

עמוד הבית > נדל"ן ותשתיות

שוק הדיור | ניתוח

דירות שני החדרים עושות קאמבק, ולא רק בתל אביב: מי קונה אותן ולאילו יזמים זה משתלם

עוד בנושא

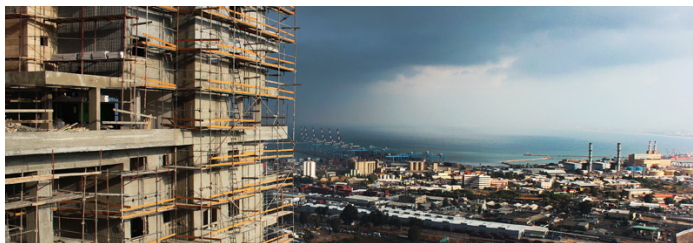
בלי פיגומים: הרובוט מפתח
תקווה שרוצה לכבוש את
עולם הטיח



בשנתיים האחרונות חלה עלייה חדה במספר
הדירות הקטנות, בנות 2-3 חדרים, שנבנות בארץ.
מי קהל היעד שלהן (רמז: לא רק משקיעים), ולמה
לא כל היזמים מצטרפים לטרנד?

הדס מגן 13:46

כלים פיד תיק אישי



הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ישלם לפתע

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -
מיוכר

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש
ובניו יורק נאסדק

הנקראות ביותר



נושאים הקשורים לכתבה



שוק הדיור



רוכשי דירות



דירות



נדל"ן למגורים



שכירות

אם אתם זוג צעיר שרוצה להקים משפחה ומחפש דירה לרכישה, סביר להניח שאתם מתעניינים בדירת 4 חדרים ומדלגים על האפשרות לקנות דירת 3 חדרים, כי ממילא רוב הסיכויים שאתם מתכננים שהמשפחה שלכם תמנה שלוש-ארבע נפשות בתוך שנים ספורות. נראה שגם החברות היזמיות התאימו את עצמן למציאות הזאת, והן כוללות בפרויקטים שלהן מעט מאוד דירות קטנות של 2 או 3 חדרים.

כך זה היה במשך שנים רבות, עד שביולי 2016 אושרה בכנסת הוראת שעה שיזמו חברי הכנסת אלי כהן (כולנו) ודוד ביטן (הליכוד), שנועדה להגדיל את שיעור בניית הדירות הקטנות. הוראת השעה, שנקבעה לחמש שנים, מחייבת את הרשויות המקומיות במרכז הארץ לאשר הקלות בבניית דירות קטנות (55-80 מ"ר) בשיעור 10% מהפרויקט.

לפי יוזמי החוק, הצעת החוק



ראיון

איך הגיעו פסנתרים לרחובות הערים בישראל ולמה השכנים מיואשים?



ראיון

המבט על העיר החדשה

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ישלם לפנסיה

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -
מיועד

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש
ובניין הרכש ומימון

הנקראות ביותר

מכרשת בר רפאלי



במיקום הטוב ביותר בתל מונד



אוסף נדיר של 16 קוטג'ים בלבד. נותרו דירות אחרונות



הנבנות נמצא בירידה. אם ב-1997 היו דירות בנות 3 חדרים ומטה כ-20% מכלל הדירות שנבנו, ב-2015 הן היו רק כ-8% מסך הדירות.

יוזמי החוק טענו כי הרשויות לא מעוניינות בבניית דירות קטנות בשטחיהן, שכן הן מושכות אוכלוסיות פחות מבוססות, אך הדירות הקטנות הן מוצר אידיאלי לאוכלוסייה, משום שלא רק שהן זולות יותר, גם עלויות התחזוקה שלהן (ארנונה, ועד בית, חשמל) נמוכות יותר.

תוכן מקודם

מהם השימושים החדשים של ה-DataCenters?

יובל ניסני



נוצצת: שירלי בוגנים מתכוננת לסילבסטר



עכשיו כבר אפשר לראות את השינוי שהביא עמו החוק - היזמים אכן מבקשים לבנות יותר דירות קטנות, ונראה שהזינוק הוא דווקא בבניית דירות 2 חדרים.

לפי רחורי הלשרה המרחיח

הבעל חתם על הכ תיווך והאישה לא ייאלץ להסכים?

מס הרכישה עודכן: דירה עד 1.744 מיליון שקל -

אימפריית 4 מיליארד השקלים של גיל דויטש

הנקראות ביותר

חדרים. בינואר עד יוני 2018

החלה בנייתן של 894 דירות 2
חדרים לעומת 822 דירות 2 חדרים
בכל 2017.

נוסף לכך, 4% מכלל התחלות
הבנייה בינואר-יוני 2018 היו של
דירות 2 חדרים לעומת 2%
ב-2017.

עוד בנושא נדל"ן ותשתיות

בלי פיגומים: הרובוט מפתח
תקווה שרוצה לכבוש את
עולם הטיח



מס הרכישה עודכן: דירה עד
1.744 מיליון שקל - פטורה



"ההון הנדרש לרכישת דירה
בת"א יותר מהכפיל עצמו
בחלק מהשכונות"



מקודם המערכת הלבשה שמתריעה
מראש על התקף קוצר נשימה



במיקום הטוב ביותר בתל מונד



אוסף נדיר של 16 קוטג'ים
בלבד. נותרו דירות אחרונות



תוכן ממומן ע"י טאבולה

אולי יעניין אותך

ממומן. סבא או סבתא שלכם ממרוקו? אתם
זכאים לדרכון אירופאי

פספורט גרופ

ממומן. כך תוכלו לבנות את בית החלומות
בסביבת מגורים המשלבת בין איכות חיים
גבוהה ליד הים, מרחבים ירו...

INsite נדל"ן

עוד על פי נתוני הלמ"ס, השיאנית
בשנתיים האחרונות היא תל אביב,
שבה החלה בשנתיים האחרונות
בנייתן של 870 דירות שני חדרים
(הנתונים ל-2019 מעודכנים עד
ספטמבר). אחריה באר שבע, עם
585 דירות חדשות, ואחריה באופן
מפתיע אשקלון - עם 471 דירות 2
חדרים. בירושלים החלה בשנתיים
האחרונות בנייתן של 353 דירות.

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ישלם לפחות 2

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש

הנקראות ביותר

נמשת לבית יפה עם עיניי וחגית

הממוצע של הנישואין בשנים האחרונות", אומרת ליאת דנינו, מנהלת השיווק של חברת אלמוגים, הבונה בין היתר בנתניה, בפרדסיה ובנשר. "השוק השתנה, והדרישות של הקהל השתנו".



ליאת דנינו, סמנכלית שיווק ומכירות / צילום: יח"צ

לדירות הקטנות, היא אומרת, יש כמה קהלי יעד עיקריים: מצמצמי דיור, זוגות צעירים ומשקיעים. בפרויקט עמק הכרמל שאלמוגים בונה בנשר, קרוב לטכניון, יש משקיעים שרוכשים דירות קטנות כדי להשכיר לסטודנטים, וגם סטודנטים שרוכשים דירה ומשכירים חדר בדירה, "וקונות גם סבתות, שחיות לבד ורוצות לגור ליד הנכדים. יש גם זוגות צעירים שכל עוד יש להם ילד אחד, מסתפקים בדירות 3 חדרים, ואז גם המשכנתה שלהם נמוכה יותר".

לאתר וואלה!

וואלה NEWS

- החורף פה: 5 הרגלים יומיומיים שמעלים את
- בעיטה אחת, זה מה שצריך: הקאמבק הגדול של
- היא קוקו, אנחנו פיפי: זה למה ליאור לא רוצה את...

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ניאלץ להסכים?

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -
מיוכר

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש
ובניו דורס ומייסד

הנקראות ביותר

היית אומרת שקל יותר לשווק את הדירות האלה?

"מטבע הדברים קל יותר למכור אותן, כי הן זולות יותר; מצד שני, הן פונות לקהל יעד ספציפי".

כיזמים, מה עדיף: דירה קטנה או דירה גדולה?

"המגוון תמיד חשוב, כי זה מאפשר לך לפנות לכמה מגזרים. פרויקט שכולו דירות קטנות, הוא בעל אופי אחר, כמו שפרויקט להשכרה בנוי אחרת".

שלום שטרית, מנכ"ל חברת שתית, הבונה בעיקר בצפון, אומר שהדירות הקטנות נחטפות. לחררה יש רמה פרויקטית רחיפה



שלום שטרית/ צילום: שלומי יוסף

"קהל היעד", הוא אומר, "הם בעיקר משקיעים, הורים שקונים לילדים שלומדים בטכניון, זוגות צעירים שלא יכולים להרשות לעצמם לקנות דירות גדולות יותר וגם אלמנים ואלמנות. "אם הייתי יכול לבנות רק דירות 3 חדרים, הייתי מוכר את הדירות מהר יותר. הרבה לקוחות שואלים אותי: 'מה הדירה הכי זולה שיש לך?' פחות מעניין אותם הגודל של הדירה, יותר מעניין אותם להיפגש עם המחיר".

ועדיין בחיפה, גולדן ארט מקימה בעיר פרויקט משולב של מכירה והשכרה. קהל היעד של דירות 2 חדרים להשכרה, אומר מנכ"ל גולדן ארט, שמעון ג'יני, "הם זוגות צעירים, בודדים, פנסיונרים, וגם גרושים. קהל היעד של הדירות בדירות למכירה הם משפחות שרואות

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ישלם לפתע

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -
מיונה

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש
ובניו יורק ואישה

הנקראות ביותר

בנושא נדל"ן ותשתיות?

הרשמה

דוא"ל

מה לדעתך יצר את השינוי בביקוש לדירות קטנות?

"יש יותר גיוון בצרכים של משפחות. הרכב המשפחות מגוון. מכיוון שמחירי הדיור עלו, הפתרון של דירה להשכרה הוא פתרון חלופי, ולפעמים הכרחי למי שרוצה לגור בצורה סבירה ואין לו ההון העצמי הנדרש".

"השוק הוא של דירות 4 חדרים"

יובל עטיה, מנכ"ל קבוצת מבנים הבונה באשקלון, דווקא לא מרגיש את הריצה לדירות קטנות בעיר. "היינו בטוחים שדירות ה-3 חדרים יעופו ראשונות", הוא אומר, "אבל בסוף הקצב היה זהה. מבחינתנו, דירת 4 חדרים זה השוק. העלות השולית של הוספת חדר - מ-3 ל-4, היא קטנה, ובדירת 4 חדרים יש לי עוד חדר ועוד שירותי אורחים, זה מוצר הרבה יותר מבוקש".

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ישלם לפתע

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -
מיונה

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש
ובניו דורס ואיש

הנקראות ביותר



יובל עטייה / צילום: תמר מצפי

לו היית יכול, היית מוותר על דירות 3 חדרים?

"הייתי בונה פחות. השוק הוא של 4 חדרים, והעלות של בניית הדירות הגדולות קטנה יותר למ"ר. זו אותה מרפסת, אותה מעלית, אותה חניה, ובדירות 3 חדרים, באופן יחסי העלויות גדולות יותר (בהשוואה לדירת 4 חדרים)".

ומה עם דירות 2 חדרים, אתם לא בעניין?

עטיה: "בדירות החדשות חייב להיות ממ"ד, והמשמעות היא שבדירת 2 חדרים חדר השינה הוא בעצם הממ"ד. אנשים לא אוהבים את זה. יש עוד בעיה בדירת 2 חדרים: אתה 'מעמיס' עליה חניה ומחסן, וכך המחיר למ"ר גבוה יותר באופן יחסי".

גם בפרויקט שבונה קבוצת מבנים

בבית ים כיצד לא מוכר הדירות גדול

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ישלם לפתע

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -
מיוכר

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש
וכינוי הרכש והשימ

הנקראות ביותר



שלושה סגמנטים: "אחד - משקיעים. יש ביקוש לדירות קטנות בשוק השכירות, תמיד יהיה אפשר להשכיר אותן; שני - קהילת הלהט"ב, שכאן הם מקבלים דירה בחצי המחיר מתל אביב, ועוד על הים; סגמנט שלישי - מצמצמי דור, לרוב אנשים שחיים לבדם".

גם יקי רייסנר, הבעלים של חברת רייסדור הבונה בבית שמש, בירושלים, בראש העין, בקריית גת ובבאר שבע, אומר כי אם התב"ע לא הייתה מאלצת אותו, הוא היה מעדיף לבנות דירות גדולות. רייסנר: "עבור הקונה, דירה קטנה היא כלכלית יותר, אבל מבחינת היזמים והקבלנים יקר יותר לבנות דירה קטנה. מה שהביא לעלייה בבניית דירות קטנות הן התב"עות, וגם מחיר למשתכן שיחק פה תפקיד, כי זה מיועד בסופו של דבר לזוגות צעירים. רחחילח חייהם

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ישלם לפתע

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -
מיועד

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש
ובנין דורס ומייסד

הנקראות ביותר

מחוזות פנתון ונתי, עד שהמשפחה
תגדל ועד שיוכלו להרשות לעצמם
לעבור לדירה גדולה יותר".

תל אביב: בירת הדירות הקטנות

בתל אביב, המציאות שונה. שם,
נמצא ברוב הפרויקטים החדשים
דירות קטנות, אפילו דירות 2
חדרים. הסיבה לכך ברורה: בעוד
ערי הלוויין הן אבן שואבת
למשפחות, הרי שבתל אביב נמצא
את כל סוגי התאים המשפחתיים:
משפחה של הורה יחיד וילד, זוג
פלוס ילד, אנשים החיים בגפם, זוג
מבוגר, זוגות צעירים, וכו'.
שי פולנסקי, מנכ"ל בולווארד טרה,
בית השקעות הפועל ביזמות נדל"ן
למגורים בתל אביב, מנתח את
המצב: "הכניסה של Airbnb לשוק
הוציאה דירות רבות משוק
השכירות, והתוצאה היא עלייה
בביקוש, ועלייה של מחירי השכירות
בהתאמה. אני מעריך שזה ימשיך
לעלות, כי היכולת של העירייה
להתמודד עם זה היא מוגבלת.

"נוסף לעניין ההיצע, המערכת
הבנקאית מגבילה את המשכנתה
למשקיעים ל-50% מערך הדירה,
מה שמשאיר את השוק עם יכולת
ומורה רלרד לריוטע דירות וקרוח

מקודם המערכת הלבשה שמת קוצר נשימה

בולווארד טרה בונה את פרויקט יפו בשדרה. ראשונות נחטפו שם הדירות בנות 2-2.5 חדרים, אומר פולנסקי, במחירים של 1.8-2.2 מיליון שקל, אח"כ דירות ה-3 חדרים במחירים של 2.4 מיליון שקל. למרות זאת, דירות 2 החדרים מהוות רק 15%, דירות 3 חדרים מהוות 70%, והשאר הן דירות 4 חדרים ומיני פנטהאוזים. "אם הייתי יכול, הייתי יוצר תמהיל שכולל הרבה יותר דירות של 2-2.5 חדרים, כי באופן הזה אני ממקסם את התמורה למ"ר".

פרויקט אחר, שהוא יוזם יחד עם חברת העיר הלבנה, הוא פרויקט תמ"א שבו דירות 2 חדרים הופכות לדירות 3 חדרים. "אני מאוד מאמין", אומר פולנסקי, "שהשוק בתל אביב הולך לדירות קטנות יותר, של 2-3 חדרים. יש איזו תפיסה שהיוקרה היא רק בדירות הגדולות, אבל אפשר להכניס יוקרה גם לדירות קטנות".

אנחנו יודעים וואלו זה קניין

הלהט"ב, אלה דירות שמתאימות להם מבחינת הגודל. בארבע-חמש השנים האחרונות יש גם זוגות מבוגרים יחסית, ש-2 חדרים מספיקים להם וחשוב להם שהכול יהיה במרחק הליכה".

גרושים גרושות?

"הם פחות קונים, יותר שוכרים".

גם לחברת יוסי אברהמי יש פרויקט ליד תיאטרון נגה ביפו, של דירות 50 מ"ר, שמדברות לזוגות מבוגרים ששמחים לגור במרכז העניינים, או לזוגות צעירים שחשוב להם לגור בתל אביב. מאחר שהנדל"ן בתל אביב יקר כל כך, הם מסתפקים בדירת 2 חדרים, שעבורה הם משלמים 2.5 מיליון שקל.

לדעת איציק ברוך, הבעלים של הקבוצה היזמית יובלים, ליזמים עדיף לבנות דירות קטנות. בתל אביב פועלת יובלים בדרום העיר, בפרויקטים הכוללים בעיקר דירות קטנות. "קהל היעד", אומר ברוך, "הם בעיקר משקיעים, כי דירות קטנות הן זולות יחסית וגם התשואה עליהן גבוהה יותר. יש גם הרבה משפחות מהקהילה

מה עם מצמצמי דור?

"הם פחות יבואו לדירות 2 חדרים".

ואולם להערכתו, דירות 2 חדרים בדרום תל אביב הוא מוצר הולך ונעלם: "בכל התוכניות החדשות, הקריטריון הוא שהדירות יהיו בגודל של 80 מ"ר, כי העירייה רוצה למשוך לדרום תל אביב אוכלוסיות מבוססות יותר".

קבוצת הנדל"ן והיזמות סופרין פועלת בעיקר במרכז הארץ. היא יזמה את מגדל השחר גבעתיים, את פרויקט We בדרך בגין בתל אביב, המאוכלסים כבר, ואת פרויקט East & בנחלת יצחק. בשני הראשונים יש רק דירות קטנות: שני שלישים דירות 2 חדרים, והשאר דירות 3 חדרים. בפרויקט East &, שבו כ-400 דירות, רמחצית מהדירות יהיו ררוח 2-3

טופרין, וזוא בעיקר אונגוויט
ה"יאנג פרופשיונאלס", והוא
מסביר: "אלה צעירים מההייטק, או
בעלי מקצועות כמו עורכי דין ורואי
חשבון, שמחפשים נוחות. מכיוון
שאלה גם פרוייקטים של עירוב
שימושים, יש להם הכול מתחת
לדירה.

"צריך לזכור שדירות 2 חדרים
חדשות הן לא הדירות הקטנות של
פעם. אם בעבר דירת שני חדרים
השתרעה על שטח של 35 מ"ר,
היום מדובר ב-55 מ"ר. כלומר,
אלה דירות שאולי קטנות במספר
החדרים, אך הן מאוד מרווחות
ומאפשרות לחיות ברווחה ובלייף
סטייל מסוים. אנשים לא רוצים
לגור בקופסת גפרורים".

ומחוץ לתל אביב?

"שם זה הרוב דירות 4 חדרים
ומעלה. מבחינתנו זה פחות רלוונטי
כי רוב הפעילות שלנו היא במרכז,
אבל צריך לזכור שיש ביקושים
מסוימים לדירות קטנות גם
בפריפריה, שמאכלסות משפחות
שמתפרקות".

נושאים הקשורים לכתבה

(+) שוק הדיור

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ישלם לפחות 2

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -
מיונה

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש
ובניו יורק ומינס

הנקראות ביותר

Taboola Feed

כתבות נוספות עבורך

"כמעט בכל בניין אני מגלה
כשל במערכות השאיבה

נדל"ן ותשתיות

4.5 מיליון תיירים הגיעו
לישראל ב-2019 - כמה

נתח שוק וצרכנות

סבא או סבתא שלכם
ממרוקו? אתם זכאים לדרכון

פספורט גרופ | ממומן

כמה חדרים תוכלו לקנות
ב-1.5 מיליון שקל במרכז

נדל"ן ותשתיות

לא סתם מגדירים אותה
כ"גן עדן משפחתי ליד הים"

INsite נדל"ן | ממומן

פשוט חוצפה: הישראלי
"הבטלן" שמשאיר לכולנו

חדשות היום | ממומן

בוקרשט הופכת לברלין
החדשה: כך תשקיעו בדירת

Channel22 | ממומן

הבעל חתם על הסכם תיווך

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ישלם לפתע

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש

הנקראות ביותר



התחבר



סדר לפי החדש ביותר ▼

כינוי...

הוסף תגובה...

★ BlondWhite

מוביל

11m ·



בבאר שבע כל היזמים
לא בונים דירות קטנות
אלא רק מחוץ לעיר
בפרברים הסמוכים בהם
אין עדיין תחבורה
ציבורית. במרכזי העיר
בונים 4-5-6
ופנטהאוסים.

השב · שתף ·

טען עוד תגובות

תנאים · פרטיות הוסף את Spot.IM לאתר שלך

כטור ממס הכנסה לבני 55 ומעלה

המדיניות החדשה

דקה מהרכבת, שנייה
מהמטרו – הלב החדש

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא
ישלם לפתע

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש

הנקראות ביותר

דירות לזכור
דירות להכנסות
נדל"ן ותשתיות

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -

נדל"ן ותשתיות

בלי פיגומים: הרובוט מכתח
תקווה שרוצה לכבוש את

נדל"ן ותשתיות

צרו איתנו קשר

*5988



חזרה למעלה ^

מוצרי
גלובס

שירות
ותמיכה

כלים
פיננסים

פורטל
פיננסי

חדשות

עיתון דיגיטלי
עיתון גלובס
עיתון לידי
גלובס

שירות
ותמיכה
תנאי שימוש
מדיניות

תיק
השקעות
אישי
TRADEONE

מניות
ארביטראז'
מט"ח
אג"ח

שוק ההון
בארץ
גלובלי ושוקי
עולם
נדל"ן

הבעל חתם על הכ
תיווך והאישה לא

מס הרכישה עודכן: דירה
עד 1.744 מיליון שקל -

אימפריית 4 מיליארד
השקלים של גיל דויטש

הנקראות ביותר

מיכל 		דירות שני החדרים עושות קאמבק, ולא רק בתל אביב: מי קונה				
גישות		קונות טל		גלובסטק		
דרושים		אופציות		תיירות		
פרסמו אצלנו		צפיה בני"ע		קריירה		
		הברומטר		רכב		
				דעות		
				מגזין G		
				ליידי גלובסט		
				התחדשות		
				עירונית		
				כל הכותרות		