

# דיוור להשכרה לטווח הארוך - חוליה חסרה בשוק הדיוור בישראל

## מאת: דניאלה פז ארז ויואב וינברג

מדובר בשני מונחים שאינם זהים זה לזה. השכרה ארוכת טווח, על אף כל יתרונותיה, היא בעיקרה השכרה במחירי השוק. דיוור בהישג יד אמור להזיל את מחירי השכירות כך שיהיה בהישג ידה של אוכלוסיית יעד השייכת על פי רוב לרמות הכנסה נמוכות עד בינוניות. עם זאת, העובדה שמדובר בגוף עסקי וההיקף הגדול של יחידות הדיוור מאפשרים לרשויות ציבוריות, למשל לרשות המקומית, להתקשר עם אותו גוף בהסכמים הנותנים הטבות בתמורה להכללת דיוור בהישג יד בפרויקט.

על אף כל התמריצים וגם כאשר הפוטנציאל הכלכלי של שוק השכירות המוסדית קיים, משקיעים מהססים מלהיכנס לשוק בטענה של היעדר ניסיון ורמת סיכון גבוהה, בוודאי כשנדרש שילובן של יחידות דיוור בנות השגה. נראה כי גם לאחר ההטבות השונות, שיעור התשואה הפנימי עודנו נמוך בהתייחס לרמת הסיכון המיוחסת להשכרה ארוכת טווח. בארצות הברית, בה השקעה בהשכרה ארוכת טווח למגורים נתפסת כאחת ההשקעות הבטוחות ביותר בתחום הנדל"ן ואשר נמצאים בה גופים בעלי ידע וניסיון בהשכרה ארוכת טווח, שיעור תשואה דומה נחשב לאטרקטיבי.

מקור מימון היכול להציע תמריץ כלכלי נוסף, כמו גם לתת מענה להיעדר הניסיון ורמת הסיכון ואף לשלב דיוור בהישג יד כחלק ממלאי הדיוור להשכרת ארוכת טווח הוא "הון סבלני" (Patient Capital). הון סבלני איננו רק הנכונות לקבלת רווחים לאורך זמן ולא בטווח קצר ככל הניתן לאחר ההשקעה, הון סבלני הוא גם ההבנה הערכית שרווח צריך לקחת בחשבון השפעות ארוכות טווח על בעלי עניין רבים ולא רק את הרווח המיידי של המשקיע. בארצות הברית, גופים פיננסיים ומשקיעים פרטיים משתפים פעולה עם גופים ממשלתיים ומוסדות ללא כוונת רווח תוך יצירת מנגנונים שונים של "הון סבלני" המנצלים מקורות מימון מגוונים, ידע בתחום הדיוור להשכרה והיכרות עם הקהילות בהן מתוכננים הפרוייקטים. שילוב כוחות כזה יכול להיות אחד הגורמים אשר יגדילו את הנכונות של שוק הנדל"ן בישראל להיכנס לתחום הדיוור להשכרה, תוך הכרה בפוטנציאל העסקי הטמון בו.

השכרה ארוכת טווח אינה תחליף להסדרת יחסי שוכר-משכיר ואינה באה במקום פתרונות דיוור לאוכלוסיות ברמות הכנסה נמוכות, אולם השכרה ארוכת טווח הינה חוליה חסרה בשוק הדיוור הישראלי אשר יכולה לתת מענה לחלק גדל והולך באוכלוסייה, אשר אינו יכול ולעיתים גם אינו מעוניין להשקיע ברכישת דירה. השכרה ארוכת טווח יכולה לאפשר ל"דור השכירות", אשר גם אם דירה בהשכרה ארוכת טווח אינה החלום שלהם, את ההגנה, הביטחון והיציבות בדיוור המאפשרים לחלום חלומות אחרים.

בישראל נאלצים לגור בתנאי מגורים נחותים ולעבור לעיתים תכופות מדירה לדירה עם כל מיטלטליהם. שוק הדיוור האמריקאי, דומה לשוק הדיוור הישראלי מבחינת שיעור שוכרי הדיוור. בדומה לישראל, גם ארצות הברית נמצאת בתחתית הדירוג של ה-OECD מבחינת הרגולציה על שכר הדירה ועל יחסי שוכר-משכיר. אולם כשבוחנים את אופי ההחזקה של הדירות להשכרה, מגלים תמונה אחרת - קרוב ל-20% מכלל הדירות להשכרה בארצות הברית מוחזקות על ידי גופים מוסדיים מסוגים שונים: חברות, תאגידים וקרנות REIT. יש לציין כי עדיין, למעלה מ-70% משוק השכירות מצוי בידי משכירים פרטיים, אולם ההיקף המשמעותי של דירות בבעלות מוסדית מציע אלטרנטיבה בשוק הדיוור. הגוף המחזיק בדירות אחראי גם לתחזוקתן ולתחזוקת השטחים המשותפים של הבניין, הדירות הן ברובם המוחלט של המקרים דירות מאובזרות ומשך השכירות בהן אינו מוגבל כל עוד הדייר ממשיך לשלם את שכר הדירה במועד. דירות בבעלות גופים מוסדיים אינן פועלות בדרך כלל על פי רגולציה שונה מהותית מזו החלה על בעלים פרטיים, אולם העובדה שמדובר בגוף עסקי מצמצמת מצבים בהם "בעל הבית השתגע" והחליט להעלות את שכר הדירה בצורה לא הגיונית, להמנע מלתחזק את הדירה, או לדרוש דרישות לא סבירות.

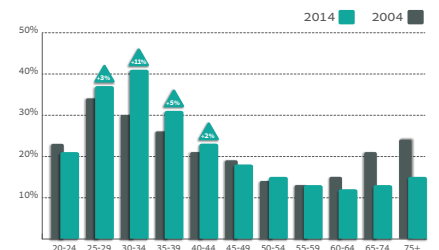
מדוע אם כן לא התפתח עד כה שוק שכירות מוסדי בישראל? הסיבה הראשונית הינה כדאיות כלכלית - כל עוד שיעור התשואה הפנימי לנכסים להשכרה למגורים בישראל עומד על 3% עד 3.5%, כמחצית משיעור התשואה הפנימית המינימלית לנכסים למכירה, הסיכוי לעודד יזמים פרטיים ומשקיעים מוסדיים להיכנס לשוק ההשכרה אינו גבוה. להגדלת הכדאיות, נדרשים תנאים ותמריצים המזילים את ההשקעה בהקמה ובתפעול של דיוור להשכרה ואכן, ממשלת ישראל, אשר פיתוח שוק הדירות להשכרה הוא אחד מיעדיה, נקטה במספר פעולות בשנים האחרונות ליצירת תמריצים ובהם: החלטת מועצת מקרקעי ישראל לשיווק מכריזי קרקע להשכרה ארוכת טווח ללא מחיר מינימום; "חוק המוסדיים" אשר קבע לגופים מוסדיים פטור ממס הכנסה על הכנסתם השוטפת מפרוייקטים להשכרה ופטור ממס שבח במכירת הדירות בסוף תקופת השכרה בת 20 שנים לפחות; הקמת חברת "דירה להשכיר" אשר אושר לה מימון לרכישה של 2,000 יח"ד מיזמים ומכירתם לשוק המוסדי כנכס מניב להשכרה; בימים אלו נמצא בהכנה תיקון לפקודת מס הכנסה שיקנה הטבות לקרנות REIT הרוכשות קרקע המיועדת להשכרה; אחד השינויים הגורפים ביותר נעשה במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה אשר הכניס לראשונה התייחסות לדיוור להשכרה לחוק וקבע תמריצים לדיוור להשכרה לטווח ארוך.

יש לציין שעל אף שתקון 101 לחוק התכנון והבניה הגדיר "דיוור בהישג יד" כ"דיוור להשכרה לטווח ארוך"

רבות נאמר ונכתב על משבר הדיוור שבו נמצאת ישראל, משבר אשר נוהגים להתייחס אליו כזרז המרכזי שהוביל למחאה החברתית של 2011. משבר הדיוור אינו מתבטא רק בזינוק במחירי הדיוור מאז 2008, המשבר הינו שיברו של חלום - חלום לבית כמקום המקנה הגנה, ביטחון ויציבות.

בעלות על דירה הינה צורת הבעלות הנפוצה ביותר בישראל - לאורך השנים, מדיניות הדיוור בישראל העדיפה קידום פתרונות דיוור בבעלות בעוד דיוור להשכרה נתפס בעיקר כפתרון לאוכלוסיות בעלות הכנסה נמוכה מאד באמצעות דיוור ציבורי, או כפתרון לשלב ביניים עד להתבססות כלכלית ולרכישת דירה. יחד עם זאת, 30% ממשקי הבית בישראל גרים בשכירות כשחלקם היחסי של צעירים בשנות ה-30 לחייהם מתוך השוכרים הולך ועולה עם השנים. אותם צעירים, שבעבר יכלו לחלום על רכישת דירה, רואים כיצד חלום זה הולך ומתרחק מהם. תופעה זו אינה ייחודית לישראל, הסיכוי של ילידי שנות ה-80 להגיע לבעלות על דירה במדינות רבות נמוך מהסיכוי שהיה להוריהם, מה שהביא להגדרתם כ"דור השכירות" (Generation Rent). תופעה ייחודית לישראל מהבדיל ממדינות מערביות אחרות היא היעדר הכמעט מוחלט של אלטרנטיבה לקניית דירה שבה בעת תאפשר את ההגנה, הביטחון והיציבות שבית אמור לספק.

שינוי בשיעור השוכרים על פי שכבות גיל | 2014 | 2004



כאשר עוסקים בביטחון ויציבות בשכירות מתייחסים על פי רוב לשני מרכיבים - שכר הדירה ויחסי שוכר-משכיר. על פי דוח של ה-OECD, ישראל נמצאת בתחתית דירוג המדינות בכל הנוגע לרגולציה העוסקת בשני תחומים אלו. אולם מרכיב משמעותי נוסף המשפיע על הביטחון והיציבות בשכירות הוא זהות בעלי הדירה - האם מדובר בבעלים פרטי המשכיר דירה או מספר דירות הנמצאות בבעלותו כסוג של הכנסה צדדית, או בגוף המחזיק בעשרות, מאות או אלפי דירות אשר השכרת דירות ותפעולן הוא תחום התמחותו. גם במרכיב זה ישראל מדשדשת מאחור, שוק הדיוור להשכרה בישראל מורכב כמעט כולו מדירות בבעלות פרטית, אשר נבנו במקור כתבים משותפים. לעיתים קרובות דירות אלו אינן מתוחזקות כראוי, אינן מצוידות באביזרי חשמל ובריאות קבוע וחוזי השכירות בהן מוגבלים כמעט תמיד לשנה. בהיעדר יכולת לקנות דירה ובהיעדר אלטרנטיבה אחרת לשכירות, היקפים הולכים וגדלים ממשקי הבית