

איך להשקיע בנדל"ן
במחיר נוח?



בריוני ההשכלה
הגבוהה: ניצול הכוח
כדי להשיג זכויות



גונבים לנו את העיר:
המלחמה על
תל-אביב של פעם



Sponsored

עמוד הבית > נדל"ן ותשתיות

"ההאטה במכירות הדירות זמנית, אין אינדיקטור לירידה בביקוש"

איציק ברוך, מנכ"ל חברת יובלים, מעריך כי באזור המרכז מחירי הנדל"ן
לפי יירדו ■ "ייתכן שבפריפריה, במקומות שבהם שווקו כמויות גדולות
מחיר למשתכן, תהיינה ירידות מחיר"

12:56, 23/10 אורי חודי

בנייה יובלים מחירי הדירות שוק הדיור מחיר למשתכן נושאים למעקב <<



איציק ברוך / צילום: תמר מצפי

Recommend 52 Share 83

השבוע עומדת תוכנית מחיר למשתכן להיכנס לעידן חדש. שנתיים אחרי שיצאה לדרך
ולאחר שמכרזים לכ-40 אלף יחידות דיור מוזלות נסגרו בהצלחה, הזכאים הראשונים
עתידיים לקבל את המפתחות לדירה. מדובר בפרויקט ראשון של מחיר למשתכן שיתאכלס,
54 דירות בבניינים בני ארבע קומות בשכונת C בעפולה.

בתחילת הדרך, ובמיוחד עם פרסום תוצאות המכרזים בעפולה, היו רבים שטענו
שהקבלנים לא יצליח לעמוד במחירים שהציבו במכרז. מאוחר יותר היה מי שטען
שהבניינים אולי ייבנו אבל יהיו באיכות נמוכה, מה שהוביל לביטוי "שיכונן כחלון".

נזכיר כי בתחילת הדרך הכריזו קבלנים רבים שלא ייכנסו ל"הרפתקה" של מחיר למשתכן,
אולם היעדר מכרזים רגילים, והתייקרות ההרכב הפרויקט הורילה עוד ועוד חריו להירוח
משחק, קטנות כגדולות. עם זאת, יש 15:00 בנט: "יש שופטים בירושלים ששכחו שיש גם ממשלה בירושלים"

כחום

50,000

שנים

5

קורס פתרונות מימון בנדל"ן



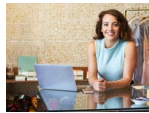
בהובלת איילת רוסק ודניאלה פז
(http://m-globes.com/mimun)



גונבים לנו את העיר: המלחמה על
תל-אביב של פעם

נדל"ן ותשתיות

ל: תעביר 2



בג"ץ מחיר למשתכן
שוהם: העותרים
מסרבים למחוק
העתירה

נדל"ן ותשתיות

כיצד תזניקו את העסק
הקטן קדימה?

גלובס מציג

"חג המולד": ארה"ב
תחמש מפציצי גרעין
לפעולת בזק

איך הסתבכה אמא של
סטטיק עם משרד
רוה"מ

GlobesTV



העובדה שכמעט כל מכרזי הקרקע משווקים במסגרת התוכנית גורמת לכמה תוצאות לוואי בשוק.

"הרווח בפרויקטים האלו נמוך משיעור הרווחיות המקובל בפרויקט יזמי רגיל. לי כיזם, ולא כקבלן ביצוע, אין ערך מוסף במקרה הזה. במחיר למשתכן זה לבנות בזול, וזו חלק מהסיבה שאני לא שם, אני מעדיף להמשיך ולפעול בשוק החופשי".

קיראו עוד ב"גלובס"

- גונבים לנו את העיר: המלחמה על תל-אביב של פעם
- בריוני ההשכלה הגבוהה: ניצול הכוח כדי להשיג זכויות עודפות
- וול סטריט בשיא - אבל הכול עלול להתהפך, וזה תלוי בטרמפ
- איך תהליך אבחון סוג העור תורם לטיפול בו? Sponsored

- איך ממשיכים לפעול בלי להיות במשחק? הרי המכרזים הרגילים על קרקע מדינה כמעט נעלמו.

"אנחנו מרגישים שאין מכרזים. את מרבית הקרקעות שלנו רכשנו מול בעלי קרקע פרטיים אז זה פחות משפיע, אבל תוצאת הלוואי של המצב הזה היא שעל מעט המגרשים הפרטיים יש תחרות עוד יותר גדולה. בגלל זה מחירי הקרקע עולים באופן מתמיד. לא נתקלתי בבעל קרקע שדרש מחיר נמוך יותר בשנים האחרונות. מעט בעלי הקרקע שנותרו עם קרקע פרטית למכירה דורשים עבורה מחיר גבוה כל הזמן, שרק עולה.

"אפשרות נוספת שיש לחברות זה לפנות לכיוון של התחדשות עירונית. אנחנו פועלים בתחום הזה כבר מ-2009, אבל זה לא פשוט. הפרויקט שלנו ברמת השרון למשל, פינוי של 168 דירות ובניית 588 דירות חדשות, לקח לא מעט שנים עד שהתחלנו אותו ב-2015".

משלבים התחדשות עירונית ויזום

רק בשבוע שעבר, שנים אחרי שהוחלט להקים רשות להתחדשות עירונית, אישרה הממשלה את מינוי מנהל הרשות. מדובר בחיים אביטן, ראש עיריית חדרה לשעבר. במקביל, גם הוותמ"ל צפויה להתחיל ולדון בתוכניות פינוי בינוי ובורוך מצפה ששני הדברים הללו יעזרו לקדם את התחום.

"בסופו של דבר, התחדשות עירונית צריכה שני תנאים מרכזיים - החתמת דיירים ואישור תב"ע", מסביר ברוך, "ברוב המקומות שאנחנו פועלים החתמת הדיירים הייתה פחות בעייתית מהנושא של אישור התב"ע. במידה ויצליחו להגיע למצב שפרויקטים של פינוי בינוי יאושרו בהליך מזורז נראה הרבה יותר פרויקטים יוצאים לדרך. צריך להבין שלאור העובדה שהפרויקטים ארוכים ומורכבים, חברה שעוסקת רק בתחום הזה, יותר קשה לה לפעול ולייצר מקורות הכנסה בשנים הראשונות. לכן אנחנו, וגם אחרים, משלבים התחדשות עירונית ויזום.

"בכל מה שקשור לוותמ"ל, ברגע שזה יקרה זה יהיה נהדר. עקבתי אחרי מספר תוכניות ותמ"ליות שאושרו וקצב האישור שם באמת מהיר. בהנחה שתוכניות פינוי בינוי באמת יקודמו שם, זה יכול לזרז התהליכים בצורה משמעותית".

- איך אתם מתמודדים עם ההאטה בשוק, האטה שבמשרד האוצר כבר מכנים קיפאון?

"אנחנו מרגישים האטה וירידה בקצב המכירות. אבל אני משוכנע שזו ירידה זמנית מאחר שאני יודע כמה קשה לייצר חומר גלם, קרקע זמינה לבנייה מיידית, באזור המרכז. ייתכן שבפריפריה במקומות שבהם שווקו כמויות גדולות במחיר למשתכן, כמו אשקלון, קריית גת, באר שבע, קרית ביאליק, תהיינה ירידות מחיר. באזור המרכז אני לא חושב שזה יקרה. תהיה התייבות או שהמחירים יעלו בקצב איטי יותר".

- שואלים כל הזמן איך הקבלנים לא מורידים מחירים למרות הירידה המשמעותית במכירות.

"אני, ואני חושב שגם הקולגות שלי, בענף, משוכנעים שההאטה זמנית והביקושים קיימים ולכן אנחנו מחכים. אין שום אינדיקטור שמעיד על ירידה בביקוש, להיפך. העצירה עכשיו רק

לאתר וואלה!

מדריך: כך תראה הטלוויזיה שלכם אחרי הפיצול

מה דיאטניות אוכלות כשבא להן משהו מתוק?

טראוול קאפל: הסרטון המדהים של הזוג הישראלי

בריוני ההשכלה
הגבוהה: ניצול הכוח
כדי להשיג זכויות
עודפות

אלי ציפורי

וול סטריט בשיא - אבל
הכול עלול להתהפך,
זזה תלוי בטרמפ

עמוד הבית

נמשכת היציבות
בבורסה בת"א; מניות
הגז מרכזות עניין שלילי

שוק ההון

חיל האוויר האמריקני
מתחיל לחמש מפציצים
בנשק גרעיני

GlobesTV