

# שכירות מוסדית

פתרון יקר לבעיה לא קיימת?

אירה ארנסט דיאמנדי

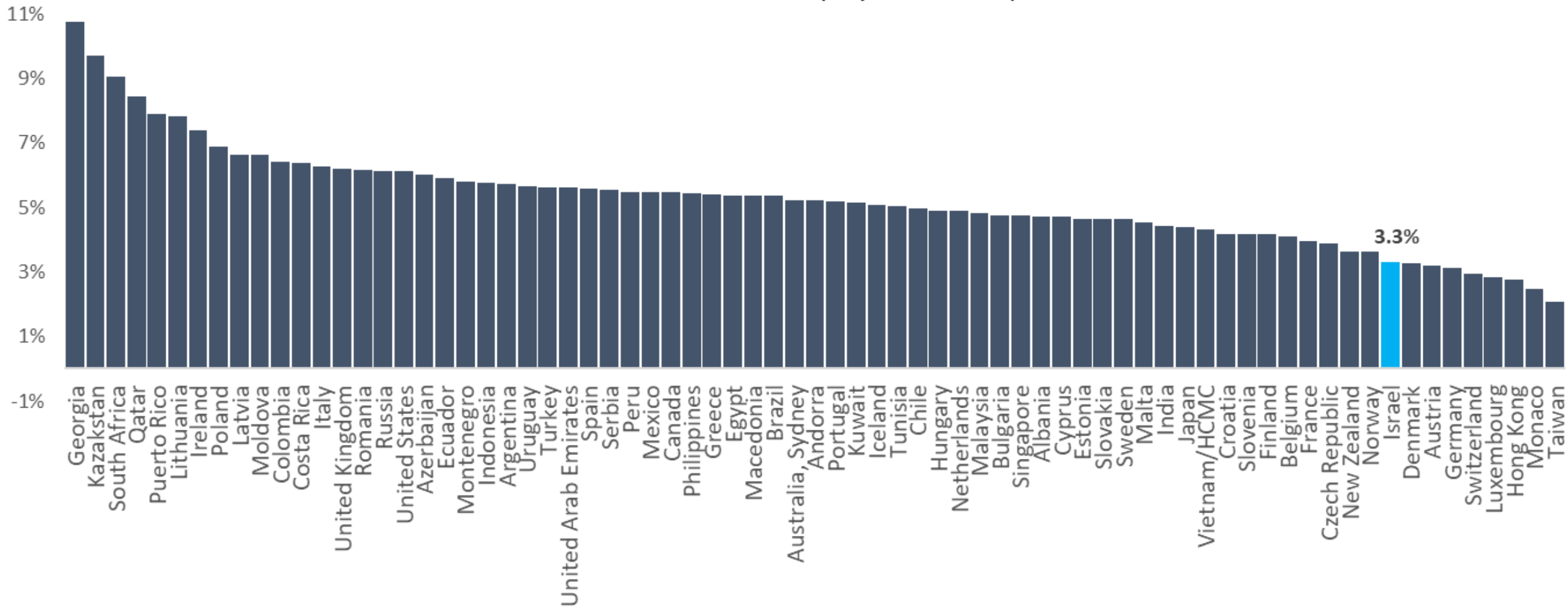
22/6/2023

# רקע

- בשנים האחרונות המדינה נוקטת צעדים מדירים כלפי המשקיעים הפרטיים בדירות, במקביל למדיניות שמקדמת פרויקטים גדולים להשכרה "ארוכת טווח" בניהול מוסדי, תחת פיקוח המדינה.
- שוק ההשכרה המוסדית בישראל לא התפתח בצורה אורגנית, בהיעדר כדאיות כלכלית, שמתבטא בין היתר בתשואה נמוכה על השכרה, עלויות מימון גבוהות, ומבנה תזרימי.

# רקע

Gross Rental Yield (% per annum)



Source: GPB, Nov 2022

# רקע

- הניסיון "להנדס" את שוק ההשכרה באופן מלאכותי כדי לייצר כדאיות כלכלית כרוך בעלויות ישירות ועקיפות כבדות.
- במסגרת עבודה זו בוצע ניתוח עלות-תועלת של מדיניות הממשלה לקידום ההשכרה המוסדית.
- הערכת העלויות הישירות של פרויקטים להשכרה מנקודת-המבט של הציבור, אל מול התועלות של השוכרים בדירות המפוקחות.

# הנדסת שוק: תמריצי מס

**חוק עידוד השקעות הון** – שיעורי מס מופחתים על ההכנסות החייבות ועל הרווח הריאלי ממכירת דירות להשכרה, פחת מואץ.

**חוק הריטים** – הסדרי מס מיטיבים לקרנות המתמקדות בהשכרה למגורים. מס רכישה, שבח, מע"מ, הכנסות משכירות, הגדלת שיעור המינוף.

# הנדסת שוק: מוסדות התכנון

**התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה** – הרחבת סמכויות של וועדות התכנון המחוזיות והמקומיות בעניין הוספת זכויות בנייה להשכרה, בתנאי שרבע מהדירות יהיו במחיר מופחת.

**חוק הותמ"ל** – יצירת מלאי תכנוני של דירות להשכרה לטווח ארוך, חלקו במחיר מפוקח. בין 2015-2020 אושרו כ-45 אלף יח"ד להשכרה ארוכה, כמחציתן במחיר מפוקח.

# הנדסת שוק: הקצאת קרקעות

**דירה להשכיר** – הזרוע הביצועית של הממשלה וגורם מתכלל לקידום פרויקטים מוסדיים להשכרה ארוכת טווח.

איתור ושיווק קרקעות לבנייה להשכרה.

שיווק קרקע להשכרה על ידי הגופים הציבוריים מניב הכנסה נמוכה לציבור משיווק קרקע למכירה חופשית.

# הנדסת שוק: הדרת המשקיעים הפרטיים

הכבדת המיסוי – מס רכישה על דירה שנייה ומעלה

אווירה של חוסר וודאות

יצירת תדמית שלילית



# העלות הישירה של ההשכרה המוסדית

## מתודולוגיה

- השוואה בין פרויקטים להשכרה ארוכת טווח לבין פרויקטים חופשיים
- תקבולי המדינה מקרקע וממסים - תזרים הכנסות מהוון לאורך זמן
- שני מקרי בוחן: שדה דב בתל אביב ופרויקט הרובע המערבי בלוד

# העלות הישירה של ההשכרה המוסדית

תל אביב - שדה דב

תוצאות מכרזי הקרקע

מחיר קרקע מפותחת, ממוצע למ"ר עילי בש"ח	מחיר קרקע מפותחת, ממוצע ליח"ד בש"ח	שטח עילי ליח"ד (מ"ר)	שטח כולל ליח"ד (מ"ר)	יח"ד	מספר הצעות ממוצע	
20,831	2,387,700	115	187	835	2	דיוור להשכרה
26,301	2,921,757	111	184	1,574	13	שוק חופשי
5,470	534,057					פער בהכנסות ממכירת קרקע

# העלות הישירה של ההשכרה המוסדית

תל אביב - שדה דב

תוצאות מכרזי הקרקע

מחיר קרקע מפותחת, ממוצע למ"ר עילי בש"ח	מחיר קרקע מפותחת, ממוצע ליח"ד בש"ח	שטח עילי ליח"ד (מ"ר)	שטח כולל ליח"ד (מ"ר)	יח"ד	מספר הצעות ממוצע	
20,831	2,387,700	115	187	835	2	דיוור להשכרה
26,301	2,921,757	111	184	1,574	13	שוק חופשי
<b>5,470</b>	<b>534,057</b>					פער בהכנסות ממכירת קרקע

# העלות הישירה של ההשכרה המוסדית

## תל אביב - שדה דב

הנחות והערות	פער למ"ר	השכרה	מכירה	
	5,470	20,831	26,301	מחיר הקרקע למ"ר עילי
	930	3,541	4,471	מע"מ קרקע
פרויקטים למכירה - מס של 23% על הרווח היזמי. פרויקטים להשכרה – שיעור מס מופחת על הכנסות חייבות משכירות ומכירה בסוף תקופת ההשכרה.	(421)	2,802	2,381	מס חברות
פטור ממע"מ בפרויקטים להשכרה, מנגד לא ניתן להזדכות על מע"מ תשומות	1,760	-	1,760	מע"מ רווח יזמי
בפרויקטים החופשיים היזם מזדכה על מע"מ תשומות מול עסקת המכירה	(1,381)	1,381	-	מע"מ תשומות
פחת מואץ של 20% בפרויקטים להשכרה, זו למעשה הטבה של מגן מס על ההכנסות החייבות של החברה.	1,801	(1,801)	-	פחת מואץ (מגן מס)
מס החל על הרוכשים בעת ביצוע העסקה. בפרויקטים להשכרה קיימת הטבת מס כאשר הרוכש הוא מוסדי. ההנחה כי הדירות להשכרה יימכרו בסוף התקופה.	1,737	240	1,977	מס רכישה
	9,896	26,993	36,889	הכנסות המדינה ממסים ומקרקע בש"ח (למ"ר)
	1,134,300	3,094,057	4,228,357	הכנסות המדינה ממסים ומקרקע ליח"ד

# העלות הישירה של ההשכרה המוסדית

## תל אביב - שדה דב

הנחות והערות	פער למ"ר	השכרה	מכירה	
	5,470	20,831	26,301	מחיר הקרקע למ"ר עילי
	930	3,541	4,471	מע"מ קרקע
פרויקטים למכירה - מס של 23% על הרווח היזמי. פרויקטים להשכרה – שיעור מס מופחת על הכנסות חייבות משכירות ומכירה בסוף תקופת ההשכרה.	(421)	2,802	2,381	מס חברות
פטור ממע"מ בפרויקטים להשכרה, מנגד לא ניתן להזכות על מע"מ תשומות	1,760	-	1,760	מע"מ רווח יזמי
בפרויקטים החופשיים היזם מזדכה על מע"מ תשומות מול עסקת המכירה	(1,381)	1,381	-	מע"מ תשומות
פחת מואץ של 20% בפרויקטים להשכרה, זו למעשה הטבה של מגן מס על ההכנסות החייבות של החברה.	1,801	(1,801)	-	פחת מואץ (מגן מס)
מס החל על הרוכשים בעת ביצוע העסקה. בפרויקטים להשכרה קיימת הטבת מס כאשר הרוכש הוא מוסדי. ההנחה כי הדירות להשכרה יימכרו בסוף התקופה.	1,737	240	1,977	מס רכישה
	<b>9,896</b>	26,993	36,889	הכנסות המדינה ממסים ומקרקע בש"ח (למ"ר)
	<b>1,134,300</b>	3,094,057	4,228,357	הכנסות המדינה ממסים ומקרקע ליח"ד

# העלות הישירה של ההשכרה המוסדית

לוד, הרובע המערבי	תל-אביב, שדה דב	
217K	627K	אובדן הכנסות ממכירת קרקע ליח"ד
83K	507K	אובדן הכנסות ממיסים ליח"ד
299K	1,134K	סה"כ אובדן הכנסות מדינה ליח"ד (אלפי ש"ח)
444M	947M	סה"כ אובדן הכנסות מדינה בפרויקט (אלפי ש"ח)
86M	249M	הנחה מצטברת לשוכרים בפרויקט (אלפי ש"ח)

# העלות הישירה של ההשכרה המוסדית

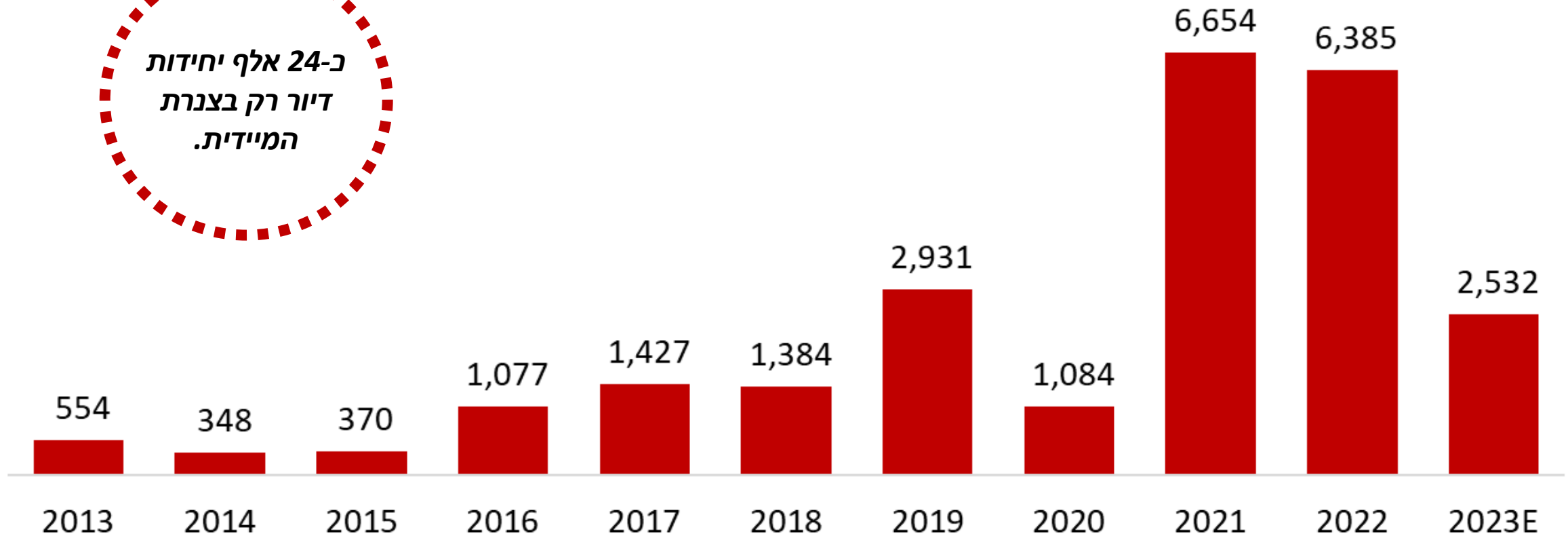
לוד, הרובע המערבי	תל-אביב, שדה דב	
217K	627K	אובדן הכנסות ממכירת קרקע ליח"ד
83K	507K	אובדן הכנסות ממיסים ליח"ד
299K	1,134K	סה"כ אובדן הכנסות מדינה ליח"ד (אלפי ש"ח)
444M	947M	סה"כ אובדן הכנסות מדינה בפרויקט (אלפי ש"ח)
86M	249M	הנחה מצטברת לשוכרים בפרויקט (אלפי ש"ח)

העלות הציבורית הישירה של "הכנסת" גופים מוסדיים לשוק השכירות, גבוהה  
בערך פי 4 מהתועלת עבור קבוצה מצומצמת של שוכרים!

# המשמעות: הפסדי עתק, תועלת זניחה

שיווק יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח

כ-24 אלף יחידות  
דיור רק בצנרת  
המיידית.



מקור: דירה להשכיר, מתוך The Marker



# בשורה התחתונה:

- יש בישראל שוק שכירות, אבל אין תמריץ כלכלי לשוק השכרה מוסדי
- אין היצע נפרד להשכרה והיצע נפרד למגורים בבעלות
- לכן, הגדלת היצע להשכרה היא התערבות בהקצאה פר אקסלנס. דבר שיש לו גם השפעות עקיפות שליליות

# אילו השפעות עקיפות?

- נזקי פיקוח שכר דירה – נושא שיש עליו הסכמה רחבה
- חוסר היעילות של התכנון המרכזי
- עיוות תמריצי החברות
- הקצאה בלתי הוגנת
- עלויות המנגנון הרגולטורי

**העלות הציבורית בפועל, גבוהה בהרבה מהעלות הישירה**

# בשורה התחונה #2:

- תהליך קבלת החלטות **בלתי שקוף**
- מהלכים עוקפי תקציב – ויתור על הכנסות, ללא סעיפי הוצאות כלל
- אין אף מסמך או פרוטוקול המפורסם לציבור, שמסביר את ההיגיון שמאחורי המדיניות הזו או המציג ניתוח עלות-תועלת

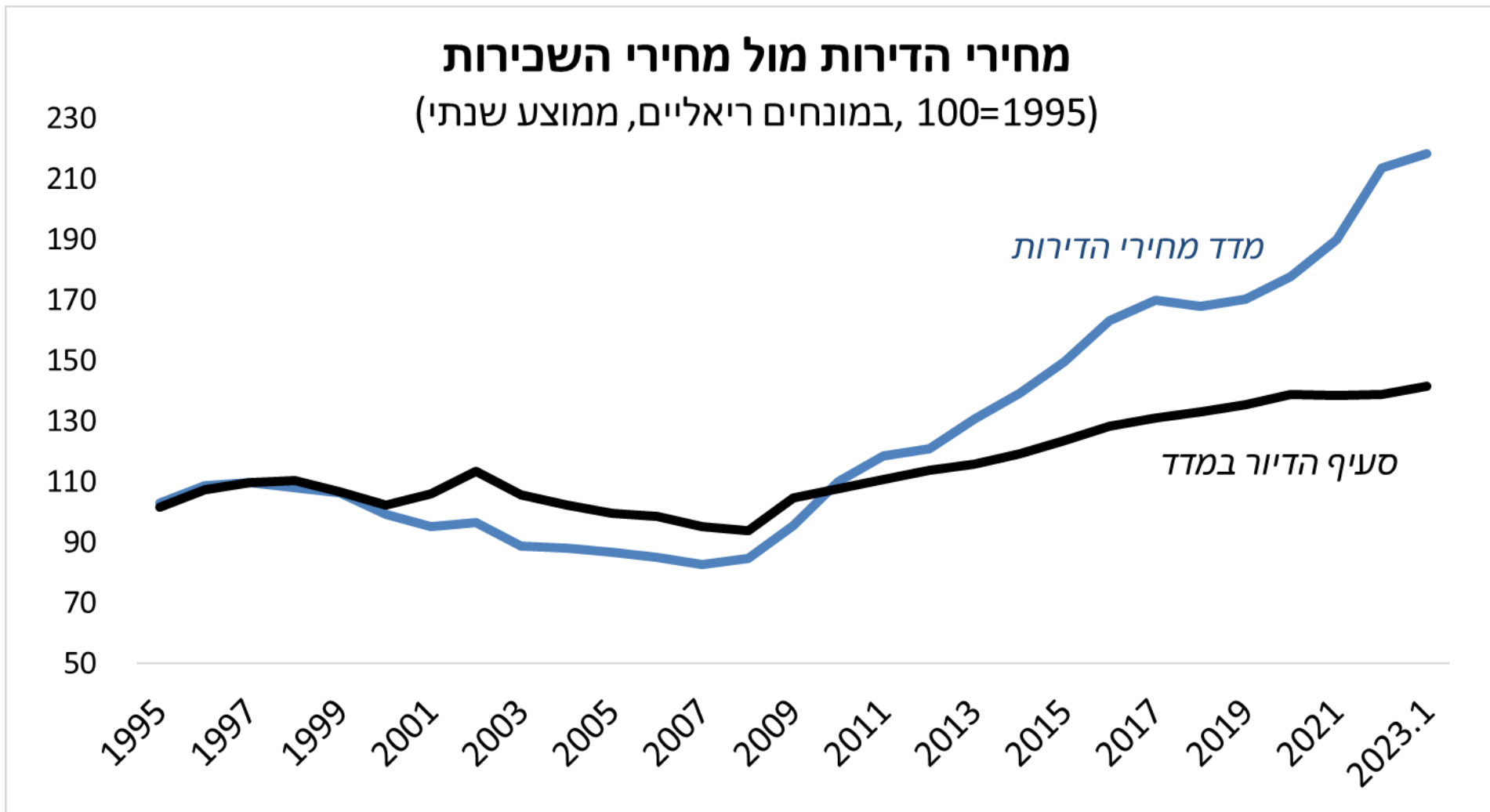
# האם יש בעיה בשוק השכירות?

## \*שדורשת התערבות ממשלתית

- שוק השכירות בישראל הוא שוק משוכלל ומבוזר
- רוב הדירות להשכרה מוחזקות בידיים פרטיות ומושכרות על בסיס הסכמה חוזית
- אין חסמים משפטיים – כל אחד רשאי להתקשר באיזה חוזה שהוא רוצה

# האם יש בעיה בשוק השכירות?

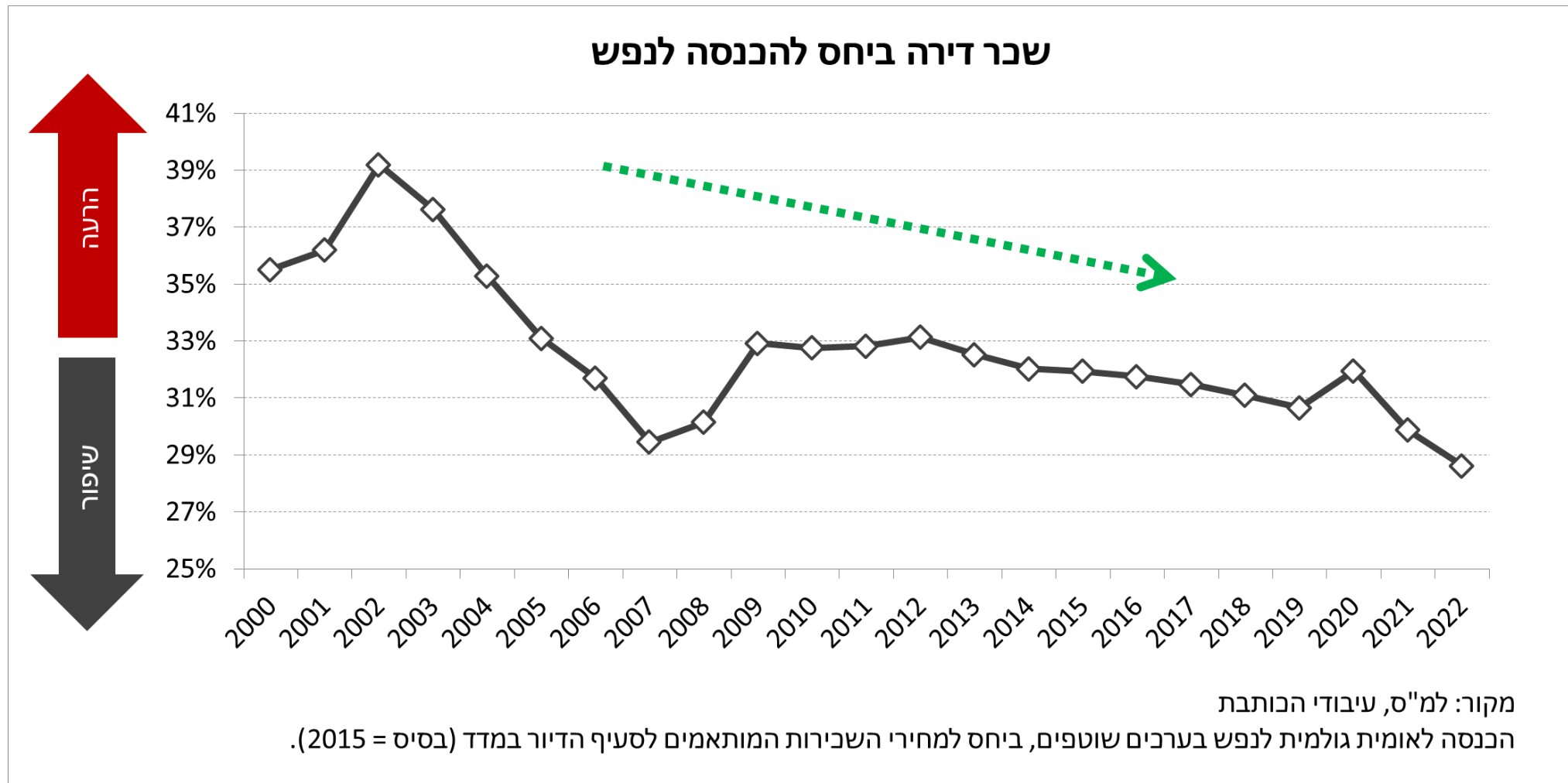
**\*שדורשת התערבות ממשלתית**



התשואה על  
השכרה היא  
בין הנמוכות  
בעולם, דבר  
שמיטיב עם  
שוכרי הדירות

# האם יש בעיה בשוק השכירות?

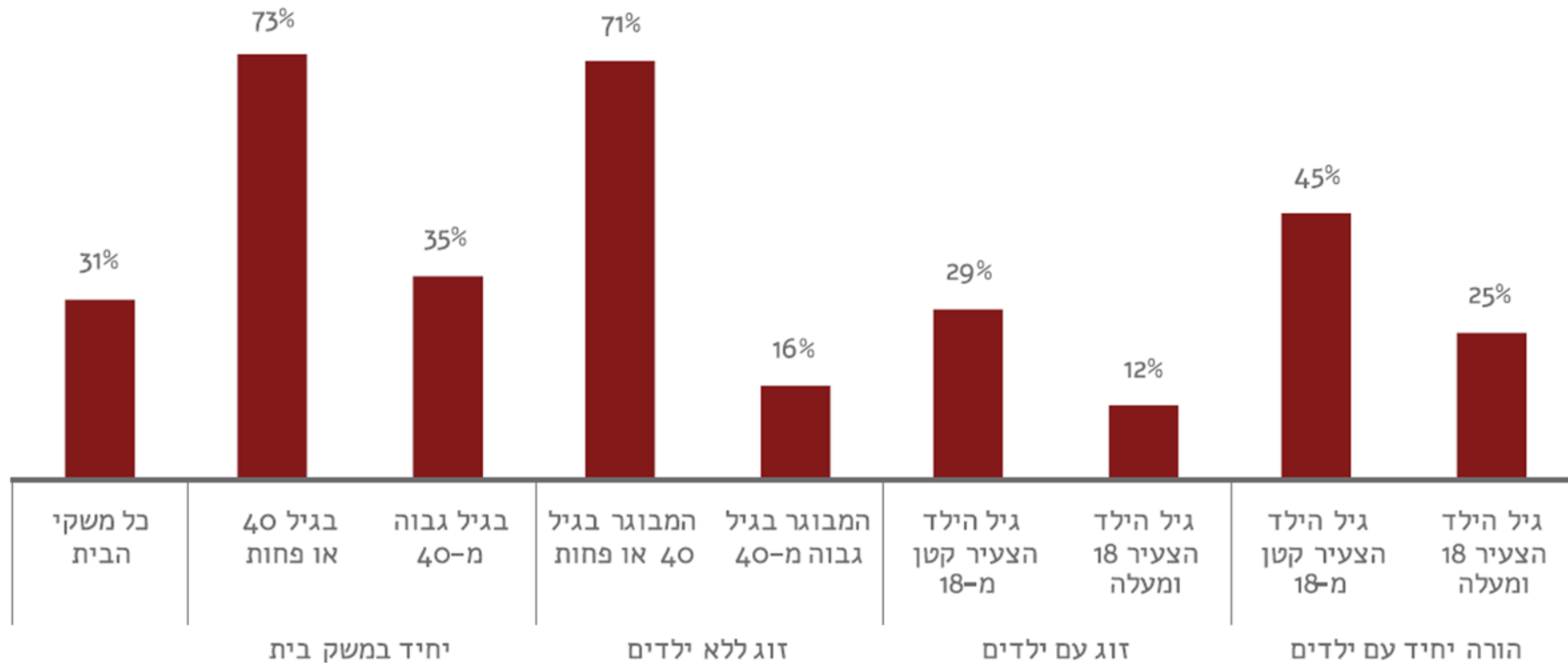
**\*שדורשת התערבות ממשלתית**



# האם יש בעיה בשוק השכירות?

## \*שדורשת התערבות ממשלתית

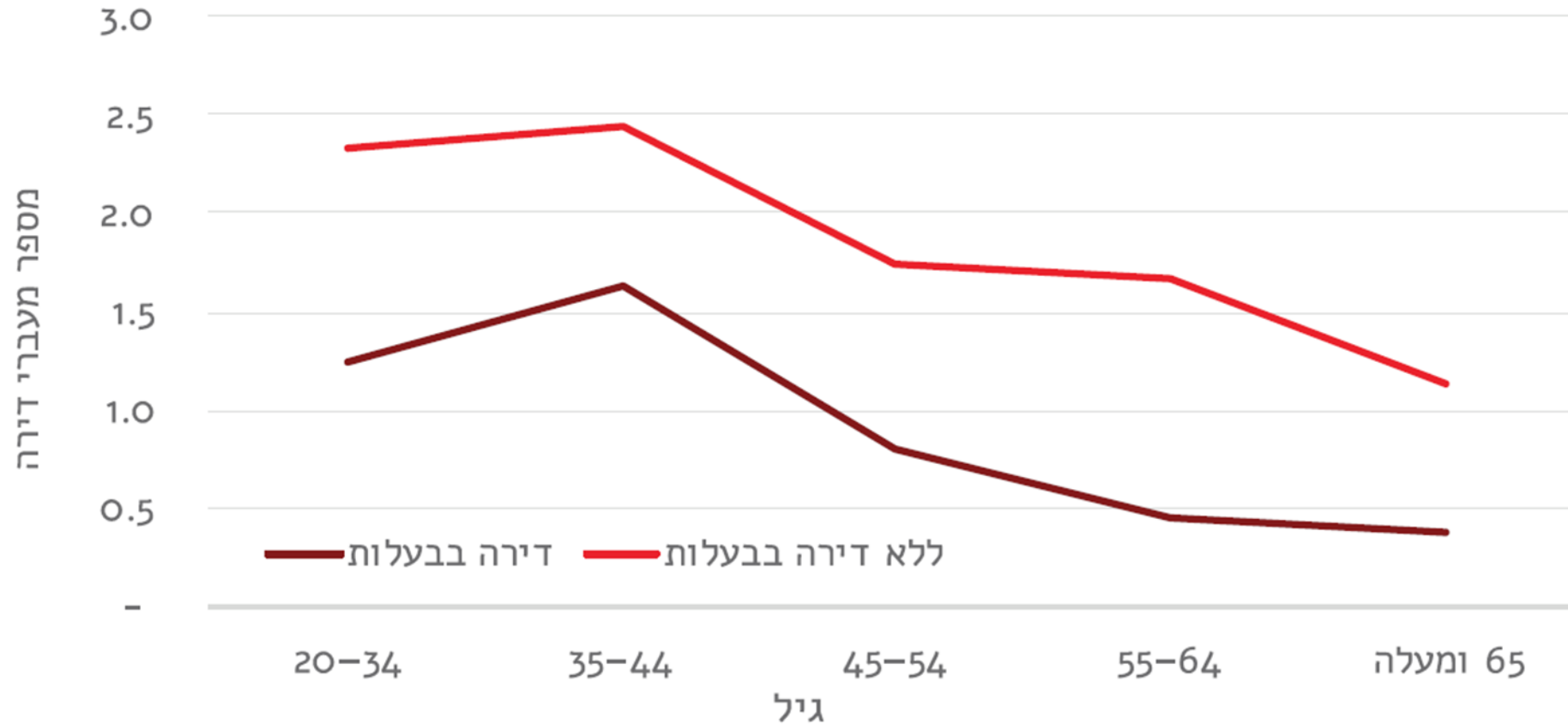
מגורים בשכירות לפי הרכב משק בית, 2018-19



# האם יש בעיה בשוק השכירות?

## \*שדורשת התערבות ממשלתית

מספר מעברי דירה ממוצע\* בעשור, לפי גיל ובעלות על דירה

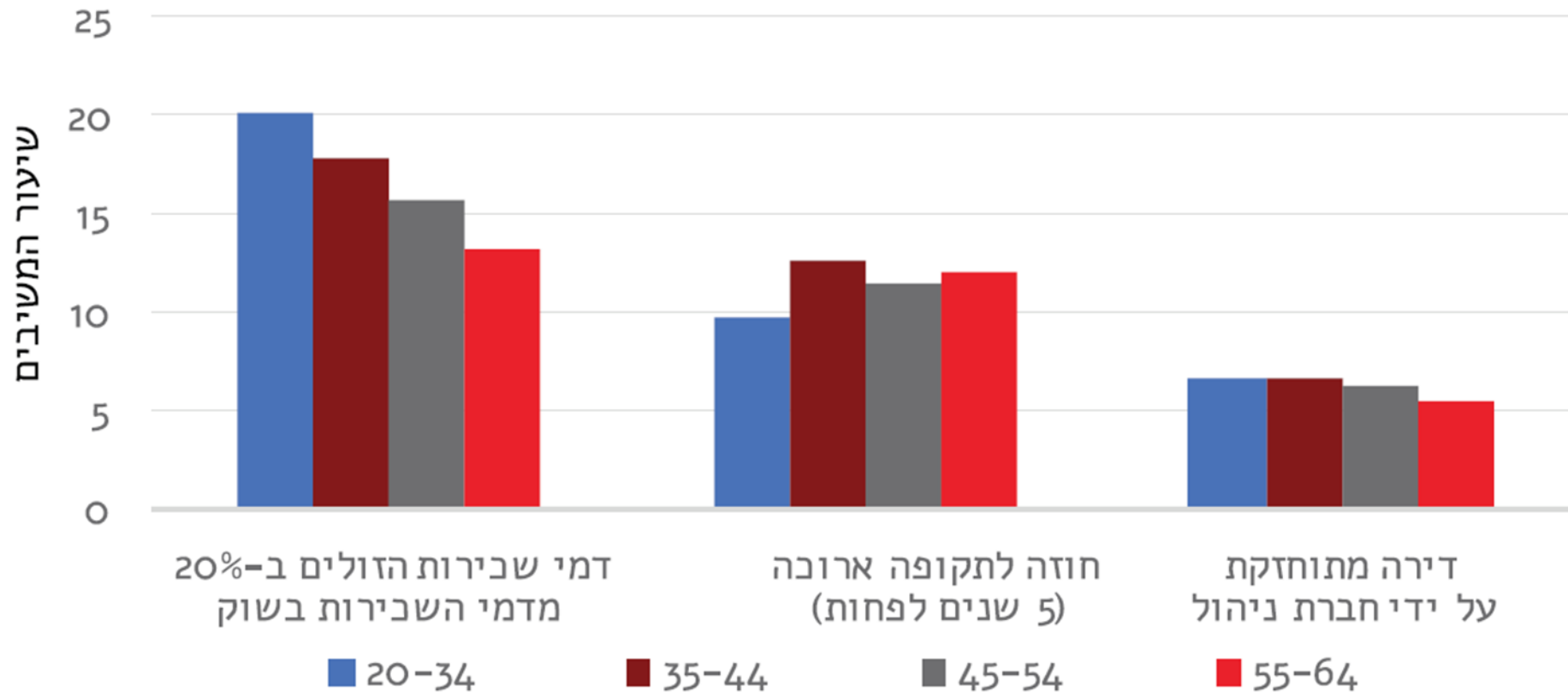




# האם יש בעיה בשוק השכירות?

## \*שדורשת התערבות ממשלתית

תנאים להעדפת מגורים בשכירות על פני מגורים בדירה בבעלות, לפי קבוצת גיל



# לסיכום

- שוק השכירות אינו מצוי בכשל שוק
  - אין חסמים משפטיים או אחרים
  - המצב הנוכחי מבטא במידה רבה את העדפות הציבור
  - קיימים חוזי שכירות ארוכי טווח, גם בשוק הלא מנוהל
  - כפיית "מוצר מדף" בדמות חוזה לטווח ארוך = גלגול מחיר האופציה אל הציבור הרחב
- אין הצדקה להתערבות ממשלתית בשוק, וודאי לא במחיר  
ציבורי עצום, שגבוה בסדרי גודל מהתועלת לקבוצה מצומצמת!**

# תודה רבה



iradiamandi@gmail.com

[www.first-tlv.com](http://www.first-tlv.com)

קישור למאמר המדיניות

<https://bit.ly/3HiAa6C>