

| | | | | | |
|-------------|-----|---------|---------------------|------------|------------|
| 16.62x24.03 | 1/2 | 50 עמוד | השקמה ראשון - לציון | 05/02/2014 | 40985829-5 |
|-------------|-----|---------|---------------------|------------|------------|



עובדה: דירות יד שנייה, במחיר של דירה חדשה

כן, קראתם נכון ומה שכתוב בכותרת, ממש לא טעות. רבים ממהרים לקנות דירה מיד שנייה - כי הם רוצים לחסוך לא מעט כסף. מדור הנדל"ן של "השקמה" מספר לכם שלא תמיד זה נכון, ואולי - במרבית המקרים זה בכלל לא נכון. אז לקרוא, ומכאן - שכל אחד יעשה את השיקולים שלו

שווה לקנות דירה יד שנייה? ממש לא בטוח. נתוני משרד השיכון מראים כי הפער הממוצע בין דירה חדשה לדירת יד שנייה מסתכם בכמה מאות אלפי שקלים, לטובת הדירה החדשה. מדור הנדל"ן של "השק" מזהי בוחר השבוע להביא לכם את ההוכחה למה שניראה ברור מאליו, ולא תמיד נכון, או אולי בכלל לא נכון. על כמה עומד הפער בעיר שלכם? כל הפרטים - בכתבה שלפניכם:

ראשון לציון

הפער הממוצע בין דירה חדשה מקבלן לדירת יד שנייה בראשון לציון עומד על 25 אחוז, כלומר הפרש של כ-466 אלף שקל לטובת הדירה החדשה. דירה יד שנייה בראשון לציון עולה בממוצע 1.38 מיליון שקל, לעומת 1.84 מיליון שקל לדירה חדשה. כך עולה מניתוח שערך שמאי המקרקעין עו"ד חיים מסילתי, מ"מ יו"ד איגוד השי"מאים. האמור כלול בנתוני משרד השיכון לרבעון השלישי של שנת 2013, המבוססים על מחירי העסקאות שבוצעו בעיר, ללא הברל בין סוג וגודל הדירה. רועי שגב, סמנכ"ל אתר יד2: "בשכונות ובמתחמים בהם יש תנופת בנייה חדשה, עולים הביקושים גם לדירות יד שנייה והערך שלהן - עולה. הדבר עובד גם הפוך: ככל שהביקושים לדירות יד-שנייה גבוהים יותר, ערך הדירות החדשות יעלה בהתאם".

"שווה לקנות דירה יד שנייה? ממש לא בטוח. נתוני משרד השיכון מראים כי הפער הממוצע בין דירה חדשה לדירת יד שנייה מסתכם בכמה מאות אלפי שקלים, לטובת הדירה החדשה"

אילן בינדר, סמנכ"ל השיווק באלדר, המשווקת את UPPER WEST בקריית הלאום במערב ראשון לציון (משמאל למי-עלה בעמוד השמאלי): "בניגוד ליישובים בהם הסיבה המרכזית לפער היא ריבוי הדי-רות הישנות, בראשון לציון המצב שונה. בשנים האחרונות הבנייה החדשה בעיר כוללת מגוון רחב מאוד של פרויקטים, החל מפרויקטים מוזלים המיועדים לזוגות



| | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------|-----|----|------|---------------------|------------|------------|
| 16.62x24.22 | 2/2 | 51 | עמוד | השקמה ראשון - לציון | 05/02/2014 | 40985839-6 |
| חיים מסי לתל Upper West וויקטיסאפר ווטט פרויקט בנייה - 89427 | | | | | | |



צעירים - ועד לפרויקטי יוקרה. לכן, במי קרה של ראשון לציון, פער של 25 אחוז בין מחירי הדירות החדשות לדירות היד השנייה נובע בעיקר בשל בניית מגורי יוקרה בעיר.

חולון

בחולון, הפער הממוצע בין דירה חדשה מקבלן לדירת יד שנייה עומד על 40 אחוז, כלומר הפרש של כ-759 אלף שקל לטר בת הדירה החדשה. דירה יד שנייה בחולון עולה בממוצע 1.15 מיליון שקל לעומת 1.91 מיליון שקל לדירה חדשה.

ניסים אחיעזרא, מנכ"ל חברת הבנייה אחים דונין, הבונה בחולון את פרויקט "דונין בשדרה" (משמאל לטור זה, למטה): "חולון מתאפיינת בפערי מחירים גבוהים במיוחד בין אזורים שונים בעיר. כיום, קיימת מגמה לפיה מרכז העיר עובר לשכונות החדשות. הקמה של מוסדות ציבוריים וקהילתיים ומעברם לשכונות החדשות, בשילוב שטחים ירוקים ומרכזי זי פנאי ומסחר לרווחת התושבים - צפוי אף להגדיל עוד יותר את הפער בין מחירי הדירות הישנות לדירות החדשות."

אבי רוזן, משנה למנכ"ל וממונה על השיווק והיזום בחברת נוה, הבונה את "נוה בשדרה" בשכונת מגדלים בשדרה בחולון (התצלום העליון משמאל): "חלק גדול מדירות היד השנייה בחולון ניבנו בשנות ה-40 וה-50 בסטנדרטים שונים לחלוטין, והיום הן סובלות מהתיישנות שבאה לידי ביטוי בניזילות ובליקויים רבים. לעומתן, הדירות הנבנות היום, מציעות בנייה חדשה ואיכותית, מרפסות גדולות, חניונים, חדרי לובי מפוארים ומי פרט טכני עשיר. כל אלה מובילים לכך שהדירות החדשות ימוקמו הרבה מעל לדירות הישנות בעיר, ובכל קנה מידה. מכאן, הפער הגדול בין סוגי הדירות."

באר יעקב

בבאר יעקב, שנמצאת בתנופת בנייה מאסיבית בשנים האחרונות, עולה כי הפער הממוצע בין דירה חדשה מקבלן לדירת יד-שנייה עומד על 15 אחוז, כלומר הפרש של כ-211 אלף שקל לטובת הדירה הישנה.

"במקרה של ראשון לציון, פער של 25 אחוז בין מחירי הדירות החדשות לדירות היד השנייה נובע בעיקר בשל בניית מגורי יוקרה בעיר"

היות וחברות בנייה רבות בונות את השכונות החדשה במקביל, נוצר מצב בו הרבה דירות נכנסו לשוק בבת אחת. כעת, יש היצע גדול במחירים אטרקטיביים. כתוצאה מכך ולמרות שמחירי דירות יד שנייה אמורים להיות יותר אטרקטיביים ממחירי דירות יד ראשונה, בבאר יעקב נוצר מצב הפוך. מצב זה מייצר הזדמנות נדירה וחד פעמית לרכוש דירה יד ראשונה. אם נוסיף לזה את העובדה שהדירות בפרויקטים החדשים בעיר מציעות סטנדרט גבוה בהרבה מזה של הדירות שני בניו עד כה, הכולל אלמנט ייחודי של גינות תלויות שקיים כמעט באופן בלעדי בבאר יעקב - מדובר בעיסקה טובה במיוחד."

עוד עולה, כי בבאר יעקב דירה יד-שנייה עולה בממוצע 1.62 מיליון שקל לעומת 1.4 מיליון שקל לדירה חדשה. אבי צרפי, תי, סמנכ"ל בחברת צרפתי שמעון, הבונה את פרויקט צרפתי garden בבאר יעקב (בצילום בעמוד הימני): "הפער במחירים נובע מכך שבבאר יעקב יש היצע גדול של דירות יד-שנייה שניבנו בשנים האחרונות.