

26.78x29.97	1	48	עמוד	כותרת	י תד נאמן -	10/09/2013	38723147-5
224350 - עורך די -							

בעריכת: מ. גרין **כלכלה**

# תשע"ד בנדל"ן: עוברים לדירות קטנות

## עו"ד ירון טיקוצקי: ניכרת ירידה בקניית דירות להשקעה בעיקר בשוק היוקר

המחאה החברתית והדרישה לדירור בר השגה העלו את נושא הדירור למרכז הדיון הציבורי בשנים האחרונות. מחירי הדירות בשוק הנדל"ן הישראלי ממשיכים לטפס, זוגות צעירים מתקשים לרכוש דירה, מגדלי יוקרה ממשיכים להיבנות, ודירות קטנות נרכשות לצורכי השקעה. עו"ד ירון טיקוצקי מומחה נדל"ן, שותף מייסד במשרד עורכי דין דורון, טיקוצקי צדרכובים, ריכז מספר מגמות אשר התרחשו וימשיכו בשוק הנדל"ן הישראלי בשנה הקרובה

## ירידה חדה ברכישות דירות להשקעה

ברבעון הראשון של 2013 נרשמה ירידה חדה של כ-20% ברכישת דירות להשקעה, ככל הנראה עקב החמרת תנאי המימון למשכנתאות הנלקחות על ידי המשקיעים, על פי הנחיית בנק ישראל שנכנסה לתוקף באוקטובר 2012. כל זאת לעומת עלייה רצופה במשך ארבעה רבעונים אשר אפיינה את כל 2012, ולצד עלייה במכירת דירות על ידי משקיעים. על פי מצב דברים זה, משקל המשקיעים בעסקאות הנדל"ן ירד לרמתו הנמוכה ביותר מאז 2002.

כמו כן, ישנה ירידה בכל הנוגע לשיעור רכישת דירות על ידי תושבי חוץ, כאשר הירידה המשמעותית ביותר נוגעת לאילת ואזור הדרום. ישנן ירידות בערים נוספות כגון תל אביב ונתניה, כאשר בירושלים נרשמה ירידה מתונה ביותר העומדת על סך 2% בלבד.

## תותר בניית דירות קטנות על ידי קבלנים

התייקרות הנדל"ן ומצוקת הדירור הביאו לשינוי בתמהיל הדירות שבבנייה נוכח התפישה כי ישנה חשיבות תכנונית וציבורית בבניית דירות קטנות. קבלנים רבים בנוש דן בונים יותר דירות קטנות, כלומר דירות המונות עד 3 חדרים, כאשר מגמה זו באה לידי ביטוי בעיקר בערים המאופיינות במחירים גבוהים כגון תל אביב, גבעתיים, רמת השרון ורמת גן. כמו כן, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון מתמרצים רשויות מקומיות באזור המרכז ובאזורי עדיפות לאומית לאשר מספר רב של דירות קטנות, זאת על ידי מתן מענקים כספיים.

## עליה משמעותית של פרויקטים של בסיס תמ"א 38

תמ"א 38 היא תכנית ארצית המאפשרת חיזוק בנייני מגורים ישנים מפני רעידות אדמה בתמורה לזכויות בנייה נוספות וכן הקלות במיסוי בתמורה לחידוש ושיפוץ כללי של הבניין כתמריץ ליזמים לשאת בעלויות מימון ביצוע החיזוק. המדינה אף ערכה תיקונים לתכנית על מנת להפוך אותה לאטרקטיבית יותר בעיני היזמים, כגון תיקון 2 אשר מתיר להרוס את הבניין ולבנות תחתיו בניין

חדש, כל זאת תחת סמכותה של הוועדה המקומית, והן תיקון 3 אשר מתיר הענקת זכויות בנייה ל-2.5 קומות נוספות. כמו כן, סף המינימום של אחוז הדיירים הנדרש לביצוע הפרויקט ירד ואף ישנם מקרים בהם דיירים סרבנים נתבעו בשל סירובם לתכנית. במצב הדברים הנוכחי פרויקטים רבים מתחדשים על בסיס תמ"א 38 והביקוש לכך גובר, ובניגוד לעבר אין מדובר רק באזור המרכז אלא גם באזור הצפון והדרום. ניתן להסיק על הצלחת התכנית מקיומם של פרויקטים על בסיס תמ"א 38 המובלים על ידי חברות בנייה מהמובילות במשק דוגמת חברת גינדי. חשוב לציין כי הדברים נכונים בעיקר לאזורים מרכזיים של ערים בהם לא נותרו פרקעות לבנייה.

## כישלון בעידוד פרויקטים של פינוי בינוי

בדומה לתמ"א 38, תחום זה נוצר בין היתר על מנת לאפשר התחדשות עירונית על ידי שדרוג בתשתיות עירוניות, הגדלת היצע הדירות בתחומי הרשות, בניית חדש על חשבון הישן כך שגם רשות אשר אין בתחומיה עתודות קרקע יכולה לחדש את פניה על ידי דיור חדש, מודרני ויוקרתי אשר מחליף את הישן והמט ליפול. הדיירים מצידם מפנים את דירתם תמורת דירה חדשה באותו מיקום או במקום אלטרנטיבי, והקבלן מצידו רשאי לבנות מבנה חדש וגדול יותר באזור ביקוש בו לא נותרו עתודות קרקע. למרות היתרונות הגלומים בדבר, ישנם מספר פרויקטים בודדים בלבד בכל רחבי הארץ אשר הושלמו על בסיס תכנית זו.

היעדר ההצלחה של תחום זה נובע מהקשיים הרבים בהוצאתו לפועל. ראשית, להתנגדות דיירים ישנה משקל גדול מאוד, ועם התנגדויות אלה ניתן להתמודד רק באמצעות הגשת תביעות, דבר שדורש כסף רב ותקופת זמן ארוכה. שנית, הביורוקרטיה האינסופית מביאה לעיכובים אדירים, והן לאי וודאות בכל הנוגע להימשכות ההליכים. לבסוף, התנהלותן של עיריות בדמותן של דרישות קשות ומשתנות לאורכו של ההליך הופכת את המיזמים ללא כלכליים, ולפעמים גוררת יזמים להשקעת משאבים מרובה למרות שהפרויקט לא הושלם, דבר אשר מרתיע יזמים אחרים מלהיכנס לתחום זה.

## הקמת פרויקטים דיור להשכרה בלבד

על מנת להתמודד עם מצוקת הדירור, במיוחד בכל הנוגע לדירור בר השגה לזוגות צעירים, קבינט הדיור אישר השנה את פרויקט הדיור הלאומי, במסגרתו יוקמו 150 אלף יחידות דיור המיועדות להשכרה לטווח ארוך ברחבי הארץ. כמו כן, ניתן לראות יוזמות מקומיות נוספות כגון זו של עיריית תל אביב-יפו אשר מתקיימת בדרום תל אביב, בשכונת שפירא ויד אליהו, במסגרתה מוצעות להשכרה כ-77 יחידות דיור אשר מחיר השכרתן נמוך משמעותית מדירות דומות בשוק החופשי, והשכרתן מותנית בהגדרה ועמידה בקריטריונים שנקבעו על ידי הוועדה לדירור בר השגה של הרשות.

## מחירי הנדל"ן ממשיכים בשלהם

# 2.5 מיליון שקל לחדר בת"א



וויט סידו: 78 אלף שקל למ"ר

## דירה בפרויקט וויט סיטי בתל אביב נמכרה תמורת 78 אלף שקל למ"ר

שוק המגה יוקרה ממשיך לשבור שיאים. יזמות פרויקט וויט סיטי דיווחו על דירה שנרכשה במחיר שיא של כ-2.5 מיליון שקל לחדר - מדובר במחיר של 78 אלף שקל למ"ר.

מדובר באומנית מניו זילנד שרכשה דירה בת כ-60 מ"ר בקומה 16 במגדל. האומנית ביקשה לעצב את הדירה ללא קירות על מנת לתת לנוף ולים להיכנס פנימה לדירה. לדברי רן בן אברהם, סמנכ"ל שיווק ויזום בצמח המרמן: "בניגוד לרושם שנוצר ביציבור, כיום אין היצע גדול של דירות בפרויקטי מגה יוקרה בתל אביב, המגדלים שנבנים כיום מכרו את רוב הסחורה שלהם. לעומת זאת, יש ביקוש למגדלי מגה יוקרה בעיקר ליד הים".

פרויקט וויט סיטי ממוקם לאורך רחוב יצחק אלחנן בנווה צדק ומוקם על ידי חברות צמח המרמן, יורקוס נדל"ן ומשפחת ברונר. הפרויקט

קט כולל מגדל מגורים המתנשא לגובה של כ-30 קומות, שני בניינים נוספים בני 5 קומות הכוללים דירות לופט ושטחי מסחר, כסה"כ בפרויקט כ-163 דירות פאר, שכפועל רובן יאוחדו ליח"ד גדולות.

עד כה נמכרו כ-136 דירות בהיקף של למעלה מ-700 מיליון שקל, כאשר מחצית מרוכשי הדירות הם ישראלים המתגוררים בארץ והמחד צית השנייה הם תושבי חוץ שחלקם מתכנן לעלות בשנים הקרובות.

## יעקב טננבאום מנכ"ל מרכנתיל לשעבר:

# תמ"א 38 היא הפתרון המידי למצוקת הדיור בירושלים

רעידות אדמה והוספת חדרי מ"ד לבניינים ישנים, שזה צורך השעה מכיוון שבעידן הטילים ההתרעה היא קצרה מאוד והמקלטים כבר איבדו מהאפקטיביות שלהם. מן העבר השני כל דייר מרוויח תוספת של 25 מטר שהם פתרון אמיתי לדירות קטנות של 80 מ"ר שנופצות בשכונות הישנות בעיר. הדייר מקבל תוספת של 2 חדרים, חיזוק הבניין, מ"ד ומעלית. היום מקבל תוספת של אחוזי בנייה ובונה דירות נוספות תמורתן הוא גוזר את הרווח שלו, כך שבסופו של דבר כולם מרוויחים".

טננבאום מוסיף כי "תמ"א 38 היא חלון הזדמנויות קצר וצריך לנצל את המוכנות של הרשויות כעת להרשות וליישם את התוכנית ברחבי הארץ. קיימים כבר מקומות שבהם החלו, אך תלונות על עומס בתשתיות הקיימות הובילו לגניזת התכנית הללו שכאמור מטיבות עם כל הנוגעים בדבר. הציבור החרדי צריך להכיר בפוטנציאל העצום שיש לתוכנית הזאת לפני שהחלון הזה ייסגר".

"תוכנית תמ"א 38 היא הפתרון המידי למצוקת הדיור באזורים החרדיים בירושלים", כך אומר ר' יעקב טננבאום שכהן כמנכ"ל בנק מרכנתיל ומשמש היום כיועץ לחברת הבנייה "החברה להתחדשות רמת אשכול", המנוהלת ע"י אנשי נדל"ן מנוסים.

לדבריו, התוכנית שבסיסה הוא חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, יכולה ליצור מפנה של ממש במצוקת הדיור בעיקר בעיר ירושלים, בה מרבית השכונות אינן בנויות על פי התקן החדש של הגנה מרעידות אדמה. "ניקה לרומה שכונת רמת אשכול שהיא שכונה אידיאלית לתוכנית תמ"א 38. בתוך פרק זמן קצר יחסית ניתן להגדיל את היצע הדירות בשכונה ב-30%. זו שכונה מפותחת עם מוסדות ציבור קיימים וחיי קהילה תוססים שתוכל לקבל מאות משפחות חדשות ע"י הפעלת התוכנית".

"זו עסקה נדירה שכולם מרוויחים בגדול", מסביר טננבאום. "יש כאן אינטרס של המדינה לחזק דירות שלא עומדות בסטנדרטים של