

"המרוץ לדירה שכורה"

אוקטובר 2021

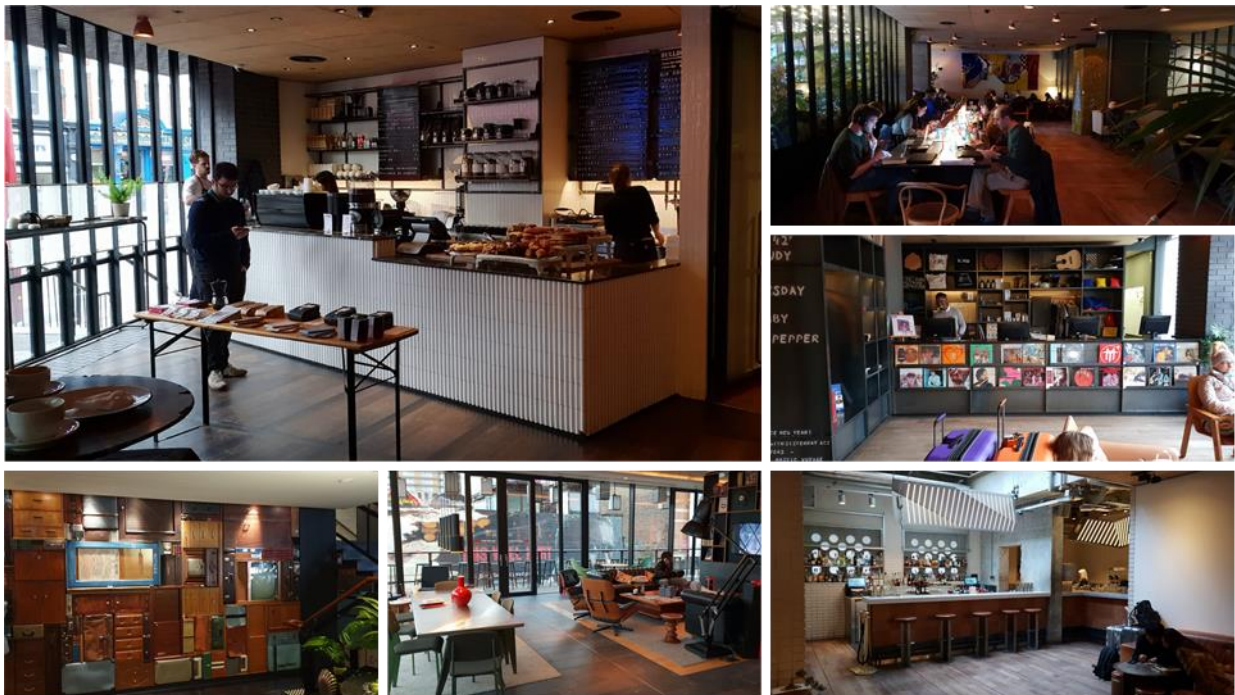
© כל הזכויות שמורות לחברת **צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ**.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב **מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ**, אסור בהחלט.

צ'מנסקי בן שחר

טור דעה מספר 7 - "המרוץ לדירה שכורה"

פתיח - כיום כ-28% ממשקי הבית בישראל מתגוררים בשכירות, כאשר בתל אביב השיעור הוא 53% ויותר. בחו"ל "מחר" צפוי המשך צמיחה וביקוש בשוק ה-BTR (Build to Rent) בכלל וב-Multifamily בפרט, גם עקב שינוי בהתנהגות צרכנית של דור ה-Z שדוחה את גיל הנישואין וההורות, מעדיף גמישות ומוביליות מרחבית, מעדיף אורח חיים עירוני וחווה קושי פיננסי ברכישת נדל"ן למגורים ועוד. בישראל הביקושים לצורת מגורים זו תגדל בשנים הבאות בכלל ובתל אביב רבתי בפרט ותכלול מבנים ודירות בקונספט, בתמהיל ועם שירותים הדומים לשנמצא ויימצא במבני משרדים חדשניים ומודרניים ובבתי המלון העירוניים

החדשים;

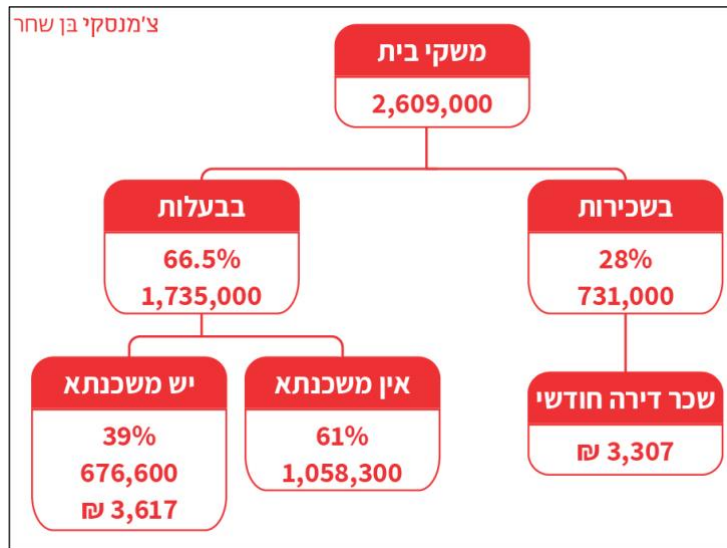


שיעור המתגוררים בבעלות/שכירות של דירה - במרבית מדינות האיחוד האירופי קיים שוק שכירות מפותח לדיור בהתייחס לנתח של המתגוררים בשכירות ולהיות שוק שכירות מוסדר. 3 המדינות המובילות בשיעור המתגוררים בשכירות הן: שוויץ (57.5% מסך השוק מתגורר בשכירות), בגרמניה (קרוב ל-50%) ובאוסטריה (כ-44%). קיימת מגמת עלייה כללית בשיעורי השוכרים בערי אירופה כאשר בפריז 67% שוכרים, במדריד 27%, בברלין ובלונדון, 62% ו-51% בהתאמה;

בישראל, כיום, המצב שונה. שיעור המתגוררים בשכירות היה בשנת 2018 כ-28% בלבד כאשר כ-731 אלף משפחות התגוררו בשכירות, ששילמו שכר דירה חודשי בממוצע של 3,307 ש"ח, עבור 3 חדרים בממוצע. כמוצג בתרשים שלהלן:

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: משקי בית בישראל לפי סוג הדיור בשנת 2018



תהייה האם מבקשים לשמר בישראל לפחות על השיעור הקיים של גרים בדירות להשכרה בעתיד? כי אם כן, נדרש להוסיף כ-25 אלף יחידות להשכרה בישראל בכל שנה. כמו כן, נשאלת השאלה האם זה אפשרי במצב שוק נוכחי ומהיבטי חוק עידוד השקעות היום והמוצע עתה בחוק ההסדרים מבחינת כדאיות השקעה ליזמים? כל זאת, כאשר בפועל נבנות אלפי דירות בודדות ייעודיות להשכרה בכל שנה;

בתל אביב משקי בית שגרים בשכירות הינו השיעור גבוה יותר מהמוצע הארצי, כ-53%.

בישראל, במקום שוק שכירות מסודר קיים שוק המסדיר את עצמו. לעומת זאת שוק הדיור בשכירות **Build to Rent** ("BTR")

באירופה ובארה"ב מורכב מ:

Co-Living - חווית מגורים קהילתית - מודל מגורים של דירות קטנות, עם דגש על רמת גימור והשקעה בחללים משותפים. אלה נבנים בבניין רב קומות, במיקום מרכזי ו/או במיקום פרברי יחסית. הדירות מינימליות בגודלן, במתכונת של "מיטה ושולחן" עם דגש על חללים משותפים כגון: חללי עבודה, בילוי ופנאי ועוד. סגנון מגורים זה מיועד לדור המילניאלס, וגם לדור ה-Z: צעירים רבים המאמינים שזכותם לקבל דיור ברמת גימור גבוהה, וזו סיבה נוספת להסכמתם להקטנת חלל המגורים. נכונותם לשלם יותר עולה עם הדרישה לשירותים כגון: שירותי ניקיון, ריהוט, חללי העבודה, גמישות בתנאי השכירות, חדרי כושר ועוד;

Multifamily - ההבדל המהותי בין ישראל לבין חו"ל הוא ששם השוכרים גרים בפרויקטים ייעודיים, שנבנו ומנוהלים עבור שוכרים בלבד (פירוט בהמשך). כתוצאה מכך, מרבית השוכרים בארץ גרים בדירות בבניינים שאינם מיועדים לשוכרים בלבד. הדירות המושכרות הינן "מוצרי השקעה", של משקי בית ולא בבעלות חברות המקימות ומנהלות פרויקטים שלמים להשכרה. מתחמי מגורים בבעלות יחידה על מספר גדול של יחידות דיור, שנועדו לשכירות בלבד. בשוק זה קיימת חלוקה לשלוש רמות: Class A, B, C המגדירים רמת גימור / מפרט, מעמד סוציו-אקונומי ועוד, בדומה לשוק המלונאות. הפרויקט כולל לרוב שירותים שונים ברמה גבוהה לשוכרים

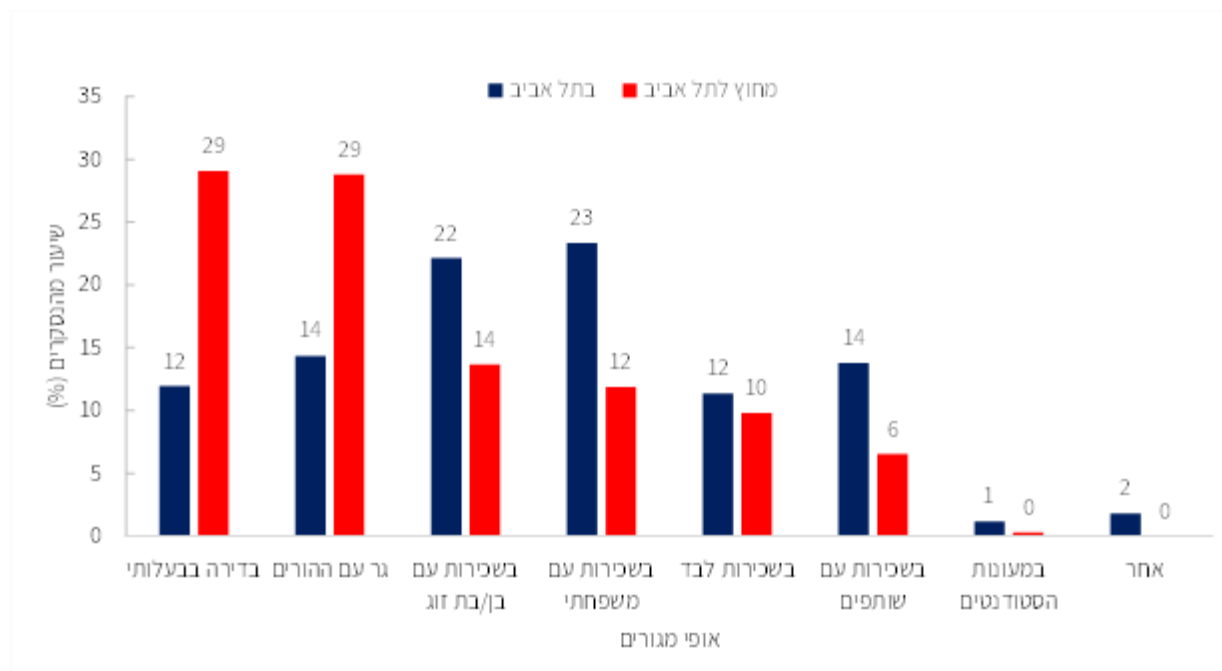
צ'מנסקי בן שחר

הכוללים השקעה בחללים הציבוריים. קהל היעד הם לרוב צעירים (עד גיל 44), המעדיפים כיום להיות גמישים בבחירת אזור המגורים כנגזר ממגוון אפשרויות התעסוקה. בחינה שנעשתה באנגליה הראתה עלייה בגיל השוכרים הממוצע במוצר זה כאשר בשנת 2000 הם היוו 10% בלבד בגילאים 35-44, ביחס להיום - 26%. העדפות שוכרים אלו באנגליה היו שירותי קבלה, תחזוקה במקום, שמירה 24/7, אירועים ופנאי, תשתיות מאפשרות לחיות מחמד, חללים משותפים איכותיים, חשבונות כלולים בשכירות, חדר כושר ונקודת איסוף חבילות. הפרמטר החשוב ביותר לשוכרים הוא שירותי מנהלה ותחזוקה בעלי זמינות ושירותיות גבוהה, כמו גם שוער/ קבלה בכניסה;

העדפות - מתוך סקר ביקושים לדירות להשכרה בתל אביב

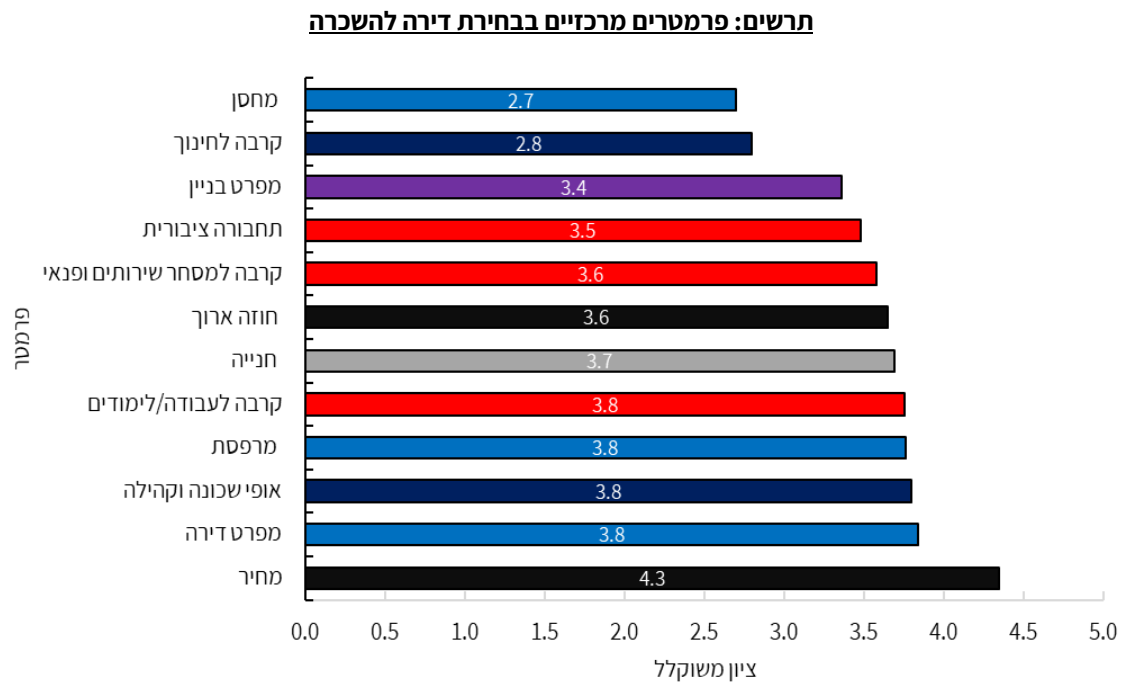
סוג הדירות בהן מתגוררים הנסקרים בחתך למגורים בתל אביב / מחוץ לתל אביב

תרשים: סוג הדירות בהתייחס למקום מגורים נוכחי (%)



בתל אביב 72% מהנסקרים הצהירו כי הינם מתגוררים בשכירות = גבוה! (לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2018 כ- 53% התגוררו בשכירות). מחוץ לתל אביב 42% בשכירות, 58% לא בשכירות. גרים עם ההורים: בתל אביב 14%, מחוץ לתל אביב 29%, גרים יותר בדירות בבעלות/עם ההורים מבתוך תל אביב!

מהם השיקולים עיקריים בבחירת דירה להשכרה (כלשהי)?



מחיר - ציון 4.3, מפרט דירה, אופי הקהילה והשכונה, מרפסת, קרבה לעבודה/לימודים - ציון 3.8, כל אחד. כל אחד. מעניין לראות,

כי חוזה ארוך טווח למשל שמציעים היום היזמים רק במקום ה-7 עם ציון של 3.6 בלבד;

מהו מספר חדרים רצוי בדירה שכורה (כלשהי) ללא חנייה פרטית ומאפייני המבקשים: 3 חדרים - 37%, אותם יבקשו: 46% רווקים,

21% זוגות עם ילדים. 4 חדרים - 31%, מבוקשים על ידי: 69% זוגות עם ילדים ו-61% בני דור ה-Y, 26% בני דור ה-X מבקשים דירות אלו

ורק 13% מבקשים דירה בת 2.5 חדרים;

חנייה - הנכונות לשלם למקום חנייה הינה 433 ש"ח (משוקלל). המחיר המוצהר אינו גבוה ואינו משקף "מציאות תל-אביבית";

דמי ניהול חודשיים שהנסקרים הצהירו שישלמו עבור תחזוקת בניין ברמה גבוהה, הממוצע המשוקלל 382 ש"ח;

שירותים נוספים מבוקשים לפי סדר העדפה של הנסקרים: דירה מרוהטת, בריכה, חדר כושר, בית חכם, אוכלוסייה וקהילה;

יימצא ב"תמונת העתיד" במבנים ובדירות להשכרה

שינוי בהתנהגות צרכנית - דורות ה-Z וה-Y ו"כולם" שינו ומשנים את התנהגותם הצרכנית; תמה תקופת הבעלות (לדורות ה-Y וה-Z,

משכירים, משאילים ומשתמשים במה ש"אחרים" רכשו), כיום ובעתיד יגורו בדירות קטנות, בתל אביב יעדיפו את המרכז - ב"מרחב

הקורקינט", וכתוצאה מכך הם יחיו ב"חוץ", משמע, ירכשו פחות מוצרי הלבשת הבית, "יאכלו בחוץ" (לא נדרשים לשטח המטבח)

ויצרכו יותר מוצרי ספורט וביילוי ובשאיפה להגדיל את הצריכה של החוויות על חשבון ה"חפצים". כל זה מחייב את חברות הנדל"ן

להמציא קונצפט ותמהיל עתידיניים וייחודים שיענו על צרכים המשתנים של קהלי היעד, במיוחד של דור ה-Z.

צ'מנסקי בן שחר

צרכים אלה יכתבו דירות המאופיינות ב"סטייל חיים" - דירות קטנות, איכותיות, פונקציונליות ומודולריות עם חלל גמיש ובמתכונת של "מיטה ושולחן";

שירותים כגון של סלון / שטחים משותפים / חיי קהילה חדר ישיבות, בריכת שחייה / חדר כושר / חלל מדיטציה ויוגה, מועדון דיירים, חלל עבודה משותף, גג אורבני / גינה "כלואה" גם לטיפול משותף, גן ילדים ומטבח משותף, נקודת מסירה לחבילות ומקום לאופניים / לקורקינטים. השירותים והמרחבים הציבוריים ינהלו ויתחזקו על ידי אב בית / חברת ניהול;

מגמות וטרנדים של דיור קהילתי ודיור ש"משיק" במאפייניו גם לשוק המלונאות

גם שוק המגורים לשכירות, מושפעים ממגמות ה-Share Economy והרצון לצריכת חוויות על-פני העדפת רווחת דיור גבוהה של המרחב האישי. Co-Living & Micro Hotels הינם שווקים "משיקים" לשווקי השכירות. אף הם משווקים לצעירים ולאנשי עסקים ומטיילים. החדרים בבתי המלון קטנים במתכונת - "מיטה ושולחן" ועם חללים משותפים מגוונים ומרווחים שכללו: חללי עבודה, פאבים, מתקני ספורט ועוד;

"מחר" צפוי המשך צמיחה של סגנון מגורים / מלונאות זה;

מבני דירות להשכרה / מיקרו ליבינג, בתי המלון ומבני המשרדים יהיו יגדירו מוצר ותמהיל יחידות ושירותים דומה

