

נדל"ן העיר « אלעד חיימוביץ' »



המרכזית לסטטיסטיקה עולה כי העיר מאבדת גובה ועוברת לבנייה נמוכה יותר. במחצית הראשונה של השנה הוחל בעיר בבנייתן של 65 דירות חדשות בלבד בבניינים גבוהים של 11 קומות ומעלה.

"הנתונים אינם מפתיעים כלל ומצביעים על שינוי בדרישות הרוכשים בעיר", מסביר היוזם רמי צרפתי, הבונה כימים אלה במזרח העיר את פרויקט צרפתי בכלניות, "יש תופעה בולטת בעיר של מעבר מבנייה לגובה לבנייה רוויה נמוכה, כמו למשל בשי"כונת הכלניות שבה אנו בונים. לפי התב"ע המאושרת, נקבע כי בשכונה ניתן יהיה לבינות בניינים של שש קומות בלבד, דבר המעניק לאזור תחושה עירונית כפרית משולבת. בשנים החולפות עיריית ראשון לציון עודדה בניית מגרלים לניצול מרבי של הקרקע, אך המגמה השתנתה ועיקר הביקושים לבנייה הנמוכה מגיעים כיום מקרב משפרי הדיור וזוגות צעירים".

אחרות מהברות הבנייה מזהות בראשון לציון מגמה ולפיה בשנה החולפת חלה עלייה בביקוש לדירות גן בשכונות החדשות של העיר. עם זאת, ראוי לציין כי מלאי דירות הגן המוצעות לשיווק בעיר הולך וקטן.

דנית נוה, מנהלת שיווק ופיתוח עסקי בחברת שלום את נתן, המקימה את פרויקט שרישם בנחלה בשכונת נחלת יהודה החדשה: "אין פלא שיש ביקוש ער לדירות גן בעיר דיירי דירת גן נהנים מהוויית מגורים הדומה למגורים בבית צמוד קרקע עם גינה ירוקה, זאת לצד מגורים אורבניים בבניין הכולל תנאים תת קרקעי, מחסן, מועדון דיירים, חדר כושר ועוד. חשוב לציין כי הוצאות האחזקה בדירת גן קטנות משמעותית מאלה של בית פרטי, מאחר שההוצאות מתחלקות בין כל דיירי הבניין".

מסקירה שערכה חברת אלדר, המשווקת כ-60 פרויקטי נדל"ן ברחבי הארץ, עולה כי רוב רוכשי הדירות החדשות בראשון לציון הם תושבים שכבר מתגוררים בעיר עצמה. על פי הנתונים, תושבי ראשון מצדיפים שלא לעזוב את עירם נבואם לרכוש דירה חדשה, ומפגינים לוקאל פטריוטיות גבוהה. יקי אמסלם, מנכ"ל קבוצת אלמוג כ.ה.א.י, הבונה את פרויקט קאסה בשכונת צורדיאל שבמזרח העיר: "באופן מובהק אנו רואים שזוגות צעירים שגדלו בעיר נוטים להישאר לגור בה, ככל שמצבם הכלכלי מאפשר זאת. בראשון יש הכל - מוסד אקדמי, חוף ים, מרכזי קניות ופנאי שלא נופלים מאלה של תל אביב, ושתורמים לתחושת הלוקאל פטריוטיות הגבוהה מאוד בקרב קהל הצעירים ומשפרי הדיור גם יחד".

ומה קורה בשוק הדירות מיד שנייה? על פי נתוני אתר יד 2 מחירי הדירות בראשון לציון עלו בשנת 2012 בכשלושה אחוזים, בעוד שכר דירה עבור דירת שלוש חדרים עלה בכ-2.6 אחוזים.

מהנתונים עולה כי בחודש מרץ השנה המיחיד הממוצע למטר מרובע עמד על 13,404 שקל, זאת לעומת מחיר ממוצע של 13,817 שקל למטר מרובע בנובמבר 2012. עוד עולה מהנתונים כי מחירי הדירות להשכרה בעיר כמעט לא השתנה בסוף השנה לעומת תחילתה, לבר מעלייה של כ-2.6 אחוזים בשכר הדירה הממוצע של דירות שלוש חדרים בעיר, כאשר במרץ השנה עמד שכר הדירה הממוצע על 3,631 שקל ואילו בנובמבר עלה שכר הדירה הממוצע ל-3,726 שקל.

עוד עולה כי חלה ירידה קלה בלבד של כעשירית האחוז בשיעור התשואה שהתקבלה מהשקעה בדירות בעיר. שיעור התשואה הגבוה ביותר מתקבל מהשכרת דירת שני חדרים והוא עומד כיום על 4.84 אחוזים. התשואה על דירת שלוש חדרים בעיר היא 4.15 אחוזים, זים, והמשקיעים בדירת ארבעה חדרים נהנים מתשואה של 3.48 אחוזים. *



מחירי הדירות בעלייה, התחלות הבנייה בירידה

סיכום שנת 2012 בנדל"ן בערים רחובות וראשון לציון

11,792 שקל למטר מרובע בנובמבר 2012. עוד עולה מהנתונים כי שכר הדירה המבוקש עבור דירת שני חדרים בעיר עלה בכ-2.6 אחוזים בשנה האחרונה, כאשר שכר הדירה הממוצע במרץ 2012 היה 2,532 שקל, ואילו בנובמבר הוא עלה ל-2,633 שקל. גם דירות שלוש חדרים להשכרה התייקרו, כאשר שכר הדירה הממוצע שלהן עלה מ-3,169 שקל ל-3,253 שקל במהלך השנה, התייקרות של כ-2.6 אחוזים. מחדר הממוצע של דירות ארבעה חדרים להשכרה כמעט לא השתנה בשנת 2012 וירד בכחצי אחוז בלבד. שיעור התשואה על הדירות להשכרה בעיר כמעט לא השתנה בשנה האחרונה.

ראשון לציון:

שנת 2012 התאפיינה בירידה חדה בהתחלות בנייה בראשון לציון. מנתונים שפירסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה כי בחודשים ינואר-ספטמבר נרשמה ירידה של 37.7 אחוז בהתחלות בנייה בעיר, זאת לעומת התקופה המקבילה אשתקד. על פי הנתונים בראשון לציון התחילו לבנות השנה 602 דירות חדשות, לעומת 966 דירות בשנת 2011. מנתוני השמאי הממשלתי עולה כי מראשית שנת 2012 חלה עלייה של אחוז במחירי דירות ארבעה חדרים בראשון לציון. נכון לרבעון השלישי של השנה, מחירה הממוצע של דירת ארבעה חדרים בעיר הוא 1.371 מיליון שקלים. עו"ד יוסי נווה, מנכ"ל ומבעלי חברת גל יוזמה נדל"ן, הבונה את פרויקט UPPER WEST בקריית הלאום במערב העיר: "הבינייה בראשון לציון נבלמה בשנה האחרונה בשל היצע נמוך של קרקעות ועלויות גבוהות למגרשים הזמינים לבנייה בשכונות המבוקשות בעיר. עם זאת, העיר מיצתה חלק גדול מעתודות הקרקע הזמינות לבנייה שלה גם בשכונות החדשות, דבר שישפיע אף על היצע הדירות החדשות בעיר". מנתונים נוספים שפירסמה הלשכה

חלה עלייה של שלוש אחוזים במחירי הדירות ברחובות, כאשר מחיר ממוצע לדירת ארבעה חדרים בבנייה רוויה בעיר עומד על כ-1.268 מיליון שקלים. המחירים מתייחסים לדירות ארבעה חדרים חדשות ויד שנייה שהן המוצר השכיח בשוק הדירות העירוני. "המחירים ברחובות נשארו אטרקטיביים בייחס לראשון לציון השכנה, עם הבדל של כ-300 אלף שקל פחות לדירת ארבעה חדרים", מסביר אבי צרפתי, סמנכ"ל חברת צרפתי שמעון הכורנה בעיר, "כך, למשל, בפרויקט צרפתי על הפארק רק מכרנו בחודש אוגוסט האחרון דירות ארבעה חדרים במחיר שהחל ב-1.16 מיליון שקלים וכיום נמכרות דירות זהות במחיר התחלתי של 1.18 מיליון שקלים. ברחובות ניתן לראות עליית מחירים מתונה משום שעדיין יש קרקע עות פנויות לבנייה לצד היצע דירות לשיווק". ומה קורה בשוק הדירות מיד שנייה? על פי אתר יד 2 מחירי הדירות ברחובות עלו בשנת 2012 בכשני אחוזים, בעוד שכר הדירה עבור דירות שנייה ושלושה חדרים עלה גם כן. מהינתונים עולה כי בחודש מרץ השנה המחיר הממוצע למטר מרובע בדירת יד 2 ברחובות עמד על 11,543 שקל לעומת מחיר ממוצע של

רחובות:

שנת 2012 התאפיינה בירידה משמעותית שחלה בהיקף התחלות הבנייה ברחובות. מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה כי בחודשים ינואר עד ספטמבר נרשמה ירידה של 32.2 אחוז בהתחלות בנייה בעיר, לעומת התקופה המקבילה ב-2011. על פי הנתונים, ברחובות החלה השנה בנייתן של 777 יחידות דיור חדשות לעומת 1,146 יחידות דיור שנה קודם לכן. תומס מימון, מנהל מכירות אזורי של חברת אוריס הבונה את פרויקט אזוריים רחובות הח"דשה: "רחובות נמצאת בתנופת פיתוח ובנייה אדירה. עם זאת, מלאי הקרקעות הזמינות לבינייה אינו אינסופי ולא כולם ממחרים או מסוגלים היום לבנות פרויקטים בהיקפים גדולים של מאות יחידות דיור, דבר שעלול לגרום לעליית מחירים. אני סבור שבשנה הקרובה נראה התייצבות בכמות הפרויקטים היוצאים לדרך בעיר, וההיצע יתאזן מול הביקושים". לעומת הידידה בהתחלות הבנייה, מנתוני השמאי הממשלתי עולה כי חלה עלייה במחירי הדירות החדשות והישנות בעיר רחובות. על פי הנתונים מתחילת השנה ועד הרבעון השלישי

בתמונות מימין למעלה בכיוון השעון: מגדלי אפר ווסט ראשון לציון, פרויקט קאסה בראשון לציון, פרויקט אזוריים רחובות החדשה, צרפתי על הפארק רחובות של חברת צרפתי שמעון צילומים: גל יוזמה, באדיבות אלמוג כ.ה.א.י, באדיבות חברת אזוריים, דן צרפתי