

חושבים בגדול

בין אם מדובר בשטח, ובין אם מדובר במספר החדרים, מאז שנות ה־80 עולה בהתמדה מספר הדירות הגדולות שנבנות בארץ. עופר פטרסבורג יצא לבור מדוע רוב הישראלים לא מעוניינים בדירות קטנות, מיהי שיאנית הגודל בישראל, והאם זה בכלל טוב לשוק



וכדומה.

לדברי ד"ר רינה דגני, מנכ"ל "גיאוקרטוגרפיה" ומזמרת למחקרי שוק כלכליים, מלבד הרצון לתת לכל ילד חדר והשינויים בשוק העבודה, יש עוד כמה סיבות לכך שהישראלים מעדיפים דירות גדולות: העלייה התלולה שחלה ברמת החיים ובגודל הממוצע של הדירות במהלך 30 השנה האחרונות; המשפחות הגדולות במגזר הדתי-לאומי; ויוקר הדירות בתל-אביב וגוש דן, שגרם לכך שישראלים רבים עברו לערי לוויין מרוחקות יותר, ובסכום שקיבלו עבור הדירה הישנה רכשו דירה גדולה הרבה יותר.

מקום לאורחים

"יש מספר פלחי שוק מקרב משפרי הדיור המחפשים דירות גדולות", אומר אלי ביתן, מנהל השיווק בפרץ בוני הנגב. "בפרויקט שלנו במודיעין, לדוגמה, יש רוכשי דירות אנגל-סקסים המחפשים גם דירות 7 חדרים. מדור בר במשפחות גדולות ברמה סוציאל-אקונומית גבוהה. הם רוצים חדר לכל דייר, חדר עבודה ובעיקר דירה מרווחת ומרפסת גדולה".

פלח שוק שלא מדברים עליו הרבה, אבל הוא מחפש דירות גדולות, הוא האוכלוסייה הרתית. גם פה יש מהפך. "היות שהמשפחות בציבור הדתי-לאומי גדולות מהממוצע, הם מחפשים דירות גדולות במיוחד, עם מספר חדרים גדול יותר, בשלב מוקדם יחסית בחייהם", אומרת עפרה חדר, סמנכ"לית שיווק בחברת יורו ישראל. "מעבר למשפחה הגדולה, קיים גם מוסד האירוח בשבת, שמצריך מרחב. כך שבעוד שבמגזר החילוני כשמשפחה מתרחבת היא משדרגת לדירת 5 חדרים - הרי שבמגזר הדתי-לאומי השדרוג הוא מדירות 4-5 חדרים לדירת 6 חדרים. התופעה הזו מביאה לכך שבפרויקטים רבים המיועדים למגזר, אחוז הדירות הגדולות גבוה יותר מאשר הממוצע הארצי. כך לדוגמה, בפרויקט מגדלי יורו בשכונת הדר-גנים

הם נהיו 'מפונקים' יותר ורובם שואפים לשפר את רמת החיים, מעיד גל קסטל, סמנכ"ל השיווק של קבוצת אר-זים. "זוגות רבים חושבים לטווח הארוך, ויתאמצו לרכוש דירת 4-5 חדרים, גם אם בזמן הנתון היא פחות מתאימה לצרכיהם". גם העובדה שזוגות צעירים שרוכשים דירה ראשונה, מקבלים פטור מלא ממס רכישה, מעודדת רבים מהם לרכוש מיד דירה כמה שיותר גדולה.

ליר"ר לשכת שמאי המקרקעין, חיים מסילתי, הסבר נוסף לביקוש לדירות גדולות. "בשנים האחרונות יש עלייה בביקוש לדירות גדולות", אומר מסילתי. "אומנם רוב הדירות הגדולות הן דירות פרימיום או צמודי קרקע, אבל הביקושים הם גם לדירות 6 חדרים רגילות. הסיבה לכך פשוטה: אם לפני 20-15 שנה היה נהוג לשכן שני ילדים בחדר אחד, כיום לכל ילד יש חדר".

"הרבה פעמים, זוגות צעירים עם ילד אחד, למשל, רוצים מראש לקנות דירת 6 חדרים", מסכים טל גרסון, סמנכ"ל השיווק של קבוצת יובלים. "לא אכפת להם אפילו שהדירה תהיה קטנה, כי הם אינם יכולים לשלם על דירה גדולה, העיקר שלכל אחד יהיה חדר".

רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן, מוסיף עוד הסבר. "תרבות הצריכה בישראל השתנתה בעשורים האחרונים, ואיתה גם הביקושים. יותר ויותר אנשים עוברים מהבית, הם כמו בן לוקחים את זה בחשבון ברכישת הדירה ומקצים חדר אחד כחדר עבודה או להקמת קליניקה פרטית

ישראל, מסתבר, פחות מאמינים בדירות קטנות. מניתוח נתוני הלמ"ס שערכה לשכת השמאים עולה כי בשנה שעברה רבע מכלל התחלות הבנייה בישראל היו דירות 6 חדרים ומעלה. זאת, לעומת 13.8 אחוז בלבד בשנת

1995. מאז שנות ה־80 ועד היום גדל פי שניים וחצי ביקוש רוב מספר הדירות 6 חדרים (או דירות ששווקו כדירות 6 חדרים, והרוכשים הפכו אותן לדירות מרווחות בנות 5 חדרים) - מכ־10-12 אחוז בשנות ה־80 וה־90 לכ־26-28 אחוז כיום. כך, בעוד שבשנת 2006 נבנו בישראל רק 7,036 דירות 6 חדרים ומעלה, אשתקד נבנו בארץ 12,728 דירות 6 חדרים ומעלה. ברבעון הראשון של 2017 הוחל בבניית 3,467 דירות, בדומה לשנת 2016. ואילו היקף הדירות הקטנות (דירות 2-3 חדרים) החדשות שנבנו בישראל בעשור האחרון, קטן משמעותית מהיקף הדירות הגדולות שנבנו באותה תקופה. כך עולה ממחקר שערך אתר מדלן. משנת 2007, כ־16 אחוז בלבד מכלל הדירות החדשות שנבנו בישראל היו דירות קטנות.

מדוע בשנים האחרונות היוזמים בונים פחות ופחות דירות קטנות? ראשית, כי הצרכנים עצמם מחפשים לרכוש דירות גדולות יותר. "אם לפני כעשור זוגות צעירים היו מסתפקים ברכישה של דירת 3 חדרים, הרי שכיום



יקי אמסלם, קבוצת אלמוג: "ההבדלים בשטחי הדירות דרמטיים מעיר לעיר. בהרצליה, למשל, התאמנו למשפחות המגיעות מבתי פרטיים דירות 5 חדרים השוות בגודלן לדירות 6 חדרים ברעננה, בראשון-לציון או בכפר-סבא"



סלון ומטבח בפרויקט גני סביון של אפריקה ישראל מגורים | צילום: איתי סיקולסקי

אבי ביתן, מנרב: "דירות קטנות עוברות תחלופה מהירה. זוגות צעירים קונים אותן ואחרי הילדים הם צריכים דירה גדולה יותר. עם עלויות המיסוי המושתות עליהם ועלויות נלוות מדובר בתוספת של עשרות אלפי שקלים, שמעמידות בסימן שאלה את ההחלטה הראשונית לרכוש דירה קטנה"



רואים לעתים קרובות הוא שבירת הקיר בין הסלון לבין החדר הסמוך לו, מה שמעניק לסלון מרחבים."

מדברים במ"ר

מצד היוזמים, עליית יוקר תשומות הבנייה, ההכבדה במיסים על הקבלנים והפרויקט עצמו, הפכו את בנייתן של דירות קטנות לכדאית פחות מבחינה כלכלית. גם הרשויות המקומיות מעדיפות דירות גדולות, שכן מט' ראז' גדול יותר – משמעותו ארנונה יקרה יותר. גם העובדה כי ראשי הערים הגדולות והיישובים המ' צויים בתהליך של צמיחה והתרחבות, פועלים לחיזוקם באמצעות הגירה של אוכלוסייה משכבה סוציאלית-אקונומית גבוהה, תרמה רבות בעשור האחרון לביקוש גובר לדירות בנות 5 ו-6 חדרים על חשבון הדירות הקטנות. לא רק ברוב הערים הגדולות בישראל עיקר הדירות החדשות שנבנו בעשור האחרון היו דירות גדולות (4 חדרים ומעלה). בבחינת הנתונים ביישובי הפריפריה, נמצא שגם שם אחוז הדירות הקטנות שנבנו בעשור האחרון היה מזערי.

« המשך בעמוד 30

שמחפשים דירות גדולות עקב הרחבת המשפחה או רצון לעבור מבתיים צמודי קרקע ל'ווילה באוויר' תוך כדי שמירה על קרבה למוקדי תעסוקה, בילוי ונגישות תחבורתית. לדוגמה, "חלומות צוקי השמורה" הוא קומפלקס של שלושה מגדלים עד 28 קומות הצופה לים, בצפון מערב שכונת עירימיים בנתניה. דירות 6 חדרים בקומה 20 מול הים בשטח 163 מ"ר ובתוספת מרפסת בת 33 מ"ר נמכרות ב-6 מיליון שקל, בהחלט מחיר בית צמוד קרקע. גם רחלי ברזיל, סמנכ"לית השיווק של חברת אשרד, מספרת כי מצמצמי דיור מחפשים דירות גדולות. "אנו נתקלים בלא מעט רוכשים שבוחרים לקנות דירה גדולה, בת 6 חדרים למשל, ולצמצם בשלב שינויי הדיירים את מספר החדרים", אומרת ברזיל. "זה מצב די שכיח. מדובר במשפרי דיור, לרוב בגילאי 50 פלוס, שילדיהם בגרו ועזבו את הבית, וכעת אין להם צורך במספר רב של חדרים. מצד שני, הם כן מעוניינים בדירה מרווחת ובה ללים גדולים, ולכן הם רוכשים דירות גדולות, שוכרים קירות, מאחדים חדרים ויוצרים חללים רחבים במיוחד. לרוב מדובר בחדר שינה בשטח כפול שנוצר משבירת קיר בין שני חדרים. משפרי דיור אוהבים מאוד להשקיע בחדר שינה מאסטר, שחולק חלל עם חדר ארונית פתוח. בנוסף, מאחר ואנשים אוהבים לארח, שינוי נוסף שאנו

בפתחתקווה 50 אחוז מהדירות המשווקות בפרויקט הן דירות 6 חדרים."

אברהם שמש, מנהל השיווק של חברת קרדן נדל"ן: "די-רות גדולות נפוצות מאוד בקרב הציבור הרחי. ניתן לראות, למשל, דירות 6 חדרים בשכונות כפר-גנים ג' והדר-גנים בפתחתקווה, שם יש ריכוז גבוה של אוכלוסייה דתית-לאומית. קיים ביקוש לדירות הללו, כי מספר הנפשות הממוצע במשפחה גדול מהממוצע הכללי-ארצי. בנוסף, אורח החיים של חתך האוכלוסייה הינו כזה שב-שבתות המשפחה מארחת לאורך כל סוף השבוע. לרוב, הדירות מתוכננות כך שהחדר השישי צמוד לחדר שי-רותים ומבודד משאר חלקי הבית. שנית, קיימת יכולת כלכלית לרכוש את הדירות, שהן יקרות יותר מדירות 5 חדרים, הואיל ומדובר בעיקר במשפחות מהמגזר הדתי-לאומי מהמעמד הבינוני גבוה."

יהודה הרציג, הבעלים של הרציג נדל"ן, בונה ומשווק את פרויקט "פנינת הגבעה" בגבעת-שמואל, בעיקר לקהל הדתי-לאומי, הכולל משפחות גדולות ומשפרי דיור המ' חפשים לשדרג את רמת המגורים ואיכות החיים. "במפ' תיע, החלטנו ספציפית בפרויקט זה, שלא לכלול דירות קטנות, אלא דירות גן גדולות עם שני מפלסים בשטח 230 מ"ר ודירות פנטהאוז בשטח 170 מ"ר, המתאימות למשפחות מאזור גבעת-שמואל ומכל אזור בקעת אונו והמרכז. המחירים: החל מ-3 מיליון שקל", אומר הרציג. דירות גן גדולות ומרווחות מוכרות היטב לדורית סדן, סמנכ"לית השיווק חברת שיכון ובינוי נדל"ן, המגדירה מחדש את המושג "ווילה". "בשנים האחרונות ניתן לזהות עלייה בבניית דירות גדולות שחוצות את רף הגודל שהיה מוכר עד היום", אומרת סדן. "עוד ועוד פרויקטי בנייה ברחבי הארץ מציעים לקהל הרוכשים מגוון די-רות 6-5 חדרים ומעלה. מדובר בהיצע דירות בקטגורי-ות רגילות, דופלקסים, פנטהאוזים, מיני-פנטהאוזים ודירות גן. במקרים רבים המתעניינים הם משפרי דיור

חושבים בגדול

« המשך מעמוד 29 »



פנטהאוז לדוגמה בפרויקט "חלומות הוד השרון" | צילום: רמי זנגר

פטנט ישראלי

היום, עם התייקרות הדירות מחד ועלייה ברמת התכנון והשיווק מאידך, מוצעות דירות בתכנון אישי ובגודל המותאם לצרכי הרוכשים הפוטנציאליים. "כיום אנו מתבקשים לתכנן מגוון גדול יותר של טיפוס דירות בכל פרויקט, שיאפשרו לכל רוכש לקנות את דירת חלומותיו תוך השקעה מינימלית בשינויים", אומר אדריכל גיל שנהב. "יש גידול בסוגי הרוכשים החדשים, דבר המסביר את העלייה בביקוש דווקא לדירות קטנות".

מאיר שמחה, סמנכ"ל הנדסה בחברת אזוריים, מסביר כיצד מחליטות החברות איזו דירה לבנות: "בצד התכנון, הדבר תלוי בכמות השטחים (זכויות הבנייה) וכמות יחידות דיור המוגדרות בתב"ע. אם נחלק את כמות השטחים בכמות יחידות הדיור המאושרות, נוכל לקבל את הגודל הממוצע לדירה, כל זאת תוך התחשבות גם במגבלות נפחיות כמו קווי בניין ומגבלות הבנייה לגובה. בצד השיווקי, אנו צריכים להעריך אילו דירות יהיו יותר מתאימות לקהל הרוכשים במקום שבו אנו בונים. ישנם מקומות שבהם יש ביקוש לדירות גדולות ואז לדוגמה, דירת 4 חדרים יכולה להגיע לשטח גדול יחסית של 110 מ"ר, והרוכשים יסכימו לשלם בהתאם".

בקריית ביאליק, לרוגמה, הוגבלה כמות זכויות הבנייה באופן משמעותי, מה שגרם לבניית דירות קטנות יחסית. "ניגשנו לתכנון עם תמהיל מגוון", מסביר שמחה. "תכנונו קומות נמוכות שכללו חמש דירות בקומה, שילבנו שלוש דירות קטנות בקומה והן נחטפו במהירות. בקומות היותר גבוהות, שבהן יש גוף לכיוון הים ולכיוון שטחים ירוקים, הערכנו שאנשים ירצו דירות גדולות יותר, שינצלו את היתרון של גוף פתוח מכמה כיוונים, ולכן שם תכננו רק ארבע דירות בקומה, והדירות הן בנות 4 חדרים ומעלה. באופן טבעי זה גרם לבניית פחות דירות בקומות הללו".

גודל הדירה, אם כן, הוא גם עניין של גיאוגרפיה. "ההבדלים בשטחי הדירות דרמטיים ומשתנים מעיר לעיר, דבר

אבל לא רק המטראז' נחשב, גם כמות החדרים מהווה שיקול מרכזי ברכישת דירה. רק בישראל הצליחו חברות הבנייה להגדיל את הדירה: הסלון מחושב כחדר. מה שנחשב בניו יורק או לונדון כדירת 2 חדרים, נחשב בישראל כדירת 3 חדרים. בתוכנית מחיר למשתכן, שקבע משרד הבינוי והשיכון, מוגדרות מראש הנחיות בסיסיות לסוגי הדירות, גודלן ושטחן המינימלי. הגדרה זו מסייעת לזוגות הצעירים לזכות בדירות 4 ו-5 חדרים במחיר יחסית נמוך ממחיר השוק. כך שאם בעבר לזוג צעיר היה קושי לרכוש דירה גדולה, התוכנית החדשה של מחיר למשתכן מאפשרת לו לרכוש דירה גדולה יותר ממה שיכול היה להרשות לעצמו לרכוש במחירי השוק.

"אנו רואים כיצד המציאות מתחילה להשתנות, בעיקר על רקע עליות המחירים בשוק הנדל"ן", אומר עמוס דבוש, סמנכ"ל השיווק של חברת י.ח. דמרי. "אם בעבר אנשים רצו דירות בשטח גדול יותר, למרות שאפשר לתכנן דירת 4 חדרים טובה שתיראה מרווחת ב-98 מ"ר ואף בפחות מזה, עכשיו אנו מזהים שנוצר צורך לדירות בנות אותו מספר חדרים, אך בשטח כולל קטן יותר. צריך לזכור כל הזמן שחשוב להתאים את המוצר לצרכן, ולבנות את ההעדפות של השוק בזמן נתון".

בעבר, רוכשי הדירות היו פוצחים במסע שינויים מתיש ויקר על מנת להתאים את הדירות החדשות שקנו מקבלנים לצרכיהם מבחינה תפקודית ועיצובית.

בעבר, שטחה הממוצע של דירת 4 חדרים, היה 110-100 מ"ר, ושטחה של דירת 5 חדרים היה כ-125-120 מ"ר. כיום ניתן לראות, בעיקר בשכונות חדשות, שהגדרת המטראז' השתנתה. כלומר, מספר החדרים כבר אינו מעיד על שטח הדירה. בשכונה אחת דירת 4 חדרים יכולה להיות בת 100 מ"ר, ובשכונה אחרת – בשטח של 80 מ"ר.

לרוב, גודל הדירה נקבע לפי הדרישות בתב"ע (תוכנית בניין עיר). באזורים רבים התב"ע מחייבת יומים לש"ווק דירות 3 חדרים. בפרויקט ברעננה, למשל, הוראות התב"ע דורשות כי חלק מהדירות יהיו קטנות יותר ויכללו שלושה חדרים, מתוך כוונה לתת מענה לזוגות צעירים שרוצים להתגורר בעיר. "בדירות קטנות המחיר למ"ר הוא לרוב גבוה יותר, מה שהופך אותן לרלוואנטיות יותר עבור היזמים", אומר גל קסטל, מנהל השיווק של חברת ארזים.

"כיום, מרבית הדירות שנבנות בשכונות נאות-פרס בחיפה הן דירות גדולות", מספרת יפה סרן, סמנכ"לית השיווק בחברת יוסי אברהמי. "אין דירות קטנות. תכנון השכונה לא כלל דירות מסוג זה, ולכן הדירות שרוכשים הזוגות הצעירים הן דירות 4 חדרים ומעלה. אלא שלהבדיל מדירות במרכז הארץ, ובוודאי שמדובר בדירות עם גוף לים, מחיר הדירות בשכונה נמוך ונגיש יחסית לזוגות צעירים ומשפחות של משפרי דיור". דירות 6 חדרים בשטח של 165 מ"ר ומרפסת של 65 מ"ר בפרויקט עולות 2.950 מיליון שקל.

באופן אבסורדי, ככל שהדירות מתרחקות ממרכז הארץ, כך השטח שלהן גדול יותר. הסיבה לכך שהדירות בפריפריה גדולות בהשוואה לדירות במרכז, נעוצה בעלות הקרקע. "ככל שזו יקרה יותר, היזמים מנסים למקסם את הפוטנציאל ולבנות כמה שיותר דירות במינימום שטח", מסביר קסטל. "בפריפריה יש אפשרות לתכנן ולשווק דירות גדולות יותר, משום שערך הקרקע נמוך יותר".



אבי זיתוני, א. זיתוני: "משפחות דתיות מחפשות דירות גדולות, ולכן היזמים משתדלים לבנות יותר דירות גדולות שהן לא דירות פרימיום. עם זאת, גם המשפחה החילונית הממוצעת השתנתה. אנו מזהים עלייה בביקושים מצדן לדירות גדולות"

« המשך בעמוד 34 »

התמונות להמחשה בלבד

דלתות פנדור
חברת הדלתות הגדולה בישראל!

יש לכם דלתות פנדור בבית?
סימן שלא התפשרתם!

החל מ-
1,490 ₪
כולל הכול!

פנדור יוניק קלאסיק
דלת פנים עמידה למים

5058 * pandoor.co.il

חוכמת ההמונים

81% בחרו פנדור
עפי' סקר מכון סמית 4/17

עד 24 תשלומים | ללא ריבית והצמדה | בכפוף לתקנון

חושבים בגדול

« המשך מעמוד 30

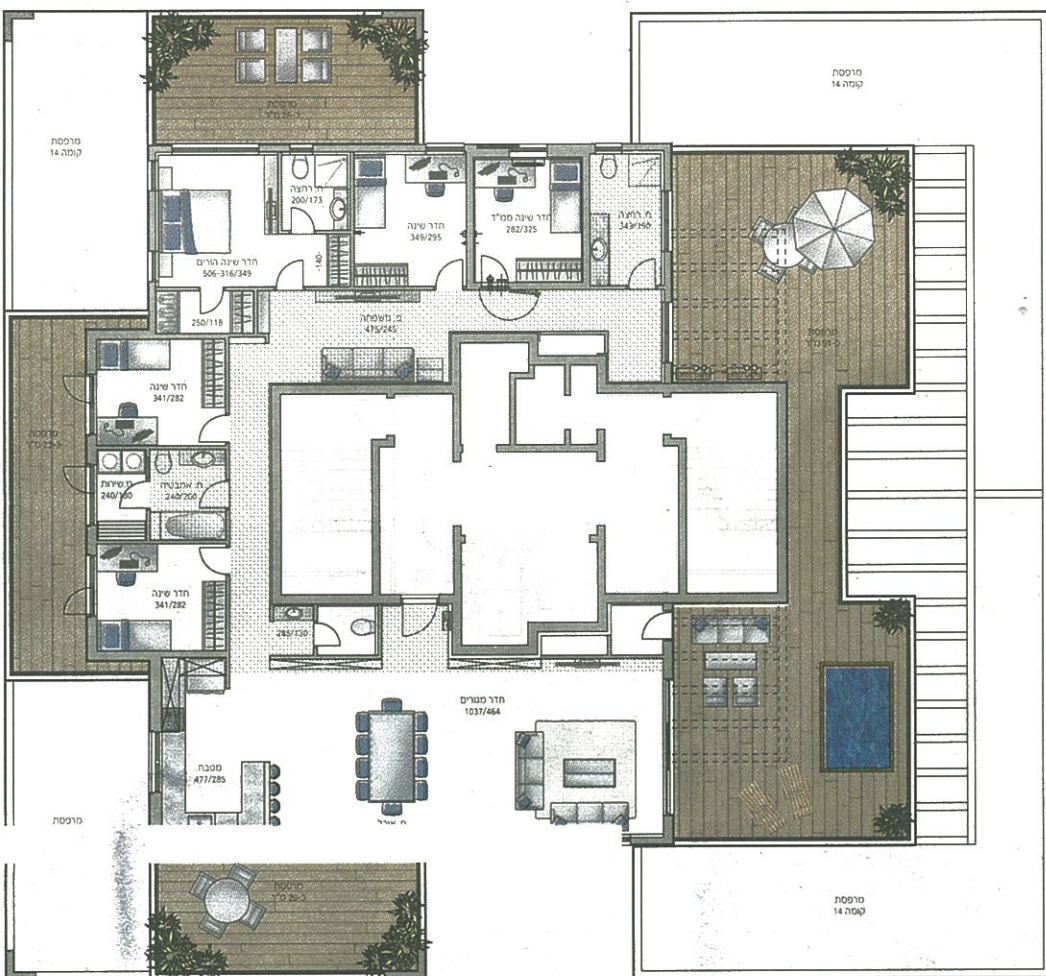
גם כשמדובר בדירות בעלות אותו מספר חדרים, שכן לפעמים ההבדל יכול להגיע לשטח של חדר נוסף (10-12 מ"ר), מדגיש יקי אמסלם, מנכ"ל קבוצת אלמוג. "במר" דיעין, למשל, שבה יש שיעור גבוה של דירות גדולות וקהל היעד מאופיין במשפחות עם ילדים (שלושה ומעלה) מחתך סוציו-אקונומי גבוה, אנו בונים דירות 6 חדרים בשטח של 163 מ"ר. בהרצליה, ויהינו ביקושים ערים לדירות גדולות מצד משפחות העוברות למרכז העיר, שעל פי רוב מגיעות מבתים פרטיים, והתאמנו להן דירות 5 חדרים גדולות, בשטח של 130 מ"ר ויותר השוות בגודלן לדירות 6 חדרים ברעננה, בראשון-לציון או בכפר-סבא".

שכונת נווה-זמר ברעננה מהווה דוגמה מצוינת לשכונה שבה התב"ע מאפשרת דירות בנות 4 חדרים, אך הן מעט קטנות. מדובר בשכונה שתכלול בסופו של דבר כ-3,500 דירות בבנייה רוויה, בעיר שכמעט ולא הייתה בה בנייה חדשה בשלוש השנים האחרונות. התב"ע שיזמה עיריית רעננה, דורשת כי שליש מהדירות יהיו בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר בתוספת מ"ר, מה שאפשר ליזמים לתכנן ולבנות דירות 4 חדרים בשטח של 92 מ"ר. מסקר שביצעה קבוצת יובלים, שמקימה ב-כונה פרויקט, עולה כי הביקוש לדירות מסוג זה הוא בעיקר מצד זוגות צעירים, ילידי העיר, המעוניינים להמשיך ולהתגורר בה, אולם לא יכולים לרכוש דירת 5 חדרים או בית צמוד קרקע, בשל המחירים הגבוהים בעיר. הפרויקטים בשכונה החדשה מהווים עבורם אלטרנטיבה שפיה לרכישת דירה, ביחס לרמת המחירים הנהוגה ברעננה.

מצעד הגדולים

הדירות הגדולות בולטות במיוחד בערי הלווין של גוש דן. בפתחתקווה כ-1,000 מתוך כ-4,000 הדירות שנבנו אשתקד הן דירות גדולות, ובדומה לכך המצב בהוד-השרון, חולון, ראשון-לציון ועוד. הכי מפתיע: בתחתית הרי שימה נמצאות בתיים ותל-אביב עם התחלות בנייה של 208 ו-169 יחידות דור בנות 6 חדרים ומעלה.

בפתחתקווה בונים הכי הרבה דירות גדולות. בשנת 2016 הוחל בבניית 737 דירות גדולות בעיר. כך, למשל, חברת א.ז.י.טו.ני מקימה שם את פרויקט ECO נווה-עוז הירוקה, הכולל דירות 6 חדרים. "הפרויקט שלנו ממוקם בפתחתקווה על גבול גבעת-שמואל, המאופיינת באוכלוסייה גדולה של מסורתיים ודתיים", אומר אבי זיתוני, הבעלים. "מדובר במשפחות גדולות המחפשות דירות גדולות, ולכן, היזמים משתדלים לבנות יותר דירות גדולות שהן לא דירות פרימיום. עם זאת, אנחנו בחברה רואים בשנים האחרונות שגם המשפחה החילונית



תוכנית לפנטהאוז 6 חדרים המשתרע על פני קומה שלמה בפרויקט y vision ביהוד-השרון | היום: חברת ינוב

כירות גם זוגות שמבקשים להרחיב את המשפחה, ועל כן קונים דירה 6 חדרים מבעוד מועד", אומרת רחלי בריזל, מחברת אשרד.

ברשימת הערים שבהן נבנות הכי הרבה דירות גדולות, מפתיעה באר-שבוע במקום השני בצמרת, אחרי פתחתקווה, עם התחלות בנייה של 440 דירות 6 חדרים ומעלה. גם בעיר דימונה כמעט ולא נבנות דירות קטנות. דימונה היא העיר בפריפריה שבה נבנות הכי מעט דירות קטנות: כשלושה אחוזים בלבד של דירות 2 ו-3 חדרים בעשר השנים האחרונות. שאר הדירות שנבנו בעיר היו גדולות. יש לציין כי בדרום, הן בבאר-שבוע והן בדימונה, הדירות הגדולות, גדולות גם מבחינת המטראז. בדימונה יש דירות 3 חדרים, אך כולן הן דירות ישנות מאוד.

אילן רג'ואן, יום פרויקט מגדלי רג'ואן, המוקם בדימונה: "אצלנו בפריפריה הכול זול יותר, הקרקעות וגם המחירים למ"ר, ולכן באופן טבעי שטח הדירות ומספר החדרים גדולים יותר. בדימונה לא כדאי לבנות דירות קטנות גם כי הביקושים של זוגות צעירים, לכאורה קהל היעד לדירות קטנות, הם רק לדירות גדולות, בעיקר של 4 חדרים. הסיבה היא לא רק הגידול הצפוי בתא המגורים, אלא גם המחירים הנמוכים יחסית של דירות חדשות".

בפרויקט שמקימה חברת רוטשטיין יחד עם חברת ציי פחה בקריית-מלאכי, פרופיל הרוכשים מורכב בעיקר ממשפחות צעירות בעלות רצון למרחב ומשפחות מרוכות ילדים מהציבור הדתי-לאומי. "הלקוחות מתאמרים להשיג משכנתה גדולה על מנת לקנות את הדירה הגדולה, כשמרבית הרוכשים הם משפחות אמידות יותר. הפער בין מחירי הדירות הגדולות לקטנות עומד על כ-400-230 אלף שקל", מסבירה אורטל ליכר, מנהלת השיווק של חברת רוטשטיין. "עיקר הביקוש בימים אלו, בעיקר בפרויקטים שנחשבים 'עממיים', הוא לדירות 5-4 חדרים. דירות בנות 2-3 חדרים, על אף שיש להן ביקוש, בעיקר בקרב אוכלוסיית המשקיעים, לא תמיד רצויות על ידי הרשויות המקומיות שמבקשות להביא לעיר אוכלוסייה חזקה ואמידה. למשל,

הממוצעת השנתית. אנו מזהים עלייה בביקושים לדירות גדולות מצד משפחות חילוניות הכוללות שלושה ילדים ויותר".

היישוב הסמוך גני-תקווה, שהחל לעבור תהליך אורבניזציה שהגיע לשיאו בעשור האחרון, הכפיל את מספר תושביו ומושך אליו אוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, המורכבת ברובה ממשפרי דור, מה שהביא שם לבניית יותר ויותר דירות גדולות במיוחד. "עלילות המחירים בשוק הנדל"ן בישראל הביאה להפיכתן של גני-תקווה, פתחתקווה וגבעת-שמואל, למוקד משיכה נדל"ני בגוש דן לדירות גדולות", אומרת מיה אבישר, מנהלת מכירות אזורית אפריקה ישראל מגורים.

חברת אשרד מקימה יחד עם צמח המרמן פרויקט בגני-תקווה, המציע מגורים עם קומת מסחר מושקעת כעירוב שימושים. "לב גני-תקווה" כולל שני מגדלים בני 23 קומות, המציעים 250 דירות בנות 4, 5 ו-6 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. דירות 5 חדרים בפרויקט משתרעות על פני שטח של 122 מ"ר, ומחירן נע בין 2.3-2.7 מיליון שקל. מודל נוסף שהתברר מציעות הוא דירות 5 חדרים בנות 137 מ"ר במחיר של החל מ-2.7 מיליון שקל. מחירן של דירות בנות 6 חדרים בפרויקט, בשטח של 142 מ"ר ומרפסת בת 20 מ"ר, עומד על כ-2.6 מיליון שקל. "פרופיל הרוכשים בפרויקט זה, מורכב בעיקר ממשפחות בנות שלושה ילדים ויותר, וכן מצמצמי דור שמכרו וילה או קוטג' באזור בקעת-אוננו, וקנו במקום דירת 6 חדרים במגדל. כמו כן, אנחנו רואים במשרד המי-

רחלי בריזל, חברת אשרד: "לא מעט רוכשים בוחרים לקנות דירה גדולה ולצמצם את מספר החדרים. מדובר במשפרי דור, שילדיהם בגרו ועזבו את הבית, אבל הם כן מעוניינים בדירה מרווחת, ולכן הם שוברים קירות, מאחדים חדרים ויוצרים חללים רחבים במיוחד. לרוב מדובר בחדר שינה בשטח כפול"



« המשך בעמוד 36

חושבים בגדול

« המשך מעמוד 34 »

בהרצליה, קשה מאוד למצוא בנייה חדשה עם דירות 2 חדרים. לעומת זאת, במקומות דוגמת אור־עקיבא, כן ניתן למצוא דירות 3 חדרים, ויש מי שרוכש אותן, בעיקר זוגות צעירים בתחילת דרכם, ומשקיעים שם תכונים להשכירן.

מצעד הקטנים

באור־עקיבא לא כונים כמעט בכלל דירות גדולות. בשנת 2016 הוחל שם בבניית שלוש דירות 6 חדרים ומעלה בלבד, מתוך התחלות בנייה של 350 יחידות דיור. גם בטבריה נבנו חמש דירות גדולות בלבד מתוך 429 יחידות דיור שהוחל בבנייתן, ובעכו מדובר בשבע דירות גדולות מתוך התחלות בנייה של 313 דירות.

הביקוש לדירות קטנות מגיע מאוכלוסיות שאינן זקוקות לדירות גדולות, או שאינן יכולות לעמוד במחיר הרכישה שלהן. ביניהן ניתן למנות קשישים, סטודנטים, משפחות חד־הוריות, משפחות בתחילת הדרך והורים גרושים. הגורמים לכך הם השינויים הדמוגרפיים כמו התארכות תוחלת החיים, העלייה בגיל הנישואין הממוצע ובאחוז הגירושין והעלייה בפופולאריות של תאים משפחתיים השונים מן התא המשפחתי הסטנדרטי.

"היצע הדירות הקטנות אינו נותן מענה לאוכלוסיית הביקוש שהולכת וגדלה", קובעת דנה דוד, חוקרת שכר נות ומתכננת ערים באתר מדלן. "העובדה שאותן אוכלוסיות מתקשות למצוא פתרון מגורים מתאים, מאלצת אותן פעמים רבות להתפשר על דירות ישנות במצב ירוד, או להיגרר לרכישות מעבר ליכולתן הכלכלית. מהנתונים עולה שרוב הדירות הקטנות נבנות דווקא בערים כמו תל־אביב, רמת־גן או ירושלים, שבהן שווי הקרקע גבוה מאוד. אולם גם באותן ערים מבוקשות שבהן היצע הדירות הקטנות גדול באופן יחסי, עלויות הרכישה או ההשכרה גבוהות מאוד".

בעיני ד"ר רינה דגני, זה לגיטימי שיזמים וקבלנים יספקו את ההיצע שדורשים כוחות השוק, ושחלק גדול מהעיריות, המעוניינות שאוכלוסיה חזקה תגיע אליהן, מעדיפות שבשטחן ייבנו כמה שיותר דירות גדולות ויקרות יחסית. אך למרות זאת היא מציינת שיש בכך גם בעיה לא קטנה, התורמת לעיוות בשוק הדיור. לד"ר בריה, הפירמידה התהפכה: אם עד לשנות ה־80 רוב הדירות שנבנו בישראל היו דירות קטנות, בנות 2.5, 3 ו־3.5 חדרים, הרי שכיום דירות 2 ו־3 חדרים מהוות רק כ־10% אחוז מהשוק. נכון, אומרת דגני, בכל פרויקט חדש מחייבים בניית 20 אחוז דירות קטנות, אולם רוב הפרויקטים הללו הם בערי הלווין ובפריפריה. המחסור בדירות קטנות בולט במיוחד באזורי הביקוש, לתל־אביב וגוש דן.

דגני מדגישה כי אם נצליב את הנתון הזה בשיעור המש"פחות הקטנות, ההולך ועולה, ומגיע לכ־40 אחוז – כולל חד־הורים, גרושים, נשואים מאוחרים, להט"בים, חסרי ילדים וכו' – נמצא כי קיים כיום מחסור לא מבוטל בשוק בדירות קטנות, ובמיוחד ב"מדינת תל־אביב". "מה שקר"ה", היא אומרת, "זה שהדירות הקטנות בתל־אביב נר"כשות לעיתים קרובות דווקא על ידי אוכלוסייה אמידה יחסית שמאסה בפקקים וחוזרה להתגורר בעיר. ונקודה מעניינת: אם, למשל, הממשלה היתה מעודדת בניית יותר דירות קטנות במקום גדולות, ניתן היה בנקל להגיע כבר היום לכ־60-65 אלף התחלות בנייה בשנה, זאת לעומת 50-55 אלף בלבד כיום.



דירת גן 6 חד' בפרויקט אלמוג החשמונאים מודיעין | יום: קבוצת אלמוג

ועלויות נלוות של עורך דין, תיווך והעברת דירה, מדובר בתוספת של עשרות אלפי שקלים, שמעמידות בסימן שאלה גדול את ההחלטה הראשונית לרכוש דירה קטנה לזמן קצר.

"על אף הפופולאריות הרבה של דירות 5 חדרים ויותר, רבים מקהלי היעד דוגמת זוגות בתחילת דרכם, זוגות מבוגרים יותר שילדיהם עזבו את הקן, משפחות חד־הוריות וכיוצא באלה, מוצאים דווקא את הדירות הקטנות כמוצר העונה על צרכיהם", מדגיש טל מי רז, מנהל מכירות אזורי אפריקה ישראל מגורים. "הביקוש הקשיח העלה את ההילוך בשוק הדירות הקטנות, והתופעה של קניית דירות 2 ו־3 חדרים בעיקר להשקעה בתל־אביב, הולכת וצוברת תאוצה בערים נוספות דוגמת ירושלים ומודיעין. מחר, אלה דירות זולות יחסית, ומאידך על אף שאינן כוללות חדרים רבים, מדובר בדירות גדולות ומרווחות בגורל של 85-90 מ"ר, בהשוואה לדירות דומות שראינו בעבר בשוק".

אבי ביתן, סמנכ"ל השיווק של חברת מנרב, מנפץ את המיתוס שדירות קטנות נועדו לחלשים: "ההנחה שדי"רות קטנות נרכשות על ידי אוכלוסיות חלשות יותר היא פחות רלוונטית כיום, כי גם דירת 3 חדרים עולה 1.5 מיליון שקל", הוא אומר. "כיום, גם אם שני בני זוג צעירים עובדים ומרוויחים יפה, אבל אין להם את ההון העצמי הנדרש, הם לא יכולים לקנות דירה 4 חדרים ומעלה. יחד עם זאת, כשהם רוצים לרדת לדירת 3 חדרים, המוצר הזה אינו זמין עבורם. בעיה נוספת של הדירות הקטנות, ואחת המרכזיות מנקודת ראותם של הזוגות הצעירים, היא שדירות כאלה עוברות תחלופה מהירה מאוד. זוגות צעירים קונים אותן לתקופת זמן קצובה, ואחרי הילד הראשון או השני הם צריכים דירה גדולה יותר, והכל תוך אוכדן כספי, שכן בתקופות של עליות מחירים, פערי המחיר בין דירות 4 חדרים לדי"רות 3 חדרים, גדלים. כשמוסיפים לחשבון את עלויות המיסוי המוגדלות המושתתות עליהם כמשפרי דיור,

הגודל כן קובע

איפה בישראל נבנות הכי הרבה דירות גדולות בנות 6 חדרים ומעלה, למה יש מחסור בדירות קטנות ואיך בכלל נקבע גודלה של דירה?

היישובים בהם בונים הכי מעט דירות גדולות	
התחלות בנייה של דירות 6 חדרים ומעלה – 16	
אור עקיבא	3
טבריה	5
עכו	7
קריית מלאכי	7
גבעתיים	11
רמלה	12
נהריה	13
אילת	15
קריית מוצקין	17
ירוחם	20
אשדוד	28
חיפה	28

ניתוח נתוני הלמ"ס: לשכת שמאי המקרקעין

היישובים בהם בונים הכי הרבה דירות גדולות	
התחלות בנייה של דירות 6 חדרים ומעלה – 2016	
פתח תקווה	737
ב"ש	440
חולון	435
ירושלים	415
הוד השרון	404
יהוד	260
חדרה	237
נתניה	212
בת ים	208
תל אביב	169

ניתוח נתוני הלמ"ס: לשכת שמאי המקרקעין