



עורך: עופר פטרסבורג

חשיפת נדל"ן היום

דירה להשכיר בראש שקט

עליית מחירי הדיור והמשבר הכלכלי בעקבות מלחמת חרבות ברזל, יצרו מציאות שבה שוכרים רבים מתקשים לעמוד בהתחייבויותיהם • התוצאה: בעלי הנכסים מתמודדים עם המחאות שחוזרות מהבנק, עיכובים בתשלומים ותזרים מזומנים שאמור להיות חלק מהכנסתם אך פתאום אינו זמין • פתרון חדשני מאפשר לקבל את הכסף ישירות לחשבון מבלי להיות תלויים במצב הכלכלי של הדיירים

צילום: יוחנן יוקן



אלי לוי: "הצ'קים האחרונים שקיבלתי היו לפני חצי שנה, אחד מהם חזר. למרות היחסים הטובים עם הדיירים, המצב הכניס אותי ללחץ, כולל שיחה זועמת ממנהל הבנק שלי. מדברים על שקט נפשי לבעלי נכסים? זה תלוי בדיירים לא פחות"

ואני תמיד הייתי 'בעלת הדירה הטור בה', אבל הפעם אני רוצה להיות בטוחה שאני לא טובה מדי. אני רוצה לדעת שמי שיגור עכשיו בדירה לא יתחמק או ידחה תשלומים. הכי טוב זה פשוט לקבל את כל הכסף מראש. זה לא כרי להתפנק – אני זקוקה לסכום הזה, כרי לסיים לשלם על השיפוץ".

כדי שאילנה תחזיר את ההשקעה על השיפוץ, או כדי שאלי לא יפגוש שוב המחאה שחזרה, הם מבינים שהם זקוקים לעזרה, ובשביל זה יש בעלי מקצוע. "אני לא יודע אם יש טעם לרדוף אחרי הכסף שאיבדתי מהדיירים הקודמים", אומר אלי, "אבל אני בהחלט שוקל להשתמש בשירות החדש שימי נע מצב כזה בעתיד. אחרי הכול, אני לא מבקש יותר ממה שמגיע לי, ואם יש פתרון שיכול לעזור – למה לא?".

מה – ומעניק לבעלי נכסים את השקט הנפשי הדרוש להם כדי להמשיך להשקיע בנדל"ן".

מבקשים את מה שמגיע

דוגמה נוספת לקושי הקיים היא זו של אילנה דנציגר, המשכירה דירה בבניין בשכונת פלורנטיין בתל אביב. הדיירים שלה קיבלו לאחרונה הצעה לרילווקינג ונפרדו ממנה אחרי חמש שנים של יחסים טובים. אחרי עזיבתם, אילנה השקיעה מאה אלף שקל בשיפוץ הדירה לקראת השכרתה שוב, וכעת היא בלחץ כלכלי יותר מהרגיל. ההחלטה על מי יגור בדירתה וכיצד הוא ישלם, הפכה להרת גורל מבחינה, משום שהיא לא יכולה להרשות לעצמה שהכסף לא יגיע בזמן. "הדיירים הקודמים היו מאה אחוז

תאים יותר ליכולות הכלכליות שלהם. כעת ירקוני מחפש דיירים חדשים, אך בעקבות החוויה הקשה שעבר הוא נחוש שלא לחזור על אותה הטעות: "אם אני שוב אמצא את עצמי רודף אחרי צ'קים ושוקע במינוס על הכנסה שאני בונה עליה, זה פשוט ישגע אותי", הוא נאנת, "אני כבר שוקל למכור את הדירה כדי להיפטר מכל הטרחה הזו, אבל כלכלית זה לא הזמן המתאים".

פתרון לנקודות הכאב

כדי לסייע במצב, השיקה חברת הפינטק והאשראי מנורה ERN – חברת בת של קבוצת מנורה – פתרון חדשני המיועד לבעלי נכסים שמתקשים לגבות את שכר הדירה עקב בעיות כמו המחאת חוזרות או כישלון בהוראות קבע. הפתרון מאפשר לבעלי הנכסים לקבל את שכר הדירה ישירות לחשבון נם בתוך שבועה ימי עסקים, בלי תלות במצב הכלכלי של הדיירים. הדיירים, מצידם, יכולים לשלם בהוראת קבע דיגיטלית בסלולר.

בנוסף, מנורה ERN שכירות מציעה לבעלי נכסים אפשרות לקבל את שכר הדירה לשנה שלמה מראש, תוך הבטחת תזרים מזומנים יציב ומיידי. החברה נוטלת על עצמה את ההתנהלות מול הדיירים לאורך כל התקופה, מה שמעניק לבעלי הנכסים שקט נפשי.

"זיהינו שהמצב הכלכלי הנוכחי יצר סט חדש של אתגרים עבור בעלי נכסים", מוסיף פרמינגר, "המוצר מתמודד ישירות עם נקודות הכאב הללו בכך שהוא מביטח לבעלי הדירות לקבל את שכר הדירה שלהם בזמן, ללא קשר לבעיות תשלום מצד השוכרים או בגלל בעיות כאלו ואחרות שהולכות ומחד ריפות. אנחנו מציעים תהליך פשוט מאוד מבחינה טכנית שבאמצעותו אנו מעניקים לבעלי הדירות שקט נפשי ויציבות כלכלית, ומאפשרים להם להתמקד בניהול הנכסים שלהם ללא הלחץ ורדיפה אחר צ'קים ופירעונם. מדובר על תהליך חדשני שכן בפעם הראשונה שמציעים בענף הדיור התייבות תשלום בהוראת קבע, מדובר בתהליך דיגיטלי לחלוטין.

"המטרה בהתקשרות איתנו היא להבטיח פירעון תשלום ללא התעסקות בצ'קים או בניירת ותזרים מזומנים יציב ללא קשר למצב הכלכלי. פתרון זה משנה את חוקי המשחק בשוק הנדל"ן – שבו חוסר הוודאות הוא הנור-

אלי ודניאל אינם היחידים במצב הזה. בחודשים האחרונים, כאמור, חלה עלייה ניכרת באיחורים בתשלומי שכר הדירה ועלייה משמעותית במספר הצ'קים החוזרים. "עליית מחירי הדיור והמצב הכלכלי הקשה יצרו מציאות שבה יותר ויותר שוכרים מתקשים לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי בעלי הנכסים", אומר שי פרמינגר, מנכ"ל מנורה ERN שכירות, "זוהי מציאות חדשה עבור הרבה בעלי דירה שלא היו רגילים להתמודדות כזו.

"נרמה ששכלל שחוסר היציבות הכלכלית במדינה ילווה את חיינו, יותר בעלי דירות יסבלו מהצורך להשקיע משאבים בהשגת שכר הדירה שמגיע להם ושתמיד נחת בחשבון הבנק שלהם בקלות. חלקם עלולים להיכנס בעצמם לחובות וכך מעגל הסטרס והדריץ חק יימשך.

"מנגד, רבים מאיתנו שעדיין לא קנו

שוק הנדל"ן בישראל עבר לא מעט טלטלות במהלך המלחמה הנוכחית, ואחת הבעיות הבולטות שטרם נמצא לה פתרון היא הקושי של רבים לעמוד בתשלומי שכר הדירה. הרבה בא לידי ביטוי בין היתר בעלייה של עשרה אחוזים באיחורים בתשלום שכר הדירה אך משפיע גם על בעלי הדירות שנקלעים לקשיים חמורים, ועל פי ההערכות חמישה אחוזים מהמחאות המשולמות להם כיום חוזרות לאחר שלא כוודו עלי די הבנק.

אלי לוי, שמשכיר דירה בבעלותו בחדרה, מספר כי מעולם לא חווה תקר פה כזו: "כבר עשר שנים שאני משכיר את הדירה המשפחתית שלנו. ההכנסה הזו היא פסיבית וחיונית עבורי, כי בעבודתי כמורה אני לא מרוויח הרבה. בשנה האחרונה המצב החמיר מאוד, וקשה לי מאוד לקבל את שכר הדירה מהדיירים באופן שוטף. הצ'קים האחרונים שקיבלתי היו לפני חצי שנה, ואחד מהם אפילו חזר. למרות היחסים הטובים עם הדיירים, המצב הכניס אותי ללחץ, כולל שיחה זועמת ממנהל הבנק שלי. מדברים על שקט נפשי לבעלי נכסים? זה תלוי בדיירים לא פחות".

הדיירים של דניאל ירקוני מירושלים, שגם הם נפגעו כלכלית עקב המלחמה, החליטו לעזוב את הדירה שהשכירו ממנו ולחפש מקום חדש שי-



צילום: שאטרסטוק

שי פרמינגר, מנכ"ל מנורה ERN שכירות: "נרמה ששכלל שחוסר היציבות הכלכלית במדינה ילווה את חיינו, יותר בעלי דירות יסבלו מהצורך להשקיע משאבים בהשגת שכר הדירה שמגיע להם ושתמיד נחת בחשבון הבנק שלהם בקלות"



צילום: יוני יחיאל