



**יש אלטרנטיבה**  
**אבי ברזילי**

# המדינה חייבת לקדם את ההשכרה לטווח ארוך



מחפשי דירות להשכרה בתל אביב. תחום הדיור בישראל צמא למוצר שכמעט אינו בנמצא כיום: צילום: אסף עברון

**ח**קובל להניח שהישראלי הממוצע מעורב ניין בבעלות על דירה. זוגות צעירים לרוב שאפו לקנות דירה מיד עם נישואיהם, ואם לא קיבלו תמיכה משמעותית מהוריהם, לא היססו להשתעבד לחובות כבדים שהשפיעו באופן ישיר על התנהלותם היומיומית, ובלבד שתהיה בבעלותם דירה. כתוצאה מכך היה שיעור משקי הבית בישראל שבבעלותם דירה אחת לפחות מהגבוהים בעיר למערבי. ואולם כל זה משתנה לנגד עינינו בעשר השנים האחרונות. יותר ויותר משפחות והדבר נובע מכמה סיבות.

הסיבה העיקרית היא העלייה החדה והכמעט בלתי נתפשת במחירי הדיור בעשור האחרון, שגרמה לרכישת דירה בכלל ובאזורי הביקוש בפרט להפוך לבלתי אפשרית עבור פלח גדל והולך מהאוכלוסייה. כך זינק גם ההון העצמי שנדרש לרכישת דירה, וקצרה במקרים רבים ידם של ההורים מלהושיע.

בנוסף, הדינמיות של אופי החיים כיום תרמה לכך שאנשים אינם מעוניינים להתחייב למקום מגורים. הם לא מהססים להחליף מקום עבודה בתדירות גדלה והולכת, ויעדיפו לשכור דירה בסמוך ככל האפשר למקום עבודתם.

למרות זאת, ובניגוד למקובל בעולם, שוק ההשכרה למגורים בישראל נמצא רק בחיתוליו. הרגולציה בענף פועלת ברמה נמוכה מאוד (בניגוד לשוק הדיירות החדשות, שחוסה תחת מעטה של פיקוח על איכות ועל מערכת היחסים ברורה בין מוכר לקונה, כולל ערבויות ותקופות אחריות לפי חוק) כשאין הדברים מתייחסים לסוגיית קביעת המחיר (אני מאמין בשוק חופשי), כי אם למערכת היחסים שבין השוכר למשכיר, שכיום היא פרוצה לחלוטין. השוכר נתון לגחמותיו של בעל הדירה הן בעניין תקופת ההשכרה (שהיא קצרה בדרך כלל) והן בעניין שינוי מחיר השכירות והגבלות שונות ומשונות על השוכר. בעל הדירה אינו מחויב גם בסטנדרטים כלשהם בנוגע לאיכות המוצר שהוא מספק.

הפתרון הוא פיתוח מסיבי של תחום ההשכרה לטווח ארוך, עם כללים רגולטוריים ברורים, כפי שמקובל במדינות רבות בעולם – הן בשינוי המחירים לאחר ביצוע ההשכרה (אני חוזר ומדגיש שקביעת מחיר השכירות חייבת להיקבע על פי כללי השוק החופשי) והן לגבי אורך תקופת השכירות ובכללים השונים החלים בין המשכיר והשוכר.

אחת מאבני הנגף העיקריות שמונעות מתחום ההשכרה לטווח ארוך לצמוח היא שיעור התשואה הנמוך עד מאוד שממנה נהנים משכירי הדיירות

קבלת הטבות ממשלתיות שונות (שהיו כמעט בוודאות זולות יותר לקופת המדינה מהשיווק של דירה להשכיר), וכך ייווצר שוק אמיתי בתחום. עם זאת, איני מאמין בחקיקה ורגולציה שמכתיבה בות כללים ומשנות מציאות. לדעתי, זה תמיד יוצר עיוותים במקומות אחרים.

הפתרון לכך הוא העלאת הכדאיות של ההשכרה לטווח ארוך. ניתן לעשות זאת בעזרת הקלות מס למשל, אך אני סבור שעצם התרחבות השוק ורמת המוצר השונה (מוצר מפוקח עם כללי משחק ברורים) תיווצר כדאיות גם בתנאים הרגילים. בכל מקרה, הצעת דירות בהשכרה ארוכת טווח יכולות להיות יעילות בכניינים שלמים, ולא בדירות בודדות ומפוזרות, וזה מוביל לשוק מוסדי בכל מקרה.

במבחן התוצאה, אף שהצורך קיים כבר זמן רב, רק הפתרון של דירה להשכיר הצליח לשכנע יזמים להיכנס לתחום. לשם כך, לצד ביסוס האפקטיביות של מרכזי דיור להשכרה מהסוג של דירה להשכיר, נדרש שינוי תפיסתי בקרב הציבור הישראלי. במקום שכירות כבדי רת מהדל, נדרש שוק שכירות ממוסד המציע אלטרנטיבה הולמת לרכישת דירה.

הכותב הוא משנה למנכ"ל אפריקה ישראל נכסים, המתמחה בייזום הקמה וניהול נכסים מניבים, ובהם דירות להשכרה בישראל ובגרמניה

זוכים במכרזים מקבלים עליהם לתקופה ארוכה טווח (20 שנה) מערכת כללים, שמצד אחד אמנם נוקשה, אך מצד שני סבירה באופן כללי, המעגנת את מערכת היחסים בין המשכיר לשוכר.

הכללים הללו מאפשרים לשוכרים לגור בדיור המושכרת לתקופה ארוכה של עד 10 שנים. המחיר במועד השכרת הדיור נשמר, למעט התאמות מסוימות לאורך השנים. ותוך כך, גם היחסים היומיומיים בין השוכרים לבעלי הנכס מוסדרים, ברומה למקובל בעולם, כמו בגרמניה ובמדינות נוספות.

## ההשכרה לטווח ארוך כמעט שאינה קיימת

חברת דירה להשכיר הושקה בקול תרועה, והוצבה לה מטרה שאפתנית למדי – שיווק של 150 אלף יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח. נכון להיום שיווקה כבר החברה יותר מ-1,000 דירות בלבד, אך נראה שכבר ב-2017 יואץ קצב השיווק במידה ניכרת. אם דירה להשכיר תצליח בהגשמת מטרותיה ותיצור שוק רחב היקף של דיור להשכרה לזמן ארוך, יחול שינוי מהותי בתחום הדיור בישראל, שצמא למוצר שכיום כמעט אינו בנמצא.

אני מאמין שאם השוק יהיה רחב מספיק, יותר ויותר גורמים פרטיים בשוק יהיו מוכנים לקבל עליהם את הכללים הרגולטוריים האמורים עם

**השוכר כיום נתון לגחמותיו של בעל הדירה הן בעניין תקופת ההשכרה והן בעניין שינוי מחיר השכירות והגבלות שונות ומשונות. בעל הדירה אינו מחויב גם בסטנדרטים כלשהם בנוגע לאיכות המוצר שהוא מספק**

כיום. למעשה, בעלי הדיירות מתייחסים להשכרת הדירה רק כשלב זמני לקבלת תשואה עד להבטלת המועד הנכון למכירתה ברווח, או לחילופין כנתינה לאחד מילדי הבעלים שהגיע לפרקו. וזהו גם ההסבר להתנהגותם של המשקיעים בשוק וביחירתם בהשכרה לזמן קצר וכדומה.

מכאן נובע הצורך בהערבות המדינה. בשנתיים האחרונות אכן פועלת המדינה (כאמצעות החברה הייעודית דירה להשכיר) ליצירת היצע משמעותי של שכירות ארוכת טווח. כל מערך הרגולציה, שהוא הכרחי לתפיסתי, מוטמע בתנאי המכרזים שמפרסמת דירה להשכיר. כשהי