



דירה קטנה, כסף גדול: מיקרודירות הן עסקה משתלמת במיוחד למשקיעים  
הדר חורש 8

# הסיבה שמושכת משקיעים לדירות קטנות

סקירה שערכה לשכת שמאי המקרקעין מגלה כי הדירות הקטנות מניבות תשואות שוטפות גבוהות מהמוצע הארצי – ומדירות גדולות יותר



פרויקט מיקרו ליבינג אבן גבירול, בתל אביב  
הדמיה: 3DVISION/אדריכלות הפלטפורמה העירונית

הדר חורש

באר שבע עם התשואה הגבוהה ביותר

התשואה על דירות עם 2-1 חדרים

העיר	תשואה שוטפת	תשואה מחוצעת בעיר	עליית ערך ב-3 שנים	עליית ערך מחוצעת בעיר
אשדוד	3.15%	2.60%	10%	12.7%
אשקלון	3.78%	3.00%	14.9%	-1%
באר שבע	4.44%	3.05%	-4%	4.9%
חיפה	3.37%	2.67%	13.6%	4.6%
ירושלים	2.65%	2.53%	23.9%	3%
נתניה	2.73%	2.57%	20%	-1.5%
פתח תקוה	3.43%	2.68%	2.3%	1.9%
ראשון לציון	3.16%	2.67%	4%	6.3%
רמת גן	3.48%	2.55%	12.2%	7.2%
תל אביב	2.69%	2.36%	13%	5.9%

בוועדות התכנון וברשויות המקומיות אוהבים מאוד את הטרנד החדש, המשתלב בחלק גדול מהתוכניות החדשות של מרכזי הערים ואזורי התעסוקה המתקדמים: דירות קטנות, בנות חדר או שניים, המשווקות תחת המותג "מיקרו ליבינג".

מה שהרשויות אוהבות בדיירות הזעירות הוא את הדיירים המיועדים להם. רווקים או זוגות בלי ילדים, שאינם דורשים שירותים עירוניים יקרים ומעיקים כמו מוסדות חינוך לילדים, גני שעשועים או אפילו חניה למכונית משפחתית או שתיים. קרוב לוודאי שהם אפילו לא יהיה בעלי הדירות הקטנות שיחטפו על ידי משקיעים שבונים על הביקוש הגבוה והממיד הנמוך יחסית לדירות גדולות יותר באזורים המבוקשים.

אופנת הדירות הזעירות נפוצה במרכזי הערים הגדולות, ובמקביל התפתחה גם תעשיית עיצוב ודיהוט המאפשרת חיי נוחות בחיליים קטנים, באמצעות מערכות מתקפלות ומותאמות.

לישראל הגיעה המגמה החדשה באיחור הרגיל, בעוד מרבית הרשויות המקומיות מקפידות על תכנון שכונות מגורים עם דיירות מרווחות שיתאימו למשפחות הישראלית, ויצמצמו את האפשרות להפיכת השכונות החדשות לאזורי עוני עם דירות קטנות ובלתי-מבוקשות.

בפריפריה המרוחקת מזוהות הדירות הקטנות עם שיכונים העולים מאמצע המאה, שהפכו עם השנים לשכונות מצוקה. ואולם כיום מבינים המתכננים שאם בונים דירות זעירות במינחון הנכון ובאזורים הנכונים, יש סיכוי גבוה שהן לא יהפכו לריכוזי עוני. במקום זאת, אלה יכולות לספק את צורכי התושבים המתקשים למצוא מענה בשוק הדירות במרכזי הערים, ובוודאי לא בקרבת אזורי התעסוקה הממשיכים לקום – בגלל כשל תכנוני – המרחיקים מאזורי מגורים וללא קישור חברותי מתאים.

העיר שבה ניתן להשיג את התשואה השוטפת הגבוהה ביותר היא באר שבע, שבדירות 2-1 חדרים היא מגיעה ל-4.44% – הטובה ביותר בעיר

"התשואות הן הגבוהות ביותר"

מרבית אזורי התעסוקה שייקומו בשנים הקרובות יהיו משורכים, כנראה, בדירות מגורים, רובן קטנות. בתוכנית החדשה של אזור התעסוקה הרצליה, למשל, צפויות להיבנות כ-2,000 דירות ששטחן לא יעלה ער 50 מ"ר. חלק מהדירות בתוכנית ישולבו בתוך מגדלי התעסוקה, והיוזמים יוכלו לבחור אם הדירות יישמשו למלונאות או למגורים, לפי צרכים ושיקולי הרווחיות.

מגורים, ובעיקר דירות קטנות, ישולבו בעתיד הקרוב באזורי התעסוקה החדשים המתוכננים ברמת גן (מתחם הבורסה), ראשון לציון (מתחם האלף), הוד השרון (נווה נאמן), רמלה (מתחם רג"מ) ובמתחמי מגורים חדשים נוספים. מקדמת השימושים המעורבים מקודמת על ידי יוזמים, שבחשבוני פשוט מדי ויחיים על בניית מגורים כפול מהרווח על מבנים מסחריים. היוזמים יקבלו בכרכה גם את שינוי החקיקה

הצפוי לאפשר הסבה של חלק מהתכנון למבני תעסוקה למגורים. ההצעה היא חלק מחוק ההסדרים שאמור היה להגיע לאישור עם תקציב ל-2021. פוטנציאל ההשקעה לדיירות קטנות, כמו גם הביקוש, עדיין לים בעירן אפליקציות ההשכרה לתירות – דוגמת AirB&B. כל חדר מלון אינו אלא דירת מיקרו ליבינג, והמיקום התכנוני של הדירות הזעירות בלב אזורי התעסוקה הופך אותן לדירות מלון מבוקשות אף יותר. זאת, מפני שהביקוש לחי דרי מלון באזורי עסקים אינו עדיין כמו עסקי התיירות, והביקוש הגואה מצמיח מדי שנה מאות חדרים במלונות עסקים הנבנים באזורי התעסוקה.

יותר לחדרי מלון. לרבריו, "עבודות הנגרות הוזמנו בחברה שמתמחה בריהוט לבתי מלון". דן פרנס, מנכ"ל קרסו נדל"ן, מאשר שהפריקט זוכה לעניין מצד משקיעים: "התשואות על דירות קטנות הן הגבוהות ביותר מהבעיקר מה שמעניין את המשקיעים. אנחנו אומדים התוספת של בין 15%-20% בתשואה על דירות מיקרו ליבינג בפריקט שלנו לעומת דירות קבלן אחרות באותו השטח. זו תוספת בסדר גודל של 0.7% בתשואה השנתית".

עירנות וסבלנות

אופנת הדירות הקטנות מגיעה באחר משיאי הביקוש לדירות מסוג זה, המונע בעיקר על ידי משקיעים הרואים בהן אמצעי לתשואה גבוהה על השקעה בהישג יד. פוטנציאל עליית המחירים של דירות אלה דומה בדרך כלל לדירות אחרות, אבל מסקירה שערכה לשכת שמאי המקרקעין עולה כי הן מניבות תשואות שוטפות גבוהות מהמוצע הארצי ומדירות גדולות יותר. ממוצע התשואה השנתית משכר דירה, בהסתמך על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), הוא 3.18% בשכר דירה חורשי ממוצע של 4,000 שקל. שכר הדירה לדירה של 2-1 חדרים הוא 3,233 שקל בחודש, אבל התשואה הממוצעת היא 3.83% – בהשוואה לתשואה של 3.78% לדירת 2.5 חדרים ו-3.56% לדירת

4-3.5 חדרים. העיר שבה ניתן להשיג את התשואה השוטפת הגבוהה ביותר היא באר שבע, שבדירות 2-1 חדרים בה היא מגיעה ל-4.44% – חו ההשקעה הטובה ביותר בעיר במרד זה. על דירת 4-3.5 חדרים בעיר מקבלים תשואה של 3.38% בלבד. העיר בעלת התשואה הממוצעת הנמוכה ביותר היא רחובות, עם 2.39% בלבד ותשואה של 3.17% לדירות קטנות עם 2-1 חדרים. חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מסר כי "נתון ני התשואות מעידים שאשקלון ובאר שבע מובילות את טבלת התשואות בערים הגדולות. בערים אלה, בהשוואה לערים אחרות שני בדקו, מחירי הדירות עדיין אטרקטיביים. גם אשקלון וגם באר שבע הן בעלות המאפיינים שמחפשים המשקיעים. ערים בתנופת בנייה משמעותית עם תוכניות פיתוח נוספות ופוטנציאל נדל"ני שעוד לא מוצה עד תום. "התשואות הטובות ביותר למשקיעים הן בדרך כלל מדיירות קטנות – אלא שכעת ניתן לראות שבערים מסוימות אף שר למצוא תשואות שחוצות את רף 3% גם בדירות גדולות. כפי שעולה מהנתונים, זה קורה בעיקר בערים משפחתיות, שבהן הביקוש לדירות גדולות הוא גבוה. עירנות וסבלנות של רוכשים יכולה אפ" שר להם לאתר נכסים שהתשואה בהם יכולה להיות אטרקטיבית".