

התחדשות עירונית | מחירים



מתאימה למשקיעים? כמה שווה פוטנציאל של דירה להריסה

דירות המיועדות להתחדשות עירונית נחשבות בדרך כלל להשקעה מובטחת: תמורת פרמיה קטנה תוכלו להרוויח בעתיד דירה חדשה • יו"ר לשכת השמאים חיים חסילתי מצנן את ההתלהבות: מחירי הדירות הישנות כבר מגלמים בדרך כלל את פוטנציאל ההתחדשות, שהולך ועולה ככל ששלבי התכנון מתקדמים / דפנה ברמלי גולן



חיים חסילתי, "המכריז מגלמים את הפוטנציאל" צילום: איל יצהר

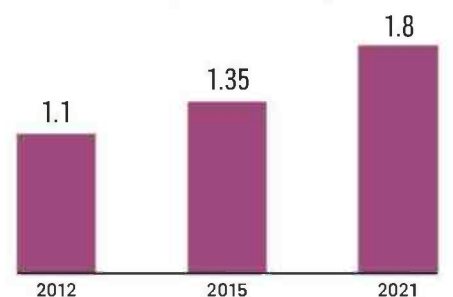
דירה מתאימה להשקעה? הוא תואר המוצמד לעתים קרובות לדירות המיועדות לעבור תהליך של התחדשות עירונית: דירות ישנות, בכניינים נמוכים יחסית, או בכנייני שיכון ישנים הסמוכים לשכונות חדשות. ההבטחה היא שתמורת פרמיה קטנה על השווי הנוכחי של הדירה, אפשר לרכוש נכס שערכו צפוי לעלות בעתיד. השאלה היא עד כמה העתיד הזוהר של הבניין המתפורר קרוב או רחוק – ועד כמה קטנה הפרמיה.

אם מדובר בפרויקט של פיננסי בינוי, שבמסגרתו הבעלים עתיד להפוך לבעלי דירה במגדל מגורים חדש לגמרי, מדובר בקפיצת ערך משמעותית. התוספת צנועה יותר במקרה של דירה בפרויקט של תמ"א 38/1. לדברי חיים חסילתי יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, בעלי הדירות הישנות כבר לא מציעים למכירה את דירתם במחיר שוק "רגילים" אלא מגלמים את פוטנציאל ההתחדשות שהולך ועולה ככל ששלבי התכנון מתקדמים.

1. בכמה יעלה ערך הדירה הישנה שהולכת להריסה?

האם העסקאות האלה משתלמות? לא תמיד. אלמנט חוסר הוודאות באשר לזמן שבו יתממש הפוטנציאל, אם בכלל, הוא קריטי, ויש להביא אותו

האבולוציה של המחירים בקרית אונו באזור שעבר התחדשות עירונית, דירות שלושה חדרים, במיליוני שקלים



במשך שנים, גם לעיתוי הקנייה יש השפעה מכרעת. כך למשל, לפי דוגמה שמביא חסילתי, ברחוב לוי אשכול 77-79 בקרית אונו נמכרו בשנים 2012-2013 דירות 3 חדרים בכ"ר 1.1 מיליון שקל בשכונה המיועדת להתחדשות במסגרת פרויקט של מצלאוי. בשנת 2015 אותן דירות נמכרו סביב 1.35 מיליון שקל. היום נמכרות שם כבר דירות ארבעה חדרים חדשות במחירים ממוצעים של כ"ר 2.4 מיליון שקל. דירות יד שנייה ישנות שטרם נכדו התחדשות באותו רחוב נמכרות בכ"ר 1.8 מיליון שקל.

כך גם ברחוב צה"ל 66 בפתח תקווה, שם נמכרה ב"ר 2012 דירת 3 חדרים ישנה בכ"ר 1.35 מיליון שקל, בשנים 2015-2017 המחירים עלו לכ"ר 1.3 מיליון שקל וכיום דירות 4 חדרים בפרויקט החדש נמכרות בכ"ר 1.9 מיליון שקל. מה צריך לבדוק? לדברי חסילתי, יש להתייחס לכמה פרמטרים: אלמנט הסיכון, מועד מסירת הדירה, מצב הדירה ואפשרויות המימון.

■ **אלמנט הסיכון:** לעתים הבעלים של הדירה כבר ניהלו מ"מ עם קבלן על פרויקט של פיננסי בינוי או תמ"א 38, אבל מהדיבורים ועד היציאה לדרך יכול לחלוף זמן רב. חשוב מאוד לברר את המצב התכנוני של הנכס באמצעות איש מקצוע, משום גם דירה שמיועדת להריסה יכולה להיות רחוקה מאוד מהריסה. כך למשל ברחוב ארלוזורוב בפתח תקווה מדובר כבר יותר מעשור על התחדשות אבל הפרויקט לא מתקדם בגלל חסמים תחברתיים.

■ **מועד המסירה:** התשואה השנתית הממוצעת על דירה היא 3%, אז כאשר קונים דירה בפרויקט המיועד להתחדשות שמועד המסירה שלה הוא בעוד שבע שנים יש להכפיל את הפסד התשואה במספר השנים ולהפחית ממחיר הדירה החדשה. לכך יש להוסיף את אלמנט הסיכון בעוד 2%-3% בשנה כפול מספר השנים. לדוגמה, אם היום מציעים למכירה דירה ישנה באזור מתחדש שבו דירה חדשה נמכרת בכ"ר 2 מיליון שקל ומעריכים שהפרויקט

יסיימו תוך חמש שנים, מומלץ לא לשלם יותר מ-1.425 מיליון שקל עבור הדירה הישנה.

■ **מוצב הדירה הישנה:** עד שהפרויקט ייצא לדרך: האם ניתן להשכיר אותה ללא שיפוץ ואיזה שכר דירה ניתן לקבל עבורה.

■ **המימון:** "נכון שדירה באזור המיועד להתחדשות יקרה יותר, אולם הבנקים לצורך מתן המשכנתה לא מביאים בחשבון את הפוטנציאל. ומשקיע שרוכש דירה במחיר השוק יכול לגלות שהבנק מעריך אותה במאות אלפי שקלים פחות והוא יידרש להשלים את ההון העצמי", אומר חסילתי.

2. האם דירות חדשות פיננסי בינוי יהיו זולות יותר?

האם דירות חדשות בפרויקט של פיננסי בינוי יהיו זולות יותר? ברוב המכריע של המקרים אכן יהיה כך, משום שבדרך כלל הם ממוקמות באזורים ישנים. לדברי חסילתי, ככל שהפרויקט יתקדם וכל השכונה תתחדש מחירי הדירות יעלו. כך לדברי חסילתי, בפרויקט הפיננסי הבינוי הראשון בתל אביב בשכונת נווה שרת נמכרו הדירות הראשונות בשנת 2011 בכ"ר 1.6 מיליון שקל וכיום הדירות החדשות בשכונה נמכרות סביב 2.5 מיליון שקל – עליית ערך של כ"ר 1 מיליון שקל בעשור. על פי ניתוח נתוני רשות המסים בשכונת נווה שרת, המחירים הממוצעים עלו בכ"ר 5% השנים האחרונות בכ"ר 22% בעוד שבתל אביב כולה עלו בכ"ר 12%. לדברי חסילתי, יש היום הרבה שכונות בארץ שבהן צפוי הליך דומה, יד אליהו בתל אביב, רמת השקמה ברמת גן, שכונת מורשה ברמת השרון שכונת יוספטל כבת ים, קרית היובל בירושלים ועוד. ומה לגבי בניינים בודדים באזורים מבוקשים שעוברים חזק ומתרחבים בדירות חדשות? לדברי מנהלת סוכנות התיווך דיוור פלוס ברחובות, גלי אפל קסטל, ברחוב קנרלר בעיר נמכרו לאחרונה הדירות האחרונות בפרויקט תמ"א 38/1. דירות 4 חדרים

בשטח של כ"ר 86 מ"ר נמכרו בכ"ר 1.65 מיליון שקל והדירת דופלקס בשטח של כ"ר 130 מ"ר ו"ר 35 מ"ר מרפסת נמכרה בכ"ר 2.3 מיליון שקל. מדובר בסכומים נמוכים בהרבה לעומת דירות בכניינים חדשים באזור: מחיר דירת ארבעה חדרים בכניין חדש (שלרוב שטח גדול יותר והמרפסות גדולות יותר) מתחיל בכ"ר 2.2 מיליון שקל. בצפון העיר, באזור יקר יותר, נמכרה לאחרונה דירת חמישה חדרים בפרויקט תמ"א 38/1, בשטח 114 מ"ר עם 7.5 מ"ר מרפסת, בכ"ר 2.2 מיליון שקל. דירת 4.5 חדרים באזור פרויקט, בקומה שישית, 118 מ"ר, עם מרפסת בשטח 5 מ"ר, נמכרה בכ"ר 2.19 מיליון שקל. הדירה מרוחקת כ"ר 200 מ"ר מהבניינים הראשונים של שכונת המדע היוקרתית בעיר, שם נמכרה דירת חמישה חדרים בקומה שנייה, 125 מ"ר, עם 12 מ"ר מרפסת, בכ"ר 2.63 מיליון שקל. גם כאשר מדובר בפרויקט של בנייה והריסה מחדש, מחירי הדירות בכניין החדש לא תמיד משתווים למחירי שוק. ברחוב גורדון בצפון רחובות בפרויקט של תמ"א 38/2, נמכרה דירת 4 חדרים בקומה ראשונה, 102 מ"ר, בכ"ר 2.15 מיליון שקל, מחיר נמוך לעומת דירות חדשות ברחוב. לדברי אפל קסטל, החניון הרבועי מרתיע מאוד רוכשי פוטנציאלים. ●



רחוב לוי אשכול בקרית אונו. לעיתוי הקנייה יש השפעה מכרעת צילום: איל יצהר



כדאי לדעת

3% 10% פער במחירים בין תמ"א 38/1 לתמ"א 38/2 לדברי השמאי שמוליק כהן מחברת SK שמאות, ההבדל בין דירה חדשה בפרויקט תמ"א 38/1 לדירה פרויקט תמ"א 38/2 יכול לנוע בין 3% ל-10%, תלוי במיקום. כלומר, דירה חדשה בבניין מחוזק שווה פחות מדירה בבניין חדש. "ככל שהמיקום מבוקש יותר, הפערים קטנים יותר. כשעשנו בדיקות לגבי פרויקטים במחירים של 50 אלף שקל למ"ר ומעלה, ראינו שאזורי הביקוש מצמצמים את הפערים. כשיוצאים לערים כמו פתח תקווה, ראשון לציון, רחובות, רעננה או כפר סבא, שבהן הביקוש נמוך יותר והמחירים למ"ר מגיעים ל-25 אלף שקל, הפערים בין דירות בבניינים מחוזקים לבניינים חדשים מגיעים לכ"ר 10%."