

הנחה, הגרלה ושלטי חוצות: הערים שקוראות לצעירים לחזור הביתה

מחירי הדירות בשנים האחרונות הרחיקו צעירים לאזורים שבהם הם יכולים לגור בשכירות או לקנות נכס במחיר סביר. עד שתוכניות דיור ממשלתיות יצאו לפועל, חלק מהרשויות המקומיות הרימו את הכפפה - בתקווה שיצליחו להחזיר את בני המקום לעיר הולדתם

תגיות: קניית דירה, רשויות מקומיות, צעירים



הילה ציאון

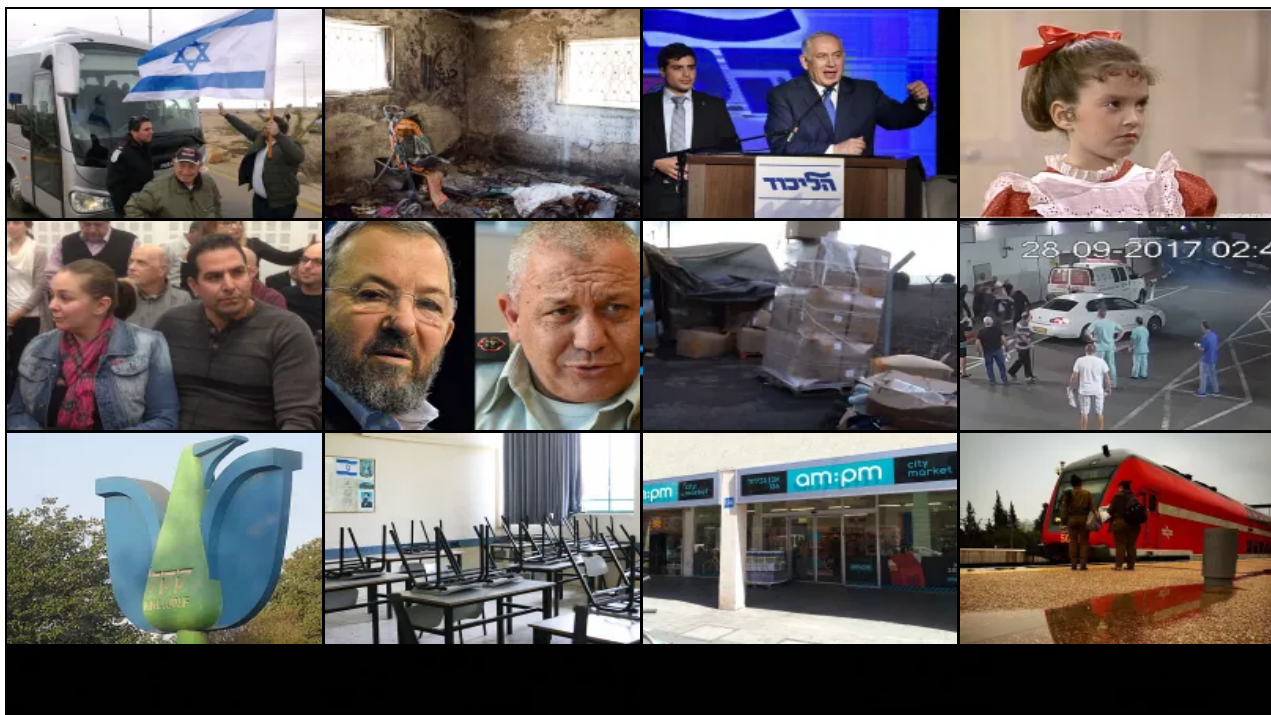
יום רביעי, 27 בדצמבר 2017, 07:30



5



שתף f





אלון גרינברג: "הרשויות המקומיות מבינות שתפקידן אינו מסתיים באיסוף אשפה והקמת גני ילדים, אלא באחריותן גם לאפשר לתושבים להישאר בעיר"

(בוידאו: החברה הסינית שתבנה לראשונה פרויקט מגורים בישראל)

בשנים האחרונות מחירי הדיור הגבוהים גרמו לצעירים רבים לעזוב את עיר הולדתם, בין היתר משום שאינם יכולים להרשות לעצמם לרכוש שם דירה. אף שהמונח "דיור בר השגה" הפך מאז המחאה החברתית ב-2011 לאחד השגורים בענף, הצעות חוק ותוכניות שקודמו טרם הבשילו - והצעירים נאלצו להתרחק. לכן, עד שתוכניות דיור ממשלתיות שפונות לצעירים, כמו מחיר למשתכן ודירה להשכיר, יצאו לפועל - חלק מהרשויות מקומיות החליטו להרים את הכפפה, ולקדם פרויקטים שקוראים לבני העיר "לחזור הביתה".

"המדינה עדיין לא השכילה לפתח מנגנון משמעותי לקידום של דיור בר השגה", טוען מתכנן הערים והאזורים אלון גרינברג, מנכ"ל חברת סביבות מגורים. לדבריו, "תוכנית מחיר למשתכן אמנם מעניקה הנחות ממחירי השוק, אך התמקדותה מחוץ לאזורי הביקוש פוגעת באפקטיביות שלה. הרשויות המקומיות מבינות שתפקידן אינו מסתיים באיסוף אשפה והקמת גני ילדים, אלא באחריותן גם לאפשר לתושבים להישאר בעיר".

לרשות העיריות עומדות כמה אפשרויות לקידום דיור בר-השגה. אפשרות אחת היא שימוש בקרקעות בבעלות העירייה וחיטימה על עסקאות קומבינציה מול יזמים (כלומר עסקאות במסגרתן חלק מיחידות הדיור שיבנו היזמים ימכרו או יושכרו במחירים נמוכים יחסית); ואפשרות נוספת היא הגדלת זכויות בנייה ליזמים - תמורת הקצאה מסוימת לטובת דיור מסוג כזה.

"יחד עם זאת, צריך להודות שמרחב הפעולה של הרשויות המקומיות עדיין מוגבל, והיקף יחידות הדיור ששווקו ביוזמתן די נמוך", מדגיש גרינברג, "על מנת לספק לציבור מערך דיור בר השגה ראוי, נדרשת התערבות ויוזמה של המדינה, כפי שמתרחש במדינות רבות בעולם".



לקריאה נוספת:

התחדשות עירונית בירושלים: 1,000 דירות חדשות במסגרת פינוי בינוי
הדירות במגדלי מגורים יקרות יותר - האם יש תמורה לפער?
הארנונה עולה: למה זה קורה ואיך תשלמו פחות



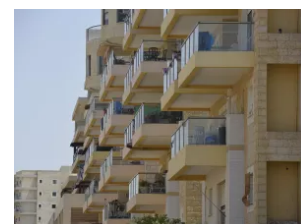
פרויקט גני שפירא בתל אביב (הדמיה: מילבאואר אדריכלים)

שכירות בהנחה בת"א, קמפיין מפתיע ברמת השרון

עוד בנדל"ן

דירות יד שנייה בישראל: איפה זינקו המחירים בחדות?

לכתבה



אז באילו רשויות מקומיות אפשר למצוא פרויקטים של דיור בר השגה או מיזמים שמנסים באמת להחזיר את אותם צעירים "הביתה"? על פי סקירה שערך גרינברג עבור וואלה! נדל"ן, אחת הערים שמצליחה לקדם מהלך של מגורים מוזלים היא תל אביב-יפו, שהחלה בהקמת פרויקטים של דיור בר השגה בעיקר

כ-23%. בשכונת יד אליהו ישנו פרויקט הכולל 32 דירות בשטח ממוצע של 60 מ"ר להשכרה תמורת 2,700 שקל בחודש בלבד, לעומת 4,300 שקל מחיר שוק - הנחה של כ-37%.

גם בפרויקט מיד טאון החדש הצליחה העירייה להקצות חלק מהדירות לדיור בר השגה, והוא כולל 34 דירות שיעלו מדי חודש 4,750 שקל במקום 6,200 שקל מחיר שוק - הנחה של כ-23%. ביפו ישנו פרויקט למכירה, הכולל 24 דירות מוזלות במחירים הנעים בין 730 אלף שקל למיליון שקל עבור נכסים בשטח של 65 מ"ר, לעומת מחיר שוק של 2.15 מיליון שקל. מדובר בהנחה של כ-50% בממוצע.



הקמפיין שקורא לצעירי רמת השרון לחזור הביתה (צילום: יח"צ)

"ידענו שעיריית רמת השרון רואה את הפעולות להחזרת תושבי העיר בסדר עדיפויות גבוה, וזאת לאור פרויקטים קודמים שבהם ביקשה מיזמים להקצות חלק מהדירות לתושבי המקום בהנחה"

אבל לא כל רשות מסתפקת בדיור להשכרה לטווח ארוך או בהקצאה לדיור מוזל. מי שנסע בשבועות האחרונים בנתיבי איילון אולי הבחין בשלטי חוצות שקוראים לתושבים הצעירים של רמת השרון "לחזור הביתה". אמנם מדובר במהלך שיווקי שבו נקטו היזמים איציק ברוך, בעלי קבוצת יובלים, וישראל לוי, שבונים פרויקט מגורים בשכונת מורשה, אולם נראה כי זהו חלק ממהלך גדול יותר של העירייה לספק דיור לבני המקום.

"זיהינו ביקוש גדול למגורים ברמת השרון על ידי תושבים לשעבר שכבר לא מתגוררים בעיר, לאחר שעד לפני כשנה לא ממש הייתה אלטרנטיבה כי הבנייה החדשה כללה כמות מאוד מצומצמת של דירות", מסביר אליאב מימון, מנכ"ל פרויקט המגורים רמות השרון שבונים ברוך ולוי. לדבריו, "דירות יד שנייה בעיר יקרות מאוד ואין בהישג יד של משפחות צעירות, וזו הייתה הסיבה לכך שהעירייה ביקשה שנקצה בפרויקט חלק מהדירות לבני מקום".



פרויקט סנטרל פארק בבאר שבע (הדמיה: יח"צ)

מכפר סבא לבאר שבע: הדרך ללב הצעירים מתחילה במחיר

"בקיץ האחרון יצאנו בקמפיין לטובת זוגות צעירים בפרויקט שבנינו בעיר תחת הכותרת - 'אתה באר שבעי? מגיעה לך הטבה כספית'"

נישאר באזור השרון: על פי הסקירה של גרינברג, בכפר סבא ישנו פרויקט דיור בר השגה למכירה (אם אפשר לקרוא לו כך על רקע העובדה שבאזורי הביקוש מחירי הדירות גם כך מאוד גבוהים). הפרויקט כולל 100 דירות בשטח של 95 שעות 1.75 מיליון שקל במקום מחיר שוק של 1.95 מיליון שקל - הנחה של כ-10%. פרויקט נוסף בעיר כולל 36 דירות למכירה תמורת 1.585 מיליון שקל במקום 1.96 מיליון שקל - הנחה של 19%. כל הדירות מיועדות לבני מקום שיתחרו עליהן בהגרלה.

בחזרה למרכז: בראשון לציון ישנם 2 פרויקטים שמציעים דירות למכירה בהנחה ביוזמת העירייה. מדובר בפרויקט בבנייה בשכונת נחלת יהודה, הכולל 40 דירות בשטח של 70 מ"ר שעות 1.14 מיליון שקל במקום 1.725 מיליון שקל - הנחה של



3 הגדרות התרעה

המחירים כיום היא כ-2.25 מיליון שקל לדירות 4 חדרים, כך שבכל מקרה צריך להיות מבוסס, אבל כ-70% מהרוכשים בפרויקט הם תושבי נווה מונסון".

גם בקריית אונו מקודם בימים אלה פרויקט שיספק לבני מקום הנחה של 20% ממחיר השוק במסגרת של הגרלה. "הפתרון לבנות יותר פרויקטים של דיור בר השגה הוא פשוט - צריך להרחיב את זכויות הבנייה של היזמים באמצעות תוספת יחידות דיור בשיעור של 10%-20% בפרויקט", טוען סמי מצלאוי, יו"ר ובעלי חברת מצלאוי שבונה את פרויקט "אונו פריים" בעיר. לדבריו, "כך, דירות לצעירים יעלו 30% פחות ממחיר השוק, כאשר הרוכשים יעמדו בקריטריונים של בני מקום".

גם בעיריית באר שבע עושים מאמצים להשאיר את הצעירים בעיר או להחזיר אותם, וכמו ברמת השרון גם היזמים הצטרפו ליוזמה. "בקיץ האחרון יצאנו בקמפיין לטובת זוגות צעירים בפרויקט סנטרל פארק שבנינו בעיר יחד עם חברת אזורים, תחת הכותרת - 'אתה באר שבע? מגיעה לך הטבה כספית', מספר אמיר כהן, מנהל מכירות בחברת י.ח דמרי.

לדבריו, הקהל המקומי הצביע ברגליים: "60% מהרוכשים הם תושבי בירת הנגב שקנו אצלנו דירה ראשונה. עיקר הקהל שלנו גר עד היום בשכירות בעיר או מחוצה לה, או אצל ההורים. לכן הפרויקט כיון למשפחות צעירות והוא כולל פארק, גני ילדים, בתי ספר, מתנ"סים וכיתות חוגים. המטרה היא לתת לבני המקום ולמשפחות הצעירות מענה בצורה של שכונה מודרנית", מסכם כהן.

לחץ/י כאן

רוצה לקבל עדכונים בנושא קניית דירה?

לקבלת עדכונים על כתבות חדשות

Powered by Jeeng

5 שתף



מודעה

ישראל

לקריאת כל התגובות