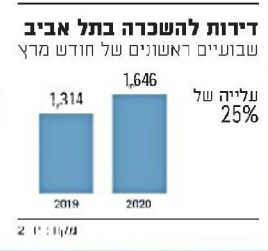


25.08x26.47	1/3	6 עמוד	נדל"ן	גלובס -	23/03/2020	72485706-9
לשכת שמאי המקרקעין וחיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427						



# האם השוכרים ירוויחו מהקורונה? היצע הדירות להשכרה בתל אביב כבר בעלייה

באין תיירים, ענף הדירות להשכרה לטווח קצר מתאים את עצמו למציאות המשתנה • התוצאה: דירות חוזרות לשוק להשכרה רגילה, ובדירות שעדיין מוצעות לזמן קצר, המחירים בירידה דרמטית / גיא נרדי

חוף הים של תל אביב ריק. "נקודת המפנה הייתה הסגר" ©17 צ /Shutterstock א.מ.א. קר א"י 1

בהווה וגם יפסיד את העלויות בעתיד. לא יוצאים משוק מסוכן בנקודת שפל. אני לא מכיר שוק שיוורר לנצח".

## מכלכלה שיתופית לעסק לכל דבר

הפלטפורמה הדיגיטלית של Airbnb, שצצה לראשונה בשנת 2007 בסן פרנסיסקו, שינתה את חוקי המשחק בעולם המלונאות וסביבה התפתח טיפוס חדש של אירות. היו כאלה שדיברו על Airbnb כביטוי מוצלח לרעיון הכלכלה השיתופית, אך מהר מאוד התברר שמדובר בענף כלכלי חדש, שנכנסו אליו כוחות עסקיים ולא רק בעלי דירות פרטיים שנסעו לחו"ל והשכירו את הדירה לתקופת הנסיעה.

לפי הערכות מחודש דצמבר 2019, מתוך כ-13 אלף דירות שהוצעו באתרים השונים לשכירות לטווח קצר בעיר תל אביב, 6,580 דירות נוהלו על ידי אדם אחד, או על ידי חברה, שבאחריותה היו כמה נכסים. כלומר, לפחות מחצית מהדירות המוצעות כדירות נופש אינן של אנשים פרטיים. קבוצות הפייסבוק "Israel Airbnb" ו"You Are Not Alone - דירות

לבידוד בכל רחבי הארץ" מציעות דירות רבות המיועדות למתבודדים, כלומר, כאלה שנגזר עליהם להתרחק מאחרים בשלל חשש להדבקה. עומרי שגב מחברת likealocal, שמציעה עשרות דירות ברחבי ירושלים, מספר

דירות ולא עושים שום עסקאות. פוחדים לצאת מהבית". מי שכן צריכים דירה לטווח קצר הם רבים שנדרשים להיות בכירוד או בני משפחותיהם, ולהם יש היצע נרחב לבחור מתוכו, וגם המחירים בירידה תלולה.

כניסה לאתר Airbnb מגלה שמי שירצה לשכור דירה לתקופה של חודש בעיר תל אביב יוכל לבחור מבין יותר מ-300 דירות. חדר פרטי בדירה בשכונת פלורנטיין, שעלה קודם 4,302 שקל, מוצע עכשיו ב-3,528 שקל. דירת שני חדרים במרכז ת"א, בכניין באוהאוס משופץ, שעלתה קודם 6,029 שקלים, תעלה כעת 5,426 שקלים. דירת סטודיו בשדרות ירושלים ביפו, שתמורתה שילמו 6,484 שקלים, עולה כעת 4,530 שקלים.

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל, סבור שמי שמסב עכשיו דירה שהייתה מושכרת לטווחים קצרים לדירה רגילה להשכרה עושה טעות: "לא חוכמה לשפוט שוק של דירות בזמן שפל. מי שישכיל ויצליח לספוג את השפל הקיים היום ירוויח תשואה גבוהה יותר בטווח הארוך. אם דירות רגילות נותנות תשואה של 3%, אז דירות Airbnb מגיעות ל-7%". מי שמספיק חסון לקבל אגרופים בדרך יעשה תשואה יותר טובה. מי שישב את הדירה שלו להשכרה לטווח ארוך, יפסיד פעמיים - גם יקבל שכר דירה נמוך

גפת הקורונה כבר מחזירה לשוק דירות שהיו מושכרות לטווח קצר ובהיעדר תיירים - מחפשות שוכרים לטווח ארוך. גיר חן, אנליסט בחברת Yad2, בחן את היצע הדירות העומדות להשכרה בערים מרכזיות בשבועיים הראשונים של מרץ 2019 ושל מרץ 2020, וזיהה עלייה משמעותית במספר הדירות שהוצעו להשכרה בתל אביב: "אנחנו רואים עלייה במספר המודעות החדשות שמגיעות לאתר Yad2. אנחנו מעריכים שהמון דירות Airbnb שהיו מיועדות לתיירות פנים וחוף הוסבו לדירות להשכרה. בתל אביב ניתן לראות עלייה חדה והסיבה היא ברורה - מגפת הקורונה. הבעלים מחזירים את הדירות לשוק וההיצע עולה".

מתווך הדירות דור אבידן מפרסם בימים האחרונים בעמודים הייעודיים בפייסבוק Airbnb Tel-Aviv, דירות להשכרה ביפו, Apartments for rent (in Jaffa) דירות רבות. הפוסטים שלו מעבר לכל ספק שאלו דירות Airbnb ששינו עכשיו את ייעודן. אבידן מעיד שאלה דירות שהיו מושכרות לתיירים ובגלל משבר הקורונה מוצעות כעת לתקופות קצרות, עם אופציה לשנה. "יש המון דירות Airbnb מרוהטות, במרחק הליכה מהים שהיית בא אליהן רק עם מזוודה, כמו בית מלון. אבל, יש האטה ואנשים פוחדים לשכור עכשיו



ההאטה ואנשים פוחדים לשכור עכשיו

13.89x13.73	2/3	עמוד 7	גלובס - נדל"ן	23/03/2020	72485813-8
לשכת שמאי המקרקעין/חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

המפנה מבחינתנו הייתה ברגע שסגרנו את הכניסה לתיירים מצרפת, גרמניה, אוסטרליה ושוויץ. אז הבנו שיש בעיה ופנינו לקהל המקומי להשכרה לטווחים יותר קצרים. חלק מהנכסים השכרנו לכמה חודשים.

## "בני משפחה שנתנו למתבודד את הבית"

דיימנט: "בשבוע האחרון, מאז שהוחלט על סגר לכל מי שמגיע לארץ, יש עלייה עצומה בביקוש לדירות ל-14 יום. חלק מהפונים האלה צריכים בידוד, וחלק גדול הם בני משפחה שנתנו למתבודד את הבית ויצאו החוצה, בני זוג של חוזרים וכו'. חלק מזמינים ישירות, חלק דרך Airbnb. שאר הפלטפורמות, כולל booking, מתות".

● והמחירים?

"יירדו בחצי. אנחנו פונים לתיירים מוכוונים המחיר, כלומר פונים לקהל שהוא בייסיק ומציעים חדרים נעימים אבל צנועים. המודל שלנו מאוד פשוט ורזה ככה שמלכתחילה אנחנו לא מציעים מחירים גבוהים. אנחנו בסיסואציה שבה אנחנו מבקשים מחיר עלות + החזקת האופרציה. אנחנו לא מחפשים להרוויח".

ליאור ויינטראוב, שמייצג את חברת Airbnb בישראל, לא שש להתראיין. לדבריו, החברה נמצאת בטלטלה, כמו כולם, וקשה להמציא נתונים ביחס לשינויים במצאי הדירות. ●

**בדיקה באתר Airbnb מגלה שמי שירצה לשכור דירה לחודש בתל אביב יוכל לבחור מבין יותר מ-300 דירות. חדר פרטי בדירה בשכונת פלורנטין, שעלה קודם 4,302 שקלים, מוצע עכשיו ב-3,528 שקל בלבד**

על שינוי דרמטי בפעילות החברה: "מאז הסיפור הזה של הקורונה, כל התיירות נפסקה בצורה חותכת, בטח תיירות חוץ בערים כמו תל אביב וירושלים. באין מקומות בילוי, גם תיירות הפנים נעלמה. "אנחנו מנסים לעשות מהלימון הזה לימונדה. אנחנו 'תקועים' עם נכסים ומנסים לתת שירות טוב לכאלה שצריכים להיות בבירור. המחירים מאוד נמוכים כי יש הצפה גדולה של השוק". כך, דירה שהושכרה לפני שנה במחיר של 350 שקלים ללילה עולה עתה 150 שקלים. שגב מסביר שהרווח של המשכירים קטן משמעותית ולא רק בגלל ירידת המחירים. בשונה מהמצב קודם, הם נדרשים עתה לשלם גם מע"מ. יוליה דיימנט היא מנהלת האופרציה בחברת loginn, המפעילה מאז שנת 2016 דירות להשכרה במודל של "rent to rent", כלומר, שוכרת דירות מבעלי נכסים, משפצת ומשכירה לתיירים לתקופות קצרות. דיימנט: "נקודת

15.86x32.24	3/3	עמוד 7	גלובס - נדל"ן	23/03/2020	72485814-9
לשכת שמאי המקרקעין/חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

**תוכנית להנפקה ברבעון השלישי?**

# Airbnb מתמודדת עם גל עצום של ביטולים בעולם על רקע מגפת הקורונה

בתי מלון בעתיד הקרוב, משום שמדיניות הניקיון שלהם יותר קפדנית ואחידה, ואילו הניקיון ברירות הפרטיות שרשומות ב־Airbnb נתון בידי הבעלים. שישה בעלים כאלו ששוחחנו איתם בארה"ב דיווחו שההזמנות שלהם לחודש מרץ צנחו. הירידה הזו תתגבר כנראה בעקבות הגבלות הטיסות שהוכרוזו בארה"ב ביום רביעי שעבר.

## "כבר היו לי אורחים שגנבו - אבל עכשיו הכי גרוע"

"כבר היו לי אורחים שגנבו לי את הרכב, שדרו לי את תכולת הדירה, השתמשו בסמים וניהלו בורדל זמני. הקורונה הוא הגרוע ביותר, והוא יאלץ אותי אולי לסגור את הדירה", אמר טים מרפי, מורה בגמלאות בן 60 שתלוי בהכנסה מהדירה שלו, שמשיקה על האוקיינוס בסן פרנסיסקו.

מרפי, שמוגדר כ"מארח־על" ב־Airbnb ומשכיר את הדירה שלו בפלטפורמה הזו כבר עשר שנים, אמר שאין לו כלל הזמנות למרץ, לאפריל ולמאי, אף שהרשת הורידה מחירים. בפרטי המודעה שלו נאמר כעת שהוא ינקה את הדירה במשך יומיים אחרי כל שהות של אורחים, עם חומרי חיטוי ברמה רפואית.

Airbnb מפסידה כספים גם מביטול אירועים גדולים בארה"ב. בעלים של דירות באתר רשמו הכנסות בסך 16 מיליון דולר מפסטיבל המוזיקה הדרומית באוסטין בשנה שעברה. בשבוע שעבר בוטל הפסטיבל הזה לראשונה ב־34 שנותיו, ורוכשי הכרטיסים מיהרו לבקש החזרים על הזמנות דירות Airbnb שלהם.

Airbnb הרחיבה את "מדיניות הנסיבות המיוחדות" שלה כדי להציע החזרים מלאים על הזמנות שבוצעו לסיין, דרום קוריאנה ואיטליה, היכן שיש הגבלות טיסה ממשלתיות, אך לא לערים כמו אוסטיין, שרק פרסמו הנחיות חירום לבריאות הציבור. חלק מהבעיה הוא שבניגוד למלון, Airbnb מאפשרת למארחים שלה חופש החלטה אם לפצות אורחים שביטלו קרוב לתאריך השהות שלהם.

המודל המבוזר הזה, שליבה את עליית Airbnb בעבר, יצר כעת חיכוכים בין המארחים והאורחים באוסטין בעקבות ביטול פסטיבל המוזיקה. קטי רייף, תושבת שיקגו שעובדת אצל מפיק סרטים קטן, מספרת שהיא הפסידה יותר מ־2,000 דולר כי בעל הדירה שהיא שכרה באוסטין לא פיצה אותה על עשרה ימי הזמנה. "אני לא אוהבת את העובדה ש־Airbnb גורמת לאנשים הקטנים להילחם זה בזה".

בשבוע שעבר הודיעה Airbnb שהיא תעניק תמריץ לבעלי דירות שיציעו החזרים כספיים - בין היתר על ידי קידום המודעות שלהם בחיפושם באתר. דובר החברה אמר שניתוח של הזמנות שבוטלו מ־11 בפברואר עד 10 במרץ מצא ש־86% מהכספים שהאורחים השקיעו בהזמנות שבוטלו הוחזרו להם".

מספר ההזמנות לדירות של Airbnb בערים גדולות בעולם נמצא בקריסה על רקע מגפת הקורונה. ענקית ההשכרה לטוחים קצרים תכננה השנה הנפקה, אבל כרגע שוק המניות בירידה דרסטית.

על פי הנתונים, רק 1,600 הזמנות Airbnb נרשמו בבניג'ין בתאריכים 7-1 במרץ, ירידה של 96% מיותר מ־40 אלף הזמנות בתאריכים 11-5 בינואר, לפי דוח שפרסמה בשבוע שעבר AirDNA, חברה שעושה ניתוחים לנתוני Airbnb. ההזמנות ברומא ובסיאול ירדו באותם תאריכים ביותר מ־40%, ומדובר על התקופה שלפני האיסור שהטילה איטליה על כניסת זרים. סין, איטליה ודרום קוריאנה היו בין הנפגעות הגדולות ביותר מהמגפה. ההזמנות מתחילות להיפגע גם בארה"ב, ככל שחברות התעופה מקרקעות טיסות והאירועים הגדולים של השנה מתבטלים. 2020 עלולה להיות השנה הגרועה ביותר של רשתות המלונות בארה"ב מאז המיתון של 2008. בניו יורק ירדו ההזמנות לדירות Airbnb ב־21% ב־7-1 במרץ לעומת 11-5 בינואר, לפי AirDNA. AirDNA מסרה שהנתונים מתבססים על יותר מ־10 מיליון הזמנות באתר Airbnb בכל העולם. אפשר להניח שמאז המצב הורע עוד.

## "ההיסטוריה מראה שבטווח הארוך התעשייה מתאוששת ממשברים"

דובר של Airbnb מסר באימייל שהמגפה "גורמת להגבלות נסיעות ולשיבושים אחרים שיש להם השלכה ישירה על מגזר התיירות ומעבר לו. אף שאיש אינו יודע מהו היקף הנזק שהמגפה הזו תחולל, אנחנו מאמינים שההיסטוריה מראה שכאשר יש הפרעות עולמיות כאלו, תעשיית התיירות התאוששה מהן בטווח הארוך".

Airbnb עדיין פועלת בהפסד, ומוערכת בשוק הפרטי ב־31 מיליארד דולר. החברה מצויה תחת לחץ כבד של עובדים לצאת להנפקה לפני שהאופציות למניות שלה יפקעו השנה. החברה הזכירה ביום חמישי את ההודעה שלה מספטמבר 2019 שבה היא מתכננת לצאת להנפקה בשנת 2020. וול סטריט ג'ורנל דיווח לפני כן שהחברה לא תונפק לפני הרבעון השלישי, והעיתוי עשוי להיות מושפע מאי הוודאות לגבי הנגיף.

התחזית ל־Airbnb לקראת הנפקה אפשרית לא נראה טוב. לדוגמה, ההזמנות בסיאטל ירדו ל־13% תפוסה בתחילת אוגוסט 2020 בהשוואה ליותר מ־65% באוגוסט 2019. בניו יורק ובאוסטין הן ירדו לתפוסה של 7.3% ו־3.4% בהתאמה באמצע אוגוסט, בהשוואה ל־40% ו־30% באוגוסט 2019 בהתאמה.

ביום שני שעבר משכה היריבה בוקינגס הולדינגס את התחזית שלה למשקיעים לרבעון הראשון, בנימוק שהיא אינה יכולה לפרסם תחזיות "במצב שמשתנה במהירות". "Airbnb בטוח מרגישה את אותה המגמה", אמר מארק מהאני, אנליסט ב־RBC שוקי הון שמכסה את בוקינגס. קום וחברות נוספות. הוא סבור שנוסעים אולי יעדיפו



חדר להשכרה באיטליה. Airbnb מאפשרת לקבל החזר רק במדינות שהגבילו את הטיסות  
צילום: Shutterstock  
א.ס.א.פ קריאייטיב