

הכשלים בשוק השכירות צפויים: נכר אפשר לקדם את היען הדיירות להשכלה ארוכת טווח

המחסoor בדירות הגיע גם לשוק השכירות - המוחזק רובו ככולו בידיים פרטיות - והמחירים עולים בהתאם • פרויקטים להשכלה לטווח ארוך יכולים לשנות את התמונה, אך הם עדין תופסים חלק קטן מהשוק • מה ניתן לעשות כדי לשחרר את הפיקק? / יובל ניסני, עמ' 2



אלטרנטיבתאות אמיתית בשוק המגויסים: ядוע שוק השכירות ארוכת הטוויה מתקשה להתרום?

למרות התקדמות השנה האחורונה וחרף המאץ הממשלה, שוק הדיור המוסדי עדין תופס פחות מהוזו • כדי להפוך לגורם משמעותי בשוק הדיור, השכירות המוסדיות צריכה להוות לפחות 10% לפחות השכירות כולל • מה יעיר את הסភור הזה?



דניאלה פֵּר אַרְצִי, בעלים ומנכ"ל
חברת פֵּר לכלכלה והנדסה
צלילום: דרור נחום

"ברגע שיש מסה קרוטית של יחידות דיור המשוכנות בשכירות קונצנטרית, זה משפיע על כל השוק ובמיהה להסדרה של. 20% משוק השכירות כשבירות קונצנטריות יביאו אותו לשם"

שוק השכירות כשבירות קונצנטריות יביאו אותו לשם".

"ישראל ישן כ-800 אלף דירות מושכנות, וכדי לייצר אדריכלה, השפי עה וסטנדרטייזציה בשוק הזה, ציריך שהשכירות המוסדרית תהיה 15% לפחות", מוסיפה מנכ"לית "דירה להשכרה", ענבל דוד. "לכן היעד שהזובג לנו, 10,000 יח"ד שישוקו במכוון החברה בסנה הבוגרת, הוא יעד שאנו נגנו חיבורים להגעה אליו.

"המשמעות בשטח הדא שככל עיר וכל שכונה יש לשוכרים אלטרנטיבי טיבה שמהותה שכירית דירה מידיו של יום מסודר, עם סטנדרטים ברדי רם, עם פיקוח שלנו על מחרדי השכירות ועל תנאייה. ברגע שתהייה אלטרנטיבתאות כואת זה ישפיע על כל שוק השכירות, מכחינת היחס לשוי כר, מדיניות העלאת השכר מרוי שנה ועוד.

"כשomezים אלטרנטיבתאות גם המשכרים הפרטיטים, אלו שמחזקים בודדים. וזה עניין מהותי: ברגע שיש מסה קרוטית של יהודיות דיור המשוכנות, ציריכם להתייצב על סטנדרט מסוים והוגן כלפי השכרים. ואתאות המתנות המרכזיות שלנו להיות נוחחים בכל מקום. זiot שלנו: לאו מכך מכך, 20%

יעורי הגדרת "שכירות ארוכת טווח" בחוק

תקופת שכירות:
חמש שנים לפחות

אפשרות להאריך התקופה על ידי השוכר עד 10 שנים במצטנבו

גובה דפי השכירות והמנגנון
לעכונם ייקשו ויונדו מראש ביחס לכל תקופת השכירות

השוכר יהה רשאי להודיע על סיום החוזה מדי שנה בהתראה שתיקבע בחוזה

יובל ניסני

השכירות ארוכת הטווח, ובכיוון השנה החולפת: לרשותה אי פעם חוקש בחוק ההסדרים פרק שלם עברו הסקטור הזה, ר' 2021 נרשמה כשתן שייא מכחינת היקף השיווקים של יהודות דיור להשכירה מטעם המידנית. אם נסייף להו את התהע ניגנות הרבה יותר יומיים, הן מכדי ריים מטעם המדינה והן באפשרויות בסקטור הפרטיט, אנחנו מקבלים, לבוארה, כר פורה לשגשוג ולצמחייה של התחום.

אבל רק לכאותה. בפועל, המטרה המרכזיות – יצירת מספר גודל מספק של יהודות דיור בשכירות ארוכת טווח, כדי ליציר אלטרנטיבי בה לשכירות הפרטיט, הלא מוסדרת – עד לא הושגה. אף שהבראה המשתנית "דירה להשכירה" פעלת כבר כשמונה שנים ואך שהתקינה בנוסא הילה כבר ב-2009 – השוק היה מוהה יומי, עירין, חלק מזורי מאור משוק השכירות כולל.

יעורי חוק עידוד השקעות הון

תקופת השכירות: 15 שנים לפחות
(יונם לתוך סוף השנה)

מספר דירות מינימלי בפרויקט: 10

שיעור דירות מושכנות: 66%

מס וכינשה: 0.5%

מס חמורות: לאחר 5 שנים שכירות -
11%; לאחר 10 שנים - 9%; לאחר 15 שנים - 7%; לאחר 20 שנים - 5%

לייזר סטנדרט חדש

"אחו השוכרים בישראל עומדים על 27%, שיעור די דומה לאירועי, ואלה יבאה", אומרת דניאלה פֵּר אַרְצִי, בעלים ומנכ"ל חברת פֵּר לכלכלה והנדסה. "הבעיה היא שאצלנו השכירות היא רק 'פרטיטי', המשמעות היא חווים קצרים, דירות ישנות ולא מתוחנות, חסר וואת של שכיר, מבחד שודוף אותו לריכישת דירה, בערך היום. אומנם יכולות ל凱נות דירה הולכת ומתפרקת, אבל הא្ួן רות הייחודה להציג יכונות היא דרך ריכשת דירה."

"האלטרנטיבתאות שלא קיימת כוון בשוק היא שכירות ארוכת טווח. בנויו שלם שמווק על ידי חברה שווה לתום העיסוק שלה. בניין מזרחי חוץ, חוות שכירות או כוכם, עליות שכיר מסודרות וירועות מראש, שכיר



tamir Cohen, managing director and founder

Photo: Zion Pern

"Younger generations are leaving the city center and moving to the suburbs. This is a trend that has been developing for many years now. We see a significant increase in demand for apartments in the suburbs, particularly in northern Tel Aviv and Haifa."

"The trend is driven by several factors. One is the high cost of living in the city center, which is reflected in the high price of real estate. Another factor is the desire for more space and privacy, which is easier to find in the suburbs. Additionally, there is a growing appreciation for the natural environment and the outdoor lifestyle that comes with living in the suburbs."

The article continues on page 4 <>

and with the right financing, it is possible to buy a home even with limited financial resources. This is why we have developed a range of financing options for our buyers, including flexible payment plans and low down payments. We believe that everyone deserves the opportunity to own a home, regardless of their financial situation."

"We are also committed to providing high-quality services to our buyers. Our team of experts is available to answer any questions and provide guidance throughout the buying process. We believe that our buyers deserve the best service and support, and we are dedicated to ensuring that they have a positive experience throughout their journey with us."

"In conclusion, we believe that the future of real estate is bright, and we are excited to continue to serve our buyers and help them实现他们的梦想。我们致力于为买家提供最好的服务和支持，确保他们有一个积极的购房体验。"

在以色列，每个人都应该有家。我们相信，通过正确的融资，即使是有限的财务资源也可以买到房子。这就是为什么我们为买家提供了各种融资选项，包括灵活的付款计划和低首付。

"我们还致力于为买家提供高质量的服务。我们的专家团队随时准备回答任何问题并指导整个购买过程。我们认为买家应得到最好的服务和支持，我们致力于确保他们有一个积极的购房体验。"

在以色列，每个人都应该有家。我们相信，通过正确的融资，即使是有限的财务资源也可以买到房子。这就是为什么我们为买家提供了各种融资选项，包括灵活的付款计划和低首付。

↑
房地产市场的趋势
在海法，需求量大
在北部地区，房价上涨
在南部地区，房价下跌
在中部地区，房价稳定
在东部地区，房价下跌

来源：
以色列房产网

租赁与销售

"在以色列，租赁和销售是两种主要的房地产交易形式。租赁市场非常活跃，特别是在大城市如耶路撒冷、特拉维夫和海法。许多以色列人选择租房而不是买房，因为租金相对较低，而且可以更容易地适应市场变化。另一方面，销售市场也在不断发展，特别是在郊区和二线城市。随着越来越多的人搬到郊区，对新房的需求也在增加。总的来说，以色列的房地产市场是一个多样化的市场，满足了不同买家的需求。"

投资机会

"在以色列，投资房地产是一个不错的选择。以色列是一个稳定的国家，经济持续增长，这对房地产市场有利。此外，以色列的地理位置使其成为连接欧洲和亚洲的重要枢纽，这也吸引了外国投资者。然而，投资房地产需要谨慎，因为市场竞争激烈，而且房价波动较大。因此，建议投资者进行充分的研究，并咨询专业的房地产顾问。"



uproject.net
פרויקט הנגן'ע
של קבוצת
אשרם בתל
אביב. אם רצים
את המערבות
של הרים
הפרטיז בענין,
צרך שהייה
כלכלי וortho'
עבורי'

צלום: צפי ליבי

פרויקטים שאחנו מקרים למגוון -
ובכל זאת יש שם דירות שני חדרים.
של קבוצת
אשרם בתל
אביב. אם רצים
את המערבות
של הרים
הפרטיז בענין,
צרך שהייה
כלכלי וortho'
עבורי".

"נוסף על כה, הבניין הוא בעלות
אחוורה שלני כל הדירות נמצאות
בכቤלות גורם אחד בלבד, וכך
ההתקפה שלנו נגבי פרויקטים
לשכירות ארוכת טוח. פרויקטים
לשכירות שחרירותם בהם מוחוקות
בידי בעליים שונים - זו תקלה בעי-
ני. אין להם שום הכלל לעומת שכיכ-
רת דירה מכל בעל דירה פרטיז".

"ירושת התאהמה של תקן בניין
יערוניים לנוasa של השכירה ארוּ-
כת טוח, באופן כליל", מוסיף אשלי-
גי. "זה דרוש להשבה עמוקה, אבל וה-
מהלך מהיב. אין מה לעשות: מודבר
במוצר אחר לגמורי מהדריו הרגינל".
צידם להתאים גם את המפרטים של
הדירות, וגם את התקנים. לא בטוח
ש策יר ללבנות בפרויקטים כאלה את
אותו מספר הנויות כמו שניתן בדירה
הרגינל".

"חשוב לוvor שלמתהם שלם של
דירות להשכירה ארוכת טוח, יש יתרון
גודול מלבד השכירות הנמוכה", מצין
קרדי.

"היתרון הזה מתבטא בשירותים
גרחבים שנינתנים על ידי המשיר: מתקני
טחים ציבוריים מושקים יותר,
שתחי מסחר. הפרויקטים המסוג הזה
מעודדים את היום להעניק לדירות
משמעות משלימה, שתיתן מענה לכל
הצריכים של המשפחה בערין המודר-
ני, שגרה דיור בכל קומה, כמוות
נכברת ובטע גדריה יtier מהפ-
ההשתקע בו לשנים רבות".

לדייר מוגן, למוגןות: ייוד ספציאי
שיישמש פרטיזני לנכס מניב -
שלישת חדרים וארכעה חדרים.
אין אצלו הררי שירות בתוך
הפרויקט, אין בהן מכנות כבויי
הפרויקט. אם המהיר יידה נמק מספיק,
יש כאן היתכנות לשכירות לצמירות
החות, וברגע שהייה ייוד כה השוק
יתמחר את הפרויקט בהתאם ואפשר
פרויקטים כאלה.

"כ"iom, למעשה, הגדרת פרויקטים
לשכירות ארוכת טוח נעשית רק על
ידי מניעת היכולת למכור את הדירות
רות ברמה הקניינית - אם בהגדרת
המכירות ואם בהגדרת הווק לעיר
דור השקעות הון. ייוד ספציאי אין
עדין, ואתה זה יכול לעשות מינהל
התקופה של השכירה. וכך עד אין
החלטה זאת, אבל זה נושא שנמצא
תמיד בראש מעיניינו".

אני חשבתי שערכי הפרויקט שאנחנו
נו רואים במכורי השכירות ארוכת
הטוחה בתקופה האחורונה, והנראה
של ימים לתחום זה - והוא במאט כר-
פורה לחסיבה על השלב הבא. לבחי-
נת תחילת הירות בתוך הפרויקט
או משך התקופה של שכירה יועמד
הפרויקט להשכרה. וכך עד אין
החלטה זאת, אבל זה נושא שנמצא
תמיד בראש מעיניינו".

لتכנן לטוח ארון

תחום הדייר להשכירה ארוכת
טוחה זהה יכול לתשמש הלב רכה
מצד המדינה - אבל לצד האתגרים
שהזנו עד כה, ישנו עוד כמה וכמה
דברים שדרושים טיפול. אחד מהם
הוא ההסתכלות על מתחם המיעוד
לשכירות ארוכת טוח ככה, וככה
בלבד, גם מכינה תכנונית.

"חשוב לאפשר, כבר ברמת התב",
בשלב התכנון של המתחם, קמפני
קס שננו נכון להשכירה ארוכת
טוחה, מבחרו ג'ני. "מתהימים שבhem
על זרך לשחק את זה", מוסיף פרויקט
ההמגורים בשכירותים עליה נם פרויקט
לכצע", קובע ג'ני. "ייוד חדש
לקראקות מסוימות, שייוד אותן
למטרה ובלב, וייצור תהיליך גנוסוף:
קביעת שווי הפרויקט על ידי השוק,
בהתאם לייוד החדש ולמאפייניו. כרך
אשדר היה להקלים עליה נם פרויקט
למגורים בשכירותים צמיות".

ייוד קרקע חדש?

אחד הדריכים הנוספות שיכולים
לקדם פרויקטי דייר לשכירות ארוּ-
כת טוח לצמצמות מהייבית הגדר-
ההדרשה, או נכון יותר לומם: ייוד
קרקע חדש, אשר מוגדר ואת אופן
ספציאי, ו"שmeno" את הפרויקט או רוק-
ההתקפה שכירות, ללא מכירת הדירות
רות בסוף המסול.

"זה אחד הצעדים שהמדרינה חיבת
לכצע", קובע ג'ני. "ייוד חדש
לקראקות מסוימות, שייוד אותן
למטרה ובלב, וייצור תהיליך גנוסוף:
קביעת שווי הפרויקט על ידי השוק,
בהתאם לייוד החדש ולמאפייניו. כרך
אשדר היה להקלים עליה נם פרויקט
למגורים בשכירותים צמיות".

"כדי שתהייה לרעיון השכירות
למשמעות, מהיר הקי-
יע זרך לשחק את זה", מוסיף הקי-
חומה (הפרויקט ציבורי) על קרקע
מארם בישראל: דירות שייעדו למכי-
כבר הים אישר לשכירותים צמיות,
לפי תיקון 181 חוק התכנון והב-
ניה, ש מגדר את השימושים הציב-
י בוראים והורחב גם לשכירות ארוכת
טוחה. הרשות יכולות להגדיר את
ההיות אחר, והມפרט זרך להיות
כין הון קורה בצוורה מאסיבית
כדי הון ווקחת לקרווקות הללו לשימור
שים אחרים.

"לצד זה, החשוב להגדיר לקרווקע
ייוד ספציאי, בדומה לקים הים
בשימושים למעונות סטודנטים,

"הרשויות מחוקות במאות ואל-
פי קרקע לזרכי ציבור", מוסיף
יש אשלגי, מנהל פיתוח עסקי בחב-
רת אשטרום ארכון לעניין, שכון הסמכות
להחליט איך קרקע כו תסוגה היא
בסמכות הרשות המקומית, והיא יכר-
לה להחליט שהיא מייעדת אותה
לשכירות ארוכת טוח לשני רכבות.
לצד זה, אם רצים את המעור-
ב בת הימים הפוטיים בעניין,
צריך שוה יהיה כלכלי ורווחי עבורי
רט. אין עושים את זה? באמץ
עתה תMRIIZSM המתאים, קבלת ההג-
נת המותאמות מתהיליכים שקרים
בעת שוק כמו האיפליצה והעליה
ברכבי, ותמוך והוחזקה לצמויות
ברוך של הטבות מס".

"אנחנו בוחנים את עצמנו כל העת
מבחן הרכב מודל השכירות של
יריה להשכרה", מצינת דוד, "כדי
להבין איך נוכל למסס את בשו-
רט השכירות ארוכת הטוח לציבור.
זה נכון לגבי מספר יידות היורו
בפרויקטים, וגם לגבי משך הפרויקט



חיים קרדי, מנכ"ל
פרשקובסקי מיניבים

צלום: אלן טוֹאג

"הרבבה אנשים קונים היום דירות ולוקחים
הלוואות מסוכנות. אנשים שאין להם הון
עצמם מספיק לרכוש דירה, צריכים ליהנות
מפתחון אחר: שכירות לתקופות ארכות"



ישי אשלי, מנהל פיתוח עסקי
בחברת אשטרום מנירס להשכרה

צלום: טל נתן

"נדעת התאמת של תקן בניין יעוריים
lhscreה ארוכת טוח. זה מוצר אחר לגמורי
מהדריו הרגינל. למשל, לא בטוח שערן לבנות
את אותו מספר חניות כמו בדירה הרגינל"