

משרד הבינוי והשיכון

שוק השכירות בישראל

- תמונת מצב בשוק השכירות
- תמונת מצב בישראל
- השוואה בינ"ל
- מטרות ויעדים בשוק השכירות וכלים מוצעים



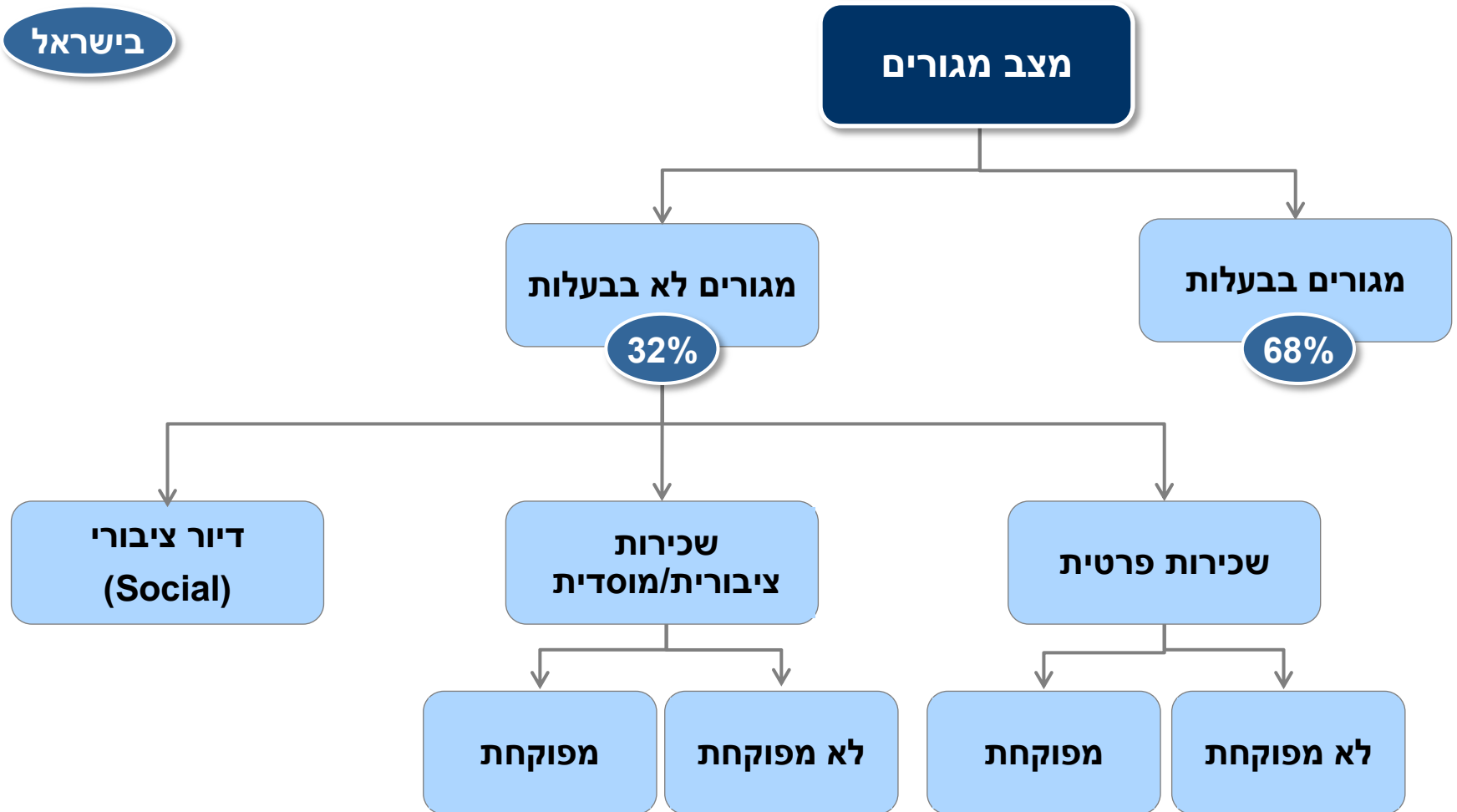
תמונת מצב בשוק השכירות

1 תמונת מצב בישראל

2 השוואה בינ"ל

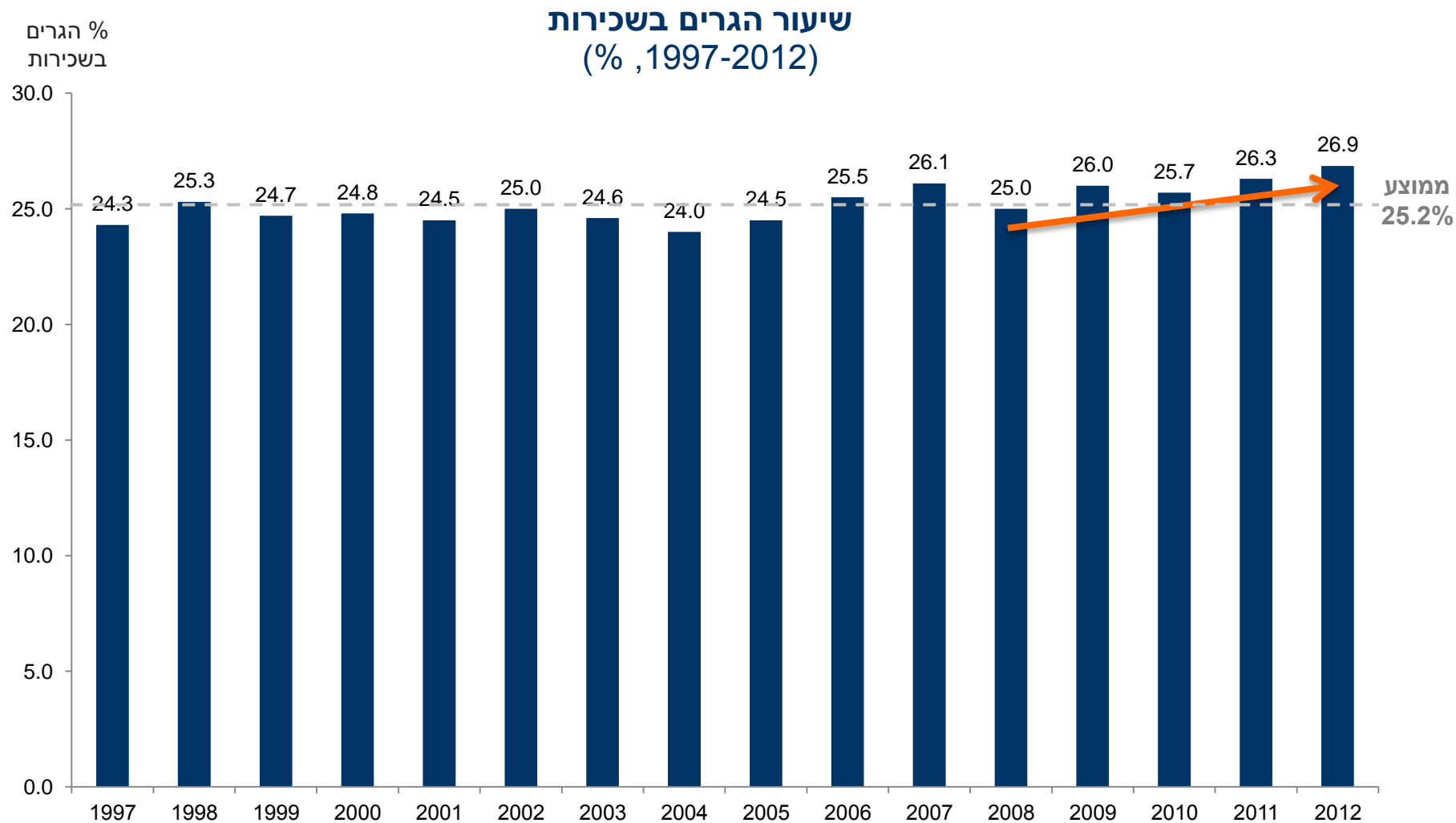
שוק המגורים מורכב מכמה פלחים השונים ביניהם בסוג הבעלות על הדירה ובאופן הרגולציה של השוק

בישראל



תמונת מצב בשוק השכירות בישראל

שיעור הגרים בשכירות בשנת 2012 הוא הגבוה ביותר מתחילת המדינה



מקור: למ"ס, סקר הוצאות משק הבית

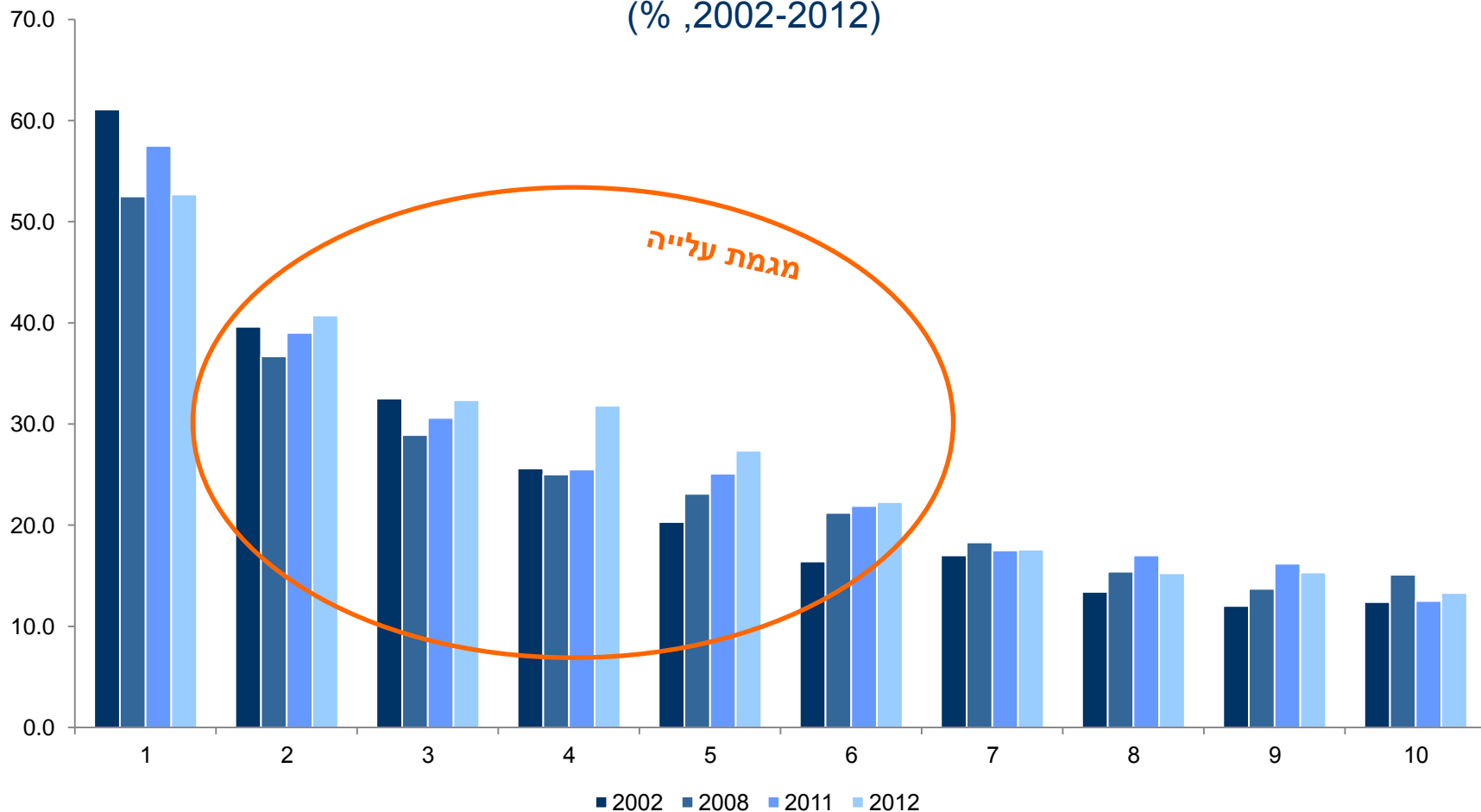
בשנים האחרונות מתווספים כל שנה כ- 15 אלף שוכרים (מאז 2002 יש גידול של כ- 40% במספר הדירים בשכירות)

משקי הבית והדירות בשכירות בישראל (2002-2012)

שיעור הגרים בדירות שכורות	מספר חדרים בדירה בשכירות	מספר נפשות ממוצע למשק בית בשכירות	מספר משקי בית הגרים בשכירות (אלפים)	
25%	3	2.6	469	2002
26.1%	3.1	2.7	541	2007
26.9%	3.1	2.8	610	2012

שיעור הגרים בשכירות היה גבוה בעשירונים הנמוכים גם בעבר בעשור האחרון יש גידול בשיעור השוכרים גם משכבות הביניים (עשירונים 2-6)

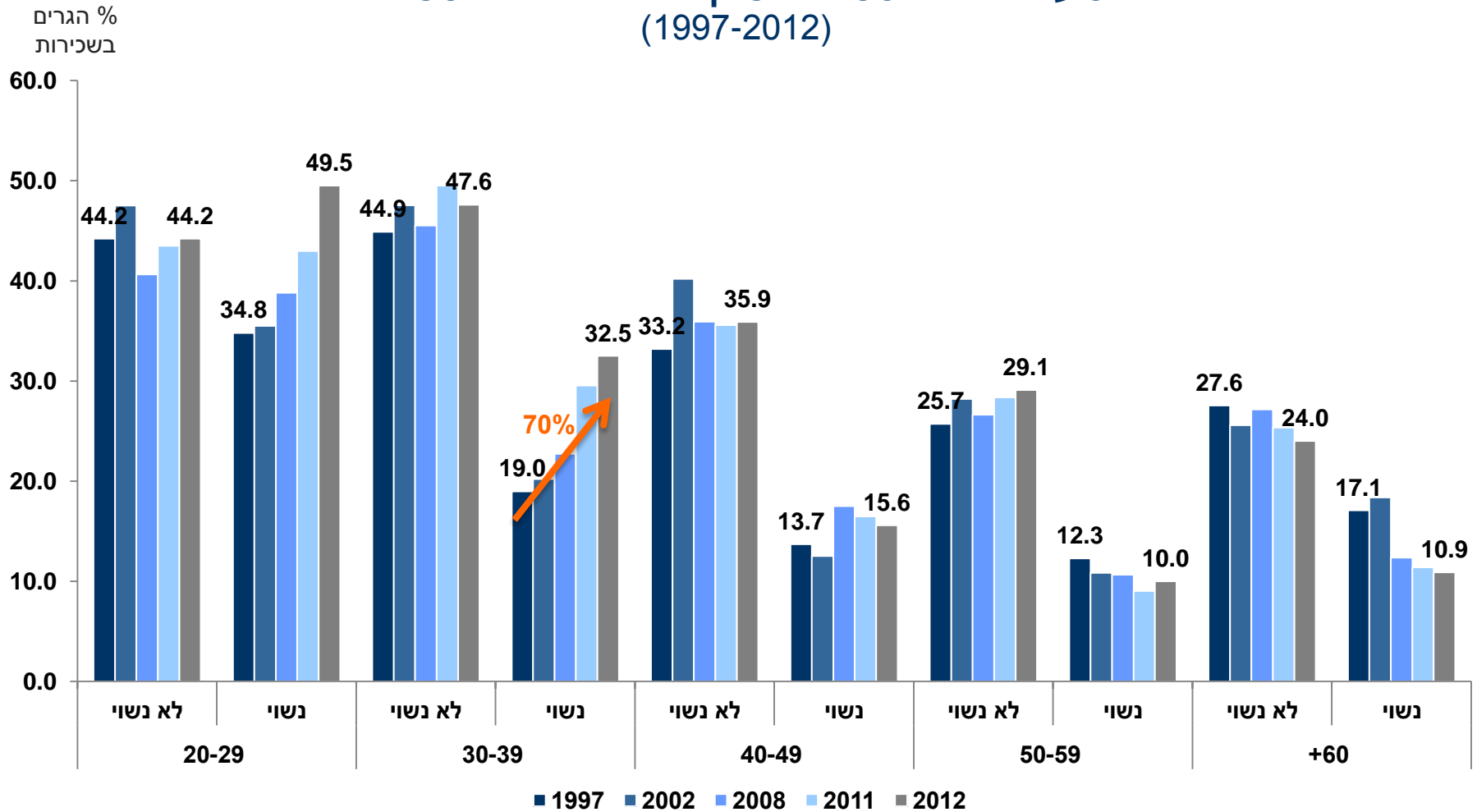
שיעור הגרים בשכירות לפי עשירוני הכנסה
(%, 2002-2012)



מקור: למ"ס, סקר הוצאות משק הבית, עשירונים לפי הכנסה נטו לנפש סטנדרטית

התוספת למשקי הבית הגרים בשכירות נובעת בעיקר מגידול בשיעור השוכרים בקרב זוגות צעירים נשואים

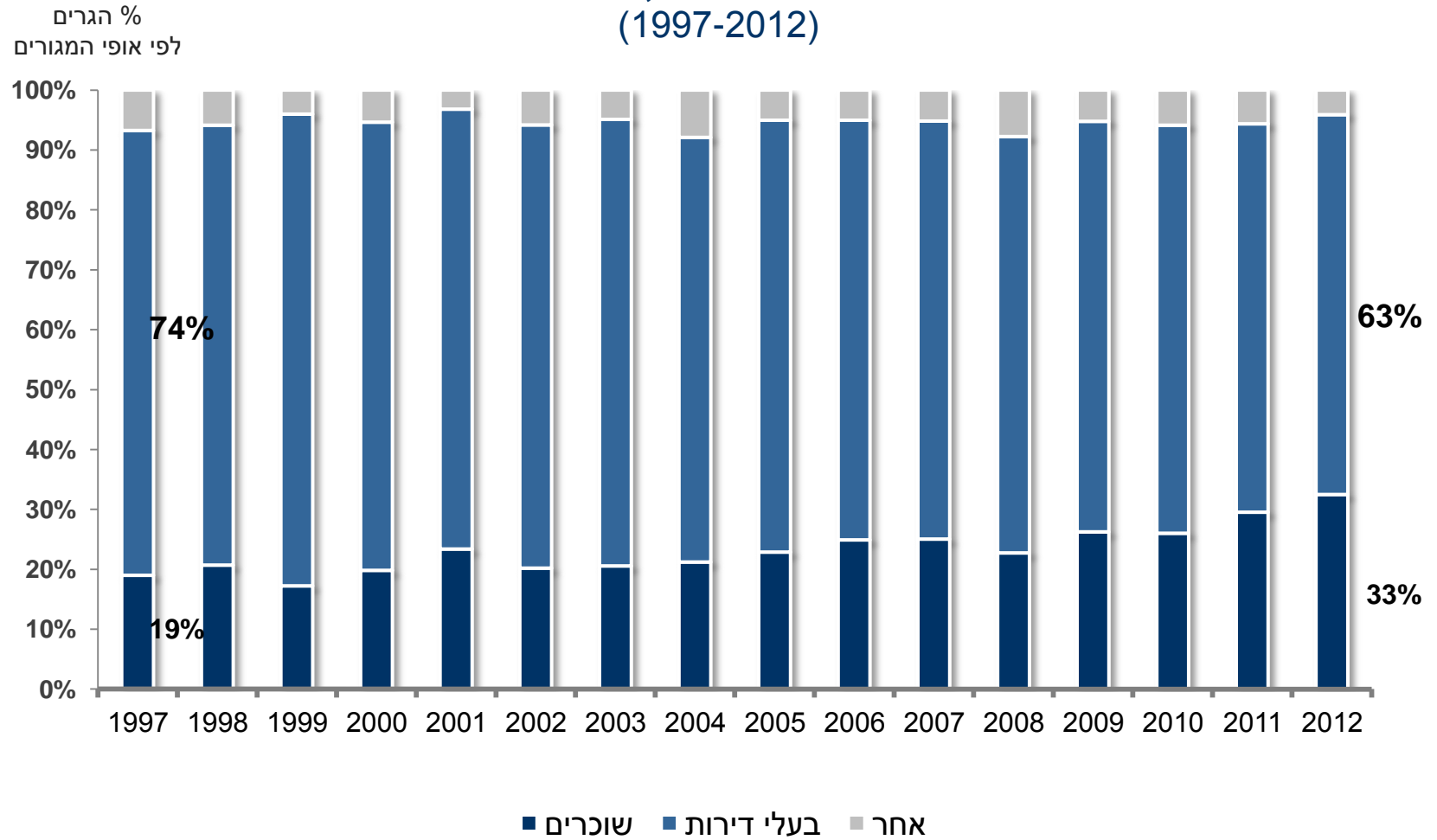
שיעור הגרים בשכירות לפי קבוצות גיל ומצב משפחתי (1997-2012)



מקור: למ"ס, אחוז הגרים בדירות שכורות, לפי קבוצות גיל ומצב משפחתי של ראש משק הבית

שיעור הגרים בשכירות בקרב זוגות צעירים עלה בכ- 75% תוך 15 שנה: מ- 19% ב- 1997 ל- 33% ב- 2012

שיעור הגרים בשכירות ובעלות, נשואים בגילאי 30-39 (1997-2012)

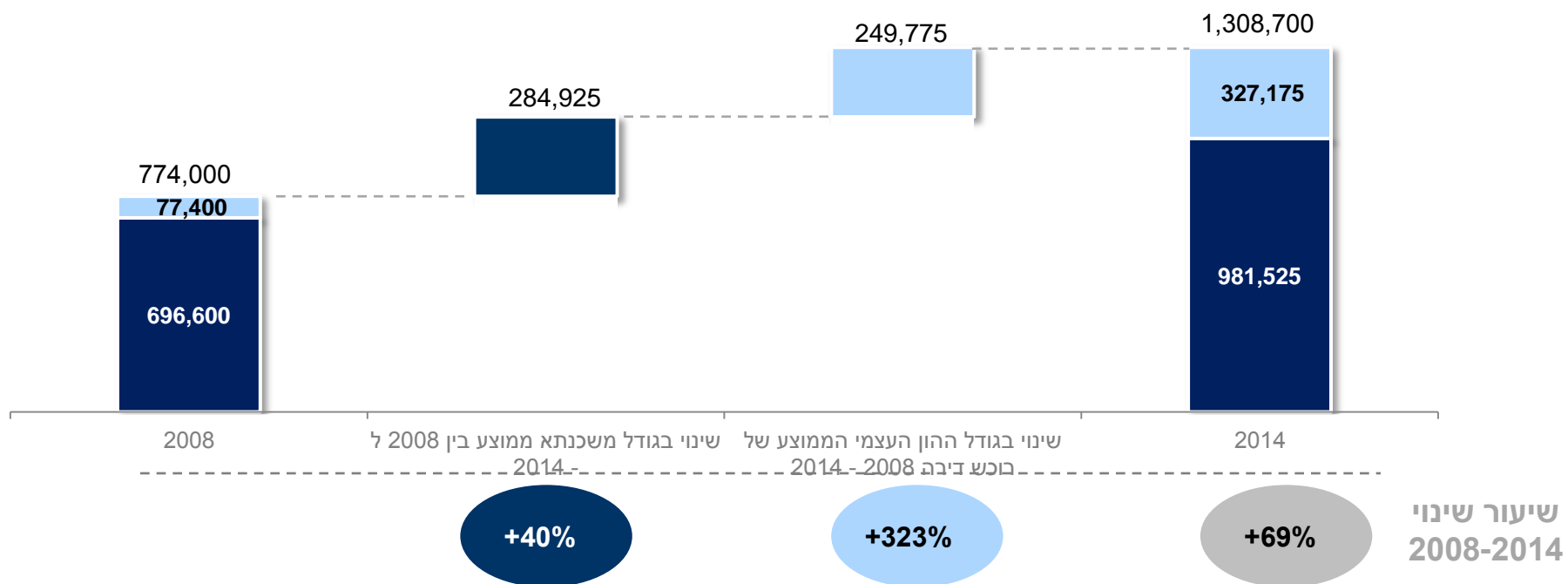


מקור: למ"ס, הדיור בישראל, נתוני מסקר הוצאות משקי בית 2012

הסיבה המרכזית למעבר של זוגות צעירים למגורים בשכירות, היא הגידול במרכיב ההון העצמי הנדרש לרכישת דירה

השינוי במרכיבי מחיר דירה ממוצעת לפי שיעור מימון מקסימאלי בדירה ממוצעת (2008, 2014, נומינאלי)

■ הון עצמי ■ משכנתא



השינוי בסך ההון העצמי נובע משני מרכיבים: עליית מחיר הדירה והיקף המימון המקסימאלי המותר מקור: עיבודי רותם אסטרטגיה לנתוני הפיקוח על הבנקים והלמ"ס

סיכום – תמונת מצב שוק השכירות בישראל

- עד לפני 10 שנים שוק השכירות בישראל כלל כ- 470 אלף משקי בית
- בהתאם להעדפה הישראלית למגורים בבעלות, שוק השכירות שימש בעיקר לשלוש מטרות:
 1. אוכלוסייה שידה אינה משגת לרכוש דירה
 2. משקי בית "במעבר" – בין אם מעבר פיסי, או מעבר בין שלבים במהלך החיים. לדוגמא – סטודנטים, זוגות צעירים, משקי בית שעברו לעיר חדשה.
 3. מגורים בשכירות מבחירה
- ב- 10 השנים האחרונות, נכנסו המשקיעים כגורם ביקוש חדש לשוק הדיור, עקב ירידת הריבית, הירידה בשיעור המס הישיר ויתרונות המיסוי על רווחים משכירות
- כניסת המשקיעים הביאה לשינוי באיזון בין ההיצע לביקוש בשוק השכירות
- מצד ההיצע – מספר הדירות המוצעות לשכירות גדל דרמטית לכ- 610 אלף יח"ד (ב- 2012), מאז התווספו עוד כמה עשרות אלפי יח"ד שנרכשו להשקעה
- מצד הביקוש – עקב עליית מחירי הדירות נוצר סגמנט רביעי של שוכרים:
 4. זוגות צעירים שנישאו וידם אינה משגת להון העצמי הנדרש לרכישת דירה

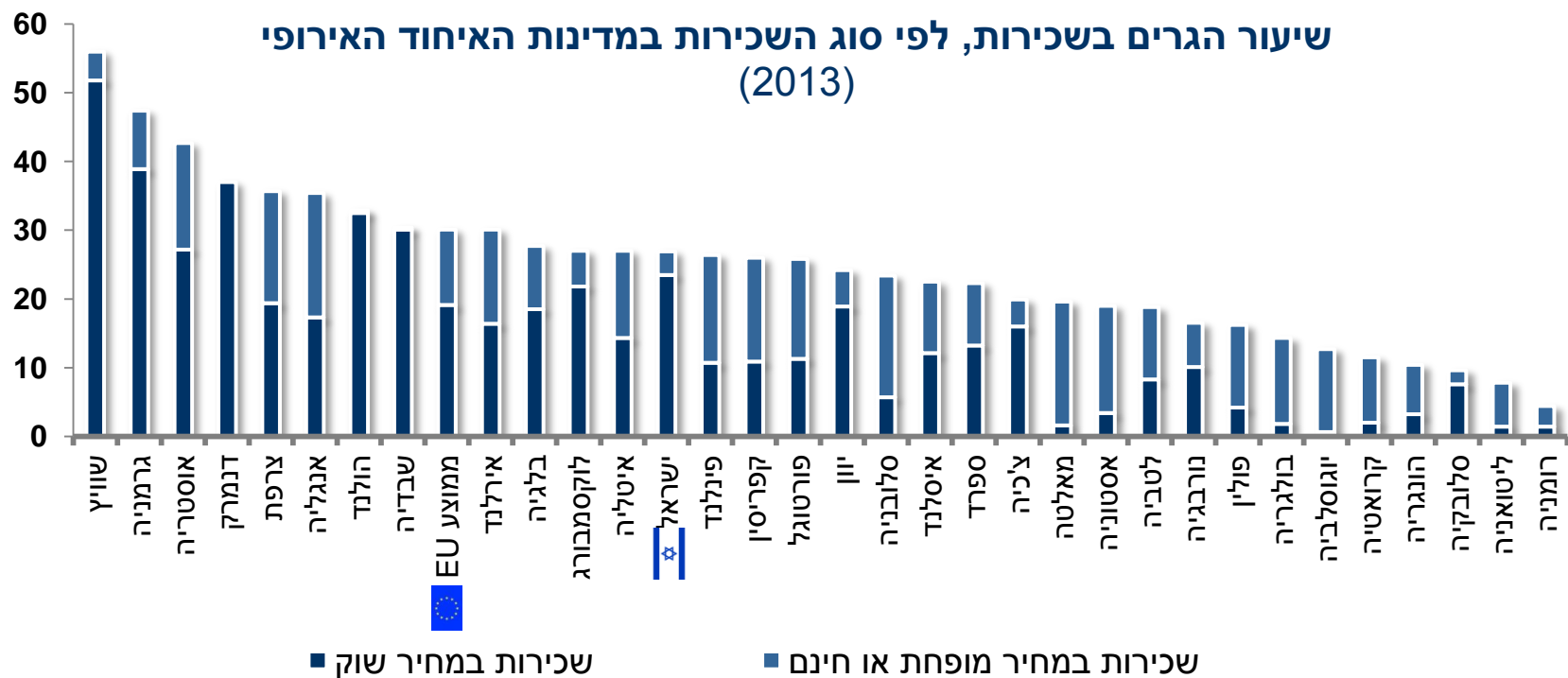
הסוגיות העולות מתמונת המצב

- מתמונת המצב של שוק השכירות בישראל עולה כי הגידול בשיעור הגרים בשכירות בישראל מתבסס על שוק השכירות הפרטי
- זאת מכיוון שזהו ערוץ השכירות הדומיננטי (כמעט היחיד) בישראל ולמרות ששוק זה איננו מוסדר
- **ברמה הלאומית נראה שיש שתי מטרות:**
- צמצום שיעור השוכרים שלא מבחירה, בעיקר זוגות צעירים, על ידי הורדת מחירי הדירות והגדלת הנשיגות, באמצעות מודלים דומי מחיר למשתכן
- אסדרת שוק השכירות במטרה ליצור יציבות לטווח ארוך והוגנות ביחסים בין משכירים לשוכרים
- **ב- BM המופיע להלן נבחן מודלים לאסדרת שוק השכירות, באמצעות שני פורמטים של מגורים:**
- רגולציה על שוק השכירות הפרטי
- מודלים של דיור בבעלות ציבורית/מוסדית

שוק השכירות – השוואה בינ"ל

שוק השכירות בישראל לעומת ה-EU: שיעור השוכרים בישראל קרוב למוצע ה-EU

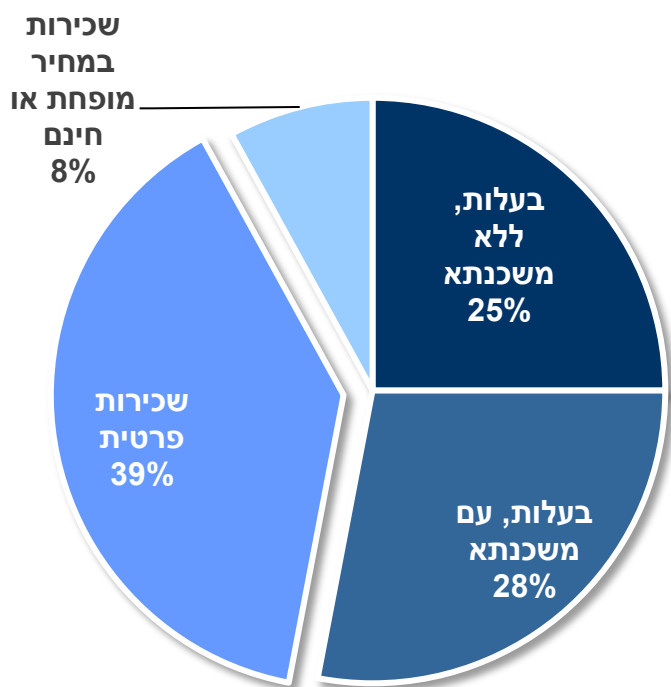
- באיחוד האירופי עומד שיעור הגרים בשכירות על כ- 30% במוצע, בדומה לשיעור השוכרים בישראל, העומד על כ- 27%
- יחד עם זאת, קיימת שונות גבוהה בשיעור השוכרים בין המדינות
- במדינות מרכז אירופה שיעור גבוה של גרים בשכירות (כ- 40% עד 50%), ואילו במדינות מזרח אירופה שיעור נמוך של גרים בשכירות (כ- 10% עד 20%)
- כ- 35% מהשוכרים ב-EU גרים בדירות בבעלות מוסדית מול כ- 15% בלבד מהשוכרים בישראל



מקור: האיחוד האירופי, ממוצע 27 מדינות, Euro Stat

שוק השכירות הפרטי בגרמניה, השני בגודלו באירופה

שיעור האוכלוסייה לפי מצב מגורים
(2013)

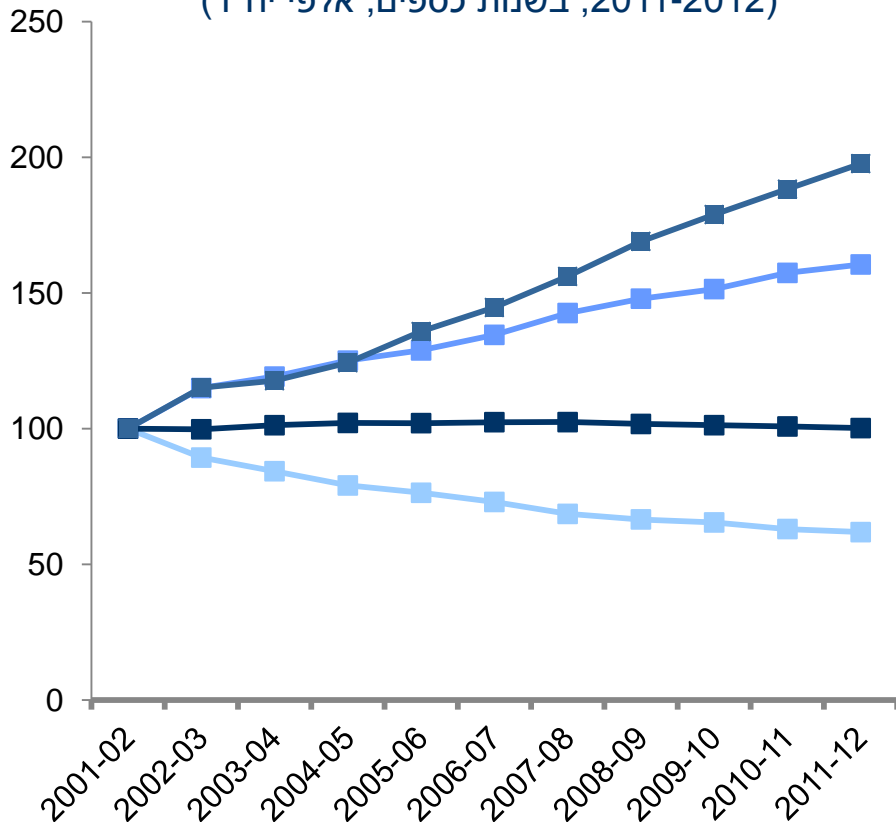


- שוק השכירות הפרטית בגרמניה הוא השני בגודלו באירופה מבחינת שיעור מהאוכלוסייה
- המגורים בשכירות בגרמניה נחשבים לפתרון בטוח וארוך טווח עבור משקי בית מכל שכבות האוכלוסייה
- מחקר שנערך ב-OECD מסביר את גודל שוק השכירות הגרמני באיזון שמייצר החוק הגרמני בשני מישורים של שוק הדיור:
 - איזון בין הטבות המיסוי למגורים בשכירות ולרכישת דיור בבעלות
 - איזון בין האינטרסים של המשכירים והשוכרים בשוק השכירות

מקור: OECD, Euro Stat, 2014, A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market

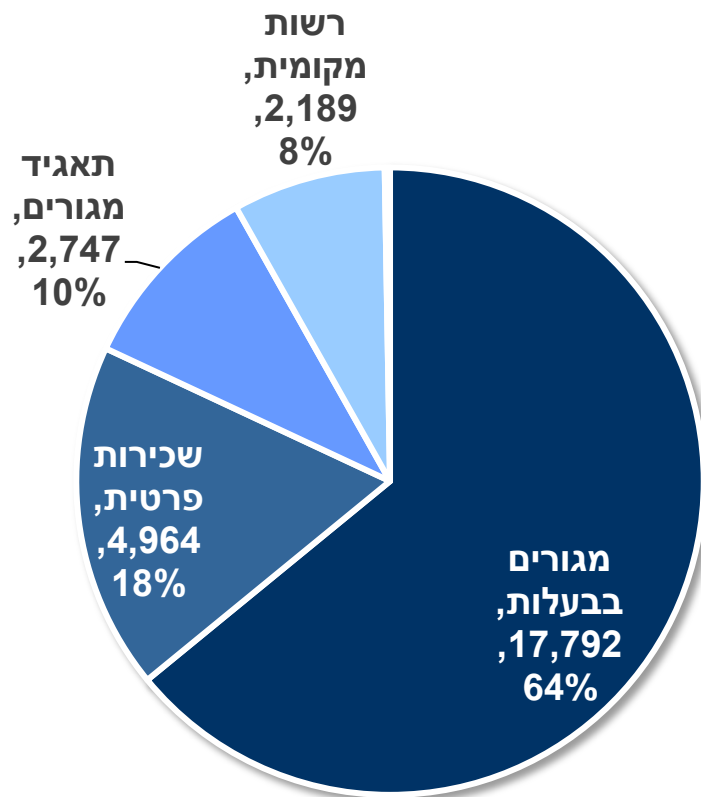
שוק השכירות באנגליה צומח – דיור בשכירות פרטית ודירות בבעלות תאגידי מגורים

מלאי יח"ד למגורים באנגליה לפי מצב מגורים (בשנות כספים, אלפי יח"ד)
(2011-2012)



■ שכירות פרטית ■ תאגיד מגורים
■ מגורים בבעלות ■ רשות מקומית

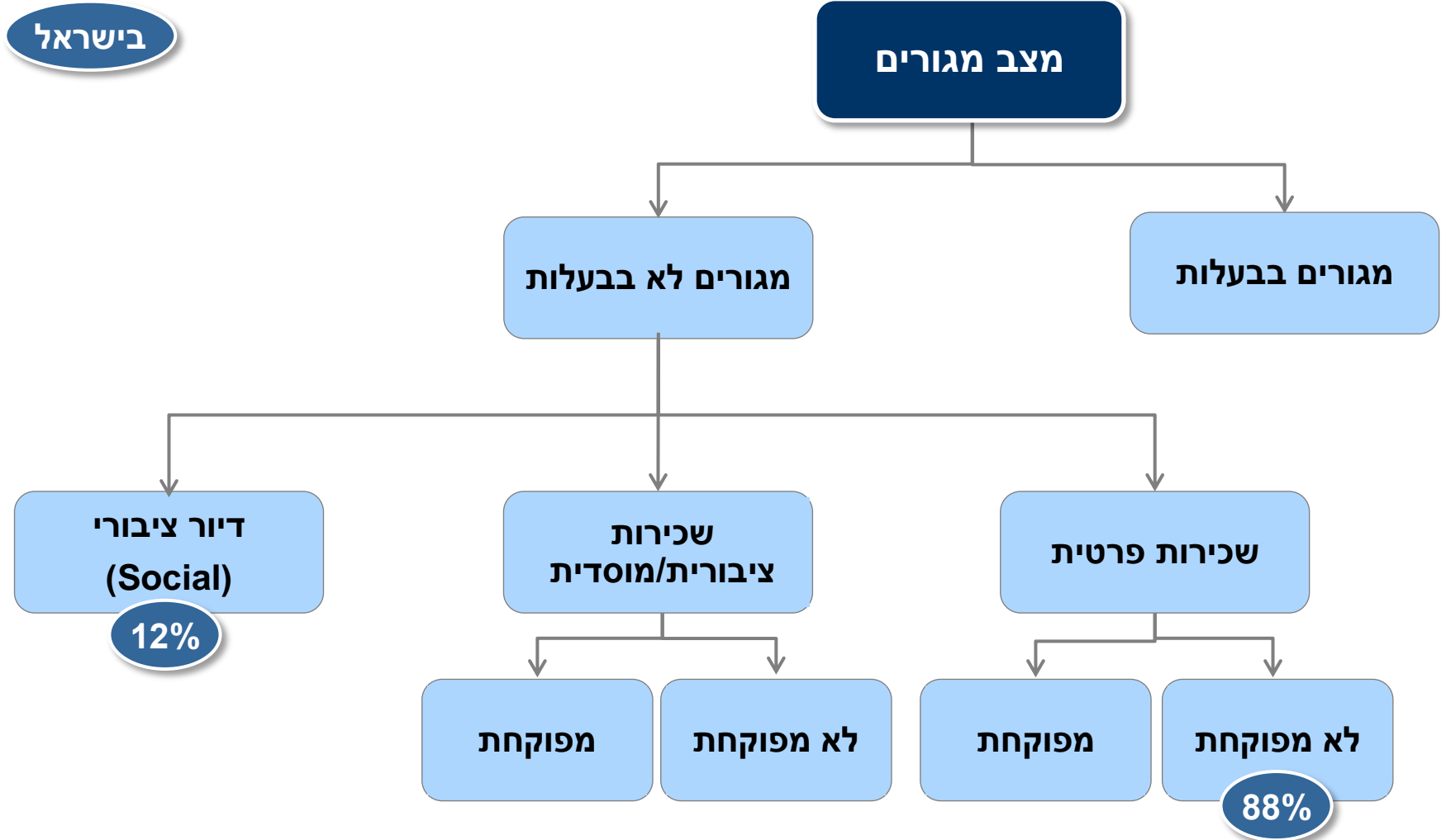
מלאי יח"ד למגורים באנגליה לפי מצב מגורים (שנת כספים, אלפי יח"ד)
(2011-2012)



מקור: 2014, UK Office of national statistics
שנת כספים באנגליה – 1/4 – 31/3

תאגיד מגורים/רשות מקומית: ארגונים ללא מטרת רווח הממומנים על ידי דמי שכירות בגין הנכסים ונעזרים במימון ממשלתי, ומספקים דירות למגורים בשכירות לזכאים (בעלי הכנסה נמוכה מרף מסוים, חסרי דירה, בעלי מוגבלויות וכדומה)

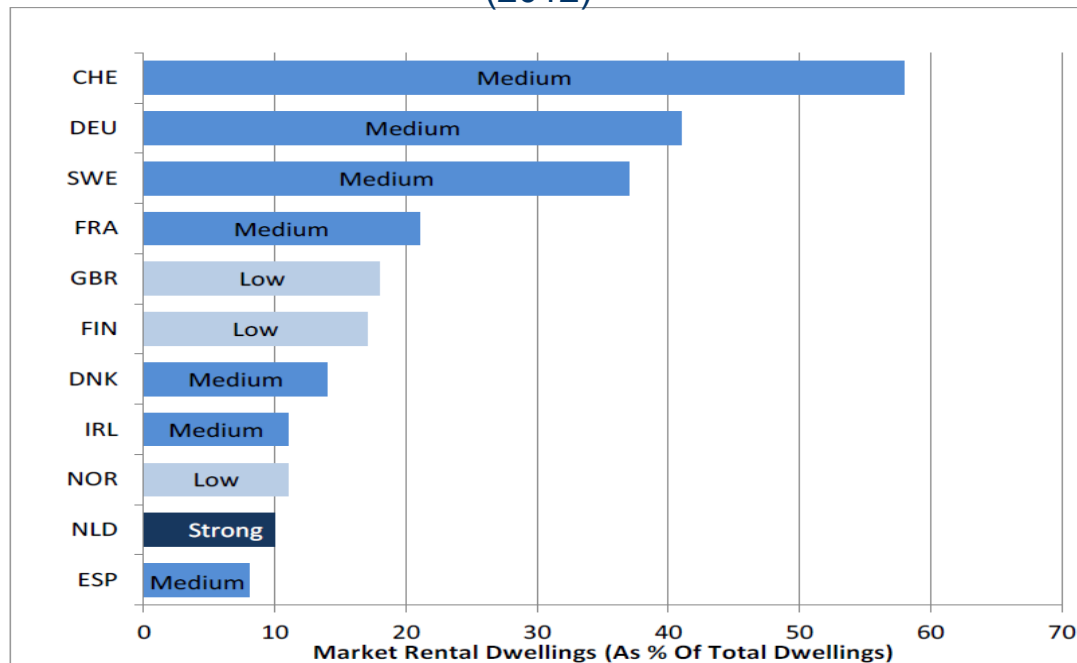
מבין הפלחים המרכיבים את המגורים שלא בבעלות בישראל כ- 90% מהשוק הינו שוק שכירות פרטי



שכירות פרטית מפוקחת: מודלים אירופאיים לאסדרת שוק שכירות פרטי

- ממחקר שנעשה ב-OECD ובחן את שוק השכירות הפרטית במספר מדינות, עולה כי במרבית המדינות קיימת אסדרה של שוק השכירות הפרטי, ברמות שונות
- זאת, בהשוואה לחוסר האסדרה הקיים בישראל על שוק השכירות הפרטי
- המחקר מלמד כי אין קשר ישיר בין רמת הרגולציה המופעלת על שוק השכירות הפרטי ובין גודלו, כלומר, רגולציה בשוק אינה מובילה בהכרח לשוק שכירות קטן יותר, במקרים רבים המצב הפוך

שיעור הנכסים בשכירות פרטית ממלאי הנכסים ורמת הרגולציה על שוק השכירות הפרטי (2012)



מקור: OECD, A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market, 2014

רמת האסדרה משפיעה על התפתחות שוק השכירות הפרטית

השוק מגיע לאופטימום כאשר יש אסדרה מאוזנת

אסדרה חריפה

אסדרה מאוזנת

העדר אסדרה

- איזון בין ביטחון ויציבות לשוכר ואפשרויות תשואה למשכיר
- מניעה אפקטיבית של עלייה גבוהה במחירי השכירות מחד ושל הביקוש לשכירות מאידך

תמריץ שלילי להיכנס לשוק

אפשרות השקעה בסיכון נמוך

גידול בהיצע יח"ד בשוק השכירות ובתחרותיות

בעלי דירות

תמריץ חיובי להיכנס לשוק לטווח ארוך

תפיסת השכירות כפתרון ארוך טווח

גידול בביקוש לשכירות פרטית בטווח הקצר
הקטנת הביקוש לשכירות לטווח ארוך

שוכרים

השוק אינו מתפתח
נגישות נמוכה למשקי בית חדשים

יציבות בביקוש וברמות המחיר
גידול יציב בהיצע
יציבות במערכת היחסים בין המשכיר לשוכר

תפיסת השוק כפתרון זמני
תמריץ למעבר לדיור בבעלות

שוק

מקור: OECD, A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market, 2014

פיקוח על שוק השכירות הפרטית מיועד להשיג מספר מטרות

שמימושן יבטיח שוק מאוזן ויציב לאורך זמן

1 יצירת ביטחון וודאות לשוכר

2 אכיפת מחיר תוך שמירה על רמת תשואה נאותה בשוק השכירות

3 הטבות מיסוי להוצאות עבור שמירה על ערך הדירות על בסיס המיסוי על שכירות

4 שמירה על רמה נאותה של איכות הדירות בשכירות

כלים ליצירת ביטחון וודאות לשוכר (1 מתוך 2)

פינלנד	צ'כיה	גרמניה	הולנד	
<ul style="list-style-type: none"> חוזים לשנה אחת, בחידוש אוטומטי 	<ul style="list-style-type: none"> החוזים הישנים הם לרוב ללא הגבלת זמן בחוזים החדשים – חלקם זמניים יותר 	<ul style="list-style-type: none"> הרוב ללא הגבלת זמן 	<ul style="list-style-type: none"> הרוב ללא הגבלת זמן זמני תחת תנאים 	משך חוזה
<ul style="list-style-type: none"> 3 חודשים לחוזים עד שנה 6 חודשים לחוזים מעל שנה 	<ul style="list-style-type: none"> 3 חודשים 	<ul style="list-style-type: none"> 3-9 חודשים 	<ul style="list-style-type: none"> 3-6 חודשים 	הודעה מראש ע"י המשכיר (לחוזה ללא הגבלת זמן)
<ul style="list-style-type: none"> חודש אחד 	<ul style="list-style-type: none"> 3 חודשים 	<ul style="list-style-type: none"> 3 חודשים 	<ul style="list-style-type: none"> 1-3 חודשים 	הודעה מראש ע"י השוכר (לחוזה ללא הגבלת זמן)
<ul style="list-style-type: none"> חובות של השוכר של חודשיים לפחות מכירת הדירה על ידי המשכיר שימוש אישי של המשכיר 	<ul style="list-style-type: none"> חובות של השוכר של מעל שלושה חודשים חריגות משמעותיות מהחוזה שימוש אישי של המשכיר 	<ul style="list-style-type: none"> חריגות משמעותיות מהחוזה חובות של השוכר שימוש אישי של המשכיר 	<ul style="list-style-type: none"> חובות של השוכר שימוש אישי דחוף של המשכיר 	סיבות מותרות לפינוי
<ul style="list-style-type: none"> 120 יום 	<ul style="list-style-type: none"> 330 יום 	<ul style="list-style-type: none"> 331 יום 	<ul style="list-style-type: none"> 72 יום 	משך פינוי דייר ממוצע (2001)

1 כלים ליצירת ביטחון וודאות לשוכר (2 מתוך 2)

- מההשוואה הבינ"ל ניתן ללמוד ראשית כי בניגוד לישראל, במדינות אירופה קיימת אסדרה הבאה להגן על השוכר ולייצר עבורו תנאי ביטחון וודאות
- האסדרה כוללת התייחסות למספר פרמטרים, ובהם
 - משך החוזה
 - זמני הודעה מראש
 - סיבות מותרות לפינוי

- לביטחון השוכר השפעה מכרעת על יציבות שוק השכירות הפרטי והביקוש לו
- מתן ביטחון לשוכר הוא תנאי הכרחי ליצירת שוק שכירות לטווח ארוך

2 כלים להבטחת איזון של מחירי השכירות הפרטית (1 מתוך 4)

- אסדרת מחירים בשוק השכירות צריכה לפעול להגדלת הביטחון לשוכר תוך שמירה על הגמישות והתשואה למשכיר
- העדר אסדרה מוחלט מוביל אומנם לעלייה מהירה בהיצע הדירות לשכירות אך פוגע בהיקפי שכירות ארוכת טווח
- בהעדר אסדרה, הפתרון של מעבר לדיור בבעלות הופך לאמצעי להשגת ביטחון ויציבות
- מנגד, אכיפת יתר של שוק השכירות מביאה לצמצום ההיצע, ירידת הנגישות למשקי בית חדשים וירידת האטרקטיביות בעיני משקיעים חדשים
- כלומר, רגולציה על מחיר דורשת שמירה על האיזון בין האינטרסים של השוכרים והמשכירים

כלים להבטחת איזון של מחירי השכירות הפרטית (2 מתוך 4)

המקרה הגרמני

2

אסדרת רמת המחיר בחוזים קיימים

- בגרמניה קיימת רגולציה המונעת עלייה דרסטית במחירי השכירות באמצעות קביעת מחיר רף אזורי אשר על פיו נקבע העדכון המותר במחירי השכירות בחוזים קיימים
- מחיר הרף (ה- Mietspiegel) נקבע באמצעות בחינה אזורית של המחירים וההתפתחויות בשוק והתאמת האסדרה למגמות אלו
- מגמות המחירים נקבעות על פי ממוצע מחירי שכירות בחוזים חדשים בשילוב עם עליית מחירים בחוזים קיימים בארבע שנים אחרונות, עבור יח"ד בעלות מאפיינים דומים
- הגבלת העלאת שכר הדירה על חוזים קיימים הינה בין 10%-20% בשלוש שנים (תלוי בעיר/אזור)
- עדכון שכר הדירה מעל רף זה מותר רק בדירות חדשות או בשיפוץ כולל של דירה קיימת

אסדרת רמת המחיר בחוזים חדשים

- ב- 3/15 קבע הפרלמנט הגרמני כי בסמכות הרשויות המקומיות במדינות בתוך גרמניה לפקח על דמי השכירות לחוזים חדשים (ולא על עדכון חוזים קיימים בלבד) באזורים בהם עלו מחירי השכירות משמעותית
- ברלין הייתה הראשונה ליישם את התקנה – ראה הרחבה בהמשך

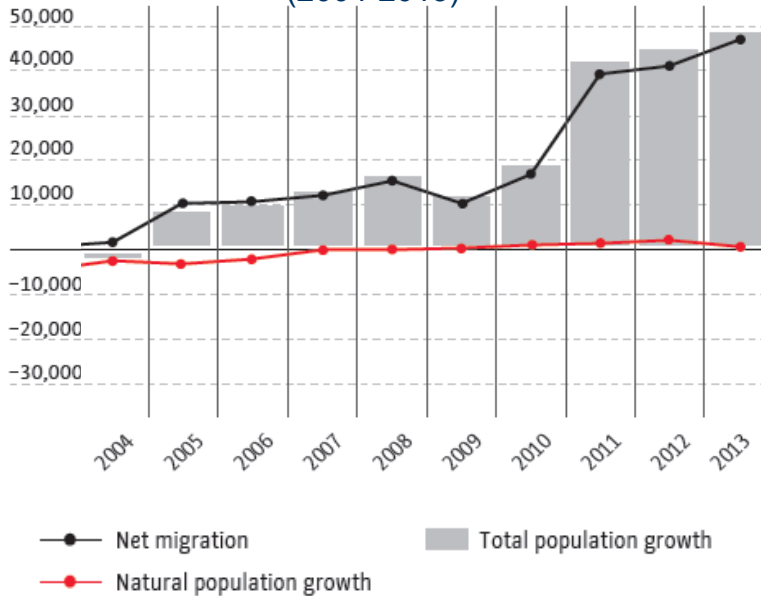
מקור: <http://www.wohnungsboerse.net/>

כלים להבטחת איזון של מחירי השכירות הפרטית (3 מתוך 4)

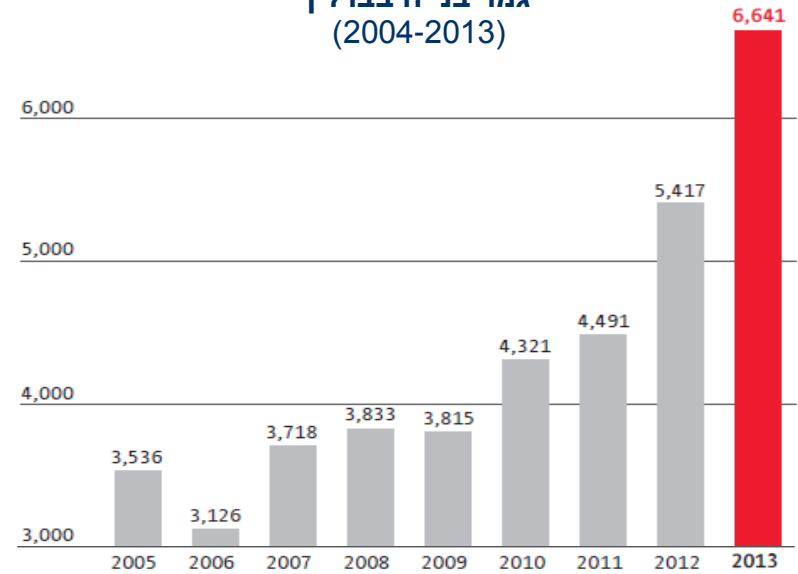
ברלין – מגמות אוכלוסייה ומגורים

- שיעור הגרים בשכירות בברלין גבוה מאוד ועומד על כ- 85%
- בשנים האחרונות גדל הביקוש לדיור בברלין עקב הגירה משמעותית אל העיר, למרות עלייה נמוכה בגידול האוכלוסייה הטבעי
- מנגד, היקפי גמר הבנייה, למרות מגמת הגידול המתמשך, לא מצליחים להשיג את מגמות ההגירה
- מכאן שבעיר נוצר עודף גדול של ביקוש על היצע

גידול האוכלוסייה בברלין
(2004-2013)



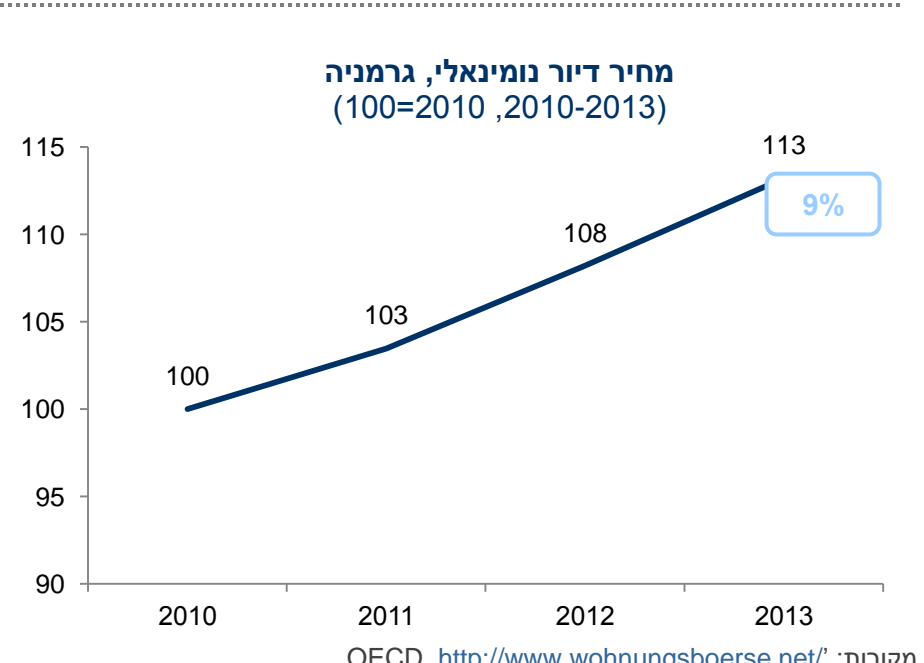
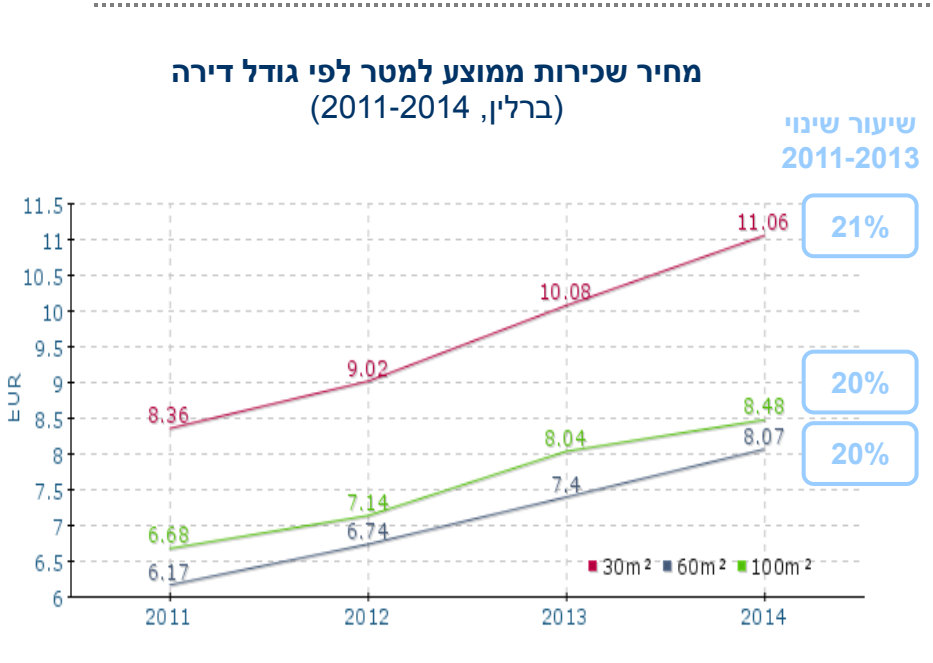
גמר בנייה בברלין
(2004-2013)



כלים להבטחת איזון של מחירי השכירות הפרטית (4 מתוך 4)

ברלין – מגמות מחירים ואסדרה

- עודפי הביקוש על ההיצע בברלין הובילו לעליית מחירים משמעותית למגורים בשכירות
- בהשוואה לעליית מחירי הדיור בכל גרמניה, מחירי השכירות בברלין עלו פי שניים
- עקב עליית המחירים המשמעותית, ברלין הייתה הראשונה ליישם את התקנה המאפשרת לאכוף את מחירי חוזי השכירות בדירות חדשות
- החל מחודש 6/15 נאסר על בעלי הדירות לגבות בחוזים חדשים מעל ל- 10% מדמי השכירות החציוניים שנקבעו
- כבר בתום החודש הראשון לאסדרת המחירים זוהתה ירידה במחירי השכירות בגובה 3%



מקורות: OECD, <http://www.wohnungsboerse.net/>

שמוש בהטבות מיסוי עבור שמירה על ערך הדירות

ניכויים	שיעור המס		תיאור שיטת המס על משכיר פרטי	בסיס המס	מדינה
	חברה	פרט			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ריבית משכנתא ▪ ריבית הלוואות ▪ פחת 	15%	14-45%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מס הכנסה בגין הכנסות נוספות לעבודה, ובהן שכירות ▪ שיעור מס פרוגרסיבי 	הכנסה משכירות	גרמניה
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תחזוקה ותיקונים ▪ פחת 	19%	15%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מס הכנסה על סך ההכנסות של הפרט מכל התחומים – עבודה, פעילות עסקית, רווחי הון, שכירות ואחר ▪ ניתן להפחית הוצאות בגין פעילות עסקית ובגין שכירות (עד לתקרה הקבועה בחוק) 	סך ההכנסה	צ'כיה
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תחזוקה ▪ חידוש 	24.5%	30-32%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שיעור מס ההכנסה כולל את כל ההכנסות מעבר לשכר עבודה, ובהן הכנסה משכירות 	הכנסה משכירות	פינלנד
<ul style="list-style-type: none"> ▪ הוצאות ריבית ▪ הוצאות על הנכס 	20-25%	36.5-52%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מס הכנסה על סך הכנסות הפרט מפעילות עסקית, עבודה בשכר ודיר 	סך ההכנסות	הולנד

- השימוש בהטבות מיסוי למשכירי הדירות מאפשר לתת תמריצים לכניסת משקיעים חדשים לשוק השכירות הפרטי
- הטבות המיסוי ניתנות לאחר גביית מס בגין ההכנסות משכירות

מקורות: OECD, A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market, 2014, Delloite, Taxation and Investment

4 שמירה על רמה נאותה של איכות הדירות בשכירות

- באמצעות כלי חקיקה ניתן להסדיר את מערכת היחסים בין השוכר והמשכיר ולהביא לשוק שכירות יציב הנתפס בקרב השוכרים כפתרון נאות למגורים לטווח ארוך
- אחד הכלים לאסדרת מערכת היחסים הינו באמצעות הגדרת סטנדרטיים בסיסיים בהם צריך הנכס המושכר לעמוד על מנת שיהיה ברמה נאותה למגורים

רמת מגורים נאותה – המקרה האירי

- החוק באירלנד מחייב בעלי דירות פרטיים המשכירים דירה לעמוד במספר סטנדרטים, הבאים להבטיח רמת מגורים נאותה בנכס המושכר
- בין התנאים בהם חייב לעמוד בעל הדירה: תקינות אספקת חשמל וגז, חדר רחצה נפרד, מערכת גילוי אש, זרימת מים חמים וקרים, ובחלק מהרשויות המקומיות גם מוצרי חשמל לבישול ואמצעים לכביסה וייבוש
- דייר שהנכס בו הוא מתגורר אינו עונה לתנאים שהוגדרו בחוק רשאי לפנות לרשות המקומית ולזו הסמכות לקנוס את בעל הדירה ואף לאסור את השכרתה בשנית עד להגעה לרמה נאותה של מגורים כפי שהוגדרה

שכירות ציבורית/מוסדית: מודלים לדיור בשכירות שאינו בבעלות פרטית

- קיימים באירופה מספר רב של מודלים לדיור בשכירות שאינה פרטית
- המודלים נבדלים ביניהם במאפייני הגוף המחזיק את הדירה ובאופן אסדרת מחיר השכירות ותחזוקת הנכס

תחזוקת הנכס	מחיר השכירות	בעל הדירה	מודל בעלות
<ul style="list-style-type: none"> ▪ באחריות החברה 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ללא פיקוח 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ החברה 	חברות עסקיות
<ul style="list-style-type: none"> ▪ באחריות התאגיד, תחת תנאים מוגדרים בחוק 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מפוקח על ידי המדינה בשיעור מוגדר מהממוצע האזורי 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תאגיד המגורים 	תאגידי מגורים ללא מטרות רווח
<ul style="list-style-type: none"> ▪ באחריות הרשות המקומית 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ קבוע ומפוקח ברמת המדינה 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ המדינה 	רשויות מקומיות
<ul style="list-style-type: none"> ▪ באחריות המדינה 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ קבוע ומפוקח ברמת המדינה ▪ לרוב מופחת ▪ עבור אוכלוסיות ייעודיות 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ המדינה 	דיור ציבורי

יצירת פתרון דיור מפוקח לאוכלוסיות ייעודיות

- מלאי יח"ד במסגרת תאגידי המגורים באנגליה גדל ב- 60% בעשור האחרון
- תאגידי המגורים הינם ארגונים ללא מטרת רווח המספקים פתרון מגורים למי שלא מצא פתרון דרך השוק
- באנגליה קיימים כ- 1,700 גופים המספקים כ- 2 מיליון בתים לכ- 5 מיליון אנשים
- לתאגיד המגורים חבר נאמנים האחראי על פעולתו ואינו רשאי למשוך דיבידנדים (מלבד תשלום עבור הפעילות השוטפת)
- שכר הדירה בדיור ציבורי מוגבל עד לגובה של 80% משכר הדירה הממוצע בשוק המקומי
- האוכלוסיות המתגוררות בשכירות ציבורית כוללות: צעירים רווקים, בעלי מוגבלויות, דיירי רחוב ועוד

תקרת שכ"ד ציבורי	כלל הדיור הציבורי	רשויות מקומיות	תאגידי מגורים	שכ"ד ממוצע בדיור ציבורי בשכירות 2012/2013 (פאונד)
114	80	74	85	אנגליה
160	105	95	116	לונדון

* באמצעות תאגידי מגורים או רשויות מקומיות
מקור: 2014, UK Office of national statistics

יתרונות וחסרונות בפעילות תאגידי המגורים

חסרונות

- ❌ ריכוז אוכלוסיות נצרכות במתחמי מגורים גדולים של תאגידי המגורים לאורך זמן הובילו ליצירת שכונות מצוקה (Slums)
- ❌ נראה כי הממשל אינו מעודד הקמת תאגידי מגורים חדש ונדרש להוכיח כי אכן מקימי התאגיד זיהו צורך באוכלוסייה שאינו מקבל מענה על ידי תאגידי קיים
- ❌ כתוצאה, מספר יחידות הדיור החדשות הנכנסות למאגר תאגידי המגורים מוגבל ונוצרות רשימות המתנה ארוכות

יתרונות

- ✅ תאגידי המגורים מספק דיור במחיר מופחת לאוכלוסיות נצרכות
- ✅ הגידול במלאי יחידות הדיור בבעלות תאגידי מגורים מספק מקור תחרותי לגידול בהיצע

הסוגיות העולות מההשוואה הבינ"ל

- המודלים הקיימים בעולם לשכירות פרטית וציבורית מגלמים מאפיינים שונים של אסדרת מחירים
- שווקי השכירות בעולם מציגים את היתרונות באיזון יחסי שוכר-משכיר מול הסיכונים להאטת התפתחות שוק השכירות כתוצאה מחקיקת יתר
- בהשוואה לישראל בולטים מספר הבדלים
- בכל המדינות שנסקרו קיימת אסדרה כלשהי של שוק השכירות הפרטית. בישראל לא קיימת כל אסדרה של שוק השכירות הפרטי
- בכל המדינות שנסקרו יש שוק שכירות ציבורי/מוסדי מפותח, המהווה אלטרנטיבה מול שוק השכירות הפרטי ויוצר איזונים בשוק ופתרונות לאוכלוסיות חלשות

- ההתפתחות המהירה של השכירות הפרטית בישראל בשנים האחרונות מחייבת מענה, הכולל:
 - הגדרת מדיניות ומטרות המדינה בתחום
 - פיתוח כלים מתאימים להשגת המטרות, בהתבסס על הנסיון הנצבר בעולם

מטרות ויעדים בשוק השכירות



הצעה למטרות ויעדים לאומיים בשוק השכירות בישראל



2 יצירת שוק שכירות פרטי הוגן: צעדים קיימים, מטרות וכלים אפשריים לבחינה

צעדים קיימים

הצעת חוק שכירות הוגנת

- החוק המוצע מתמרץ את בעלי הדירות לפעול בהוגנות, במספר נושאים:
 - אי העלאת שכר הדירה ביותר מ- 2% בשנה
 - עמידה בתנאים של דירה נאותה למגורים
 - מתן תמריץ לבעל הדירה להארכת חוזה השכירות מעל 3 שנים על ידי מתן פטור ממס שבח בעת מכירת הדירה בשלב מאוחר יותר
- החוק מטיל על בעל הדירה חובת דיווח על השכרת הדירה והעברת החוזה לגוף חדש שייקרא הרשם לענייני שכירות

מטרות וכלים אפשריים לבחינה

מטרות	כלים אפשריים לבחינה (על פי הניסיון הנצבר בעולם)
יצירת ביטחון וודאות לשוכר	<ul style="list-style-type: none"> ▪ הגדרת משך חוזה סטנדרטי כחוזה ללא הגבלת זמן או בחידוש אוטומטי ▪ מתן 3 חודשי הודעה על ידי השוכר או המשכיר ▪ הגדרת הסיבות המותרות לפינוי (חריגות משמעותיות מהחוזה, הצטברות חובות, שימוש של השוכר שלא לפי היעוד)
שמירה על המחיר תוך הבטחת רמת תשואה נאותה	<ul style="list-style-type: none"> ▪ הגדרת תקרה להעלאת שכר הדירה משנה לשנה
הטבות מיסוי להוצאות עבור שמירה על ערך הדירות	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מיסוי שכ"ד כחלק מההכנסה הכוללת של בעל הדירה/משק הבית, בניכוי עלויות קשורות (משכנתא, תחזוקה ועוד) ▪ מתן הטבות מס בגין השקעה בשמירת איכות הדירה
שמירה על רמה נאותה של איכות הדירות בשכירות	<ul style="list-style-type: none"> ▪ הגדרת הקריטריונים לשמירה על רמה נאותה של דירה בשכירות (תקינות החשמל, זרימת מים, חדר רחצה נפרד ועוד)

הגדלת השכירות המוסדית/ציבורית עבור אוכלוסיות ייעודיות: צעדים קיימים, מטרות ומודלים אפשריים לבחינה

צעדים קיימים

עיריית
תל אביב:
שכירות הוגנת

- עיריית תל אביב מקדמת הקמת פרויקטים של שכירות מוזלת ומפוקחת
- עד כה הוקמו שני פרויקטים בדרום העיר, בהם כ- 30-50% מהדירות יועדו לשכירות מפוקחת
- בעלי הדירות (פרטיים) משתפים פעולה עם העירייה ונמצאים תחת פיקוח עירוני ובתמורה הטיפול השוטף בנכס נמצא באחריות העירייה
- הדירות מושכרות תחת תנאים מוגדרים מראש:
 - מחיר קבוע מראש, המוגבל בעלייה של עד 5% בשנה
 - חוזה אחיד הניתן להארכה עד שלוש שנים
 - שמירה על סטנדרטים תחזוקתיים
- בנוסף, מתחזקת העירייה מוקד טלפוני לסיוע לשוכרים בעמידה על זכויותיהם ובתביעות מול בעלי דירות
- חברה ממשלתית בבעלות המדינה, שבסמכותה פיתוח קרקעות ושיווקן למגורים תוך פיתוח דיור להשכרה עוד משלב תכנון הקרקע
- עד כה הוקצו לחברה קרקעות לבניית כ- 10,000 יח"ד וב- 07/15 אושרה להפקדה תוכנית ראשונה של החברה ובה 1,600 יח"ד, מתוכן שליש יוקצו להשכרה
- הקבלן הזוכה במכרז מחויב להשכיר את הדירות שהוגדרו, ל- 20 שנה, ואז רשאי למוכרן

חברת
דירה להשכיר

מודלים אפשריים לבחינה

- לצורך ביצוע פרויקט במודל חברת דירה להשכיר נדרש הקבלן לשתי התמחויות שונות – ייזום נדל"ן וניהול השכירות
- מודל זה אינו מאפשר תפעול אופטימאלי של גורמים המתמחים בכל אחד מהנושאים
- אנו מציעים שני מודלים עקרוניים להגדלת השכירות המוסדית/ציבורית עבור אוכלוסיות ייעודיות:
 - קידום פרויקטים לשכירות באחריות הרשות המקומית (מודל עיריית תל אביב)
 - פיתוח שוק שכירות בבעלות מוסדית, תוך מתן הטבות מיסוי ושילוב גוף מנהל לטיפול השוטף