

יעד חדש ל"דירה להשכיר": הקמת 2,000 דירות בהשקעה של 2 מיליארד ש'

על פי ההצעה שצפויה לעלות היום לאישור קבינט הדיור, תרכוש החברה הממשלתית החדשה מתחמים בני מאות יחידות דיור בשלמותם, תאכלסם, ותשווקם לגופים מוסדיים כמוצר השקעה מוגמר ■ מנכ"ל החברה: מכוונים לערי "המעגל השני" כמו ראש העין, מצליח וכפר יונה

נמרוד בוסו 03.11.2014 09:19

קבינט הדיור צפוי להחליט היום על מתווה פעולה חדש עבור חברת "דירה להשכיר", במסגרתו תורשה החברה לרכוש אלפי דירות חדשות מיזמים במהלך השנתיים הקרובות, על מנת לשכן בהם משכירים בהשכרה ארוכת טווח. שווי הרכישות המתוכנן צפוי לעמוד על 2 מיליארד שקל, 400 מיליון שקל מתוכן הון עצמי שצפוי הקבינט לאשר לחברה, והיתר אשראי בנקאי. לדברי מנכ"ל החברה עוזי לוי, מטרת החברה היא להגיע לכ-2,000 דירות מאוכלסות בתוך שנתיים מהיום.

על פי ההחלטה שצפויה לעלות היום לאישור קבינט הדיור, "המדינה תפעל להתקשר בהסכם עם החברה להקמה של כ-2,000 יחידות דיור בשנים 2015-2016 במתחמים להשכרה ארוכת טווח, בדרך של קניית יחידות דיור מיזמים, בניית הדירות, איכלוסן בשוכרים ומכירתן לשוק המוסדי כנכס מניב להשכרה".

עוד נכתב כי לצורך ביצוע החלטה זו תעמיד המדינה לחברה הלוואה בסך של 200 מיליון שקל בשנת 2014. וכי ככל שביצוע התוכנית יתקדם בהתאם לתחזיות, תינתן לחברה הלוואה נוספת בסך של 200 מיליון בשנת 2015.

בשיחה עם מנכ"ל "דירה להשכיר", עוזי לוי, שנכנס לתפקידו לפני כחודשיים, תאר לוי את האופן שבו צפויה החברה לפעול, כ"גשר" לקראת בנייתן של מתחמי ההשכרה הגדולים המתוכננים במסגרת תוכנית הדיור שמקדם שר האוצר יאיר לפיד. "גם אם נפעל במהירות המירבית, תכנון המתחמים ובנייתם צפוי לארוך כמה שנים, ולכן הצעד הנוכחי מהווה פתרון ביניים שיאפשר ליצור מאגר משמעותי של דירות להשכרה בטווח הקרוב יותר", הסביר לוי.

לדבריו, אם וכאשר תאושר הצעת ההחלטה, צפויה החברה לפנות ליזמים הנערכים לבניית מתחמים גדולים בערי "המעגל השני" שמסביב לתל אביב, ולבקש לרכוש בשלמותם מתחמים בני 300-400 דירות. בין הערים והמתחמים שמנה לוי: ראש העין, שכונת מצליח ברמלה, באר יעקב, כפר יונה, מזרח נתניה ושכונת גילה בירושלים. "אני רוצה להיכנס לתהליך בשלב שבו אוכל להשפיע על המפרט ועל תמהיל הדירות" אמר לוי, בנוסף לכך אוזיל ליזם משמעותית את הבנייה, שכן אחסוך לו הוצאות שיווק ומימון בנקאי. מדובר יהיה מבחינתו במתחם שלם מכור מראש. הוזלת המחיר תאפשר לי להשכיר את הדירות בשלב מאוחר יותר, במחיר אטרקטיבי יותר ומבלי לפגוע בתשואה.

עם השלמת בניית המתחמים, מתכננים בחברה לאכלסן במשכירים שיחתמו על חוזים ארוכי טווח, תוך היעזרות בחברות ניהול המתמחות בנושא, ולאחר מכן – העברת המתחמים, כאשר הם מאוכלסים ומנוהלים, כנכסים מניבים לגופים המוסדיים. להערכת לוי, בדרך זו ניתן יהיה להציע למוסדיים תשואה של 4%-6%.

לוי אף אינו שולל אפשרו כי חלק מהדירות יתואגדו ויוצעו לציבור הרחב כקרן ריט. "מדובר למעשה ביצירת מוצרי השקעה נוספים להשקעה ארוכת טווח", אמר.

עוד מפרטת הצעת ההחלטה שתעלה היום לקבינט כי החברה "תמשיך ותבחן רעיונות חדשים כגון היתכנות להפוך בנייני משרדים בלב הערים אשר יומרו לדיור להשכרה, שכן ישנו עודף היצע אדיר בשוק המשרדים לעומת מחסור עמוק בדיור בכלל ובדיור להשכרה בפרט. ביצוע תכנית כזו יתרום באופן מהותי להתחדשות עירונית והחייאת מרכזי הערים".

"הממשלה מייצרת אספירין"

יזמתו החדשה של משרד האוצר לרכישת דירות להשכרה התקבלה בסבר פנים צונן למדי בקרב אנשי ענף הבנייה. לדברי שמאי המקרקעין ארז כהן, "מצד אחד הממשלה, שהיא הריבון והבעלים על קרקע המדינה, איננה משכילה לייצר יותר מ-40 אלף דירות לשנה, ובכך מעלה במו ידיה הן את מחירי הדיור והן את מחירי השכירות העולים כמעט בהתאמה, ומצד שני אותה ממשלה מייצרת 'אספירין' על חשבון משלם המסים ורוכשת מכספי ציבור כמות מוגבלת של דירות שספק רב, אם בכלל, תשפיע על המחסור בדירות להשכרה".

שי רונן, מנכ"ל ובעלים של MY HOUSE לשיווק פרויקטים למגורים ותמ"א 38: "לפיד יזכה כשיגמור את הקדנציה היחידה שלו בממשלת ישראל בתואר המפוקפק "אלוף האלתורים". אחרי האלתור מספר 1, ביטול המע"מ, שגרם עד כה לנזק אדיר, לרוכשים ויזמים לשבת על הגדר, ורק העלה עוד יותר את מחירי הדיור, הגיע תור "אלתור מספר 2" של רכישת דירות להשכרה. הבעיה שלי איננה בכך שאלתור זה ייקבר בסופו של דבר ככל הנראה קבורת חמור אלא בכך ש עצם הצגתו גורמת בפעם המי יודע כמה לבלבול ציבור הרוכשים, בלבול היזמים והסטת תשומת לב מהמטרה העיקרית – פתרון משבר הדיור, אל פתרונות קוסמטיים של ייאוש שלצערי יגרמו בסופו של דבר רק לנזק, ורק יעלו עוד יותר את דמי השכירות ואת מחירי הדיור בכלל".

היזם אורן מור, מנכ"ל אייקום, מומחה להתחדשות עירונית: "זהו לצערי עוד אבן גולל על קבורת ההתחדשות העירונית בכלל והפינוי בינוי בפרט. הצורך הבהול לפתע ברכישת 2000 דירות להשכרה, הינו סימפטום של הזנחה רבת שנים של ממשלות ישראל לדורותיהן, כולל הממשלה הנוכחית, את הפתרון האמיתי היחידי שיוכל גם לייצר רבבות יחידות דיור חדשות וגם להעניק לדור הצעיר, עתידה של מדינת ישראל, תקווה כלשהי לדיור בר השגה במחיר סביר ובאזור הביקוש".