

הדרום עונה על ביקושים: יותר קומפקטיות

55% מהדירות בפלורנטין הן בנות 2 חדרים ו-44% מהדירות בנווה שאנן. שיעור גבוה במיוחד לעומת יתר אזורי העיר, וזאת אחת הסיבות שהשכונות דרום העיר מושכות אליה רווקים ומשפחות מצומצמות. בדיקה | רותם עמית

שמאפשר בתי קפה ומקומות בילוי כמו גם את הקרבה לחוף הים.

אורית גבאי-טיר, סמנכ"לית השיווק בקבוצת גבאי מחזקת את דבריו. "היצע הדירות הקטנות בדרום העיר גדול בהרבה מאשר בצפון. אפשר למנות לכך שתי סיבות עיקריות - ראשית, המדיניות העירונית היא לקדם יותר דירות קטנות והתב"עות מאפשרות בהתאם יותר דירות קטנות. אל מול זאת, מדובר גם בשיקול כלכלי של היזמים. בעיר תל אביב, וגם בחלק מהשכונות הדרומיות, המחירים כה גבוהים עד כי בשכונת כפר שלם מדברים על כ-25-28 אלף שקל למ"ר. במחיר כזה, לבנות דירות בשטח של 130-150 מ"ר, המחירים עולים פי כמה, מה שמצמצם משמעותית את כמות הרוכשים שיכולים לקנות דירה. אם הולכים על דירות קטנות ופונקציונאליות יותר, המחירים נשארים ברמה סבירה".

כמה זה עולה לנו?

המחיר למ"ר של דירות קטנות בדרך כלל גבוה יותר, זאת משום שעלויות הדירה (כמו העלות של בניית מ"ד) מתחלקות על שטח מצומצם יותר. בפרויקט הרצל 136-138 של קבוצת יובלים וסיטי בוי, דירת 2 חדרים בשטח של 52 מ"ר + 5.6 מ"ר מרפסת עולה 2.36 מיליון שקל; בפרויקט חזנוביץ' 10-12 על גבול שכונת פלורנטין דירת 3 חדרים בשטח של 60 מ"ר + 13.3 מ"ר מרפסת, מוצעת למכירה תמורת כ-2.74 מיליון שקל.

בפרויקט 'גבאי תל אביב' בכפר שלם ישנן דירות קטנות של 2 חדרים (56 מ"ר + 8 מ"ר מרפסת) שמוצעות למכירה החל מ-1.835 מיליון שקל. דירות 3 חדרים (75 מ"ר + 13 מ"ר מרפסת) מוצעות החל מ-2.24 מיליון שקל.

"בגזרת המחיר, העלויות הגבוהות של דירות בעיר המגיעות לכ-40-50 אלף שקל למ"ר, גורמות לרוכשים להתפשר ולהצטמצם, רק על מנת להמשיך להתגורר בעיר שהם רואים בה בית", מסביר רז שרייב, סמנכ"ל השיווק של קבוצת אלמוג הבונה את פרויקט Almg The Complex בשכונת יד אליהו. "מי שרוצה להישאר בתל אביב מתפשר פעמים רבות על גודל הדירה אף שהיה יכול לרכוש באותו המחיר דירה גדולה בהרבה מחוץ לעיר".



דירות ממוקמות בהלימה לרווקים באזור-תכנון ועיצוב ניצן הורוביץ | צילום: עודד סמדר



הדמית פנים דירה בפרויקט חזנוביץ' של קבוצת יובלים בתל אביב | הדמיה: יח"צ

כמו פלורנטין פחות מתאימה למשפחות מבחינת התשתיות הקיימות, מסביר איציק ברוך בעלים ומנכ"ל קבוצת יובלים. "מדובר בשכונות קטנות יחסית. היכולת להוסיף גנים, בתי ספר, מתנסים ושטחים ציבוריים נוספים, מוגבלת, מה שאומר שגם התב"עות המאפשרות באזור מתייחסות מלכתחילה לדירות קטנות יחסית, מה שמובן מושך אליו את קהל היעד שגם מעוניין בדירות קטנות ומעוניין בסגנון חיים

חיים נמוכים המתאימות בדיוק לתושבי האזור, מרביתם רווקים, נשואים טריים או נשואים+1 - חבר'ה צעירים שבונים את עצמם והם שיוצרים את הפסיפס האנושי התוסס והיצירתי במקום".

"באזורים מסוימים של דרום תל אביב אנחנו בהחלט רואים דירות הרבה יותר קטנות ממה שניתן למצוא בצפון העיר, כאשר הדבר נובע בעיקר מכך שבשלב זה הסביבה של שכונות

גודל הדירה הוא גורם דומיננטי המפיע על מחיר הדירה, הן בקנייה, הן בשכר דירה חודשי והן בהוצאות השוטפות. בדיקה מיוחדת שנערכה עבור מוסף 'דרום תל אביב' של דה מרקר על ידי אתר 'יד 2' מעלה כי בדרום תל אביב, בניגוד למרכז וצפון העיר, שיעורי הדירות הקטנות גדול משמעותית משיעורן בעיר.

בשנים האחרונות העיר תל אביב הכילה משפחות רבות לא קונבנציונליות, לצד לא מעט תושבים רווקים. מציאות זאת נתנה ביטוי גם בשטח.

לפי בדיקת אתר יד 2 נמצא כי שיעור הדירות הקטנות (עד 3 חדרים) במרבית שכונות דרום העיר הוא הרוב המכריע של הדירות. כך לדוגמה, בשכונת פלורנטין 86% מהדירות הן עד 3 חדרים, כאשר 55 אחוז מהן בנות 2 חדרים. בשכונת נווה עופר 65% מהדירות הן בגודל של עד 3 חדרים (61% בנות 3 חדרים). בשכונת גבעת הרצל הנתון עומד על 85% מהדירות שהן עד 3 חדרים ובשכונת התקווה 64% מהדירות הן בנות עד 3 חדרים.

עוד מעלה בדיקת יד 2 כי הביקושים תואמים לשטח, שכן כמות החיפושים לדירות קטנות גבוהה במיוחד. כך לדוגמה, על כל מודעה למכירת דירת 2 חדרים בנווה עופר היו 216 חיפושים בשנה האחרונה ובכפר שלם 172 חיפושים. בעורפן נושפות שכונות פלורנטין ונווה שאנן שמציעות דירות ברמות מחיר יקרות יותר. כל אלו, מביאים למסקנה כי גם בעתיד ייבנו פרויקטים שיכללו תמהיל דירות קטנות על מנת לתת מענה לביקוש, אם כי במספר שכונות מובהקות לדירות קטנות, חל שינוי בתפיסה בשל ביקושים עולים וגוברים גם ליחידות דיור גדולות יותר, דוגמת שכונת פלורנטין, שפירא, וכך גם שכונות יפו, מבואות יפו ודרום מזרח העיר עשויה להציע דירות מרווחות יותר.

מעצב הפנים ניצן הורוביץ טוען שגודל הדירה הוא שיצר את תמהיל התושבים של דרום העיר מול צפונה. "במרכזי העיר ובמרכז תל אביב פרט, אנחנו בקושי רואים היצע של דירות חדשות בגדלים קטנים יחסית, בעוד שדרום העיר משופע בכאלה, שם הבניה הישנה מורכבת מלא מעט דירות בשטח