

25.67x30.25	1/6	1	עמוד	הארץ - THE MARKER	נדל"ן	25/03/2021	76723692-2
"חברת פרשקובסקי השקעות ובניין גולדן ארט - חברת נדל - 89427"							

# נדל"ן TheMarker

מוסף פסח מארס 2021



## עת לשכור

חלום הבעלות על דירה מתרחק. המדינה מתדלקת  
 הטבות וכרישי הנדל"ן מריחים הזדמנות:  
 שוק ההשכרה מתעורר



**20 באים בגדול**

הגידול הצפוי בשוק ההשכרה מושך לראשונה חברות גדולות וקרנות שנמנעו ממנו עד כה גילי מלניצקי

**חיים בהשכרה**

# בעלי הבית החדשים

חברות גדולות וקרנות ריט מחזקות אחיזה במיזמי השכרה לטווח ארוך בישראל, ומציעות נכסים בשכר דירה סביר ויציב, לצד חלומות על בריכה ובר על הגג. האם זו תולדה הכרחית של עליות מחירי הדיור ומהפכה צרכנית, או תופעה שתחלוף כאשר יעלו שיעורי הריבית?

**גילי מלניצקי צילום: תומר אפלבוים**

מחדל, לכזה שיכול להביא איכויות גבוהות לקור מפלקסים ססגוניים ויוקרתיים ולהתאים למציאות ולצרכים של בני דור המילניאלס. שחקנים בשוק מעריכים כי שיווי המשקל עדין מד להשתנות – כ-260 אלף בעלי דירות המחזיקים בשתי דירות או יותר, ימכרו את דירותיהם או יעזבו בירו אותן לבעלות יורשיהם בשנים הבאות, במקביל להתחזקות השוק הקונצרני המנוהל על ידי חברות וקרנות נדל"ן וגופי ניהול נכסים. הסיבות להתחזקות הפעילות היזמית נעוץ בשינויים בדפוסי הדיור ובהעדפות בני דור המילניאלס, שמקדשים ערכים של גמישות ואיכות חיים ומבקשים לראות בדירור שירות (living as a service) ומוצרי צריכה על פני רכישה והשתעבדות למשכנתה. הדבר נכון בעיקר במטרופולין תל אביב – אבל גם בפריפריה שמתפתחים בשנים האחרונות בבאר שבע, ירושלים וחיפה. נתוני הלמ"ס מוכיחים גם הם שפחות צעירים בישראל עד גיל 34 מחזיקים בבעלות על דירה בהשוואה לעשורים הקודמים, ולמעשה – בשנת 2018 כ-32% מהגברים וכ-18% מהנשים בגיל 25-34 עדיין גרו עם הוריהם.

**מתי דב, מנכ"ל ומייסד מגוריס:**  
**"כשוכר אתה תלוי לרוב בגחמות של בעל הנכס, אתה לא יודע אם התוכנית שלו היא למכור בשנה הבאה את הדירה או לממן בעזרתה את התואר היקר של הילד, ואתה לא מצליח לייצר לעצמך אופק וביטחון לטווח ארוך. נכנסת איזודאות רבה ואיכות החיים נפגעת"**

לדברי שמעון ג'יני, מנכ"ל חברת גולדן ארט, המפעילה פרויקט לשכירות ארוכת טווח בחיפה ומי קימה פרויקט נוסף ביפו, "הדור שהיה אמור לרכוש היום דירות מוכיח שהוא נמצא במקום אחר. הוא מחליף יותר עבודות, מבקש לייצר לעצמו אפשרויות לגמישות ומוביליות, ועובר להשקעות אלטרנטיביות שלא מחייבות אותו לקשור את עצמו למקום אחד – בורסה, ביטקוין או כלים מניבים אחרים. אין חלום על בית בטאבו, יש חלום על איכות חיים".

לצד השינויים הבינדרוריים, גדל הפוטנציאל של שוק השכירות הממוסד בגלל מחירי הכסף הזול והריביות הנמוכות, לצד טיוב הטבות מס הניתנות דרך חוק עידוד השקעות הון והתיקון לקרנות הריט, וההערכה ששווי הנכסים ימשיך לעלות על רקע ההאטה בשיוקי קרקעות ובשל המיצוי והסיכון העולה בשוק המשרדים והמלונות בגלל הקורונה.

"יותר יזמים נכנסים לשוק השכירות לטווח ארוך ומסתפקים בתשואות נמוכות שלא עולות על 3% – בגלל סיבת הריבית הנמוכה והסיכונים הנמוכים", מסבירה דניאלה פז ארז, מבעלי חברת ייעוץ הנדל"ן פז כלכלה והנדסה. "לאורך שנים שרר בארץ חוסר אמון בשוק השכירות מצד יזמים ומקבלי החלטות, ממש אנטי מוחלט. לא האמינו שאנשים יבחרו בשיכירות כפתרון קבוע והיה קשה לדבר על זה מבלי לשמוע: 'האמא היהודיה לא תיתן, היא רוצה שהילד שלה יקנה בית'".



**ל** יאת ויוני עמדו לחתום בחודש יוני על הארץ כת חוזה השכירות בבית הקטן ששכרו באחד מיישובי השרון ולהיכנס לשנה השלישית, לאחר ששנתיים קודם לכן התחרו על הבית מול עשרות שוכרים, צלחו את האורישנים מול בעלי הדירה, הסכימו לקנות את הספה והמקרר מהשוכר הקודם, והציגו בפני העו"ד של בעלי הדירה את תלושי הש"כר שלהם – לצד התחייבויות לערבויות בגובה עשרות אלפי שקלים. כשהגיעה ליאת מצוידת בצ'קים לפגוש את בעלת הדירה לקראת חידוש החוזה, היא בשרה לה להפתעתה ובניגוד לשיחות קודמות על העלאת שכר הדירה ב-500 שקל, כ-8% יותר מהשנה הקודמת. "יכולתי להעלות גם בשנה שעברה, אבל לא העליתי", אמרה לה. כשליאת ביקשה למתן את עליית המחיר אמרה לה בעלת הנכס: "הבת שלי חושבת להיכנס לבית הזה גם ככה. אם אתם לא משלמים את הסכום הזה – תפנו את הדירה עד סוף החודש. היא כבר תיכנס במקומכם".

כך נראית המציאות עבור כ-750 אלף משקי בית המתגוררים בשכירות בישראל ומהווים 29% משוק הדיור. אין ודאות לגובה שכר הדירה או תקופת ההשכרה, המענה לפניות בנושא תחזוקה ותקלות תלוי במצב רוחו של בעל הנכס, ושטחים משותפים בבניינים מוטי שכירות מוזנחים. שוק השכירות נשלט ברובו על ידי בעלי נכסים פרטיים המחזיקים דירה או שתיים המיועדות להשקעה. הם לא רואים את עצמם כנותני שירותי דיור שצריכים לספק שירות איכותי – אלא בעיקר כמי שאמורים להרוויח ולהבטיח ביטחון ליורשיהם.

"היחסים בין שוכר למשכיר בשוק הפרטי הם שכיריים ולא שוויוניים", מסביר מתי דב, מנכ"ל ומייסד מגוריס – קרן הריט (קרן השקעות שתכליתה השקעה בנאמנות בנדל"ן מניב) הראשונה בישראל המחזיקה כ-1,600 דירות להשכרה, מהן כ-500 מאוכלסות. "כשוכר אתה תלוי לרוב בגחמות של בעל הנכס, אתה לא יודע אם התוכנית שלו היא למכור בשנה הבאה את הדירה או לממן בעזרתה את התואר היקר של הילד, ואתה לא מצליח לייצר לעצמך אופק וביטחון לטווח ארוך. כשאתה לא יודע כמה רחוק מהבית יהיה מקום העבודה בשנה הבאה ולא יזהו גן תוכל לרשום את הילד – נכנסת איזודאות רבה ואיכות החיים נפגעת. כשמי דברים על שוק השוכרים, לא מדובר על שוכרים שהם סטודנטים או רווקים צעירים שיכולים לחזור להוריהם, אלא על משפחות עם ילדים, שהחליטו בצורה מודעת לנתב את הכספים שלהם להשקעות בנתיבים אחרים ולשחרר את הלחץ מרכישת דירה. איכשהו הם לא מצליחים למצוא חלופת מגורים ראויה שאפשר לסמוך עליה, בגלל מבנה השוק".

על אף ששיעור השוכרים בישראל נמצא במגמת עלייה מתמדת, מ-19.5% ב-2005 עלה ל-28.5% ממשקי הבית ב-2019, לפי נתוני הל"שכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), רק בחמש השנים האחרונות החלו להתחולל שינויים שמביאים שרים על עידן חדש בשוק השכירות. הקמת קרן נות ריט חדשות בהן מגוריס, ריט אזורים ליבינג, מניבים ריט וקרן אקונה לצד כניסת חברות ותיקות למרכזי דיור להשכרה ארוכת טווח בעקבות שיווקים לפרויקטים המשלבים השכרה ומכירה, בהן אזורים, שיכון ובינוי, אפריקה ישראל, צמח המרמן, פרשקובסקי ואחרות – הם חלק מהתנועה המבשרת על השינוי.

כניסתם של גופים ממוסדים עתירי הון אל השוק מבשרת על האפשרות להפוך את הדירה השכורה ממוצר "נחות", הנחשב למעין ברירת





אבי ברזילי, צילום: ניר קידר



ליאור ברדוגו, צילום: יובל אסף



דניאלה פז, צילום: דרור נחום

▶▶ לדברי פז ארז, המצב היום שונה. "עליות מחירי הדירה גורמות לכך שהאמא היהודיה יותר חוששת מנטל המשכנתה. היא רוצה לייצר ביטחון עבור הילד שלה – אבל לא במחיר של משכנתה של מיליון וחצי שקל, אלא בעזרת היכולת לנטרל את התלות במשכיר נכס פרטי", היא מסבירה. "מכאן אנחנו רואים בחינה לגיטימית של יזמים שנכנסים באופן וולנטרי לעולם השכירות ארוך כת הטווח, או דרך מכרזי דירה להשכיר או מתוך הישענות על חוק עידוד השקעות הון וניסיונות לאתר קרקעות בבעלות העירייה שיש בהן אפשרות לשימושים מיוחדים".

חברת הדירור הממשלתית דירה להשכיר משוקת מכרזי קרקעות במחיר מוזל תחת מחויבות של היום להשכיר את הדירות לתקופה של 15-20 שנה לפני המכירה ולהקצות חלק מהן לשכירות במחיר מפר קה. "הגופים המוסדיים מגלים עניין אחרי שראו שהתפוסות בפרויקטים שהמדינה קידמה מגיעות ל-100%", אומרת ענבל דור, המנכ"לית בפועל הטרייה של דירה להשכיר, "בחלקם יש גם רשימות המתנה ארוכות. תשואה של 3.5% בשנה זה לא רע, גם עבורם". לדבריה, גם האופק שמסמנת הוועדה הלאומית למתחמי דירור מועדפים (הוותמ"ל), המייבבת בכל התוכניות שהיא מאשרת שכ-30% מהדירות החדשות יהיו מיועדות לדירור להשכרה ודירור בריהשגה, מתניע את המגמה.

"המהלך של הוותמ"ל הוא ערובה לכך שהרכבת תמשיך לנסוע גם בעתיד – לכן היזמים מצביעים ברגליים ונכנסים לפרויקטים, וגם קרנות הריט מתרבות", מסבירה דור. "מטרנתנו כורוע ביצוע של הממשלה היא להציב את ישראל לצד מדינות רבות בעולם המערבי, שם המוצר של דירור להשכרה קוני צרני מושרש כבר שנים רבות. היום, בהובלת הפעיי לות שלנו, מיטב היזמים המובילים בארץ רואים את הפוטנציאל הגדל במוצר, ערים לביקושים הגבוהים ולנחיצותו. שוק השכירות לא נראה כמו לפני שש שנים, והוא עוד יוסיף וישתנה".

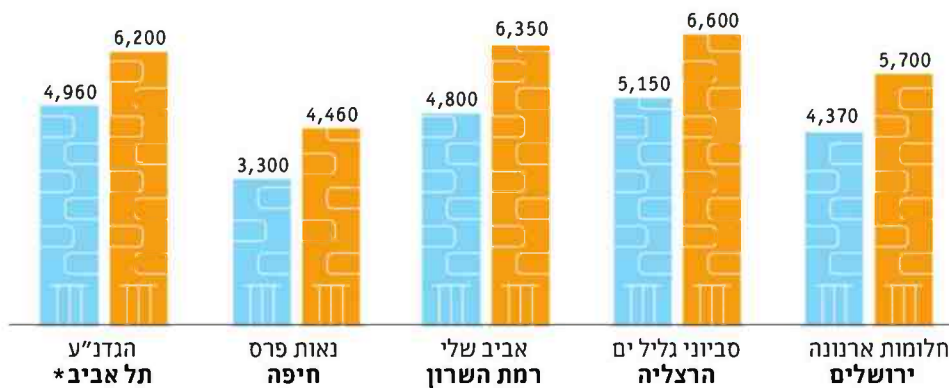
### פחות פרטיים, יותר ממוסדים

דור לא יכולה להבטיח שהמאזן בין המתגוררים בשכירות (קרוב ל-30%) לבין המתגוררים בנכס שבבעלותם (כ-70%) ישתנה, אך היא צופה שתמהיל השחקנים הפועלים בתחום השכירות

**אבי ברזילי, מנכ"ל אפי נכסים: "דירה להשכיר פועלת חמש שנים אך שיחררה לשוק בקושי 2,000 דירות. הרשויות המקומיות וכוחות פוליטיים מונעים את זה, עניין של כיפופי ידיים. המדינה והשרים הם מי שצריכים לקבל החלטה על אובדן הכנסות מהקרקע – כמו שידעו לעשות במחיר למשתכן"**

### כמה זה עולה? דמי שכירות חודשיים בפרויקטים נבחרים, בשקלים

■ מחיר שוק ■ מחיר לזכאי שכירות מפוקחת בפרויקטים הממשלתיים



מקור: דירת להשכיר

\*פרויקט בתקמה

לשעבר סתיו שפיר ורועי פולקמן בממשלות הקודמות – ולא בהצלחה יתרה בשטח. "אפילו מבלי לדבר על פיקוח מחירים והגבלת שכר דירה, עבור רבים, בעלות על דירה באזורי הביקוש היא לא אופציה ואחריות המדינה לתת להם מענה לקורת גג יציבה עם אופק", קובע בן שחר. "צעירים כיום צריכים להתרחק לפריפריות רחוקות כדי להיות בעלים על נדל"ן, ובמצב בו תשתיות התחבורה לוקות בחסר והשירותים הניתנים נעשים פחות ופחות טובים ככל שמתרחקים ממטרופולין תל אביב, הרי שהמוביליות נעצרת וגורלם התעסוקתי מוגבל והופך למוכתב מראש".

ממחקר שערך בן שחר בפברואר על נגישות לדיור עלה כי לבני העשירון החמישי שירצו לרכוש דירת ארבעה חדרים ממוצעת בישראל יידרשו בממוצע 10.6 שנים שבהן ינתנו את כל הכנסות משק הבית לטובת המטרה. אילו ירצו לרכוש אותה בתל אביב – יאלצו להקדיש 5.4 שנים נוספות. לפי המחקר, לארי בעת העשירונים הנמוכים ייקח בין 12.9 שנים לבין 36.9 שנים של ניתוב כל ההכנסה עד שיצליחו לרכוש דירת ארבעה חדרים ממוצעת, ועוד בין שש וחצי שנים ל-18 וחצי שנים, אם יתעקשו לנסות ולרכוש אותה בתל אביב. "החישוב הזה נכון אם אותה משפחה לא מוציאה שקל על מזון, לא שולחת את הילדים לבית הספר ולחוגים ולא קונה בגדים", מדגיש בן שחר. בעוד שבשכלול כל השכונות בתל אביב עומד מחיר דירת ארבעה חדרים (יד שנייה וחדשות) לפי המחקר על 3.08 מיליון שקל, מרחק 40 ק"מ נסיעה משם יעמוד המחיר הממוצע לדירת ארבעה חדרים על 1.4 מיליון שקל.

"אם המצב ימשך כך, מטרופולין תל אביב תורכב מאוכלוסייה הומוגנית ואליטיסטית, ובפריפריה – היתר", הוא מוסיף. "כדי להימנע מחברה מקוטבת עם שונות אדירה בין מרכז לפריפריה, צריך לאפשר את מוביליות חברתית ושוויון ההזדמנויות. המחוקק חייב לייצר אלטרנטיבות איכותיות ועם ודאות וביטחון כלכלי למי שלא יכול לייצר לעצמו בעלות על דירה".

לדבריו, "אין סיבה שהשוק המוסדי שמשקיע סכומי עתק בנדל"ן בצפון אמריקה, לא ישקיע גם בפיתוח שוק שכירות בישראל, במיוחד בעולם בו סביבת הריבית נמוכה והדיבינדרים משכירות מגלים גם הם רמת סיכון נמוכה. אבל כדי שהשוק הזה יתבסס נדרשת עוד התערבות ממשלתית".

הגואים והעליות במחירי הדירות, לרוב משקי הבית קשה אפילו לגייס הון עצמי ראשוני מספק כדי לרכוש דירה באזורי הביקוש ובקרבה למוקדי התעסוקה – ולכן חייב להיווצר שינוי שיאפשר שוק מקצועי לשכירות".

לדברי בן שחר, שוק כזה צריך לכלול רגולציה שתבטיח שכירות הוגנת ונאותה, תנאי תחזוקה בסיסיים ואופק שיאפשר להישאר בנכס, מה שניסה לעשות חוק שכירות הוגנת שקידמו חברי הכנסת

ישתנה: פחות ידיים פרטיות – יותר ממוסדות. לסברה שותף גם פרופ' דני בן שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת תל אביב. לדברי בן שחר, "השוק מנוהל על-ידי אבא ואבא שקונים דירות ומשכירים אותן באופן ספורדי ולא מקצועי, כפי שעולה על רוחם, בשונה מהמתרחש במדינות מערביות כמו ארה"ב, קנדה וחלק ממדינות אירופה. במצב בו הנגישות לדיור הבעלות הולכת ומתרחקת בגלל מחירי הדירור



פרויקט לשכירות ארוכת טווח של מגורית בשכונת ארנונה בירושלים. האופק שמסמנת הוותמ"ל מתניע את המגמה צילום: אמיל סלמן





צילום: עופר וקנין



דירה בפרויקט לשכירות ארוכת טווח של גולדן ארט בחיפה. "הקשר עם השוכרים הוא המפתח" צילום: גולדן ארט

**שמעון ג'יני, מנכ"ל גולדן ארט:**  
 "הדור שהיה אמור לרכוש היום דירות נמצא במקום אחר. הוא מחליף עבודות, מבקש לייצר לעצמו אפשרויות לגמישות ומוביליות, ועובר להשקעות אלטרנטיביות שלא מחייבות אותו לקשור את עצמו למקום אחד. אין חלום על בית בטאבו, יש חלום על איכות חיים"

למי שננעל מחוץ לבית ביום שישי ב-12 בלילה". לדברי לוי ומפעילי פרויקטים אחרים לשכירי רות, פרופיל השוכרים אינו אחיד. "הישראלים הם טיפה סטיגמטים וצריך לנער אותם מתפישותיהם המיושנות לגבי שכירות", מדגיש לוי. "בפרויקט להשכרה בחיפה מתגוררים בעלי BMW, לצד 12 רופאים מרמב"ם, פנסיונרים מצמצמי דיוור מכפר ורדים, ומשפחות צעירות מהקריות. השוכרים רוצים להישאר בדירות עשר שנים ויותר".

ארוך משקיעות בפרויקטים שלהם ובניהול, ומציינות חדר עגלות ואופניים, מועדון דיירים מטופח וחדרי כושר חנמיים לדיירים. אנחנו מבינים שהקשר עם השוכרים הוא המפתח ולכן מציעים ג'ימבורי, והתאמה של שטחים ציבוריים לצרכי דיירים – כמו תפילה משותפת או הרצאה. בפרויקט של 200 דירות יש ארבעה אנשי צוות שעובדים 24/7 ונותנים מענה לכל תקלה או בעיית תחזוקה, גם אם זה אומר לחלץ ילד שנתקע באמבטיה או לפרוץ את הדלת

ממוסדת – אם תינתן לו האפשרות", טוען גבריאל לוי, מנכ"ל קבוצת אשטרום זכיינות. "החוויה והמחירים שלנו ביחס לתמורה – נכס חדש לגמרי – טרם בים באופן משמעותי מהשוק הפרטי. אנחנו מגויסים לסטנדרט של המדינה מתוקף מכרזי דירה להשכיר מצד אחד, ומהצד השני רוצים לשמור על תפוסות מקסימליות ועל מצב נכס אופטימלי כדי להשביח אותו, או אנחנו באמת עוסקים בשיפור כל הזמן. חבי רות גדולות שנכנסות למיזמי דיוור להשכרה לטווח

**ג'ימבורי וחדרי כושר חינם**  
 אחת החברות שנכנסה לתחום היא קבוצת אשטרום. הקבוצה מפעילה כיום פרויקט לשכירות ארוכת טווח בחיפה וצפויה לאכלס בשנתיים הקרובות עוד כאלף יחידות דיוור לשכירות במתחמי המשת"ל והגדנ"ע בתל אביב ובקריית הובל בירושלים – כולם במסגרת מכרזי דירה להשכיר. "אין שור שיבחר בשכירות מאדם פרטי על פני שכירות

## סתיו שפיר באה לכנסת כדי לשנות את שוק השכירות, וגילתה שזה לא מעניין אף אחד

מנסים לפתור את הבעיה שתעזור לשפר את השוק עבור כשני מיליון אזרחים שוכרי דירות. הרי המאבק לתנאים בסיסיים לשכירות הוגנת זו לא מלחמה בין שוכרים מפונקים לבעלי דירות – זו מלחמה של כולנו. על שני הצדדים צריך להגן, וככה שניהם יוכלו להרוויח: המשכירים – שההכנסה מהדירה היא הפנסיה שלהם ויכולו לקבל שוכרים בטוחים שמשקיעים בדירה ונמצאים בה לאורך זמן; והשוכרים – שיוכלו לבייטחון לגבי מועד הפינוי או עליות מחירים. שוק מפוקח יכול להבטיח את זה, גם בלי לאמץ מודלים קיצוניים כמו שיש למשל בגרמניה, ולא מתאימים לישראל.

"לצערי למדתי שמקבלי ההחלטות והפקידות מיושנים מאוד. הם מפחדים מכל מיני שרים בכל פעם שהם שומעים על פיקוח ושכירות הוגנת. הם חיים בעבר, שעוד חושב שהחלום זה בית עם גינה בצד בר מנומנם, עווד שהדינמיקה של דור המילניאלס מצביעה על צורך אדיר במוצר של שכירות ארוכת טווח – בוודאי שבמדינת ישראל שמכוונת לכנייה עירונית וצפופה יותר. פוליטיקאים ופקידים רבים מפחדים מהעיתיד ומתעלמים מזה ששכירות קצרת טווח היא סיוט שחווה אותו דור שלם".

פיקוח על שכר הדירה והגבלות על עליות מחירי השכירות לפני ארבע שנים היו גורמים היום לשוק הדיוור להראות אחרת לגמרי? "הפתרון של שוק השכירות הוא יותר הוליסטי מפיקוח על שכר הדירה. צריך גם תחבורה ציבורית מעולה, להבטיח עירובי שימושים בפריפריה וקרבה למקומות עבודה, לייצר תכנון איכותי ולא מבוסס כמויות, להגדיל את מלאי הדיוור הציבורי – כדי להפסיק תמיכות וסיכסודים ארורים של מאות מיליוני שקלים שמחלקת המדינה לזכאים ורוחקת למעלה את רמי השכירות. הטענה של משרד האוצר היתה שצריך להפחית את ההתערבות של המדינה בשוק השכירות והדיוור – אבל המדינה מתערבת, פשוט מתערבת רע, ולא במקומות הנכונים. בעולם קיימים מודלים חדשים של דיוור שיתופי ודיוור קאופרטיבי, וגם אפשרויות קלות כמו אכיפת הארנונה הכפולה על דירות רפאים כבר חוקקו, אבל לא מיושמות".



שפיר. "להגן על המשכירים ועל השוכרים" צילום: אהוד צויגנברג

ששוכרות דירות בתל אביב, שמחירי השכירות אכן עולים; נציג הלמ"ס הורה שהנתונים הקיימים לא מספיק טובים ושהם עוברים על מודל לסקירה יותר טובה – אבל באוצר מיד נזפו בו; ורשות המסים, שאמורה לגבות על מס על הכנסות מהשכרת דירות, ידעה להגיד שכ-78% מהנדרשים לא משלמים מס, אבל אין אכיפה ומשהו לא עובד שם. גם כשהצעתי להקים רשם שכירות שיאסוף את הנתונים, הבינו שזה הרבה עבודה, ושם זה נעצר".

בלומר הפוליטיקאים מעדיפים לטמון את הראש ולשרת את חבי רות הנדל"ן והמשקיעים?  
 "השורה התחתונה היא שמקבלי ההחלטות בכנסת ובממשלה לא

איפה את היום סתיו שפיר?  
 "אני בתל אביב".  
 אני רואה אותך לפעמים רצה על החוף.  
 "איך את רואה אותי? איפה את גרה?"  
 באזור כרם התימנים.

"איזה כיף לך. חיפשתי שם דירה הרבה זמן. האמת, אני עדיין מחפשת. אם את שומעת משהו על דירה שמתפנה, תזכרי אותי!"  
 עוור אחרי המחאה החברתית והאוהל ברוטשילד שממנו צמחה פעילותה הציבורית, ח"כ לשעבר סתיו שפיר עדיין מחפשת דירה. שפיר, שהקימה את ועדת השקיפות בכנסת, היתה הפעילה המרכזית לצד ח"כ רועי פולקמן להסדרת חקיקה שתשפר את כללי המשחק בשוק השכירות, המקפחים את השוכרים ומותירים אותם באיבודאות לגבי תקופת ההשכרה ומחירי השכירות. חוק שכירות הוגנת שקימה שפיר אמנם אושר ב-2017 והסדיר את היחסים בין המשכיר לשור כר בענייני התשלום למתווך ותיקון ליקויים – אך הותיר את סעיפי הפיקוח על המחירים בחוץ. זאת לאור התנגדות של גורמים שונים ובראשם שרת המשפטים ראו איילת שקד, מה שרוקן הרבה מתוכנו. כששואלים אותה איפה היה הכשל הגדול ומה שורש הבעיה בשוק השכירות, היא מסבירה: "אחד הדברים שהבנתי במהלך כהונתי בכנסת, זה שהמדינה מעדיפה לא לדעת מה קורה בשוק השכירות. פשוט לעצום עיניים", אומרת שפיר. "הרי כולם מבינים שיש בעיה – אם רוב השוכרים לא נשארים בדירה יותר משנה-שנתיים וציבור אדיר של יותר מ-175 אלף זכאים מקבלים סיוע בשכר דירה, אבל הגופים האמונים על הנושא מתנגדים לאסוף נתונים שיעזרו לפתור אותה".

מה זאת אומרת מתנגדים?  
 "באחת מהשיבות של ועדת השקיפות זימנתי את כל הגורמים שעוסקים בשוק השכירות וביקשתי שיעשו את הדבר הבסיסי ביותר: יציגו נתונים. נציגת אגף תקציבים ראו אמרה: 'עשינו סקר בפייסבוק על אורך חווי שכירות'; נציג בנק ישראל הסביר שאין בידיהם בדיקה על מגמות מחירי השכירות אבל אמר שהוא מבין מהבנות שלו,



## דיור להשכרה עשוי להיות המוצא האחרון לפתרון המצוקה החרדית

מצוקת הדיור בציבור החרדי הובילה את השר יעקב ליצמן להילחם על האחיזה בשוק הדיור ולקבל לידיו את תיק הבינוי והשיכון בממשלה היוצאת, במסגרתה גם הוקמה הרשות לפיתוח כלכלי-חברתי של המגזר החרדי תחת משרד ראש הממשלה. הגופים האלו אמורים לייצר פתרונות לאתגר הדיור החרדי הנובע: הקמת 200 אלף יחידות דיור לחדרים עד 2040, או כ-10,000 דירות חדשות מדי שנה בעשור וחצי הקרוב, כך לפי התוכנית האסטרטגית לדיור לחברה החרדית מ-2015 בהובלת משרד השיכון והמכון החרדי למחקרי מדיניות.

רק שלמרות הניסיונות של ליצמן לשכנע ראשי ערים מעורבות לקלוט אוכלוסיות חרדיות; לחוץ על מקבלי החלטות על קידום התוכניות לערים החרדיות כספי ושיפיר; ולהבטיח מע"נקים לדירות יד שנייה בפריפריה, ועל אף מאמציו של השר אריה דרעי להרחיב את העיר הח'רדית אלעד, עדיין חסרים פתרונות זמינים ומיידים לאלפי זוגות שמתגוררים כיום במחסנים, חניות, מרתפים, עליות גג ובתנאים עגומים בדירות שנבנו באופן לא-חוקי ומאלתר בערים החרדיות ובראשן, ירושלים ובני ברק.

האם דיור להשכרה יכול להיות הפתרון? ביוני 2020 התעניין ליצמן בפעילותה של "דירה להשכיר" והתקש שתכלול תחת סמכויותיו בהסכם הקואליציוני בין הליכוד ליהדות התורה. גם בחזון הדיור שלו לשנת 2021, רגע לפני הבחירות, אמר ליצמן כי ככוונתו לפתח ולהשקיע בשוק הדיור ארוך הטווח כמענה למשפחות מחוסרות דיור וכמענה לזכאי סיוע ממשרד השיכון. אנשיו של ליצמן הורו כי הוא מקיים דיונים ראשוניים לגבי הרחבת פעילות החברה והתאמתה לציבור החרדי, אך בתקופת כהונתה הקצרה של הממשלה לא היה מספיק זמן להכין תוכניות עומק והרעיון התפוגג. בכל זאת, שני פרויקטים להשכרה לחברה החרדית מקודמים: ביישוב החרדי רכסים שבצפון, לכ-400 דירות שמתוכנן כ-200 מיועדות לשכירות ארוכת טווח; ובשכונת המשקפיים בבית שמש, בו מתוכננת בנייה של 132 יחידות דיור, מתוכן 66 להשכרה. יוזמות נוספות שניסו לקדם בכני ברק ובלוד לשכירות חרדית בשנה האחרונה נכשלו בעיקר בגלל חששות והתנג'דויות של הרשויות המקומיות.

מי שבכל זאת בוחן פעילות בתחום הוא היוזם שמחה גריידינגר, יו"ר ובעלים של קבוצת נתיב יזמות ופיתוח, שמתכננת ובונה כיום שכונה של אלף יחידות דיור בבית שמש. גריידינגר מבקש להסב חלק מהקרענות המיועדות לדיור מוגן לטובת דיור להשכרה לציבור דתי-חרדי. זאת על אף שהוא סבור שכדי לייצר כדאיות כלכלית ליוזם ולשוכרים – חייב להתקיים מנגנון סבסוד ממשלתי משמעותי.

"הציבור החרדי נמצא במלכוד", מסביר גריידינגר, "מצד אחד, דירה בבעלות היא אחר המרכיבים הכי חשובים עבור כל זוג צעיר ובמקרים רבים דירה מהווה קריטריון סף שקובע האם סוגרים שידוך או לא. בשביל להבטיח את הדירה מגייסים כספים במאמצים אדירים, כשהגמ'חים קיימים כאופציה אחרונה. אם האברך החרדי הצעיר יירדש לשעבר את ההורים שלו כדי לאפשר את הדירה – גם זה יקרה".

"מהצד השני", מסביר גריידינגר, "ההכנסה למשפחה חרדית ממוצעת היא הרבה מתחת להכנסה הממוצעת במשק – ובמשפחה יש יותר נפשות – אפילו 15. זה נכון שבמשפחות רבות כבר יוצאים לעבוד, אבל יש אחוז לא מבוטל של מקרים בהם האישה מעוררת את הגבר ללמוד בישיבה או בכר'ל, ונושאת על עצמה לבר את נטל הפרנסה, כמתכנתת או מורה. במצב כזה משפחות מצמצמות למינימום את ההוצאות שלהן ונעזרות כמה שיותר במשפחה, בקהילה ובקצבאות. אולם במשפחות בהן יש רור שלישי של אברכים, גם אם האישה עובדת – אין הון עצמי זמין או יכולת כלכלית לה'בטיח הון עצמי משמעותי, לצד העדר אופק להגדלת ההכנסות. במקרים כאלה אין אפשרות לקנות דירה, וזוהי ככל שתהיה. לכן מי שאין לו ברירה יפנה למסלול של שכירות ארוכת טווח במחיר מפוקח. זה יותר טוב מהמצב כיום בו משפחות בירושלים ובאלעד מתגוררות במחסנים ובדירות 'סלח לי' – דירות שבהן כל הזמן מבקשים סליחה מרוב שצפוף".

מכאן שלדברי גריידינגר, לחרדים אין ברירה אלא לדחוק במנהיגיהם לייצר פתרונות לקורת גג בסיסית בסבסוד ממשלתי עמוק, "דרעי וליצמן מבינים שחייבים להבטיח קורת גג בסיסית לכל זוג שמתחתן, ורואים את המדינה כמי שצריכה ויכולה לקחת אחריות כבעלת מרבית הקרקעות בישראל", מסביר גריידינגר. "כשם שהמדינה ספגה הפסדים במחיר למשתכן כדי לתת גישה לזוגות צעירים, היא יכולה להבטיח קורת גג במודלים של שכירות או דיור ציבורי לחברה החרדית ולחברה הכללית שלא מצליחה להגיע לדירה. עדיין, דירה בשכירות – גם אם במחיר מפוקח ולטווח ארוך, תהיה אלטרנטיבה נחותה בהשוואה לביטחון הכלכלי שמייצרת דירה בבעלות".



תל אביב. ככל שמתרחקים ממטרופולין תל אביב – המובילות נעצרת צילום: תומר אפלבוים



צילום: רמי חכם

**ענבל דוד, מנכ"לית בפועל של דירה להשכיר: "המוסדיים מגלים עניין אחרי שראו שהמדינה קידמה מגיעות ל-100%. 3.5% תשואה בשנה זה לא רע, גם עבורם. מטרתנו היא להציב את ישראל לצד מדינות רבות שבהן דיור להשכרה קונצרני כבר מושרש"**

יותר ממחיר הדירות – אבוי לשוכרים אם זה היה אחרת – אבל כשהשוק נמצא כל הזמן במצב של ביקושים יציבים, יזם שיש לו אפשרות למכור תמיד יעדיף למכור".

**לבנות על חשבון קרקע ציבורית**  
 על רקע מיעוט הקרקעות המשוקות בדירה להשכיר, ליאור ברדוגו, מנכ"ל ובעלי ברדוגו גרופ, מנסה לחשוב מחוץ לקופסה ולאתר בעצמו קרקעות מוזלות שלא במסגרת המכרזים המצוי מצמים שמוציאה המדינה. כך ברדוגו גרופ רכ'שה לפני כחצי שנה זכויות קרקע בייצור ציבורי ("קרקע חומה" המיועדת לשימושי קהילה ומוסדות ציבור) בכפר סבא במסגרת עסקת קומבינציה עם מרכז ישיבות בני עקיבא. על הקרקע הוא מתכוון להקים מתחם דירות להשכרה שבו 2,400 דירות, מהן 400 דירות על שישה דונם בשלב הראשון – בתוכנית באישור הרשות המקומית שמוכנה להקי'נות זכויות לטובת דיור להשכרה.

► לוי סבור שהתנאים הקיימים היום בשוק מספקים, אך יש להגביר את שיווק הקרקעות לפ'רויקטי שכירות כדי להבטיח את המשך המגמה: "לא צריך חוק שכירות הוגנת ועוד תקינה או פוליטי'קאים שיפזרו הבטחות, צריך לתת ליוזמים להתחרות והשוק בעצמו יגיב ויכתוב סטנדרט. ככל שהשוק ייעשה יותר תחרותי וקפטיליסטי – כך ההטבות לשוכרים יגדלו".

רק שקצב שיווק הקרקעות המיועדות לשכירות ארוכת טווח לא ממש בשיאו. ב-2015 הכריז שר האוצר דאז יאיר לפיד על יעד שאפתני של 150 אלף דירות להשכרה ארוכת טווח שישנו את שוק השכירות תוך עשור, אך המחויבויות האלו התאדו ואילצו את קבר'ניטי החברה הממשלתית דירה להשכיר, שנוסדה כדי למלא את המשימה, להתנצל ולהסביר שמדובר ביע'דים מופרכים. דירה להשכיר מציגה כיום פרויקטים דלים יחסית בהיקף של כ-9,700 דירות להשכרה בלי'בר, רובן עדיין בהקמה.

אף פוליטיקאי שלקח לעצמו את הסמכויות בתחום הדיור מאז – משה כחלון או יעקב ליצמן – לא ראה בשוק השכירות כזה ששווה להשקיע בו מאמץ, חרף העובדה שדור בני ה-30 מתקשים לחסוך הון עצמי לרכישת דירה ראשונה. כחלון העדיף להשקיע מיליארדים בחלוקת קרקעות לרכישה במסגרת מחיר למשתכן, וליצמן אומי'נם הביע את התעניינותו בפיתוח שוק השכירות ארוכת הטווח כפתרון ומענה מידי למצוקת הדיור בציבור החרדי, אבל הממשלה התפרקה מהר מידי ולא נתנה לו מספיק זמן לפעול בשוק.

"דירה להשכיר פועלת חמש שנים אך שיחררה לשוק בקושי אלפיים דירות", אומר אבי ברזילי, מנכ"ל אפי נכסים המפעילה את מתחם הדיור לה'שכרה הראשון בארץ בסביוני גליל ים, שבו 273 דירות ומקימה כיום גם פרויקט להשכרה בשוהם. "זה לא כי היא לא רוצה או לא מסוגלת, אלא כי הרשויות המקומיות וכוחות פוליטיים מונעים את זה. עניין של כיפוי ידיים. דירה להשכיר היא גוף שלא מקבל החלטות, אלא מבצע, והמדינה והשרים הם מי שצריכים לקבל החלטה על אוב'דן הכנסות מהקרקע – כמו שידעו לעשות בעבר בפרויקטי מחיר למשתכן ובפעילויות אחרות".

לדבריו, "נעשו כאן צעדים משמעותיים כמו הטבות מסוי וחוק עידוד השקעות הון, הבעיה היא שהם תמיד מפסידים בקרב מול עליות מחיי'רי הדיור. כמעט תמיד עדיף למכור את הדירה, כאשר התשואה על השכירות לרוב לא מגיעה ל-3%. בפולין ובצ'כיה למשל, אני מעדיף להקים פרויקטים לשכירות כי ערך הקרקע נמוך ואני יודע שארוויח אם אצבור עליות שווי של הנכס לאורך זמן. בארץ שכר הדירה עולה בקצב מתון



שמחה גריידינגר. "משפחות בירושלים ובאלעד מתגוררות במחסנים" צילום: אייל טואג





מעונות הסטודנטים החדשים באוניברסיטת בר אילן (מימין) והקמפוס. "מתחם דיור להשכרה צריך להכיל חצרות וגינות משותפות, בריכה וחדרי מוזיקה. כמו מלרוז פלייס" צילומים: פיק אדריכלים, תומר אפלבוים



צילום: עופר וקנין

**פרופ' דני בן שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת תל אביב: "השוק מנוהל על-ידי אמא ואבא שקונים דירות ומשכירים אותן באופן ספורדי ולא מקצועי, כפי שעולה על רוחם, בשונה מהמתרחש במדינות מערביות כמו ארה"ב, קנדה וחלק ממדינות אירופה"**

בלי מספיק התאמות ויצירתיות. פרויקטים מהסוג הזה יכולים גם לייצר הזדמנות חשובה ותמריץ עבור יזמים לשלב מערכות ירוקות ומתקדמות של מיוזג אוויר, מחזור מים וצריכת אנרגיה ובכך לחסוך לעצמם עלויות לאורך שנים – כי הם אלו שמתפעלים את הבניין וכדאי להם להשקיע".

ערן ענבים, מנכ"ל קרן הריט אזורים ליבינג, מסביר כי "דירה בשכירות תוכל להיות מתומחרת במחירים גבוהים ולא כשירות מפוקה, בגלל ערכים יותר גבוהים שדירות כאלו יוכלו להציע בעתיד, כשנרחיב את הפורטפוליו. בעתיד ייווצר בידול וייחוד בשטחים הפרטיים והציבוריים ויהיה סל שירותים שמוטאם לקהילת שכורים, בהתאם לערכים של הפרויקט: רכב משותף, קורקינט משותף, חדר אחסון למשלוחים ופעילויות תוכן מותאמות".

לדברי ניצה פיק, "כדי שפרויקטים כאלו יצביעו רות תאוצה, חייבים לייצר תכנון שגורם לך כדור לרצות להיות מוזהה איתו: מגנבי, יוקרתי, איכור תי. חייבים לייצר משהו עם ערך מסוף משמעותי – קהילה חזקה, שירותים טובים ופסיליטיס שאין בכל בניין – ואלו יהיו תמריץ לוותר על המרוץ לדירה בבעלות".

האקזיט – המכירה. בכך נפגמת המהות של פרויקט השכירות ארוכת הטווח שאמורים לשים גם את השוכר במרכז. מי שמחזיק נכס להשכרה ל-30 שנה רואה את הנדל"ן כאמצעי – ולא כמטרה. רק אזי יכול להיווצר פרויקט איכותי, עם חללים משותפים, דירות מותאמות לשוכרים, ודיריים שמשקיעים בדירה ובמרחב ורואים בהם בית אמיתי שהם רוצים לשמור עליו ולשפר את סביבתו".

לטענת פז ארז, השטחים החומים עם ייעוד ציבוריים המוסבים לטובת שכירות הם לא פתרון, אלא עיוות שגורם לרשות מקומית לוותר על שטחים המיועדים לשירותים עירוניים-קהילתיים. הפתרון לטענתה הוא ביצירת שימושי קרקע המי תוכננים מלכתחילה לשכירות, ברמת התב"ע ותוכניות המתאר העירוניות. "כמו שיש ייעוד תכנוני לבתי אבות או למלונות, צריך שיהיו קריעות שמועדות לשכירות – ואז השוכר יהיה במרכז כמו שבמלון התייר הוא המרכז, ובבית האבות הזקן הוא במרכז. זה הצעד הרגולטורי המתבקש, ורק כך ייווצר אינטרס לבעל הנכס – שהלקוח השוכר יהיה מרוצה" היא מסבירה.

גם ג'יני סבור שהצעדים הקיימים כיום הם טלאים. "לא ברור למה המדינה מוכנה לסבסד קרקע, להשקיע מאמצים בבניית מכרז, ואז לחלק ליום עוד סוכריה ולתת לו להרוויח מהמכירה אחרי 15 שנה. הרי 15 שנה זה אפס זמן במונחי נדל"ן ולכן שוק השכירות ארוכת הטווח לא יתרחב וישתכלל. זאת תקלה. בארה"ב, למשל, ייעוד התב"ע הוא להשכרה מלכתחילה, מחיר הקרקע נגזר מתוך הייעוד הזה, יש עוד שורה של תמריצים, והקרקע מיועדת תמיד להשכרה. ככה אפשר לבסס מלאי לזמן ממושך".

### דירות עם ערך מוסף

מתכננים ואדריכלים סבורים שיצירת קרקעות המיועדות לשכירות מלכתחילה במסגרת התוכנית שמקדמות הוועדות המקומיות והמחוזיות, תאפשר תכנון פרויקטים איכותיים המותאמים לצרכי שכורים. "פרויקט השכירות צריכים לה תאים את עצמם ל-2021 ולא להיראות כמו עוד שכונת שינה פרברית ומרדימה", אומר יוני פיק, מבעלי משרד פיק אדריכלים המתמקד במתמחי דיור מעורבים ומעונות סטודנטים. "מתחם דיור להשכרה צריך להכיל חללים משותפים עבור הדיריים: חצרות וגינות משותפות, בריכה, חדר כביסה, חדרי מוזיקה, גג משותף ומתחם עבורה. כמו שמדיינים את מלרוז פלייס".

"הדירות האלו צריכות ויכולות להיות קטנות יותר מהסטנדרט של דירות 120 מ"ר גנריות באם המושבות, וחלקן צריכות להיות גם דירות של 40 מ"ר ושיהיה בחלקן ריהוט ותאורה שהיום מציע לדייר", מוסיפה ניצה פיק, שותפה במשרד. "כיום, המצב בו חברה ממשלתית מגדירה את מפרט הבנייה לפרויקטים יוצר רף מינימום שנצמדים אליו,

ולהבטיח שדירות להשכרה יישארו כאלה לאורך עשורים, ולא יימכרו במהירות אחרי 10-20 שנה. כך יוכל להתבסס שוק שכירות ממוסד. כמו ברדוגו, גם שחקנים גדולים יותר בשוק הדיור עסוקים באיתור קרקעות ביעוד ציבורי רי שיתאימו לפרויקט שכירות ארוכי טווח, בהם אזורים, אפריקה ישראל, עזריאלי ושיכון ובינוי. "הצעדים בישראל חיים באשליה שמחירי הדיור ירדו, אחרת אין הסבר לכך שהם לא מפעילים לחץ על המנהיגות שתייצר מלאי שכירות ארוכת טווח", אומר ברדוגו. "גם אם מחירי הדירות ייחידו תכו בחצי, זוג ממוצע עדיין צריך להביא חצי מיליון שקל מהבית כדי שיהיה לו הון עצמי לדירה במרחק חצי שעה מתל אביב".

### חושבים רק על האקזיט

מכאן שהשילוב המסוכן בין מחירי הקרקע הגבוהים; שיתוק מצד הרשויות המקומיות והשלטון המרכזי לנתב בנייה של פרויקטים על שטחים ביעוד ציבורי; והתוקף של תמריצי המסוי ומיזמי דירה להשכיר שמעורדים להיפטר מהדירות תוך כ-15 שנה – מוכיח שגם ההתערורות הנוכחיות בשוק השכירות עלולה להיעלם, כל עוד המודל הכלכלי מתבסס על תמריץ המכירה בסוף, בכפוף למימוש הטבות המס.

דניאלה פז ארז סבורה כי "הבעיה הבסיסית והמהותית של שוק ההשכרה היא שהיזמים והקרנות נכנסים לפרויקט כי הם חושבים על היום של

לדברי ברדוגו, "ב-2014 ו-2016 קידמו גרין עון סער וכחלון שורה של צעדים כדי לאפשר הקמה של פרויקט דיור להשכרה על קרקעות עם ייעוד ציבורי, בהסכמה ובתוכנית משותפת עם הרשות המקומית, אולם הם לא הצליחו לייצר שינוי בשוק הדיור להשכרה ולעודד יזמים להיכנס – כיום החוק מגביל ליישות אחת שתחזיק בבעלות על הקרקע, מה שמצריך שותפויות חדשות וביורוקרטיה יותר מורכבת. זו בעיה פרוצדורלית, אבל איש לא פועל לתיקונה בגלל היעדר מנהיגות אמיתית שמקבלת החלטות. כך נוצר פספוס גדול כי הקרקעות האלו מהוות פוטנציאל אדיר לבניית פרויקטים להשכרה במטרופולין תל אביב. אם המדינה והרשויות המי קומיות יעשו מאמץ לתיקון רגולטורי ותמרוץ של ראשי הערים – תתאפשר הקמה של עשרות אלפי יחידות דיור להשכרה במטרופולין תל אביב, אבל ראשי ערים מעדיפים להביא זמרים ליום העצמי מאות ולקיים ערבי מופלטה, במקום להסתכל על הטווח הארוך ולייצר פתרונות שלא מוכרים. גם רשות מקרקעי ישראל יכולה להפיק קרקעות עם ייעוד ציבורי מבעלים פרטיים ולעודד הקמה של פרויקטים, אבל אף אחד לא עושה את זה, טומנים את הראש בחול".

ברדוגו טוען כי בעוד שהיום התמריץ לבנייה בפרויקט דירה להשכיר נובע מהנחה מסוימת על הקרקע ואפשרות למכור את הדירות תוך כ-15 שנה, קרקעות עם ייעוד ציבורי לצד הקניית זכויות מסחר יכולות להגדיל את התשואה ליזמים,



חדר כושר בפרויקט אזורים ליבינג באשדוד צילום: שלומי זנאתי