

15.72x19.59	1/3	עמוד 18	גלובס - נדל"ן	06/03/2017	57525169-0
זיו האפט - משרד רואי חשבו BDO בידיאו - 51900					



# "דיוור בר השגה מסייע לשכונה ולא רק לדייר"

בזמן שפה עדיין מתווכחים מה זה בדיוק דיוור בר השגה, מספק המודל האמריקאי פתרונות מוכחים. ובכל מקרה, המדינה צריכה להכניס יד לכיס ולעזור במימון / עידוד קינן

שהוצג על ידי משה ויינברגר, סמנכ"ל הכספים של Zarasai Group, שתי חברות אמריקאיות שעשו לאחרונה "עלייה" לשוק ההון בת"א. גוטסדינר: "במודל LIHTC, המתחם כולו מיועד לדיוור בר השגה. כדי למשוך משקיעים, המדינה מעניקה עזרה במימון בדמות זיכוי מס לפרויקט. משקיעים בפרויקטים האלה מוסדות פיננסים וחברות פרטיות בעלות נזילות גבוהה, כמו גוגל ופייסבוק. היום כמעט לא משקיע הון עצמי והוא מקבל דמי ייזום לכ" 90%-95% מתזרים המזומנים של הפרויקט. קריטריון הכניסה לדייר הוא בדרך כלל 60% מההכנסה החציונית באזור. דמי השכירות לא עולים על 30% מההכנסה האפקטיבית, ונמוכים ב" 30%-40% ממחיר השוק. המימון: 50%-



## פסגת הנדל"ן

ועידת ישראל לנדל"ן ותשתיות, 26 בפברואר

צריך להיראות דיוור בר השגה ומי אמור לקבוע את הקריטריונים והזכאות, הוצגו בדיון שני מודלים אמריקאיים לדיוור בר השגה: LIHTC (ראשי תיבות של Low Income Housing Tax Credits), שהציג ג'ורג' לופז, מייסד, יו"ר ומנכ"ל Cornerstone Group, ומודל 80/20,

// דיוור בר השגה, בשונה מדיוור ציבורי, מכוון לאוכלוסיות ממעמד נמוך וביניים, אבל אנשים שעובדים ומשתכרים, "הרגישה רו"ח חופית גוטסדינר, ראש תחום הנפקות וגיוס באשכול נדל"ן של BDO זיו האפט, מנחת פאנל "מבט עולמי על דיוור בר השגה" בוועידת הנדל"ן של גלובס. "לדיוור בר השגה יתרונות רבים מבחינה סוציאלית, כמו הזכות של כל אדם לקורת גג, ההטרוגניות של האוכלוסיה ויצירת שוויון הזדמנויות. יש הטוענים שלדיוור בר השגה יש גם יתרונות כלכליים, בכך שהוא מפנה את המקורות של משק הבית לצריכה ומקטין את הסיוע שניתן להם בתחומים אחרים, כמו בריאות וחינוך". בזמן שבישראל עדיין מתווכחים כיצד

10.72x17.6	3/3	עמוד 19	נדל"ן	גלובס - נדל"ן	06/03/2017	57525170-2
51900 - BDO בידיאו 1 - משרד רואי חשבו						

## מה הסיכוי לדיור בר השגה בישראל

"הציבור והממשלה בישראל צריכים להכיר בזה שדיור בר השגה טוב לא רק מסיבות חברתיות, אלא מייצר ומקדם עוד עסקים", הדגיש לופו, "קשה מאוד לעסק להתפתח אם אין לו אפשרות לשכור עובדים בשכר סביר, ואם לדייר אין דיור בר השגה, צריך לשלם לו יותר או שהוא לא יגור באותו אזור. דיור בר השגה זה צורך אמיתי בקהילה, והוא מסייע לכל הקהילה".

ויינברגר: "אורח לרגע רואה כל פגע - פה בארץ אין כמעט תרבות של שכירות, בדרך כלל כשמדברים על דיור בר השגה מדברים על בעלות ולא על שכירות. יכול להיות שצריך לשנות את התפיסה ואת התרבות. אבל אפילו בלי זה, יכול להיות שצריך לתת תמריצים בחלק המימוני לאותם מעוטי יכולת במקום לתקוף את הבעיה מצד המחר של הדירה. בארה"ב לא מתערבים במחירי הדיור לאנשים שאין להם דיור והם ברמות הכנסה מסוימות, אלא נותנים להם כמעט 100% משכנתא לשלושים שנה בריבית נמוכה".

לופו: "הדבר השני הוא שצריך כסף לבנות את הקהילות הללו. המדינה צריכה לפתח תוכניות עם מימון ותמריצים כדי שיזמים יוכלו להיכנס ולהשקיע את ההון שלהם, לצד הממשלה".

עניים' - כניסה נפרדת ל-20% הדירות המזולות", סיפר ויינברגר. "אנחנו לא עושים את זה, אנחנו לא מרגישים את ההשפעה. איך שכר הדירה משפיע על מחירי הדיור אני לא יודע, קשה לכמת. בסופו של דבר כנראה אין השפעה רצינית".

לופו: "מנסיוני, בזכות האיכות, דיור בר השגה לא מוריד ערך של נכסים בסביבה. במצבים רבים, דיור בר השגה דווקא מסייע לשכונה. יש פיסת קרקע ריקה, לא מפותחת ולא רצויה, אתה שם עליה דיור בר השגה - זה חדש, זה מביא דיירים לשכונות, אבל משאיר מקום לדיירים שצריכים דיור בר השגה וזה כלל לא מוריד ערך מסביב".

כאיה מנגנון אפשר להשתמש כשדייר לא משלם שכר דירה?

ויינברגר: "לפי החוק המקומי, מי שלא משלם לוקחים אותו לבית משפט ועושים מה שנקרא holdover, הליך שבו החוזה הסתיים וניתן לפנות את השוכר אם המשכיר לא מוכן לקבל את שכר הדירה. בפרויקט שלנו היו 66 דירות שיועדו למעוטי יכולת, ו-1,000 מועמדים. שוכר של דירה בת ההשגה משלם 600 דולר, השוק משלם 3,000-5,000 דולר. כך שמי שזכה בכוח שכר דירה לא יסכן את הלוטו שהוא זכה בו, ויפסיד את הדירה משום שלא ישלם שכר דירה".

לופו: "בפלורידה החוק מוטה לטובת בעל הבית. מי שלא משלם תוך 60-90 ימים, אפשר לפנותו. אבל אנחנו לא רוצים להגיע לזה. אנו בודקים מבעוד מועד שלדייר יש היסטוריה של תשלומים בזמן, ומינימום הכנסה כדי שיוכל לשלם שכר דירה. אנחנו מנסים לשמר תהליך גבייה שבו מי שמאחר משלם קנס. זו לא תוכנית רווחה, זו תוכנית לאנשים עובדים והודמנות לשפר את חייהם".

27.43x16.99	2/3	18 עמוד	נדל"ן	גלובס -	06/03/2017	57525171-3
זיו האפט - משרד רואי חשבו BDO בידיאו - 51900						



צילום: איל יצהר

גוטסדינר, לופז וויינברגר. "תמריצים בחימום במקום לתקוף את הבעיה מצד מחיר הדירה"

שנשרת, ההוצאות מול שכר הדירה – כי כמפתחים אנחנו הולכים רק על תוכניות לטווח ארוך. אנחנו נכנסים לתוכנית למשך 50 שנה ומתחייבים לממשלה להפעיל פרויקט במשך 30 שנה, אנחנו רוצים לוודא קיימות ארוכת טווח. זה הדבר הכי חשוב לטווח הארוך".

גוטסדינר אמרה שבישראל חוששים שמיזמים של דיור בר השגה יורידו את ערך הנדל"ן באזור שבו יוקמו. "יש מקרה מעניין של מפתח שעשה 80/20, שפחד מהשפעה של ה-20 ועשה 'דלת

בדרך כלל, ואנחנו מסתכלים עליו כפרויקט רגיל ומנסים להיכנס לתוכנית 80/20 מפני שסל ההטבות מספיק טוב לפצות לא רק על שכר דירה נמוך, 30% מהשוק, אלא מעל ומעבר".

**"נכנסים ל-50 שנה"**

"אנחנו רוצים לוודא שיש די תמריצים וכספים לסיים את הבנייה", אמר לופז על הקריטריונים לבחירת פרויקט. "מעבר זה, אנחנו מסתכלים על חיונית הפרויקט – המיקום, הדיירים

קירבה למרכזי תעסוקה ולבתי חולים, ועל מתקנים כמו בריכות, מחשבים לדיירים וחדרי כושר".

ויינברגר: "אצלנו הפרויקט עצמו הוא 80% עבור השוק – כך שמבחינת היום, אנחנו מסתכלים על הפיתוח של 80/20 כמו על פיתוח רגיל. יש לנו חלק מסחר עם חנויות, יש חניה, ויש במקרה שלנו 330 דירות, שמהן 66 הוקצו למעוטי יכולת במחיר של 20%-40% מההכנסה החצינית. כשאנחנו בודקים פרויקט כזה, יש לנו קרקע במקום טוב יחסית

היום מקבל עלויות מימון נמוכות ופטר ממס מקרקעין, שמפצים על אובדן דמי שכירות. הדיירים שוכרים במחיר נמוך משמעותית מהשוק, אפילו 20% מהשוק, ומובטחת להם יציבות במחיר ואפשרויות פינני מאוד מוגבלות. גם כאן הקריטריונים תלויי הכנסה".

לופז: "ב-LHITC, הממשלה מפרסמת בקשה שנותנת ליוזמים סובסידיות ותמריצים שהופכים פרויקט למעשי, ונותנת נקודות על קריטריונים ובחירת לפי הניקוד הגבוה. הקריטריונים הם

60% מההשקעות המיוחדות באמצעות זיכוי המס, 20% במשכנתאות רגילות ו-20%-30% מסובסידיות אחרות של המדינה ושל העיר, שמתבטאות במימון והלוואות בריבית נמוכה עד אפסית. "במורל 20/80 בונים פרויקטים מעורבים ש-20%-40% מהם מיועדים לדיור בר השגה. מבחינת המדינה הדגש הוא על המימון באמצעות הנפקת אג"ח סחירות. הרשויות הפררליות, המדיניות והעירוניות מעניקות פטור ממס על הריבית והמימון מגויס בריבית נמוכה.