

25.19x16.3	4	עמוד 13	הפלט	18/11/2012	34511455-8
דורון טיקוצקי צדבונים משרד עורכי הדין - 87910					

מומחים בענף הנדל"ן: ההסלמה לא תשפיע על מחירי הדירות בדרום הארץ

לדבריהם: עכשיו גם יש טילים במרכז - ותושבי הדרום לא ימהרו לברוח ולמכור את הבית

לדירות. "מהקו שמדרום לרחוק בוח הוצאת פרויקטים של תמ"א 38 היא לא כלכלית. באשדוד פנו אלינו דיירים וכל הבדיקות והניסיונות שלנו הורידו אותנו מהפרויקט כי הוא מביא לנו להפסדים", היא מסבירה. לדבריה, המדינה צריכה לטפל ביישובי הדרום באופן שונה בכל הקשור לקידום תמ"א 38, ולתת תמריצים נוספים ליוזמים. "יש להעניק עוד זכויות בנייה בפרויקטים בדרום, להעדיף את הריסת הבניינים ביישובים מסוימים, להקל במסי היטלי הפיתוח ביישובים אלו ולהעניק הטבות מס לא רק על הזכויות הנובעות מהתמ"א - אלא גם על זכויות בנייה המנוצות שמונצלות", היא טוענת. עוד היא אומרת כי "אילו התמריצים היו מביאים לכלכליות פרויקטים כבר ב-2005, אז יצאה התוכנית במתכונתה הראשונה, היו היום עשרות אלפי מ"דים בדרום, מדובר במשענת אדירה שפספסנו אותה".

הקיפאון הוא זמני", הוא אומר. בעיר באר שבע, שזוכה באחד רונה לפיתוח מסיבי של שכונות חדשות, כבר נרשמו עלויות מחירי לא מעטות בשנים האחרונות. החשש בעיר הוא שערל הדירות הישנות יצנחו באופן משמעותי משום שאין בהן ממ"ד. "אנשים לא עוזבים את העיר, אך יש מעבר לדירות עם ממ"דים", מסביר איציק דואיב, זכין רשת אנגלו-סכסון בכאר שבע. לדבריו, "התקופה הזו יכולה להביא לירידות של 15%-20% במחירי הדירות ללא הממ"דים. אם מחירה של דירה ללא ממ"ד עמד לפני מבצע עמוד ענן על חצי מיליון שקל, אני מעריך שהמחיר יכול גם לצנוח לכיוון 400 אלף שקל". דנה אורן-נאי, אחראית תחום תמ"א 38 בחברה הזימית בראשית, סבורה שהמחסור בממ"דים הוא אשמת המדינה - שניתבה את התוכנית להגנת מבנים מפני רעידות אדמה למרכז הארץ. זאת משום שתוכנית זו מגלמת בתוכה את האפשרות להוסיף ממ"ד



לא נראה תמונות של בתים למכירה במלחמה זו. צילום ארכיון: פלאש 90 שוק הנדל"ן יתעורר ויתאושש אחרי ההסלמה. "כוחות שוק יחזרו לפעול גם עם פרויקטים חדשים, ומחירי הדירות יעלו משמעותית בעשרות אחוזים", הוא טוען. לדבריו מיקי פרי, זכין אנגלו-סכסון באשקלון. "המבצע במבצע עופרת יצוקה היה מחירי רים נמוכים באופן כללי בכל המדינה. היום המצב שונה לחלוטין ואני לא צופה שום ירידה. כל המדינה מתחילה להיפגע מטילים, וזה לא הגיוני בעיני

המצב שונה: "אני לא ממליץ לאף אחד למכור, וקשה לי להאמין שיעזבו את המקום. אנשים צופים שתבוא תקופה טובה יותר ולכן אני לא רואה שינויים. אם יש תקופה ארוכה במהלכה יישובים נמצאים תחת אש - אנשים מתייאשים ומוכרים דירות. אבל כאן יש אופטימיות שיהיה שקט". המאירי מוסיף כי "מיד לאחר מבצע עופרת יצוקה התחיל גשוג נדל"ני באזור הדרום. היום, הוא אומר, התרשבים מוכנים לשבת במקלטים בשביל השקט. למעשה, כשהמבצע יתייצב - יהיו ביקושים". כעבר סכב עם מומחים בתחום, ולדבריהם, האווירה הציבורית לא עוסקת כעת במגמת ירידת מחירי הדירות. הציטוטים היוצאים מפיהם של מומחי הנדל"ן השונים מדברים כולם על מצב אופטימי לחלוטין. עו"ד ירון טיקוצקי, ממשרד עו"ד דורון טיקוצקי צדבונים המתמחה בנדל"ן, מעריך כי

"אני מחכה שתהיה הסלמה - ואז אני אקנה דירה". את המשפט הזה אמר לאחרונה לכלי התקשורת תושב אשקלון, הממתין זה כמה שנים לרכוש דירה זולה בעיר. כיום הוא מתגורר ביחידת נופש ומשלם 1,900 שקל בחודש. תקופת ההמתנה לה הוא מחכה נובעת מניסיון העבר: לדבריו, בתקופת מבצע "עופרת יצוקה" מחירי הדירות באזור ירדו משמעותית לאורך מספר חודשים. אולם לדבריו מומחי נדל"ן בכירים, ככל הנראה החורף של תשס"ט שונה מהחורף הנוכחי. השנה מחירי הנדל"ן באזור הדרום פורחים, והעליות במחירי הדירות חדות יותר מאשר ביתר חלקי הארץ. "בתקופה שבה האזור היה תחת אש, אנשים החלו לעזוב את ערי הדרום דוגמת שדרות - והמחירי רים ירדו", הסביר בשבוע שעבר השמאי אהוד המאירי, יו"ר קברצת שמאות המקרקעין אהוד המאירי ושות'. עם זאת, הוא טוען כי כעת