

16.78x24.13	1/3	עמוד 22	השקמה ראשון - לציון	25/12/2013	40323359-9
-------------	-----	---------	---------------------	------------	------------

## גיליון הנדל"ן של "השקמה" 2013 כל מה שרציתם לדעת



# נדל"ן זה כאן!

**גיליון הנדל"ן הגדול של "השקמה" לקראת השנה החדשה. ומה בגיליון? (כמעט) כל מה שאתם רוצים לדעת על הענף שהפך מרכזי בחיי כולנו בשנים האחרונות: הערים המבוקשות, השכונות המבוקשות באותן ערים, החברות שבונות, הכרוייקטים שנבנים, המחירים, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומס שבת, הבונים, מומחי הדיור ומומחי הבנייה. בקיצור: ה-כ.ל. לקרוא ולשמור צילומים והדמיות: יח"צ, פרטי**

### ראשון לציון



**"מעיון בנתוני משרד השיכון עולה כי מחיר דירה ממוצעת בראשון לציון נכון לרבעון השני של 2013 עמד על 1,984,846 שקל. זאת, לעומת 1,794,765 שקל ברבעון המקביל אשתקד"**

העסקאות היקרות ביותר השנה בעיר היו מעל 4 מיליון שקל. מבריקת עסקאות אלו עולה כי 6 מתוכן היו של קוטג'ים, והשאר פנטהאוזים ודיי רות גג. רוב יחידות דיור אלו ממוקמות במערב העיר, בעיקר בשכונת חתני פרס נובל וכן ליד חוף הים, אבל חובה להדגיש: יש גם עסקאות יקי רות בשכונת נחלת יהודה החדשה (אגב, הנתונים מתייחסים לדירות יד ראשונה ויד שנייה).

מעיון בנתוני משרד השיכון עולה כי מחיר דירה ממוצעת בראשון לציון נכון לרבעון השני של 2013 עמד על 1,984,846 שקל. זאת, לעומת 1,794,765 שקל ברבעון המקביל אשתקד.

**ומה קורה בשוק הדירות יד שנייה?**

אתר יד2 ערך סיכום נדל"ן מיוחד לראשון לציון. מהסיכום עולה כי בחודשים ינואר-אוקטובר 2013 הוצעו למכירה 4,653 דירות יד שנייה, יותר משליש מתוכן הן דירות 4 חדרים. מדובר על ירידה קלה של כ-7% ביחס לתקופה המקבילה שנה לפני. התשואה הממוצעת על

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בתשעת החודשים הראשונים של 2013 הוחל בבניית 862 יחידות דיור בראשון לציון. מדובר בעליה משמעותית של כ-40% ביחס לתקופה המקבילה ב-2012, בה הוחל בבניית 618 יחידות דיור בלבד. 78 יחידות דיור מתוך יחידות הדיור שהוחל בבנייתן השנה היו במגדלים בני 21 קו מות ומעלה. רובן המכריע של יחידות הדיור היו דירות בנות 4 ו-5 חדרים. רק 10 דירות היו בנות 3 חדרים. עוד עולה מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כי באותה תקופה נמכרו בעיר 479 דירות חדשות ונותרו למכירה עוד 577 יחידות דיור שבמלאי.

על פי נתוני מס שבת, יחידת הדיור היקרה ביותר שנמכרה בראשון לציון ב-2013 היא קוטג' בן 7 חדרים ו-3 קומות, בשטח 460 מ"ר, ברחוב ברוך בן אסף 29, שנמכר ב-5.2 מיליון שקל. 10

8.26x18.5	2/3	עמוד 23	השקמה ראשון - לציון	25/12/2013	40323362-3
UPPER WEST ל יוזמה חברת בנייה האפר ווטט פרויקט בנייה - 89427					

השכרת דירות 4 חדרים בעיר נכון לאוקטובר 2013, עומדת על 3,41%, בדומה לשנה שעברה. השכירות של דירות אלה ברחבי העיר (מזרח, מערב ומרכז), מניבה תשואה דומה יחסית. מחיר השכירות החודשי הממוצע של דירת 4 חדרים בעיר עומד על 4,454 שקל, ומדובר בעלייה של 2.3% לעומת השנה שעברה. מחיר השכירות של דירת 4 חדרים היקרה ביותר בעיר בממוצע הוא באזור מערב העיר, ועומד על 5,029 שקל. מדובר על עלייה חדה של כ-7% לעומת השנה שעברה. עוד עולה מנתוני אתר יד2 כי המחיר המבוקש של דירת 4 חדרים מיד שנייה ברחבי העיר עמד על 1,567,477 שקל בממוצע. דירות 4 חדרים היקרות ביותר ממוקמות במערב ראשון לציון, ומחירן המבוקש הממוצע עמד על 1,748,391 שקל. מדובר בעלייה של כ-6% לעומת השנה שעברה.

מניתוח שערכה חברת הבניה גל יוזמה נדל"ן, המקימה את פרויקט מגדלי היוקרה UPPER WEST בקריית הלאום, עולה כי רוב רוכשי הדירות בפרויקט הם בעלי וילות בשכונות איכותיות במערב העיר. חלק אחר של הרוכשים, הם משפרי דיור משכונות חתני פרס נובל ונאות אשלים במערב העיר. עיקר הרוכשים בפרויקט הם אנשי עסקים ובעלי מקצועות חופשיים. מתברר שהם מאסו במגורים בבית פרטי צמוד קרקע ובתחזוקה הרבה שהוא דורש, ומעדיפים את התנאים הנוחים שמציעים מגדלי יוקרה איכותיים.

פרויקט UPPER WEST כולל 2 מגדלים בני 18 קומות כל אחד ו-130 יחידות דיור. הפרויקט ניבנה בימים אלה על קרקע המהווה את עתודת הקרקע האחרונה במערב ראשון לציון. בפרויקט תמהיל דירות מגוון הכולל דירות 5 ו-6 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים מרווחים, עם מרפסות גדולות. המגדלים, שתוכננו בידי משרד האדריכלים יסקי-מור-סיוון, יחופו בקירות מסך ויכילו מערכות מתקדמות של בית חכם, המאפשרות שליטה חכמה בכל מערכות החשמל. מועד האכלוס הצפוי: סוף 2014.

## חולמים על דירה מושלמת

בשנים האחרונות נע ענף הנדל"ן כחלק ממגמה כללית בשוק, לכיוון עולם ה-LIFE STYLE שחלחל זה מכבר גם לתחומים ולענפים רבים אחרים. המפרט הטכני או ה"סטנדרט" כפי שהוא מכונה בולגון המקצועי, אותו נותנות חברות הבנייה בדירות חדשות בפרויקטי מגורים, הפך בשנים האחרונות מנושא אפור - למקדם מכירות לוחט של ממש. חברות הבנייה מקדישות כיום מחשבה, זמן וכסף לנושא חומרי הגמר מהם יורכב הפרויקט, מתוך הבנה שבשוק מצויים כיום טרנדים בינלאומיים המכתיבים את נושא העיצוב. קיים הבדל גדול בין מה שהציעו חברות הבנייה לרוכשי הדירות לפני שנים, לבין המפרט הטכני שמוצע כיום בפרויקטים החדשים. לפני 15 שנה או יותר, כ-ו-ל-ם סיפקו חרסינה לבנה

22.89x19.21	3/3	עמוד 24	השקמה ראשון - לציון	25/12/2013	40323374-6
UPPER WES ל יוזמה חברת בנייה האפר נוטט פרויקט בנייה - 89427					

דות דיור בפרויקט. ב-2014 צפויה החברה להתחיל באכלוס בניינים 2 ו-3 בפרויקט (מפונים ורוכשי דירות), הכוללים בסך הכול 184 יחידות דיור. כמו כן תחל החברה בבניית בניינים 1-5 שכוללים אף הם 184 יחידות דיור. פרויקט קריית האמנים כולל בסך הכול 14 בניינים בני 31-19 קומות וכ-1,480 יחידות דיור, פיננסי של חמישה "מכני רכבת" ועוד מספר רב של מבנים בני שתי קומות. בסך הכל יפוגו במסגרת הפי-רויקט 276 דירות ישנות.

## התחזית לשנת 2014

אחיזתא, מנכ"ל אחים דוניץ: "בשנים האחרונות, מחירי הדירות בראשון לציון עלו ביותר מ-10% בשל הביקור שים הגבוהים. לעומת זאת, היצע הדירות נותר נמוך יחסית. לדעתי, בשנה הקרובה נמשיך לראות עליות במחירי הדירות, אולם באחוזים נמוכים יותר מאחר ויותר יחידות דיור ייצאו לשיווק בעיר. בנוסף, העירייה תמשיך לנסות ולפתור את מצוקת הדיור, כמו הטבות לזימים שייבנו דירות קטנות יותר ועידוד פיננסי-בינוי. חשוב לזכור כי כיום פרויקט הפיננסי בינוי הגדול ביותר בארץ הוא פרויקט קריית האמנים בראשון לציון".



פרויקט "דוניץ קריית האמנים" של חברת אחים דוניץ, ראשון לציון

גרינברג, מתכנן ערים ומנכ"ל חברת הייעוץ הכלכלי-אורבאני סביבות מגורי, והכלכלן ישראל קורץ. על פי המחקר, המוסדות האקדמיים מביאים שדרוג באיכות החיים של תושבי האזור, מושכים דיירים במעמד סוציו-אקונומי גבוה וגורמים לשיפור ברמת התשתיות, התרבות, החינוך והמיתוג.

עו"ד נווה: "סקר שוק שערכנו מצא שרוקא יש ביקושים גבוהים למגורים ליד מוסדות אקדמיים בכלל, וליד המכללה למינהל בראשון לציון בפרט, אחרי שהגיי עה למעמד שווה ערך לאוניברסיטה. מוסד אקדמי מעין זה מביא עמו לאזור אוכלוסייה חזקה ואיכותית, ומעלה יפה את ערך הדירה".

חברת אחים דוניץ, המשווקת את פרויקט הבינוי-פיננסי-בינוי קריית האמנים בראשון לציון, מכרה השנה כ-30 יחידות

בסטנדרט של האלפיון העליון. בגלל שיש נויים בטעם הקהל בשנים האחרונות, סטנדרט הבנייה עלה והשפיע גם על מחירי הדירות. בנוסף, הבחנה בשינוי בתפיסת הרוכשים בכל הנוגע לעיצוב הדירה. התיכונן הבסיסי כבר לא מספק, ורבים מגיי עים עם אדריכלים ומעצבי פנים פרטיים להתאמת הדירה באופן מרבי לצרכיהם ולטעמם האישי. מדובר בתופעה הולכת וגדלה, וזאת על אף שהחברות היוזמות משרדגות את המפרט הטכני עם השנים, למשל: אסלות סמויות, תקרות גבוהות, הוספת חדרי אמבטיה ושירותים, ריצוף עם אריחים גדולים 80\*80, ועוד".

## לגור ליד מוסד אקדמי

מחקר שנערך השנה גילה כי דירות הנמצאות בקרבת מוסד אקדמי, יקרות בכ-25% יותר מדירות בשכונות חזקות ודומות באותה עיר. את המחקר ערכו אלון

באמבטיה, והיום? מגוון הקרמיקות רחב ביותר; האסלות עם הסיפונים הוחלפו באסלות חרס מונובלוק ובאסלות תלויות עם מתקני הרחה סמויים, המרצפות הפשוטות הוחלפו באריחי גרניט פורצלן, באבן טבי עית, בשיש, בפרקט ועוד. גם מגוון המורצרים, הרגמים והצבעים העומדים לבחירת הרוכשים, גדלו משמעותית וכוללים על פי רוב מספר ספקים.

עו"ד יוסי נווה, מנכ"ל חברת גל יוזמה נדל"ן ומבועליה, מסביר: "סטנדרט היוקד רה זלג זה מכבר מתל אביב לערי הלוויין. יש ביקושים גבוהים לדירות פרימיום ועל בסיס הביקושים האלה החלטנו לתכנן ולבנות מגדלי יוקרה במערב ראשון לציון. מפרט טכני יוקרתי וחומרי גמר ייחודיים מייקרים את הדירה ב-10-15 אחוז, תלוי באופי הפרויקט".

ניסים אחיזתא, מנכ"ל חברת אחים דוניץ הבונה בראשון לציון את פרויקט קריית האמנים: "תושבי ראשון לציון רוצים לקנות דירה בזול, אך לקבל אותה



"תושבי ראשון לציון רוצים לקנות דירה בזול, אך לקבל אותה בסטנדרט של האלפיון העליון. בגלל שינויים בטעם הקהל בשנים האחרונות, סטנדרט הבנייה עלה והשפיע גם על מחירי הדירות. בנוסף, הבחנה בשינוי בתפיסת הרוכשים בכל הנוגע לעיצוב הדירה. התכונן הבסיסי כבר לא מספק"