

26.13x21.4	1/4	עמוד 50	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	09/04/2021	76861102-1
פרשקובסקי השקעות ובניינותיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

עסקאות נדל"ן



תריד או מעלה?

מיקום הוא מהגורמים המשמעותיים ביותר לקביעת ערך דירה בשוק. מחקר של עורך מחירון הדירות לוי יצחק, בדק כיצד מושפע התמחור מהקרבה לצירים ראשיים, לתחבורה ציבורית, לפארק, לים, למרכז מסחרי, למוסדות חינוך, לבתי עלמין ועוד. הילה ציאון

50 ערכי הנוף כיצד משפיע המראה שנשקף מהחלון על ערך הדירה?

נוף לבית עלמין חדר ירוק של 15.1 מ"ר לים מייקר בשיעור של 15%. צילומים: עמי לאור

בחניה. כמו כן ישנם פרויקטים עתידיים של עירוב שימושים בשכונות חדשות רבות בהקמה. למרות זאת, ככל שמדובר במרכזים מסחריים ותיקים, דירות הבנויות בבניינים מעל מרכזים כאלה סובלות ממטרים רבים. בבניינים חדישים ומודרניים קיים נתק בין שטחי המרכז המסחרי למגורים, אך גם במקרים כאלה יש לעיתים תלונות מצד הדיירים. לכן בעיקר במרכזים ותיקים ערכי הנכסים מעליהם עלולים לרדת ב-8%. האם כדאי לגור ליד תחנת אוטובוס? מצד אחד, אומר יצחק, נגישות תחבורתית מקיפה היא את ערכי הנדל"ן. לדבריו, "מצד שני תחנת אוטובוס ליד הבית מייצרת רעש וזיהום אוויר בכל פעם שהאוטובוס עוצר בתחנה ואחר כך ממשיך בנסיעה. מטרים כזה יפחית 10%-20% ולעיתים אף יותר מערך הנכס, תלוי בתכיפות הגעת האוטובוס. עם זאת, יש לציין כי אוטובוס שמגיע פעם בשעה ואוטובוסים שמגיעים כל מספר דקות משפיעים במידה שונה על ערכי הנכס". על-פי הבדיקה, דירת 4 חדרים ברחוב עזריאל ברמת גן ליד תחנת אוטובוס נמכרה לאחרונה ב-1.91 מיליון שקל. באותו הרחוב, במרחק 200 מטרים בלבד מתחנת האוטובוס, נמכרה דירת 4 חדרים עם פרמטרים דומים תמורת 2.25 מיליון שקל.

לכבישים, מוסדות וכדומה? מהבדיקה של יצחק, ערך של נכס הממוקם מול בית עלמין יכול לרדת כשיעור של בין 10%-20%. כך למשל, ברחוב ה"ה בגבעתיים נמכרה לא-חרונה דירת 3 חדרים הצמודה לבית העלמין העירוני ב-1.83 מיליון שקל. באותו רחוב, בצידו השני של הכביש, נמכרה דירה דומה תמורת 2.21 מיליון שקל - פער של כ-20%. על-פי הבדיקה, ערך נכס צמוד לבית עלמין יורד ב-15% ואילו ערך נכס עם נוף לבית עלמין יורד ב-10%.
 אשר לדירה הגובלת במתנ"ס או בבית ספר, היתרונות ברורים, אולם נכס כזה סובל ממטרדי רעש, המולה, פקקי תנועה בבוקר ובצהריים, צלצולים ועוד. כמו כן מרבית בתי הספר הופכים אחר הצהריים לצהרונים ולמתנ"סים, כך שהמטרד ממשיך לאורך מרבית שעות היום. "קרבה לבית ספר, ללא הצורך לחצות כבישים, בהחלט מבוקשת מאוד על ידי משפחות עם ילדים. לעומת זאת גדר משותפת עם מוסד חינוכי או דירה שנושקת לבית ספר או אפילו לגן ילדים תסבול מירידת ערך של 8%-10%", מסביר יצחק.
 מרכז קניות אינו מוריד את ערך הדירה, ורבים מעוניינים להתגורר בסמוך, בין היתר בזכות העובדה שמרכזים כאלה משופעים

ואילו בני גיל הזהב מתחשבים מאוד בשירור תים קהילתיים טובים, מוסדות תרבות, ביי דור ומסחר בסביבה, וירכשו דירה שסמוכה למוסדות כגון אלה.
 כך או כך מבחיר יצחק, כי מדובר באלמנט דינמי שמשתנה עם השנים: "לפני פחות משני עשורים דירות על כביש ראשי או סואן נמכרו בעשרות אחוזים פחות מדירות זהות שמצויות במרחק קצר מאותו כביש, שנחשב למפגע. אולם היום מרבית מגדלי היוקרה שוכנים על כבישים ראשיים, והמחירים בהם נותרים גבוהים".
 כך למשל, מגדלי פארק צמרת השוכנים בסמוך לנתבי איילון בתל אביב, מגדל סוסטר הממוקם על צומת בן גוריון ודרך רבין בגבעתיים, מגדלי יוקרה על דרך ז'בוטינסקי ברמת גן ובכני ברוך ועוד. "נכון שמגדלי יוקרה הם מעין בועה, ולרוב הדיירים מתגוררים בבתי חכמים ואינם נחשפים לחוק, אבל גם דירות בבניינים ותיקים, המצויות על צמתים ראשיים, כמעט אינן סובלות כיום מירידת ערך, בעיקר בזכות פוטנציאל ההשכחה העתידית".
פרדוקס האוטובוס
 או בכמה יורד או מטפס ערך הנכס הצמוד

האם קרבה לבתי חולים, לבתי ספר וגני ילדים או לכביש מהיר מעלה או מורידה את ערך נכסי הנדל"ן הצמודים להם? אילו גורמים משפיעים על מחירה הסופי של הדירה, והאם יש גורמים שבגינם דירות מסוימות יירכשו בתוך זמן קצר, ואחרות ייוותרו בשוק תקופה ממושכת ויימכרו רק לאחר שבעל הדירה יתפשר כלפי מטה במחיר?
 בדיקה שערך עבור "ידיעות הנדל"ן" לוי יצחק, עורך מחירון הדירות, בחנה אילו פרמטרים משפיעים על מחירי הדירות, תוך התייחסות לפערים בין פלחי האוכלוסייה. לדבריו, "משפחות עם ילדים, למשל, מעדיפות לרכוש דירה בקרבת המשפחה הגרעינית כדי לקבל סיוע בגידולם; כסמוך למוסדות חינוך ברמה שמתאימה להם; או בקרבת צירי תחבורה לצורך נגישות תחבורתית, כולל תחבורה ציבורית".
 "משפיעים, לעומת זאת, מושפעים פחות ממטרים סביבתיים", ממשיך יצחק, "הם יעדיפו דירה במחיר אטרקטיבי, גם אם היא רועשת או גובלת בבית עלמין. זוגות צעירים, רוכשי דירה ראשונה, רובם יעדיפו דירה זולה, ולא תמיד יעברו להתגורר בה ולעיתים קרובות ינהגו בה כמשקיעים.



24.19x11.66	2/4	עמוד 51	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	09/04/2021	76861103-2
פרשקובסקי השקעות ובניין חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

מחירון מיקום

- 5%	דירה ישנה עם חזית לכביש מהיר
- 12%	בניין הפונה לאזור תעשייה
- 8%	דירה מעל מרכז מסחרי
- 5%	דירה עורפית עם נוף חסום לבניין
- 15%	דירה צמודה לבית עלמין
- 10%	דירה עם נוף לבית עלמין
- 8%	דירה צמודה לבית ספר
- 6%	מגדל גבוה ומטיל צל מול הבית
- 5%	דירה צמודה למגרש משחקים
- 6%	קווי מתח גבוה מול הבית
- 10%	תחנת אוטובוס ליד הבית
- 7% - 5%	דירה בקומה א ובניין עם מעלית
- 12%	דירה בקומה 1-3 במגדל
+ 15%	דירה עם נוף לים
+ 30%	דירה בקו ראשון לים
+ 15-10%	דירה הפונה לפארק או שטח ירוק
+ 20-15%	דירה בקו השני לרכבת הקלה/המטרו
- 8% - 5%	דירה במרחק כ-30-50 מ' מתחנת רכבת קלה/מטרו

ירוק תעלה כ-10%-15%. לדברי חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, צריך להבדיל בין פארק שכונתי לפארק עצום כדוגמת פארק הירקון, שמעלה את ערך הדירה ב-15% ובאזור רים שונים אף למעלה מכך. ישנם הבדלים גם בין הפארקים השכונתיים. "כיום נהוג לבנות שכונה חדשה מסביב לפארק", הוא אומר. "אם הרשויות אוכפות את השקט בלילות, שווי הדירות שפונות לפארק במעגל הראשון יעלה בכ-8%-10%".

"ערך הנכסים בשכונת גליל ים החדשה בהרצ' ליה, למשל, טיפס לא רק בזכות העוברה שמ' רובר בשכונה חדשה, אלא בעיקר בזכות ריבוי הפארקים בשכונה ובקרבתה, רבר שמאפשר חוויית מגורים המשלבת בין טבע לעיר", מו'

בשורה התחתונה, הבריקה מעלה כי ערכה של רירה ישנה עם חזית לכביש מהיר יורד ב-5%. ערך נכס בבניין הפונה לאזור תעשייה יורד ב-12%. רירה עורפית עם נוף חסום לבניין (מול בניין אחר) שווה כ-5% פחות. רירה הצמודה למגרש משחקים שווה 5% פחות. עוד עולה מהבריקה, כי מגרל גבוה המטיל צל מול הבית מוריד את ערכו ב-6%. קווי מתח גבוה מול הבית יצמצמו את ערך הנכס בשיעור רומה.

תלוי באכיפת הרשויות

אז מתי ערך הנכסים עולה? ערך דירה עם נוף לים יטפס ב-15%, ערך דירה בקו ראשון לים יקפוץ ב-30% ודירה הפונה לפארק או לשטח

יצחק: "לפני פחות משני עשורים דירות על כביש ראשי נמכרו בעשרות אחוזים פחות מדירות זהות שמצויות מרחק קצר מאותו כביש. היום מרבית מגדלי היוקרה שוכנים על כבישים ראשיים, והמחירים בהם נותרים גבוהים"



יצחק: איל והשכנתן



23.21x23.33	3/4	עמוד 52	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	09/04/2021	76861105-4
פרשקובסקי השקעות ובניין/חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					



כך נצא מהחבור

ארנון פרידמן,

מנכ"ל אשדר מקבוצת אשטרום

דרוש קבינט דיור מתכלל

משבר הדיור בישראל הוא סוגיה שאנחנו נדרשים אליה כבר למעלה מעשור. מאז שנת 2009 ועד היום ניסו להתמודד עם המשבר מספר שרי שיכון ואוצר בדרכים שונות, ועדיין הביקוש לדירות עולה על ההיצע והמחירים עולים בהתאמה. במערכות הבחירות האחרונות הנושא לא קיבל התייחסות רחבה. המפלגות הבינו שכדי לבצע שינוי בתחום, צריך לנקוט צעדים שההשפעה שלהם על השוק תהיה רק בטווח הרחוק. לכן, על אף שהנושא חשוב עבור הבוחרים, בוודאי עבור אלה שאין בבעלותם דירה, נראה שאף אחד לא "הרים את הכפפה". את הבעיה העיקרית, מחסור בקרקעות זמינות לבנייה באזורי הביקוש, זיהו כולם. בשנים האחרונות, בהובלת מטה הדיור שהוקם במשרד האוצר, נעשו פעולות חשובות, כמו הקמת הותמ"ל והרחבת סמכויותיו, תגבור ועודות התכנון המחוזיות וועדות הערך, פעילות לפינוי בסיסי צה"ל ממרכז הארץ, פינוי שדה דב, הקמת הרשות להתחדשות עירונית, חתימת הסכמי גג עם רשויות מקומיות לקידום עבודות הפיתוח ומבני הציבור ועוד.

אני מציע, שבממשלה הבאה יוקם קבינט דיור שיתכלל את פעילות משרדי הממשלה השונים המשפיעים על תחום הדיור, ושתישמע דעתם של הגורמים המרכזיים העוסקים בתחום זה: יזמים, קבלנים, מתכננים, עורכי דין, מנהלי סקטורים של הבנייה בבנקים, ראשי רשויות ועוד. את המהלכים השונים צריכים לבצע בהדרגתיות, והיעדים צריכים להיות ארוכי טווח.

זום: שיכון ובניין/חיים | צילום: עמית לאור



דירה עורפית עם נוף לטבע יקרה בשיעור של 5%-10%. פרויקט חלומות TLV ברחוב לה גרדיה בתל אביב

פז ארז: "הנכסים בתוואי המטרו צפויים ליהנות מעליית ערך של 20% ויותר, כשבנדל"ן למגורים העליות הגבוהות ביותר - 24% ויותר - צפויות דווקא בטבעת השנייה במטרופולין"



צילום: אסף הרנן

ביח את הנכס ב-30%, אם מדובר ברירה עם גזרת נוף רחבה בקו ראשון לים". יקי בריגה, מנכ"ל חברת בריגה, מוסיף כי כשהדירה נמצאת בטבעת השנייה והשלישית, מה שמשנה הוא בעיקר הנוף עצמו ולא הקרבה. דירה בטבעת השנייה, שלא נהנית מנוף לים, תימכר במחירי השוק ולעומתה, דירה במיקום דומה עם נוף לים תהיה שווה כ-15% יותר.

עניין של גישה

פרמטר נוסף שמקפיץ את ערך הנכסים הוא פרויקט המטרו המתוכנן בגוש דן. בדיקה שערכה דניאלה פז ארז, מנכ"לית ובעלי

סיף חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי הבונה את פרויקט פרשקובסקי בגליל ים. לדבריו, גם נגישות השכונה לצירי תחבורה מרכזיים כמו נתיבי איילון, כביש 2 ותחנת הרכבת, וכן הקרבה לקניון העירוני, מעלה את ערך הנכסים. לדברי סופי סרוגו ויכלמן, מנכ"לית משותפת בחברת סרוגו: "הריאות הירוקות בערים הגדולות מהוות אבן שואבת למגורים ולפיי תוח האזור, והדבר מאפשר הקמת פרויקטים לצד הפארקים, תוך שמירה על השטחים הירוקים".

באשר לנכסים עם נוף לים, מסילתי מציון, כי "בכל העולם נוף כזה מוכר דירות, ומי שגר ליד החוף מרוויח. נוף לים יכול להשיך

חברת ייעוץ הנדל"ן פז כלכלה והנדסה, כחנה את השפעת הפרויקט שצפוי לקום בעשור הקרוב לאורך כ-145 קילומטר ב-24 ערים במרכז הארץ. "הנכסים שבתוואי המיטרו צפויים ליהנות מעליית ערך של 20% ויותר, כאשר בנדל"ן למגורים עליות הערך הגבוהות ביותר - בשיעור של 24% ויותר - צפויות דווקא הרחק מתל אביב, בטבעת העיר השנייה במטרופולין - כמו באר יעקב, גבעת שמואל, ראשון לציון, רחובות, רמלה, לוד, נס ציונה, הוד השרון, פתח תקווה וערים נוספות", היא אומרת.

בעוד קרבה לצירים סואנים עשויה להפחית את ערכי הנכס, קרבה לכבישים חדשים ולמי חלפים בפרויקטים חדשים דווקא עשויה להיפך. את מחירי הדירות. לדברי אלי ויצמן, מנכ"ל חברת אינביו נדל"ן המשווקת בשכונת הפארק בחדרה, ערך הדירות בשכונה טיפס כתוצאה מפתחת כביש 9 החדש המחבר את השכונה לכביש 6 (חוצה ישראל). על-פי ויצמן, בעוד מחיר ממוצע לדירה בשכונת הפארק, בטרם פתיחת כביש 9 ביולי 2014, עמד על כ-1.308 מיליון שקל, הרי שלאחר פתיחת הכביש המחיר הממוצע לדירה בשכונה עלה לכ-1.352 מיליון שקל. כיום המחיר

23.38x29.66	4/4	עמוד 54	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	09/04/2021	76861107-6
פרשקובסקי השקעות ובניין חסידי - שמאות מקרקעי - 89427					



יאיר כהן,
מנכ"ל אבני דרך

יציבות שלטונית וחידוש פעילות מטה הדיור

ישראל מתמודדת עם מציאות כמעט בלתי אפשרית: משבר בריאותי-כלכלי, ארבעה שבועות בחירות בתוך שנתיים וכהונה קצרה של ממשלת אחדות, שפעולה ללא תקציב מאושר ונדרשה לטפל בשורה של נושאים בוערים על סדר היום הציבורי, ובין היתר גם במצוקת הדיור שנמשכת כבר כמעט עשור. אומנם בשנים האחרונות נעשה ניסיון לקחת לידיים את המושכות של תחום הנדל"ן למגורים. אולם למרות הרצון והכוונות הטובות מצד הרגולטור, טרם נמצא פתרון מקיף למצוקת הדיור בישראל. לכן כיום, יותר מתמיד, אנו נדרשים ליציבות שלטונית, שתאפשר לנו ודאות בקביעת יעדים ויכולת לקבל החלטות מתוך הסתכלות ארוכת טווח. הממשלה החדשה צריכה לפעול במרץ לחידוש מטה דיור (שעובד בתיאום מלא עם איגודי הקבלנים), שירכז את כלל האתגרים העומדים לפתחנו בענף:

הגדלה משמעותית של מכרזי מינהל לשוק החופשי ומחיר מופחת לצורך טיפול במחסור החרף והמתמשך בקרקעות זמינות לבנייה, שמוביל לתחרות אגרסיבית בין עשרות יזמים גדולים על כל מכרז. ככל שנגדיל את היצע הקרקעות מתל אביב צפונה ודרומה, הרי שנצמצם את הפערים בין גוש דן לאזורים מחוצה לו.

לצד זאת קידום היתרי בנייה וצמצום הזמן לתקופה סבירה, אישור מזרז של התוכניות המוגשות לוועדות התכנון, עידוד רשויות מקומיות לקידום התחדשות עירונית באמצעות תמריצים, הירתמות של הרשויות המוניציפליות והידוק הקשרים עם היזמיות לקיצור התהליכים הנדרשים. וגם התייחסות מיוחדת לפרופוריה וצמצום הפערים עם המרכז.

ולבסוף קצב גידול האוכלוסייה של כמעט 2% שנתי, בתוספת החוסר שנוצר בגין הפער בין הביקוש להיצע של העשור האחרון, אשר התעצם עוד יותר בתקופת הקורונה, ממשיך ללבוש את עליות המחירים, מה שמחזק את הצורך המיידי במתן פתרונות אמיתיים וארוכי טווח שישיעו על שוק המגורים בישראל.

צילום: עמית לאור



קו ראשון לרכבת - ירדת ערך עד 8%, קו שני - עליית ערך של עד 20%. נוף לציר הרכבת הקלה בבת ים

הביא בשנה החולפת לעיסוק מוגבר בכתיב החולים ובמערכת הרפואית בכלל, אך תכי נון הנדל"ן, וכן המערכת הרפואית, פועלים בראייה של שנים קדימה, גם מעבר להשפיע עות המשבר, כך שנוצרת סינרגיה ארוכת טווח.

"כשבחנו את השפעת קרבתם של צירי תחבורה ראשיים על שווי הדיירות, מצאנו כי פרויקטים בקרבת כביש ראשי משפיעים על ההחלטה לרכוש דירה ולמעשה, מגדילים את הביקושים", מוסיף אריאל ארליש-טיין, סמנכ"ל שיווק ומכירות בקבוצת אבני דרך, הבונה את פרויקט קדמת ניר צבי בלוד, הממוקם בקרבת כביש 200 (עוקף לוד) שהקמתו החלה בימים אלה והוא צפוי לחבר את השכונה החדשה לכבישים 44 ו-43. לדבריו, "הקרבה לכביש משפרת את הגישה לדיירות, מה שתורם להעלאת שווי הדירה וערכה. נכ"ס הממוקמים ליד כביש סואן לעיתים יורדים בערכם, ולכן יש צורך באיוון בין עוצמת הרעש לנגישות".

מסילת: "כיום נהוג לבנות שכונה חדשה מסביב לפארק. אם הרשויות אוכפות את השקט בלילות, שווי הדירות שפונות לפארק במעגל הראשון יעלה בכ-8% -10%"



צילום: זהר קופר

הקלה, הירוק והסגול, הגדילה את הביקושים. ממצאים דומים ראינו גם בפרויקט היוקרה סביון View בירושלים, שממוקם על רחוב יפו בצמוד לרכבת הקלה. היינו מצפים שהדיירים לא יתנו לכך משקל, אך הקרבה לרכבת הקפיעה את הביקושים.

גם קרבה לבית חולים מוביל עשויה להקפיץ את ערכי הנכסים. לדברי אסנת לוי, מנהלת שיווק בחברת אילה אגם, המקדמת פרויקט מגדלי משרדים במתחם צריפין הסמוך למרכז הרפואי אסף הרופא, "משבר הקורונה

הממוצע כבר עומד על כ-1.598 מיליון שקל. מיכה קליין, מנכ"ל אפריקה ישראל מגורים, מחזק את הדברים. "לקרבה לתשתיות תחבורה ציבורית יש השפעה משמעותית על מחירי הנכסים, גם אם בעלי הנכסים כלל לא צפויים להשתמש באותה התשתית", הוא אומר. "למשל, רובם המכריע של רוכשי הדיירות בפרויקט Duo שאנו בונים במרכז תל אביב מחזיקים רכב פרטי. למרות זאת במחירים קרים שערכנו, מצאנו שהעובדה שהפרויקט נבנה על הצטלבות של שני קווי הרכבת

מבזקים | הילה ציאון



עלייה במכירת דירות חדשות בינואר 2021

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), בחודש ינואר 2021 נמכרו 4,148 דירות חדשות לציבור הרחב - זינוק של 21.2% לעומת ינואר 2020 (אז נמכרו 3,423 דירות חדשות). לעומת החודש שקדם לו (דצמבר 2020), מדובר בעלייה של 9% (אז נמכרו 3,806 דירות חדשות). בחישוב של 12 החודשים האחרונים - כלומר מפברואר 2020 עד ינואר 2021 - מדובר בעלייה של 17.3%. בסך הכול נמכרו בשנה החולפת 39,413 דירות חדשות - עלייה של 17.7% לעומת 2019, אז נמכרו 33,492 דירות חדשות. בשלושת החודשים נובמבר 2020-ינואר 2021 נמכרו 11,910 דירות חדשות בסך הכול - עלייה של 11.7% לעומת שלושת החודשים שקדמו להם. כשליש מכלל הדירות החדשות שנמכרו בשלושת החודשים האחרונים התרכזו ביישובים אשקלון (861 דירות), באר יעקב (667 דירות), תל אביב (663 דירות) וראשון לציון (539 דירות).