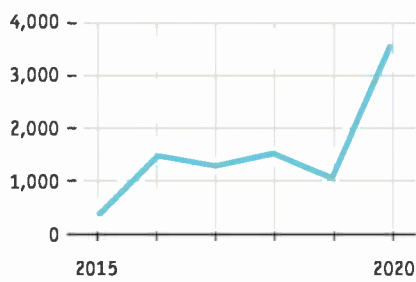


25.51x36.3	1	12	עמוד	הארץ - the marker	11/05/2021	77235424-4
------------	---	----	------	-------------------	------------	------------

ל"דניאלה פז ארז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440

בקשות שאושרו למיזמי דיור להשכרה, לפי מספר הדירות



פיצול מדיניות המדינה
תומכת במיזמי דיור
להשכרה לטווח ארוך, אבל
לא מגבה את ההבטחות
בהקצאת קרקעות לבנייה

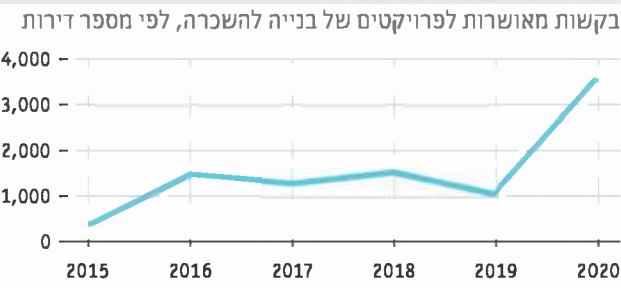
הדר חורש 12

כך מטרפדת המדינה פרויקטים להשכרה לטווח ארוך – ומדשנת את היזמים

תחום הדיור להשכרה לטווח ארוך פורה, אך הוא עדיין קטן מכדי להשפיע על השוק • הממשלה אמנם מסבסדת פרויקטים, אך מגבילה את היצע הקרקעות וכולמת את הבנייה בתחום • נראה כי מי שנכנס לענף כעת מתכנן לטווח קצר יחסית – כדי לעשות סיבוב על עליית מחירי הדיור

הדר חורש

זינוק של 252% ב-2020



מקור: הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה

הקצאה אפסית של קרקע למכרזי שכירות בחודשים האחרונים. ב-2020 התקיימו שלושה מכרזים בלבד לדיור להשכרה, בשולי אזורי הביקוש (בית שמש ואשקלון). השנה נסגרו שני מכרזים בלבד, שבהם שוקו 171 דירות להשכרה בשדרות ובאשקלון, כש-למכרזי שהתקיים בשדרות התקבלה הצעה אחת בלבד.

המדינה שיוקה את הקרקע בפרויקט ללא מחיר מינימום ולא דמי פיתוח. קרקע ל-49 דירות להשכרה לטווח ארוך ו-22 דירות למכירה שווקה למציע יחיד במחיר אפסי של 7.78 מיליון שקל, כ-110 אלף שקל לדירה. בשכונת אגמים באשקלון כלל המכרז 223 דירות, מתוכן 121 דירות מיועדות להשכרה בתחרות בין שלושה מציעים. ניצחה חברת אביסרור, ששילמה 41 מיליון שקל – 184 אלף שקל לדייר, כשליש ממחירי הקרקע בעיר. מכרזי השכירות היוו פחות מ-5% ממכרזי הדיור של רמ"מ ב-2020. בסך הכל פירסמה המדינה ב-2020 שבעה מכרזים ל-1,257 דירות להשכרה, ונסגרו (הסתיימו בשיעור בפועל) חמישה מכרזים עם 1,333 דירות להשכרה. 2021 תהיה ככל הנראה שנת האטה בתחום, כאשר מתחילת השנה פורסמו מכרזים ל-433 דירות בלבד.

ההיקפים הסמליים של מכרזי השכירות אינם מקריים. ההנחה היא שדיור להשכרה לטווח ארוך ובמידה חדר מסובסד או מפוקח הוא פתרון יעיל לבעיית יוקר הדיור, שחית את הביקוש לקנייה של דירות חדשות (אם כי, במקביל, מפחית גם את ההיצע) ומתאים יותר לעיירי המשתנים של הצעירים. ואולם נדמה שרמות המחירים בשוק הן הפקטור המרכזי המשפיע על החלטות היזמים להיכנס לשוק השכירות ארוכות הטווח – ולהרוויח יותר בעוד כמה שנים מהיום.

שכרה בשנה, להיקף של כ-1,000 דירות בשנה. 2020 מצטיירת כשנת מפנה: מספר היזמים שפנו למשרד הכלכלה בבקשה לאישור השקעה במיזמי שכירות הוכפל, ומספר הדירות שנכללו בפרויקטים המבוקשים זינק ב-252% ל-3,123 דירות, לעומת 887 דירות בלבד ו-57 בקשות ב-2019. היזמית הכוללת ביותר בתחום ההשכרה היא חברת אשטרום – חברה ציבורית לשעבר הנשלטת על ידי יזמים פרטיים שבורחים מאור הזרקורים. 581 מהדירות בפרויקטים שהוגשו בשנה שעברה מיועדות להיבנות על ידי אשטרום. החברה השנייה בגודלה היא שיכון ובינוי עם 213 דירות.

מרבית היזמים האחרים מגיישים בקשות לפרויקטים קטנים יחסית, של כמה עשרות דירות, מי שהגישו תוכניות ליותר מ-100 דירות הם החברה הממשלתית דירה להשכיר, שקיבלה אישור ל-109 דירות בחיפה; ואפריקה ישראל מגורים, שבנתה פרויקט בגליל ים של 273 דירות.

הבלוף של המדינה

הממשלה, כדרכה, מרבת בש"ני קולות: מצד אחד הדיור להשכרה הוא מרכיב בסל הפתרונות שהיא משווקת לזכאים ולזוגות צעירים, ומציעה הטבות ליזמים הבונים דיור להשכרה. מצד שני, היא פועלת להגביל את שוק ההשכרה עקב העלות הגבוהה של ההטבות שמקבלים יזמים בפרויקטים מהסוג הזה.

כלפי חוץ, המדינה מעודדת מזה שנים דיור להשכרה – בעיקר בהטבות מס שונות. בשנים האחרונות, היא יזמה ועודדה באמצעות דירה להשכיר כמה פרויקטים של דיור להשכרה ומעונות סטודנטים, אבל לא הצליחה להשפיע על השוק. חוסר העניין הכולט של המדינה בתחום הדיור להשכרה התבטא, בין היתר, בכיבוש חברת דירה להשכיר



אתר בנייה בירושלים. הגידול בתוכניות הפיתוח לא מלמד על מגמה חדשה בענף צילום: אמיל סלמן

שמעון ג'יני, גולדן ארט: "בישראל אין תרבות והסדרה שיאפשרו גידול משמעותי של השכרת דירות לטווח ארוך, אף שיש למוצר הזה ביקוש גדול", אומר שמעון ג'יני, מנהל חברת הבנייה גולדן ארט המתמחה בדיור להשכרה ארוכת טווח. החברה מפעילה פרויקט השכרה ארוכת טווח בן 191 דירות בחיפה ובונה פרויקט של דירה להשכיר בנוף הגליל. לטענתו, קיימים ליקויים רבים בתכנון פרויקטי דיור להשכרה בישראל. "התכנון לא תואם את הדרישות של הקומפלקס המיועד לשכירות", אומר ג'יני. "פרויקט להשכרה אינו סתם בניין דירות שהחליטו להשכיר במקום למי כוד – חשובה מעטפת השירותים לדיירים, כמו חדר כביסה, חדרי כושר וכדומה. אבל כאן היוזם מקבל תב"ע של בניין מגורים ואסור לו לשנות אותה".

הממשלה מדברת בשני קולות: היא משווקת את הדיור להשכרה כפתרון למצוקת הדיור, אבל מגבילה את השוק עקב העלות הגבוהה של ההטבות ליזמים

הטבת המס העיקרית ליזמי דיור להשכרה היא מס מופחת על ריוורנדנד לחברה בשיעור של 11% במקום 24%, והטבת הפחת המואץ על פי חוק עידוד השקעות הון. "זהו למעשה פטור ממס הכנסה המוגבל לחמש שנים, שאחריהן אין ליוזם תועלת בהטבה והוא יעדיף למכור אותה הלאה", אומרת פז. עם זאת, לא ידועים מקרים שבהם העריפו היזמים למכור את הפרויקט לאי חר תקופת ההטבות. פז מציינת כי חברת אפריקה ישראל, בעלת הפי-רויקט הגדול בגליל ים, דחתה בע"בר כמה הצעות למכור אותה, ככל הנראה בהנחה שערך הדיור יעלה בשנים הקרובות.

שנת מפנה

מאז הוקמה חברת דירה להשכיר לעידוד הדיור להשכרה ב-2013, השוק העלה הילוך מבינייה של כמה עשרות דירות להשכיר

"התכנון לא תואם את הדרישות"

"בישראל אין תרבות והסדרה שיאפשרו גידול משמעותי של השכרה לטווח ארוך, אף שיש למוצר הזה ביקוש גדול", אומר שמעון ג'יני, מנהל חברת הבנייה גולדן ארט המתמחה בדיור להשכרה ארוכת טווח. החברה מפעילה פרויקט השכרה ארוכת טווח בן 191 דירות בחיפה ובונה פרויקט של דירה להשכיר בנוף הגליל. לטענתו, קיימים ליקויים רבים בתכנון פרויקטי דיור להשכרה בישראל. "התכנון לא תואם את הדרישות של הקומפלקס המיועד לשכירות", אומר ג'יני. "פרויקט להשכרה אינו סתם בניין דירות שהחליטו להשכיר במקום למי כוד – חשובה מעטפת השירותים לדיירים, כמו חדר כביסה, חדרי כושר וכדומה. אבל כאן היוזם מקבל תב"ע של בניין מגורים ואסור לו לשנות אותה".

ג'יני טוען כי בניגוד לבניין מגורים, שבו מרבית הדירות בגודל דומה והן מיועדות לאותו קהל יעד, בניין להשכרה צריך לכלול מגוון דירות בגדלים שונים כדי להגיע לקהל המגוון יותר – משפחות בגודל דים ודוקים, זוגות, ככל הנראה, הסיבה העיקרית לכך שליוזמים בתחום אין אפשרות להתחרות במחירים של יזמי הדירות למכירה. בנוסף, יזמי דיור להשכרה אינם יכולים להתקזז על מע"מ תשומות, מכיוון שעל שכר דירה לא גובים מע"מ. התוצאה היא שחלק גדול

הליזם הנוכחי בקרב יזמי הנדל"ן הוא פרויקטי דירות שמיועדות להשכרה לטווח ארוך. התחושה הזאת מתעצמת בזכות התגברות הפעילות של קרנות הריט, המשקיעות בפרויקטים כאלה; ועקב פעילותם של יזמים פרטיים שנראה כי גילו לפתע את היתרון בהחזקה ממושכת של הנכסים שהם בונים – ומכירתם אחרי חמש או 25 שנים. כך, פרויקטים כאלה נהפכו לדרך מועדפת להחזיק בנדל"ן לדיור לאורך זמן, וליהנות מעליית מחירי הדירות הצפויה בשנים הקרובות. זאת, על רקע העובדה שקצב עליית מחירי הדירות עלה בחודשים האחרונים לכ-10% במונחים שנתיים.

ואולם הגידול החד בתוכניות הפיתוח של דיור להשכרה לטווח ארוך, והריבוי של תוכניות להשכרה על מגמה ארוכת טווח חרשה בענף. המיזמים החדשים מגיעים לאט, בהיקף של כמה מאות דירות בשנה – קצב חסר משמעות בשוק שבו כ-110 אלף דירות מחליפות יריים. אחר הסודות הידועים בע"נף הוא שכל דירה הנבנית במסגרת הפרויקטים להשכרה על אדמות המדינה (מט"ע) החברה הממשלתית דירה להשכיר) מסובסדת על ידי המדינה במאות אלפי שקלים. גם פרויקטים להשכרה בקרקעות הנסחרות בשוק הפרטי כרוכים בסכסוך משמעותי, אבל בשיעור קטן יחסית שיכול להסתכם בכמה עשרות אלפי שקלים לדירה. בעוד הקלות המס לא השתנו בשנים האחרונות וההטבות למש"תפיי מכרזי המדינה בפרויקטים אלה לא משפיעות על התשואה על הנכס – ניתן להצביע על גורם אחד, המושך את היזמים: גרף מחירי הדיור העולה, לעומת האטה במספר הקרקעות המשווקות.

אם עד 2019 האמינו היזמים ברצונה וביכולתה של המדינה לכלול את עליית מחירי הדירות, התברר שוב כי היא לא מתכוונת לפעול להגבלת ההיצע או להפחתת מחירי הדירות באמצעות סבסוד. בהיעדר תוכנית בניין עיר (תב"ע) מחייבת לדירות להשכרה, צפויים גם הפרויקטים המעטים שייבנו להיעלם מהנוף עם השנים – שכן הם נבנים כדי להימכר בעתיד הלא רחוק.