



מסתפקים בקטן

בשנתיים האחרונות חלה עלייה במספרן של דירות 2 חדרים שנבנות בארץ • מי קהל היעד שלהן (רמז: לא רק משקיעים), ולמה לא כל היזמים מצטרפים לטרנד / הדס מגן

אתם חוג צעיר שרוצה להקים משפחה ומחפש דירה לרכישה, סביר להניח 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 היומיות התאמרו את עצמן למציאות הזאת, והן כוללות בפרויקטים שלהן מעט מאוד דירות קטנות של 2 או 3 חדרים. כך זה היה במשך שנים רבות, עד שביוני 2016 אושרה בכנסת הוראת שעה שיוזמו חברי הכנסת אלי כהן (כולנו) ודוד ביטן (הליכוד), שנועדה להגדיל את שיעור בניית הדירות הקטנות. ההוראת השעה, שנקבעה לחמש שנים, מחייבת את הרשויות המקומיות במרכז הארץ לאשר הקלות בבניית דירות קטנות (80-55 מ"ר) בשיעור 10% מהפרויקט.

לפי יוזמי החוק, הצעת החוק נועדה לתקן את המצב ששרר בשוק עד אז: 92% מהדירות הנבנות בישראל הן בנות 4, 5, 6 חדרים, ומספר הדירות הקטנות הנבנות נמצא בירידה. אם ב-1997 היו דירות בנות 3 חדרים ומטה כ-20% מכלל הדירות שנבנו, ב-2015 הן היו רק כ-8% מסך הדירות. יוזמי החוק טענו כי הרשויות לא מעוניינות בבניית 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 – היוזמים אכן מבקשים לבנות יותר דירות קטנות, ונראה שהזינוק הוא דווקא בבניית דירות 2 חדרים.

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

נוסף לכך, 4% מכלל התחלות הבנייה בינואר-יוני 2018 היו של דירות 2 חדרים לעומת 2% ב-2017. עוד על פי נתוני הלמ"ס, השיאנית בשנתיים האחרונות היא תל אביב, שבה החלה בשנתיים האחרונות בנייתן של 870 דירות שני חדרים (הנתונים ל-2019 מעורבבים עד ספטמבר). אחריה באר שבע, עם 585 דירות חדשות, ואחריה באופן מפתיע אשקלון – עם 471 דירות 2 חדרים. בירושלים החלה בשנתיים האחרונות בנייתן של 353 דירות.

לסבתות שגרות לבד ליד הנכדים

"העלייה במספר הרירות 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"

אומרת ליאת רגינר, מנהלת השיווק של חברת אלמוגים, הבונה בין היתר בנתניה, בפרדסיה ובנשר. "השוק השתנה, והררישות של הקהל השתנו". לדירות הקטנות, היא אומרת, יש כמה קהלי יעד עיקריים: מצמצמי ריוד, זוגות צעירים ומשקיעים. בפרויקט עמק הכרמל שאלמוגים בונה בנשר, קרוב לטכניון, יש משקיעים שרוכשים דירות קטנות כדי להשכיר לסטודנטים, וגם סטודנטים שרוכשים דירה ומשכירים חדר בביתה, וקונות גם סבתות, שחיות לבד ורוצות לגור ליד הנכדים. יש גם זוגות צעירים שכל עוד יש להם ילד אחד, מסתפקים בדירות 3 חדרים, ואז גם המשכנתה שלהם נמוכה יותר".

אלמוגים יש גם פרויקט מחיר למשתכן בנתניה, שיש בו גם דירות בשוק החופשי, ושם הדירות הקטנות, בנות 3 חדרים, מושכות "זוגות שמתגרשים".

• היית אומרת שקל יותר לשווק את הדירות האלה? "מטבע הדברים קל יותר למכור אותן, כי הן זולות יותר; מצד שני, הן

פחות לקהל יעד ספציפי".

• **פיוזומם, מוח נדיף:** דירה קטנה או דירה גדולה? "המגוון תמיד חשוב, כי זה מאפשר לך לפנות לכמה מגזרים. פרויקט שכולו דירות קטנות, הוא בעל אופי אחר, כמו שפרויקט להשכרה בנוי אחרת".

שלום שטרית, מנכ"ל חברת שתית, הבונה בעיקר בצפון, אומר שהדירות והקטנות נחשפות. להכרה יש כמה פרויקטים בחיפה שבהם יש דירות 2.5, 3, 4 חדרים, וכן פרויקט התחדשות עירונית ברמת רמז בחיפה, קרוב לטכניון, שבו מוצעות דירות 2.5, 3 חדרים.

"קהל היעד", 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

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

• **מזה ליעתך יצר את השינוי בביקוש לדירות קטנות?** "יש יותר גיוון בצרכים של משפחות. הרכב המשפחות מגוון. מכיוון שמחירי הדיור עלו, הפתרון של דירה להשכרה הוא פתרון חלופי, ולפעמים הכרחי למי שרוצה לגור בצורה סבירה ואין לו ההון העצמי הגדול".

"השוק הוא של דירות 4 חדרים"

יובל עטיה, מנכ"ל קבוצת מבנים הבונה באשקלון, דווקא לא מרגיש את הדיצה לדירות קטנות בעיר. "היינו

פריקט מנורים חדש בחיפה. דירות קטנות לזוגות צעירים, לגרושים ולפנסיונרים צילום: Shutterstock / J.N.A. קריאייטיב

