



"המשבר חייד את הצורך בדירות להשכרה". הדמיה של פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בשכונת ארנונה בירושלים | יזם: שיכון ובינוי נדל"ן

# איר שגלגל מסתובב

שכר הדירה ירד - אבל צפוי לטפס • המשכירים פרסמו פחות מודעות להשכרה - אבל ההיצע גדל בחסות Airbnb • היזמים צופים פנייה של רוכשי דירות לשוק השכירות ארוכת הטווח - אבל לא בטוח שזה ישתלם להם • והממשלה החדשה תצטרך להחיות מחדש את הענף • כך השפיע משבר הקורונה על שוק השכירות • הילה ציאון

## "הפחיתו את שכר הדירה ברבע"

מבדיקה שערך לוי יצחק, עורך מחירון הדירות, בקרב שוכרי דירות בערים מרכזיות בישראל בתקופת הקורונה עולה, כי בעיר ללא הפסקה רשמו מחירי השכירות של דירות יד שנייה ירידה בשיעור של 10%-15% בתוך חודשיים וחצי (בתקופה מרץ-אפריל 2020 - שיא משבר הקורונה - לעומת תקופת ספטמבר 2019 - פברואר 2020). הבדיקה הזאת מצטרפת לאותו מחקר של הבנק המרכזי, שבין היתר גם מצא ירידה של 15% במחירי השכירות בעיר בשבוע של 19 באפריל לעומת השבוע של 18 במרץ. כך למשל, משפחה עם שני ילדים המתגוררת זה כשנה בדירת שלושה חדרים משופצת ברחוב יצמן בשכונת הצפון הישן בעיר, המשתרעת על שטח של 100 מ"ר וכוללת מעלית וחנייה, שילמה לפי חוזה השכירות 7,250 שקל בחודש. יצחק מספר שבעקבות משבר הקורונה ביקשו השוכרים לעזוב, אולם בעל הבית ויתר להם על חודש שכירות (אפריל) וחידש להם את השכירות לשנה נוספת ב-6,450 שקל בחודש - ירידה של כ-11% במחיר. לדבריו, דירת שני

רבים החלו לקיים משא ומתן עם משכירים על גובה שכר הדירה ורחיית מועד התשלום. אם לשפוט לפי מחקר שפרסמה לאחרונה אונ"ב בריסית תל אביב, הירידה בביקוש וגם בהיצע אינה מפתיעה: על פי הממצאים, בתחילת אפריל כל דייר שמיני לא הצליח לשלם את מלוא דמי השכירות. הסיבה ברורה: הפגיעה בשוכרים היא דרמטית משום ששכר הדירה הוא ההוצאה החודשית הגבוהה ביותר במשק הבית. לפי הנתונים, שכר הדירה הממוצע בקרב הנסקרים עמד על 3,670 שקל בחודש, כשההוצאה על דיור היא בממוצע 25%-40% מכלל ההוצאות. ברקע המצוקה שאליה נקלעו שוכרי הדירות, בפועל מחירי השכירות ירדו בתקופת המשבר. יש לכך לא מעט סיבות, הראשונה היא כניסתו של ענף הנדל"ן לקיפאון. העובדה שהיזמים נסגרו, התיירים הפסיקו להגיע ודירות Airbnb התפנו לפתע השפיעה גם היא: על פי מחקר נוסף של בנק ישראל, בעיר תל אביב חל זינוק של 67% בהיקף הדירות שהוצעו להשכרה בחודש אפריל האחרון, כנראה בזכות היקף נרחב של אותן דירות נופש שנכנסו לשוק. וכי שמגדילים את ההיצע, מדביקים בצורה כזו או אחרת את הביקוש - והמחירים יורדים.

הכלכלה הישראלית ספגה טלטלה בעקבות משבר הקורונה - וההשקעות הגיעו גם לשוק השכירות למגורים. אם לאורך השנים הישראלים התרגלו לחיות בעתות חירום מבלי שהייתה לכך השפעה דרמטית על הענף, הרי שהתפשטות הנגיף "הצליחה" לפגוע בשוכרים ובמשכירים. מחקר ערכני של בנק ישראל מלמד שמאמצע חודש מרץ השנה ועד אמצע אפריל, שיא תקופת המגפה, חלה צניחה בשיעור של עד 50% בהתעניינות הציבור לשכור דירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בד בבד חלה ירידה גם במספר המודעות של דירות להשכרה. למעשה, על פי נתוני הבנק המרכזי, בארבעת השבועות שלאחר תחילת המגבלות שהוטלו על התנועה, במרבית האזורים ברחבי הארץ חלה ירידה בשיעור של 40%-30% במספר המודעות החדשות לדירות להשכרה. גם בשטח הרגישו את הירידה בביקושים. "בתקופת הקורונה הייתה ירידה ניכרת של כ-50% בהתעניינות בדירות להשכרה", אומרת ליליה נחמן, מנכ"לית רשת התיווך הארצית אנגלו סכסון. "ראינו סוג של הלם בקרב שוכרים, ולמציאות הייתה השפעה פסיכולוגית ומורלית.



21.57x25.85	2/4	עמוד 35	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	10/07/2020	73662138-6
"גולדן ארט - חברת נדל - 89427"					



הדמיה

**ירידה במחירי שכירות**  
**דירות יד שנייה**  
 לפי עסקאות שבוצעו בתקופת הקורונה\*\*

אחוז ירידה	4 חדרים	3 חדרים	עיר
12%	6,500	5,670	ת"א יפו
9%	5,500	4,450	ירושלים
4%	4,000	2,800	חיפה
8.5%	4,500	3,700	אשדוד
11%	4,750	4,030	נתניה
9%	3,000	2,500	באר שבע
4%	6,200	5,200	רמת גן גבעתיים
8%	4,250	3,400	רמלה
4%	4,500	3,500	אור יהודה
5%	3,500	2,500	אשקלון
11%	2,850	2,300	כרמיאל
7%	4,500	3,550	ראש לצ"צ

// נתונים: לוי יצחק, עורך מחירון הדירות

\*\*שכ"ד בשקלים בתקופה מרץ-אפריל 2020 לעומת ספטמבר 2019-פברואר 2020

לנו השוכרים", הוא אומר. "מאזן הכוחות בין מחפשי הדירות למשכירים השתנה, פתאום הם החלו לרדוף אחרינו ולא אנחנו אחריהם, נאלצים להיענות לדרישותיהם. מצאתי דירה עם שכר דירה סביר, ובעל הדירה הנוכחית, שאליה עברתי בתחילת חודש מאי, אף הפחית כמה מאות שקלים מהשכירות באותו החודש על רקע המצב".

עוד עולה מבריקת לוי יצחק, כי ברחוב לה גרדיה בשכונת יד אליהו הושכרה בעבר דירת 3.5 חדרים בשטח של 85 מ"ר ב־5,000 שקל, אולם בתחילת חודש יוני היא הושכרה ב־4,500 שקל - ירידה של 10% במחיר. נוסף על כך,

חררים משופצת ברחוב נורדאו בצפון הישן, שהייתה מושכרת ב־4,700 שקל, ירדה ל־3,500 שקל בלבד - ירידה של 25% במחיר.

"בעלת הבית הורידה את שכר הדירה בתקופת הקורונה בצורה משמעותית", מספרת לירון, עוזרת מנכ"ל המתגוררת בשכונת בשכונת הצפון הישן. "היא פנתה אליי ביוזמתה והודיי עלי ששלושת החודשים הבאים היא תפחית לי את שכר הדירה ברבע. בשיא הקורונה הייתה אי ודאות בעבודה וישבתי בבית, וההליכה של בעלת הנכס לקראתי הגיעה בדיוק בזמן".

גם אילון, יועץ אסטרטגי מתל אביב, עבר את אותה חוויה. "הקורונה עשתה טוב, לפחות

**לוי יצחק, עורך מחירון הדירות:**  
**"מהבדיקה שלנו עולה, כי בחודשים אפריל-מאי מספר עסקאות השכירות היה נמוך במיוחד, ורובן הגדול נסגר בירידה משמעותית הן מהמחיר המבוקש והן ממחירו הריאלי של הנכס לפני הקורונה"**



נאי שהיא מספקת, חיפשו אלטרנטיבות זולות יותר או חזרו זמנית להורים. בעלי בתים שרצו לחדש חווה החתימו דיירים על חווי שכירות עם הוזלה לשלושה חודשים, אבל הייתה הסכימה, שבהמשך המחיר יחזור לקדמותו. אף שדיירי רות Airbnb השתחררו לשוק, רואים כבר חזרה למחירים שלפני תקופת הקורונה.

דורית סדן, סמנכ"לית שיווק בחברת שיכון ובינוי, מסכימה. "משבר הקורונה לא באמת פגע בשוק הדיור להשכרה. שוכרים ביקשו החייה בתשלום, צעירים חיפשו אלטרנטיבה רגועה אצל ההורים, אבל מהר מאוד החיים יחזרו למסלולם, אנשים יחזרו לעבוד - וגם לגור בשכירות", היא אומרת. "תרבות הצריכה של הישראלים בכל מה שקשור לשוק הדיור בכלל והשכירות בפרט לא תשתנה. אבל אם לא יטפלו בסוגיית מס הרכישה, וכמות המשקיעים תמשיך לרדת, יהיו חייבים לספק אלטרנטיבות אחרות להשכרה".

בינתיים שר השיכון יעקב ליצמן מקדם ביימים אלה יוזמה חדשה להפחתת מס הרכישה בפריפריה כדי לעודד משקיעים לרכוש שם דירות - מה שיכול להגדיל את היצע הדיור להשכרה; אולם צורך לא פחות חיוני בדיור כזה נמצא באזורי הביקוש, ובענף מעריכים שדי ווקא המהלך הזה עלול להותיר דירות רפאים ולגרום לעליות מחירים בפריפריה. כך או כך, אחת הדרכים של הממשלה להגדיל את ההיצע היא על ידי הקמה פרויקטים של דיור להשכרה רחב ארוכת טווח. המהלך כבר מתבצע בשנים האחרונות על ידי החברה הממשלתית דירה להשכיר, שכעת, עם הקמת הממשלה החדשה, עברה לטיפולו של משרד השיכון.

בשטח מעריכים, כי על רקע המצוקה הכי לכלית של הישראלים, השוק שיפרח הוא זה של השכירות. אם בממשלה הקודמת תוכנית הדגל הייתה מחיר למשתכן, ייתכן מאוד שכעת תהיה זו תוכנית השכירות לטווח ארוך. "הקורונה הובילה לכמיליון מובטלים, ושוכרי הדירה רות, שהם כמעט 30% ממשקי הבית בישראל, התקשו לעמוד בהתחייבויותיהם", אומר שרון תוסייה-כהן, מנכ"ל משותף בחברת נצבא. "באמצעות חוזה ארוך טווח והתחייבות לכך שדמי השכירות יישארו ללא שינוי ריאלי למשך 5-10 שנים, השוכרים יודעים ששכר הדירה שלהם לא יקפוץ לפי קפריזות של בעל בית, ושהם לא יאלצו לעבור דירה ולהוציא את הילדים ממסגרות באמצע השנה".

"בשביל משכנתה צריך ביטחון תעסוקתי", מוסיף יעקב ניצן, מנכ"ל ושותף בחברת רובי קפיטל. "דווקא בעולם של חוסר ודאות, השכירות היא המענה הנכון. דיור להשכרה יאפשר לבלום את השתוללות המחירים בפריפריה ובימרכוזי הערים. הבעיה היא שלפרויקטים כאלה לוקח זמן להבשיל, ולכן המחירים יחזרו לטפס". ערן ענבים, מנכ"ל אזוריים Living, מחזק את הדברים. "משבר הקורונה יצר מצב של אי ודאות, שהוביל להמתנה בקרב חלק מהרוכשים



"יש מכרזים באוויר". פרויקט שכירות ארוכת טווח של קבוצת אביב ברמת השרון | צילום: נועם חן

## דורית סדן, סמנכ"לית שיווק בחברת שיכון ובינוי: "תרבות הצריכה של הישראלים בכל מה שקשור לשוק הדיור בכלל והשכירות בפרט לא תשתנה. אבל אם לא יטפלו בסוגיית מס הרכישה וכמות המשקיעים תמשיך לרדת, יהיו חייבים לספק אלטרנטיבות אחרות להשכרה"



### פרויקטים בהקמה של דיור להשכרה ארוכת טווח

יחיד להשכרה	שם הפרוייקט	יישוב
370	מתחם הגדנ"ע	תל אביב
216	הרקפות	ראש"צ
405	הדסה הקטנה	ירושלים
176	המשתלה	תל אביב
51	תל גיבורים	חולון
364	בית בפארק	אור יהודה
99	מלחה	ירושלים
271	סביניו שוהם	שוהם
78	קדמת ראשון	ראש"צ
234	מתחם יב'	באר יעקב
240	מערב	רמלה
210	מערב	גן יבנה
100	רמת רבין	כרמיאל
72	הדרים	שוהם
170	מורדות ארנונה	ירושלים
177	הר יונה	נוף הגליל
100	אגמים מזרח	אשקלון
286	בן שמן	לוד
109	השכר ומהר	חיפה
61	השכר ומהר	נהריה

זוג שגר בשרדות רוטשילד בבניין משותף בשימו, בדירה שכוללת 3.5 חדרים, שילם עד כה 8,400 שקל, ובתקופת הקורונה בעל הבית הסכים לרדת ל-6,800 שקל. מדובר בירידה בשיעור של כמעט 20%.

"ההיצע גדל הן בעקבות דירות Airbnb שהי תרוקנו מדיירים, והן עקב העובדה שחלק מהי שוכרים חזרו להתגורר עם ההורים בעקבות המצב", אומר יצחק. "מהבדיקה שלנו עולה, כי בחודשים אפריל-מאי מספר עסקאות השכירות היה נמוך במיוחד, ורובן הגדול נסגר בירידה משמעותית הן מהמחיר המבוקש והן ממחירו הריאלי של הנכס לפני הקורונה". לדיירי, "לא רק השוכרים נפגעים - גם המשכיי רים עצמם, הרי לא כל בעלי הדירות נמנים עם האלפיונים העליונים, חלקם שוכרים בעצמם דירות ומשלימים את הדלתא במחיר בין הדירה המושכרות לדירה שאותה הם שוכרים".

### "מחירי השכירות יטפסו חזרה"

אמנם מחירי השכירות רשמו ירידה, אבל ככל ששוק הנדל"ן יחזור לשגרה, כך ניתן להניח שהמחירים יטפסו בחזרה. "לסגר הייתה השפעה על שוק השכירות בתל אביב - אבל היא הייתה זמנית", מסבירה הרר חזות, זכיינית רי/מקס High תל אביב. "חלק מהצעירים ששכרו דירות בעיר בעיקר כדי ליהנות מחוויית הפי

14.54x26.38	4/4	עמוד 38	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	10/07/2020	73662139-7
"גולדן ארט - חברת נדל - 89427"					



"כללי המשחק משתנים". דירות לשכירות ארוכת טווח בינה | יזם: רמי שביר



איך שאגל מסתובב

## יאיר טל, מנכ"ל דירה להשכיר: "הרעיון להחזיק דירה המלווה במשכנתה דורש חשיבה מחודשת. אנשים מתחילים להבין שקניית נכס אינה בהכרח הפתרון הנכון עבורם, ופרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח מספקים יציבות וגמישות מבלי לוותר על האיכות"



מצאים בשלבים שונים של אכלוס, הקמה, מכ" רזים ולקראת פרוסום מכרזים. 7,208 דירות מיועדות להשכרה במחיר ממוקח (וחלקן במחיר מסובסד), והשאר יימכרו בשוק החופשי במט" רה לאפשר כדאיות כלכלית ליוזמים. "העובדה שמדינת ישראל מקצה קרקע שמיועדת לדיור להשכרה, ושיש כיום בצנרת התכנון עוד עש" רות אלפי דירות המיועדות לשכירות ארוכת טווח, מעידה על הכוונה לבסס את ההשכרה ארוכת הטווח כפתרון דיור משמעותי ומוסדר בענף הנדל"ן", אומר שמעון ג'יני, מנכ"ל קב" צת גולדן ארט.

אלא שבשלב הזה יש עוד מקום לשיפור. בתור כנתי העבודה שניסחה התאחדות הקבלנים בוני הארץ לממשלה ולכנסת ה-23, מציעים הקבלנים לשפר את חוק עידוד השקעות הון להשכרת דירות לטווח ארוך, כך שגם יזמי פרויקטים, שישכירו 25% מהדירות למשך תקופה של בין 5 ל-15 שנים, יקבלו שיעור מס מופחת על הפרויקט – מה שיתמרץ אותם להמשיך לבנות מקבצים כאלה. "יש לאפשר לקבלנים למכור מקבצי דיור להשכרה בשל" מותם בפטור ממס רכישה ותוך שימור הטבות לגופים מוסדיים או קרנות ריט, שיתחייבו להמשיך להשכיר את המתחמים", מסכם ראול סרוגו, נשיא ההתאחדות. "בעת הזו, לנוכח הקושי הצפוי של משקי הבית להיכנס לע" סקאות רכישת דירות, קידום דיור להשכרה ארוכת טווח ייתן מענה מיטבי".

הפוטנציאלים, שבתקופה זו עשויים להעדיף מגורים בשכירות", הוא מוסיף. "האבטלה הרי משפיעה על יכולת רכישת הדירה, מקטינה את היכולת להתחייב לטווח ארוך וגם מקשה על קבלת משכנתה, שכן אחד הפרמטרים המרכזיים שנבחנים על ידי הבנק הוא כושר ההשת" כרות". מאחר שהביקושים יגדלו, צפוי שתהיה עליית מחירים, הוא מעריך, וזאת למרות הני תונים על הרחבת ההיצע. "בעקבות הירידה החדה בענף התיירות, היצע הדיור להשכרה עלה, אך מדובר רק באזורים נקודתיים, בעיקר בתל אביב ובירושלים", הוא מבהיר.

### מקום לשיפור

גם לשיטתו של יאיר טל, מנכ"ל דירה להש" כיה, ענף ההשכרה ארוכת הטווח רק ישתכלל. "משבר הקורונה חידד את הצורך בכלי הזה. הרעיון להחזיק דירה המלווה במשכנתה ככרה דורש חשיבה מחודשת, ואנשים מתחילים לה" בין שקניית נכס אינה בהכרח הפתרון הנכון עבורם, ופרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח מספקים יציבות וגמישות מבלי לוותר על האיכות", הוא אומר. "יש מכרזים באוויר, אנחנו רואים התעניינות הולכת וגוברת של יזמים, והפרויקטים שכבר אוכלסו מתחילים לשנות את כללי המשחק".

על פי נתוני דירה להשכיר, עד כה שווקו 8,729 דירות בפרויקטים להשכרה ארוכת טווח שני