

כלכלה ונדל"ן רונת משה

תושב מבשרת, מה משפיע על ערך הדירה שלך?

גרים ברחוב התאנה מול הנוף של בית זית? תוסיפו עוד למעלה מ-20% אחוז לדירה • צמודים לבית קברות (תוכנית שעלולה להיות בקרוב) תורידו עד 15% • כך משפיעה הסביבה על שווי הנכס



עסקת השבוע

דירת שלושה חדרים ברחוב הכלנית מספר 43 נמכרה עבור 1.3 מיליון שקלים. שטחה של הדירה הוא 58 מ"ר בלבד - כמו דירה מרווחת של שני חדרים. הדירה נבנתה ב-1970.



צילום:אורי אקרון

דירה עם נוף במוצא

רואים מכל חלון את האגם והסכר של בית זית? כדאי שתדעו שזה יכול להוסיף לכם עשרות אחוזים למחיר הנכס. מאידך, אם אתם קרובים מאוד לכביש מספר 1 הסואן - תספגו ירידה בשווי הדירה. חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, נתן לאחרונה מפתח להבנת השפעת הנוף והסביבה על שווי הנכס שלכם. כך ניתן 'להשליך' את אותו מפתח על מבשרת ציון.

ותודה לבית הספר

תושבי רחוב יסמין, השלום, מוצא הקטנה והסמטאות הקרובות, שימו לב: יזמים נוהגים להדגיש בפרסומיהם את רמת החינוך בשכונה ומיקום בתי הספר כדי למשוך את הרוכשים. בית ספר טוב יכול להוסיף עד 10% לערך הדירה. עם זאת, קרבה יתרה לבית ספר יכולה דווקא להוריד את ערך הדירה, במיוחד אם היא קרובה למגרש הספורט. הכוונה כי מי שגר במרחק של כ-200 מטר ומעלה מבית הספר, ואינו מושפע מהתנועה ומהביקוש לחנייה ממש בצמוד למוסד החינוכי - יכול ליהנות מהקרבה למוסד. כך, תושבי רחוב השלום שנמצאים משני צידי בית הספר במקום, כמו גם תושבי הכלנית, כורכום ורחובות קטנים נוספים כגון הארזים - יכולים לראות יתרון בקרבה למוסד החינוכי ברחוב. הוא יכול להוסיף, כך על פי הניתוח של השמאי מסילתי, עד 10 אחוז לערך הדירה. ולידיעת תושבי רחוב האלה - יש מביניהם המתגוררים סמוך לריאה ירוקה חביבה, הם יכולים להוסיף עד 12 אחוז לנכס שלהם.



לדברי השמאי מסילתי, "סמיכות לשמורת טבע, נחל או חורשה יעלו את ערך הנכס ב-12 אחוז, אך לא חייבים להתגורר בפריפריה כדי ליהנות מנוף פראי: דירות הצופות לריאות ירוקות משייחות את ערך הדירה".
 מה שהופך לאחרונה להיות יותר ויותר אקטואלי הוא נושא מגורים ליד בית קברות. המועצה, כידוע, מתכננת הקמת שטח לקבורה מצפון ליישוב. התושבים, שלידם אמור להיות בית הקברות, כבר פתחו במאבק ברשתות החברתיות. לפחות מבחינת ערך הנכס יש להם סיבה טובה להתנגד. לדברי השמאי, "אם יש נוף שהיינו רוצים להימנע ממנו כשאנחנו פותחים את החלון זהו בית קברות. זו פגיעה קשה מאוד לבעלי דירות הפונות לבית הקברות, ברמה של 15% בירידת ערך הדי"רה". אבל שימו לב, אם בית הקברות יוסתר היטב בצמחי נוי, אפשר אפילו לדבר גם על עליית ערך במקרים מסוימים. הרי לא יבנו על שטח זה בקרוב, ולא צפויה הסתרה של הנוף".
 מי שדירתם שווה מעט פחות היא אלו הגרים בסמיכות לכביש מספר 1. יש קרבה לכביש סואן (וכמוכן שכביש 1 עונה על הגדרה זו ובגדול). מי שמדירתו רואים את הכביש יכול לספוג ירידה עד חמישה אחוזים בערך הנכס.