

19.2x26.11	1	עמוד 22	גלובס - עיצוב נדל"ן	26/08/2021	78563390-1
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

האם השיפוץ משתלם במכירה? השמאי עונה

✂ השקעות נדל"ן / חיים מסילתי

שיפוץ חכם

מעוניינים למכור את דירתכם ובטוחים שהשיפוץ יעלה את ערכה? לא בהכרח. בחירה של סוג השיפוץ תשפיע בסופו של דבר על מה שיישאר לכם בכיס, לפעמים זה עלול להיגמר בהפסד



על השיפוץ לקלוע לטעם רחב ככל האפשר של רוכשי הדירות

על כל מקרה, לפני שמחליטים על סוג השיפוץ ועלותו הכללית מומלץ להיעזר בחוות דעת של שמאי כדי שילמד עבור בעל הדירה את השוק ואת הדרישות שלו מהנכסים, ויסייע בבחירה של השיפוץ הנכון. השמאי יכול ללמד את בעל הדירה איך השוק מתמחר גדלים שונים של דירות, רמות מפרט שונות וטעמים מסוימים. כך למשל, אם חוות הדעת השמאית אומרת כי בעיר בת ים רוכשי הדירות מעדיפים דירות עם חדרים גדולים ומרווחים, ובהתאם לכך ימליץ על שיפוץ לתכנון מחדש של הדירה והפיכתה מדירה שבה שלושה חדרים לדירת שני חדרים גדולים – המהלך יכול להביא לעליית ערך של 200 אלף שקלים בעלות הדירה. אם עלות השיפוץ הסתכמה ב־80 אלף שקלים, היתרה נכנסת 'ישר לכיס', והרי לכם דוגמה לערך המוסף שיכול להעניק שמאי מקרקעין. ✂

לגרום להם להפסד על ההשקעה – ההפך ממה שקיוו לו. החוכמה היא להשקיע כסף בשיפוץ בהתאם לערך הדירה, אחרת הפרמיה תהפוך למעשה לפרמיה שלילית. שיפוץ חכם, כזה שטומן בחובו רווח כלכלי על ההשקעה, הוא שיפוץ שקלוע לטעם רחב ככל האפשר של רוכשי הדירות ומתעלם מאופנות חולפות וטעמים ייחודיים, המשתנים לעיתים תכופות ולא מחזיקים לאורך זמן. שיפוץ שכזה יכול להביא לעיתים לעליית ערך של כ־50 אחוזים עד 60 אחוזים בנכס.

אם השיפוץ יהיה גם פונקציונאלי, כמו למשל הוספת מחמם מים בגז, מערכת סולרית על גג הבניין או מיוזג אוויר חסכוני וחכם – הוא יכול להביא אפילו לפרמיה של 120 אחוזים עד 150 אחוזים לשווי ההשקעה בתוספת. מנגד, אם בעל הדירה יבחר לעשות שיפוץ על פי טעמו הסובייקטיבי, עם אלמנטים ייחודיים שמתאימים רק לחלק מהאנשים, הוא יזכה להשבחה צנועה בהרבה בשיעור של 10 אחוזים עד 15 אחוזים בלבד.

כשמדובר בשיפוץ דירות חדשות שרוכשים מהקבלן, השוק ישלם עבור כמעט כל השדרוגים שיבוצעו והם יגולמו במלואם במחיר הדירה. שינויים מינוריים ייטמעו בעלות הכוללת ולא דווקא יביאו לרווח בעת מכירה.

שיפוץ של דירת מגורים או דירה להשקעה מביא לרוב לעלייה בערכה, אך הרוכשים צריכים להביא בחשבון שלא תמיד עלות השיפוץ תגולם במלואה בשווי הדירה הסופי. לדוגמה, שיפוץ בעלות 200 אלף שקלים בדירה ששוויה שני מיליון, לא דווקא יאפשר למכור אותה במחיר של 2.2 מיליון שקלים, כפי שמיד תבינו.

ראשית, ישנם סוגים ואפשרויות שונות לשיפוץ דירה ולעיצובה – החל משינויים קטנים, כמו החלפת ריהוט או צביעה של הקירות, דרך הוספת אביזרים, כלים סניטריים, צנרת, תשתיות חשמל וכיוצא באלה, ועד לתכנון מחדש של הדירה, שבירת קירות, הוספת חדרים ועוד. לכל סוג של שיפוץ עלות שונה, שמן הסתם משפיעה על השווי הכולל של הנכס אחרי השיפוץ.

משקיע או רוכש דירה למגורים ששוקל שיפוץ בדירה, עושה זאת מן הסתם כדי לשפר את איכות חייו אם הוא גר בדירה או כדי להביא לעלייה בשווי או להשיג תשואה גבוהה יותר – אם מדובר במשקיע שמשכיר את הדירה. שניהם צריכים להבין כי הבחירה של סוג השיפוץ תשפיע בסופו של דבר על מה שיישאר להם בכיס; בחירת שיפוץ מתאים תביא להם לרווח כספי, בעוד שבחירה לא נכונה עלולה

חיים מסילתי,
 יו"ר לשכת
 שמאי
 המקרקעין

