

המחיר הגבוה של הפוטנציאל

בשוק נדל"ן הישראלי הנוירוטי די בשמועה על פרויקט התחדשות עירונית כדי להעלות את מחירי הדירות. במקרים רבים, המוכרים מנצלים פערי מידע לגבי היתכנות הפרויקט, ומקפיצים את המחירים בלי קשר למציאות

||| נמרוד בוסו

ברחוב הערמון באור יהודה נמכר לפי שלושה חודשים קוטג' טורי ישן וקטן עבור 1.8 מיליון שקל. עבור מי שמכיר את מחירי הנכס סים באזור, זו עסקה לא פחות ממדהימה, שכן היא שיקפה עלייה של קרוב ל-30% לעומת המחירים שהיו מקובלים בשכונה. אז מה קרה כאן? האם המוכר הצליח להוציא מחיר מופקע מפרויקט חסר הבנה? האמת כנראה הפוכה: הרוכש ידע היטב על מה הוא משלם. הוא ידע ששבועות ספורים קודם לכן הפועלים במתחם השלימו את איסופן של יותר מ-80% מחתימותיהם של בעלי הנכסים – השיעור הנדרש על פי חוק להתחלת קידומו של פרויקט פיננסי. בסופו של התהליך אמור כל אחד מבעלי הנכסים, כיום קוטג'ים מיושנים של 100 מ"ר, להפוך לבעליה של דירת חמישה חדרים חדשה עם מרפסת, מחסן וחניה בפרויקט מגדלים שייבנה במקום. לשם השוואה, ב-2015 נע מחירו של נכס שכזה סביב מיליון שקל, כלומר בתוך שלוש שנים עלו מחירי הנכסים ב-80%, והיד עוד נטויה.

לדברי חיים לוי, בעלי חברת נדל"ן בג'נס, המלווה משקיעי נדל"ן, אשר מכיר היטב את המתחם, השגת הסכמתם של 80% מהדיירים לפיננסי-בינוי היא האתגר המשמעותי ביותר העומד בפני פרויקטים כאלה. "ברגע שזה קרה והדיירים בעצמם נתנו אור ירוק לפרויקט, הרכישה התייקרה אוטומטית ב-300-400 אלף שקל. ולמרות זאת, זו עסקה משתלמת גם לקונה כי הוא שילם 1.8 מיליון שקל על נכס שבעוד כמה שנים יהיה שווה 2.3 מיליון שקל".

מגמת התייקרות דומה נראית כיום בעשרות שכונות ותיקות לרחובם של אוזרי הביקוש. עוד ועוד סיפורים מסוג זה מגיעים מערים כמו יפו, הרצליה, בת ים, יבנה ואשדוד. אחת הדוגמאות היא רחוב הנטקה בשכונת קריית יובל בירושלים, המאופיין בבנייני שיכון ותיקים. לפני כשנה דירות שני חדרים ברחוב, ששטחן כ-50 מ"ר, נמכרו ב-850-900 אלף שקל. אולם מאז החלה במקום התארגנות לקראת פרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש, בחובלת החברה העירונית מוריה – ומחירי הדירות המריאו בעשרות אחוזים. לדברי שמאי המקרקעין הירושלמי יאיר יריד, בבניינים שבהם הושגו תתימות של 80% מהדיירים נעים מחירי הדירות הללו סביב 1.2 מיליון שקל, וזה לא הסוף. יריד מאמין כי גם בשלב זה ההתייקרות משקפת רק חלק מפוטנציאל עליית הערך. "מחיר השוק של דירת שלוש חדרים חדשה באזור, מהסוג שיקבלו בעלי הדירות הוותיקות אם יושלם הפרויקט, הוא 1.7 מיליון שקל. ככל שהתהליך מתקדם וככל שנוצרת ודאות, ערך הנכס עולה". באשדוד, מספר שמאי המקרקעין אנדריי זיבלוב



שכונת קריית משה, רחובות

סוג הנכס: דירת שלושה חדרים
מחיר ב-2015: 550 אלף שקל
מחיר כיום: 900 אלף שקל
שיעור עלייה: 64%

שכונת רמת אליהו, ראשון לציון

סוג הנכס: דירת שלושה חדרים

מחיר ב־2015: 800 אלף שקל

מחיר כיום: 1.2 מיליון שקל

שיעור עליה: 50%

צילומים: Droneimagebank, עמית שעל

של 25 מ"ר לשטח הדירה. "בפרויקטים של עיבוי וחיוזוק עליית המחירים היא מתונה יחסית, 10%-15%", אומר יידי. כדוגמה לכך הוא מביא את שכונת נווה יעקב הירד-שלמית, שבחלק מהבניינים בה מבוצעים פרויקטי תמ"א 38¹ לעיבוי וחיוזוק. בשכונה חלה אמנם התייקרות, אך בשיעור נמוך משמעותית בהשוואה לדירות בהנפקה. שם, לדבריו, "בבניינים שבהם החלה התארגנות ליציאה לפרויקט כמעט בן לילה זינקו מחירי דירות שלושה חדרים ותיקות ב־100 אלף שקל, מכ־1.3 מיליון שקל ל־1.4 מיליון שקל. מי שלא מבין לעומק מה קורה ברחוב היה חושב שזו פעולה רגילה של השוק. מרתק לראות כיצד בבניינים זהים באותו רחוב מחירי העסקות שונים לחלוטין – כי בבניין אחד יש כבר הסכמה של רוב הדיירים ליציאה לפרויקט, ובבניין ליד ההתארגנות עוד לא החלה או שכבר ידוע שיש אחוז גבוה של מתנגדים".

גם תמ"א 38 מעלה את המחירים

שמאי המקרקעין אייל טיליוף, בעל משרד הפועל בבת ים, חולון, ראשון לציון ורחובות, מספר כי "הוועדה המקרמית לתכנון ובנייה בת ים מקדמת כמה מתחמי פינוי-בינוי – בשכונות רמת יוסף, רמת הנשיא, מרכז העיר ואזור הטיילת. המתחמים נמצאים בהליכים שונים של תכנון, אך באף אחד מהם לא החלה בנייה בפועל".

בישראל יוצאת לדרך. יום למחרת כל מי שמכר דירה באזור כבר הקפיץ את המחיר ב־200 אלף שקל. במקרים האלה שוק הנדל"ן עובר באופן שמוכר את שוק ההון. ברגע שחברה מפרסמת תחזית רווח – ערך המניה מונק. לוי אף מחלק את התהליך שעובר בניין או אזור המיועד להתחדשות לכמה שלבי בנייה, כשבכל אחד מהם יש עליית ערך שונה לנכס. השלב הראשון הוא זה שבו ועד הבית – מיוזמתו או בעקבות פנייה של יום נדל"ן – דן באפשרות לקידום פרויקט תמ"א 38 או פיננוי-בינוי (במקרה השני מדובר יהיה בהתאגדות של כמה בניינים) בשלב השני יוצא הוועד למכרז קבלנים, ובמקביל נאספות חתימות דיירים; בשלב השלישי נבחר קבלן ונחתם עמו הסכם; בשלב הרביעי קבלן מגיש תוכנית לוועדה; ובשלב החמישי מאשרת הוועדה את התוכנית. במקרים של פרויקט תמ"א לאישור מתלווה גם הוצאת היתר בנייה.

שיעור ההתייקרות אינו אחיד באזורים השונים, ותי לוי בתמורות שיקבלו בעלי הדירות הוותיקות. קפיצות המחיר הגדולות ביותר נרשמות באזורי הביקוש, שם המי חירים גבוהים ממילא, ולכן גם הפרשי השווי בין הדירות הישנות לחדשות שייבנו הם הגדולים ביותר.

מלבד זאת, קיים פער ניכר בין פרויקטים שכוללים הריסה ובנייה (פינוי-בינוי או תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה) ובין פרויקטים של עיבוי וחיוזוק, שבהם הדיירים אינם מקבלים דירה חדשה, אלא מחודשת עם תוספת

ממשרד גיל אברהמי טל, "יש אזורים שלמים שבהם דירות שיכון בנות שתי חדרים נמכרות במחיר שכבר משקף שווי של דירת שלושה חדרים חדשה עם מרפסת. זה אופייני בעיקר לרובע א' ורובע ב', שבהם מקודמים במקביל הרבה פרויקטים של תמ"א 38 ופינוי-בינוי".

הגישוש הראשוני כבר מעלה את המחיר

הדוגמאות הללו עוסקות בפרויקטים המצויים בשלבים מתקדמים יחסית, אבל המחירים מתחילים לעלות עוד הרבה קודם. "יש בניינים שבהם מרגע שחברה או קבלן שלחו הודעה לדיירים בדואר או דיברו עם בעלי הדירות, מבחינתם הפרויקט כבר אוטוטו יוצא לדרך והם מעלים את מחיר הדירות", מתאר זיבלוב. "בתפיסה שלי ההצדקה להתייקרות הנכס מגיעה רק עם הוצאת היתר בנייה, אבל השוק חזק יותר מכל דבר אחר, ובוודאי יותר מהדעות שלי. מחיר השוק מגלם את הפוטנציאל ואת הסיכוי שיום יבוא ויבוצע הפרויקט, ולכן המחירים עולים כבר בשלב של תהליכי הגישוש הראשוניים".

לוי מספר כי לפני כשנתיים ייעץ לכמה משקיעים שבחנו אפשרויות רכישה באזור דרך השלום בתל אביב. "באחד הימים פורסמה כתבה בעיתון על האזור שבו הם התעניינו תחת הכותרת 'תוכנית הפינוי-בינוי הגדולה

סוג הנכס: קוטג' טורי בשטח 100 מ"ר
מחיר ב־2015: כמיליון שקלים
מחיר כיום: כ־1.8 מיליון שקל
שיעור עליה: 80%



בקריית משה ברחובות, מספר טילוף, "עד 2015 המחירים נעו סביב 500–600 אלף שקל. נכון להיום, המחיר המבוקש עולה על 900 אלף שקל. השוני במחיר נובע בעיקר מפ" רסום תוכנית הפינוי־בינוי. יעבור עוד זמן רב עד יציאת התוכנית לפועל, אם בכלל, אבל המחירים כבר עולים."

המחיר זינק פי ארבעה מאז 2005

ואם די בפוטנציאל להתחדשות עירונית כדי להעלות את מחירי הדירות בעשרות אחוזים, הרי שקבלת היתר בנייה כבר מזניקה אותם במאות אחוזים, כפי שממחיש סיפורו האישי של איציק ברוך, בעלי חברת יובלים המב" צעת כיום את פרויקט הפינוי־בינוי רמות השרון בשכונת מורשה ברמת השרון.

כבר ב־2005, הרבה לפני שחשב על פרויקט בנייה במ" קום, רכש ברוך דירה להשקעה בשכונה. "דירת שלושה חדרים קטנה של 55 מ"ר עלתה לי אז חצי מיליון שקל", הוא מספר. "כבר באותה תקופה החלה חברת נדל"ן לנ" סות לקדם פרויקט במקום, אבל היא לא הצליחה, וב־2009 אנחנו לקחנו את המושכות והתחלנו לקדם את הפרויקט". על פי התוכנית שקידמה יובלים, במקום בנייני השיכון בני 168 הדירות, ייבנו ארבעה מגדלים ובהם 588 דירות. מאותה הנקודה, לפני שמונה שנים, חלה לדברי ברוך עליית מחירים מסחררת: "לפני חמש שנים מכרים שלי רכשו במתחם דירות ב־1.15–1.2 מיליון שקל. שנתיים לאחר מכן עלה המחיר ל־1.4 מיליון שקל, ושנה לאחר מכן ל־1.6 מיליון". כיום, כששניים מתוך ארבעה תתי־מתחמים המרכיבים את הפרויקט מצויים בשלבי ביצוע, ניתן עדיין לרכוש דירה ותיקה באחד הבניינים שטרם נהרסו תמורת 1.9 מיליון שקל, כמעט פי ארבעה ממה ששילם ברוך לפני 12 שנה. "שווי דירת ארבעה חדרים חדשה בפרויקט, כמו זו שיקבלו בעלי הדירות להריסה, הוא 2.5 מיליון שקל, כך שעדיין יש לאן לעלות", הוא אומר.

תהליך דומה, לדבריו, מתרחש ברובע א' באשדוד, שגם בו פעילה החברה שלו. "כשהתחלנו לעבוד שם לפני שלוש שנים וחצי, המחירים בבניינים הוותיקים היו 600–650 אלף שקל לדירת שני חדרים וחצי. נכון להיום, המחירים שם הם בסדר גודל של מיליון שקל".

התופעה שמבלבלת את מדד מחירי הדירות

להתייקרויות הדירות הנובעות מהפוטנציאל שבהתחדשות העירונית יש השלכות ברורות הן על בעלי הדירות והן על מי שמחפש דירה לרכישה באזורים אלה. אולם לעליית המחירים יש השפעה משמעותית ומרחיקת ←

אנדריי זיבלוב, שמאי מקרקעין: באשדוד יש אזורים שלמים שבהם דירות שיכון בנות שני חדרים נמכרות במחיר שכבר משקף שווי של דירת שלושה חדרים חדשה עם מרפסת"

לב רבה נוכח כוונת המדינה והרשויות המקומיות לבצע בהן הליכי פינוי־בינוי בהיקף חסר תקדים, כאשר הן צפויות להיהרס עד היסוד ולהיבנות מחדש. אלא שבאופן פרדוקס" לי מחירי הדירות בשכונות הללו המריאו בחדות בעשרות אחוזים, אף שבשתייהן ברור כי הליכי ההתחדשות יהיו מורכבים וממושכים משמעותית מאשר בפרויקטים רגילים. ברמת אליהו בראשון לציון, מספר טילוף, "דירות שלושה חדרים שעד לפני שנתיים־שלוש עלו 800 אלף שקל עובי" רות היום את ה־1.2 מיליון ומגיעות אף ל־1.3 מיליון שקל".

אחד מאותם המתחמים הוא ברחוב כצנלסון בשכונת יוסף בעיר, שם מקודם פרויקט התחדשות עירונית, של־דברי טילוף, כבר הביא לעלייה של מאות אלפי שקלים במחירי הדירות. "בינואר נמכרה דירת שני חדרים בשטח של 50 מ"ר ברחוב כצנלסון 41 תמורת 1.15 מיליון שקל. דירה כזאת במקום שבו אין תהליך התחדשות עירונית מתומחרת סביב 950 אלף שקל, כלומר עד כה המחיר כבר עלה ב־20%."

"זה לא מעט כסף, בהתחשב בעובדה שכדי לצאת לפינוי־בינוי צריך לעבור תהליך ארוך של הוצאת היתר בנייה, וגם לאחר קבלת ההיתר הבנייה נמשכת זמן רב, קיימת אי ודאות, והדיירים צריכים לצאת לדיוור חלופי עד השלמת העבודות. יש מתחמים שכבר שנים נמצאים בהליכים לקראת פינוי־בינוי ועוד לא קיבלו היתר בנייה. לכן משקיע שמוכן לשלם יותר עבור הפוטנציאל לפינוי־בינוי, צריך להביא בחשבון את אי הוודאות".

לפי טילוף, גם ציפייה לביצוע פרויקט תמ"א 38 שאינו כולל הריסה ובנייה, אלא רק חיזוק של הבניין והרחבת הדירות הקיימות, מביאה לעליית שווי הדירות בבניין, גם אם בשיעור צנוע יותר. כרוגמה לכך הוא מביא עסקה ברחוב מבצע סיני, הסמוך לכצנלסון. שם, בבניין העומד לפני ביצוע תמ"א, נמכרה לפני כשנה דירת שני חדרים בשטח 55 מ"ר תמורת 1.03 מיליון שקל, בשעה ששווי השוק של דירה שכזו בבניין "רגיל" ינוע סביב 900–950 אלף שקל בלבד, כלומר עלייה של 10%–15% בשווי הדירות.

"ניתן לראות גם בלוחות האינטרנט שבבניינים בה" ליכי קידום של פינוי־בינוי או תמ"א 38 המחירים המבוקשים מצד המוכרים גבוהים יותר, אך חשוב לציין שלא תמיד תשלום גבוה יותר ממחיר השוק מבטיח כי הפרויקט אכן יבוצע", מודגש טילוף.

עוד דוגמאות מעניינות שמציג טילוף נוגעות לש" כונת רמת אליהו בראשון לציון ולשכונת קריית משה ברחובות: שתייהן זכו בשנה־שנתיים האחרונות לתשומת

רחוב הנטקה (קריית יובל), ירושלים

סוג הנכס: דירת 2 חדרים
מחיר ב־2014: כ־950 אלף שקל
מחיר כיום: כ־1.25 מיליון שקל
שיעור עליה: 32%



צילום: אוראל כהן, עמית שאבי

סוג הנכס: דירת שני חדרים
מחיר בבניין שאינו מיועד להתחדשות: 950 אלף שקל
מחיר בבניין שבו מקודם הליך התחדשות: 1.15 מיליון שקל
שיעור עליה: 21%



צילום: Droneimagebank, אלס קולמוסקין, כפר יוז

מכירה של דירת שני חדרים, אשר המצביע על התייקרות של דירות מסוג זה באזור הספציפי שבו נערכה העסקה, וכך בא הרבר לידי ביטוי במדד.

ואכן, גורם ממשלתי הבקיא בתחום מאשר כי העובדה שמדד מחירי הדירות ממשיך לעלות (בקצב של כ-4% בשנה), למרות הידרדה בביקוש לדירות, מביאה יותר ויותר גורמים בממשלה להעריך כי אחד הגורמים לתופעה הוא אזורים שבהם מתחילה תנופת התחדשות עירונית.

זהו תהליך שלא הסתיים, וייתכן שאף נמצא בחיתוליו באזורים שונים בישראל. כך למשל, מספר ירד, מחירי הדירות בירושלים החלו להגיב רק לאחרונה לפוטנציאל עליית הערך שמביאות איתן יוזמות ההתחדשות העירונית. "אף שתמ"א 38 נחקקה לראשונה ב-2005, לשוק לקח הרבה זמן להגיב", הוא אומר. "השוק כאן עדיין מעכל את השינוי שיצרו תוכניות ההתחדשות העירונית השונות.

"אזור ירושלים הוא הררי, ועלויות הבנייה בו גבוהות. זה משפיע על ההיקפים של פרויקטי הפינוי-בינוי. אבל אנחנו נמצאים בשלב שבו ברחבי העיר מקודמים 21 פרויקטים מסוג זה, מתוכם חמישה לשכונות שלמות". רק בסוף נובמבר בר יצאו היתרים לפרויקט הפינוי-בינוי הראשון בירושלים, פרויקט המקשר בקריית משה, ויריד מעריך כי "זה ייתן עוד דחיפה למודעות למהלכים הללו, ובעקבות זאת גם למחירים. כשאנשים יראו בעיניים אזורים שנהרסים ונבנים מחדש בעיר, זה יתרום לוודאות".

לשאלה אם התופעה תביא להתייקרות מחירי הדירות לרכישה ולהשכרה גם באזורים שנורעו עד כה במחירים סבירים יחסית, עונה ירד: "יש עדיין אזורים שלמים בעיר, כמו ארמון הנציב ושכונת גילה, שבהם אין כראיות כלכלית לפרויקט. עם זאת, אין ספק שלתהליך התחדשות עירונית יש תרומה לעליית ערך כללית של מחירי הדירות בעיר".

מצג שווא של פינוי-בינוי מתקרב

ולבסוף, אין מנוס מלהזכיר פן נוסף ולא נעים של גל עליות הערך שמביא עמו פוטנציאל ההתחדשות העירונית. אלה הם מקרים שעליהם מספרים שמאים, מתווכים וקונים, שבהם מנסים בעלי דירות, בין אם בתום לב ובין אם בודון, למכור את דירותיהם ככאלה המיועדות לפרויקט התחדשות עירונית, גם אם הן נמצאות בבניינים שבהם ההיתכנות של פרויקט כזה קלושה או לא קיימת.

לדברי זיבלוב, "רבים מרוכשי הדירות טועים לחשוב שבכל אזור שבו יש נכסים ותיקים קיים פוטנציאל לפינוי-בינוי או תמ"א 38, אבל הנושא מורכב הרבה יותר. לא כל העיריות תומכות בפרויקטים של פינוי-בינוי או תמ"א 38, וחלקן אף פועלות לטרפד תהליכים כאלה".

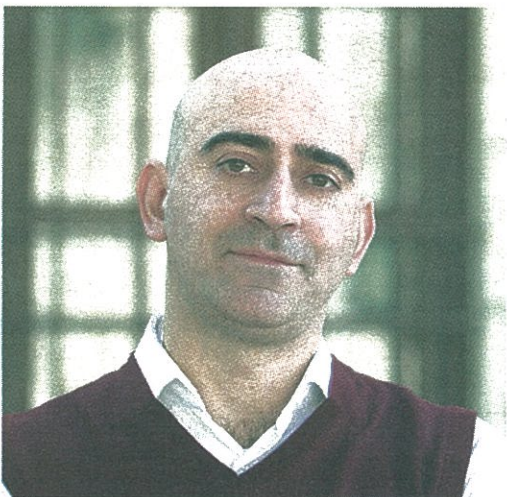
יריד ממליץ כי בכל מקרה של רכישת דירה מיד שנייה המוצגת כדירה המיועדת להתחדשות עירונית, כדאי לקונה לנקוט אמצעי זהירות ולהיעזר באנשי מקצוע כמו שמאי או עורך דין. "ככל שיש לך יותר מידע שקוף וברור, אתה יודע בדיוק למה אתה נכנס וכמה הנכס באמת שווה. רכישה של נכס ללא בדיקה היא חוסר אחריות", הוא מזהיר. "נכון שתיאורטית בכל נכס שנבנה לפני 1980 יש אפשרות פוטנציאלית לתמ"א, אבל זה ממש לא אומר שזה יקרה בכל בניין כזה. יש הרבה מאוד גורמים שעשויים לטרפד יציאה למהלך כזה: חוסר הסכמה בין שכנים, תוכניות ע"רייה שסותרות את הפרויקט או תנאים פיזיים של דירה או של בניין שפשוט לא מאפשרים את הרחבת הדירות. לכן חשוב מאוד להיזהר ולעשות בדיקות כמה שיותר יסודיות על הנכס טרם הרכישה".

המוזלות לשוק, תתבטא בירידה מסוימת במחירי הדירות. אלא שעד לאחרונה לא נרשמה ירידה כזו. הגורם החסר להבנת התעלומה הוא התייקרות הנובעת מהפוטנציאל להתחדשות עירונית. באזורים הבנויים הוותיקים בערי המרכז עשרות אלפי דירות שני חדרים מתפוררות מתומחרות כאילו כבר היו דירות שלוש חדרים חדשות.

לסטטיסטיקאים שעורכים את המדד, ומקבלים את נתוני העסקות על המכירות של אותן דירות שני חדרים, אין כל דרך לדעת כי המחיר הגבוה נובע מכך שוועד הבית המשותף הוציא לאחרונה מכרז לביצוע פרויקט תמ"א בבניין או שהיוזמים הצליחו להשיג 80% ויותר מחתימות בעלי הדירות. מבחינת המ"ס, הריחוח הוא דיווח על עסקת

לכת על שוק הדיור הישראלי כולו, גם אם קשה להבחין בה ממבט ראשון. כדי להבין את ההשפעה הזו, כדאי לבחון את ההתנהגות התמוהה של מדר מחירי הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) בחודשים האחרונים. על אף חסרונות רבים, שלא כאן המקום לפרטם, מדובר במדד האמין ביותר לבדיקת שינויי המחיר בשוק הדיור. בזמן האחרון כל הסימנים מורים על ירידה דרמטית בביקוש לדירות, בעיקר מצד רוכשי דירות להשקעה אך גם מצד פלחי רוכשים נוספים. לצד זאת נמכרות במסגרת מחיר למשתכן עוד ועוד דירות מוזלות, ומספרן מגיע כבר לאלפים.

ניתן היה להניח כי הירידה בביקוש, לצד תוספת הדירות



יאיר ידד, שמאי מקרקעין: בבניינים

זהים באותו רחוב מחירי העסקאות שונים לחלוטין – כי בבניין אחד יש כבר הסכמה של רוב הדיירים לפרויקט, ובבניין ליד ההתארגנות עוד לא התחילה"



איציק ברוך, קבוצת יובלים: ב-2005

רכשתי דירת 3 חדרים בשכונת מורשה ברמת השרון בחצי מיליון שקל. היום, כשהפרויקט בביצוע, זה 1.9 מיליון שקל, אבל דירה כזו תיהרס ותוחלף בדירה ששווה 2.5 מיליון"