

ייעוץ למימון והקמת מעונות סטודנטים

מסמך זה נערך על ידי מחלקת יעוץ ומחקר בפז כלכלה והנדסה

המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 טל-09-9700800 פקס-09-9700801

office@pazgroup.co.il www.pazgroup.co.il

1 | רקע כללי

לאור עליית מחירי הדיור ויוקר המחיה בישראל פועלת הממשלה בשנים האחרונות ליצירת פתרונות דיור לאוכלוסיית הסטודנטים באמצעות עידוד הגדלת היצע מעונות הסטודנטים בישראל.

החלטות הממשלה כוללות יעד תכנוני לתוספת של כ-20,000 מיטות, מתן מענקים לבניית המעונות (למוסדות להשכלה גבוהה ולרשויות מקומיות) והקצאת קרקעות לבניית מעונות סטודנטים ללא תמורה. הממשלה גם החליטה להפקיד בידיה של החברה הממשלתית "דירה להשכיר" את יישום החלטות אלו. חברת דירה להשכיר פרסמה לאחרונה קול קורא להגשת בקשות לקבלת מענקים למוסדות להשכלה גבוהה ולרשויות מקומיות להקמת מתחמי מעונות סטודנטים (המכרז נסגר בחודש מרץ 2017). המתווה הנפוץ בשנים האחרונות להקמת מעונות סטודנטים הינו שיתוף הסקטור הפרטי/עסקי בשיטת DBOT לתקופת התקשרות הכוללת את הקמת הפרויקט ותפעולו למשך כ-25 שנה. אפשרות נוספת העומדת בפני המוסדות האקדמיים והרשויות המקומיות הינה ייזום עצמי תוך נטילת הלוואות/תרומות לצורך מימון הבניה.

מגמות אלו יוצרות בשנים הקרובות, הזדמנות לרשויות המקומיות ולמוסדות האקדמיים לייזום בתחומן פרויקטים של מעונות סטודנטים.

אנו בפז כלכלה והנדסה מתמחים בליווי הקמה ותפעול מעונות סטודנטים לסקטור הציבורי והפרטי הכוללים בין היתר: הכנת תוכניות עסקיות ומודלים פיננסיים להקמת מעונות סטודנטים ביזום עצמי ובמודל BOT, הכנת תוכנית עסקית ומודל פיננסי לצורך הגשת בקשות למענקי הקמה מדירה להשכיר, ליווי מכרז DBOT והכנת דוחות אפס ומודלים פיננסיים לצורכי קבלת מימון מבנקים וגורמי מימון נוספים.



Photograph by Simone Mengani, Morbio Infiore (TI)



Photograph by Simone Mengani, Morbio Infiore (TI)

2 | קול קורא 03/16 - קבלת סיוע בהקמת מעונות סטודנטים

בחודש דצמבר 2016 פרסמו דירה להשכיר ומשרד האוצר קול קורא, למוסדות להשכלה גבוהה ורשויות מקומיות להגשת בקשות לקבלת מענקים להקמת מתחמי מעונות סטודנטים בתחומן, בהמשך להחלטות הממשלה ורמ"י בנושא (פירוט ההחלטות מוצג בנספח). סך הסיוע הכספי שיועמד לכלל המבקשים שבקשתם תוכרז כזוכה, הינו עד לסך מצטבר של 80,000,000 ₪. רשאי להגיש בקשה לסיוע הינו מוסד מתוקצב להשכלה גבוהה או רשות מקומית (שיכולה לחבור למוסד מוכר להשכלה גבוהה – מתוקצב או שאינו מתוקצב ע"י ות"ת). **כאמור בחודש מרץ 2017 הוגשו הבקשות וטרם פורסמו הזוכים במענקים.**

להלן עקרי התנאים להגשת הבקשות:

- הגשת בקשה להקמת פרויקט של 200 מיטות לפחות¹. ההיקף המקסימאלי של מיטות שמבקש יוכל לקבל סיוע כספי להקמתן לא יעלה על 750 מיטות לתכנית ולמבקש.
- יחס מיטות לסטודנטים אצל המבקש לא עולה על 15% (לא יחול על רשות מקומית).
- הבקשה תתייחס לתוספת חדרי מעונות בלבד ולא לשיפוץ מעונות קיימים. חדרי המעונות יושכרו לסטודנטים בלבד.
- במעונות באזורי "פריפריה" (עפ"י דירוג במדד הפריפריאליות אשכולות 1-4) או "בינוני" (אשכולות 5-6), ישולמו דמי שכירות עפ"י מחיר שוק. במעונות באזור "מרכזי" (אשכול 7) ו"מרכזי מאוד" (אשכולות 8-10), ישולמו דמי שכירות מופחתים – 80% מדמי שכירות שוק.
- **השתתפות** המזמינה במימון הפרויקט תעמוד על סך של 30,000 ₪ למיטה באזורים "מרכזי מאוד" ו-"מרכזי", סך של 35,000 ₪ למיטה באזור "בינוני" וסך של 45,000 ₪ למיטה באזורים "פריפריאלי" ו-"פריפריאלי מאוד". סכום ההשתתפות יהיה הנמוך מבין הסכומים לעיל ובין סכום הסיוע הנדרש על פי המודל הכלכלי.
- **מעמד הקרקע** - הקרקע המיועדת להקמת המעונות הינה בבעלות המבקש או שהוא חוכר לדורות, או בעל זכות קניינית אחרת שמכוחה הוא רשאי להגיש בקשה להיתר בניה² על הקרקע אין כל שעבוד, משכנתא, הערת אזהרה או כל מגבלה חוזית או חוקית אחרת העלולה לפגוע בהקמת המעונות ותפעולם למשך תקופה שאינה קצרה מ-20 שנים. בנוסף, קיימת תב"ע מאושרת למקרקעין בייעוד ציבורי המאפשרת הקמת מעונות.
- **מודל כלכלי נדרש** - הבקשה לקבלת סיוע כספי תכלול את התכנון המוצע להקמת הפרויקט ומודל פיננסי להקמה, תחזוקה ותפעול המעונות, אשר יכיל בין היתר, אומדן לעלויות הקמת המעונות ותפעולם, הכנסות צפויות משכר דירה ושטחי מסחר, היקף הסיוע הכספי המבוקש מהמזמינה (למיטה ובסה"כ), ניתוחי רגישות ותשואת הפרויקט (PIRR) הגלומה במודל המוצע. על המודל להיות ערוך ומפורט ברמה המקובלת בפרויקטי בינוי, כולל הנחות עבודה ריאליות ומקובלות.

¹עבור רשות מקומית / באזור פריפריה, הקמה של לכל הפחות 100 מיטות.
²במקרה שבו מניש הבקשה חובר למוסד להשכלה גבוהה (מתוקצב או שאינו מתוקצב), יכול שהתנאי יתקיים באמצעות הגורם שאיתו חבר.

3 | פז כלכלה והנדסה – ניסיון רלוונטי בבדיקות כלכליות להקמת מעונות

פז כלכלה והנדסה הינה חברת יעוץ הנדל"ן המובילה בישראל ע"פ דירוג Dun's 100 לשנת 2017. החברה מיעצת לענף הבנקאות, משרדי ממשלה, רשויות מקומיות, יזמים ובעלי נכסים. החברה מתמחה בסל שירותים כולל לפעילים בענף הנדל"ן, הכולל יעוץ כלכלי, שירותי שמאות מקרקעין, פיקוח על ליווי פיננסי, מחקרי נדל"ן וליווי סטטוטורי.

לחברה ניסיון רב בהכנת בדיקות היתכנות כלכליות הבוחנות השפעתם של תהליכים מאקרו כלכליים על ענף הנדל"ן בישראל וכן בהכנת בדיקות עסקיות ודו"חות אפס להיצע נרחב של פרויקטים.

במהלך השנים פיתחה החברה מיומנות במעקב ובקרה על כלל היבטי הפרויקטים לאורך כל שלבי הקמתם. במסגרת הפיקוח שביצעה החברה על עשרות אלפי יח"ד אשר הקמת מרביתן הושלמה, נערכו תחזיות ומעקב אחר התממשותן. לחברה מאגרי מידע ייחודיים ושיטות עבודה שפותחו לאורך שנים.

בתחום מעונות הסטודנטים, החברה מספקת ייעוץ לגורמים עסקיים/ממשלתיים/מוניציפאליים שונים:

- מוסדות אקדמאים – הכנת מודלים כלכליים לבחינת חלופות ייזום, הכנת שומות לשכ"ד ראוי למעונות, הכנת תוכנית עסקית ומודל פיננסי להגשת בקשה לקבלת מענק, ליווי גיוס ההון בחלופה של ייזום עצמי
- אגף תקציבים במשרד האוצר - פז כלכלה והנדסה משמשת כיועצת לאגף תקציבים בתחומי התכנון, הפיתוח, הבניה ונושאים נוספים בתחום הנדל"ן. בתחום מעונות הסטודנטים, ערכה החברה בדיקות להיתכנות כלכלית/פיננסית להקמת מתחמי מעונות בשיטות ייזום שונות ומענק ההקמה הנדרש לאיזון כלכלי.
- דירה להשכיר - פז כלכלה והנדסה זכתה בשנת 2015 במכרז למתן שירותי ייעוץ פיננסי לחברת דירה להשכיר. במסגרת זו נערכו בדיקות שוק ובדיקות כלכליות שכללו בין היתר - סקירה בינלאומית של מודלים פיננסיים להקמת המעונות, בחינת עלות מקובלת להקמת מעונות סטודנטים, בחינת ההיתכנות הכלכלית להקמת מעונות בשיטת BOT וחישוב מענקי ההקמה הנדרשים וכתובת הנחיות שמאיות לקביעת שווי שוק שכר דירה למעונות.
- עירויות ורשויות מקומיות - הכנת תוכניות עסקיות ומודלים פיננסיים להקמת מתחמי מעונות סטודנטים.
- יזמים פרטיים - הכנת דוחות אפס ומודלים פיננסיים לצורכי קבלת מימון מבנקים וגורמי מימון נוספים.

4 | פז כלכלה והנדסה – שירותי יעוץ מוצעים

לאור ההזדמנות הקיימת כיום בשוק לייזום פרויקטים של מעונות סטודנטים, אנו מציעים שירותי יעוץ לרשויות מקומיות ומוסדות אקדמאים וליווי התהליך על שלביו השונים:

- הכנת תוכנית עסקית ומודל פיננסי לבחינת ההיתכנות להקמת מתחם המעונות ביזום עצמי או בשיטת BOT – בדיקה זו הינה בדרך כלל פנימית לצורכי החלטה של המוסד האקדמי/הרשות המקומית בשלב ראשוני/מקדמי.
- הכנת תוכנית עסקית ומודל פיננסי הנדרשים להגשת בקשות לקבלת מענקים מהמדינה. יצוין כי צפוי פרסומם של מכרזים (קול קורא) נוספים ע"י חברת דירה להשכיר בשנה הקרובה.
- הכנת דוחות לגורמים מממנים – דו"ח אפס או תוכנית פיננסית וליווי מו"מ מול גורמי האשראי
- ליווי מכרז של המוסד האקדמי/הרשות המקומית להקמת מתחם המעונות בשיטת BOT.

לפרטים נוספים:

אלון סגל ראש תחום כלכלה ופיננסים- פז כלכלה והנדסה
 09-9700830 מייל- Alon.Segal@pazgroup.co.il

נספח – החלטות רלוונטיות של רמ"י וממשלת ישראל

החלטת מועצת רמ"י 1493 מתאריך 9/11/2016 – הקצאת קרקע למטרת מעונות סטודנטים

רשות מקרקעי ישראל תשווק קרקע המיועדת לבניית מעונות סטודנטים ללא תמורה הן במכרז פומבי (עם תחרות על המחיר הנמוך ביותר לשכירות) והן בפטור במכרז למוסדות אקדמיים ולרשויות מקומיות, ובלבד שבנייתם תסתיים תוך 36 חודשים. גובה שכ"ד במעונות שיוקמו באזורים המוגדרים במדד פריפאליות מרכזי מאוד ומרכזי – תינתן הנחה של 20% בממוצע משכר דירה אלטרנטיבי (לאחר קבלת חוות דעת דירה להשכיר והות"ת/מל"ג). בנוסף הרשות תאפשר שימוש מסחרי בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים, אשר לא יעלה על 15% מהשטח המבונה למעונות סטודנטים (באזור עדיפות לאומית 20%). מספר חדרי המעונות שיוקמו מכוח החלטה זו יעמדו על 20,000.

החלטת ממשלה דר/56 מיום 7/3/2016 – קידום הקמת מעונות סטודנטים

בהמשך להחלטות ממשלה קודמות והמלצות דו"ח הוועדה לשינוי כלכלי-חברתי (דו"ח ועדת טרכטנברג), החליט קבינט הדיור להוסיף למטרות חברת דירה להשכיר מטרה בדבר קידום הקמת מעונות סטודנטים. דירה להשכיר תפעל בתיאום מלא עם ות"ת והמל"ג, ותפרסם קול קורא למוסדות להשכלה גבוהה שהמדינה משתתפת בתקציבם ולרשויות מקומיות, לצורך מתן סיוע כספי לבניית מעונות וכן בסיוע בליווי וקידום סטטוטורי של תכניות בינוי. על דירה להשכיר הוטל יעד תכנוני של קידום 20,000 מיטות תוספתיות עד לשנת 2020.