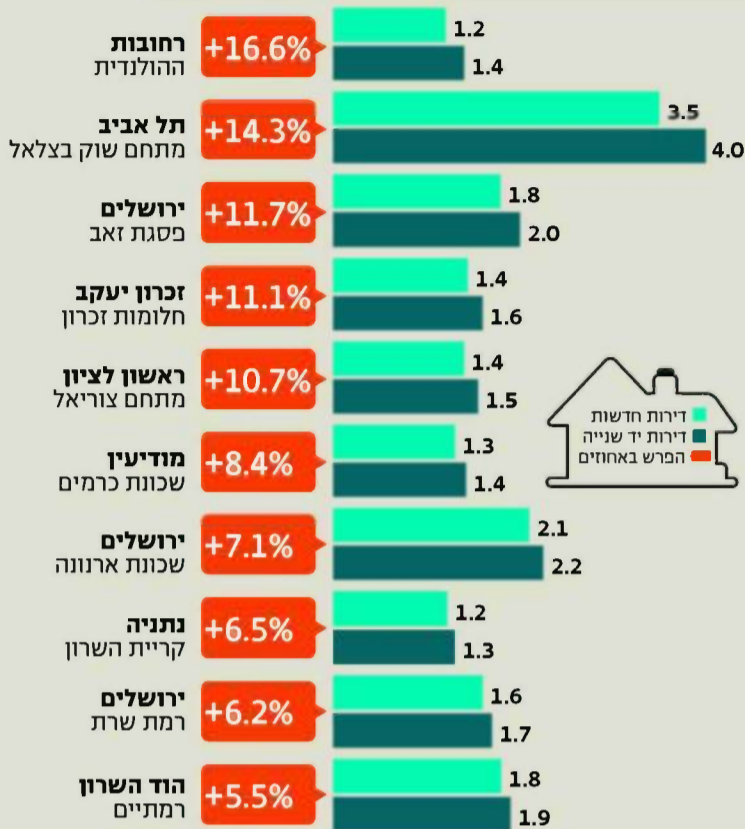


תופעה: דירות יד שנייה יקרות יותר מיד ראשונה (עמ' 24)

יד שנייה עוקפות בסיבוב מחירי דירות *4 חדרים חדשות לעומת דירות יד שנייה, במיליוני שקלים



אזור רמתיים בהוד השרון. גם דירות בבניינים ישנים (מימין) נמכרות במחיר גבוה מהפרויקטים שייבנו בשכונה, כמו זה של חברת פריזס חסון (משמאל) 100 מ'ר

הקונים מעדיפים לשלם יותר על דירה ישנה ולא לחכות שנתיים-שלוש לחדשה

דירות יד שנייה יקרות מחדשות

שוק הנדל"ן מקצין מגמה שהחלה בשנים האחרונות: דירות יד שנייה הופכות ליקרות יותר מדירות חדשות סמוכות אליהן במאות אלפי שקלים. רחובות, ת"א וי"ם מובילות את התופעה

שי פאוזנר



טלטלה שעברה בשלוש השנים האחרונות על שוק הדיור הישראלי ניפצה בו לא מעט מיתוסים. כך למשל, התברר שזוגות צעירים מהמרכז יכולים בהחלט להיות קהל יעד לדירות בערי המעגל החמישי מתל אביב – חדרה ורחובות, או למשל, את התשואות המרשימות ביותר מהשקעה בדירות להשכרה רושמים משקיעים דווקא בדירות קטנות בפריפריה הרחוקה ולא בלב תל אביב. מיתוס נוסף שהגיע העת לנפץ הוא זה שלפיו דירות חדשות יקרות בהכרח מדירות יד שנייה הזוהות להן, גם אם הן נמכרות על הנייר לפני שהבנייה החלה. בשנתיים האחרונות, כך עולה מבדיקת "כלכליסט" והשמאית נחמה בוגין, התרחבה מאוד התופעה של דירות יד שנייה יקרות יותר מדירות חדשות שנמכרות לפני תחילת הבנייה. גם במקומות שבהם היו הפרשים כאלה, הם נעו בעבר בין

עשרות אלפי שקלים ולא יותר, וכיום ההפרשים מתחילים ב-100 אלף שקל ומגיעים ליותר מ-300 אלף שקל בין דירה חדשה לישנה. עניין בולט נוסף שעלה מהבדיקה הוא כי בעוד שבעבר התופעה היתה קיימת בעיקר בשכונות חדשות ומבוססות כלכלית, כיום היא מתרחבת גם לשכונות ותיקות שבהן דירות זולות יחסית.

רואים מה קונים

בחלק מהיישובים התופעה חדשה ובחלקם מדובר על תופעה שהחלה כבר לפני כמה שנים, אך התגברה מאוד אשתקד. שמאית המקרקעין והמשפטית ניה נחמה בוגין, שלקחה חלק בבדיקה עם "כלכליסט", אומרת שהתופעה חרת בתקופות מסוימות במקומות ספציפיים, אך מודה שהשנים האחרונות גרמו לה להתרחב בשל מצוקת פתרון נות הדיור. "הבחירה בדירה יד ראשונה ברורה מאוד – במקום משומש רוצים לפתוח מוצר חדש ישד מהעטיפה ומהניילונים". מעבד לכך, לדבריה, "הדירה

החדשה והבניין או קומפלקס המגורים שבו היא נמצאת הוא מורדני ורוב המ"קנים והתוספות שנמצאים בו כיום לא היו קיימים כלל בדירות פעם. מעבר לכך מדובר בהבטחה להימנע מהבלאי". או מתי יבחר הלקוח בדירה המשומשת? בוגין אומרת שיש סיבות שונות שגורמות לרוכשים לחפש דירות ישנות במקום חדשות, וכי הערך המוסף המרכזי הוא המיקום. "מדובר במצב שבו נכס יד שנייה ממוקם במיקום עדיף עבורו. במצבים כאלה הלקוח יהיה מוכן להתפשר על היד שנייה, ואפילו יהיה מוכן לשלם על זה יותר".

במודיעין למשל, אומרת בוגין, "הפערים בין מחירי הדירות החדשות לדירות יד שנייה עמדו ב-2009 על כ-15%. הנתונים לא השתנו גם כשבודקים את מחירי הרירות כיום". לדברי אווה פיקל, משווקת דירות של חברת פרץ בוני הנגב בעיר, "הסיבות להבדלים במחירים נובעות בעיקר מכך שכאשר קונים רירה יד שנייה הרכיב שהאינה מבוצעת על הנייד, אלא ניתן לראות בדיוק מה קונים". היא מוסיף

פה שגם התוספות והשרווגים שביצע הרייר מתורגמים לכסף. "סיבה נוספת לתוספת המחיר לדירת יד שנייה היא שאין היצע של דירות חדשות במודיעין, בעוד שדירות יד שנייה הן זמינות ופנויות לכניסה מיידית, וכך חוסכות לרוכש את תקופת השכירות כשהוא ממתין להיכנס לדירה החדשה". בראשון לציון, לעומת זאת, שבה התופעה מוכרת כבר שנים ארוכות במערב העיר, ניכר כי היא "גולשת" גם לצד המזרחי שלה בשנים האחרונות. אבי ביתן, סמנכ"ל השיווק של חברת מנרב, מספר כי בתקופת המחאה החברתית בשנה שעברה התופעה הגיעה לשיא במזרח ראשון לציון. "באזור שבו אנחנו בונים, במתחם צוריאל שבו יש דירות יד שנייה למכירה ודירות רבות שנבנות כיום, ההפרש בקיץ שעבר הגיע ל-15% לטובת הדירות הישנות. מאז ההפרש קטן, ונע כיום סביב 7%". המצב דומה גם ברוב שכונות קריית השרון במזרח נתניה. סמנכ"לית השיווק של חברת אשרד, רחלי בריי-זל, אומרת כי החברה שומדת כיום על מחיר ממוצע הנמוך ב-5% ממחירי הדירות הקיימות בסמוך לפרויקט שלה בשכונה. "רוכשי הדירות מחפשים כיום כלים להוזיל את ההוצאה המיידית שלהם בדכישת הדירה. הם מסתכלים על המחיר שעליהם להוסיף לדירה חרשה כדי לקבל תוספות שאין



מקור: נתוני חברות הבנייה והשמיאית נחמה בוגין | צילומים: עמית שעל, מור דגן

שלא לחכות ולשלם דמי שכירות. זה בולט בזכרון יעקב בשוק הבנייה הרוויה. "בהוד השרון, שבה בנייה חדשה בהיקף גדול כיום, התופעה בולטת מאוד. עדנה חסון, סמנכ"לית השיווק של חברת פריזט חסון הפועלת בעיר, אומרת כי "על אף הבנייה בעיר עלו מאוד מחירי דירות היד שנייה, מפני שבשנים האחרונות קטן מאוד מספר הדירות החדשות שמוכנות לאכלוס מידי בעיר. רוכשים מעדיפים דירת יד שנייה מושקעת שכמותן יש בשוק למכיר. עם זאת, על אף שדירות היד השנייה עברו 'שדרוגים' שונים בארונות המטבח, במזגנים וכו', האלמנטים לא תמיד מתאימים לטעמים של הרוכשים החדשים, לעומת דירת יד ראשונה שאותה הרוכשים יכולים לעצב מראש על פי טעמם וחלר מם. אם יש באפשרות הרוכשים להמתין בתקופת האכלוס, דירת יד ראשונה בהוד השרון זולה יותר מיד שנייה, ואת ההפרש ניתן להשקיע בעיצוב החלומות."

גם בשוק היוקרה

השוק שבו ניתן למצוא כבר שנים רבות הפרשים גדולים בין מחירי דירות חדשות לישנות הוא דווקא שוק דירות היוקרה. הסיבה לכך, אומרים פעילים בו, היא העובדה שמדובר בשוק של קניות אימפולסיביות שבו קשה יותר למכור דירות שיהיו מוכנות בעוד 3-4 שנים. הדבר בולט בירושלים ובתל אביב מן הסתם, אך גם בערים נוספות. כך, במגדלי יוקרה בשכונות כמו עיר ימים בנתניה למשל, ההפרשים עומדים על בין 12% ל-16% בין דירות 5 חדרים החדשות לדירות ישנות כאלה בבניינים סמוכים. דוגמה מובהקת להפרשים אלה ניתן למצוא במרכז תל אביב. כך למשל, בפרויקט הדיור שמוקם במקום שוק בצלאל בין הרחובות המכבי, טשרניחובסקי ובית לחם, נמכרות בחורשים האחרונים דירות במחירים שנעים סביב 35 אלף שקל למ"ר. הפרויקט של החברות צמח המרמן שבבעלות המשפחות בן אברהם, פייגלין ומנור (מבעלות א.י.בי אחזקות, בנק איגוד וקבוצת לובינסקי), ואלעד מגורי ישראל שבבעלות יצחק תשובה, כולל בעיקר דירות 2-4 חדרים. בדיקת "כלכליסט" מעלה כי דירות יד שנייה ישנות בכתיים שברחובות הסמוכים לפרויקט נמכרות בדמות מחיר של 40 אלף שקל למ"ר. נכסים יוקרתיים בשכונה זו, בכתיים שעברו שימור או במבנים חרישיים עם חניה, נמכרים במחירים שמייעים גם ל-50 ו-60 אלף שקל למ"ר. רן בן אברהם, מבעלי חברת צמח המרמן, אומר: "אני שמח לשמוע שמדובר בהפרשים כאלה. זה אומר שיש לי טווח שבו אני יכול להעלות את המחירים של הדירות שלנו לאורך חיי הפרויקט."

היד שנייה. הוא מאשר כי יש שינוי בעניין זה בשנה-שנתיים האחרונות, וההסבר המרכזי שלו לעניין הוא מחנק האשראי שהעי לה מאוד את הוצאות המימון של הקבלנים והיזמים. לדבריו, הקבלן שמוכר דירות נמצא בעיצומו של מהלך פיננסי בין הפיסיש - הבנק, לסדרן - השוק הקשה הנוכחי. "מצב זה גורם בכל חודש שעובר שבו לא נמכרות הדירות לחיתוך של הרווח היומי של הקבלן, והוא צריך להחליט אם הוא מוכן להפחית מחירים או להסתכן בכך שהרווח יקטן עוד יותר לאור הריבית שעליו לשלם על תקופת ההמתנה לבנק."

גם בזכרון יעקב נרשמים בחמש השנים האחרונות מחירי דירות יד שנייה הגבוהים מהותית מהדירות החדשות. גדי כוכבי, המשווק דירות של חברת אמירי גן בכרכור ובזכרון יעקב, אומר שהשינוי בהם נובע בעיקר מומן ההמתנה הארוך לדירה חדשה. "לעתים קרובות הרוכש מעדיף

בה, מול אפשרות למצוא את התוספות האלה בדירות יד שנייה, אף שלרוב זו אלטרנטיבה בעלות גבוהה."

מהפך בירושלים

אחת הערים שבהן תופעה זו לא היתה כמעט קיימת עד לשנים האחרונות היא ירושלים. לדברי איציק כהן, המש"ק של ווק גדל"ן למגורים מכל הסוגים בעיר, "לפני חמש שנים המחירים השתוו ואף היו יקרים יותר בדירות חדשות. המצב הפוך כיום: דירות יד שנייה יקרות יותר, וזה נובע בעיקר מהיעדר היצע בעיר". התופעה קיימת גם באזור השרון הצפוני - בפרדס חנה-כרכור ובחדרה בשכונות ותיקות. ברנרד רסקין, מנכ"ל רשת התיווך רי/מקס, אומר שבחלק השני של העשור הקודם נרשמה דווקא עלייה בולטת במכירת דירות חדשות על ידי קבלנים לעומת



נחמה בוגין: "כאשר הלקוח מעדיף את המיקום, הוא יהיה מוכן להתפשר על היד שנייה, ואפילו לשלם על זה יותר"



צילום: עמית ישראלי