

ניתוח שוק

# ארה"ב: השוכרים מקימים איגודים כדי להתמקח עם בעלי הבתים

THE WALL STREET JOURNAL

ויל פרקר

שוכרי דירות מקימים איגודים כדי למנף את כוחם במשא ומתן מול המשכירים, בתגובה למחירי שיא, ולפקיעת התוקף של האיטור על פינוי מדירות שהוכרו בעקבות מגפת הקורונה. איגודי שוכרים קיימים כבר יותר ממאה שנה. הם היו פעילים במיוחד בערים יקרות שבהן אוכלוסיית שוכרים גדולה, כמו ניו יורק וסן פרנסיסקו. עכשיו הם מתפשטים גם לפרברים במקומות כמו ארקון (אוהיו), מילווקי ומריילנד. מאות איגודי דיירים חדשים נוצרו במהלך המגפה, כך מעריכה קייטי גולדשטיין, מנהלת קמפינים לדיור ב־Center for Popular Democracy. ארגוני מסחר שמאגרים בעלי נכסים מאשרים שיש עלייה חדה במספר האיגודים החדשים, אולם מציינים שהם שמו לב לכך שלרוב הקבוצות יש רק חברים מעטים. איגודי דיירים מתחילים בדרך כלל ממשלוח מכתב לבצל הנכס, שבו הם מבקש שיש דברים כמו שריוג בבניין או פגישה כדי לדון בפנינויים. לפעמים הם יכולים להסלים את הפעילות באמצעות הפגנות ויצירת קשר עם פקיד ממשלה, או שכירת שוכרים, כפי שעשה ארגון שוכרים בקווינס בניו יורק. יש הברל מכריע אחד בין ארגון עובדים לבין איגוד דיירים, והוא שבשוק הדיור הפרטי, כמעט שאין הכרה משפטית כפי שיש לארגוני עובדים. מה שאומר שלאיגודי דיירים יש הרבה פחות כוח מיקוח.

חלק מבעלי הנכסים סקפטיים בנוגע לאיגודי הדיירים הללו ולחוקים שנותנים להם כוח, ומרדאגים מכך שהכרה באיגוד תיתן לשוכרים רושם מוטעה שהם יכולים לכתוב מחדש את חוקי השכירות.

"אנחנו חוששים שתיווצר תפיסה מוטעית שיש דברים שהם על השולחן, כשבעצם הם לא", אומר צ'רלי גוס, מנהל מחלקת ממשל וקשרי קהילה בהתאחדות בעלי הדירות של סן פרנסיסקו. "יש איגודי דיירים שמבקשים לוותר על כל דמי השכירות שלא שולמו, לדוגמה, זה לא פרודוקטיבי", אומר גוס.

אליסיה רוברטס התגוררה שנים ב־Paradise Apartments בסנט פיטרסברג, פלורידה. כשהפרויקט נמכר לבצל נכס חדש, באפריל הקרוב, היא ציפתה לקבל כיריים חדשים. במקום זה,



טיפול בעובש בבנין מגורים  
©:017/ Shutterstock.com א.א.א.פ קרואייטיב

היא ספספה תשלום אחר, וקיבלה הודעת פינוי. זמן לא רב אחרי כן, היא הצטרפה לאיגוד הדיירים של סנט פיטרסברג. האיגוד לחץ על הבעלים החדשים לתת לרובוטס להישאר. הקבוצה גייסה חבר מועצה מקומית וגם הציגה את הטענות שלה בתקשורת במסיבת עיתונאים מחוץ למתחם. כתוצאה מכך, רוברטס מספרת שהיא קיבלה כיריים חדשים, הפינוי שלה ירד מהפרק, והיא חתמה על חוזה לשנה. "אם לא האיגוד, כבר הייתי בחוץ", היא אומרת. בעל הנכס סירב להגיב.

בארקון, לפני כשנה, חברה חדשה קנתה את שיכון Wilbeth Arlington Homes, שמתגוררים בו אנשים מעוטי הכנסה. הדיירים סיפרו שהם נאלצו להתמודד עם עובש, נזקים בצנרת, פלישות חרקים.

תחת הבעלים החדשים, צצו בעיות חדשות, כמו היעדר אור בחניון, אומרת לטניה טיס, דיירת שהובילה את התאגדות הדיירים בבניינים. טיו אומרת שלאיגוד הצטרפו כ-30% מהשכנים. אחרי שהתקשורת המקומית סיקרה כמה מתלונות התושבים, בעל הבניין ביקר בנכס והציג תוכנית שיפורים למועצת העיר.

ניק בוהם, מנהל בחברת Redwood Housing בעלת הנכס, אומר שדבריהם של אנשי האיגוד היו מועילים. "איגוד הדיירים עזר לשפוך אור על היעדרם של קווי תקשורת מתוחים בין בעלי הנכס לבין הדיירים. אנחנו חושבים שכעת יש קווים כאלה ושיש התקדמות", אמר.

נדל"ן מגורים

## אילת: דירת 2 חדרים במלון מלכת שבא ב־1.53 מיליון שקל

במלון מלכת שבא באילת נמכרה דירת 2 חדרים, 64.3 מ"ר, עם שתי מרפסות של כ-2 מ"ר כל אחת, עם זכויות שימוש לשמונה שבועות בשנה (ארבעה בחורף וארבעה בקיץ), ב-1.53 מיליון שקל. היחידה משופצת. "בדרך כלל משקיעים רוכשים יחידה כזו לצורכי נופש ובשאר השנה היחידה מושכרת לנופשים שמבקרים בבית המלון דרך פלטפורמות כמו Airbnb או Booking. לפני שנתיים, הדירה הינבה לבעליה 24 אלף שקל והתשואה השנתית של הדירה בשנת 2020 עמדה על 1.5%", אומר עידן קורנפלד, מקורנפלד נכסים ברשת ברוקר נדל"ן. לדבריו, "העסקה נסגרה ללא נוכחות הרוכשים והקונים, אלא באמצעות שיחות ועידה וסיוור וירטואלי. הקונה הוא משקיע מירושלים שרכש את הנכס להשקעה ולשימוש אישי". יאסר ואקד



צילום: עידן קורנפלד

## 2 חדרים באשקלון ב־1.3 מיליון שקל

ברחוב הנמל באשקלון נמכרה דירת 2 חדרים, 45 מ"ר, עם מרפסת בשטח 30 מ"ר, בקומה 6 מתוך 7, עם חניה, ב-1.3 מיליון שקל (לפי 23,794 שקל למ"ר). מדובר על דירה פינתית הצופה לים. "בבניין יש בריכה הפועלת בקיץ, חדר כושר וגקוזי. הבניין ממוקם בקו ראשון למרינה החדשה של אשקלון, הדירה היא כמו סוויטה בבית מלון", אומר ירון רוזנהק זכיון רימקס באשקלון. המוכרים והרוכשים הם משקיעים.

על פי אתר מדלן, בעיר אשקלון נמכרו בשנה האחרונה כ-2,200 דירות במחיר ממוצע של 17,100 שקל למ"ר. דמי השכירות הממוצעים בעיר עומדים על 4,300 שקל, והתשואה הממוצעת היא 2.92%. ברחוב הנמל, טווח המחירים נע בין 21,000-25,000 מ"ר. בעסקה תיווכו גלית קלמן וסתיו שרף מרימקס לכולם באשקלון. יאסר ואקד

צילום: סתיו שרף



**למכירה**  
**נכס מניב בשרון**  
**בנין משרדים מכוונד**

6000 מ"ר + חניות.

מושכר במלואו,

70 מליון, תשואה: 6.25.



דוד 050-7620651

נכס נדיר



**פנטהאוז ברמת איבי גימל**

נוף אדיר לים

מפלט אחד

290 מ"ר בנוי

+ 240 מ"ר מרפסת

פיקי מור - נכסים

052-2450143



**הדובדבן שבנקצפת**

למכירה! במגדלי ת"א היקרתיים, פנטהאוז יפהפה 238 מ"ר + 72 מ"ר מרפסות, קומה 31, נוף פנורמי עוצר נשימה, מעלית פנימית לחיבור כל המפלסים, 2 חניות ומחסן. מחיר מבוקש: 9,800,000 ₪

אנגלו סכסון ת"א: 072-3939257