

עורך: אסי חיים
calcala@yedioth.co.il

מתון חדשות

הדירות הקהטנות חוזרות בגדול

ככל שהמחירים עולים, בעיקר באזורי הביקוש, כך יותר משפחות מוכנות לצמצם את מרחב המגורים כדי להמשיך לגור במרכז • בשנה האחרונה דירות 2-3 חדרים היוו כבר כ-16% מכלל התחלות הבנייה

מאת הילה ציאון

במשך שנים דירות 4-5 חדרים נחשבו ליחידות הדירור הנבנות והנמכרות ביותר בענף הנדל"ן למי גורים בישראל. בפרויקטים חדשים נבנו מעט דירות בנות 3 חדרים, ודיירות בנות 2 חדרים כמעט שלא נבנו. אלא שבשנה החולפת נראה כי המגמה החלה להשתנות. על פי נתוני התחלות בנייה שפורסמו לאחרונה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ועוד ברו עבור "ממון" על ידי לשכת שמאי המקרקעין, בשנת 2020 היוו דירות קטנות בנות 2-3 חדרים כ-16% מכלל התחלות הבנייה (בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה). לשם השוואה, לפני חמש שנים הן היוו רק 10% מהתחלות הבנייה.

על פי הנתונים, דירות 3 חדרים לברן היוו 9% מכלל התחלות הבנייה בשלושת הרבעונים הראשונים של 2020 (3,351 יחידות דירור). דירות 4 חדרים היוו 43% מכלל התחלות הבנייה (15,298 יחידות דירור) ודירות 5 חדרים היוו 24% מכלל התחלות הבנייה (8,514 יחידות דירור). דירות 6 חדרים היוו 17% מכלל התחלות הבנייה (6,157 יחידות דירור).

העלייה חלה בעיקר בבנייה של דירות 2 חדרים. בשלושת הרבעונים הראשונים החלה בנייתן של 2,368 דירות בנות 2 חדרים, והן לברן היוו 7% מכלל התחלות הבנייה מתחילת השנה שחלפה. לשם השוואה, בכל שנת 2019 החלה בנייתן של 2,227 דירות בנות 2 חדרים. כאשר בודקים היכן התחילו לבנות דירות 2 חדרים, ניתן לראות כי תל-אביב מובילה את הרשימה ואחריה מדורגות באר-שבע וראשון-לציון. גם בבנייה של דירות 3 חדרים תל-אביב מדורגת בראש הט

בלה, ואחריה קריית-גת, בית-שמש, ירושלים ורמת-גן.

"הגידול בבנייה של דירות קטנות נובע, בין היתר, מהמהלך הממשלתי המחייב תכנון של דירות קטנות בפ-רויקטים חדשים בשיעור של כ-20% מכלל הדירות הנבנות", מציין חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. בנוסף הוא מסביר כי "נתוני התחלות הבנייה של 2020 מבוססים על בקשות להיתר של יזמים שהשתמשו בהקלות שבס-כחלון עוד לפני שתוקפן פג ביוני 2020. הקלות אלה מאפשרות ליזמים לבנות יותר דירות קטנות במסגרת הפרויקטים שהם מקימים, בעיקר בתוכניות של מחיר למשתכן. בסופו של דבר, הביקוש בשוק לדירות קטנות מגיע גם מצד משפחות קטנות - הורים יחידניים, גרושים וגרושות, בני הגיל השלישי ועוד."

בשורה התחתונה, אומר מסילתי, ככל שמחירי הדירות עולים, בעיקר באזורי הביקוש ובמרכזי הערים הגדולות, כך יותר משפחות מוכנות לצמצם את מרחב המגורים על מנת להמשיך להתגורר במרכז. עם זאת, העובדה שמדובר בדירות קטנות אינה מעידה בהכרח כי הן בנות השגה. "אמנם תל-אביב מוביל לה בבניית דירות של 2-3 חדרים, אבל כיום זוגות צעירים אינם יכולים להרשות לעצמם לקנות אותן. מי שרוכש שם את הדירות הללו הם בעיקר מש-קיעים", אומרת טלי כהן, סמנכ"לית שיווק בחברת שפיר מגורים.

לדבריה, "העובדה שמשפחות צעירות מתקשות לרכוש דירה מחייבת טיפול, והמדינה נדרשת להניע מהלכים כדי שיותר יזמים יבנו דירות קטנות, לא רק באזורי הביקוש. יש ביקוש לדירות כאלה מחוץ למרכז הארץ, גם

של משפחות צעירות וגם של מצמצמי דירור - הורים שילדיהם עזבו את הבית ומחפשים דירות קטנות. אנחנו רואים את הביקושים האלה, למשל, בפרויקט שאנחנו בונים בשכונת "צוותא" בחי-ריש - כל הדירות הקטנות כבר נר-כשו. הקהל הזה מתקשה למצוא מענה בלא מעט פרויקטים חדשים, שכן רוב הדירות שנבנות בהם הן בנות 4 חדרים ומעלה."

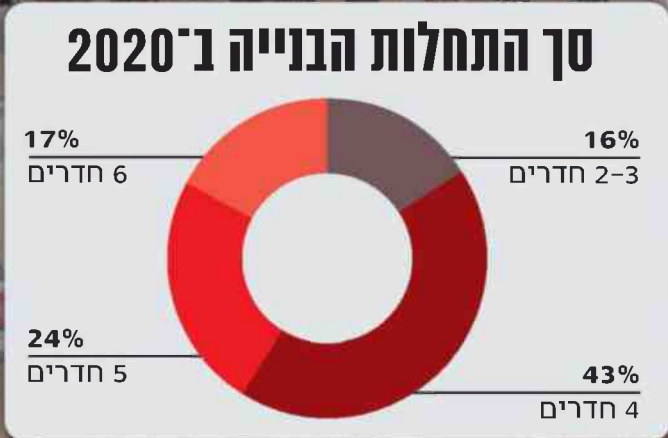
"יש ביקוש לדירות קטנות בכל הארץ, בפרט במרכז, שם ההיצע קטן ולא מספק", מוסיף גיל גורביץ, סמנכ"ל שיווק בחברת אזורים. "השי-לוב של היצע נמוך עם ביקוש הולך וגובר יוצר עליית מחירים. בפרויקט Exchange שאנחנו בונים ברמת-גן, למשל, המחירים טיפסו ליותר מ-40 אלף שקל למ"ר. לפני חמש שנים בא-זור הבורסה והשכונות הסמוכות, המ-חיר הממוצע לדירת 3 חדרים עמד על 30-35 אלף שקל למ"ר."

ראשי הרשויות בעד

למרות המצוקה במספר הדירות הקטנות בישראל, בשנה האחרונה חל, כאמור, שינוי מגמה ויש יותר התחלות בנייה של דירות כאלה. "אם בעבר ראשי הערים עודדו בניית דירות גדולות, הרי שהיום הם מודעים לרדישה ההולכת וגוברת למגורים בדירות קומפקטיות במרכזי הערים", אומר האדריכל יואב אומן, בעלים ושותף במשרד טיטור-אומן אדריכלים. לדבריו, "כיום יש רדישה למה שאנחנו מגדירים 'מיקרו דירות' - נכסים בשטח של 30-40 מ"ר בלבד - שמיועדים בעיקר לסטודנטים, לרי-ווקים, לגרושים ולפנסיונרים. ברשויות מבינים שמשפחות צורכות שירותים רבים וזקוקות למבני ציבור שמעמיסים עלויות על קופת העירייה. האוכלוסייה שאליה מיועדות המיקרו דירות צור-



16.5x20.48	2/2	עמוד 23	ידיעות אחרונות - כותרת	13/01/2021	75843559-6
אדריכלטלי כהן - סמנכ"לית שיווק ומכירות חברת שפי - 89427					



נתונים: לשכת השמאים

המאמירים", אומרת מיכל גליק, מנהלת שיווק בחברת קרסו נרל", מקימת פרויקט "מיקרו תל־אביב" המבוסס על שיטת מיקרו ליבינג ונשען על המדיניות העירונית החדשה.

בתל־אביב, לדוגמה, החלו בחודשים האחרונים לעדכן את תוכנית המתאר העירונית, בין היתר בעקבות התוכנית החדשה שמקדמת המדינה – כגון הקמת הרכבת הקלה, תכנון קווי המטרו וקידום החוק החליפי לתמ"א 38. כל אלה הובילו את העירייה לקדם מדיניות לצמצום מכסת החניות בעיה, לצר הפחתת השימוש בכלי רכב פרטיים והרחבת השטחים הציבוריים על מנת להגביר את צפיפות הבנייה – מה שיאפשר יותר בנייה של דירות קטנות.

כת הרבה פחות משאבים מהעיר. השוק זקוק לדירות האלה, וגם מהצר היוזמי יש רווח גדול יותר על כל מ"ר בנוי. "בניית דירות קטנות בערים הגדולות מהווה חלק מההתמודדות עם העומס התחבורתי, כמו גם עם מחירי הדירות

**תל־אביב מובילה
 בבניית דירות 2-3
 חדרים, אבל זוגות
 צעירים לא יכולים
 להרשות לעצמם
 לקנות אותן. רוכשי
 הדירות הללו הם
 בעיקר משקיעים**