

21.26x27.95	1/3	עמוד 20	ישראל היום! - נדל"ן	26/06/2020	73490501-9
"חברת נדל - YBOX צרפתי שמעונגולדן ארט - חברת נדל"ן - 89427"					

משהו קטן וטוב
 ישראל חוזרת
 לנורמליות אחרי
 עשור של בניית
 דירות גדולות



קפיצה גדולה

לדירות הקטנות

לחיצה כפולה לפתיחת הכתבה



בשנה האחרונה החלה בניית 8,700 דירות עד 3 חדרים, המהוות 17% מהשוק. החדשות הרעות: המחיר למ"ר גבוה יותר < עופר פטרסבורג

19.7x24.68	2/3	עמוד 21	ישראל היום! - נדל"ן	26/06/2020	73490502-0
"חברת נדל - YBOX צרפתי שמעון גולדן ארט - חברת נדל"ן - 89427"					



צילום: גולדן ארט דירה לדוגמה בבניין להשכרה בפרויקט הרובע של גולדן ארט



הדמיה: Viewpoint דירת 3 חדרים בפרויקט ויטל של חברת ווי בוקס

רצויים לקנות דירה קטנה להשקיע? מדובר במצרך נדיר שנחטף כמו לחמניות חמות. בעשור האחרון כמעט לא בנו או תכננו דירות קטנות של 2-3 חדרים, אבל השנה האחרונה, שנתונה מתגלים עכשיו, בהחלט מעודדת: ב-2019 נרשם זינוק במספר התחלות הבנייה של דירות קטנות ברחבי הארץ. כך עולה מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

האבסורד הגדול - זוגות צעירים בתחילת דרכם נאלצים להתחיל בדירות של 4-5 חדרים, שהיוו עד לפני כשנתיים 92% מהשוק. דירה ממוצעת בעולם היא בת 2 חדרי שינה, ובישראל דירת 4 חדרים (3 חדרי שינה).

בעשור האחרון חלה ירידה מתמשכת במספר הדירות הקטנות הנבנות. אם ב-1997 דירות בנות 3 חדרים ומטה היוו כ-20% מכלל הדירות שנבנו, ב-2015 הן ירדו ל-8%.

בשנה החולפת החלו להיבנות בארץ כ-6,000 דירות 3 חדרים, כ-2,300 דירות 2 חדרים ועוד כ-400 דירות של חדר אחד. בסך הכל כ-17% במצטבר מסך התחלות הבנייה שנרשמו בשנה זו היו לדירות קטנות.

עוד החלו להיבנות ב-2019 כ-18 אלף דירות 4 חדרים (35%), 13 אלף דירות 5 חדרים (26%) ו-11 אלף דירות 6 חדרים ויותר (22%). סך התחלות הבנייה בשנת 2019 הסתכם ב-50,790 יחידות.

כפי שניתן לראות מהנתונים, הקפיצה בבנייה של דירות קטנות ב-2019 באה בעיקר על חשבון דירות 4 חדרים, ששיעורן ירד לכ-35% מהסך הכולל, לעומת שיעור של 41% עד 45% בשנים הקודמות.

העיר המובילה בבניית דירות קטנות ב-2019 היא תל אביב, עם כ-1,400

אין בשורה לצעירים

כשבוחנים את המחיר למ"ר של דירות קטנות, מגלים שהוא גבוה יותר מאשר בדירות הגדולות יותר. זאת בגלל הביקוש ובשל המחסור הקיים בשוק. המחיר למ"ר לדירה קטנה יכול להגיע, תלוי באזור, גם ל-50 אלף שקל, לעומת 30-40 אלף שקל למ"ר בדירות גדולות יותר באותו פרויקט.

העובדה שתל אביב היא המובילה בבניית דירות קטנות אינה בבחינת בשורה לזוגות צעירים, שכן מחיר חדר ממוצע בתל אביב עומד כיום על כמי

דירות קטנות נחשבו תמיד למוצא אחרון למבקשים לקנות במחיר סביר. לאחרונה מתפתח שוק לדירות קטנות פרימיום

יחידות: 948 דירות 3 חדרים, 411 דירות 2 חדרים ועוד 34 דירות חדר אחד. אחריה נמצאת קריית גת עם 957 דירות 3 חדרים שנבנו אשתקד, בעיקר הודות לשכונה החדשה כרמי גת.

19.38x27.98	3/3	עמוד 22	ישראל היום! - נדל"ן	26/06/2020	73490566-0
"חברת נדל - YBOX צרפתי שמעון גולדן ארט - חברת נדל"ן - 89427"					



הדמיה: Viewpoint

פרויקט במבשרת ציון של חברת צרפתי שמעון

סייה מבוגרת. מניסיונו בפרויקטים שאותם אנו מלווים מטעם הגופים המממנים, הדירות הקטנות הן הראשונות להימכר.

לדברי יהודה גורסד מנכ"ל חברת YBOX הבונה 4 פרויקטים בתל אביב, "אנחנו דואגים שחלק משמעותי בת מהיל שלנו יהיה לדירות של 2-3 חדרים. הרכשי דירות אלו כיום הם בעיקר תושבי חוץ, שמעוניינים בדירה קטנה למגוריהם בזמן חופשתם בארץ, או הורים לילדים מתבגרים, שרוכשים את הדירה הזו ליום שבו הם יעזבו את הבית".

גם העיר התחתית בחיפה הפכה מוקד לדירות קטנות. שמעון ג'וני מנכ"ל חברת גולדן ארט, המקימה



צילום: דובי שמחיה

כהן. הקטנות נמכרות ראשונות

בחיפה את פרויקט הרובע הכולל גם דירות קטנות: "העיר התחתית בחיפה היא דוגמה למיקום שזקוק למענה שזכה לאוכלוסיות השונות, לרבות צעירים המועסקים באזורי התעסוקה וסטודנטים רבים שזקוקים לפתרונות דיור הולמים".

אבי צרפתי סמנכ"ל בחברת צרפתי שמעון: "דירות קטנות תמיד היו נחלתם של זוגות צעירים, רווקים או גרושים, כמוצא אחרון לדירה במחיר סביר. לאחרונה מתפתח שוק לדירות קטנות פרימיום. בפרויקט במבשרת ציון קהל היעד לדירות אלו הוא דווקא מצמצמי דיור מהיישוב, שמוכרים צמוד קרקע ומוכנים לשלם יותר על דירה קטנה".

לון, שאפשרה ליזמים לשנות תוכניות בניין עיר קיימות ולבנות יותר דירות קטנות. לדברי השמאי שמוליק כהן, מומחה בליווי ופיקוח פיננסי על פרויקטים בנדל"ן: "דירות 2-3 חדרים מבוקשות מאוד בקרב קהלים כמו משקיעים, צעירים, משפחות חד-הוריות ואוכלו-

ליון שקל. יוצא שגם דירות של 2 ו-3 חדרים בתל אביב אינן בנות השגה למרבית האוכלוסייה. במבט קדימה יש חשש שבשנים הקרובות נראה דווקא ירידה בהתחלות הבנייה של דירות קטנות, לאור הכוונה של מינהל התכנון לבטל את ההקלות ולא להאריך את תקנת כח-

הערים המובילות בבניית דירות קטנות

נתוני הלמ"ס להתחלות בנייה של דירות 1-3 חדרים בשנת 2019

