

25.53x33.84	1/4	עמוד 26	הארץ - the marker week	15/01/2021	75872276-4
ל"דניאלה פז ארז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					

נדל"ן TheMarker

ב' בשבט תשפ"א 15.1.21 • www.TheMarker.com

מהפכה

מחירי הדירות בשמים? כך מתכננות חברות
הנדל"ן לכבוש גם את שוק השכירות
גילי מלניצקי 26



"אי אפשר לתכנן את
פתח תקוה באקסל ולצפות
שהיא תהיה פירנצה"
עדי כהן 22

איפה תמצאו דירת
4 חדרים חדשה בפחות
מחיליון שקל?
עסקת השבוע 29

"הנכס עלה לנו 1.8 מיליון
שקל, אבל התחושה היא
שגרים בחור"
יעל בלקין 30

26.19x33.88	2/4	עמוד 26	הארץ - the marker week	15/01/2021	75872277-5
ל"נדניאלה פז ארוז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					

נדל"ן

"30% מהציבור ששוכרים דירות מקבלים מוצר נחות בגלל האופי והגחמות של בעל הנכס"

בחסות יוקר הדיור והעדפות המגורים החדשות של הצעירים, ציבור שוכרי הדירות בישראל גדל • כעת נראה שיזמי הנדל"ן מזהים את פוטנציאל הרווח ומסתערים על המגרש – שנשלט עד כה באופן בלעדי על ידי בעלי הדירות הפרטיים • מה תקבלו בפרויקט עם שכר דירה מפוקח, האם מצבם של שוכרי הדירות ישתפר – ומדוע המהפכה עדיין רק בחיתוליה? **גילי מלניצקי**

אני חושבת שכל זוג צעיר חולם על לקנות בית מתישהו, להשתקע, ליהנות מהתחושה הזאת של ביטחון ויציבות. מעצבן אותי שאני חיה במדינה שאין בה יותר מדי ברירות, ושאהרי שנים של ניסיונות לחסוך אני מרגישה שאני כמעט מוותרת על הדבר הזה, מספרת מילי (השם המ" לא שמור במערכת), בת 38, עובדת האוניברסיטה העברית שנמצאת בחופשת לידה לאחר לידת בתה השלישית. "כל עוד המחירים לא יורדים ואנחנו צריכים להמשיך להילחם על כך שיירדו, הפתרון היחיד שיש לי הוא להתגורר בשכירות בדירה שיי" כולה להבטיח לי הכי הרבה שקט וודאות, וזה לא מוצר שקל למצוא".

מילי ומשפחתה עברו לפני כשמונה חודשים לפי רויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונת ארנונה בירושלים. בזכות העובדה שאין לה דירה בבעלותה, הם יכולים ליהנות מהאפשרות להתגורר בשכירות במי חיר מפוקח ולשלם על דירת 4 חדרים חרשה לגמרי 4,300 שקל בחודש (לא כולל דמי ניהול חודשיים של 350 שקל). "לפני שעברנו לכאן שכרנו דירת 3 חדרים ישנה בשכונת גילה שבה גדלתי, במחיר של 3,900 שקל", היא מספרת. "בעל הדירה היה מקסים, אבל כל שנה המחיר עלה ובתחילת הקורונה התחושה היתה שאייאפשר לזון. לקראת הלידה הרגשנו שהבית נעשה כבר ממש חנוק. היינו צריכים מקום למשחקים, פינת עבודה ומרחב שהילדים יכולים להיות בו. הת" חלתי לחפש דירות בשוק החופשי ומצאתי דירות 4 חדרים לא חרשות בלי מחסן וחניה כמו שיש לי כאן, במחיר של 5,800 שקל – סכום שהיה אוכל לנו את ההכנסה החודשית. למזלי, במקביל להרשמה להג" רלות של מחיר למשתכן נרשמנו גם לתוכנית של שכירות ארוכת טווח, וככה הגענו לכאן".

מילי מדברת על קומפלקס של 13 בניינים המכ" לים מאות משפחות צעירות שיצאו מהמרוץ לרכישת דירה ומצאו פתרון, או לפחות פתרון ביניים – דיור קונצרני להשכרה ארוכת טווח, שמאפשר להם לע" מוד בתשלומים השוטפים – בהם התשלומים למוס" דות החינוך. "זה אולי נראה לאנשים כמו ויתור, אבל חייתי ככה כמה שנים בארה"ב ושם יש קומפלקסים מושקעים עם בריכות וחדר כושר, וזה נפוץ מאוד", היא אומרת. "יש פה חברת ניהול מסודרת שנותנת לנו מענה 24/7 לכל פנייה, ונוצרת כאן קהילה קטנה. אחרי ששכרנו דירות ישנות, שבאחת מהן היה מטבח ממש מתפרק, שמחתי שאני יכולה לתת לילדים שלי אפשרות לגדול אהדת. כשאני יודעת שאנחנו הול" כים להישאר פה בשנים הבאות, שווה לי גם להשקיע בלהוסיף ארון מטבח וברשתות לחלונות".

"חשוב לי להבהיר", מרגישה מילי, "זה לא שווית" רתי על הרעיון של לרכוש דירה, אני פשוט לא רוצה לעזוב את ירושלים בשלב זה. אבל כדי לקנות דירת 3 חדרים אפילו במחיר למשתכן צריך כמעט 2 מיליון שקל. או אולי כשישתחררו קרנות ההשתלמות שלנו יהיו לנו יותר אמצעים, אבל בינתיים, כדי שהילדה שלי תסיים כאן בית ספר, זה שווה לי".

שכן של מילי הוא מוטי זיקרי, בן 41, נשוי עם שני ילדים ומנהל מתחם יס פלאנט בירושלים. הוא מתגורר

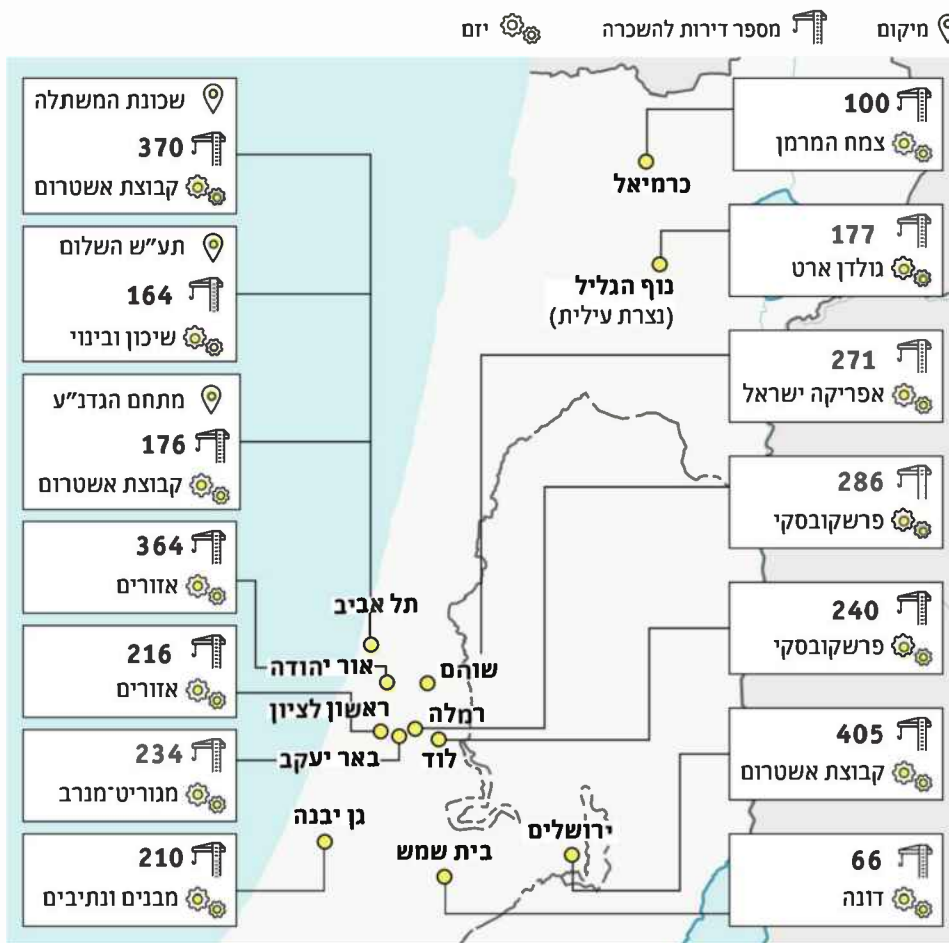


פויקט שכירות לטווח ארוך של אזורים באשדוד צילום: שלומי זנאתי



פלורנטין. "ייקח עוד זמן עד ששיווי המשקל מול בעלי הדירות הפרטיים ישתנה" צילום: מוטי מילרוד

8,000 דירות להשכרה בקנה מידה פרויקטי דיור להשכרה ארוכת טווח שיוקמו בשנים הקרובות*



מקור: דירה להשכיר

יבנסנת מחכי דירה להשכיר

השכירות, שמונה כיום כ-750 אלף דירות. גם פרופיל השוכרים מתרחב. לא מדובר בפתרון זול וזמני למי שרק התגרש, או לצעירים המרחיקים את המשכנתא ומוכנים להתפשר על דירה מחולקת, אלא בבחירה בתפישת עולם עדכנית. דרך החיים הזאת קשורה לדפוסי הדיור המשתנים בהשפעת דוד המילניאל, שרוחם מעליהם את קולות "האמא הפר לניה" ומבקשים לראות בדיוור שירות, או יותר נכון – חוויה. Living As A Service, קוראים לזה בעולם. למה הכוונה? לפי תפישה זו, השינויים שיחולו בעולם הדיור יכתבו עם שינויים נוספים שהתרחשו בהרגלי הצריכה של הצעירים בשנים האחרונות. כך למשל, הצורך בניידות כבר לא מחייב בעלות על רכב בזכות המצאות חדשות כמו אובר, גט, אוטו-טל ושירותי הקורקינטים החשמליים; האזנה למוזיקה לא מחייבת רכישת דיסקים או הורדת שירים בתשלום, בזכות שירותי הסטרימינג; ועבודה משרדית כבר לא דורשת מהמעסיק להתחייב לחוזה ארוך טווח ולהחזיק שמונה עובדים, והוא יכול פשוט לשכור עמדה בחלל עבודה משותף על בסיס חודשי.

דור ה-Y הישראלי מאחר להתבגר, הוא חי בלהקות אורבניות, מהסס להתחייב, להתמסד ולקחת אחריות, ממוקד בעצמו ומנהל את חייו כאילו אין מחר, נכתב בעבודה של מכון המחקר מאגר מוחות עבור המשרד לשיוויין חברתי ב-2019. "הבטיחו להם שאם הם רק ירצו, הם יוכיחו לעוף על החלום שלהם". גם בממשלה מכירים בכך שלדור ההגמישות התעסוקתית מהווה אצ"ל ערך עליון, משכנתא של 1.5 מיליון שקל על בית צמוד קרקע בפריפריה זה פחות עניין ששווה לקום בשבילי בבוקר. "הם נוטים להחזיק פחות נכסים, הן בגלל חוסר אמצעים והן בגלל יוקר הדירות", נכתב. ואכן לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), עליות מחירי הדיור בשנים האחרונות עודדו את עליית הגיל החציוני של רו-כשי דירה ראשונה ב-2019, ל-32 שנה.

למרות זאת, השינוי הזה מצוי עדיין בחיתוליו. כ-68% מהישראלים בני ה-20 ומעלה עדיין מתגוררים בדירה שנמצאת בבעלות של אחד מבני משק הבית, ל-74% מהאוכלוסייה הבוגרת בישראל עדיין יש דירה בבעלות, ולפי סקר של הלמ"ס שהתפרסם ביולי 2020, 80% מהנשאלים היו מעדיפים דירה בבעלותם – גם אם היתה להם אפשרות לגור בשכירות ארוכת טווח. למעשה, סקר של קבוצת גיאוקרטוגרפיה עבור קבוצת אזורים העלה כי 71% מתוך 532 המשתתפים בסקר (בגילי 18 ומעלה), כלל לא מודעים לקיומה של אפשרות של שכירת דירה מחברות גדולות לתקופת זמן ארוכה.

יאיר טל, המנכ"ל היוצא של חברת הדיור הממשלתית דירה להשכיר, אמנם "משוחרר" בכל הנוגע לקונספט השכירות הקונצרנית, אך סבור כי משבר הדיור ואורח חייו של הדור הצעיר מספקים כיום תנאים משמעותיים ליצירת שינוי. "דיור להשכיר זה הדבר הכי חם בשוק כיום. הקודונה חידדה את הצורך בגמישות, מה שדירה בבעלות לא מאפשרת", הוא אומר בהתרגשות, שלא מאפיינת את מי שאמור לסיים את תפקידו בעוד כחודשיים. "החברות מבינות שזה שוק בחיתוליו ושיש כאן הזדמנות עסקית אדירה, בעקבות שינוי בטעמים של דור המילניאל – שמפחדים להתמנף עד מעל הראש ומחפשים שירותי דיור איכותיים וסביבת מגורים טובה. חברות הגדולות מחשבות מסלול מחדש בעקבות הפגיעה וההיחלשות של שוק המשרדים, המלונאות והמסחר, וכן בשל הסיכון נמוך שקיים בדיור להשכרה, שמחייב אותן רק ל-20 שנה".

ומה אומרים היוזמים? אזורים ליבינג מקבוצת אור רים חנכה בפברואר 2020 קרן ריש שגייסה 400 מיליון שקל ממש רגע לפני שהשמים קרסו על המשק. ערן ענבים, מנכ"ל החברה, מסביר למה הם החליטו דווקא השנה – כשתוכניות מגירה ממשלתיות רבות שאמרו לכולן את ההטבות והיחס לדיור להשכרה עדיין תקועות במגירות – להעמיק את הפעילות בענף.



צילום: אמיל סלמן

מילי, שכנה של זיקרי במתחם: "כל זוג צעיר חולם על לקנות בית מתישהו. אבל כל עוד המחירים לא יורדים ואנחנו צריכים להמשיך להילחם על כך שיירדו – הפתרון היחיד שיש לי הוא להתגורר בשכירות בדירה שיכולה להבטיח לי הכי הרבה שקט וודאות"

עצמם מאז תחילת הקורונה מתפקדים כמשכירי דירות ונותני שירותים לטווח בינוני-ארוך. נראה כי דווקא הקורונה והאיודאות הכלכלית שהיא יצרה – לצד השיתוק הממשלתי בתחום הדיור שחל בתוך מציאות פוליטית שהולידה ארבע מערכות בחירות תוך שנתיים – יצרו את הרחיפה שתשנה את המאזן ותמסד את שוק

מוטי זיקרי, מתגורר בפרויקט שכירות בשכונת ארנונה בירושלים: "אחרי שאתה שוכר מיזם או קבלן, קשה לחזור להתנהל מול אדם פרטי. בעלי הדירה מנסים לחסוך על הכל. זה עינוי, עינוי טוטאלי. אני כדייר לא צריך לקבל את זה"

560 דירות המיועדות לשכירות. לצדן יש עוד חברות קטנות ובינוניות שפועלות באופן עצמאי בשוק. באחרונה הכריזה גם קבוצת עוריאלי על כוונותיה להיכנס לענף, ולפתח מתחמי סמי-יוקרה המיועדים לשוכרים אמידים במיוחד. זאת לצד בעלי בנייני די-רובט Airbnb המיועדות לנופש לטווח קצר, שמצאו את

בפרויקט ארנונה בדירות המוצעות לשכירות במחירי שוק ללא פיקוח, ומחזיק בבעלותו גם נכס קטן להשקיע בחיפה. החוזה שעליו הוא חתום נותן לו כיום אופק קבוע לחמש השנים הבאות, עם עליות של 2% במחיר החל מהשנה השלישית ואפשרות להאריך את החוזה בעוד חמש שנים.

"כל עוד זה תלוי בי, אני לא מתכוון לעזוב אי-פעם את ירושלים", הוא מכריז. "נולדתי כאן, גדלתי כאן, אני עובד כאן ואשאר כאן כל חיי. רוב החיים אני חי בשכירות, כי דירה כמו שקניתי בחיפה במיליון שקל זה לא משהו שקיים כאן בירושלים. אני מקווה שרכיבי שהקנייה תמנף אותי לקראת דירה, אבל בינתיים אני מוציא פה פי 1.5 ממה שאני מכניס שם מהשכירות".

זיקרי הגיע לפרויקט בארנונה לפני כשלושה חודשים, לאחר שהתגורר במשך שלוש שנים בפרויקט לשכירות ארוכת טווח בהד חומה. "אחרי שאתה שוכר מיזם או קבלן, קשה לחזור להתנהל מול אדם פרטי", אומר זיקרי. "כשאתה שוכר מבעל דירה פרטי המיזם חיר כל שנה יכול לקפוז בגלל החלטות שרירותיות; במקרים של תקלות, אתה צריך לפעמים להתחנן שיטפלו בהן כי בעלי הדירה מנסים לחסוך על הכל; דברים מתעכבים; אף פעם לא נעים לבקש, ואתה נמצא ברילמות שאולי יאשימו אותך בנוק. זה עינוי, עינוי טוטאלי. אמנם לאדם פרטי יש אינטרס להחזיר לעצמו את העלויות, אבל זה לא אומר שאני צריך לקבל את זה כדייר ולפגוע ברמת החיים שלי".

לדבריו, "יש משהו בישראליות שדוחף אותנו לקנות דירה, איזה קיבעון שקיים פה, אבל אני לא לגמרי מוצא את ההיגיון מאחוריו. בהתחלה היתה לי את הדילמה, פחדתי שלא יהיה לי מה להוריש לילדי, ומה יגידו, אבל כדגע מצאתי את הדרך שטוב לי לחיות בה. כשאני מסתכל על זה שאני יכול להיות פה בחמש השנים הקרובות ולתת לילדות שלי חינוך טוב וסביבת מגורים טובה, וכשאני חושב על מצבי הפיננסי, אני מרגיש שעשיתי את הדבר הנכון".

נכון להיום, זיקרי ומילי נחשבים עדיין לחלק מקבוצה קטנה של ישראלים שהשתלבו בפרויקטים הממשלתיים, אך אם לשפוט לפי מה שמתרחש מתחת לפני השטח, נראה ששוק השכירות עומד בפני המהפכה שניסה להניע יאיר לפיד בימיו הקצרים כשר אוצר, באמצעות הקמת החברה הממשלתית לדיור להשכרה – דירה להשכיר. לפיד הצהיר אז על יעדים אמביציוניים של 150 אלף דירות להשכרה ארוכת טווח שישנו את שוק השכירות תוך עשור, שבעיקר אילצו את קברניטי החברה להתנצל ולהסביר שמדובר ביעדים מופרכים. כיום, כשש שנים לאחר ההצהרות, מציגה החברה לפרויקטים בהיקף של כ-9,000 דירות להשכרה.

דור ה-Y משנה את כללי המשחק

על אף המספרים הנמוכים ביחד ליעדים, חלו שינויים בומן שחלף. מבחינה רגולטורית, השינויים היו קטנים יותר: בשנים האחרונות בוצעו כמה מהלכים בחזית הזו (כמו תיקון חוק הריש ב-2016; האצת תכנון דירות להשכרה על ידי הוועדה לקידום מתחמי דיור מועדי-פים; וכן כמה תיקונים שוליים בחוק התכנון והבנייה), שהובילו להטבות ליוזמים בכ-390 פרויקטים מסוג זה. נדמה שרוח השינוי נובעת מסיבות נוספות. יותר ויותר חברות גדולות מצטרפות בזו אחר זו לשוק ההשכרה ונראה שקיימת הפנמה ביחס לשינויים התרבותיים והכלכליים שמוכיל דור ה-Y – שאינו ממחר לרכוש דירה, בין אם מבחירה או מחוסר אמצעים נוכח משבר הדיור.

כדי לאמוד את היקפי המגמה, נניח את המספרים על השולחן. קרן הריש מגודיט מחזיקה כיום 370 דירות בהשכרה פעילה, ועוד 1,150 דירות בהליכי אכלוס שונים; קבוצת אשטרם מחזיקה 184 דירות בהשכרה פעילה ומקימה עוד 950 דירות המיועדות לשכירות; אזורים ליבינג מחזיקה 200 דירות בהשכרה פעילה ועוד 1,000 דירות שעתידות לצאת לשוק עד סוף השנה; אפריקה ישראל משכירה 273 דירות, ויש עוד 440 דירות בדרך; שיכון ובינוי מחזיקה 333 דירות בהשכרה פעילה ועוד 164 עתידיות; וחברת פרשקובסקי מקימה

25.45x30.18	4/4	עמוד 27	the marker week - הארץ	15/01/2021	75872279-7
ל"ודניאלה פד אר - מייסדת ובעלים של פד כלכלה והנדס - 53440					



חדר כושר בפרויקט של שכירות ארוכת טווח באשדוד צילום: שלומי זגאתי

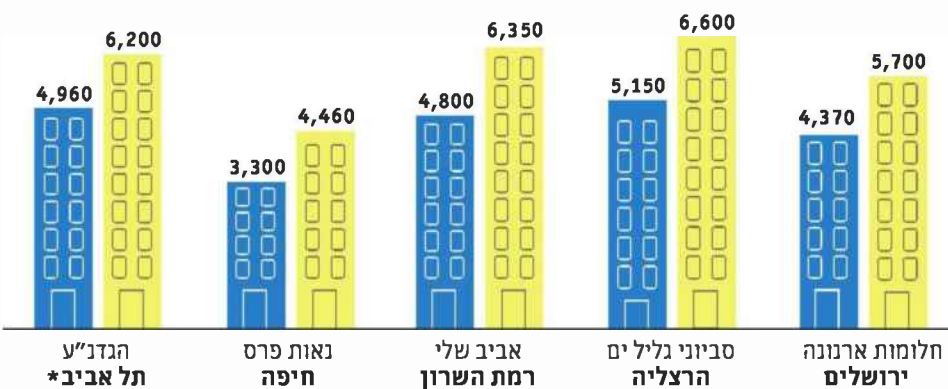
נות, שנמצאת לרוב בקרבה למקום העבודה ולמשפחה. משפחות צעירות רבות קונות דירות בפריפריה או בכפרים אבל בוחרות מקום שמתאים לאורח חייהן, וכך הן משררות לגמרי את הלחץ מרכישה ומנתבות את הכסף הפנוי להשקעה. במקביל הדירור שלנו, שכר הדיור והעלויות השנתיות מוגדרות מראש, הדיירים נעדרים כיום – וזה מייצר להם ביטחון ושקט לדברים אחרים.

"בעלי הדירות הפרטיים יתחילו להרגיש את הלהבות בגב"

ברוב מדינות המערב שוק השכירות הקונצרני תופס נתח של יותר מ-15%, ואילו בישראל חלקו בקור שי עומד על מחצית האוח, כך לפי עבודה שעשתה רניאלה פד ארר מחברת פד כלכלה-הנדסה באוקטובר 2020. חיים קרדי, מנכ"ל חברת פרשקובסקי, ששותפה באחזקה של חברה אמריקאית המתמחה בהשקעות במדינות דור להשכרה בפלורידה, מסביר זאת כך: "הדיירות בישראל הרבה יותר יקרות מהדירות בחו"ל ולכן התשואות מדירור להשכרה לא מסתדרות מתמטית לייזמים. הן נמוכות ומגיעות במקסימום ל-3.5% ודורשות גם התאמות תכנוניות ותפעוליות לנכסים, שמחייבות השקעה בשטחי ציבור, עבודה עם חברת ניהול ותחזוקה מצוינת. ברגע שהתחילה ההטבה של דירה להשכיר נוצר איזה שכלול לשוק שמייצר הנחות על הקרקע ומחייב את היום להחזיק נכס מניב במשך 20 שנה, אבל ברקע ברור שמחירי הדירור עוד צפויים לעלות – גם אם ב-3% בחמש שנים וגם אם ב-10% – וכך נוצרת תשואה הונית שתכפר על כך. קרקע במחיר מואל ויזמיים במסים במכירת הדירות בשוק החופשי כסופו של התהליך הם הסוכריה שמייצרת רווחיות סבירה. לכן אנחנו משקיעים כיום בפרויקטים להשכרה ברי מלה ובלדה, וגם הבנקים וגופי המימון – שבעבר היו יותר חשדניים – לא פוסלים ולומדים את התחום ואת הסיכונים הנמוכים שבו".

כמה זה עולה? דמי שכירות חודשיים בפרויקטים נבחרים, בשקלים

■ מחיר שוק ■ מחיר לזכאי שכירות מפקחת בפרויקטים הממשלתיים



מקור: דירה להשכיר

יפעת בהקמה

עוד הרבה זמן עד שנצליח בשוק הקונצרני להשלים את הפער ועד ששיווי המשקל מול בעלי הדירות הפרטיים ישתנה. רק כשתהיה מספיק סחורה בשוק בעלי הדירות הפרטיים יתחילו להרגיש את הלהבות בגב, ואז נראה שינוי עומק ברפוסים ובשירות. אסיה, ארה"ב ואירופה נמצאות שם מזמן".

הרחבה – וגם למגזר הערבי ולמגזר החרדי.

בימים אלה תקועים החלטת ממשלה ותיקוני חקיקה שנועדו לייצר מנגנון שיאפשר ליוזמים להימנע מיר קרקעות פרטיות לטובת דיור להשכרה, תמורת תמריצים ולצד מנגנוני פיקוח ואכיפה, שיוכלו לעודד הקמה של עוד אלפי דירות. לרברי קרדי, "ייקח

לפי העבודה של פד כלכלה-הנדסה, התשואה על דירת 4 חדרים במחיר 1.7 מיליון שקל המושכרת ב-4,450 שקל לחודש מגיעה ל-3.25% לכל היותר. לפיכך, רק שיפורים בהטבות המס הניתנות, יצירת שטחי מסחר מניבים בפרויקט או הזלת רכיב הקרקע במכרזי מדינה יסייעו ליוזמים להיכנס לשוק ולשמור על רווחיות יזמית מקובלת – שמסתכמת ב-15% מע"ליות ההקמה של הפרויקט.

דב סבור שכלל שמלאי הדירות של הקרן מגורייט יגרל והמשקיעים ייהנו מעלויות הערך ומהפיזור של הוצאות ההנהלה והתחזוקה לאורך זמן – התשואה תע"ל. בינתיים, יזמים רבים משתמשים בסכסוד הקרקע שמציעים מכרזי דירה להשכיר, הרלים בהיקפיהם, כדי ריסת רגל ראשונה בשוק השכירות. הם נשענים גם על הגידול הריאלי החזוי במחירי השכירות למגורים, שבין השנים 1983 ל-2018 טיפס ב-2.5% בשנה.

היוזמים סבורים שהמדינה צריכה לעשות יותר מהדברים כדי להבטיח את הרווח שלהם – כמו הקצאת שטחי ציבור ותעשייה לטובת מיזמי דיור להשכרה והגדלת הטבות המס, כדי לייצר שוק מוסדי שמבטיח קורת גג יציבה ואיכותית למאות אלפי משפחות. גם בדירה להיחזק סבורים שיש עוד מה לעשות כדי לעודד את היזמים – אבל שיש גם מה לדרוש מהם בתמורה. הגברת הכדאיות הכלכלית והקשחת הרגולציה יצליחו אולי לעשות את מה שכמה חברי כנסת – בהם סתיו שפיר, איציק שמולי ורועי פולקמן – לא הצליחו לעשות כשקידמו חוקי הגנת הדייר, לאור התנגדותיהם של בעלי עניין. "כיום קיימת הצעת חוק לתיקון חוק ע"ד השקעות הון, שמבקשת להעמיק את ההטבות כנגד הארכת תקופת השכירות ויצירת רגולציה על החוזים", אומר טל. "חייבים לוודא שהיזום, שנהנה גם מעלויות ערך ומהטבות מס, יעמיק את התמורות לדייר. אם רוצים שמשפחות יבחרו בנתיב הזה, חייבים שהחוק יציב מינימום של עשר שנים חוזה, ולא חמש כמו שיש היום. לא יכול להיות ש-30% מהציבור ששוכרים מקבלים מוצר נחות כי יש תלות מוחלטת באופי המשכיר ובג"חמות שלו. המטרה שלנו היא לא להגריל את השכירות, אלא לשפר את האיכות של המוצר ולתת גישה אליו גם באזורי הביקוש וגם בפריפריה כפתרון לאוכלוסייה

"ידידה בהיקף הקרקעות המשווקות ליוזמים ב-2020-2021 מאותתת על המשך התייקרות הדירות בשנים הבאות, ולכן שכירות ארוכות טווח היא בסופו של דבר עסק שמספק חשיפה לשוק המגורים עם פרי טנציאל לעליית שווי הנכסים – שאותם ניתן למכור אחרי כמה שנות השכרה", מסביר ענבים. "כל עוד הרגולטור מציע הטבות מס ושווי הדירות יעלה בשוק כמו שאנחנו מעריכים, גם אם לפי ההערכה מתונה, אנחנו רואים את התשואה לרווח ממכירה ומוזמים סביבה נוחה לדיור קונצרני להשכרה. כן, אנחנו לא בורחים מזה שברווח גם מזה שמחירי הדירות יעלו, ובחברה, לא נפסיק לייצר דירות למכירה. בנוסף הדיירות הנמוכה הופכת את התשואה משכירות ממגורים לסבירה, ועולמות המשרדים והמסחר – שמתמודדים עם שינויים דרמטיים בהרגלים בעקבות הקורונה – נראים פחות טוב. זה מרגיש את עולם המגורים ככזה עם פחות סיכון ופחות ועזויעם כלכליים, ולכן גם אם התשואה בו נמוכה יותר – הסיכון קטן יותר".

נתיב נוסף להכנסה עתידית בתחום הוא נושא השירותים. "ככל שנרחיב את הפרוטפוליו שלנו, נגוון בין פריפריה למרכז, בין דירות למשפחות לבין דירות לסטודנטים וצעירים, נוכל לייצר ביי דול ביחס לדירות מהמשכיר הפרטי בתכנון ועיצוב השטחים הפרטיים והציבוריים ובשירותים שנוציע. הרעיון הוא לתת לדיירים גישה לרכב שיתופי, קורקינט משותף, חדרי מקררים גישה משותפת, שיעורי יוגה ופילאטיס ושירותים נוספים. גם הרעיון של יצירת קהילה יאפשר לנו להציע שירותים במקומות שבהם נהיה פעילים", מסכם ענבים.

לרברי מתיידי, מייסד ומנכ"ל מגורייט, "כיום אנחנו רואים יותר דירות משקיעים פרטיים שנמכרות מאשר שנרכשות, וכמות הדירות המוחזקות על ידי המשקיע הפרטי הולכת ופוחתת. היוזמים מזהים את הפוטנציאל שגדל ביחס לשנים קודמות בגלל מחיר הכסף הזול, טיוב הטבות המס הניתנות דרך חוק עירור השקעות הון, ההערכה שלפיה שווי הנכסים ימשיך לעלות – ובשל המיצוי והסיכון העולה בשוק המשרדים.

"גם לי כשוכר משרדים עשו הנחה של כ-15% על המחיר, אז ברור שהתשואה מדידה להשכיר – שניתן גם למכור אחרי שבע-עשר שנים וליהנות מפטור מס על הרווח – נהפכת לכדאית יותר", מוסיף דב. "בנוסף, אנחנו רואים את פרופיל הדיירים שלנו: כאלה שיכרו לים להיות כבעלות על דירות אבל מעדיפים להתגורר בדירה מושכרת, כזאת שלא יכלו להרשות לעצמם לק"



צילום: ליאור גרונדמן

ערן ענבים, אזורים: "הכוונה שלנו היא לייצר בידול ביחס לדירות מהמשכיר הפרטי בתכנון השטחים הפרטיים והציבוריים, וכן בשירותים. לתת לדיירים גישה לרכב שיתופי, קורקינט משותף, חדרי מקררים למשלוחים שיעורי יוגה ופילאטיס"