

כנס "נלחמים על הבית" // עוזי לוי: "הפרויקטים להשכרה ארוכת טווח נותנים למשקיעים תשואה יותר טובה מברלין"

מנכ"ל חברת דירה להשכיר: כל תוכנית רגילה שתגיע לותמ"ל, 30% מהדירות יוקצו לטובת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח

14:59 23.11.2015 מאת: רז סמולסקי

"שוק השכירות בישראל הוא שוק ספורדי. בעולם משכירי הדירות הם מוסדיים, קרנות הפנסיה. הכוונה שלנו היא ליצור ודאות ויציבות לשוכר הדירה, שדייר שנכנס לגור בפרויקט יודע ששכר הדירה שלו קבוע לחמש שנים, ליזם יש אופק וכדאי לו להפעיל את הפרויקט ולהפעיל שירותים שישאירו את הדייר. מצד אחד יש ודאות לשכור ומצד שני יש בסיס כלכלי איתן למוסדיים", כך אמר היום (שני) עוזי לוי, מנכ"ל חברת דירה להשכיר שיוזמת בנייה להשכרה ארוכת טווח.

לוי אמר את הדברים במושב חוק השכירות ופרויקטים להשכרה של כנס נלחמים על הבית של עיתון TheMarker והמכון לרפורמות מבניות שנערך בתל אביב. כדי להגדיל את הפרויקטים המעטים היום להשכרה ארוכת טווח, לוי ציין כי בכל תוכנית רגילה שתגיע לותמ"ל, 30% מהדירות יוקצו לטובת פרויקטים מהסוג הזה.

דפנה הר לב, מנכ"לית קבוצת אביב שזכתה בפרויקט להשכרה ארוכת טווח ברמת השרון, ציינה את הצורך בשיתוף פעולה של הרשויות המקומיות בפרויקטים האלה: "אנחנו לומדים את זה וגם המממנים לומדים את זה וגם חברת דירה להשכיר מפיקה לקחים מהפרויקט הזה. זה פרויקט חשוב, ככל שיהיו יותר דירות להשכרה לטווח ארוך, אנשים יוכלו למקם את המשפחה שלהם באזור מסוים ולחיות בו לאורך שנים. אנחנו מחויבים למפרט ולתחזוקה. ה'סוכריה' של היזם היא שבעוד 20 שנה היזם יכול למכור את הדירות, לכן התחזוקה מאוד חשובה לו".

"אנחנו צריכים את ברכת העיריות. אנחנו לא מקבלים את ברכת עיריית השרון ואנחנו סובלים מזה. אין סיבה שעיריות לא תרצנה פרויקטים כאלה. רצנו להוציא היתרי בניה ורצינו לעמוד בלוחות הזמנים כדי להוציא 246 דירות לשוק. כשיצא המכרז היה ברור שתהיה הגדלה המספר הדירות לפי תקנת שבס, שנה לאחר שביקשנו בקשה לתוספת יחד ל-299 יח"ד, העירייה דחתה את הבקשה שלנו. הפרויקט היום מתעכב בועדות ערר ועתירות מנהליות. זה לא בריא לפרויקט כזה. אם אנחנו לא מקבלים את הקלת השבס, אנחנו נצטרך לבנות דירות גדולות לעשירים וזו לא היתה הכוונה".

תמיר דגן מחברת שיכון ובינוי, חברה יזמית שלא נכנסה לפרויקט כזה, אמר כי "אנחנו מחזיקים את מעונות הסטודנטים בתל אביב, 2,600 מיטות. כשבוחנים דיור להשכרה בישראל, גם על קרקע חינוך, עולה לבנות דירה 700-800 אלף שקל ולכן רק באזורים שאפשר לגבות שכר דירה גבוה זה יעבוד. אני יזם, אני מחפש תשואה. במספרים של היום אני לא יכול להיכנס לפרויקט"

דגן הסכים אם הטענות של הר לב לגבי הרשויות המקומיות: "הרשות המקומית היא שריף בכל מקום. רשות מקומית שלא רוצה זה לא יקרה. אתה לא יודע איך תראה הרשות בעוד שנתיים. ברמת גן יזמים רצו והשקיעו כסף בהתחדשות עירונית ובתוך שנתיים המדיניות של העירייה השתנתה".

הדיון עבר מפרויקטים עתידיים להשכרה ארוכת טווח לחוק השכירות שאמור להקל על שוכרי הדירות בעת הזו. "ועד שוכרים הדירות עובד עם ח"כ רועי פולקמן, אבל החוק תקוע בממשלה. החוק לא מדבר על הגבלה של שכר דירה אלא על תמריצים לבעלי הדירות כדי להקפיא את שכר הדירה" עידן שטלרד. "שוק השכירות בעולם לא נראה כמו השוק בישראל. יש יציבות לשוכר ולמשכיר, עליית המחירים ידועה מראש ויש הגדרה של דירה ראויה למגורים"

ריקי בן לולו מהמאבק לדיור הציבורי ייצגה את השכבות הנמוכות בחברה הישראלית וספרה כי "המציאות היא לא פשוטה. מעמד הביניים לא יכול לשלם את שכר הדירה אבל השכבות הנמוכות לא צריכות להיות בשוק השכירות כי אין לה את היכולת לעמוד בשכר הדירה. הסיוע של משרד הבינוי והשיכון לא ריאלי לשוק. אימהות חד הוריות צריכות להשלים שכר דירה מתוך ההכנסה שאין להם. הן צריכות לבחור בין תשלום שכירות או תשלום חשבון חשמל. אנחנו דורשים להגדיל בחזרה את מלאי הדיור הציבורי ולהוריד את הזכאים משוק השכירות".

"אימהות שוכרות מרתפים ומקלטים שאינם ראויים לילדים והן מאבדות את הזכות לגדל ילדים. לבעלי הדירות אין אינטרס להשכיר לנשים כאלה את הדירות. המדינה משקיעה הרבה כסף בהוצאת ילדים מהבית בגלל מצוקה של קורת גג, ילדים שעובדים מדירה לדירה כמה פעמים בשנה. 6 ילדים שיוצאים למוסדות רווחה, המדינה משקיעה בהם 700 אלף שקל בשנה. בכסף הזה אפשר לשכור לאמא דירה בכיכר המדינה".

חיים לוי, יועץ למשקיעי נדל"ן, הפתיע כשאמר כי אינו מתנגד לחוק השכירות. לדבריו, החוק הוא חשוב. "אני גם גר בשכירות. הסיכוי שלנו במדינת ישראל לעשות פרויקט של דירה להשכיר בקנה מידה גדול הוא אפס. ברעננה המדינה השקיעה יותר מ-200 מיליון שקל רק כדי להתניע פרויקט. המשקיעים הם היחידים שמייצרים את הדירות להשכרה. ויש היום בעיה של היצע, תקנה דירה תכשיר אותה, תקנה 150 דירות, תכשיר 150 דירות. "זה בסדר לשים מגבלות על שכר דירה. אני בעד לעשות מסמך עקרונות שיבטיח את המשכירים והשוכרים. בקליפורניה יש 40 מיליון תושבים עם חוזה אחד למכירת דירות וחוזה אחד מקובל לחוזה שכירות. אם יש חוזה אחר לא מקבלים הטבות מס. אני בעד לעשות סדר, לא יתכן שמצד אחד אנשים יגורו בדירות לא ראויות ומצד שני למשיקעים יהיה סיכון. צריך חוק אחד וחוזה שכירות אחד".

עוזי לוי השיב שהפרויקט ברעננה הוא פיילוט. לדבריו, הפרויקטים החדשים נותנים תשואה כמעט דו ספרתית יותר ממה שהמשקיעים הישראלים מקבלים בברלין וכל הפרויקטים זכו למימון מוסדי. "אנחנו נמצאים בתיקון חקיקה לקרנות ריט ואז נראה את הסקטור הפרטי נכנס לפרויקטים האלה. משקיע קטן יוכל להיכנס לקרנות האלה במקום לקנות דירות. כשהפרויקטים יבישלו ויתאכלסו נראה את הפרויקטים עוברים לבעלות של השוק המוסדי". על השאלה האם בשעה שהמדינה לא מצליחה לייצר מספיק דיור ציבורי, ראוי שהפרויקטים להשכרה ארוכת טווח ישמשו גם לדיור ציבורי השיבה הר לב: "היזמים חייבים להרוויח. יזם לא יכול להסתכן עם דיירים שלא יכולים לשלם. יכול להיות שיתוף פעולה של המדינה עם יזמים, שהמדינה תהיה ערבה לשכר הדירה. אנחנו לא יכולים לאבד שכר דירה ואנחנו לא רוצים לקחת משפחות כאלה לבית משפט. המדינה צריכה לסבסד את זה".

לסיום תמיד דגן הוסיף פתרון להגדלת מלאי הדיור הציבורי: "באירופה קרקע שיוצאת למכירה כוללת 15-20 לדיור סוציאלי, המדינה מקבלת אותן ועושה איתן מה שהיא רוצה ואני כיזם יודע לתמחר את זה. ברעננה הזכאים משלמים 500 שקל פחות ממחיר השוק. זה כלום לעומת הדירה שהמדינה השקיעה בה מיליון שקל".