



שלחו להדפסה

גודל פונט

חדשות נדל"ן

נדלניסט

דירה להשכיר לבעלי דירות

המתחם הראשון של דירה להשכיר יחל להתאכלס מיד אחרי החגים ברעננה. מאות הדירות שבו מיועדות למשפחות ממעמד הביניים, אך חלקן כבר הובטחו במרוכז לעובדי חברות הייטק, ואחרות יושכרו לבעלי דירות שמעוניינים להרוויח מפערי השכירות

דותן לי

07:03, 17.08.15

17 תגובות

הפרויקט הראשון שנבנה במסגרת יוזמת דירה להשכיר של שר האוצר הקודם יאיר לפיד ברעננה עומד בפני אכלוס בחודשיים הקרובים. עם סיום הכנתו והתקדמות פרויקטים נוספים שכמותו גם בהוד השרון, חיפה והרצליה אפשר כבר לסמן אותו כהצלחה חלקית.

"אנשים מאוד מרוצים מהקונספט", מספרת יונית הראל ידליון, מנהלת הפרויקט ברעננה, "יש כאן המון אנשים שנולדו וגדלו ברעננה אבל עזבו את העיר בגלל יוקר המחיה. הם לא יכלו לקנות דירה בעיר, היתה מצוקה של דירות להשכרה והפרויקט הזה מאפשר להם לחזור". מצד שני, בין המתעניינים בשכירות בפרויקט נמצאים גם לא מעט אנשים שכבר מחזיקים בדירה בבעלותם, אך מעוניינים להשכיר אותה, לשכור בפרויקט החדש במחיר נמוך יותר וליהנות מהרווח - מגמה בעייתית שמפספסת את מטרת היוזמה המקורית.

שכר דירה נמוך גם כשלא עולים בהגרלה

דירה להשכיר היא חברה ממשלתית שנוסדה במטרה ליזום מתחמי דיור להשכרה כאלטרנטיבה לרכישת דירות ולשוק השכירות הבלתי מפוקח, על מנת להציע לזוגות ממעמד הביניים שלא מחזיקים בהון עצמי גבוה אפשרות למגורים לטווח ארוך בשכר דירה שעלייתו צמודה למדד. החברה מוציאה למכרזים קרקעות שהדירות שנבנות עליהן מיועדות לשכירות בלבד - חלקן במחירי השוק החופשי וחלקן במחירים מוזלים שהמדינה קובעת מראש. במקרים בהם ערכי הקרקע אינם משתלמים ליזמים לבנייה להשכרה בלבד מאפשרת החברה להעמיד חלק מהדירות למכירה, כפי שנעשה בפרויקט שנבנה בימים אלה בחיפה.

לפיד, שכאמור יזם את התוכנית, התחייב שייבנו במסגרתה 150 אלף דירות להשכרה בתוך עשור, אך כבר בשלב זה ברור כי החברה נמצאת הרחק מהיעד המקורי. מעבר לרעננה, עד כה שווקו במסגרתה כאמור מתחמים בהרצליה, ברמת השרון ובחיפה והחברה מתכוונת לשווק עד סוף השנה עוד כ-1,000 יח"ד במתחם הגדנ"ע בדרום תל אביב ובמתחם אלנבי בירושלים. כמו כן מתחמים נוספים שנמצאים על הכוונת ממוקמים בשוהם, בתל השומר ובגן יבנה.

הפרויקט שעומד לקראת אכלוס ברעננה כולל 238 דירות שנבנות ב-14 בניינים בני 6 קומות ו-60 מהדירות שבו (25%) יושכרו במחיר מוזל של כ-42 שקל למ"ר בממוצע לזכאים לכך. המשמעות היא שדירת 4 חדרים, לדוגמה, תעלה להם כ-4,150 שקל לחודש - מחיר הכולל גם חניה ודמי ועד בית.

המועמדים לזכאות לשכר הדירה המוזל הם משפחות שבהן שני בני הזוג עובדים, בעלי הכנסה משותפת של עד 21 אלף שקל ברוטו, שאין בבעלותם דירה. בפרויקטים בהם הביקוש לדירות המוזלות גבוה מההיצע, נערכת הגרלה לקביעת הזכאים. מי שאינם זכאים למחיר מוזל ישלמו את מחיר השוק, שנגזר מגודל הדירה, תקופת השכירות, הקומה והמיקום שלה בבניין. שכר הדירה הממוצע לדירת 4 חדרים יעמוד על כ-5,700 שקל, בעוד בדירות הדופלקס המחיר מטפס ל-7,500 שקל לחודש. "ברעננה אתה מקבל דירות במצב לא טוב במחירים האלה. בנוסף, במהלך תקופת השכירות המחיר החודשי צמוד למדד המחירים לצרכן ולמעט זה אסור לנו להעלות את שכר הדירה", אומרת הראל ידלין.

תקופות המינימום לשכירות יעמדו על חמש שנים בפרויקטים בחיפה וברמת השרון, אך ברעננה מאפשרת החברה היזמית רובינשטיין לשכור את הדירות גם לתקופות קצרות יותר במחיר גבוה יותר. "כדי לקבל את המחיר הנמוך ביותר צריך להתחייב לחמש וחצי שנים, כאשר מי שיבוא לתקופה קצרה של כשנה וחצי ישלם מחיר גבוה בהרבה של 6,800 שקל בחודש במקום 5,700 שקל. אנחנו לא רוצים שתהיה כאן תחלופה גבוהה של אנשים, אנחנו רוצים שתהיה אווירה של קהילה - שאנשים יכירו אחד את השני", אומרת הראל ידלין. בינתיים, לדבריה, כל הזוגות שהגיעו חתמו על חוזים לתקופה של חמש וחצי שנים ורובם ביקשו לחתום על אופציה להארכה ל-2-5 שנים נוספות, כאשר בודדים הגדילו וחתמו על אופציה להארכה ל-15 שנה.

בחלק מהפרויקטים מעדיפים הייטקיסטים

מתחמי ההשכרה צפויים לשרת בעיקר את מעמד הביניים, בהתאם לחזונו של לפיד. בהתאם לקריטריונים לזכאות, גם אלה שיעלו בהגרלה ויוכרו כזכאים לדירה מוזלת הם בני זוג שמסוגלים לשלם שכר דירה סביר אבל לא יכולים כיום להתגורר בדירת 4 חדרים חדשה באחת מהערים שבהן קיימים הפרויקטים.

ובכל זאת מה שקורה בחלק מהפרויקטים מעט מאכזב. החברות היזמיות מעדיפות להתעסק עם קהל יעד שמגיע ממספר גופים מרכזיים ומקל על השיווק, וכך למשל שיווקן של כ-40 מתוך 50 הדירות ששווקו עד כה ברעננה נעשה בשיתוף פעולה עם מועדון הייטק-זון שהציע לחותמים מגורים בחינם ל-4 חודשים. גם בחיפה אומר ליאור רוט, מנכ"ל חברת משגב המשווקת את הפרויקט, כי הוא מוביל מהלכים שיאפשרו שיווק דרך חברות מובילות בעיקר מתחום ההייטק.

"התמקדות היא על חברות הייטק מפארק מת"ם הסמוך, הם (היזם אשטרם - ד"ל) רוצים לשמור את המתחם ברמה גבוהה. יצרתי קשר גם עם חברות כמו אינטל, אלביט ומיקרוסופט כשהצעה מיועדת בעיקר לאנשים שעובדים בחיפה וגרים במרכז כדי להביא אותם לאזור. רוב החברות התלהבו. יצרתי קשר גם עם הטכניון, שישכנו את המרצים, עוזרי המחקר וכו'", אומר רוט. לדבריו נבחנת בנוסף האפשרות כי החברות עצמן ישכרו את הדירות לטובת אורחים מחו"ל.

חריגים בהיבט זה הם דפנה הרלב, מנכ"לית משותפת בקבוצת אביב שמקימה את הפרויקט להשכרה ברמת השרון, ואורן הוד, מנכ"ל אפריקה ישראל מגורים המקימה את פרויקט הדיור להשכרה בהרצליה. "ברמת השרון אין צורך בפנייה למועדון לקוחות, זה מרכז הארץ ומקום מבוקש, יש צורך אמיתי בדירות האלה ואני גם חושבת שזה נחמד שהאוכלוסייה היא הטרוגנית ולא הומוגנית", אומרת הרלב.

לדברי הוד, מהרגע שהחברה זכתה בפרויקט יש בו רמת ההתעניינות גבוהה: "זה בכניסה לגליל ים ומי שעובר שם הם אנשי ההייטק של הרצליה פיתוח, סטודנטים של הבינתחומי ובנים ממשיכים מהרצליה.

קנינו 215 דירות והסיכום עם העירייה הוא שנקבל שבס מלא (תוספת של 20% דירות - ד"ל). אנחנו בונים 273 דירות כאשר 60 מהן מיועדות לבני המקום. התמהיל הוא של דירות 2-4 חדרים וגם דירות גג". לגבי מבצעי שיווק ופנייה לחברות, אומר הוד כי "אין טעם להתחיל לשווק היום מאחר והאכלוס צפוי בעוד למעלה משנה".

המוסדיים ישקיעו כשהפרויקט יתאכלס

גיל רובינשטיין, מבעלי חברת רובינשטיין שבונה את הפרויקט ברעננה, אמר בעבר שהמודל שהמדינה בחרה בו משתלם בעיקר ליזמים ושההשקעה של המדינה בו אינה פרופורציונלית לתרומתו לשוק הדיור. לעומת זאת, מנכ"ל חברת דירה להשכיר עוזי לוי חולק עליו ואומר כי "אין ספק שזה יעשה שינוי בשוק השכירות. אי אפשר לבוא לפיתרון בתחילת דרכו ולהגיד עליו שהוא לא טוב. אם הוא היה במספרים גדולים יותר אז זה היה הפיתרון", הוא אומר.

לדברי לוי, אחת הבעיות בפרויקטים המדוברים היא שהמוסדיים עד כה העדיפו להישאר מחוץ להם, אך לפי הערכות לאחר סיום הבנייה צפויה התעניינות גדולה מצידם. המוסדיים אמנם מימנו חלק מהפרויקטים עבור היזמים, אך לא התמודדו באופן פעיל במכרזים. חשוב לציין כי חלק לא מבוטל מפעילותם של המוסדיים בחו"ל הינו השקעה בפרויקטים דומים לאלה שיצאו בישראל. "מלבד חיפה כל הפרויקטים מומנו על ידי מוסדיים ומי שזכה הן חברות יזמיות וקבלניות, אבל אני לא בטוח שזה יימשך בעתיד בצורה הזו. אני מעריך שבעתיד יהיו שותפויות של יזמים עם גופי ביצוע", אומר לוי.

לדבריו, על מנת למשוך את המוסדיים להשקעה בפרויקטים הללו בכוונתו להוביל בעת שיווק המתחמים הבאים מהלך של רוד שואו מקצועי (הליך שבו מוצג הפרויקטים לגופי השקעה שונים) ולשם כך הוא יפעל בהתאם לנסיון שהביא עימו מהמגזר הפרטי, שם שימש כמנכ"ל חברת אלעד גרופ קנדה.

לסיום מתייחס לוי לביקורת שנשמעה לאחרונה על שר האוצר משה כחלון ולפיה הוא אינו תומך בפעילות דירה להשכיר: "זה בראש מעייניו של כחלון, הוא דוחף את החברה. יש לנו מושב קבע במטה הדיור, נחתם איתנו הסכם ביצוע ואנחנו נמצאים בשיאנו".

גם העיריות מנסות לקדם דיור להשכרה

במקביל לפעילות המדינה במסגרת הדיור להשכרה ישנן גם מספר רשויות אזוריות שיוזמות דיור בר-השגה להשכרה לתושביהן.

בינתיים מדובר בתוכניות בהיקפים נמוכים - עיריית תל אביב לדוגמה יזמה בשנה שעברה הגרלה על 5 דירות ברחוב מיכאלנג'לו במתחם יהודה הימית ביפו ששכר הדירה בהן עומד על כ-2,500 שקל בחודש, ובפרויקטים אחרים בשכונת יד אליהו ושפירא בעיר יזמה העירייה השכרה של כ-77 יחידות דיור במחירים שנעו בין 1,125 שקל לחודש לדירת 25 מ"ר ועד 3,100 שקל לחודש לדירת 4 חדרים. הקריטריונים שנקבעו בתל אביב דומים לאלה של המדינה, מלבד גובה ההשתכרות שקבע כרף עליון את העשירון השביעי.

בירושלים נבנה פרויקט ל-150 דירות להשכרה, כמחצית מהן לטווח ארוך של 5 שנים ובהתאם לנהלים של חוק עידוד השקעות הון, לפיו החברה המנהלת לא תוכל לגבות דמי שכירות בסכום שיעלה על 6,200 שקל לחודש. ערים נוספות שמקדמות דיור להשכרה הן רעננה, כפר סבא, והרצליה.