

דיור להשכרה – כמה זה עולה לנו?

אגף כלכלה התנועה הקיבוצית

G1193021 | יוני 2022





פז כלכלה והנדסה

נמנית עם חברות ייעוץ הנדל"ן המובילות בארץ

לחברה ניסיון של 25 שנה בענף, והיא מונה מעל 70 עובדים.



נמנים על שורתיה: כלכלנים, שמאים, מהנדסים ומתכנני ערים מובילים בתחומם.



החברה מעניקה שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פיננסי וייעוץ בתחומי התכנון וכלכלת הנדל"ן.



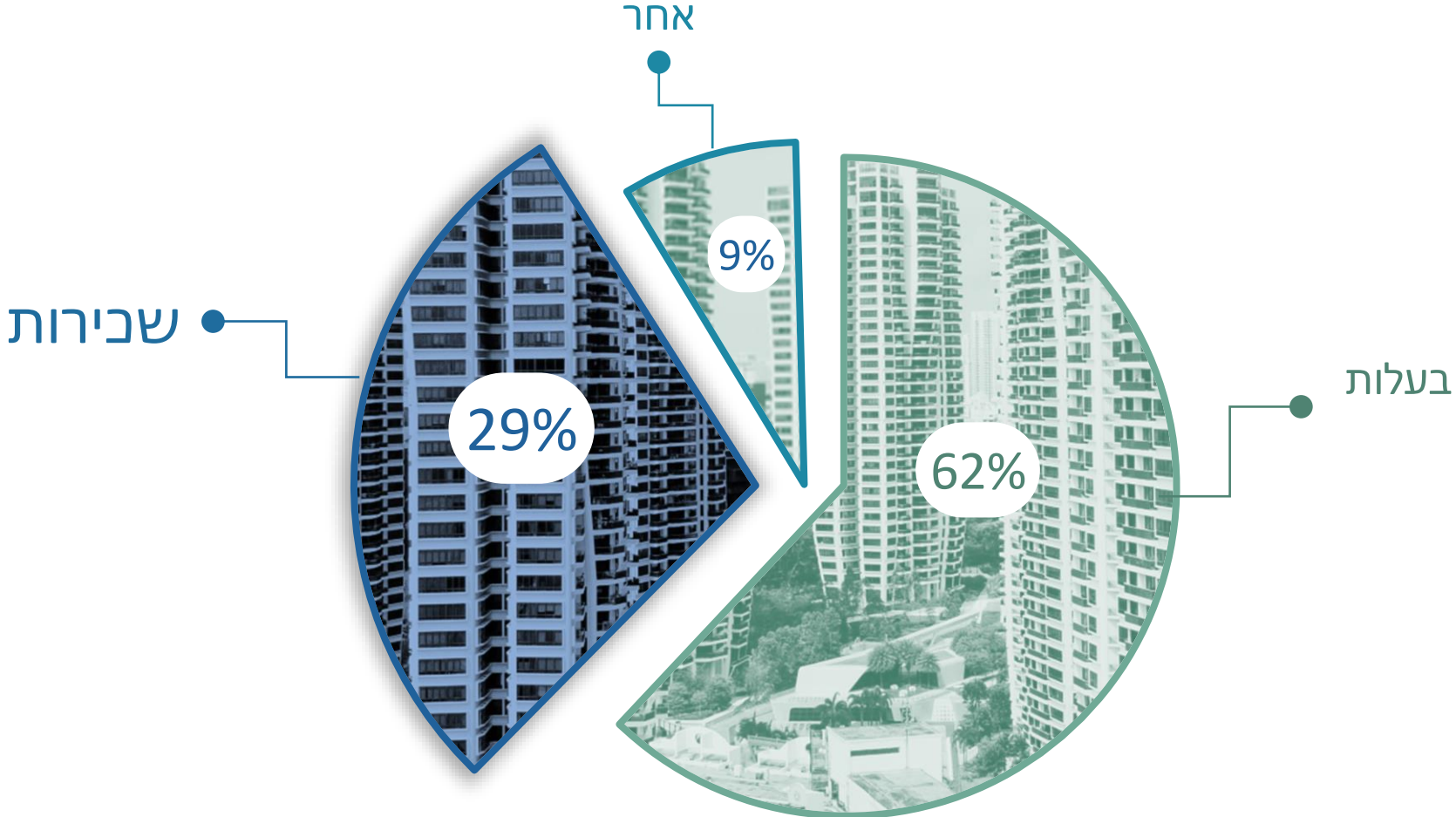
החברה מלווה מאות פרויקטים במגזר הפרטי והציבורי, ביניהם ליווי של עשרות אלפי יחידות דיור וייעוץ לפרויקטים לאומיים מהמורכבים והחשובים בישראל.



בין לקוחות החברה: משרדי ממשלה, רשויות מקומיות בנקים, חברות בנייה יזמיות, קבלנים ועוד.



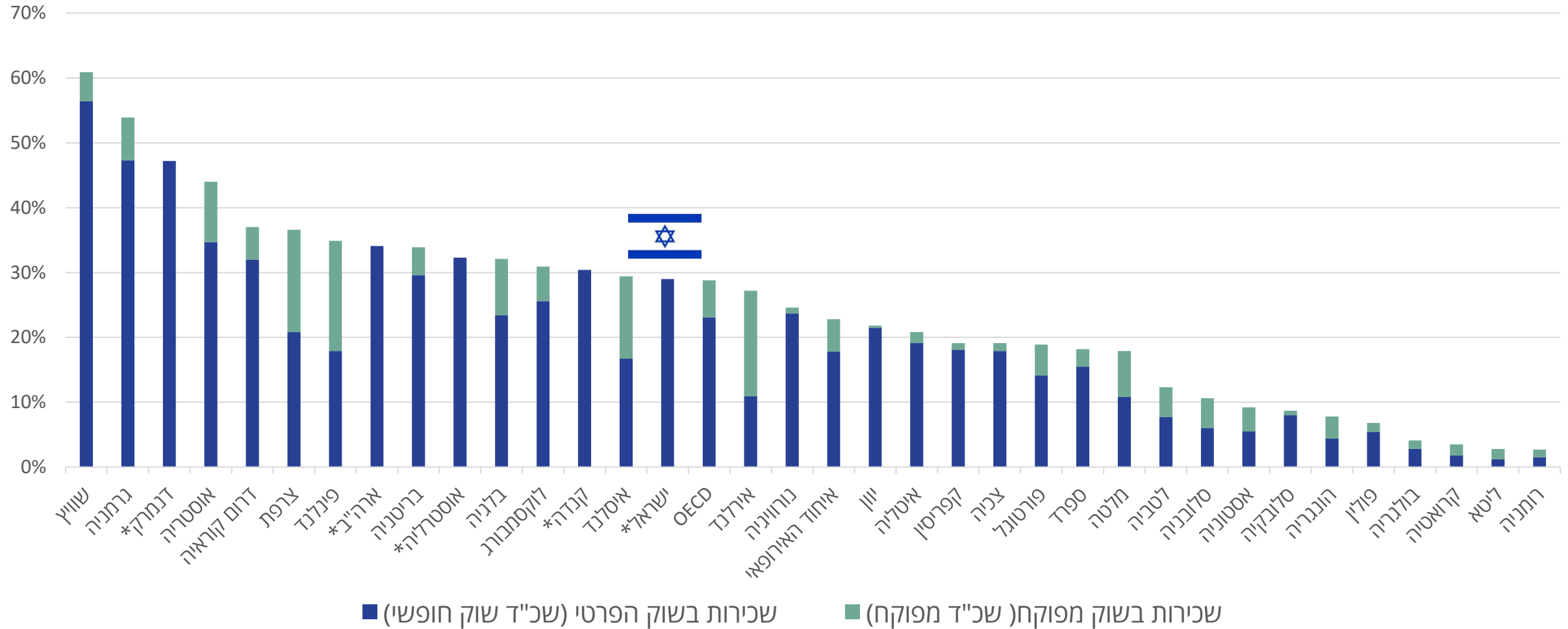
התפלגות יח"ד בבעלות ושכירות בישראל



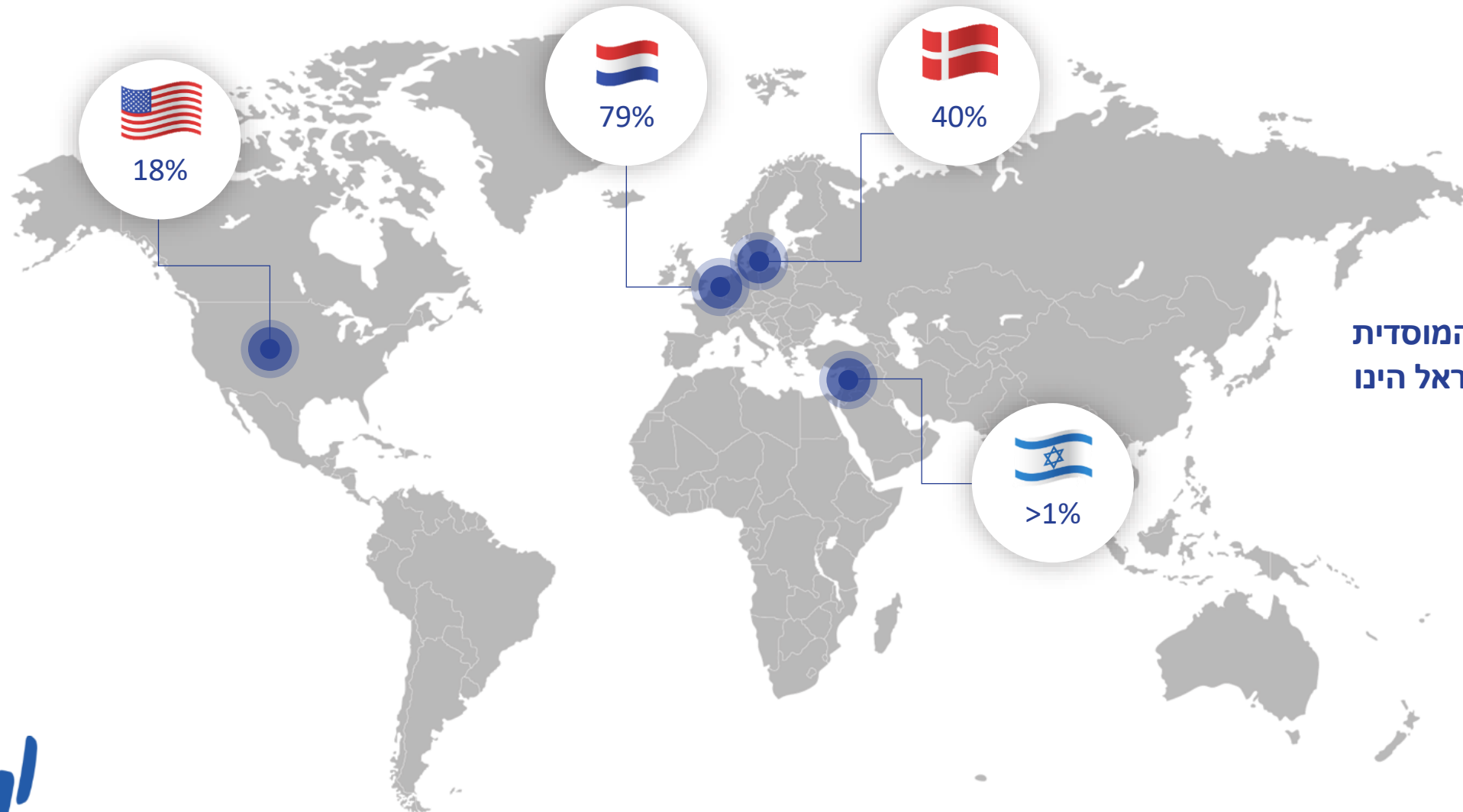
בישראל כ- 2.7 מליון יח"ד מתוכן כ- 760 אלף יח"ד בשכירות



בישראל שיעורי השכירות דומים לעולם



שוק השכירות המוסדי השוואה עולמית

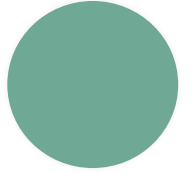


חלקו של שוק השכירות המוסדית
מתוך שוק השכירות בישראל הינו
אפסי

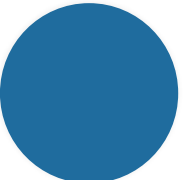
שוק השכירות אינו מהווה תחליף אטרקטיבי בישראל

דירה שכורה נתפסת כמוצר נחות מדירה בבעלות

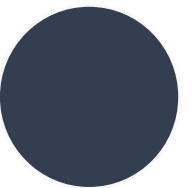
חוזי שכירות קצרים
האם מחר בבוקר אצטרך לעבור?



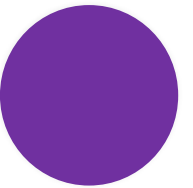
חוסר וודאות לגובה השכירות
שינויים לא צפויים בגובה שכר הדירה



רמת שירות נמוכה
"בעל הבית לא מעוניין לבצע תיקונים"

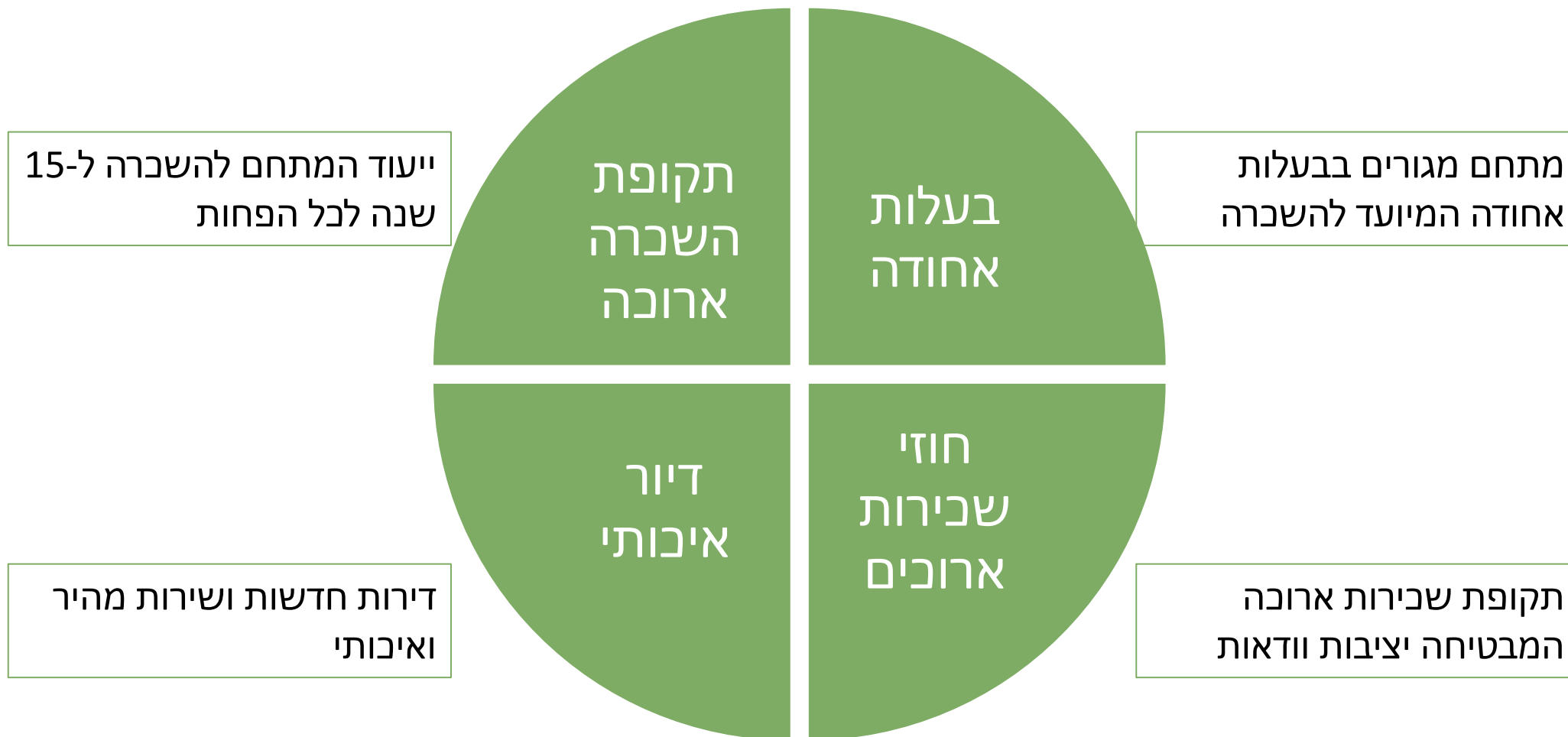


לחץ מתוך המשפחה
"כל ילד צריך דירה"



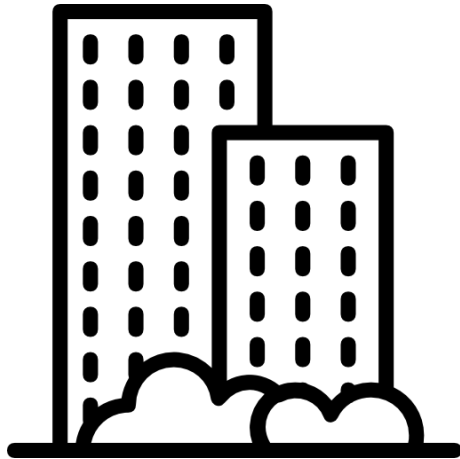
שכירות מוסדית ארוכת טווח

פירוט עקרונות בסיסיים- ה"מוצר"



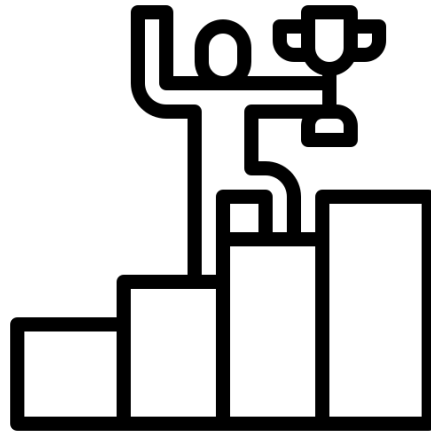
שכירות מוסדית ארוכת טווח כמוצר חדש בשוק

גיוון פתרונות הדיור והנגשתם לאוכלוסייה רחבה



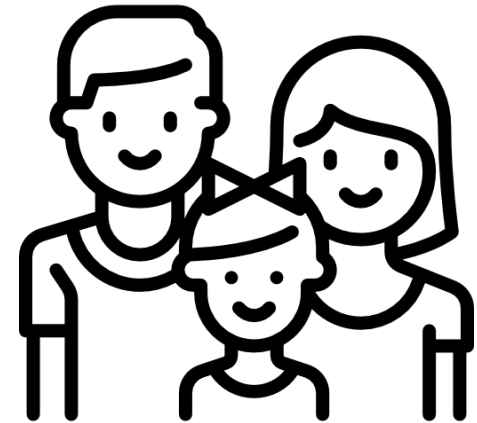
הוספת יחידות דיור

תמהיל דירות מגוון



נגישות לאוכלוסייה רחבה

שירותי דיור איכותיים ללא צורך ברכישת דירה

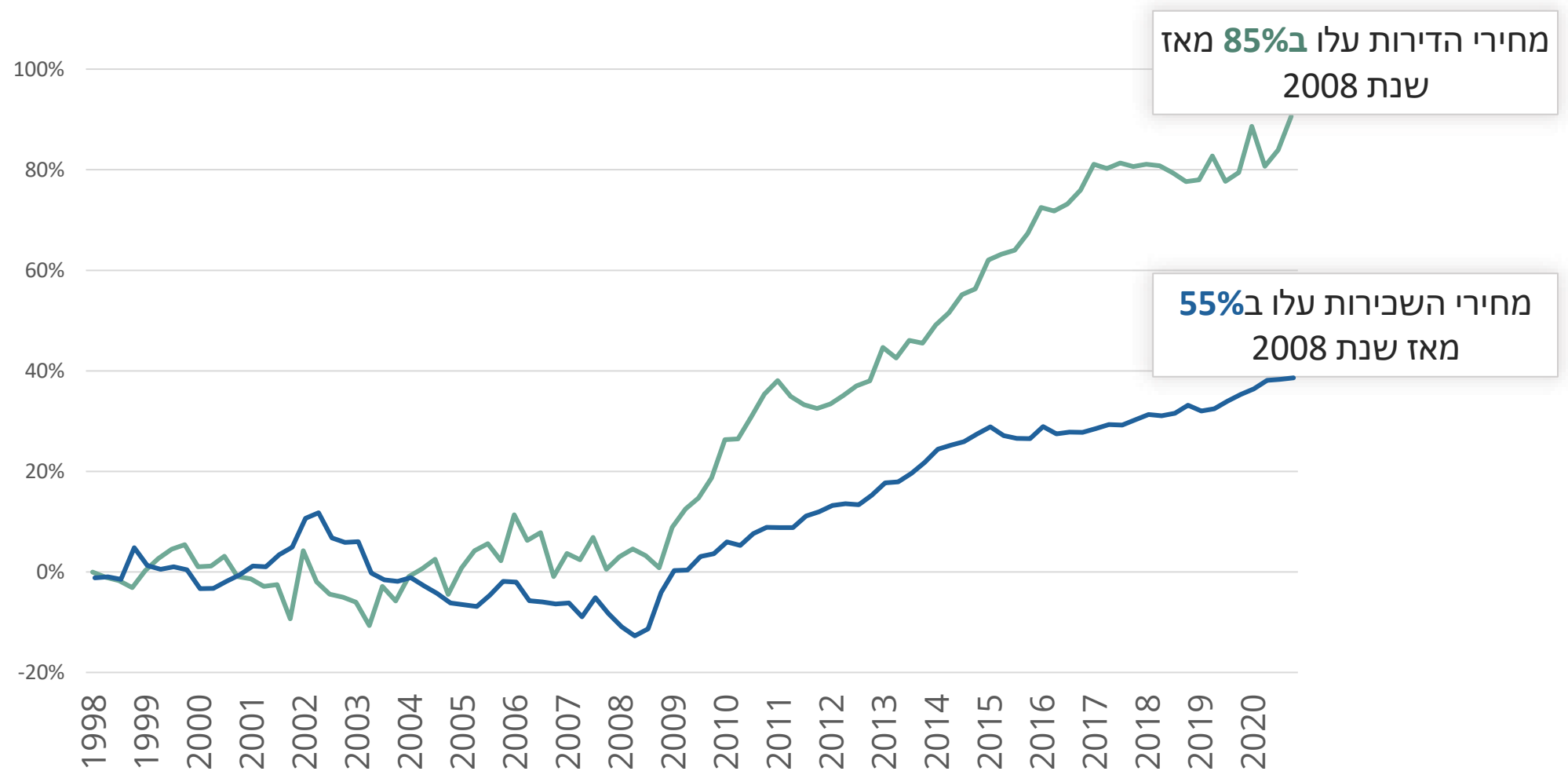


חוזה שכירות ארוך

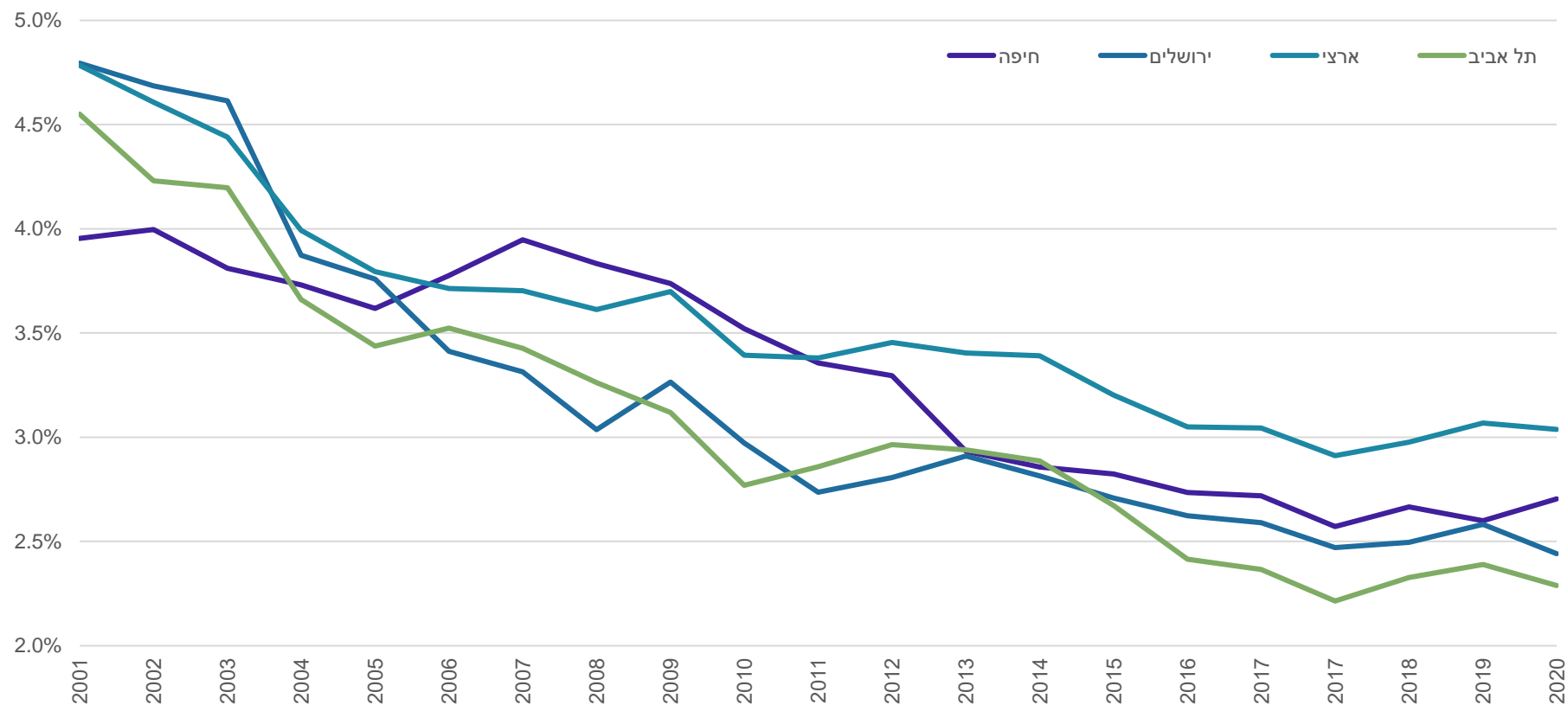
וודאות ויציבות לשוכר



עליית מחירי דירות ושכ"ד בערכים ריאליים

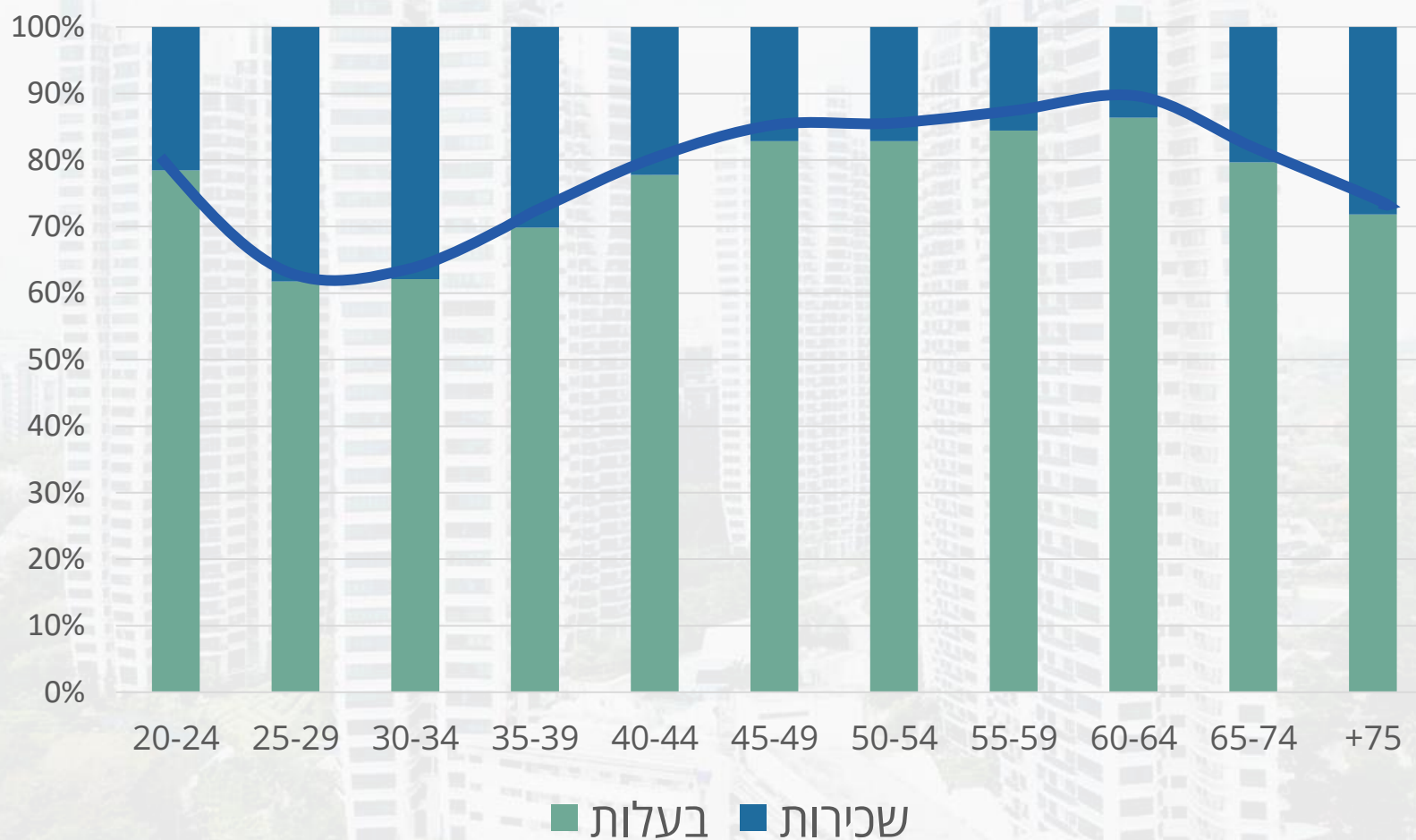


תשואות של השכרת דירות



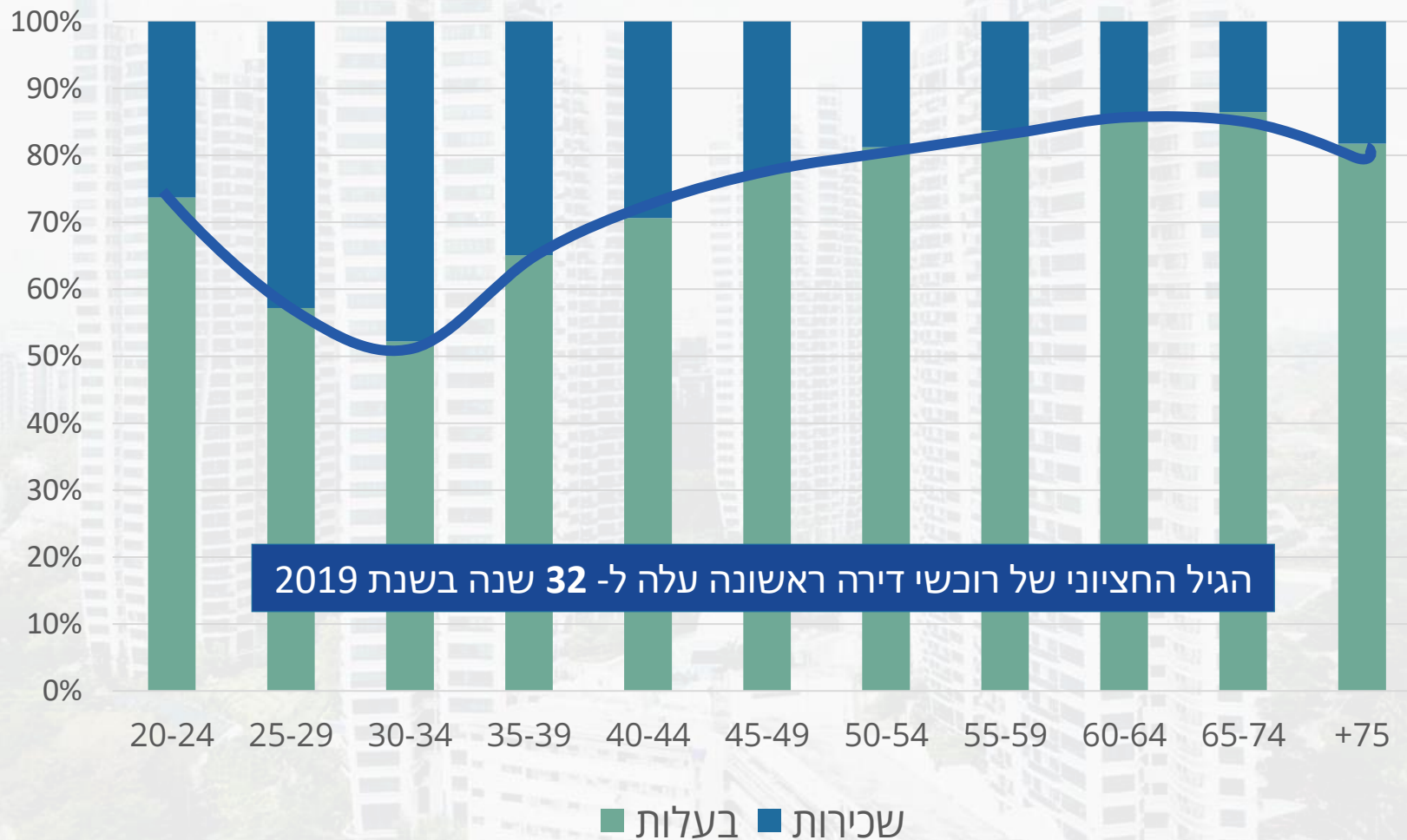
דחיית קניית הדירה לגיל מאוחר

נכון לשנת 2009



דחיית קניית הדירה לגיל מאוחר

נכון לשנת 2019



הגיל החציוני של רוכשי דירה ראשונה עלה ל- 32 שנה בשנת 2019

צעדי מדיניות לקידום שוק השכירות המוסדית



שיווקי "דירה להשכיר"

מעל 15,000 יח"ד במסגרת שיווקי דירה להשכיר

שיווקי 2021
כ- 5,900 יח"ד

בשיווק | 4,011 יח"ד

1,483 (5) ניר צבי	619 (2) אשדוד
835 (2) שדה דב	336 בן שמן
246 קריית גת	116 רמת השרון
248 ירושלים	500 אשקלון
256 נוף גליל	81 ירוחם
	191 אשדוד

בהקמה | 6,446 יח"ד

70 יקנעם	235 גן יבנה
708 ירושלים (3)	100 כרמיאל
78 ראשון לציון	343 (2) שוהם
372 (2) תל אביב	159 אור יהודה
440 (2) רמלה	51 חולון
177 נוף הגליל	279 באר יעקב
221 (2) אשקלון	61 נהריה
254 (2) בית שמש	526 (2) בן שמן
402 חיפה	49 שדרות
198 רכסים	219 בני ברק
124 אופקים	1,240 (3) רמת גן
	140 אילת

מאוכלס | 2,188 יח"ד

273 הרצליה	293 (2) חיפה
333 ירושלים	281 רמת השרון
370 גדנ"ע ת"א	58 כפר יונה
364 אור יהודה	216 ראשון לציון

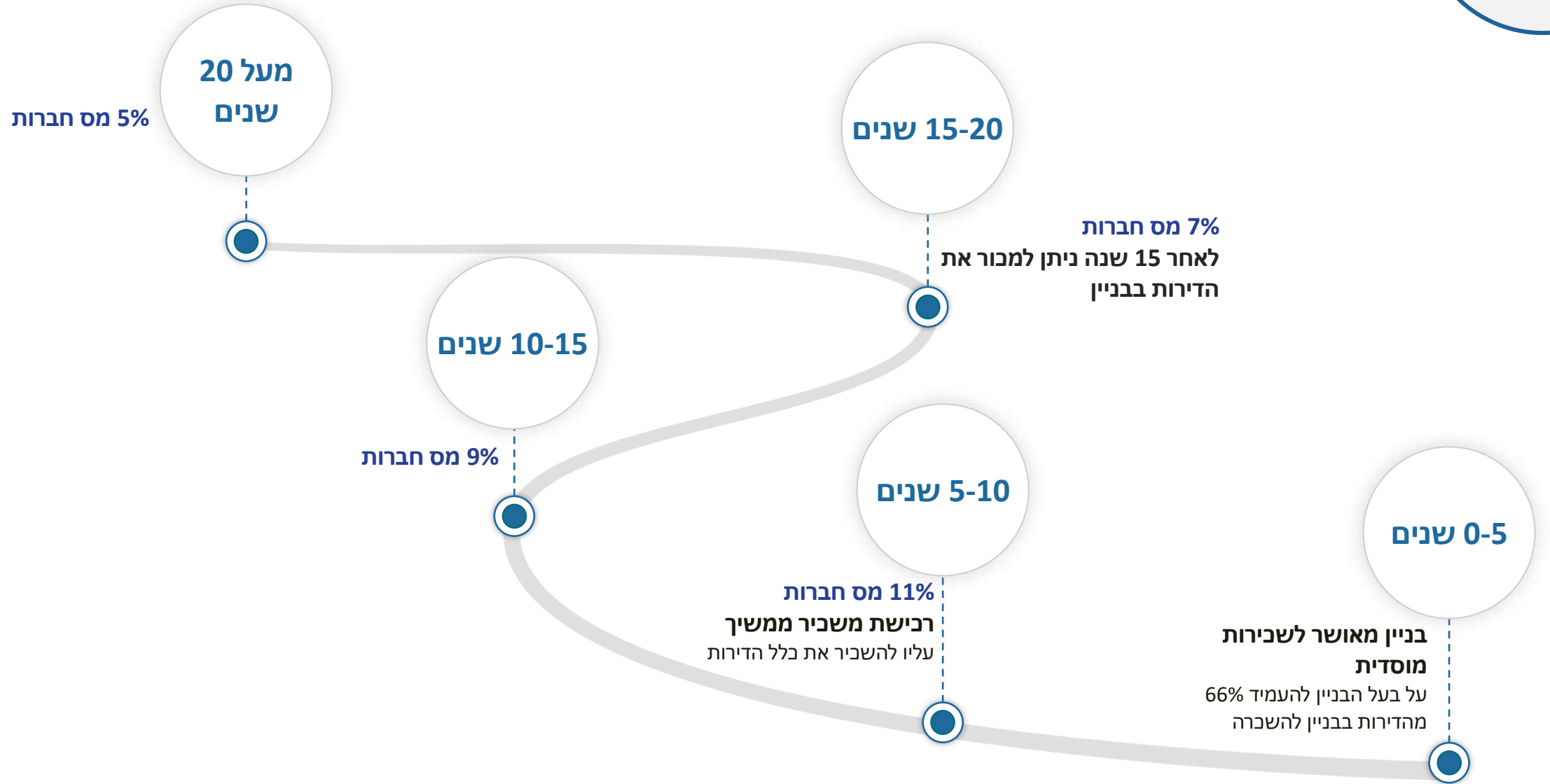
יעד שיווק 2022
6,500 יח"ד

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיר
ולהשכרה בע"מ



תיקון החוק לעידוד השקעות הון בחוק ההסדרים

לעידוד פרויקטים להשכרה ארוכת טווח בשוק הפרטי





תכנון ייעודי
לפרויקטים להשכרה
ותמל, תיקון 120,
קרקעות חומות

תכנון יעודי לפרויקטים להשכרה

3

בניה להשכרה על קרקעות עירוניות (חומות)

דיוור בר השגה להשכרה כמטרה
ציבורית (ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון
והבניה).

ההשכרה לצמיתות וכל הדירות בהנחה
של 20% ממחיר שוק.

חוק הותמ"לים

30% מיחידות הדיוור מיועדות להשכרה
ל- 15 שנה 50% לזכאים.

עד כה אושרו 46 א' יח"ד להשכרה
ב"תמ"ל.

תיקון 120 לחוק התכנון והבניה

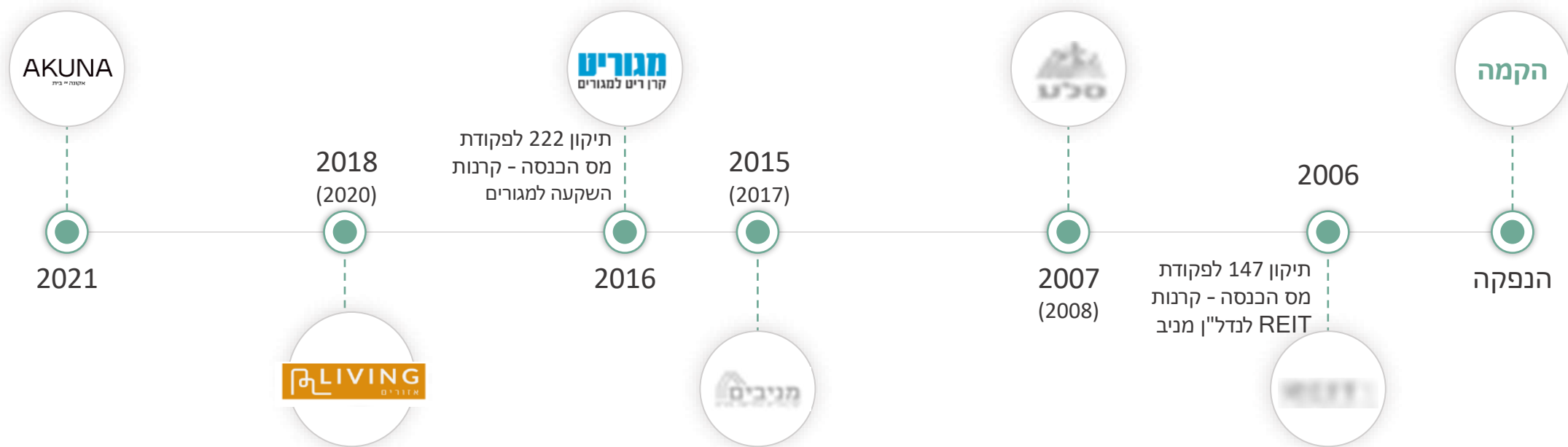
"דיוור בהישג יד" בתוספת השישית דיוור
להשכרה ל- 20 שנה
חלקו לזכאים במחיר מופחת



קרנות ריט להשקעה בדיור להשכרה

עיקר נכסי הקרן : מתחמי מגורים של לפחות 20 יח"ד אשר אושרו על ידי "דירה להשכיר" כי הם מיועדים להשכרה למגורים בלבד והשכרתם למשך 20 שנה

הרחבת הטבות לקרנות ריט אשר ישקיעו בדיור להשכרה : מס רכישה בגובה 0.5% על הכנסות מהשכרה למגורים ועל הרווח הון ממכירת יחידות המגורים יחול מס בשיעור 20%.





הסבת
משרדים
למגורים

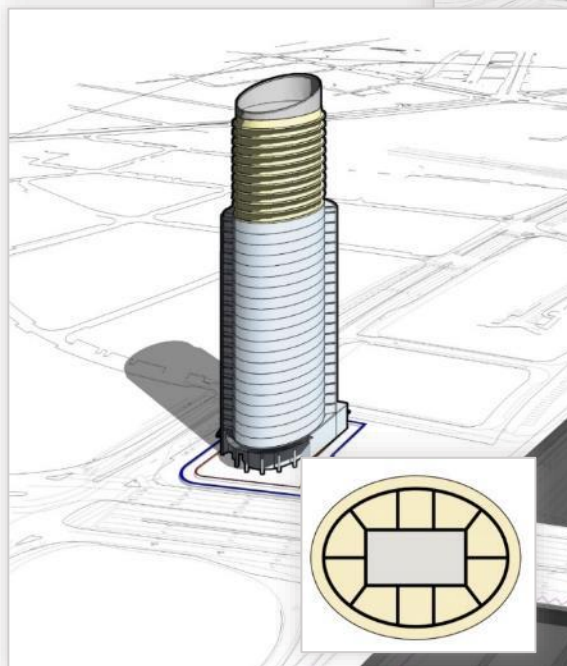
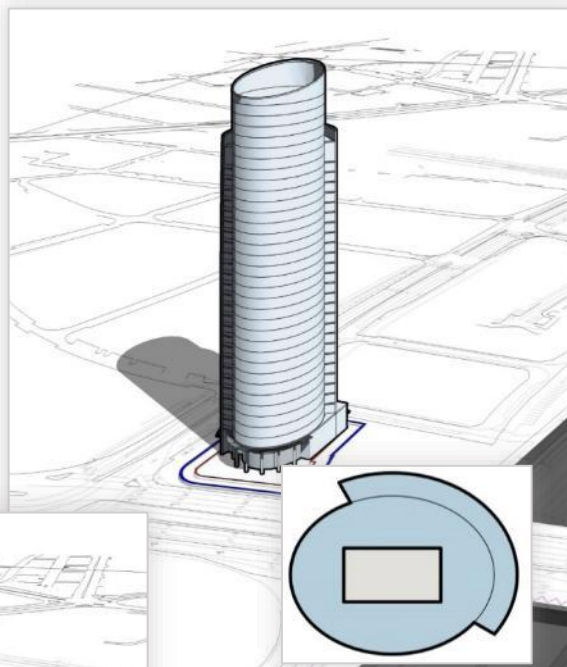
5

הסבת משרדים למגורים

דירות להשכרה באזורי תעסוקה

- ועדה מקומית בהליך של היתר תוכל לאשר הסבה של זכויות של תעסוקה למגורים עד 30% מזכויות הבניה בתוכנית

- ועדה ארצית מיוחדת תוכל לאשר תוכנית לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים ללא כל הגבלה בשטח או בהיקף



הדמיה: אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים



ניתוח מכרזים אחרונים "דירה להשכיר"

יחס קביעת השמאי מול מחיר הזכייה	פיתוח+קרקע ליח"ד		מחיר זכייה	יח"ד בתוספת שב"ס	יח"ד	חברה	מכרז	תאריך
	זכייה במכרז	קביעת שמאי						
1.96	956	487	127,121	213	178	אשטרום	בני ברק צפון*	יול-21
3.06	1,416	463	392,889	296	247	חנן מור	תה"ש ב'*	אוג-21
3.45	1,565	453	430,000	291	243	גזית גלוב	תה"ש א'	אוג-21
3.64	1,217	334	202,007	178	159	שיכון ובינוי	אור יהודה	אוג-21
1.36	234	172	21,888	168	140	עץ השקד ואחרים	שחמון, אילת*	אוג-21
4.39	831	189	220,000	328	274	שיכון ובינוי	נופי בן שמן א'*	אוק-21
1.35	2,544	1,884	271,010	116	116	גיא ודורון לוי	רמת השרון*	נוב' 21





מדינת ישראל – משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין – לשכת מנהל האגף

קווים מנחים

פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור
להשכרה ארוכת טווח

ניסן תשע"ט

מאי 2019

הרכב חברי הצוות:

מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי – ראש הצוות

מר אור לוי, סגן השמאי הממשלתי הראשי (לשעבר)

גבי דניאלה פז, שמאית מקרקעין – פז כלכלה והנדסה

מר גיא גדולין, כלכלן – פז כלכלה והנדסה

מר שי שמועון, שמאי מקרקעין – פז כלכלה והנדסה

מר אלון סגל, כלכלן – פז כלכלה והנדסה

השמאי הממשלתי

קווים מנחים לעריכת חוות דעת לדיור להשכרה



הקשר בין רכיבי דירה, שכר דירה ושיעור תשואה



שיעור תשואה
למחיר הדירה 3%



דמי שכירות בש"ח
לחודש 6,250

סה"כ מחיר דירה
2,550 א' ₪

מע"מ
370

רווח יזמי
285

הקמה
820

פיתוח
75

קרקע
1,000



הנחות בסיס לבדיקות הכלכליות – תקופת תפעול

מחיר מכירה ליח"ד בתום 20 שנה
שווי שוק נוכחי בתוספת מקדם גידול
שנתי ריאלי של 1%-2%

שיעור שינוי בשכ"ד שנתי
גידול שנתי ריאלי ממוצע של 1%
ובהתאם למגבלות המכרז למועדי
עדכון שכר הדירה

קרן שיפוצים
קרן שנתית המאפשרת שיפוץ
יחידות הדיור כל 15-20 שנה בהיקף
של 25 – 35 אלף ₪ ליח"ד

עלויות תפעול ותחזוקה
בהתאם למפרט מכרזי דירה להשכיר

שיעור תפוסה לדירות בפיקוח
100% ולדירות בשוק חופשי – 95%

עלויות מימון לטווח ארוך
תנאי השוק כיום ריבית כ- 3.0%

סוגי הלוואות
שילוב של הלוואות "שפיצר"
והלוואות בלון שמגובות בשווי יחידות
הדיור למכירה



הנחות בסיס לבדיקות הכלכליות – תקופת הקמה



עלויות הקמה

מבוסס על מפרט בניה רגיל
בבניה יזמית. השקעה בבניה
מוזילה את עלויות התחזוקה



מע"מ תשומות

לא ניתן לקיזוז בתקופת
הבנייה



בינוי

תמהיל דירות קטנות, חניה
מינימלית, שטחים משותפים
(מכבסה, חללים משותפים)



שיעור מס

ניצול ההטבות ע"פ חוק עידוד השקעות
הון מאפשר אי תשלום מס בתקופת
ההשכרה ומס מופחת בשיעור של
11% במכירת הדירות (צפוי להתעדכן)



שיעור הון עצמי

15% - 25% מעלות הפרויקט

תזרים מזומנים לפרויקט דיור להשכרה בשיווק מדינה

+ מכירת הדירות
- עלויות שיווק
- עלויות שיפוץ
- מס במימוש

מכירת הפרויקט
כשנה

+ הכנסות משכ"ד
- עלויות ניהול ותחזוקה
- קרן שיפוצים

השכרת הפרויקט
20 שנים

- עלויות קרקע
- עלויות הקמת הפרויקט
- מע"מ
- רווח יזמי

הקמת הפרויקט
כ-4 שנים

מכירת הפרויקט
25 שנים

השכרת הפרויקט
4-24 שנים

הקמת הפרויקט
4 שנים



תזרים מזומנים לפרויקט דיור להשכרה בשיווק מדינה

מכירת הפרויקט
כשנה

+ מכירת הדירות
- עלויות שיווק
- עלויות שיפוץ
- מס במימוש

השכרת הפרויקט
20 שנים

+ הבנסות משכ"ד
- עלויות ניהול ותחזוקה
- קרן שיפוצים

הקמת הפרויקט
כ-4 שנים

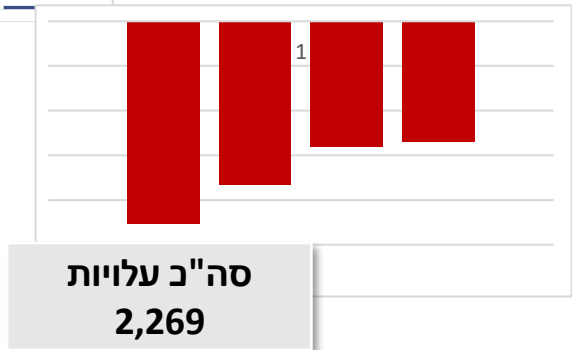
- עלויות קרקע
- עלויות הקמת הפרויקט
- מע"מ
- רוח יזמי

מכירת הפרויקט
שנה 25

השכרת הפרויקט
שנים 5-24

הקמת הפרויקט
שנים 4

סה"כ הכנסות
5,311



תחשיב שווי הקרקע

על פי תזרים הכנסות שוטף

היוון תזרים הכנסות ב 4.5%

ניכוי דוחו יומי של 10%

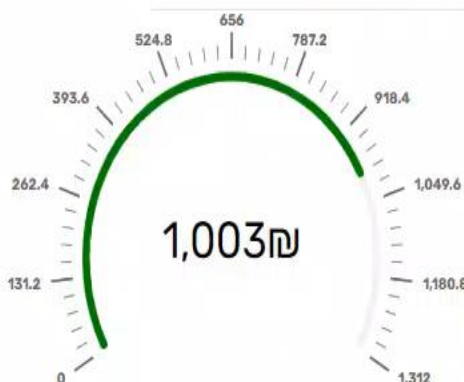
ניכוי עלויות הקמה כולל נלוות ומימון 1,025

חילוץ הקרקע בניכוי מס רכישה 6%



מודל דינמי דיור להשכרה להמחשה - יח"ד אחת, שווי יח"ד כ- 2.5 מיליון ₪, 6,250 ₪ שכ"ד

שווי קרקע בא' ₪ (ללא מע"מ) ליח"ד



שם ערך	תוצאה
תשואה לשכ"ד יח"ד שוק חופשי	3%
תשואה להון העצמי	7.5%
יחס כיסוי ממוצע	1.13

הנחות יסוד - היוון ורווח יזמי

רווח יזמי מרכיב השכרה באחוזים	15 + 10 - 5
שיעור היוון תזרים מזומנים באחוזים	6 + 4.5 - 4

הנחות יסוד - שיעורי גידול ותקציב

עלות בניה ישירה למ"ר עילי בש"ח	6k + 4600 - 4k	שיעור גידול שכ"ד דירות שוק חופשי באחוזים	2 + 1 -	שיעור גידול בשווי הדירות באחוזים	3 + 2 -
--------------------------------	----------------	--	---------	----------------------------------	---------

הנחות יסוד - מימון

שיעור הלוואה שפיצר באחוזים	80 + 50 - 30	שיעור ריבית א"ט באחוזים	4 + 3 - 2	שיעור הון עצמי באחוזים	30 + 20 - 10
----------------------------	--------------	-------------------------	-----------	------------------------	--------------

בחינת אומדן שווי קרקע דיור להשכרה לצמיתות - התנועה הקיבוצית

רקע ומטרת העבודה

בשנים 2016-2017 אושרו מספר החלטות מועצת מקרקעי ישראל המאפשרות לקיבוצים להשכיר שטחי מגורים של יח"ד עד 55 מ"ר בתחומם

מטרת הבדיקה הכלכלית (נובמבר 2021) - הערכת שווי הזכויות של התנועה הקיבוצית בפרויקטים להשכרה למגורים לצמיתות (49 שנים) וזאת לצורך קביעת דח"ש, בהתאם להחלטות רמ"י עדכניות

בחינת 3 מקרי בוחן במגזר העירוני ברחבי הארץ: מרכז, פריפריה צפונית, פריפריה דרומית

מתודולוגיה

שווי הקרקע
דיור להשכרה

שווי המלאי חושב בגישת היוון תזרים המזומנים בתקופת ההשכרה
שווי הקרקע חושב בגישת החילוץ - שווי המלאי בניכוי רווח יזמי ועלויות הקמה

שיעור היוון

הובא בחשבון שיעור היוון מקובל בשוק ובשים לב לקווים מנחים של השמאי הממשלתי להערכת זכויות לדיור להשכרה ארוכת טווח. טווח שיעורי ההיוון שהובא בחשבון למודל תזרים המזומנים החזוי בכל מקרה בוחן הינו 4.5%-5%, תוך התחשבות במיקום ומאפיינים שונים בכל פרויקט

תוצאות ומסקנות

להלן עיקרי הנחות היסוד ותוצאות מקרי הבוחן (ב- ש):

הנחת יסוד/ תוצאה	סעיף/ מקרה בוחן	מרכז	פריפריה דרומית	פריפריה צפונית
הנחת יסוד	מס' קומות	10 קומות	13 קומות	7 קומות
	מס' יח"ד	38	134	100
	שווי ממוצע למ"ר פלדלת כולל מע"מ	33,300	15,000	14,200
	עלות בניה ישירה למ"ר - לא כולל מע"מ	5,500	4,500	4,600
	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	59	50*	102
	תשואת שכ"ד שנתית	3.2%-3.1%	4.1%	3.2%
	שיעור גידול שנתי שכ"ד- תקופת ההקמה	2%	1.5%	2%
	שיעור גידול שנתי שכ"ד- טווח ארוך	1%	1%	1%
	שיעור תפוסה לטווח ארוך	98%	97%	96%
	שיעור היוון לתזרים המזומנים	4.5%	5%	5%
תכנון	פתרון חניה	תת קרקעי	עילי ותת קרקעי	עילי ותת קרקעי
תוצאות	שווי קרקע כולל מע"מ	15,500,000	(6,115,000)	(16,334,000)
	שווי קרקע ליח"ד כולל מע"מ	407,000	(46,000)	(163,000)
	שווי קרקע דיור להשכרה/ מכירה	34%	שלילי	שלילי

מסקנה: אומדן שווי קרקע דיור להשכרה לצמיתות (תזרים ל- 49 שנים) חיובי במקרה הבוחן במרכז בלבד

דיוור להשכרה מבט קדימה

דיוור בשכירות מאפשר פתרון בהישג יד למרבית האוכלוסייה.



צפוי גידול מאסיבי בדיוור להשכרה משילוב המסלולים השונים



כניסת קרנות ומוסדיים מורידה את שיעור התשואה הנדרש בפרויקטים



צפי לעליית שכ"ד בשל יתרון מוצר השכירות הקונצרני



המכרזים האחרונים משקפים ציפיות לעליית מחירים חדה בשכ"ד ומחירי המכירה ליח"ד



שכירות ארכת טווח קונצרנית, תהפוך לפתרון דיוור מקובל ונפוץ בישראל



פז יופז כלכלה והנדסה

**אלון סגל מרכז את התחום של השכירות הקונצרנית
ועומד לשרותכם בכל שאלה או התייעצות,
Alon.segal@pazgroup.co.il**

המנופים 2 ת.ד. 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל: 09-9700800 | פקס: 09-970080

office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il



יופז כלכלה והנדסה

תודה על ההקשבה

המנופים 2 ת.ד. 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל: 09-9700800 | פקס: 09-970080

office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

