

ם אתם זוג צעיר שרוצה להקים משפחה ומחפש רירה לרכישה, סביר להניח שאתם מתעניינים בדירת 4 הדרים ומדלגים על האפשרות לקנות דירת 3 חדרים, כי ממילא רוב הסיכויים שאתם מתכננים שהמשפחה שלכם תמנה שלוש־ארבע נפשות בתוך שנים ספורות. נראה שגם החברות היזמיות התאימו את עצמן למציאות הזאת, והן כוללות בפרויקטים שלהו מעט מאוד דירות קטנות של 2 או 3 חדרים.

כך זה היה במשך שנים רבות, עד שביולי 2016 אושרה בכנסת הוראת שעה שיזמו חברי הכנסת אלי כהן (כולנו) ודוד ביטן (הליכוד), שנועדה להגריל את שיעור בניית הרירות הסטנות. הוראת השעה, שנקבעה לחמש שנים, מחייבת את הרשויות המקומיות במרכז הארץ לאשר הקלות בבניית דירות קטנות (55־80 מ"ר) בשיעור 10% מהפרויקט.

לפי יוזמי החוק, הצעת החוק נוערה לתקן את המצב ששרר בשוק ער אז: 92% מהדירות הנבנות בישראל הן בנות 4, 5 ו־6 חדרים, ומספר הדירות הקטנות הנכנות נמצא בירידה. אם ב־1997 היו דירות בנות 3 חדרים ומטו כ־2016 מכלל הדירות שנבנו, ב־2015 הן היוו רק כ־8% מסך הרירות.

יוזמי החוק טענו כי הרשויות לא מעוניינות בכניית דירות קטנות בשטחיהן, שכן הן מושכות אוכלוסיות פחות מבוססות, אך הדירות הקטנות הן מוצר אידיאלי לאוכלוסייה, משום שלא רק שהן זולות יותר, גם עלויות התחזוקה שלהן (ארנונה, ועד בית, חשמל) נמוכות יותר.

עכשיו כבר אפשר לראות את השינוי שהביא עמו החוק - היזמים אכז מבקשים לבנות יותר דירות קטנות, ונראה שהזינוק הוא דווקא בבניית רירות 2 חדרים.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), במחצית הראשונה של 2018 חל זינוק בבניית דירות בנות 2 חדרים וצניחה בבניית דירות שלושה חדרים. מינואר עד יוני 2 בנייתן של 894 דירות 2018 חדרים לעומת 822 דירות 2 חדרים בכל 2017

נוסף לכך, 4% מכלל התחלות הכנייה בינואר־יוני 2018 היו של

דירות 2 הררים לעומת 2% ב־2017. עוד על פי נתוני הלמ"ס, השיאנית בשנתיים האחרונות היא תל אביב, שבה החלה בשנתיים האחרונות בני של 870 דירות שני חדרים (הנתונים ל־2019 מעורכנים ער ספטמבר). אחריה באר שבע, עם 585 רירות חרשות, ואחריה באופן מפתיע אשקלון - עם 471 בירות 2 הדרים, בירושלים החלה בשנתיים האחרונות בנייתן של . זירות 353

#### לסבתות שגרות לבד ליד הנכדים

"העלייה במספר הדירות הקטנות משתלבת יפה עם עליית הגיל הממוצע של הנישואין בשנים האחרונות",

שי פולנסקי, מנכ"ל בולווארד טרה: "השוק מחפש דירות במחיר נמוך, והמשקיעים מתעניינים בהן, כי בדירות הקטנות התשואה גבוהה יותר. אם הייתי יכול הייתי בונה יותר דירות 2.5 חדרים, כי אני ממקסם כך את התמורה למ״ר״

# מסתפקים בשנתיים האחרונות חלה בקטן

עלייה במספרן של דירות • חדרים שנבנות בארץ מי קהל היעד שלהן (רמז: לא רק משקיעים), ולמה לא כל היזמים מצטרפים לטרנד **/ הדס מגן** 

פונות לקהל יער ספציפי". אומרת ליאת רנינו, מנהלת השיווק ס כיזמים, מה עדיף: דירה קמנה או של חברת אלמוגים, הבונה בין היתר דירה גדולה? בנתניה, בפרדסיה ובנשר. "השוק השתנה, והררישות של הקהל השתנו".

לדירות הקטנות, היא אומרת, יש

כמה קהלי יער עיקריים: מצמצמי דיור

זוגות צעירים ומשקיעים. בפרויקט עמק

לטכניון, יש משקיעים שרוכשים רירות

קטנות כדי להשכיר לסטודנטים, וגם

סטודנטים שרוכשים דירה ומשכירים

חדר בדירה, "וקונות גם סכתות, שחיות

לבד ורוצות לגור ליד הנכדים. יש גם

זוגות צעירים שכל עור יש להם ילד

אחר, מסתפקים בדירות 3 חררים, ואז גם המשכנתה שלהם נמוכה יותר".

לאלמוגים יש גם פרויקט מחיר

למשתכן בנתניה, שיש בו גם דירות

בשוק החופשי. ושם הרירות הקטנות.

• היית אומרת שקל יותר לשווק את

מטבע הרברים קל יותר למכור "

אותן, כי הן זולות יותר; מצר שני, הן

בנות 3 חדרים, מושכות "זוגות

שמתגרשים".

הדירות האלה?

הכרמל שאלמונים בונה בנשר, קרוב

המנווז תמיד חשוב. כי זה מאפשר לך לפנות לכמה מגזרים. פרויקט שכולו רירות קטנות, הוא בעל אופי אחר, כמו שפרויקט להשכרה בנוי אחרה".

שלום שטרית, מנכ"ל הברת שתית, הבונה בעיקר בצפון, אומו שהדירות הקטנות נחטפות. לחברה יש כמה פרויקטים בחיפה שבהם יש דירות 2.5, 3 ו־4 חררים, וכן פרויקט התחדשות עירונית ברמת רמז בחיפה, קרוב לטכניון, שבו מוצעות דירות 3-2 חררים.

קהל היער", הוא אומר, "הם בעיקר" משקיעים, הורים שקונים לילדים שלומדים בטכניון, זוגות צעירים שלא יכולים להרשות לעצמם לקנות דירות גדולות יותר וגם אלמנים ואלמנות. אם הייתי יכול לבנות רק דירות 3 חדרים, הייתי מוכר את הדירות מהר יותר. הרבה לקוחות שואלים אותי: מה הדירה הכי זולה שיש לך?' פחות

מענייז אותם הגורל של הדירה, יותר מעניין אותם להיפגש עם המחיר". ועדיין בחיפה, גולדן ארט מקימה בעיר פרויקט משולב של מכירה והשכרה. קהל היער של דירות 2 חדרים להשכרה, אומר מנכ"ל גולרן ארט, שמעון ג'יני, "הם זוגות צעירים, בודדים. פנסיונרים, וגם גרושים, קהל היעד של הרירות הקטנות למכירה הם משפחות שהן תא משפחתי קטן יותר,

# ומשקיעים".

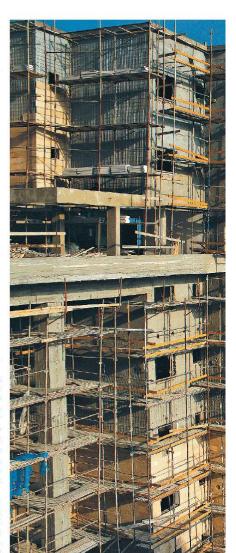
 סה לדעתך יצר את השינוי
בביקוש לדירות קשנות? "יש יותר גיוון בצרכים של משפחות. הרכב המשפחות מגוון. מכיוון שמחירי הריור עלו, הפתרון של דירה להשכרה הוא פתרוז חלופי, ולפעמים הכרחי למי שרוצה לגור בצורה סבירה ואין לו ההוז העצמי הנררש".

### "השוק הוא של דירות 4 חדרים"

יובל עטיה, מנכ"ל קבוצת מבנים הכונה באשקלון, רווקא לא מרגיש את הריצה לדירות קטנות בעיר. "היינו

O פרויקט מנורים חדש בחיפה. דירות קטנות לזוגות עסטור לחמור צעירים, לגרושים ולפנסיונרים

/Shutterstock א.ס.א.פ קריאייטיב



בטוחים שדירות ה־3 חדרים יעופו ראשונות ", הוא אומר, "אבל בסוף הקצב היה זהה. מבחינתנו, דירת 4 חדרים זה השוק. העלות השולית של הוספת חדר – מ־3 ל 4, היא קטנה, ובדירת 4 חדרים יש לי עוד חדר ועוד שריותי אורחים, זה מוצר הדבה יותר מבוקש".

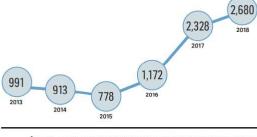
לו היית יכול, היית מוותר על
דירות 3 הדרים?

"הייתי בונה פחות. השוק הוא של 4 חררים, והעלות של בניית הרירות הגדולות קטנה יותר למ"ר. זו אותה מרפסת, אותה מעלית, אותה תניה, וברירות 3 חררים, באופן יחסי העלויות גדולות יותר (בהשוואה לרירת 4 חררים)".

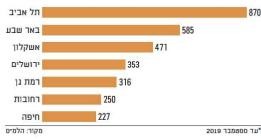
#### ומה עם דירות 2 חדרים, אתם לא בעניין?

עטיה: "ברירות החרשות חייב להיות ממ"ד, והמשמעות היא שבדירת 2 מרמ"ד, והמשמעות היא שבדירת 2 מרמ"ד, הוא בעצם הממ"ד. אנשים לא אוהבים את זה. יש עור בעיה ברירת 2 חררים: את מעמיס? עליה חניה ומחסו, וכך המחיר למ"ר

**דירות 2 חדרים בעלייה** מספר דירות 2 חדרים שנבנו בכל הארץ



הערים שבהן נבנו הכי הרבה דירות שני חדרים, 2018-2019\*



נדל"ן למגורים בתל אביב, מנתח את

הוציאה דירות רבות משוק השכירות,

והתוצאה היא עלייה בביקוש, ועלייה

מעריך שזה ימשיך לעלות, כי היכולת

של מחירי השכירות בהתאמה. אני

של העירייה להתמורד עם זה היא

נוסף לעניין ההיצע, המערכת "נוסף

הבנקאית מגבילה את המשכנתה למשקיעים ל־50% מערך הרירה, מה

שמשאיר את השוק עם יכולת נמוכה

בלבד לרכישת דירות יקרות. השוק

והמשקיעים מתעניינים בהן, מה עור

שברירות הקטנות התשואה גבוהה יותר

בולווארד טרה בונה את פרויקט יפו

בשדרה. ראשונות נהטפו שם הרירות

בנות 2.5<sup>-</sup>2 חררים, אומר פולנסקי,

במחירים של 1.8־2.2 מיליון שקל,

אח"כ דירות ה־3 הדרים במחירים של

2.4 מיליון שקל. למרות זאת, דירות

חדרים מהווות 70%, והשאר הן דירות 4 חדרים ומיני פנטהאוזים. "אם הייתי

יכול, הייתי יוצר תמהיל שכולל הרבה

2 החדרים מהוות רק 15%, דירות 3

יותר דירות של 2.5-2 חררים, כי

פרויקט אחר, שהוא יוזם יחר

חברת העיר הלבנה, הוא פרויקט

תמ"א שבו דירות 2 חדרים הופכות

אומר פולנסקי, "שהשוק בתל אביב

רק ברירות הגרולות, אבל אפשר

ס מי קהל היער?

להכניס יוקרה גם לדירות קטנות".

שני פרופילים: צעירים בתחילת

דרכם או זוגות צעירים שרוצים לגור בתל אביב, עוד אוכלוסייה שאוהבת

את הרירות האלה זו קהילת הלהט"ב.

אלה רירות שמתאימות להם מבחינת

הגורל. בארבע חמש השנים האחרונות

לדירות 3 חררים. "אני מאור מאמין",

הולך לדירות קטנות יותר, של 3<sup>-2</sup> חררים. יש איזו תפיסה שהיוקרה היא

באופז הזה אני ממקסם את התמורה

מחפש דירות במחיר נמור יותר.

מוגבלת.

באופז יחסי".

למ"ר".

המצב: "הכניסה של Airbnb לשוק

גבוה יותר באופן יחסי".

גם בפרויקט שבונה קבוצת מבנים בבת ים הוא לא מזהה ביקוש גדול יותר לדירות בנות 3 חודרים, בהשוואה לאחרות, קהל היעד של הדירות האלה, הוא אומר, כולל שלושה סגמנטים: "אחר - משקיעים. יש ביקוש לרירות קטנות בשוק השכירות, תמיד יהיה אפשר להשכיר אותן; שני - קהילת בחצי המחיר מתל אביב, ועוד על הים; סגמנט שלישי - מצמצמי דיור, לרוב סגמנט שלישי - מצמצמי דיור, לרוב

גם יקי רייסנר, הבעלים של הברת רייסורו הבונה בבית שמש, בירושלים, בראש העין, בקריית גת ובבאר שבע, אומר כי אם התב"ע לא הייתה מאלצת אותו, הוא היה מעדיף לבנות דירות גדולות. רייסנר: "עבור הקונה, דירה קטנה היא כלכלית יותר, אבל מבחינת היזמים והקבלנים יקר יותר לבנות רירה קטנה. מה שהביא לעלייה בבניית

דירות קטנות הן התב"עות, וגם מחיר למשתכן שיחק פה תפקיר, כי זה מיוער בסופו של דבר לזוגות צעירים, בתחילת חייהם.

"בבית שמש אני בונה לציבור הדתי, הדירות הקטנות משרתות זוגות צעירים בתחילת דרכם. הן מהוות פתרון זמני, עד שהמשפחה תגדל ועד שיוכלו להרשות לעצמם לעבור לדירה

## תל אביב: בירת הדירות הקענות

גרולה יותר".

בתל אביב, המציאות שונה. שם, נמצא ברוב הפרויקטים החדשים רירות קטנות, אפילו רירות 2 חררים. הסיבה לכך ברורה: בעוד ערי הלווייק הן אבן שואבת למשפחות, הרי שבתל אביב נמצא את כל סוגי התאים המשפחתיים: מפשפחה של הורה יחדי וילד, זוג פלוס ילד, אנשים החיים בגפם, זוג מבוגר, זוגות צעידים, וכו.

שי פולנסקי, מנכ״ל בולווארד טרה, בית השקעות הפועל ביזמות

יש גם זוגות מבוגרים יחסית, ש־2 חדרים מספיקים להם וחשוב להם שהכול יהיה במרחק הליכה". • גרושים־גרושות? "הם פחות קונים, יותר שוכרים".

גם להברת יוסי אברהמי יש פרויקט ליד תיאטרון נגה ביפו, של דירות 50 די תיאטרון נגה ביפו, של דירות ששמחים לגור במרכז העניינים, או לווגות צעירים שחשוב להם לגור בתל אביב. מאחר שהנדל"ן בתל אביב יקר כל כך, הם מסתפקים בדירת 2 חדרים,

שעבורה הם משלמים 2.5 מיליון שקל. לדעת איציק ברוד, הבעלים של הקבוצה היומית יובלים, ליזמים עדיף לבנות דירות קטנות. בתל בפרויקטים הכוללים בעיקר דירות קטנות. "קחל היעד", אומר ברוך, "הם בעיקר משקיעים, כי דירות קטנות וזלות תוסית וגם התשואה עליהן מהקהילה הלהט"בית, שבהשוואה למשפחות מטורתיות', קונים יותר של דרום מל אביב".

מה עם מצמצמי דיור? "הם פחות יבואו לדירות 2 חדרים". ואולם להערכתו, דירות 2 חדרים בררום תל אביב הוא מוצר הולך ונעלם: "בכל התוכניות החדשות, הקריטריון הוא שהדירות יהיו בגודל של 80 מ"ר, כי העירייה רוצה למשוך לדרום תל אביב אוכלוסיות מבוססות

יותר". קבוצת הגרל"ן והיומות סופרין פועלת בעיקר במרכז הארץ. היא יזמה את מגרל השחר גבעתיים, את פרויקט We בדרך בגין בתל אביב, המאוכלסים כבר, ואת פרויקט East בנחלת יצחק. בשני הראשונים יש רק דירות קטנות: שני שלישים דירות 1 חררים, והשאר דירות 8 חררים. כמחצית מהרירות יהיו בנות 3°2

חדרים, והשאר גדולות יותר. הקהל של הדירות האלה, אומר צחי סופרין, הוא בעיקר אוכלוסיית היאנג מרופרשינאלס", והוא מסביר: "אלה צעירים מההייטק, או בעלי מקצועות כמו עורכי דין ורואי חשבון, שמחפשים נוחות. מכיוון שאלה גם פרוייקטים של עירוב שימושים, יש להם הכול מתחת לדירה.

"צריך לזכור שרירות 2 הדרים ארשות הן לא הרירות הקטנות של פעם. אם בעבר דירת שני הדרים השתרעה על שטח של 35 מ"ר, היום מדובר ב־55 מ"ר. כלומר, אלה הירות שאולי קטנות במספר החדרים, אך שאולי קטנות במספר החדרים, אך שואר מורג בקופסת גפרורים". ס ומחוץ לתל אביבי?

"שם זה הרוב דירות 4 חררים ומעלה. מכחינתנו זה פחות רלוונטי כי רוב הפעילות שלנו היא במרכז, אבל צריך לוכור שיש ביקשים מסוינים לדירות קטנות גם בפריפריה, שמאכלסות משפחות שמתפרקות". ס

**היזם צחי סופרין**: "צריך לזכור שדירות 2 חדרים חדשות הן לא הדירות של פעם, 35 מ"ר, אלא 55 מ"ר. הן אולי קטנות במספר החדרים, אך הן מאפשרות רווחה וליירף סטייל מסוים. אנשים לא רוצים לגור בקופסת גפרורים"



**בלובס** יום א'-ב' | כ"ב-כ"ג בטבת תש"פ | 19־20 בינואר 2020

ליאת דנינו, מנהלת שיווק אלמוגים. "משתלב עם המגמה של עליית גיל הנישואים" צילום: יחיצ

n



עלום שטרית, מנכ"ל שתית, יפחות מעניין אותם הבודל, יותר המחיר" צילום: שלומי יוסף



יובל עטיה, מנכ"ל קבוצת מבנים. "בין קהלי היער: קהילת הלהט"ב" צילום: יח"צ

9