון דיירים, חניה פרטית, ומשלמת 3,860 שקל בחודש באופן קבוע – כולל הכל. שכר הדירה לא עולה בגלל קריוות של בעל הבית, ואין לי חשש שפי תאום ימכרו את הנכס ויפנו אותי לטור בת הנכד שהחליט לעבור לשכונה. יש לי חברת ניהול שמטפלת בכל מה שאני צריכה, ואף שאני עובדת במרחק של שעה נסיעה ברכב – אני מעדיפה לחזור לדירה מעוצבת, שכיף לי לגור בה". נשמע כמו חלום או לכל הפחות שיטת מגורים שמא פיינת יותר את אירופה? אם שואלים את איילת זרחיהו (42), תושבת חיפה, העתיד כבר כאן – מזמן.

זרחיהו, סמנכ"לית מכירות בחברת טרני זילה לסליקת כרטיסי אשראי, מתגוררת בפרויקט "הרובע" בשכונת ואדי סאליב שבעיר התחתית בבעלות חברת גולדן ארט, הבונה פרויקטים להשכרה ארוכת טווח. לא מדובר בפרויקטים המסוכסיים על ידי המדינה באמצעות החברה

מושכרת מהניילונים

המשבר הכלכלי מקשה על רבים להתחייב לעסקאות נדל"ן - ודוחף אותם לשוק השכירות לטווח ארוך, שמאפשר להם לגור בדירה חדשה ממש כאילו רכשו אותה מקבלן • שכר דירה קבוע בלי גחמות פתע של בעל הבית, חברת ניהול זמינה ופסיליטיז שלא היו מביישים מיזמי יוקרה • לצד החברה הממשלתית שפועלת בתחום, קרנות הריט ויזמים פרטיים מנסים לקדם את המגמה - שבחול"ל כבר מזמן מובילה את שוק הדיור למגורים • **הילה ציאון**

יעוד של שכירות לצמיחת יבטיח, שייצור בישראל שוק יציב וצומח של דירות להשכרה, כמו שקיים במדינות רבות בעולם. ככל שנצליח לייצר מלאי יציב של דירות להשכרה ארוכת טווח, זה יתרום גם לחיינו השוק - והרבה צעירים שנאלצים היום לרכוש דירה ולהתחייב למשכנתה לעשרות שנים קדימה, יוכלו ליהנות ממגורים בשכירות ארוכת טווח קונצרנית, שתהווה חלופה ראויה ומתאימה יותר מבחינה כלכלית.

"החלום היהודי הוא להיות בעלים של דירה, אבל בשליש מהדירות בשוק מתגוררים בשכירות", מחוק את הדברים ערן ענבים, מנכ"ל אזורי ליבינג, חברה בת של אזורי הבונה פרויקטים של דירות להשכרה מוחזקות בידי משקיעים פרטיים, ואילו דיוור להשכרה קונצרנית כולל כמה אלפים בודדים של דירות. המצב הזה שונה ממרבית המדינות בעולם המערבי. בארה"ב, למשל, יש מתחמים שלמים שמכונים 'מולטי פמיליוז', ומקובל מאוד לגור שם. המתחמים האלה מנהלים על ידי חברה שמשכירה את כל הדירות.

"כיום לישראל הממוצע יש שתי חלופות", ממשיך ענבים. "לקנות דירה עם הון פי" ננסי שעלול להיות עבורו נטל משמעותי, אך מצד שני יש ודאות; והחלופה השנייה היא לשכור דירה - מצב שלרוב אינו ודאי. שכירות קונצרנית מציעה פתרון שמשלב בין שתי החלופות". ענבים מתייחס למשבר הקורונה, שהוביל לעלייה בביקוש למגורים בשכירות. "אין ספק ששוק השכירות יגדל וזאת הזדמנות לייצר פתרונות דווקא עכשיו, באופן שיאפשר ליוזמים לקדם פרויקטים כאלה", הוא אומר.

גם גבי לוי, מנכ"ל חברת אשטרום זכיינות מקבוצת אשטרום, מסכים עם הרברים. "אנחנו פועלים כעת עם החברה הממשלתית,

ברירות להשכרה בישראל במקום בחו"ל", אומר רב.

נדרשת הגדרה בת"ע

בשנים הקרובות צפויה, כפי הנראה, הרחבה משמעותית של שוק השכירות הקונצרנית בישראל. להערכתה של דניאלה פז ארז, מנכ"לית ובעלי חברת הייעוץ פז כלכלה והנדסה המלווה את חברת דירה להשכרה, רשויות מקומיות ויוזמים בקידום של פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, "בעשור הקרוב יתווספו לשוק כ-100 אלף דירות להשכרה ארוכת טווח. כיום כ-30% מהדירות בישראל מושכרות על ידי אנשים פרטיים המחזיקים בהן לצורכי השקעה". עם זאת, היא מבהירה כי השוק עומד בפתחו של שינוי והגדרת הדירות שיוצרו להשכרה על ידי מוסדיים.

"ההתעוררות הזאת נובעת משילוב של הפעילות של חברת דירה להשכרה, קרנות הריט למגורים, פעילות הוועדה הארצית לתכנון מתחמים מועדפים לדיוור (ותמ"ל) להקצאה של כ-20% מתוכניות עתידיות להשכרה ארוכת טווח ובניית פרויקטים במסגרת החוק לעידוד השקעות הון", היא ממשיכה. "אולם לרעת, על מנת לייצר שוק שכירות יציב, יש לנקוט בפעולה נוספת - הגדרת ייעוד של השכרה בתוכניות בניין עיר (תב"ע). היום מרבית השחקנים שנכניסם לשוק ההשכרה לטווח ארוך רואים לנגד עיניהם את התשואה מעליית ערך הדירות ביום שבו יוכלו למכור אותן. הם לא בונים את הפרויקטים לשכירות לצמיחת".

לדבריה, "יוזמים הפועלים במסגרת חוק עידוד השקעות, ימכרו לרוב את הדירות כחמש שנים לאחר שיועמדו לשכירות, וגם בפרויקטים של דירה להשכיר החברות יוכיחו למכור את הדירות לאחר 20 שנה. הגדרת

פז ארז: "היום מרבית השחקנים בשוק ההשכרה לטווח ארוך רואים את התשואה מעליית ערך הדירות ביום שבו יוכלו למכור אותן. הם לא בונים את הפרויקטים לשכירות לצמיחת"



כיר. הרעיון הוא לשנות את תרבות ההשכרה בישראל".

לאחרונה קודמה הצעת חוק המבקשת לבצע שינוי חקיקה בחוק הריטים, ולהפחית את מספר השנים שבו מחזיקה החברה בפרויקט מ-20 ל-10 שנים. זאת במטרה להפוך את הענף לאטרקטיבי יותר בקרב גורמים מוסדיים המשקיעים בפרויקטים מהסוג הזה. חוק הריטים עבר בממשלה ב-2016, אך מלבד כמה מאות בודדות של דירות שנרכשו למטרות שכירות, הוא לא חולל שינוי של ממש. אחת הסיבות שהצביעו עליה היוזמים הייתה משך הזמן הארוך (20 שנה) שבו הם נדרשים להחזיק את הדירות. תקופה כה ארוכה מייצרת תזרים מזומנים נמוך ומרחיקה את אנשי שוק ההון ואת המוסדיים.

הצעת החוק מנסה להגדיל את היצע הדיירות להשכרה ארוכת טווח באמצעות שני אמצעים עיקריים: קיצור משך ההחזקה הנדרש, לצד הענקת ערבות מדינה לקרנות ריט, אשר ישקיעו ברירות המיועדות למטרה זו, בדגש על פרויקטים שבהם כלולות דירות המיועדות להשכרה בשכר דירה ממוקד ובהנחה ממחירי השוק. "המדינה צריכה לתמוך בפתרון הזה, להקל על הריטים או המשקיעים המוסדיים להשקיע

אבל בניגוד אליה, דווקא פה אני מרגישה בבית. כמו לגור בבית מלון במחיר שווה לכל נפש".

לשנות את תרבות ההשכרה

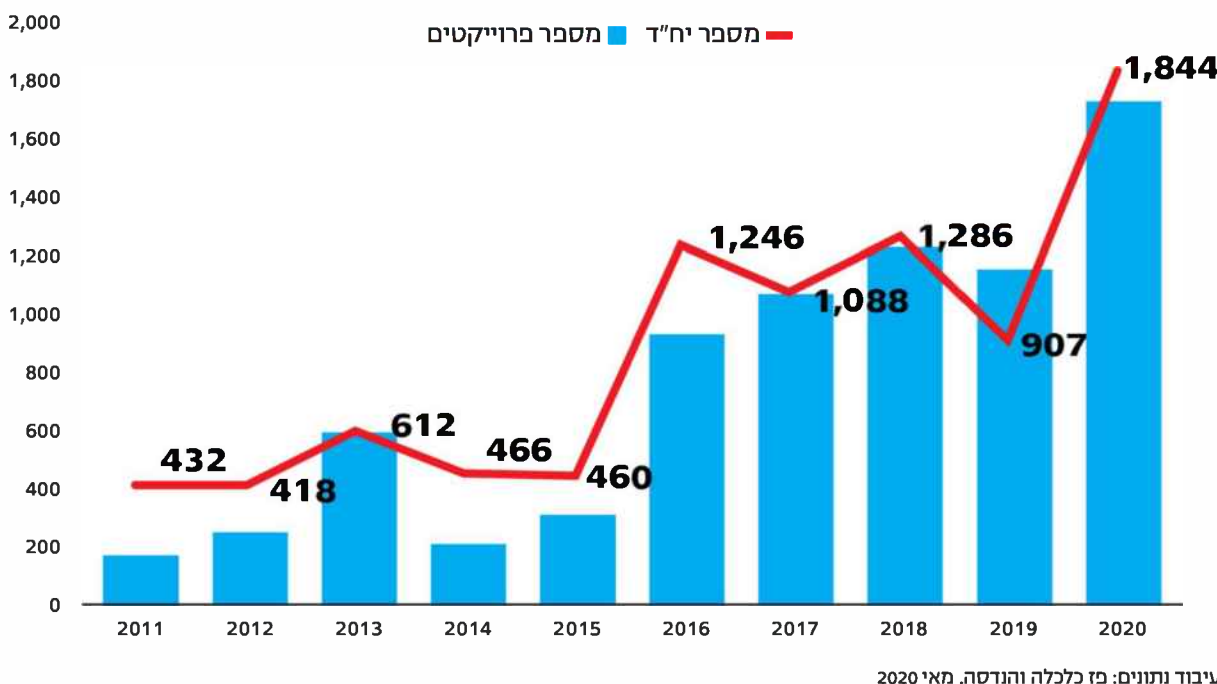
נגיף הקורונה טלטל את ענף הנדל"ן ואת שוק השכירות בפרט. ביטול תוכנית מחיר למשתכן, הירידה בהתחלות בנייה וכמובן, המשבר הכלכלי ושיעור האבטלה - כל אלה מקשים על צעירים לרכוש דירה ולהתחייב למשכנתאות גבוהות, ורוחפים את חלקם לשוק השכירות. גם ההחלטה של שר האוצר ישראל כץ, להפחית את מס הרכישה למשקיעים במטרה לעודד אותם לרכוש דירות, עשויה להגדיל את מלאי הדירות להשכרה על חשבון רוכשי דירה ראשונה. בענף מעריכים שבשנים הקרובות הביקוש לדירות להשכרה צפויים רק לעלות.

לממשלה יש הזדמנות להימנע מלהותיר את שוק השכירות בידי בעלי דירות פרטיים, ולעודד יוזמים להיכנס לשוק השכירות המוסדית לטווח ארוך, באופן שייטיב עם השוכרים: המחיר נשאר קבוע למשך תקופה ארוכה; השוכרים אינם ניתנים לפינוי בהתאם לגחמתו של בעל הדירה; והיום רואג לניהול הדירות והבניין, בדרך כלל ברמה גבוהה. פתרונות השכרה לטווח ארוך יכזבו לים לקבל תאוצה בעזרת הפשרת קרקעות מהירה, תמרוץ יוזמים בעזרת הגדלת זכויות בנייה, הסבת שטחי משרדים להשכרה למגורים וכדומה.

כיום הממשלה מקדמת פרויקטים כאלה באמצעות חברת דירה להשכרה שבמכרזים שלה זכו חברות גדולות, כמו אפריקה ישראל, אזורי, שיכון ובינוי, אשטרום, פרשקובסקי ועוד. עם זאת, כיוון שהביצור עים שלה מאז הוקמה ב-2014 לא היו מספקים, המדינה בוחנת אפשרות למזג אותה עם חברה ממשלתית נוספת במטרה לייצב את פעילותה. כמו כן נכנסו לענף חברות, כמו מגוריט, אזורי ואאורה, שהקימו קרנות ריט, הרוכשות דירות ומציעות אותן לשכירות ארוכת טווח, הן בפריפריה והן באזורי הביקוש. את הדירות והפרויקטים יכולות החברות למכור לאחר 20 שנים של השכרה.

"הרעיון הוא להשכיר דירות חדשות לתקופות של חמש שנים עם זכות ראשונים לחמש שנים נוספות, לפי מחיר השוק שהיה בתום חמש השנים הראשונות", מסביר את השיטה מתי רב, מנכ"ל מגוריט. "החווה הוגן מאוד, והדייר לא צריך לשנות את הסביבה למשך תקופה שהוא יחליט עליה - יתרון משמעותי מול מגורים ברירה שכורה של משקיע פרטי". כיום מנהלת מגוריט כ-1,500 דירות בערים מרכזיות, כמו תל אביב, רמת גן, גבעתיים, הרצליה, רמלה וירושלים. "חלק מהדירות רכשנו מפרויקטים פרטיים ואחרות במסגרת פרויקטים של דירה להשכרה

פרויקטים שאושרו להשכרה במסגרת החוק לעידוד השקעות הון 2011-2020



24.26x33.15	3/3	עמוד 44	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	25/12/2020	75620706-3
"בניין אורה ישראל - חברת נדל"ן גולדן ארט - חברת נדל - 89427"					

שוק השכירות



צילום: היזמים דוראל ש. זרמי שנירן

פרויקט של דירות מחיר למשתכן ודירות להשכרה ארוכת טווח ביבנה הירוקה

לוי: "כיום עלות בנייה למגורים ובנייה להשכרה דומה, משום שמדובר באותו מחיר על הקרקע. אם מחירי הקרקע יהיו נמוכים יותר, יהיה אפשר להצדיק את הסיכונים שנוטלים בבנייה להשכרה"

מתגוררת בה, ובכל זאת - היא מבינה את היתרונות שבדירור להשכרה ארוכת טווח. "בפרויקט יש ערך מוסף - קהילתיות", היא מספרת. "אולי תופתעי לשמוע, אבל מועד דון הדיירים באמת משמש אותנו. לאחרונה הכנו, חלק מהשכנים, ארוחת ערב, ואת הערב סיימנו במשחק סנוקר במועדון. זה היה קורה גם לולא הקורונה".

"האופי והתכנון של פרויקטים המיועדים לדירור להשכרה שונים מבנייה המיועדת למגורים למכירה", אומר שמעון ג'יני, מנכ"ל קבוצת גולדן ארט. "בפרויקטים כאלה התמהיל חייב לכלול יותר דירות קטנות, יש כמות גדולה של יחידות דירור בקומה ונדרשים שטחים ציבוריים ושירותים נוספים, שיתנו מענה מגוון ואיכותי לצורכי השוכרים. לרוב מדובר באוכלוסייה הכוללת רווקים וזוגות צעירים, מה שתורם לבניית קהילה בפרויקט".

אבל לא רק פרויקטים לצעירים, לדברי יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל ובעלי חברת אורה ישראל, "מדובר בפתרון מעולה למשפחות שמחפשות יציבות ללא חשש מפינוי או התמודדות עם נטל המשכנתא. התחום הזה צריך להשתרש ביתר שאת בישראל, כמו באירופה ובשאר העולם, והוא משמעותי מאוד לטיפול במשבר הדירור".

גם חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי, מסכים. "העובדה שיש 'אבא ואמא' לבניין - היא אחד היתרונות הגדולים בפרויקטים מהסוג הזה. אנחנו בונים פרויקטים כאלה גם בפלורידה, ארצות הברית, והמודל הזה עובד שם מצוין", הוא מסכם. ■

אבל בוחנים גם קידום פרויקטים שלא במסגרת דירה להשכיר, "הוא אומר. "דירור מוסדי להשכרה זה הפתרון הנכון לדירור בר השגה בישראל, ואנחנו מאמינים גדולים בהשכרה ארוכת טווח". לדבריו, בחברה בו"חנים אפשרות לבנייה של השכרה ארוכת טווח לצמיתות. "כיום עלות בנייה למגורים ובנייה להשכרה דומה, משום שמדובר באותו מחיר על הקרקע. אם מחירי הקרקע יהיו נמוכים יותר, יהיה אפשר להצדיק את הסיכונים שנוטלים בבנייה להשכרה", הוא מסביר.

"המדינה חייבת להקל ברגולציה"

אחד היתרונות של פרויקטים המקודמים על ידי המדינה הוא העובדה שכרבע מהדירות שנבנות בפרויקטים מהסוג הזה מסובסדות. למעשה, המחיר משקף הנחה של כ-20% ממחיר השוק. דירות אלה מושכרות לזכאים באמצעות הגרלה. לדברי שמאי מקרקעין שמוליק כהן ממשדד SK שמאות מקרקעין, המתמחה בליוי ופיקוח פיננסי על מיזמי נדל"ן, כדי לקדם את השוק "המדינה חייבת להקל דרמטית ברגולציה ולהגדיל את אוכלוסיית היעד שמתגוררת בדירות עם שכר דירה מופחת. בנוסף, עליה להגדיל את הכדאיות הכלכלית ליזמים - כדי שיהיה בחירו לבנות במסלול דירור להשכרה ארוכת טווח - וזאת באמצעות הגרלה משמעותית של התמריצים".

בחזרה לזרחיהו. אם שואלים אותה, היא כניראה הייתה מעדיפה לרכוש את הדירה שהיא