

## 42

**אקדמיה לתשואה**  
 היזמים שמשיקיעים במעונות גם  
 כשאין אוניברסיטה בסביבה  
 עדי כהן

# "אני לא דואג לכלום – והכסף נכנס לבנק"

מגורי הסטודנטים תופסים את מקומם כלהיט הנדל"ני החדש: ההשקעה נמוכה יחסית, ההשכרה נוחה והתשואה השוטפת כמעט מובטחת. ההיצע עדיין מצומצם, אבל הרשויות המקומיות אוהבות את הכיוון

### עדי כהן צילומים: אליהו הרשקוביץ



בניין מגורים חדש בן 17 קומות שנבנה בין השיכונים בשכונה א' בכאר שבע, בקרבת המכללה האקדמית להנדסה סמי שמעון, מעיד על מגמה חדשה בשוק הנדל"ן. "את הבניין הזה הקמנו קבוצה של כ-180 רוכשים, שהתאגדה במהלך 2015", מספרת נאווה, חברה בקבוצת הרכישה. "הגעתי לפרויקט די במקרה, דרך מודעה בעיתון. חיפשתי הזדמנות להשקעה שלא תדרוש הרבה כאב ראש והתעסקות, ושתספק לי הכנסה קבועה במקום הפנסיה הקטנטנות שלי". במקום בו השקיעה נאווה כ-1.7 מיליון שקל מחסכונותיה, לפני כשבע שנים, עומד בניין



עם זאת, הוא מודה, באותה השקעה נמוכה יחסית ונטולת "הרפתקאות" – בסופו של דבר גם הרווח מוגבל: "למשקיעים שבונים על עליית ערך של הנדל"ן – זה לא המקרה. גם אם תהיה פה השבחה של הנכס, היא כנראה לא תהיה מהותית ובטח לא כמו בנדל"ן למגורים. בסוף מדוי בר במבנה להשכרה, עם ייעוד מוגבל, וזה מן הסתם מקבל ביטוי גם בשווי של אותן היחידות. התשואה לעומת זאת היא לא רעה, אבל אם לומר את האמת – גם היא בינתיים לא מה שציפיתי. כשהצטרפתי לפרויקט, דיברו על 4%-5% תשואה על ההשקעה, ובפועל זה יותר לכיוון ה-3%. עם

זאת, זה בכל זאת בניין שאוכלס רק לפני קצת יותר משנה, בשיאה של הקורונה, אז אני מאמין שמבחינת התשואה המספרים עוד יעלו".

### רשימת ההמתנה מתארכת

בארץ, כמו גם בעולם, נראה כי סינרגיה מסוימת היתה קיימת מאז ומעולם בין ציבור הסטודנטים ומוסדות האקדמיה – לבין משקיעי הנדל"ן. זאת, בראש ובראשונה, עם התבססות וצמיחתם של מוקדי השקעה נדל"ניים, בסביבתן של אוניברסיטאות ומכללות גדולות – שסיפקו למשקיעים בבטון קהל שוכרים ענף ומובטח למדי. אלא שבארץ, בשונה ממוקדים רבים אחרים מעבר לים, דווקא פתרון המגורים המוגדר של קהל הסטודנטים – המערות נות – נותר לאורך השנים מנותק מקהל המשקיעים הישראלי, וכנחלתם הבלעדית של השחקנים הגדולים בשוק. ואולם באחרונה, עם טפטופים של פרויקטים נוספים כמו זה שבכאר שבע – נראה כי המגמה הזו מתחילה להשתנות.

"מנתונים אחרונים, יש בישראל כ-23 אלף מיטות במעונות סטודנטים ברחבי הארץ", אומר גלעד טיש, ראש מחלקת מחקר בהתאחדות הסטודנטים/ות הארצית. רובם המוחלט (כ-85% לפחות, לטענת נט טיש), הם מעונות הצמודים למוסדות האקדמיים – שנבנו על קרקעות שבבעלותם, או לכל הפחות ביוזמתם. ואכן, מבדיקת TheMarker עולה כי מתוך נתונים אלה, רוב מעונות הסטודנטים בישראל הם כאלה שנבנו ביוזמתה של המדינה או של המוסד

### גלעד טיש, התאחדות הסטודנטים/ות הארצית: "רק

כ-6% מתוך 350 אלף סטודנטים משתמשים במעונות. בצד זאת, לפי נתוני ההתאחדות, לפחות כ-40% מהסטודנטים אינם גרים בשכירות. יש צורך בפתרונות דיור נוספים לסטודנטים – אבל הביקוש למעונות הקיימים הוא בסך הכל מוגבל"

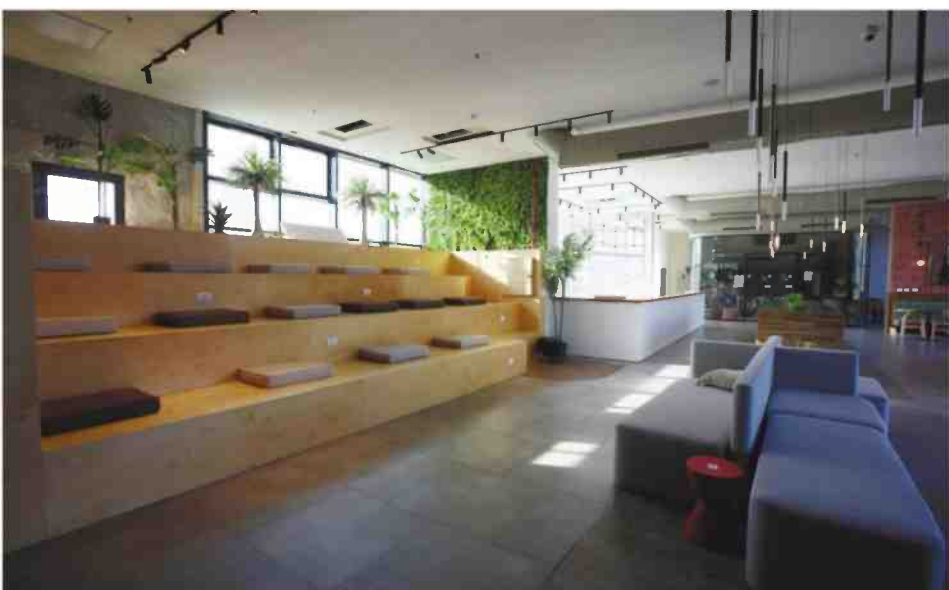
בישראל, כלומר 10-20 אלף מיטות נוספות בלבד. "ראשית, המגבלה הזו נעוצה בממדים הקטנים של ישראל, שבהרבה מהמקרים לא מחייבים את הסטודנטים להעתיק את מקום מגוריהם בעקבות הלימודים", אומר טיש. "שנית, מרבית המעונות הם צמודי מוסד – כמו בתל אביב, הטכניון, בן גוריון ונוספים. עבור רבים מהסטודנטים זו לא בהכרח חוויית המגורים שהם יחפשו, כאשר הרי בהיעדרם יש להם חוויה האורבנית בעיר". בתוך כך טוען טיש כי עיקר הביקוש למעונות הוא באזור המרכז, "בגלל מספר הסטודנטים הגבוה שם, בשל הפער במחיר – והקושי של סטודנטים להחזיק באותן ערים דירה בשכירות בשוק החופשי".

### המשקיעים והיזמים פוזלים לעבר הבוננה

על הפער הזה, שבין הצורך בפתרונות דיור לסטודנטים לבין המוצר הכמעט ארכאי של המיטות המסורתיות, מנסים לגשר בשנים האחרונות היוזמים הגדולים שנכנסים לפרויקטים אלה. זאת, בעיקר באמצעות שדרוג התשתיות המשותפות, תפוח שמוצעות בהם, ושכלולן בעזרת ערך מוסף שיינתן להן יתרונות על פני השכירות הרגילה – ויותאם לדור המסכים הצעיר. "מעונות הסטודנטים של היום זה כבר לא המקום שבו אני גרתי כסטודנט, וגם לא מה שהיה כשרק נכנסנו לת"חום", אומר ניר סירוטה, מנהל הנכסים המניבים בשיכון ובינוי – שמחזיקה במעונות הסטודנטים של אוניברסיטת תל אביב, המכללה האקדמית תל אביב-יפו, מכללת HIT בחולון והחברה הכלכלית ברחובות. "כל מתחם כזה הוא יותר סוג של קמ"פוס: זה אומר המון שטחים ירוקים, חדרי כושר ברמה, מרחבי מפגש, חדרי לימוד משותפים, מרכז מסחרי צמוד ועוד. באופן מסוים הרברים האלה

תמיד היו – אבל אין ספק שבשנים האחרונות הציפייה של הסטודנטים לדיור איכותי וקהילתי יותר קיבלה דחיפה וחיווק משמעותי. וזה למעשה לא רק במעונות סטודנטים. גם בפרויקטי השכרה שאנחנו משווקים לקהל צעיר, רואים את הדרישה מצד האנשים למגורים שיש בהם ערך מוסף ותוכן – שהוא יותר מארבעה קירות, מיטה וארון". מלבד הדרישה לקהילתיות מובנית יותר מתמיד, מספר סירוטה כי שינוי מהותי נוסף שמודגש מצד קהל הסטודנטים בהקשר זה בשנים האחרונות הוא הדרישה ליותר יחידות עצמאיות, ליחידים, ופחות נכונות לדירות שותפים. "המשמעות היא שבתל אביב סטודנטים גרים אצלנו בדירות יחיד, חדשות ומאוברות, כ-2,000 שקל בחודש", הוא אומר, ומסביר כי במרכזים על פרויקטים אלה מוגבלת השכירות מראש – לסף הנמוך בהרבה ממחירי השוק. "בשונה מבעבר, מעונות סטודנטים הם גם

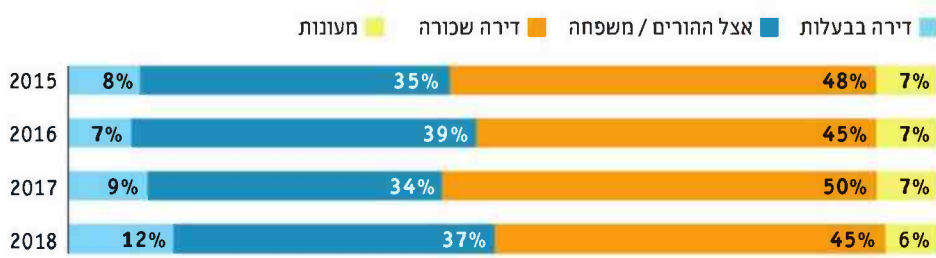
27x32.58	2/4	43	עמוד	הארץ - THE MARKER	נדל"ג	04/2022	81353368-7
אות מקרקעי נעו"ד זיו כספי גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427							



מעונות הסטודנטים "אוקספורד טאוור" בבאר שבע. "כשהגיעה ההזדמנות של העסקה וראינו את העידוד של העירייה להקמת מעונות, הבנו שיש כאן לא מעט פוטנציאל"

או לשני שותפים שחולקים מטבח ושירותים, כאשר כל הדירות מאובזרות עד הפרט האחרון. אותן היחידות, על פי ההערכה של ברזילי, יושכרו בכ-2,500 שקל כל אחת, כשהפרויקט יאוכלס. סכום זה, על פי אתר יד2, מגלם את דמי השכירות המבוקשים בקרית שמונה עבור דירות 3 חדרים. עם זאת, כמעט שלא ניתן למצוא באזור היצע של דירות קטנות להשכרה, בנות 1-2 חדרים. אך את היתרון שלהם על הדירות בשוק החופשי של אזור הצפון ברזילי לא מנסה לייצר במחיר, לדבריו, אלא בחוויית המגורים: "הפרויקט הנה מותאם לדור ה-Z, ילדי שנות ה-2000, שהם הסטודנטים של השנים הקרובות. זה דור שעם ההתפתחות הטכנולוגית חווה הרבה יותר בדירות – ויותר קושי לייצר אינטראקציות חברתיות. מביחינתנו, חלק מהמטרה של הפרויקט היא לתת לזה מענה בתוך חוויית המגורים של הסטודנטים. <<

הרוב שוכרים – או גרים אצל ההורים אופן המגורים של סטודנטים בישראל



מקור: מכון גיאוקרטוגרפיה

לימים השותפים של הקבוצה, אומר כי "המתחם כולו מורכב מיחידות של 21-32 מ"ר, כשרובן דירות יחיד – שהן, על פי בדיקות שערךנו עם תושבים וסטודנטים באזור, המבוקשות ביותר. היתר הן דירות לזוג

בזירה הזו גם מתחם BE שנבנה בימים אלה בקרית שמונה. הפרויקט הנה, של קבוצת ברזילי וגלעד מור, כולל 315 דירות מאובזרות לסטודנטים – שנרכשו כולן על ידי משקיעים קטנים. גרב ברזילי, מהבעי

כבר לא בהכרח צמודים לאוניברסיטאות – ואף לא תמיד משויכים אליהן", אומר גם עידו פרלון, בעלים ומנכ"ל משותף בקבוצת שפונדר פרלון, שמחזיקה במעונות סטודנטים בנתניה ובראשון לציון. "בסוף, בגלל המחסור בדירות והעלות של השכירות בשוק החופשי, סטודנטים הגיעו למצב בשנים האחרונות שבו אפשרויות המגורים שלהם בתקציב שאיתו הם באים מסתכם לרוב בדירות מחולקות ולא ראיות או במרתפים של וילות. ומול זה, המעונות הלכו והתפתחו לאורך השנים האחרונות למוצר מלונאי, ברמה, שהסטודנטים רק צריכים לבוא אליו עם מזוודה ולפטופ". אלא שלצד ההתאמות החדשות מצד היוזמים, נראה כי במגמה אטית אך בטוחה, מתחילים באחי רונה לפזול לעבר הפער והפוטנציאל הקיים בשוק זה גם יומים קטנים יותר – ואיתם המשקיעים. מלי בר הפרויקט של קבוצת הרכישה בבאר שבע, בולט



▶▶ זה אומר חללים משותפים בשטח שהוא גדול פי 15 מפרויקט מגורים רגיל, שכוללים למשל לור בי עם בר, חללי לימודים שקטים ורועשים, חררי משחק, יוגה, כושר, רחבה חיצונית עם קולנוע ומי ערכת הגברה, ועוד הרבה פעילויות שהמקום יציע לדיירים. בנוסף, בהתאם לציפיות של דור המסיים, שלצד הקהילתיות מחפש הרבה יותר נגישות ונחוחות מיידית – המבנה כולו יתנהל דרך אפליי קציה, יהיו שאטלים מהמעונות למכללת תל חי ולעוד כמה מוקדים באזור, וכמובן שבמקום יהיה אב בית 24/7.

במקרה של קרית שמונה, אותן יחידות דיוור סטודנטים נטיאליות הוגדרו בתוכנית הבניין העירונית (התב"ע) באופן ייחודי – כמגורים ביעוד מוגבל לסטודנטים, המשולבים במלונאות. לדברי ברזילי, "המשמעות היא שלסטודנטים שיבואו לגור שם תהיה גמישות מסוימת בחוזים, וכשדירות יהיו פנויות – נוכל להשכיר אותן לתקופות קצרות, לתיירים. כך שלמעשה, הפרויקט הזה יושב גם על הצורך שעלה מהשטח להיעזר יחידות דיוור לסטודנטים של האזור, וגם על ההבנה שבחופשות סמסטר ובחודשי הקיץ בעיקר, אותן דירות עומדות לרוב ריקות. גם משרד התיירות וגם העירייה זיהו את ההזדמנות האדירה שיש פה – ותמכו בנו".

את 316 היחידות כולן רכשו משקיעים מכל רחי בי הארץ – בסכום של 500-650 אלף שקל ליחידה. "חלק מהמשקיעים הם כאלה עם קשר כלשהו לקרית שמונה או תל חי, שלמדו באזור, או הורים לתלמידים שהכירו את המצוקה של הדירות להשכרה פה ואת הפוטנציאל של המקום", אומר ברזילי. "לצד יש לא מעט חבר'ה מהמרכז שמחפשים נכס להשקעה עם סף כניסה נמוך – שלא צריך להתעסק בניהול ובתחזוקה השוטפת שלו".

בקונספט דומה, של מעונות המשולבים במלון נאות הנמכרים למשקיעים, מקודם פרויקט נוסף בשם "סטפס", בשכונת הרר החיפאית. "בפרויקט כולו יהיו כ-1,300 יחידות, כש-700 מתוכן כבר בהיתר וברוך לבנייה – ועוד 600 בתכנון" אומר ג'פרי פיטוסי, יום הפרויקט. "כולן יחידות של 21 מ"ר עם מרפסת קטנה, כשבבניין יש גם חדר כושר, חררי פעילויות, מכבסה, בריכה, סופר אוטומטי ועוד. מתוך היחידות בפרויקט, אני מוכר כ-30% ואת היתר אני משאיר לעצמי, כני כס מניב, בכפוף לחוק עידוד השקעות הון. בינתיים הוצאתי לשיווק כ-250 מיחידות הדיוור שכבר לקראת בנייה – וכולן נמכרו".

במצגים הפרסומיים משווק פיטוסי את היחידות במחיר של 499 אלף שקל לאחת – כשבשלב הראשון מתבקשים הרוכשים לשלם כ-7% מהסכום בלבד. שכר הדירה של אותן היחידות, על פי פיטוסי, צפוי להיות כ-2,100 שקל – מחיר הגבוה מעט מהממוצע באזור לדירות 2 חדרים, על פי אתר יד2. "ההשקעה בפרויקט כפופה לחוק המכר, כאשר כדי להיכנס לפרויקט הררי כשים צריכים להביא מראש רק 35 אלף שקל הון עצמי, כנגד הערת אזהרה", מצטרף יוסי בילי, מקבוצת פסגות בע"מ, שאמונה על שיווק הפרויקט בחיפה.

"את כל ה-93% הנוספים הם ישלמו במסירת המי פתח". בשיחתנו, מדברים פיטוסי ובילי בביטחון על תשואה גבוהה המובטחת בהשקעה זו – גם ביחס לפי רויקטים דומים להם בשוק – של 6%-11%. "בנוסף, מבחינת חבר'ה צעירים שעוד מתכננים לקנות דירה בהמשך אבל מחפשים השקעה בהון עצמי קטן יותר עכשיו – העסקה הזו היא 'סוס' גם מבחינת המיטוסי", אומר בילי. "הרי כנכס של דיוור מיוחד, מגורי סטודנטים".

### המספרים של המעונות

<b>1,270 שקל</b>	<b>כ-80%</b>	<b>23-25 אלף</b>	<b>350 אלף</b>
מחיר ארצי ממוצע של מיטה במעונות*	מהסטודנטים גרים במעונות של האוניברסיטאות	מיטות במעונות הסטודנטים של מוסדות ההשכלה	סטודנטים בישראל

\*נכון ל-7/2019. מקור: התאחדות הסטודנטים הארצית

"זה שוק שנמצא בחיתוליו – אבל נראה שבאחורונה יותר ויותר מגלים בו עניין", אומר שמאי המי קרקעין שמוליק כהן ממשרד SK שמאות. "מבחינת המשקיעים, זו השקעה נמוכה יחסית עבור נכס שהוא חרש, שמצריך התעסקות מינימלית, נהנה מהביקוש של השוק הזה – ויכול להניב גם תשואה של 5%-6% ולצד זאת, גם עלויות ההקמה של הנכסים האלה – שבנויים ב'שטנץ' קבוע – הם זולים יותר מפרויקטי בנייה למגורים". כהן מספר על כמה פרויקטים מסוג זה שליווה בשנתיים האחרונות – רובם קבוצות רכייה – ומצביע גם על עניין גובר בהם מצד הרשויות המקומיות: "בבת ים למשל, שם אני מייעץ לעירייה, בוחנים את האפשרות להקים מעונות סטודנטים בעיר – אפילו שאין להם מוסד אקדמי". הוא מצוין שתהליך רומה מתרחש בימים אלה גם בנשר, ואומר כי "בסוף זה אינטרס של העירייה להביא ולהשאיר אוכלוסייה צעירה וחזקה בתחומה, ורשויות מבינות שפתרונות דיוור אטרקטיביים לסטודנטים, בקרבת תחבורה ציבורית ותחנת הרכבת הקלה העתידית, הן חלק מהמענה לכך".

העסקים ומארגן קבוצות הרכישה שנרצח בספטמבר האחרון, אלדר פרי. במסגרת הפרויקט הזה של החברה ברחובות, פרי פלייס, תוכננה בנייה של 750 יחידות מגורים לסטודנטים, לצד עשרות אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה. באחרונה, כשנה וחצי לאחר קריסת החברה, רכשה את הפרויקט חברת פרשקובסקי שתוציא אותו לאור – ככל הנראה עדיין על פי התכנון המקורי. חברי קבוצת הרכישה – שהשקיעו מאות אלפי שקלים כל אחד, ושמידים כי רבים מהם כלל לא היו מודעים לכך שאין מדובר בדירות מגורים רגילות – צפויים לקבל כעת עד 60% מכספי השקעתם בחזרה.

במקרה של קבוצה זו מדובר אמנם במצב חריג שאליו הם נקלעו. ועדיין, על פי מי שמונו כנאמנים לקבוצת פרי נדל"ן עם קריסתה, עורכי הדין אהוד גינרס וגונן קסטנבאום, סיפורו של פרויקט זה מגי לם בתוכו תמרורי אזהרה לקבוצות נוספות הפועלות בתחום. "המודל של קבוצות רכישה התברר כמתאים פחות לנכס שמיועד למעונות סטודנטים", הם אומרים. "בסוף, כאשר הבניין מושלם, חברי קבוצת הרכישה מעוניינים להיות בעלים ולהשכיר את הנכס שנה – כש – דירה, משרד וכו' – באופן עצמאי. לעומת זאת, מעונות סטודנטים מחייבים בדרך כלל, על פי התב"ע ומבחינה תפעולית, ניהול באמצעות חברת ניהול משר – תפת שתדאג לתחזוקה והשכרה לסטודנטים בלבד, ולא ניתן להשכיר את הנכס באופן עצמאי. כמו כן, מדובר בפרויקטים של מאות יחידות ובהיקף כספי גדול יחי סית, בשעה שחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), אינו חל על חברי קבוצת רכישה, שהם בפועל יזמי הפרויקט. התוצאה היא שחברי הקבוצה חשופים דה-פקטו לפרויקט גדול ולקריסת המארגן".

דנטים לא ייחשבו לך כבעלות על דירה – ובדירה הבאה שיקנה אותו וזג צעיר יש לזה משמעות גדולה". פרויקט נוסף במתכונת דומה מקודם בימים אלה על ידי פיטוסי גם בנשר – שבה הוא מקדם תכנון ל-600 יחידות של מגורי סטודנטים, לצד 200 יחידות ייעודיות לסגלים אקדמיים.

### קבוצת הרכישה של פרי לא ידעה שהיא משקיעה במעונות

עוד פרויקטים במתכונת זו מקודמים ברחבי הארץ במודל של קבוצת רכישה, לדברי עורכי הדין ושמאים שמלווים אותם. בתוך כך, אחת מקבוצות הרכישה המפורסמות והגדולות שפעלו בזירה זו היא בפרויקט הרגל של חברת פרי נדל"ן, שהיתה בבעלות איש

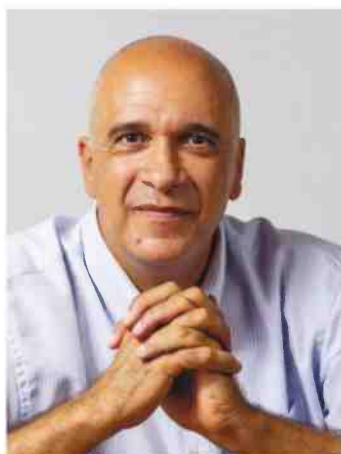
**עו"ד תמי פירון, משרד מ. פירון ושות': "סטודנטים נמצאים כל הזמן במרדף אחרי פתרונות דיוור זולים ויציבים – לכן זו בעיניי נישה עם פוטנציאל גבוה מאוד. אך גם כאן כמובן שיש סיכונים: אלה פרויקטים שנבנים כבית משותף, שתמיד חייב יהיה להיות להשכרה ובייעוד שהוא מוגבל"**



ילום: מוטי מילרוד



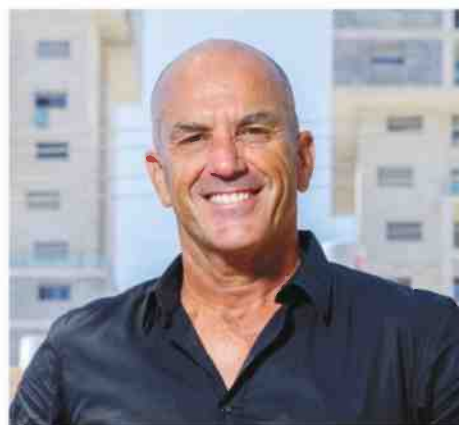
השטח שעליו תוכנן לקום פרויקט פרי פלייס ברחובות. באחרונה, כשנה וחצי לאחר קריסת חברת פרי נדל"ן, רכשה את הפרויקט חברת פרשקובסקי שתוציא אותו לאור צילום: עופר וקנין



צילום: דובי שמחי



חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. לך כחשקיע יש המון התעסקות" צילום: עופר וקנין



עו"ד זיו כספי. "רוכש חייב לדעת מה הסטטוס התכנוני המדויק של הפרויקט" צילום: אייל טואג



אסף כהנר, מנכ"ל Ewave Nadlan. "בסוף מדובר במוצר נישתי" צילום: רו רוגובסקי

## שמוליק כהן, שמאי המקרקעין: "מבחינת המשקיעים, ההשקעה בשוק הזה היא נמוכה יחסית עבור נכס שהוא חדש, מצריך התעסקות מינימלית, נהנה מביקוש, ויכול להניב גם תשואה של 5%-6%. גם עלויות ההקמה של הנכסים האלה – שבנויים ב'שטנץ' קבוע – הם זולים יותר מפרויקטי בנייה למגורים"

כסף שתשקיע בחברת ניהול, על חשבון התשואה – כדי לתפעל מתחם מגורים כזה, שהוא שונה מאחזקה של דירה להשקעה. ובכל זאת, בתחרות מול שחקנים חזקים שמחזיקים מעונות סטודנטים ומנהלים את הדיור ניין כולו, קבוצת רוכשים כאלה נמצאות להערכתנו בפוזיציה נמוכה יותר."

"בסוף מדובר במוצר נישתי, בהשקעה קטנה, שמתחרה בדירות שותפים להשכרה בשוק החרי פשי", מספר אסף כהנר, כאמור מנכ"ל החברה שאירגנה את קבוצת הרכישה בבאר שבע, שמורה ומכיר את חולשותיו של השוק הזה. אך לדעתו, אלה עדיין לא מחלישות את הכראיות: "עם כל זה, המוצר הזה נחטף. ולמה? פשוט כי למצוא מור צר נדל"ני כזה בפחות ממיליון שקל בישראל – זה לא דבר שקיים".

חייב יהיה להיות להשכרה ובייעוד שהוא מוגבל לסטודנטים, בכפוף לתב"ע", היא מציינת. "רוכש שניגש לעסקה כזאת מוכרח לבחון אותה בכמה מישורים", אומר עו"ד זיו כספי, שותף-מייסד במשרד גינדי כספי ושות'. "הראשון הוא הקנייני: להבין האם אתה קונה בעלות, חכירה, מניה או משהו אחר. שנית זה הסטטוס התכנוני המדויק של הפרויקט: האם ההגדרה של הנכס היא דיור למגורים רים שמוגבל בתב"ע להשכרה לסטודנטים, או האם הנכס מוגדר כמעונות ודיור מיוחד? לנקודה זו יש הרי לא מעט השלכות – כמו למשל על המיסוי של העסקה. והנקודה השלישית, שמתחברת לקודמתה, היא מצב הרישוי של הנכס וההגבלות שהרשות או ועדת התכנון עשויה להטיל עליו – למשל במכירה או בהשכרה שלו, או בררישות של מי ינהל ויתחזק את העסק הזה."

בתוך כך, נקודות נוספות שמעלים מומחים בתחום הן מורכבות התחזוקה המשותפת של נכסים אלה – וכן שברירותו המסתמנת של שוק זה נוכח משבר הקורונה. "מאז הקורונה אנחנו רואים כמו בעולם העבודה גם שינויים בעולם האקדמי – שגם עבר בצורה די משמעותית ליתר למידה מרוחק ומהווה", אומר חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. "להערכתנו, יש שינוי של תרבות למידה, שישאר כנראה גם אחרי שהקורונה תחלוף מהעולם, ולדבר הזה יש מן הסתם השפעה על האטרקטיביות והביקוש של מעונות הדיור. בנוסף אני חושב שבארץ, מבחינה תפיסתית לפחות, סטודנטים מתחברים פחות לקונספט של מעורבות. בעיני רבים זה נתפס כפתרון מגורים לסטודנטים חסרי אמצעים – והרוב עדיין מעדיפים לשכור דירות. לצד זה, לך כמשקיע יש המון התעסקות – או המון

רם בעיר, שהם בייעוד ציבורי", אומרת עו"ד תמי פירון, ראש מחלקת נדל"ן ותשתיות במשרד עורכי הדין מ. פירון ושות'. "בתכנון נכון, אפשר לצל את הקרקע הונו למשל לדיור להשכרה, דיור מורגן – או גם מעונות סטודנטים. נראה שגם עיריות וחברות כלכליות של רשויות מקומיות מובילות את המהלכים האלה, אך גם חברות פרטיות, יזמים, ובשוליים גם קבוצות רכישה. באותם פרויקטים גם עלות הקרקע שמוגבלת בייעודה היא זולה יותר, וגם עלויות הבנייה – ומול כך שזהו שוק מתפתח עם קהל גדול יחסית, לא מעט שחקנים רואים בהם השקעה אטרקטיבית וטובה."

פירון אומרת כי "בסוף, ובעיקר במציאות של מחירי דיור שמתאזרים והולכים – סטודנטים נמצאים כל הזמן במרדף אחרי פתרונות דיור זולים ויציבים – לא לרוץ אחרי בעלי בתים שלא מתחזקים את הנכס, או לפחד מעליות תכופות בשכר הדירה. לכן גם בעיניי זו נישת עם פוטנציאל גבוה מאוד. עם זאת, כמו בכל השקעה, גם כאן כמוכן שיש את הסיכונים".

## "השינוי של תרבות הלמידה בקורונה ישפיע על התחום"

ואכן, ככלל השקעה וככלל שוק בצמיחה, גם במקרה של מעונות הסטודנטים הסיכונים שצריך לקחת בחשבון אינם מבוטלים, וכמותם גם סימני השאלה סביב השקעות אלה. לטענת פירון, הנקודה החשובה ביותר שצריכים הרוכשים הפרטיים בפרויקטים אלה לקחת בחשבון היא שאלה אינן יחידות דיור. ככאלה, הן גם לעולם לא יוכלו להימכר לצורך מגורים – וגם יכולת ההשכחה שלהם מוגבלת יותר. "בסוף אלה פרויקטים שנבנים כבית משותף, שתמיד

►► "מבחינת הרשויות המקומיות, אלה נכסים שמניבים ארנונה גבוהה יותר, שלא דורשים מהן השקעה בשירותים עירוניים ושטחי ציבורי באותו אופן של יחידות מגורים רגילות – ובעיקר זה נתון מבחינתן מענה ופיתרון מגורים לאוכלוסייה הצעירה יותר, בני ה-20-29, שבהרבה מהערים נוטים לעזוב", מצטרף לדברים איתי שפרן, מנכ"ל פיי תוח עסקי בגיאוקרטוגרפיה. "מתוך התפיסה הזו, גם רשויות בלי מוסדות השכלה גבוהים בתחומן בונות מעונות", הוא אומר, ומציין כרוגמה פרויקט של מעונות סטודנטים המקודם בכפר סבא על ידי קבוצת ברדוגו."

"אחת המגמות שקרו בשוק של מעונות הסטודנטים בשנים האחרונות, היא היציאה שלהם מתחום המכללות והאוניברסיטאות בלבד – לשטחים אחרים

ניר סירוטה, שיכון ובינוי: "בשנים האחרונות הציפייה של הסטודנטים לדיור איכותי וקהילתי יותר קיבלה חיזוק משמעותי. וזה לא רק במעונות, אלא גם בפרויקטי השכרה לקהל צעיר אנחנו רואים דרישה למגורים שיש בהם ערך מוסף ותוכן – שהוא יותר מארבעה קירות, מיטה וארון"