

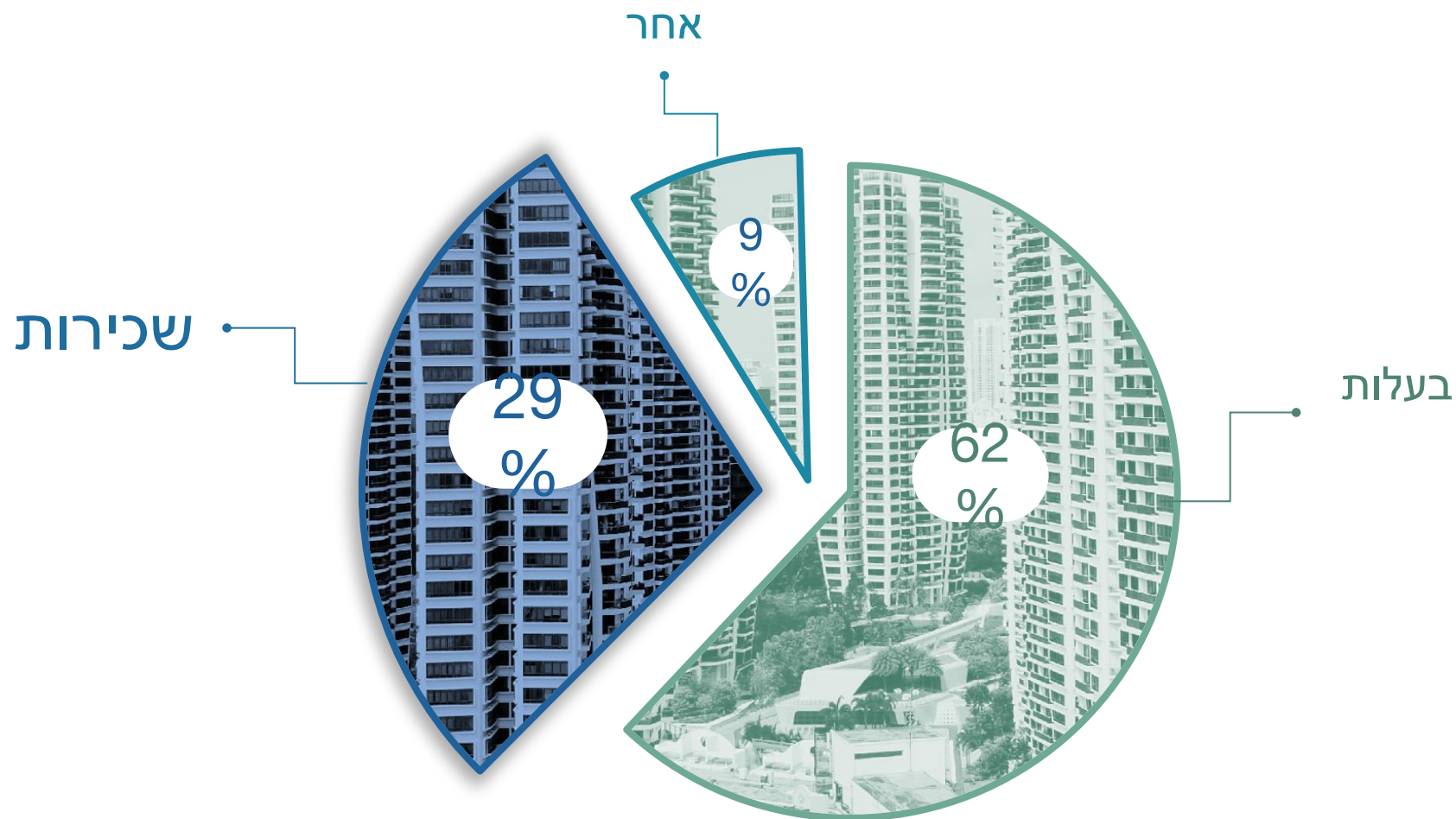


מגורים להשכרה קונצרנית- הלהיט המניב החדש

דניאלה פז ארז
בעלים ומנכ"ל פז
כלכלה והנדסה

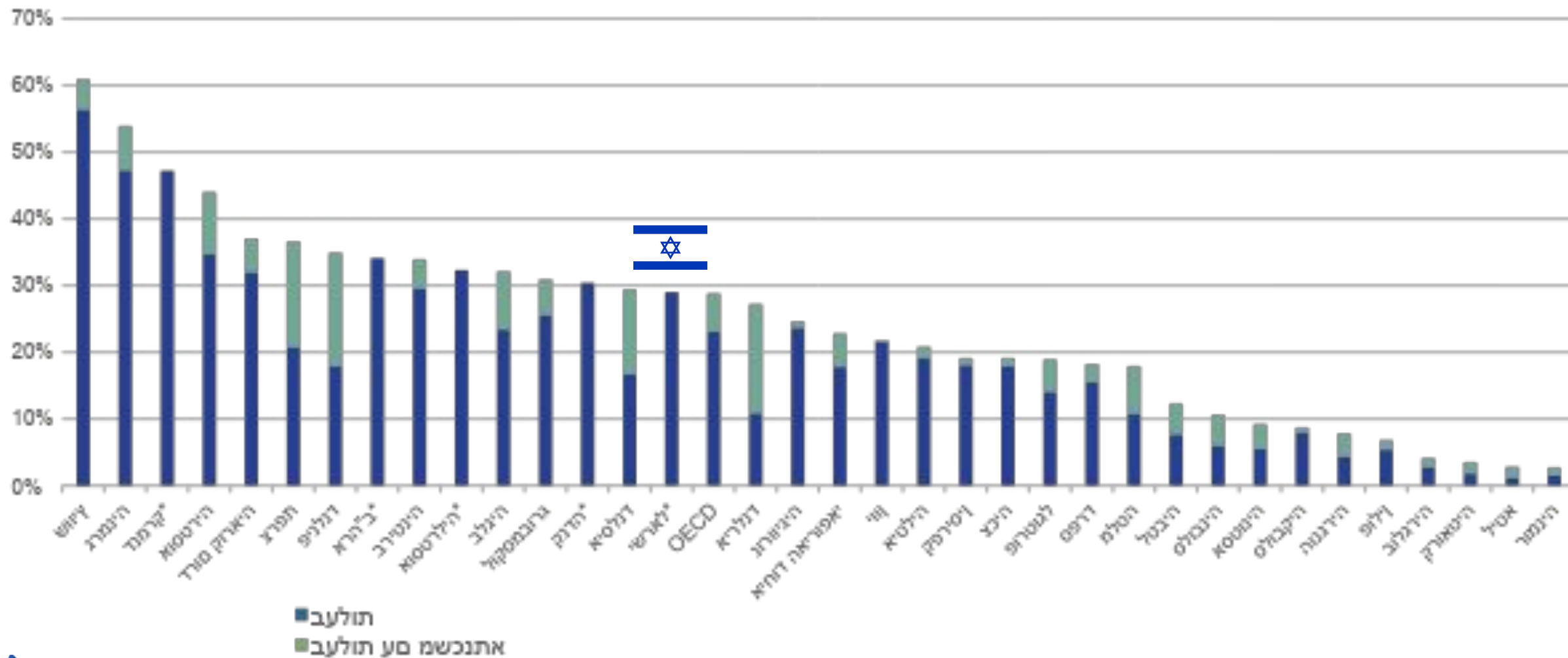


התפלגות יח"ד בבעלות ושכירות בישראל

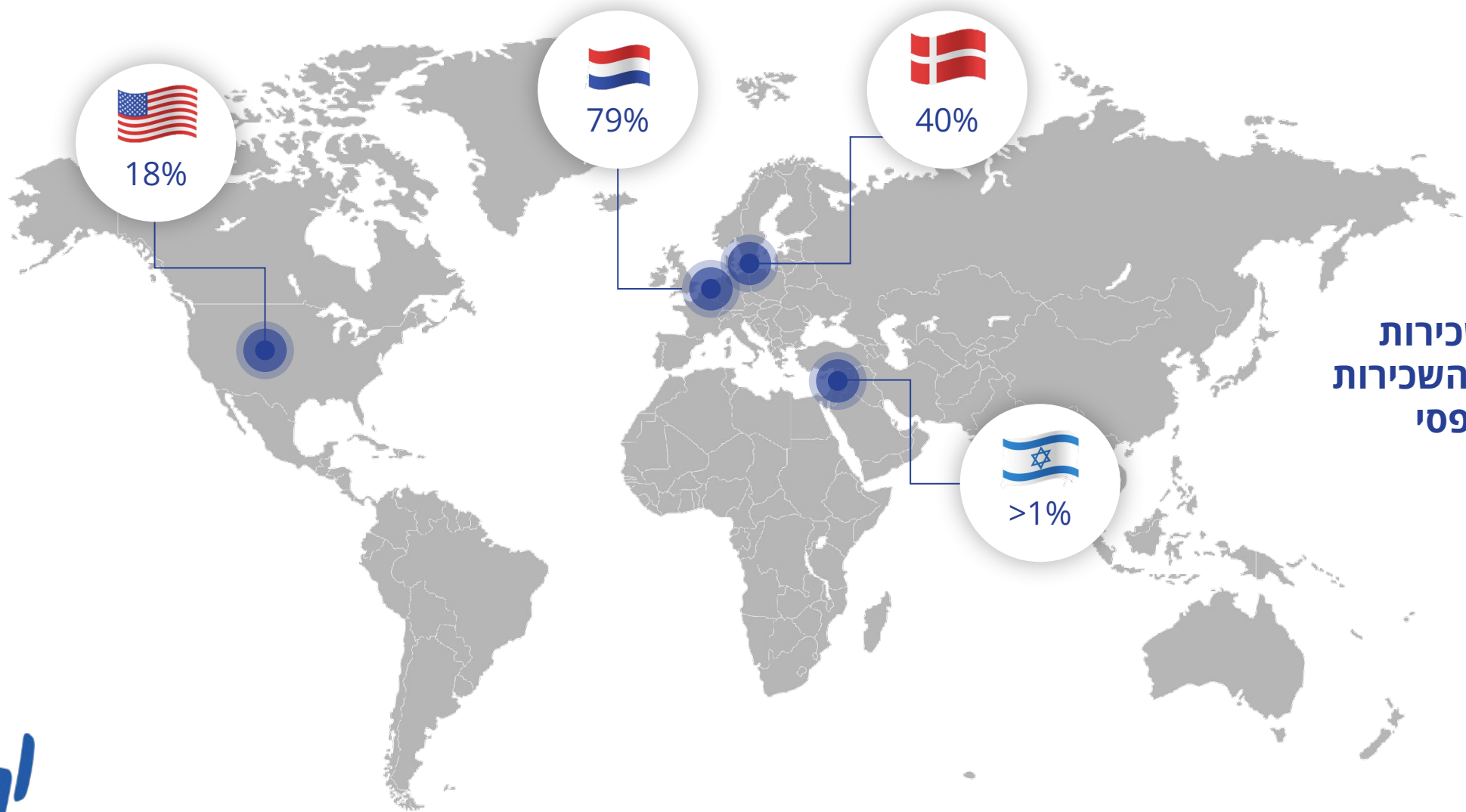


בישראל כ- 2.7 מיליון יח"ד מתוכן כ- 760 אלף יח"ד בשכירות

בישראל שיעורי השכירות דומים לעולם

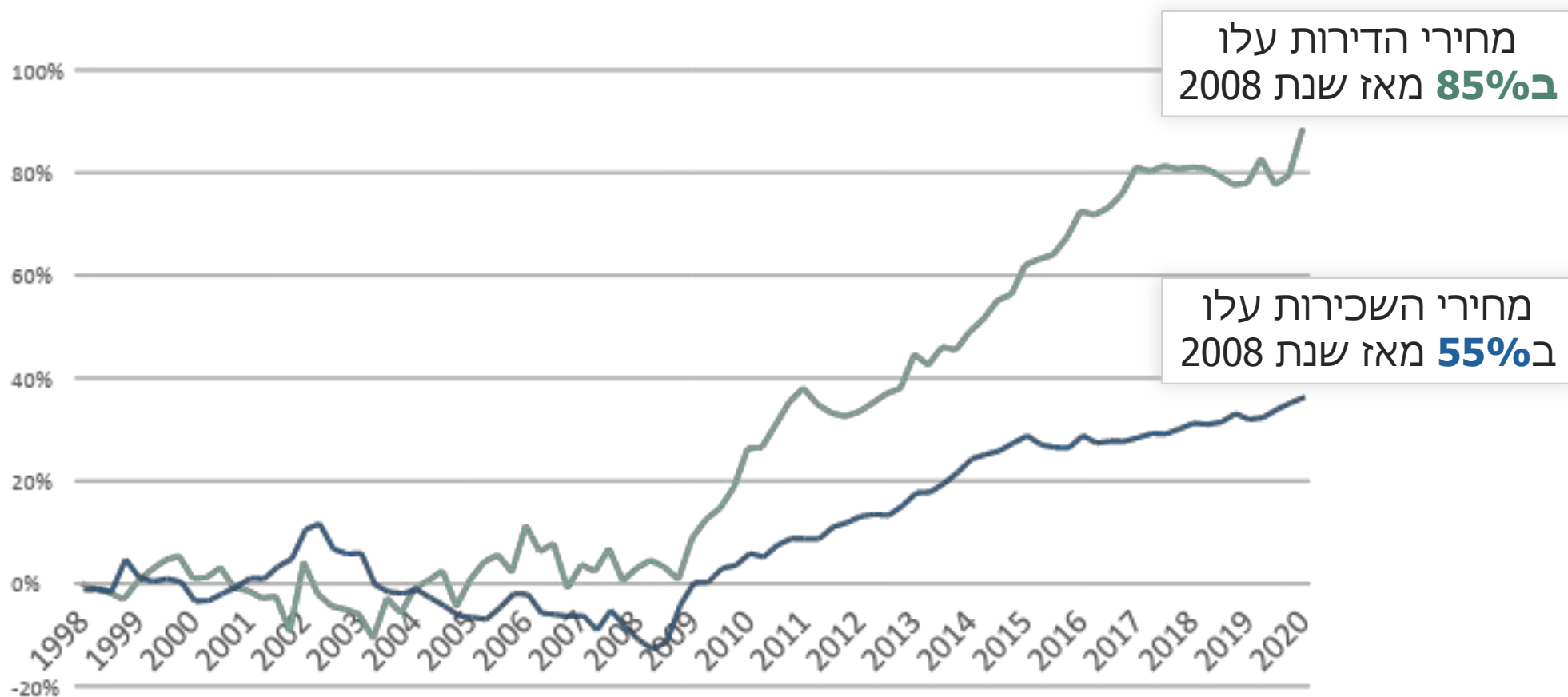


שוק השכירות המוסדי השוואה עולמית

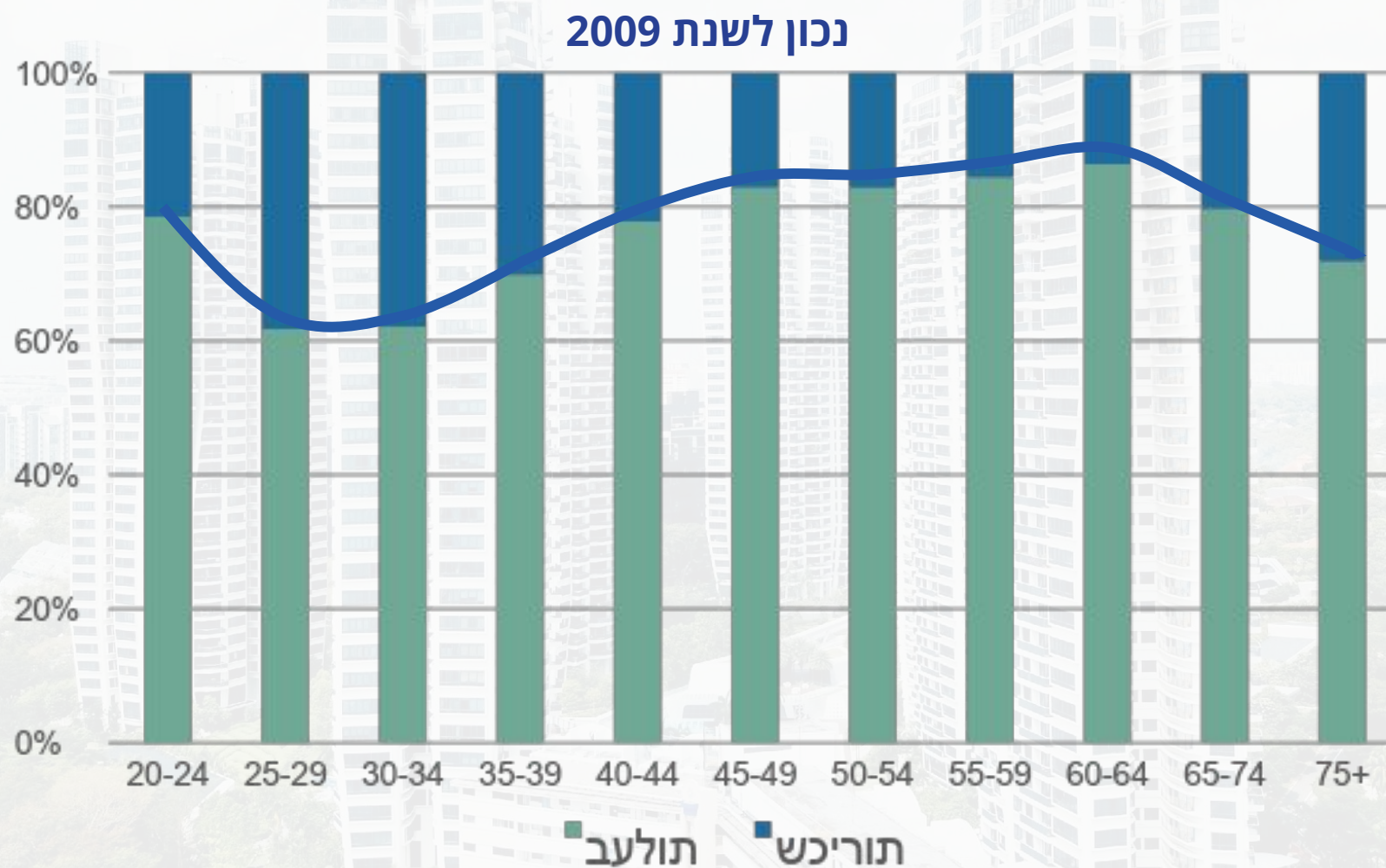


חלקו של שוק השכירות
המוסדית מתוך שוק השכירות
בישראל הינו אפסי

עליית מחירי דירות ושכ"ד בערכים ריאליים

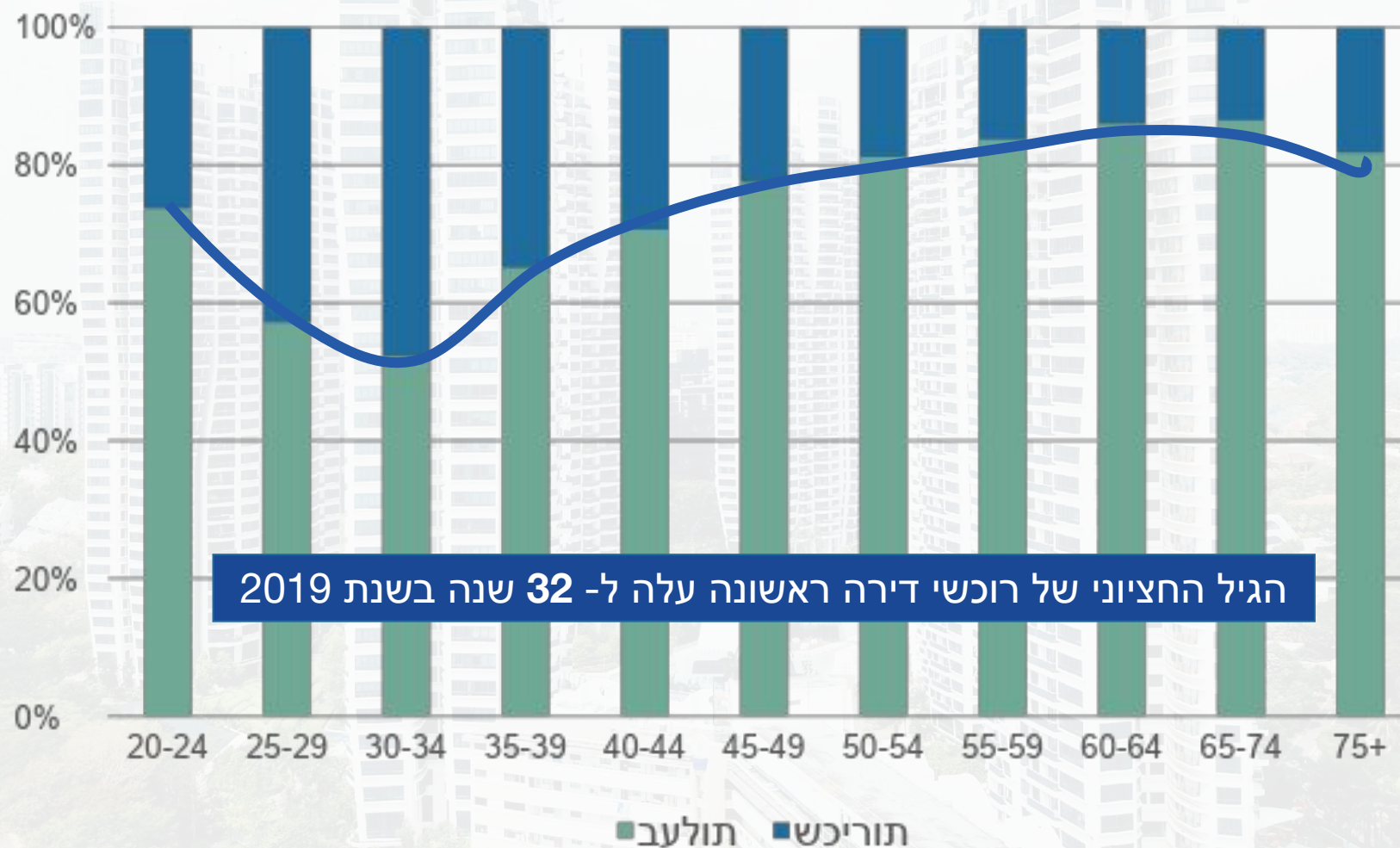


דחיית קניית הדירה לגיל מאוחר



דחיית קניית הדירה לגיל מאוחר

נכון לשנת 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



דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

יעד שיווק 2022

6,500 יח"ד

בשיווק | 3,514 יח"ד

ניר צבי (5) 1,483	אשדוד (2) 619
שדה דב (2) 835	בן שמן 336
קריית גת 246	רמת השרון 116
ירושלים 298	אשקלון 500
ירוחם 81	

בהקמה | 6,446 יח"ד

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

מאוכלס | 2,188 יח"ד

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

תיקון החוק לעידוד השקעות הון בהסדרים

לעידוד פרויקטים להשכרה ארוכת טווח בשוק הפרטי



תכנון יעודי לפרויקטים להשכרה



3

בניה להשכרה על קרקעות עירוניות (חומות)

דיור 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 הדיור מיועדות
להשכרה ל- 15 שנה 50%
לזכאים.

עד כה אושרו 46 א' יח"ד
להשכרה בותמ"ל.

תיקון 120 לחוק התכנון והבניה

"דיור בהישג יד" בתוספת
השישית דיור להשכרה ל- 20
שנה

חלקו לזכאים במחיר מופחת



תכנון יעודי לפרויקטים להשכרה



3

בניה להשכרה על קרקעות עירוניות (חומות)

דיור 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 הדיור מיועדות
להשכרה ל- 15 שנה 50%
לזכאים.

עד כה אושרו 46 א' יח"ד
להשכרה בותמ"ל.

תיקון 120 לחוק התכנון והבניה

"דיור בהישג יד" בתוספת
השישית דיור להשכרה ל- 20
שנה

חלקו לזכאים במחיר מופחת



תכנון יעודי לפרויקטים להשכרה



3

בניה להשכרה על קרקעות עירוניות (חומות)

דיור 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 הדיור מיועדות
להשכרה ל- 15 שנה 50%
לזכאים.

עד כה אושרו 46 א' יח"ד
להשכרה בותמ"ל.

תיקון 120 לחוק התכנון והבניה

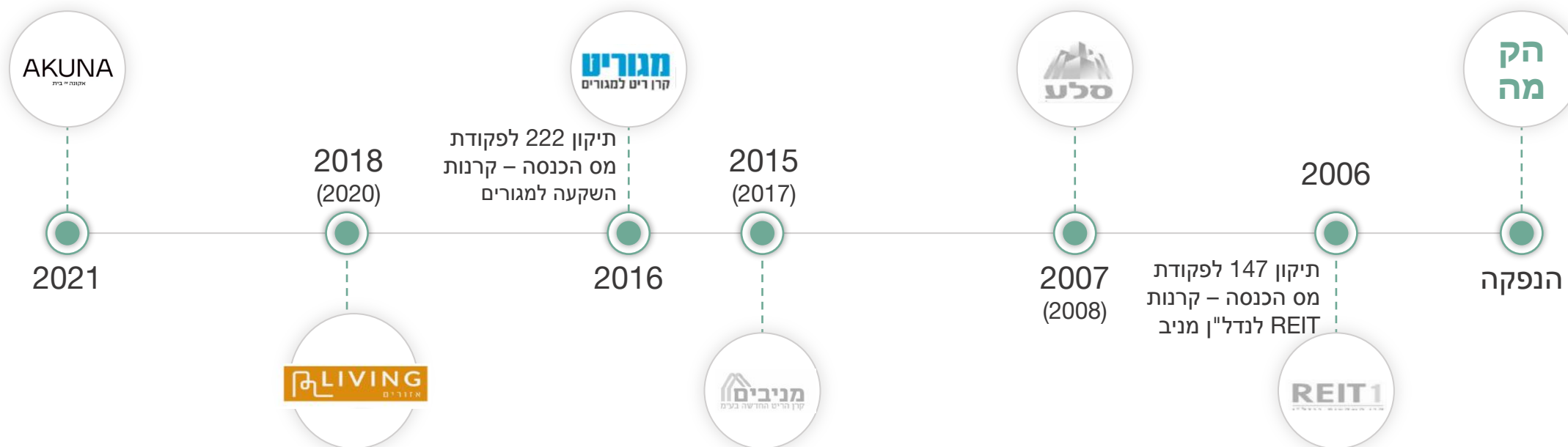
"דיור בהישג יד" בתוספת
השישית דיור להשכרה ל- 20
שנה

חלקו לזכאים במחיר מופחת



קרנות ריט להשקעה בדיור להשכרה

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

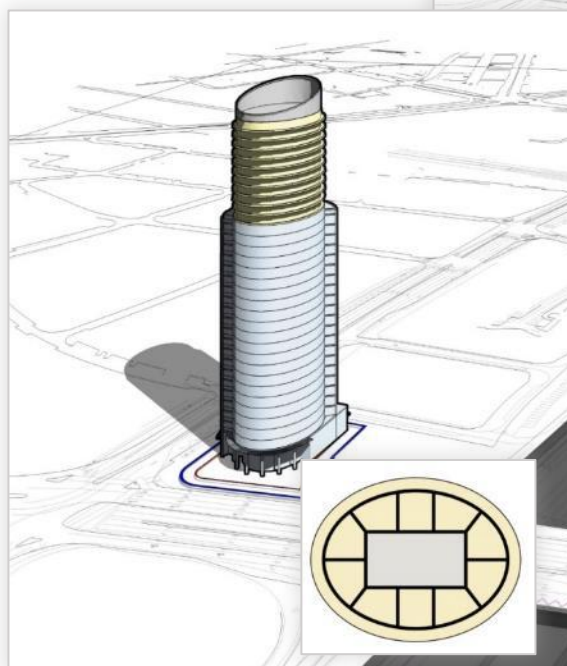
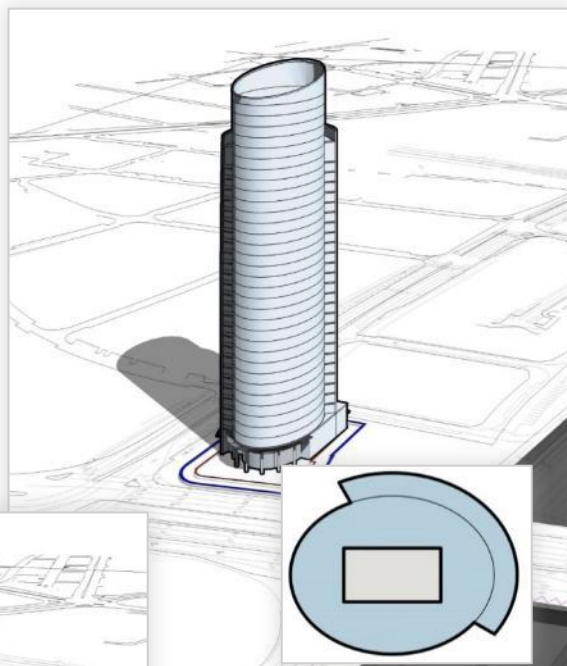
5

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"

תאריך	מכרז	חברה	יח"ד	יח"ד בתוספת שב"ס	מחיר זכייה	פיתוח+קרקע ליח"ד		יחס קביעת השמאי מול מחיר הזכייה
						קביעת שמאי	זכייה במכרז	





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

קווים מנחים

פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשווקים 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 שמעון, 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



תזרים מזומנים לפרויקט דיור להשכרה בשיווק מדינה

מכירת הפרויקט
+ מכירת הדירות
- עלויות שיווק
- עלויות שיפוצ
- מס במימוש
כשנה

השכרת הפרויקט
+ הכנסות משכ"ד
- עלויות ניהול ותחזוקה
- קרן שיפוצים
20 שנים

הקמת הפרויקט
- עלויות קרקע
- עלויות הקמת הפרויקט
- מע"מ
- רוח יזמי
כ-4 שנים



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

שנה 25

השכרת

הפרויקט

שנים 5-24

הקמת

הפרויקט

שנים 4

סה"כ הכנסות

5,311

גידול בשווי דירות 2%

גידול בשכ"ד 1%

סה"כ עלויות

2,269

תחשיב שווי הקרקע

על פי תזרים הכנסות שוטף

היוון תזרים הכנסות ב 4.5%

ניכוי רווח יומי של 10%

ניכוי עלויות הקמה כולל נלוות ומימון
1,025

חילוץ הקרקע בניכוי מס רכישה 6%

שווי שוטף
5,311

שווי מהוון
2,496

בניכוי רווח
2,269

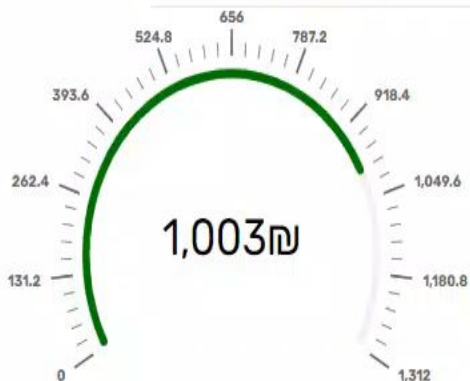
בניכוי הקמה
1,244

יתרה לקרקע
1,003



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
---	---	---

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





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