

19.69x23.46	1/2	62 עמוד	FORBES	30/09/2020	74716879-9
צרפתי שמעון חברת בניהאבי צרפתי - סמנכ"ל צרפתי שמעון - 89427					



# כולם רוצים מרפסת

משבר הקורונה הביא לשינויים בדרישות מחפשי הדירות ולהתאמות של היזמים • הביקוש למרפסות עלה, הדרישה לחדרי עבודה גדלה וגם הנכסים צמודי הקרקע נהנים כעת מפופולריות מחודשת • אבל בשורה התחתונה - הקורונה תעלה את מחירי הדירות דרמטית בשנים הקרובות

## רונית מורגנשטרן

שצמודות למרכזי קניות (תוצאת ההשפעה של מגבלות הסגר על הרגלי הצריכה). לדברי רוני בהן, מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן, "אם אחרי הסגר הראשון הציבור רצה דירות עם גינה או מרפסת כדי להרגיש בחוץ", הרי שבחודשים האחרונים אנו עדים למגמה נוספת של ביקושים לדירות עם חדר נפרד שכעבר קראנו לו 'חדר מתבגר' וכיום מיועד להיות בשעת הצורך חדר עבודה. "לא מעט מהפונים הן משפחות שבהן שני ההורים עובדים מהבית כבר מאז אמצע חודש מרץ ושני הילדים נדרשים ללמידה מרחוק".

באלדר שיווק נדל"ן מציינים כי לאור הביקוש לדירות עם מרפסות גדולות, בחלק מהפרויקטים החדשים תבחן האפשרות להגדיל את שטחי המרפסות יותר מהמקובל עד כה וזאת גם על חשבון הקטנה מסוימת של שטחי הדירות עצמן.

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, צופה ש"תיווצר בעיה למצוא דירות גדולות, בעיקר באזורי הביקוש, משום שרוב הדיצ

החסרות למשק. מחירי הדירות יזנקו בשיעור דו ספרתי בכל שנה", הוא מנבא. גם בבנק ישראל מעריכים כי תחול עלייה במחירי הדירות בשנים הבאות, אם כי לא מצביעים על שיעורה. בבנק סבורים כי בטווח הקצר תיתכן רווקא ירידת מחירים מסוימת, בעיקר בפריפריה, כי "בעיות של תורים מוזמנים ועליית עלויות המימון עשויות לאלץ את היוזמים להוריד מחירים". ואכן, אפשר לראות בשטח הרבה מבצעי מכירות של קבלנים בחודשים האחרונים.

אך בטווח הארוך, מעריכים בבנק, תהיה עליית מחירים, בייחוד באזורי הביקוש, בשל צמצום היצע הדירות הצפוי.

### חדר לעבודה

ככל מקרה, גם בתקופת הקורונה נמכרות דירות. למעשה, היתה התאוששות ניכרת בענף מאז יוני האחרון, כשהיוזמים מתאימים עצמם לדרישות התקופה - החל בדירות גדולות יותר עם מרפסות או גינה ועד דירות

פני שפרצה לחיינו הקורונה ודחקה כל דאגה אחרת, עוד היינו עסוקים בניסיון המתמשך לבלום את עליית מחירי הנדל"ן. המגפה שיבשה את המאמצים בתחום ובמשרד האוצר הבינו שירידה דרמטית בהיקפי התחלות הבנייה תביא למחסור בדירות בשנים הקרובות ולעליית מחירים משמעותית. לכן, בסגר הנוכחי הוחרג ענף הבנייה כולו, כולל גופי תכנון ותשתיות - צעד מתבקש אך לא מספיק.

"בסיכום 2020, היקף התחלות הבנייה לא יעלה על 35 אלף יחידות דיור, לעומת 55 אלף שבנייתן החלה בשנה שעברה ולעומת התוכנית הממשלתית שנועדה לספק את צורכי הדיור של המשק בשנים הבאות ומחייבת התחלת בנייה של 70 יחידות דיור בשנה", אומר ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ.

לדבריו, "התוצאה תהיה העמקת הגירעון האדיר שעומד היום על כ-200 אלף דירות





19.14x23	2/2	63 עמוד	FORBES	30/09/2020	74716880-1
צרפתי שמעון חברת בניהאבי צרפתי - סמנכ"ל צרפתי שמעון - 89427					



פרויקט "צרפתי באגמים",  
 אשקלון. דירות הגן נחטפות  
 הדמייה: וויזואליזציה 3

"לפני הקורונה דירות הגן לא היו מבוקשות בגלל מחירן היקר יחסית. הקורונה הביאה ללא פחות ממהפך בתפיסה של דירות גן. בתקופת הסגר אנשים הבינו את חשיבות הגינה והמרחב ומיד עם היציאה ממנו 'פשוט' על כל דירות הגן. באשקלון, מפתחת השיווק של השלב האחרון לפני כשנה לא היו בכלל מתעניינים - ונכון להיום - שמונה מתוך עשר דירות הגן נמכרו. בירושלים - בשנתיים האחרונות בקושי נמכרו דירות גן, ומאז פתיחת הסגר הראשון נמכרו חמש דירות", הוא מעיד.

גם נתוני יד 2 משקפים את העלייה בביקושים לצמודי קרקע. ביולי היו 921 אלף חיפושים לבתים פרטיים באתר, זינוק של כ-70% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הערים המובילות היו ראשון לציון (324 אלף חיפושים), באר שבע (318 אלף), אשקלון (197 אלף), והדרה (167 אלף).

גם מחירי השכירות לדירות הושפעו מהקורונה. באילת למשל, לא רק בתי המלון נהנו מביקוש גבוה באוגוסט האחרון, גם מחירי השכירות לדירות בעיר עלו יותר מבכל עיר אחרת במדינה. כך לפחות עולה מנתוני קבוצת יד 2.

## השכירות יורדת

מחיר השכירות הממוצע לדירת ארבעה חדרים באילת הגיע בחודש שעבר ל-4,091 שקל, לעומת 3,811 שקל לחודש בי-2019 - התייקרות של כ-7%, הגבוהה בערי ישראל. אם ניקח את "המקבילה הצפונית" של אילת - טבריה, שם נרשמה מגמה הפוכה ומחירי השכירות ירדו ב-7% לעומת אשתקד. באוגוסט הושכרו דירות ארבעה חדרים בטבריה ב-2,576 שקל בממוצע, לעומת 2,783 שקל בממוצע באוגוסט אשתקד.

במרכז בולטת תל אביב עם ירידה של 4% במחירי השכירות - 7,934 שקל בחודש לדירת ארבעה חדרים בממוצע, לעומת 8,306 שקל בממוצע אשתקד. ירידה צנועה יחסית בהתחשב בפגיעה הקשה בענף המסעדות ממנו מתפרנסים רבים מהצעירים המתגוררים בשכירות בעיר.

את רשימת הערים היורדות במחירי השכירות סוגרת העיר שדרות עם ירידה של 12% במחיר דירת ארבעה חדרים - 2,779 שקל בממוצע באוגוסט האחרון, לעומת 3,151 שקל באוגוסט 2019.

ובראשון לציון נרשם זינוק של 42%. דירות הגן והפנטהאוזן היו תמיד האחרונות להימכר בפרויקט חדש - היום הן נמכרות ראשונות. לאחר שלא מכרה דירות גן במשך שנה, מכרה חברת צרפתי שמעון בחודשים יולי ואוגוסט 15 דירות גן בשלושה פרויקטים שונים. אבי צרפתי, סמנכ"ל בחברה מעיד כי

**ראול סרוגו: "היקף התחלות הבנייה לא יעלה על 35 אלף יחידות דיוור, לעומת 55 אלף שבנייתן החלה בשנה שעברה. התוצאה תהיה העמקת הגירעון שעומד על כ-200 אלף דירות. המחירים יזנקו בשיעור דו ספרתי בכל שנה"**

של דירות כאלה נמצא בפריפריה, שם בעיקר נבנו פרויקטים של 'מחיר למשתכן' עם מלאי גדול של דירות גדולות. הרוב המכריע של מחפשי הדיוור המרווח יאלץ להתפשר על מיקום מרוחק מתל אביב ואולי אף מגוש דן. מי שלא יתפשר, יצטרך לשלם על כך במחיר, מחירי הדירות הגדולות צפויים להרגיע שחקים".

הדבר בא לידי ביטוי גם בביקוש לדירות יד שנייה. לפי נתוני אתר יד 2 עולה, כי בערים המרכזיות חלה בחודשים האחרונים עלייה חדה בכמות החיפושים לדירות גדולות של חמישה-שישה חדרים, לעומת הרבעון השלישי בי-2019, וגם משקל החיפושים של דירות כאלה מתוך כלל החיפושים עלה בין שתי התקופות.

כך למשל, בתל אביב נרשם זינוק של 46% בביקוש לדירות שישה חדרים מיד שנייה ברבעון השלישי השנה. לדירות חמישה חדרים הביקוש עלה ב-23%. בירושלים חל זינוק של 52% בחיפוש דירות שישה חדרים מיד שנייה, לעומת התקופה המקבילה,