

עסקה בשבוע

30 אלף שקל שכירות לחודש למסעדה בלב תל אביב

◀ מסעדת המבורגרים שכרה את החנות מול דיזנגוף סנטר, וחמש חניות ▶

הנכס: חנות בשטח של 50 מ"ר עם חצר צמודה בשטח של 150 מ"ר וחמש חניות, ברחוב קינג ג'ורג' 46 בתל אביב. החנות נמצאת במיקום מרכזי בעיר - מול דיזנגוף סנטר - ובעבר פעלה בה מסעדה. לנכס יש אישורים ותשתיות לממכר מזון והחצר מיועדת להושבת אורחים.

ההסכם: רשת ההמבורגרים מרלן בורגר שכרה את המקום תמורת 30 אלף שקל לחודש והיא מתכננת להשקיע בו כ-2.5 מיליון שקל, אומר עורך צידון, מנהל החטיבה המסחרית בקלר ויליאמס ישראל ויו"ר החטיבה המסחרית בלשכת המתווכים בישראל, שייצג את צד השוכרים בעסקה. לדבריו, הנכס היה על המדף כמשך חודשים, שבמהלכם היו לו שלושה מתעניינים. תג המחיר ההתחלתי שלו עמד על 36 אלף שקל לחודש.

לדברי צידון, לנכס היה בעבר מחסן צמוד בשטח של כ-15 מ"ר וכאשר העסקה נסגרה, בעלת המחסן החליטה שלא להשכיר אותו יותר. "נוצרה לנו בעיה חמורה כי בלי המחסן הדייר לא יכול להפעיל את העסק. לבסוף השוכרים מצאו מחסן תחליפי בשטח זהה במקום סמוך, ושכרו אותו תמורת 4,500 שקל לחודש".

מסעדות בתל אביב: מסקירה שעשתה חברת המחקר צ'מנסקי בן שחר על שוק המסעדה בתל אביב, עולה כי בעיר יש הרבה יותר מסעדות מאשר בערים אחרות בישראל. הבריקה, המבוססת בין היתר על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מעלה כי יחס התושבים למסעדה בעיר - כלומר, מספר התושבים חלקי מספר המסעדות - עמד ב-2022 על 188. לצורך ההשוואה: בחיפה והקרית היתם הוא 427 תושבים למסעדה.

בראיה כלל ארצית, תחום שירותי האירוח והאוכל נחשב בתחום הפגיע והמסוכן ביותר, ולפי הערכות רק 35% מכלל המסעדות שנפתחות שורדות לאחר חמש שנים.

דבר השמאי: אושרי אהרונ, שמאי מקרקעין המתמחה באזור תל אביב, מסביר כי מדובר בשטח המקביל ל-80 מ"ר, הכוללים את החנות ואת החצר שהושכרה לפי דמי שכירות של 300 שקל למ"ר לחודש. "האזור קרוב לדיזנגוף סנטר להבימה ולרחוב בוגרשוב. דמי השכירות על החניות לבר יכולות להגיע ל-1,000 שקל ויותר לחודש על כל אחת. הבניין ישן כמו כל הבניינים ברחוב, ועבר תוספת בנייה בשנות ה-2000".

לדברי אהרונ, "התשובה באזור עומדת על כ-7%, מה שאומר שמחיר הנכס יכול להגיע לכ-5 מיליון שקל".

נכסים באזור: אהרונ מוסיף כי "בקינג ג'ורג' בוצעו לאחרונה עסקאות ב-200 שקל למ"ר, בבוגרשוב בוצעו עסקאות ב-240 שקל למ"ר, בבן יהודה פינת בוגרשוב ב-240 שקל למ"ר, ובאחת נוספת ב-175 שקל למ"ר - כל אלה בסביבת הנכס. כיום בסביבת הנכס מוצעים לשכירות נכסים בדמי שכירות הנעים בין 200 ל-230 שקל למ"ר, וברחוב בוגרשוב יש נכסים בסביבות 220-240 שקל למ"ר".

"מחיר העסקה נראה קצת גבוה, אולם מאחר שיש להנות רישיון הפעלת עסק מסעדה או המחיר בהחלט סביר. לרוב החנויות שהוכרו באזור אין רישיון הפעלת עסק לכן דמי השכירות שלהם בהתאם". אהרונ מאמין גם שכלל הנראה הרשת מנסה לתקוע יתר בפריים לוקיישן בתל אביב ולכן שילמה את המחיר הזה. אהרונ מסכם כי "עקב עליית הריבית, ישנה ירידה באופן כללי בביקוש לשטחי מסחר - מה שמוביל לירידת מחירים בסביבה".

• יאסר ואקד

04 על סדר היום > מי הרוכשים המעטים שעוד נשארו בשוק

05 השבוע בנדל"ן > הוספת שני נציגים למועצה הארצית

06 מוניציפלי > ההנחות בארנונה שהממשלה מקבלת מתל אביב

08 פסיקה > צוותא תשלם מאות אלפי שקלים שכ"ד

10 התחדשות עירונית > הפקקים בשכונות המובילות בתמ"א 38



14 בנייה > המחקר שמוכיח שתקן הבנייה הירוקה לא מספיק

16 השקעות > עשר אזהרות למשקיעים בארצות הברית

18 מיסוי ומשפט > רשות המסים מקשיחה עמדות לגבי מלונות

18 מיסוי ומשפט > ביהמ"ש בעד אכיפה שוויונית

22 התחדשות עירונית > הריסה ובנייה של בניין בתל אביב

23 עסקאות יד שנייה > בכמה נמכר פנטהאוז בשכונת בקעה בים

23 משפט > החברה מאחרת במסירה, הקונים תובעים

2.5 מיליון שקל
ההשקעה בשיפוצ

300 שקל למ"ר
שכר דירה חודשי

150 מ"ר
שטח החצר הצמודה

50 מ"ר
שטח החנות

איפה:
רחוב קינג ג'ורג',
תל אביב

ניתוח
גלובס

רק עשירון 8 ומעלה נשאר בשוק, ומחירי הדירות הגדולות ממשיכים לעלות

התייקרות המשכנתאות מוציאה מהשוק את מעמד הביניים, ומובילה לעורף היצע של דירות 4-1 חדרים, כך עולה מנתוני הלמ"ס • הרוכשים שנשארו מעדיפים דירות גדולות, ועולה השאלה עד מתי הם יוכלו לעמוד במחיריהן

למשתכן" הורידו את מחירי הדירות בשני הרבעונים הללו, ועל כן לא ניתן להעריך מה קרה בסגמנט זה של דירות בשוק החופשי.

בבאר שבע לעומת זאת מחירי העסקאות על דירות 4 ו-5 חדרים עלו בשיעורים של 5% ו-3% בהתאמה. בין היתר ניתן לראות שבבאר שבע נרשם גידול בעסקאות של דירות 4 ו-5 חדרים, מה שיכול להסביר את עליות המחירים שנרשמו בסגמנטים אלה של השוק.

במחוז הצפון, לעומת זאת, נרשמה עליית מחירים שבימים הללו יכולה להחשב ל"מטרפת". בעוד המחוזות האחרים מדרשים בין ירידות לבין עליות צנועות, במחוז הצפון נרשמה עלייה של 4% במדד מחירי הדירות מאז אוקטובר האחרון.

מכיוון שבמחוז זה אין ערים שכלולות ברשימת הערים הגדולות בישראל, הלמ"ס אינה מפרסמת נתונים ספציפיים, ועל כן נסתפק באפיון כללי של נתוני המחוז. בסך הכול מחירי העסקאות שבוצעו במחוז הצפון עלו ברבעון הראשון של השנה ברמה של 4%; למעט הדירות הקטנות של 2-1 חדרים שרשמו ירידות, בכל יתר סוגי הדירות נרשמו שיאי מחירים בעסקאות שבוצעו ברבעון זה. בולטת עליית מחירים של 15% בדירות 3-2 חדרים ושל 8% בדירות 6-4 חדרים. מספר דירות 6 חדרים שנרכשו אינו נופל בהרבה מהרבעונים הקודמים, ואף יש סיכוי שישתוו להם בעת פרסום העדכון.

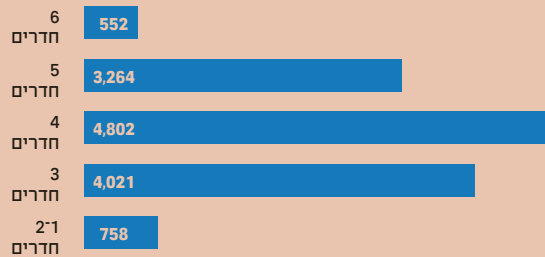
ההסבר שגור אצל אנשי נדל"ן צפוניים הוא שבניגוד למה שהתרחש במחוז הדרום, במחוז הצפון אמנם גם נבנו הרבה דירות, אולם רובן נוצר מצב של מחסור בדירות חדשות בשוק החופשי, והרבה ככל הנראה יצר לחצים לעליות מחירים.

שתי דירות שמספרות את הסיפור בצפון הארץ

שתי בדיקות נקודתיות שביצענו יכולות לחזק את התזה הזו: שתי דירות חדשות בנות 6 חדרים, בשטחים דומים, נמכרו בפרויקט בנהריה. הראשונה, שנמצאת בקומה

פירמידת הרכישות הממוצעת בישראל

דירות 4 ו-3 חדרים מובילות



פירמידת הרכישות של הרצליה

דירות 5 חדרים מובילות



פירמידת הרכישות בתל אביב

דירות 3 חדרים בראש



מקור: עיבוד לנתוני הלמ"ס

שנרכשה ברבעון הראשון של השנה עלה ב-1%, או בכ-19 אלף שקל. שני הנתונים הללו מושפעים ישירות מהאקלים הכלכלי המשברי שאליז נכנסה המדינה בשנה הנוכחית, שגורם לתגובות שונות מצד חלקי שוק שונים.

היוזמים מורידים מחירים או מציעים הטבות ששוות כסף, אבל השוק של דירות יד שנייה מתנהג בצורה שונה. ללמ"ס אין מדד לשוק זה, אבל מהנתונים ניתן להעריך בוהירות, כי אם שוק הדירות החדשות ירד בכ-6%, שוק הדירות יד שנייה עלה בכ-3% בחמשת החודשים האחרונים.

דבר נוסף חשוב: מחירי הדירות של 4-1 חדרים שנרכשו ברבעון הראשון של 2023 היו נמוכים מאלה שנרכשו ברבעון האחרון של 2022, בעוד שמחירי דירות 5 ו-6 חדרים דווקא עלו. לכאורה במצב הכלכלי הבעייתי שאליז הידרדרה המדינה, היינו מצפים שמחירי הדירות היקרות יהיו הראשונים לרדת. בפועל קורה ההפך.

המחוזות: למה דווקא בצפון נרשמו עליות?

במחוז הדרום נרשמה הירידה הגדולה ביותר של מחירי הדירות, ברמה של 1.8% מאז סוף הרבעון השלישי של שנה שעברה. ניתן להעריך כי מחוז זה, שמהווה את אחד מהיעדים העיקריים לצעירים ולמעמד ביניים נמוך, ושגם היה אחד ממובילי הבנייה בישראל, רשם עורף היצע מצד אחד, ומצד שני רוכשים פוטנציאליים מתקשים לעמוד בתנאי המשכנתה החדשים. בדיקה של שתי הערים המרכזיות של מחוז זה, באר שבע ואשקלון, מעלה כי בבאר שבע ירד מחיר דירה ממוצעת שנרכשה ברבעון הראשון של השנה ב-6% לעומת הרבעון האחרון של 2022 ובאשקלון הוא ירד ב-2%. באשקלון נרשמה ירידת מחירים בכל גרלי הדירות עד 5 חדרים.

בעסקאות שבוצעו על דירות 5 חדרים נרשמה אמנם עליית מחיר של כ-5% לעומת הרבעון האחרון של 2022, אך ניתן להעריך, כי עסקאות רבות שבוצעו במסגרת "מחיר

אריק מירובסקי

רכישת הדירות בירידה ומחירי הדירות יורדים? לא מדויק. בעוד שאין ספק שכמות הדירות הנרכשת בתקופה האחרונה נופלת ב-40% ויותר מזו שנרכשה בתקופה המקבילה אשתקד, מחירי הדירות הם עניין הרבה יותר סבוך לניתוח, ולא סתם הקולות המרברים על ירידות מתמקדים בשוק הדירות החדשות.

בריקת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) את השוק הזה, אכן מדברת על ירידות של כ-6% בשוק החופשי (להבדיל מדירות שנמכרות במחיר למשתכן ומחיריהן יציבים); ואולם מדד מחירי הדירות שכולל הן את הדירות החדשות והן את אלה שנמכרות ביד שנייה – מדרש כבר חמישה חודשים סביב אפס. אז מה קורה כאן, ולהיכן פני השוק מועדות?

שבוע שעבר פרסמה הלמ"ס כמות גדולה של נתונים על שוק הדירות, שעיקרם מדר מחירי הדירות, ופרסם ראשוני – שיתערכן בעוד שלושה חודשים – של תמהיל העסקאות על דירות שבוצעו ברבעון הראשון של השנה. בעוד שלגבי דירות חדשות אין ספק שירידת מחירים, הגורם שמעכב את הירידה במדד הכולל הן דירות יד שנייה, שמהוות כשני שלישים מכלל השוק. נתונים נוספים שהלמ"ס פרסמה היו מדרים מחירים של מחירי הדירות, ומחירי עסקאות שבוצעו. הצלבת הנתונים מעלה תמונה מורכבת מאוד.

הדירות שהמחיר שלהן עולה ואלו שמחירן יורד

בין אוקטובר 2022 למרץ 2023 מחירי הדירות כמעט שלא השתנו. מצד שני מחיר ממוצע של דירה

גלובס נדל"ן

עורכת: הלית ינאי-לויזון
עריכה: ניר וייס

ציילומי שער: Shutterstock / א.א.א.

נפגעים באתרי הבנייה

15
הרוגים מתחילת 2023
34
הרוגים ב-2022

בשבוע החולף: מחמד ראוי אבו חסדן וביעה (37), נהרג מפגיעת חפץ כבד באתר לבניית מרכז לוגיסטי של צה"ל במחנה בן-עמי ליד שוהם; מבעעת: שפיר הדסה.

נתונים: קו לעזרה, נחמים - בטיחות לעובדי הבניין

מנהל מחסר, משפטיות, לוח נדל"ן: אסף עיני 03-9538712



השבוע בנדל"ן

הוספת נציגי ממשלה למועצה הארצית לתכנון

ועדת הפנים תדון בשבוע הבא בשלוש הצעות חוק עם השלכות רבות לענף • וגם: שימור בראשל"צ

● דיון בשימור "אורות הברון" בראשון לציון

יום שני 29.5

ועדת השימור בעיריית ראשון לציון תדון בתוכנית מעניינת: בקשה להיתר לשיקום, לשימור ולשחזור של מעטפת מבנה "אורות הברון" - מבנה היסטורי מראשית ימיה של ראשון לציון ששימש כמרכז החקלאי של פעולות הברון במושבה. לפי המידע הכלול בתוכנית, ב"אורות הברון" שימשו בין היתר כמחלבה הראשונה בארץ ובהן אוססה המרכבה של הברון לביקוריו בארץ. בשנות ה'40 ישבה בהן מפקדת ההגנה האזורית.

לאורך השנים הירדדו מצבו של המבנה, וכעת העירייה מבקשת "ליום עבודות שיקום ושחזור מעטפת המבנה במטרה לשקם ולהעצים את נראות המבנה", לרבות שחזור הפתחים המקוריים (שחלקם נאטמו מאז), שחזור הטיה, והריסת התוספות המאוחרות. בבעלות העירייה רק 50% מהזכויות במבנה ולכן נדרשת הסכמה של הבעלים האחרים.

● הוספת נציגי ממשלה למועצה הארצית

יום שלישי 30.5

ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת בראשות ח"כ יעקב אשר תדון לקראת קריאת שנייה ושלישית בתקון 140 לחוק התכנון והבנייה שהוצג בחודש מרץ האחרון ולפיו יוספו שני נציגים למועצה הארצית לתכנון ובנייה, מטעם המשרד להתיישבות ולמשימות לאומיות בראשות השרה אורית סטרוק.

התקין לחוק למעשה מעגן בחקיקה את ההסכמים הקואליציוניים בין הציגות הרתית לליכוד, והוא כבר זכה לביקורת עזה מצד הגופים היורקים והסביבתיים, שחוששים מפני פגיעה לא מידתית בשיקולים תכנוניים.

אף שלציבור ניתנו בזמנו יומיים בלבד להתנגד לתקון - והוגשו לא פחות מ-300 התנגדויות להוספת נציג הממשלה. החשש המרכזי שעלה מהן היה מפני תכנון אינטנסיבי של יחידות דיור רבות ללא התחשבות בגורמים חברתיים וסביבתיים. עוד יועלה לדיון תקון 141 לחוק - המבקש להוסיף נציגים מטעם השרה גם לוועדות המחוזיות בדרום וצפון.

יו"ר המועצה הארצית נתן אלטנן אמר בחודש מרץ האחרון כי בדעתו לקיים ישיבה מיוחדת של המועצה להגדרת מספר חבריה, כך שגם לארגונים חברתיים יהיה ייצוג בה - אולם נכון להיום לא הוגדרו חברי המועצה, ורק נציגי הממשלה עתיד לגדול.

בישיבת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה שבה דנו בעניין, הזכיר פרופ' אמנון פרנקל מהטכניון כי במקור, המועצה הארצית כללה שלוש נציגים ממשלתיים, שלוש נציגים מהרשויות המקומיות, ושלוש אנשי מקצוע וחברה. כיום מתוך 32 חברים יגדל חלקה של הממשלה, ויקטן חלקם של אנשי המקצוע והחברה.

בהמשך היום תדון הוועדה המיוחדת לחינוך ולפיתוח הנגב והגליל באימוץ המלצות הצוות הבין משרדי להעתקת מחנות צה"ל לנגב.

● דיון נוסף בחוק המטר

יום ה' 1.6

ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בראשות ח"כ יעקב אשר תמשיך לדון בחוק המטר ובאישורו לקריאות שנייה ושלישית. חוק המטר נועד לאפשר מסלול מהיר להקמת פרויקט התשתית הלאומית הגדול ביותר שנעשה אי פעם בישראל, הוא קובע את דרכי המימון של המיזם, את הקמת מוסדותיו ורגולציה שונה מזו הנדרשת ליתר פרויקטי התשתית ובהם התגברות הפרויקט על התנגדות של רשויות מקומיות, הגמשת רגולציה סביבתית ועוד.

בכנסת הקודמת החוק פוצל: חלקו עבר בחוק ההסדרים וחלקו השני אושר בוועדת מימון תשתית לאומיים ואמור היה לעלות לקריאות שנייה ושלישית אך נקלע לסחרור פוליטי עם נפילת הממשלה הקודמת. הממשלה הנוכחית, שכאופוזיציה התנגדה לחוק, החילה עליו דין רציפות והוא נדון כעת בוועדה.

הלית ינאי-ליזון



הרצליה: העדפות הרוכשים בעיר הפוכות מהמקובל בארץ
צילום: Shutterstock / א.מ.א. קריאטיב

במחוז המרכז, נרשמה עליית מחיר של 1.6%.

מחוז זה כולל ערים רבות כגון נתניה, ראשון לציון, רעננה, כפר סבא ועוד, שמהנתונים של הלמ"ס ניכר כי התנהגו בצורות שונות. ואולם בהיבט המחוזי הכולל מצטיירת תמונה של עליית מחירים ממוצעת של 6% בכל סוגי הדירות, כשהעלייה הגדולה ביותר - 20% נרשמה שוב בדירות הגדולות, הפעם של 6 חדרים.

פרשנות: גם למי שיש כסף יש גבולות

אם אנחנו מחברים את כל הפסיפס של מחוזות וערים שתואר, הוא משתלב יפה עם המצב, שבו גם ברמה הלאומית מחירי הדירות הגדולות עלו ברבעון הראשון של השנה, לעומת קודמו. כל הנתונים יחד משלים גם את המתואר בסקירות שפורסמו באחרונה על יד בנק ישראל, לפיהן בני מעמד הביניים נוטשים את שוק הדירות, עקב אי יכולתם להתמודד עם משכנתאות בריבית החדשות.

מי שנותר היום בשוק הזה הם בני המעמד הגבוה, עשיריון 8 ומעלה, שרוכשים דירות במחירים של 3 מיליון שקל ומעלה.

לכן רואים את השוקים המיוחדים של רמת גן והרצליה, למשל, ואת עליית המחירים דווקא של הדירות הגדולות יותר, ובפרויקטים החדשים בנהריה ובעפולה דירות 6 חדרים לא הוזלו, ובתל אביב היקרה בלאו הכי מחירי הדירות הגדולות שברו שיאים, בעוד שמקומות זולים יחסית, כמו מחוז הדרום, סובלים יותר מיירידות מחירים.

ניתן להעריך כי מדובר באנומליה של שוק שנמצא ב"אזור דרומיים". מדדי מחירי הדירות אמנם לא ירדו, אבל העלייה שהייתה כאן עד לפני חצי שנה נבלמה לחלוטין, וזה רק עניין של זמן עד שהירידות הראשונות - גם בדירות יד שנייה - יחלו. במצב זה ניתן להעריך עוד, כי גם מחירי הדירות הגדולות ירשמו ירידות, כי גם למי שיש כסף, יש גבולות שאותם לא יוכל או לא ירצה לחצות.

נתוני הלמ"ס משלים את סקירות בנק ישראל, לפיהן בני מעמד הביניים נוטשים את שוק הדירות, עקב אי יכולתם להתמודד עם המשכנתאות בריביות החדשות

מדדי מחירי הדירות אמנם לא ירדו, אבל העלייה שהייתה כאן עד לפני חצי שנה נבלמה לחלוטין, וזה רק עניין של זמן עד שהירידות הראשונות - גם בדירות יד שנייה - יחלו

החמישית, נמכרה באוקטובר בשנה שעברה כ-3.2 מיליון שקל; הרידה השנייה, בקומה הרביעית, נמכרה לפני כחודש במחיר דומה.

בעפולה נמכרו שלוש דירות 6 חדרים בפרויקט אחד. באוגוסט נמכרה דירה בקומה החמישית כ-1.58 מיליון שקל; בדצמבר נמכרה דירה בקומה השישית כ-1.65 מיליון שקל, ואילו בינואר נמכרה הדירה השכנה כ-1.7 מיליון שקל. בשני המקרים הללו שוק הדירות החדשות בשתי הערים הצפוניות - לא התנהל לפי הסטטיסטיקה הלאומית. אין מדובר כמובן בנייתו סטטיסטי, אבל מכיוון שאין כזה בנמצא - יש כאן נקודה למחשבה.

מחוז ת"א: עלייה בביקוש לדירות הגדולות והיקרות

הסיפור המרכזי ביותר מגיע אלינו ממחוז תל אביב. עד לפני כמעט שנתיים, מחירי הדירות במחוז הזה הובילו את העליות, אבל לא עוד. מאז המחצית השנייה של 2021 מחירי הדירות במחוז תל אביב מקרטעים אחרי מדר מחירי הדירות הכולל, ובארבעת החודשים שבין נובמבר 2022 לפברואר 2023 הם רשמו ירידה מצטברת של 1.4%.

באופן כללי, מחוז תל אביב כולל כיום את היצע הדירות החדשות הלא מכרות הגדול בארץ - כ-30% מכלל היצע הדירות. מצד שני, העסקאות במחוז הזה ובמיוחד בתל אביב העיר הצטמצמו במידה רבה מאז. התוצאה - יצירת עודפי היצע שגוררים ירידות מחירים.

אבל ההתנהגות של השוק במחוז הזה נראית מיוחדת מאוד: מספר העסקאות במחוז תל אביב פחת ברבעון הראשון של השנה, לעומת הרבעון האחרון של 2022 - אולם דווקא בדירות 4 ו-5 חדרים הוא עלה. בולטים הנתונים ברמת גן, שלפיהם אלה ברבעון הראשון של השנה היה כפול מזה שנערכו ברבעון האחרון של 2022. מרוב בדירות במחירים "מכובדים" - 3.24 מיליון שקל בממוצע לדירות 4 חדרים ו-4.07 מיליון שקל לדירות 5 חדרים. בתל אביב בוצע מספר דומה של

עליות המחירים בערים של מחוז מרכז

במחוזות חיפה וירושלים לא נרשמו כמעט שינויים במדדי מחירי הדירות בחמשת החודשים האחרונים שנמדדו - אוקטובר עד פברואר - ואילו

הממשלה מקבלת הנחות בהיקף של 145 מיליון שקל מארנונה - רק בתל אביב

קרן הארנונה החדשה שמקדמת הממשלה, העלתה עוד יותר את רמת המתיחות בין השלטון המקומי למרכזי: לפי נתוני התנועה לחופש המידע, כבר היום הממשלה פוטרת את עצמה מתשלומי ארנונה בהיקף שנתי שמגיע למאות מיליוני שקלים

עידן ארץ

קרן הארנונה העלתה לשיח הציבורי את מערכת היחסים המורכבת בין הממשלה לרשויות המקומיות. מצד אחד, הממשלה שולטת באמצעות נוסחה בתקרת הארנונה שרשויות מקומיות יכולות לגבות, כך שהארנונה למגורים היא למעשה הפסדית ביחס לשירותים העירוניים שהעירייה נדרשת לתת, ומצד שני, השליטה הזאת עומדת בניגוד למטרות הממשלה להוריד את מחירי הדיור. כלי שליטה נוסף של הממשלה הוא ההנחות שהיא עצמה מקבלת מארנונה. משרדי הנחות נרחבות מארנונה: לפי חוק הנחות מקבלת הנחה של 45% משרד ממשלתי מקבלת הנחה של 45% ובסיסי הצבא מקבלים הנחה של לא פחות מ-70%. כלומר, בסיסי הצבא בישראל משלמים רק 30% מהארנונה ששטח מסחרי או תעשייתי באותו המקום היה משלם.

בתל אביב, מדובר בסכומים אדירים: על פי המידע שהשיגה התנועה לחופש המידע מעיריית תל אביב, מתוך סכום כולל של 365 מיליון שקל בשנה של הנחות ופטורים מארנונה, ממשלת ישראל על זרועותיה מקבלת 145 מיליון, לא כולל בתי חולים ועמותות הנתמכות מכספי ציבור. בירושלים, לשם השוואה, סך הפטורים מגיע 271 מיליון "בלבר". זאת בעיקר מכיוון שמשרדי הממשלה בירושלים אינם מקבלים הנחות בארנונה.

את חלק הארי של ההנחה בתל אביב מקבל משרד הביטחון: 81 מיליון שקל של ארנונה שמשרד הביטחון לא צריך לשלם, וכמעט הכל מגיע מממתח אחד ספציפי ברחוב קפלן: הקריה, או "מחנה רבין". היא מקבלת הנחה עצומה של 62.5 מיליון שקל, בעודה יושבת על קרקע מהיקרות ביותר בישראל. סכום זה דומה לסכום שמשלמים כל שאר משרדי הממשלה ביחד: כמעט 64 מיליון שקל.

בעיני רחלי אדרי, מנכ"לית התנועה לחופש המידע, מדובר בעוול: "חלק מהרציונל של מתן פטור מארנונה הוא תמיכה - עקיפה אמנם - במטרה חברתית או ערכית כלשהי. אך כאן, באה הממשלה ומנצלת את סמכותה ונותנת לעצמה פטורים והנחות שקשה להצדיקן ברמה הערכית. אם ממשלה בונה מתקן כלשהו בתחום רשות מקומית, בייחוד בעיר צפופה כמו תל אביב, זה בוודאי בא על חשבון עסקים אחרים שהיו משלמים ארנונה מלאה לטובת הרשות המקומית - ולא זו הייתה מטרת הפטור."

איך קרה שהממשלה נתנה פטור בוטה כל כך לעצמה? שוחחנו עם גורם

בקואליציה, שהסביר את הנסיבות ההיסטוריות שהובילו לכך: "בעבר הרחוק, תפסו את הרשויות המקומיות ואת הממשלה כקופה אחת, וזה לא היה עניין גדול - זה כאילו להווי מכיס לכיס".

אחד השימושים של הממשלה בכלי הזה היה כתמיכה ברשויות מקומיות שקולטות עלייה. "הכריזו על מעמד של ערי עולים, ושם משרדי הממשלה כן משלמים 100%. זו סוג של דרך לתקצב את הרשויות המקומיות. אלא שלאורך זמן, ערי העולים נהיו ערי עולים ותיקים, והמעמד הפך לאנכרוניסטי. ביה"ח שמואל הרופא בבאר יעקב הגיש עתירה לבג"ץ נגד המדינה, ושאל למה הוא צריך לשלם 100% ארנונה אף שכאר יעקב כבר לא קולטת עלייה", מספר אותו הגורם. הדבר הביא לביטול ערי העולים, ונעשתה האחדה של התעריף ל-45%. "זה יצר למדינה חיסכון של מאות מיליוני שקלים, ועם הכסף הזה הקימו את הקרן לצמצום פערים", מספר הגורם בקואליציה.

נהנים מהנחה אך מקבלים שירות מלא מהרשות

אך בעיני עיריית תל אביב, גם המצב הנוכחי אינו הוגן. גל פרויקט, סגן גזבר ומנהל אגף גביית ארנונה בעיריית תל אביב-יפו, אומר ש"משרדי הממשלה נחשבים ברובם



יוגב שרביט, מנהל המחלקה הכלכלית בבילד אסטרטגיה אורבנית

ציולם: יח"צ

"אישור קרן הארנונה העסקית ב-2023 מוכיח שהמדינה מרשה לעצמה לקבוע את סדר היום הכלכלי של הרשויות מבלי לקחת אחריות על החלק שלה במחסור המשאבים שלהן"

גל פרויקט, עיריית תל אביב: "לא רק שהם מקבלים הנחות אדירות בארנונה - הארנונה המעטה שהם משלמים גם היא תמוסה כארנונה עסקית על ידי קרן הארנונה. אפילו אם הארנונה רק תעלה על פי הנוסחה, זה ימוסה על ידי הקרן". כלומר, הארנונה העסקית עולה בהתאם למודר המזריים ולמדד השכר במגזר הציבורי, וכשאלו עולים עבור ארנונה עסקית, כולל של משרדי הממשלה - קרן הארנונה תמסה חלק מהעלייה.

"ההנחה מובילה לזילות בערכי הקרקע"

אך זו לא רק בעיה של תל אביב. יוגב שרביט, מנהל המחלקה הכלכלית בבילד אסטרטגיה אורבנית, מסביר

כיצד הפטור מארנונה מחולל נזק רב בצפון ובדרום הארץ: "כאשר מדובר על נוכחות בפריפריה, לרוב בשטחים שהצבא תופס בנגב ובצפון, ההנחה מובילה לזילות בערך הקרקע - הצבא תופס שטחים נרחבים בהרבה מצרכיו המידיים, חוסם פיתוח של אפשרויות אחרות ומשלם מחיר נמוך מאוד במרחב שבו התעריפים גם כך נמוכים". פרויקט מוסיף שביטול של הפטור הזה "יסייע במידה ניכרת לרשויות ומועצות מקומיות רבות אשר ברובן נמצאות באזורי הפריפריה".

בעיני שרביט, מדובר בדוגמה לבעיה הגדולה בהרבה, של מערכת היחסים הבעייתית בין הממשלה המרכזית לרשויות המקומיות: "אישור קרן הארנונה העסקית ב-2023 וקרן הארנונה הממשלתית ב-2017 מוכיח שמדינת ישראל מרשה לעצמה לקבוע את סדר היום הכלכלי של הרשויות המקומיות מבלי לקחת אחריות על החלק שלה במחסור המשאבים העצום שיש להן. הפטור מארנונה ממשלתית הוא רק דוגמה - המדינה פוטרת את עצמה מרוב תשלומי הארנונה.

"כאשר מדובר על משרדים באזורי ביקוש, המדינה גורעת מהרשויות המקומיות הכנסה שלוש פעמים - פעם ראשונה מעצם ההנחה, פעם שנייה מכך שהרשויות לא יכולות להשתמש בקרקע לטובת תוספת עסקים, ופעם שלישית, ההנחות הללו מייצרות תמריץ שלילי להעתקת משרדי ממשלה לירושלים."

בניין משרד הביטחון בתל אביב. הנחה של 62.5 מיליון שקל בשנה רק על מתחם הקריה

ציולם: X.A.U. / Shutterstock
פיקס: קריאטיב



בית המשפט קבע: צוותא תשלם 75% מדמי השכירות בתקופת הקורונה

יותר מ־3 שנים אחרי פרוץ מגפת הקורונה, נקבע כי מועדון צוותא ישלם לבעלי אולם צוותא 3 580 אלף שקל על דמי השכירות, לאחר שהוריע לו על ביטול ההסכם באופן חד צדדי • השופט: "אין לראות במגפת הקורונה גורם שיאפשר לצד אחד להטיל את מלוא הנזק על הצד שכנגד"

דמי שכירות כלל בתקופה שקדמה להודעת הביטול, שעה שהצדדים יודעים שמאפייני המושכר לא יאפשרו לחקמט להשכירו לאחרים באותה תקופה, לא יכול להיחשב כתום לב.

השופט קבע את תשלום דמי השכירות על 75% ולא באופן שווה בשווה, לאור תום ליכס של הצדדים, לאור זכאותו של צוותא לפיצוי חלקי, וגם מפני שבחלק מהתקופה הותרה הפעילות באולם באופן חלקי או מלא ושער ביטולו של ההסכם על ידה היא לא שילמה דבר והותרה באולם ציור. תביעת צוותא לסעד הצהרתי כי ההסכם בוטל כדיו נדחתה.

תגובות: "היה נכון לחלק את הסיכון והנזקים"

צוותא חייבה לשלם סכום כולל של 815 אלף שקל הכולל תשלום ארנונה, תחזוקה, הפרשי הצמדה וריבית והוצאות משפט.

חקמט יוצג על ידי עו"ד עומר קאופמן ותמר צחר.

עו"ד יגאל דנינו שייצג את צוותא מסר: "לעניין גובה דמי השכירות נקבע כי חקמט פעלה בחוסר תום לב שעה שעמדה על תשלום מלא של שכ"ד וכי ראוי ונכון היה לחלק את הסיכון והנזקים שנגרמו לצדדים עקב הקורונה – כפי שהציעה צוותא מלכתחילה. בנוסף, בית המשפט דחה את כלל תביעותיה של חקמט לעניין פיצוי בגין תיקונים, נזקים והוצאות".

44347-09-20, 37521-10-20, 54643-09-20

שצר רשאי לבטל את ההסכם מחמת סיכול, מובילה למסקנה כי הוא אף אינו נדרש לשלם כל תשלום שהוא בגין ביטול ההסכם. על כן אף נפסק, על פי רוב, כי אין לראות במגפת הקורונה, כשלעצמה, כגורם שיש בו להקים טענת סיכול באופן שיאפשר לצד אחד להטיל את מלוא הנזק מהמגפה על הצד שכנגד, נכתב בפסק הדין.

השופט הקר הסכים כי מדובר באירוע נדיר שהצדדים לא יכלו לצפות אך הוסיף כי "קביעה לפיה השוכר רשאי לבטל את ההסכם, ללא תשלום פיצוי כלשהו והותרת המשכיר עם נכס שלא ניתן להשכירו וללא דמי שכירות היא תוצאה בלתי סבירה, אינה הוגנת ואף אינה מגלמת את הרצון לחלק בין את הצדדים את תוצאות מגפת הקורונה".

השופט הוסיף כי אמנם צוותא לא יכלה להפעיל את העסק באופן מלא, אך היא יכלה לעשות שימוש חלקי בנכס – לחזרות, לצילומים או כל שימוש אחר. צוותא גם הייתה זכאית לפיצוי מהמדינה וקיבלה מענקים, אך ויתרה לטענתה על המענקים בתקופה שלא שילמה את דמי השכירות.

"ביטול ההסכם לא יכול להיחשב כתום לב"

השופט הקר קבע כי העובדה שבעל הנכס לא הגיע להסכמה עם צוותא בתחילת הדרך על תשלום מופחת – אין בה כדי ללמד שביטול ההסכם מהווה פעולה בתום לב. "ביטול ההסכם מבלי לשלם דבר עד לתום תקופת השכירות, ואף לא לשלם



צוותא. הציעו לשלם שלישי מהשכירות המלאה צילום: מויקיפדיה

בתביעות הדריות. חקמט דרש מיליון שקל עבור תקופת השכירות שלא שילמה, לצד כמיליון שקל נוספים עבור תשלום הארנונה, דמי התחזוקה והוצאות. מנגד, בעלי צוותא ביקשה לקבוע כי התנהלה בתום לב כשהודיעה על ביטול ההסכם השכירות.

הקורונה לא מספיקה להקים טענת סיכול

השופט אורי הקר דחה את טענתה של צוותא כי הייתה רשאית לבטל את החוזה מאחר ומגפת הקורונה מהווה "אירוע מסכל". "קביעה

השופט הקר: "קביעה לפיה השוכר רשאי לבטל ההסכם, ללא תשלום פיצוי כלשהו והותרת המשכיר עם נכס שלא ניתן להשכירו וללא דמי שכירות היא בלתי סבירה"

ניצן שפיר

שלוש שנים אחרי פרוץ מגפת הקורונה קבע בית משפט השלום בבית ים כי מועדון צוותא בתל אביב ישלם 75% מדמי השכירות לבעל אולם "צוותא 3" – סכום העומד על 580 אלף שקל. זאת לאחר שצוותא הפסיק לשלם בתקופת הקורונה, הוריע על ביטול ההסכם השכירות באופן חד צדדי וצבר חוב של 770 אלף שקל. בית המשפט קבע כי הטלת כל הנזק על המשכיר מציורה של צוותא אינה פעולה בתום לב ואין זה ראוי להטיל את מלוא הנזק של המגפה על צד אחד.

משבר הקורונה העמיד בעלי עסקים ששכרו נכסים בפני דילמה: ביום אחד נמנע מהם להפעיל את העסק אך הם נדרשו לשלם את שכר הדירה. חלק הגיעו להסכמה עם המשכיר ומחלוקות לא מעטות הגיעו לבתי משפט.

צוותא, המאוגד בחברה לתועלת הציבור (חל"ץ), ניסה להגיע להסכם עם בעלי אולם "צוותא 3" – חברת חקמט פילם, באמצעות מנהלה שלמה חקמט, בכך שהציע לשלם שלישי מהשכירות המלאה שעמדה על 45 אלף שקל לחודש ולהוסיף פיצוי שתקבל מהמדינה. חקמט סירב ובתגובה צוותא הפסיקה לשלם באופן חד צדדי החל ממאי 2020.

בהמשך צוותא הודיע לבעלי הנכס על ביטול ההסכם השכירות ובאוקטובר חדלו מלשלם גם את דמי התחזוקה והארנונה. בפברואר 2022 הושכר האולם לרשת מועדוני ההופעות גריי, כשצוותא ממשיכה לפעול בשני אולמות סמוכים. בספטמבר 2020 נפתח ההליך



להשכרה
מרלוג מקצועי עצמאי
בשקד ליד חריש

עד 7000 מ"ר

כניסה מיידית

מנחם: 050-5214622 (לא בשבת)

"מרימים בניינים ואנחנו מתמודדים עם ההשלכות"

השכונות המובילות במספר פרויקטי תמ"א 38 מתמודדות עם תוספת של מאות דירות, אך בד"כ בלי תוספת מספקת של תשתיות • התוצאה: הפקקים בבוקר הולכים ומתארכים והסדרי התחבורה הציבורית הקיימים לא יודעים לספק מענה • כתבה שנייה בסדרה

הרשויות המקומיות לוחצות ורוחקות במשרד לספק אותה. כיום במסגרת הסכמים חדשים בפרויקט "המאיץ" רשויות מקומיות יכולות להגיע להסכמות עם משרד התחבורה על חבילה תחבורתית כוללת לעיר שכוללת הקמת מסופי אוטובוסים, סלילת שבילי אופניים ונתיבי העדפה ותוספות שירות, אך רמת גן עדיין לא נכללת בהסכמים אלו.

"משבע ורבע בבוקר אי אפשר לזוז"

אחרי רמת גן ניצבת הרצליה, שלמרכז העיר שלה נוספו 625 יח"ד, וזאת לצד הגדילה המשמעותית של העיר בשכונות חדשות. העיר תזכה לשירות אמצעי הסעת המונים באמצעות הקו הירוק של הרכבת הקלה רק בסוף העשור והמטרו זמן רב לאחר מכן. בינתיים ברחובות ארלוזורוב ובן גוריון זמן הנסיעה הממוצע בבוקר עמד בשבוע שעבר על 9 קמ"ש ובמרכז העיר אין העדפה לאוטובוסים.

דפנה מתגוררת ועובדת במרכז העיר ואינה נהנית ברכב פרטי. "אם אני צריכה להגיע לכיוון היציאה מהעיר, אני צריכה לקחת בחשבון לפחות 40 דקות במקרה הטוב – וזה אם האוטובוס עצר בתחנה. משעה 7 ורבע בבוקר אי אפשר לזוז. מרימים בניינים ואנחנו מתמודדים עם ההשלכות", היא אומרת.

איתי רביע עבר לפני ארבעה חודשים מתל אביב להרצליה כדי להתקרב לאוניברסיטת רייכמן שבה הוא לומד, אך כל בוקר הוא צריך להגיע לצפון הישן בתל אביב למקום עבודתו. "אני מנסה מסעות בניינים מדי יום. באוטובוסים אני צריך להחליף שני קווים – אחד לתל אביב ועוד אחד בתוך תל אביב. מהחלף רדך רחוב הרב קוק או רדך רמת השרון. רק להגיע לדרך נמיר זה לפחות חצי שעה בתוך האוטובוס. ברכב פרטי בלי פקקים זה לוקח חמש-שש דקות, אבל תמיד יש פקקים. הדרך הכי מהירה היא לקחת קורקינט לרכבת בהרצליה ומשם לתחנת האוניברסיטה בתל אביב ומשם שוב קורקינט למשרד וזה מסע שלוקח 40 דקות. המקרה שלי הוא עוד פחות חמור כי אני לא נכנס

בשדרות ירושלים (הרא"ה:בן גוריון) מהירות הנסיעה הממוצעת עמדה על 11 קמ"ש.

בתחבורה הציבורית המצב לא הרבה יותר טוב. ברמת גן אמנם יש שירות של קווי אוטובוס תדירים אך הם אינם מכסים את כל העיר ויש בה מחסור בנתיבי העדפה לתחבורה הציבורית ולכן האוטובוסים עומדים בפקקים עם כלי הרכב. גם המענה בשבילי אופניים רחוק שנות אור מהשכנה תל אביב.

בעירייה אומרים כי "רמת גן מוקפת עבודות של נת"ע אשר עתידות להוביל לכך שבעיר יעברו קווי המטרו אופניי הקלה. נוסף על כך, התבצעו ומתבצעות ברמת גן עבודות פיתוח רבות, הכוללות בין היתר סלילת שביל אופניים בשכונת חרוונים כחלק מפרויקט אופנידן, פיתוח ושיפוץ רחוב הירדן הסמוך למתחם נגבה שעתידי להסתיים בחודש יולי הקרוב, במסגרתו נסללו גם שבילי אופניים וגם נתיב תחבורה ציבורית. כמו כן, בשיתוף עם נתיבי איילון מוקדם בימים אלה פרויקט מהיר לעיר הכולל תוספת נתיבי תחבורה ציבורית בצירים מרכזיים כרוגמת ביאליק, הרצל, בן גוריון וששת הימים. כל זאת לצד פרויקטים רבים נוספים כחלק מתוכנית האב לתחבורה עירונית, אשר נערכה ועודכנה לאחרונה".

בינתיים, עיקר השימוש בתחבורה הציבורית ברמת גן הוא באמצעות אוטובוסים. לפי דוח מבקר המדינה שפורסם ב־2019, ברמת גן תוכננו נתיבי העדפה ברחובות הירדן, הרא"ה, נגבה, ירושלים ועוויאל ואלו היו מאפשרים חיבור גם לכביש 4, אך עיריית רמת גן לא הסכימה למרבית הפרויקטים וטענה כי "נתיבי העדפה ברחובות אלו לא היו תורמים משמעותית לקיצור משך זמן הנסיעה במטרופולין והיו פוגעים בגישה אנושה בשאר משתמשי הדרך". בהמשך, הוצע לרשויות המקומיות לקדם נתיב העדפה לצד עבודות הרכבת הקלה באלוף שדה, אך ראש עיריית רמת גן התנגד להסכת נתיב כזה לתחבורה הציבורית.

הבעיה היא לא רק בקידום תשתיות אלא גם בשירות התחבורה הציבורית. בשונה מהקמת שכונות חדשות, להתחדשות עירונית "זוחלת" אין כל בדיקה תחבורתית ותוספות קווים ותדירויות שבאחריות משרד התחבורה, והן ניתנות רק אם

הפקקים ביציאות משיאניות התמ"א

אזור	מקטע	מהירות ממוצעת (קמ"ש)
14-16/5 8:30 בבוקר		
רמת גן, החרוזים (תוספת של 745 יח"ד)	אבא היל - ביאליק עד הכלניות	12
רמת גן, מתחם נגבה (תוספת של 689 יח"ד)	הירדן - נגבה לתפארת ישראל	4
רמת גן, רמת יצחק (תוספת של 674 יח"ד)	שרות ירושלים - הרא"ה עד שדרות בן גוריון	11
הרצליה, מרכז (תוספת של 625 יח"ד)	דוד בן גוריון - ארלוזורוב עד בילו	9
חדרה, מרכז העיר (תוספת של 555 יח"ד)	הנשיא - הילל יפה עד לבוצקין	7

מקור: Waze



טל קופל, מנכ"ל מדון צילום: שרון אלדר

טל קופל, מנכ"ל מדון, אומר כי "ההתחדשות העירונית נעשתה – ולמרבית הצער עדיין נעשית – פעמים רבות מבלי שהעירייה תחשוב לעומק על השפעת שינוי פני השכונה על התשתיות. שכונה ש־40 בניינים עוברים בה התחדשות היא למעשה שכונה שמשנה את פניה כמעט לחלוטין, אלא שלא מעט פעמים דווקא התשתיות נותרות מאחור".

לדבריו, "במקרי קיצון, כמו שכונת נגבה ברמת גן, העובדה שהתשתיות התחבורתיות בשכונה לא השתנו כמעט בכלל אך מספר התושבים והרכבים בה גדל מאוד, משפיעה לא רק על מצב הפקקים בשכונה עצמה, אלא גם על השכונות השכנות, שסובלות גם הן מפקקים קשים בשעות הבוקר והערב".

אין העדפה משמעותית לאוטובוסים

בדיקה שביצענו באמצעות חברת Waze מראה כי ברחוב אבא הלל ברמת גן (במקטע ביאליק-כלניות) יש עומס כבד בשעות הבוקר ומהירות הנסיעה הממוצעת עומדת על 12 קמ"ש. ברחוב הירדן (נגבה) תפארת ישראל) בעיר יש בשעות הבוקר עומס כבד מאוד שמייחס בין היתר לעבודות התשתית, ומביא למהירות ממוצעת של 4 קמ"ש.

"שכונה ש־40 בניינים עוברים בה התחדשות היא למעשה שכונה שמשנה את פניה כמעט לחלוטין, אלא שלא מעט פעמים דווקא התשתיות נותרות מאחור"

אסף זגריק

סיון, רונן ושני ילדיהם מתגוררים בשכונת נגבה ברמת גן – אחת השכונות שנוספו בה הכי הרבה דירות במסגרת פרויקטים של תמ"א 38. לבני הזוג מכונית אחת, שנמצאת ברשות רונן שמפז את הילדים בבוקר. הוא עובד בדרום תל אביב ומספר שעיקר הפקקים הם ברחובות הפנימיים של רמת גן עד למחלף אלוף שדה. לדבריו זמן הנסיעה אורך בין 45 דקות לשעה בשעות הבוקר.

סיון, שמשמשת בתחבורה הציבורית כדי להגיע למקום עבודתה שבמרכז הירידיים בתל אביב, מספרת: "כשגרנו בתל אביב היו לי הרבה אופציות בתחבורה הציבורית, אבל כאן יש לי רק דרך אחת להגיע לכל אזור, כך שאם אוטובוס אחד מאחר, מקדים או לא מגיע אני צריכה להכות עוד יותר. אני נוסעת באוטובוס לרמת החייל בתל אביב ושם מחליפה. הדרך לוקחת לי כשעה וחצי ובמקרים חריגים אפילו שעתיים. ברכב שלי זה מזה."

"אני נאלצת לצאת כבר ב־14:00 מהעבודה כדי להוציא את הילדים מהמסגרות, ועושה השלמות בעבודה אחרי שהם נרדמים. מעבר לפקקים שתמיד היו, נבנים כאן שני פרויקטים תחבורתיים שמייצרים הפרעה לתנועה – ברחוב הירדן ובמחלף אלוף שדה שם מקימים את הרכבת הקלה".

הסיפור שסיון ורונן מספרים שכיח בשכונות חדשות, אבל שכיח גם בשכונות שעוברות תנופה גדולה של התחדשות עירונית במרכז הארץ. הרשויות לא נערכות כראוי להגדלת השירות בתחבורה הציבורית לנוכח התושבים החדשים הרבים שמצטרפים אליהן, ובמציאות הזאת, לא פלא שכולם תקועים בפקק.

בשבוע שעבר ראינו כאן כי על פי נתוני אתר מדון, רמת גן היא העיר המובילה במספר יחידות הדיור (יח"ד) שנוספו במסגרת פרויקטי תמ"א 38 בפער עצום. שלוש שכונות בה כבשו את צמרת השכונות שנוספו אליהן יח"ד הרבות ביותר. בשכונת החרוזים בעיר נוספו 754 יח"ד. כדי להמחיש עד כמה מדובר בתוספת משמעותית נציין כי בסך הכול בשכונה 2,261 יח"ד. אל סיון רמת נגבה, שבה מתגוררים סיון ורונן, נוספו 689 יח"ד ואל שכונת רמת יצחק נוספו 674 יח"ד.

הרחובות נשארים לא מותאמים. בעיה נוספת בתמ"א שאפשר להוסיף רק מה שכבר היה – כלומר, אם לא היה מסחר בקומת הקרקע גם לא יהיה מסחר וברחובות ראשיים שחוו היקף גדול של תמ"א אין עירוניות ואין הליכיות".

ברמת גן הבעיה מתחדדת שכן פז ארו מסבירה כי זכויות לא מנוצלות בשילוב של תמ"א 38 יצרו תוספות משמעותיות שהביאו לפעמים להכפלת מספר יחידות הדיוור בכל בניין. לדבריה, לנוכח הבעייתיות, "רשויות רבות מתכננות פינוי בינוי ויש שינוי דרך מסמכי מדיניות ותוכניות שכונתיות ואפילו הגבלות על בנייה. כך בראשון לציון הגבילו את הבנייה בשכונת רמת אליהו במזרח העיר בשל בעיה תחבורתית. פתרון נוסף הוא הקדמת התשתית שיכולה לבוא באמצעות הסכמי גג של רשות להתחדשות עירונית וכמובן שפתרונות של הסעת המונים אבל תקופת הביניים היא קשה".

ואולם, גם הליכי פינוי בינוי אינם חפים מבעיות. "נדרש להראות שם מענה תחבורתי, אבל הדרישות של משרד התחבורה הן כאלו שמצריכות הרחבת קיבולת לכלי רכב פרטיים וזה מייצר כבישים רחבים בתוך ערים ותיקת על חשבון גניסה בשטח, וזה מייצר אנטי-עירוניות והמשך תלות ברכב הפרטי".

"לקרב את המשרדים והמסחר לאנשים"

יוגב שריבט, מנהל המחלקה הכלכלית בבילד אסטרטגיה אורבנית, מסביר ש"התחדשות הבניינית לא משנה את רשת הרחובות ולכן כל מה שתוכנן שלא באמצעות גריר רחובות או תמיכה בתחבורה ציבורית – יישאר כזה רק יקבל עוד מאות יחידות דיור. התחבורה הציבורית מאוד מושפעת מהתשתית הפיזית הקיימת ואם השכונה בנויה במעגלים – האוטובוסים יישארו לא יעילים גם לאחר אכלוסן של יחידות רבות. בינתיים גם מספר כלי הרכב ביחס למקומות החניה גדל וניסיון להגדיל את היצע מקומות החניה עולה לפעמים בהקמת חניון תת קרקעי שמייקר את העלות משמעותית".

לדבריו, "בהתחדשות עירונית אמיתית, ולא בהתחדשות בניינית, צריך לחשוב על פריצת רכבים, על חוספת מסחר ומשרדים שמקריבים שירותים לאנשים, והקמת מוסדות ציבור. 750 יח"ד נוספות זה לפחות עוד שניים או שלושה גני ילדים למשל. המדינה לא מגיבה לדברים האלה. הרשויות צומחות בקצב מהיר ומשרד התחבורה לא עומד בקצב וכשהוא כבר מגיב הוא סוגר פערים ותוך כדי נוצרים פערים חדשים. תוספות שירות למשל הן באחריות המשרד ולא הרשות המקומית וממילא רובן לא מחויבות להבנות הקריטריון שלה בחיי התושבים ויכולתה לשנות את המצב".

ממשרד התחבורה לא התקבלה תגובה לדברים.

אפילו לתל אביב אלא עובר בגבולה הצפוני, והתדירות של האוטובוסים נמוכה למרות שמדובר בשתי ערים עם מרכזי עסקים משמעותיים, הוא מספר.

מערייית הרצליה נמסר כי "העירייה מפעילה כמה יוזמות יצירתיות למען נגישות תחבורתית במרכז העיר. בימים אלה העירייה עובדת על תכנון שבילי אופניים במרכז העיר, שיתחברו לאורך כל העיר ויתחברו לתל אביב. בנוסף, העירייה עובדת על תכנון של נתיבי תחבורה ציבורית. העירייה גם מפעילה מערך של אופניים שיתופיים ושל רכבים שיתופיים, וניתן למצוא תחנות השכרה רבות אשר פרוטות בכל רחבי העיר. בנוסף, על מנת לנהל את התנועה באופן מיטבי, העירייה מאפשרת לכל תושבי העיר חנייה חינם במשך שעות במרכז העיר".

מאות יח"ד נוספו גם בשכונות בערים אחרות שאליהן לא תגיע לפי התוכניות המאושרות והמתקצבות הסעת המונים. כאלו הן שכונת מרכז העיר בחדרה (555 יח"ד) ורובע ו' באשרד (529 יח"ד). בעיריית אשדוד לא ענו לפניית גלובס ובחדרה מסבירים כי הובטחה להם השקעה בשני מחלפים וכי יצטרפו בקרוב לפרויקט "המאיץ". תשובות הרשויות מדגימות איך מתחילים לחשוב בישראל על פרויקטים תחבורתיים רק לאחר שהמסגר התחבורתי כבר נמצא.

המוקד החמישי שבו נוספו דירות רבות היא שכונת נווה שאנן בתל אביב, ושם דווקא לא נספרו עומסי תנועה כבדים. אמנם פרויקטים רבים נבנים גם במרכז העיר אבל בחלוקה לפי שכונות, נווה שאנן מובילה – כשנוספו אליה 517 יח"ד. סמוך אליה ממוקמת תחנת רכבת ההגנה ומוקמים בה גם הקווים הירוק והסגול של הרכבת הקלה. עד אז, העירייה הרחיבה את תשתיות הולכי הרגל, רוכבי האופניים והתחבורה הציבורית: שודרגו רחובות בני ברק וראש פינה, מוקם מסוף חדש, נסללו שבילי אופניים ונתיבים לרכב פרטי הוסבו לנתיבי תחבורה ציבורית. יצוין כי הבעלות על כלי הרכב בשכונה זו נמוכה יחסית.

"אין הסתכלות כוללת על הצרכים"

בשונה ממתחמי פינוי בינוי שבהם עושים תכנון מחודש לשכונה שלמה, פרויקט תמ"א 38 עוסקים רק בהתחדשות בניינית שמתעלמת מהרחוב, מהעיר ומצרכי התשתיות. "בפתרון הבנייני אין הסתכלות כוללת והבעיה התחבורתית היא אחת מהרבה בעיות כמו מענה לצרכי ציבור בבתי ספר, גנים ופארקים ציבוריים, אומרת דניאלה פז ארו, מנכ"לית ובעלים של חברת פז כלכלה והנדסה.

"לא יישמו פתרון תחבורתי בשביל בניינים בודדים אלא בשביל שכונה שלמה ועד שכולה תקבל ציפוף זה יכול לקחת עשרות שנים ובינתיים



העומס התחבורתי ברחובות רמת גן בשעות הבוקר
צילום: תמונה פרטית



"תקינה זה חשוב אך לא מספיק": מה לעשות כדי לקדם את הבנייה הירוקה

שורה של חוקרים שהתכנסו בפורום האנרגיה של מוסד שמואל נאמן בטכניון מצאו שורה של חורים ביישום ובהתקדמות של תקן הבנייה הירוקה • "מה שמשפיע על הצריכה הם הדיירים, אשר לא בהכרח משתמשים בדירה כפי שאנחנו מניחים בהנחות שהיו בבסיס הסימולציות של התקן"

לקדם את הבנייה הירוקה בישראל. בין היתר הם מציעים ליוזם צעדים משלימים לעידוד היטב, כגון תעריף חשמל מדורג לפי צריכה. "תקינה בלבד, ככלי שיביא לחיסכון באנרגיה במבני מגורים, כנראה לא תספיק", לטון הרוח.

המלצות נוספות בדוח: "מומלץ לבחון מנגנונים לקביעת ררישת חובה להנגשת נתונים, בעיקר בכל הנוגע לגופים בעלי נגיעה משמעותית להיבטים ציבוריים, כגון, רשויות מקומיות, חברת החשמל ועוד. וליצירת מסרי נתונים ברמת פירוט גבוהה; מומלץ לבחון תקינה שתבטיח רמת ידע גבוהה לגבי חומרים המשמשים בתחום הבנייה, ובתוך כך מידע לגבי טביעת הרגל הפחמנית שלהם; יש לקדם מחקר שיעשה שימוש בנתונים מקומיים ויסייע להתאמת נתונים ממקומות אחרים לתנאים בישראל. כדאי להרחיב ולהעמיק את המחקר גם בנוגע למבני ציבור, ברגש על מבני חינוך".

"הבנייה הציבורית צריכה להיות המנוף"

בכל הקשור לעדכונים לתקן הקיים, מומחי הפורום מציעים לבנות מדרג ליעילות אנרגטית: "עצימות האנרגיה של בני אב קטנים (שטח רצפה נמוך) הינה גבוהה מעצימות האנרגיה של בני אב גדולים, אך הצריכה הכוללת שלהם נמוכה יותר. מוצע לבחון את המדרג ליעילות האנרגטית של יחידות דיור ולהחמיר את הדרישות בתקינה לגבי דירות גדולות (ברומה למנגנון המיושם בתקן LEED למגורים, אשר משקלל גם את שטח הדירה וגם את מספר חדרי השינה בבית, כמדד למספר הנפשות שהבית משרת)".

עוד ממליצים בפורום "לפעול לקידום יישום מיטבי של התקן בכלל הבנייה בישראל". הם רומזים שהממשלה, בתור מומוינה של בניינים רבים, יכולה להוביל את הדרך: "הבנייה ציבורית יכולה להוות מנוף משמעותי לכל התפיסה של הבנייה הירוקה והחיסכון באנרגיה. מומלץ לקדם את יישום התקן גם במשרדי הממשלה".

לבסוף הם מציעים לבחון אמצעים לשפור מבנים קיימים, וכן לנקוט צעדים משלימים לתקן: "גם לשם עידוד לחיסכון (כגון, תעריף חשמל מדורג לפי צריכה) וגם לצורך ייצור אנרגיה מבוזרת (כגון, הסרת חסמים בירוקרטיים ומימוניים)".



צילום: אשטרם

פרויקט בבנייה תעשייתית באור יהודה. "מתבקש שתהיה בנייה מתועשת ומדויקת"



נעמה שפירא,
מוסד שמואל נאמן
תמונה פרטית

הבנייה. חולשה נוספת של התקן היא שהסמכת הפרויקטים על פי התקן נעשית לאחר גמר ביצוע הפרויקט, ולא נעשית מדידה על ביצועי המבנה והמערכות המתוכננות לאחר האכלוס, וככה גם קשה להעריך את החיסכון בפועל.

"מינוח של מידע ונתונים מהשטח היא קריטית לצורך שיפור תהליכי התכנון וקידום אמצעי מדיניות מתאימים. כל התכנון צריך להתקדם, צריך כלים יותר משובללים, הם נמצאים אצל המתכננים ופחות אצל המבצעים. כוח האדם של הבנייה הוא לא איכותי ורמת הבנייה היא לא טובה. גם זה יהיה טוב יותר בבנייה מתועשת".

שפירא סבורה שגם את החובה צריך להרחיב: "גם היום החובה על פי התקן היא ברמה מאוד נמוכה של כוכב אחד. בערי פורום ה-15 כבר מדברים בהדרגה על עלייה לשלושה כוכבים - למשל בתל אביב בבנייה מעל 16 קומות הדרישה היא לבנייה ברמה של שלושה כוכבים. הרבה פעמים דווקא אוכלוסיות מבוססות יכולות להרשות לעצמן בנייה יותר מתקדמת, חומרים יותר חדשניים, ואוכלוסיות פחות אמידות צריכות להסתפק בבנייה פחות טובה, ואז קשה להן לחמם ולקרר את הבתים וזה גם עולה להן יותר כסף".

ההמלצות: צעדים משלימים לעידוד חיסכון

הדוח של מוסד שמואל נאמן מפרט שורה של צעדים הדרושים כדי

לאוכלוסיה משכילה עם מודעות סביבתית גבוהה, וזה נובע כנראה מכך שמדובר באוכלוסיה אמידה יותר, שהיא בדירות גדולות יותר עם סגנון חיים אחר לגמרי. גם אם יעלו את תעריף החשמל, אוכלוסיות אמידות ימשיכו לנהוג כפי שנהגו עד עכשיו. התקינה, שאני שותף לקידומה, היא חלק חשוב, אך היא לא יכולה להיות כל הסיפור".

"בנייה מלוכלכת מבטון ומבולקים"

"ההסתכלות של התקן הקיים היא יחסית מצומצמת. זה לא מספיק", אומרת נעמה שפירא, חוקרת בצוות האנרגיה והסביבה של מוסד שמואל נאמן, שחיברה את מסמך ההמלצות ביחד עם פרופ' גרשון גרוסמן. "בעולם מיושמת התייחסות יותר הוליסטית. מתייחסים לתכנון מעגלי, וגם לקנה מידה של שכונה ולהיבטים של רווחה ובריאות. התקן אמנם לא נותן מענה מושלם, אבל הוא הרישמי מעיד יותר טוב מכלום. עם זאת, צריך להמשיך לדחוף את זה קדימה. הרבה מהבנייה בארץ נעשית באופן מאוד מיושן".

בעיני בונים בבנייה מלוכלכת מבטון ובולקים, אנחנו מדינת הייטק שבה מאמצים חדשנות במהירות רבה, רואים את זה למשל בתחום של רכבים חשמליים, אבל שוק הבנייה שמרני ומיושן. צריך לבנות ומהר ומתבקש שתהיה בנייה מדויקת ומתועשת, שיכולה להיות גם זולה יותר, וגם לתת מענה לצורך בהפתחת פסולת

הלית ניאילויזון

בחודש מרץ האחרון נכנסו לתוקף התקנות המחייבות בנייה ירוקה בכל הארץ, אחרי שנים שבהן התקן היה וולנטרי ולאחר מכן אומץ רק על ידי ערי פורום ה-15. זה נשמע כמו בשורה טובה, אולם נייר עמדה שפרסם פורום האנרגיה במוסד שמואל נאמן בטכניון שופך קצת מים צוננים על הבנייה לפי התקן ועל התועלת והחיסכון שהיא מביאה, ומציע שורה ארוכה של המלצות כדי לקדם את המצב.

על פי נייר העמדה, התקן מציב דרישות מינימום של איכות, וככה מהווה סמן וזור לבנייה איכותית ומתקדמת יותר, אולם התקן אינו מבטיח טיפול בכל ההיבטים שנכללים בו כיוון שהוא מחייב עמידה במספר סעיפי סף ומאפשר צבירת נקודות נוספות בהתאם לבחירת המתכנן. בפועל, צבירת הנקודות בתקן מתבצעת בגין סעיפים קלים ליישום וכדאיים כלכלית".

עניין משמעותי שנדון בפורום הוא שהסמכת הפרויקטים על פי התקן נעשית לאחר גמר ביצוע הפרויקט, ולא נעשית מדידה על ביצועי המבנה לאחר האכלוס.

פרופ' אביתר אראל, מהמחלקה למדעי הסביבה, גאואינפורמטיקה ותכנון ערים באוניברסיטת בן גוריון, אמר בפגישה של פורום האנרגיה כי "דוח שהוזמן על ידי המשרד להגנת הסביבה הראה שאכן בנייה ירוקה מביאה לחיסכון בצריכת החשמל, אולם ממצא זה אינו תואם את הממצאים מהמחקר שלנו, שניתח את הקשר בין צריכת החשמל לאקלים לפי ת" 5282 לבין צריכת החשמל במדגם של כ-120 דירות בירושלים ובנשר.

"במחקר ממצאו כי המתאם בין הצריכה המחושבת לאקלים לבין הצריכה בפועל נמוך מאוד. אי ההתאמה הרבה ביותר נמצאה בדירות בשטח גדול. הממצא הזה מרגיש שמה שמשפיע על הצריכה הם הדיירים, אשר לא בהכרח משתמשים בדירה כפי שאנחנו מניחים בהנחות שהיו בבסיס הסימולציות של התקן. ישנה שונות גדולה מאוד בין הדירות השונות במדגם, וזה תלוי בהתנהגות הדיירים".

פרופ' אראל ציין בין היתר כי "ההשפעה על צריכת האנרגיה היא מורכבת - אפשר להניח שנושאים כמו הכנסה, השכלה, או אזור אקלים ישפיעו; אך ראינו הבדלים בין אוכלוסיות שונות - למשל, האוכלוסיה החרדית הרבה יותר חסכונית בצריכת החשמל בהשוואה

בתי מגורים בקרוליינה
הדרומית. חשוב לבחון
את השוק המקומי

צילום: Shutterstock /
A.S.A. פ. קריאייטיב

אתכם היא איננה צד בעסקה, היא לא אמורה לשלם לכם את כספי השכירות. נכון שזה נשמע מבטיח ובטוח, אבל התחייבות של הגורם המלווה לשלם לכם את שכר הדירה, משמע סכירות גבוהה שמדובר בעסקה שאינה טובה עבורכם.

8. הימנעו מלבצע את העסקה דרך חברה משווקת בלבד: זו פרקטיקה בעייתית ומסוכנת מאוד. לרוב, לחברות שיווק לא יהיה את הירע, ההבנה והניסיון שיש ליוזמים עצמם ולגורמים אחרים בתחום. בנוסף, לא פעם ניתן לראות שהאחריות של החברה המשווקת כלפיכם חלקית והסיכון שאתם לוקחים במקרה זה גדול. לכן, מומלץ להתנהל אך ורק מול היום עצמו. חשוב גם לוודא שיש ליום ניסיון בתחום, לשוחח עם משקיעים שהשקיעו דרכו בעבר, לעשות עליו חיפוש בגוגל בתחומים. אם כבר צבר קילומטראז' בתחום סביר להניח שתמצאו גם ביקורות עליו.

9. היעזרו בגורמים מימון בנקאיים או במלווים מקצועיים אחרים: מלבד המימון לעסקה שיכולה להציע בנק או חברה משכנתאות, אותם גורמים מבצעים בדיקות חשובות נוספות לנכס ולסביבתו. במידה וחברת המימון חוששת לממן את הנכס, זה עלול להיות סימן אזהרה לכך שהסיכון גבוה יותר ממה שהיא מוכנה לקחת, או למצב שבו הסיכון לאוברן מלא של ההשקעה הוא גבוה. בין אותן בדיקות ניתן למצוא בחינה פיזית של מצב הנכס, בדיקות משפטיות שונות מבחינת זכויות, חובות, שעבודים או עיקולים, מה שווה הנכס הנוכחי, מהם דמי השכירות הצפויים ממנו ועוד.

10. הערכת שווי הנכס: הערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה בגורם המשווק היא מהותית, כדי להפחית את הסיכון לרכישה במחיר גבוה ממחיר השוק. אחת הטעויות הנפוצות של משקיעים רבים היא להסתמך רק על אתרי נדל"ן כמו Zillow או רדפין, אולם אלה כוללים מדרים שלוקים בחסר ואינם מביאים בחשבון את כל מאפייני הנכס. מומלץ להיעזר בשמאי או במתווך מורשה, שאף הוא עובר מול שמאים שונים, שיכולים להעניק לכם הערכת שווי מדויקת יותר. השמאי יכין עבורכם דוח שיספק לכם תמונת מצב על הנכס, השכונה והאזור, לרבות השווי המוערך של הנכס, דמי השכירות הצפויים ממנו ועוד.

הכותב הוא מייסד משותף ומנכ"ל Lendai, חברת פינטק ישראלית המעניקה מימון לרכישת נדל"ן עבור משקיעים שאינם תושבי ארה"ב



כך תפחיתו את הסיכון להונאות נדל"ן בהשקעות בחו"ל

שוב ושוב אנחנו שומעים על רוכשים שנפלו בפח בהשקעות בנכסים בארצות הברית • הנה עשרת הדיברות למשקיע

חברת המימון עושה בדיקות משלה ובמידה והיא חוששת לממן את הנכס, זה עלול להיות סימן אזהרה לכך שהסיכון גבוה יותר ממה שהיא מוכנה לקחת

אם אומרים לכם שמדובר בתשואה מובטחת, קחו את הרגליים ותלכו. בנדל"ן אין תשואה מובטחת, כי יש הרבה גורמים שאי אפשר לצפות אותם

5. הגורם המלווה את המשקיע מ"ש"ר או ארה"ב לא יכול להיות צד בעסקה: מלווה המשקיעים או המתווך שמלווה אתכם בעסקה, אסור שיהיה גם הבעלים של הנכס. הסיבה היא שברוך כוז נוצר ניגוד אינטרסים מובהק. מלווה המשקיעים אמור להיות מי שמייצג אך ורק את הצד שלכם כמשקיעים. הוא אמור לסייע לכם במציאת העסקה הטובה ביותר. אם הוא זה שמוכר לכם את הנכס בפועל, המשמעות היא שאין מי שמייצג אתכם.

6. צמד המילים הבי מוסכן שתשמעו הוא "תשואה מובטחת": אחת מהטכניקות הכי קלאסיות, שבהן משתמשים הנוכלים השונים. אם אומרים לכם מדובר בתשואה מובטחת, קחו את הרגליים ותלכו מהמקום. בנדל"ן אין תשואה מובטחת. יש כל כך הרבה גורמים שנכנסים למשוואה, שאי אפשר לצפות אותם, ושעלולים לשנות את התשואה שיניב הנכס. בטח בתקופה תנודתית כמו זו: החל מהריבית במשק, סכסוכים גיאופוליטיים, מגפות, תופעות מזג אוויר ועוד.

7. נורת אזהרה בוחקת נוספת: אם היום מציע להעביר לכם בעצמו מראש צ'קים על תשלומי שכר הדירה - מאחר והחברה המלווה

ההצעה הכי זולה היא הכי משתלמת. זכרו שכל הסכמה שהגעתם עמו צריכה להיות בכתב.

3. בחנו את שוק הנדל"ן המקומי: מה שווה המכירה של נכסים באזור והזמן הממוצע שלוקח למכור אותם, האם יש באזור הגירה חיובית או שלילית, מקומות תעסוקה, תופעות מזג אוויר קיצוניות, ועוד. האם היא מטופחת או מונוחית, המעמד הכלכלי של האוכלוסייה, גובה השכר הממוצע ועוד. השוק בארה"ב כל כך משוכלל שהיום את רוב הנתונים האלה אפשר למצוא באתרים, כמו: Census.gov, Neighborhoodscout, Zillow.

4. הימנעו לחלוטין מהעברה של כספים ישירות: לא לאדם פרטי או לכל חברה שאינה "טייטל קומפני" - בישראל כדי לאמת את זהות הבעלים של הנכס ולוודא שאין עליו כל חוב, שעבוד או עיקול, מבצעים בדיקה בטאבו. בארה"ב יש חברות שנקראות טייטל קומפני, שאליהן אתם מעבירים את כספי הרכישה, ושמציעות את הבדיקה עבורכם. הן גם מעניקות לכם ביטוח במקרה של תביעות עתידיות, אם למשל אדם אחר טוען שהוא הבעלים החוקי של הנכס.

יאיר בנימיני
לאחרונה שמענו שוב (בתחקיר של אדווה דרון) על יום נדל"ן שמכר, לכאורה, לרוכשים ישראלים דירות הרוסות, מונוחיות ובמצב גרוע מאוד מבלי שהיו מודעים לכך. המחיר היה נמוך, התשואה הייתה גבוהה והפיתוי היה גדול מדי. אותו יום שנחזה להיות רהוט, אמין ו"בגובה העיניים", פעל גם דרך משווקים והורים תשואה למשקיעים כבר מהיום הראשון. כשבשנה השנייה התגלו הבעיות, הנה כמה עקרונות שאם תרבו בהם בתור משקיעים, תוכלו להקטין את הסיכון לרכישת בתים פרטיים בארה"ב שלא יניבו לכם תשואות, או שיגרמו לכם להפסיד כסף.

1. רכשו ידע בעצמכם: המשקיעים חייבים לרכוש ידע בעצמם, מבעט מא' עד ת'. ידע הנוגע לתהליך ההשקעה, השוק ומאפייניו. כפי שבישראל רוכשי דירה יודעים שנכס צריך להירשם בטאבו או בדרך אחרת, גם בארה"ב הם צריכים להכיר סוגיות מקצועיות חשובות. החל מהתשואה של נכסים באזור, בדיקת הנאותות, כיטוח הנכס, ההגנות המשפטיות הקיימות, אחריות היום, תופעות מזג אוויר קיצוני, מיסוי ועוד.

2. בצעו בדיקת נאותות לנכס: לא משתלם לטוס אלפי קילומטרים לארה"ב? אין מה לעשות. בעסקאות כאלה מורכבות, אין תהליך ל־Ground־Boots, כלומר להגעה פיזית אל הנכס. אם אין לכם אפשרות לעשות זאת בארה"ב תוכלו למצוא בעלי מקצוע שיבצעו עבורכם בדיקה פיזית, כלכלית ומשפטית לנכס ולסביבתו. לא משנה איזה גורם ליווה אתכם בעסקה, מומלץ להשקיע עוד מאות דולרים נוספים, בהזמנה של גורם נוסף, חיצוני ובלתי תלוי שיבחן את הנכס מבחינה פיזית וינסה לאתר פגמים או כל היבט שדורש שיפוז, תיקון או שעלול ליצור תקלות בעתיד ולהוריד את ערך הבית. בארה"ב נהוג להזמין מומחה שנקרא אינספקטור, שיבצע עבורכם Inspection. בחרו בעצמכם אינספקטור שיש לו ניסיון עם נכסים באזור, והוא בעל המלצות רבות ברשת. הוא יעביר לכם דוח מפורט על כל הבדיקות שעשה, או תצטרכו לבחון בעצמכם את המסקנות שעלו ממנו, ובמידת הצורך גם לנסות להבין יחד עמו מה המשמעות של הדברים המהותיים שנמצאו. צריך להבדיל בין עיקר לטפל. בין תקלות מהותיות שצריך לציין אותן בדוח לכאלה שאפשר לחיות איתן, והן לא סיבה לפוצץ עסקה. לאחר שהגיש לכם את הדוח נסו לקבל העצה מחיר משלושה בעלי מקצוע לפחות עבור תיקון של כל תקלה. לא תמיד

פסיקה | עו"ד דורון טל

בשם הצורך באכיפה שוויונית של החוק: בית המשפט הורה שלא להרוס מרפסת שנבנתה ללא היתר

המחוזי קבע שתושבי חדרה שבנו תוספת לא חוקית לדירתם לא יצטרכו להרוס אותה, כיוון ששכנתן בנתה אותה תוספת ולא נדרשה להרוס • השופט: "לעיתים, החשיבות של שמירה על שוויון כלפי החוק, גוברת על חשיבות ביצוע האכיפה בצורתה הדווקנית"

תה הדווקנית".
פרשנות: לעניות דעתו של הח"מ מדובר בצעד אמין ויצירתי הן של שופט בית המשפט השלום והן של בית המשפט המחוזי. ברירת המחדל על פי חוק התכנון והבנייה הינה להורות בסיומו של הליך שבו נקבע כי בוצעה עבירה לפי חוק התכנון והבנייה – של בנייה או שימוש ללא היתר – על הריסת אותו מבנה (לכל ייצא החור טא נשכר). עם זאת, פרשנות תכליתית של האינטרס הציבורי מלמדת שאף שמדובר בברירת מחדל, אין בית המשפט חייב להורות על הריסת המבנה; בהינתן הנסיבות המתאמות, כאשר קיימים אינטרסים חשובים נוגדים, רשאית בית המשפט להורות על חזרת המבנה החורג על תילו.

האמירה החד משמעית של בית המשפט, ברבר הצורך באכיפה שוויונית, ראוי שתהדהד היטב אצל גורמי התביעה והאכיפה.

ע"א 22424-02-23

הכותב ממשרד, מוסרי, טל - משרד עורכי דין, המתמחה, בין היתר, בהליכי אכיפה לפי חוק התכנון והבנייה

תם וכן – וכאן ייחוד ההחלטה – כי אין לחייבם בהריסת התוספת שנבנתה על ידם ללא היתר.

הוועדה המקומית חדרה ערערה על ההחלטה, אולם נשיא בית המשפט המחוזי בחיפה, השופט רון פסירא, דחה את ערעורה ואימץ את פסיקת בית המשפט לעניינים מקומיים. בהחלטתו כתב: "אבהיר, למען הסר ספק, כי בתי המשפט אינם תומכים בביצוע עבירות על חוק התכנון והבנייה ובניית מבנים ללא היתר ובניגוד לתוכנית החלה על המקרקעין, לא משנה באיזה נסיבות או מתי העבירות בוצעו. אי אכיפה של החוק גורמת לפגיעה באמון הציבור, בשלטון החוק ובאכיפת החוקים וכך פוגעת באינטרס הציבורי. אולם אל מול עיקרון מנחה זה עומד עיקרון לא פחות חשוב והוא של אכיפה שוויונית של רשויות המדינה כלפי מבצעי עבירות. כל זאת כדי למנוע אבדן אמון במערכת האכיפה. לעיתים, החשיבות של שמירה על שוויון כלפי החוק ויצירת אבחנה בלתי סבירה בין שניים שחטאו, וכפועל יוצא פגיעה באמון הציבור במערכת אכיפת החוק, גוברת על חשיבות ביצוע האכיפה בצורה



מרפסת סגורה. הודו בעבירות, אך טענו לאכיפה בררנית

שכנתם של הנאשמים, המתגוררת באותו בניין מתחת לדירה שבה הם מתגוררים, ושביצעה את אותה העבירה ממש – מהווה אכיפה בררנית. נקבע כי הוועדה לא הביאה ראיות מספיקות לכך שהבנייה של השכנה התיישנה, ונפסק כי מטעמים של הגנה מן הצדק יש להימנע מהרשעה

פאתו שטח ללא היתר ועל התור ספת שלה הם בנו את התוספת שלהם. כל זאת, שעה שהרשות המקומית לא הגישה נגד אותה שכנה כתב אישום ולא דרשה את הריסת המבנה. השופטת רפעת סגלי-מוהר במימ"ש לעניינים מקומיים בחדרה פסקה כי הימנעות הוועדה מלהעמיד לדין את

בית המשפט המחוזי בחיפה דחה ערעור של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחדרה על גזר הדין של בימ"ש לעניינים מקומיים בחדרה שנמנע מהרשעתם של תושבי העיר שבנו תוספת לא חוקית לדירתם, ופסק שהם לא יאלצו להרוס את הריגת הבנייה. זאת בשל אכיפה בררנית של הרשות המקומית.

סיפור המעשה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחדרה, הגישה כתב אישום נגד תושבי העיר בגין סגירת מרפסת שמש (בהיתר) בשטח של כ-3 מ"ר מחומר קל (פאנל מבודד) ובניית תוספת בנייה בשטח של כ-35 מ"ר בחזית הדרומית מזרחית של הנכס הנמצא כנגעת אולגה, חדרה, ללא היתר ובגין עבירות שימוש אסור במבנים.

הגנה מן הצדק

התושבים הודו בביצוע העבירות שיוחסו להם אך ביקשו לבטל את כתב האישום בטענה לאכיפה בררנית, שכן שכנתם (בדירה מעליהם) בנתה תוספת

החלטת מיסוי | עו"ד מאיר מזרחי

האם חברה המחזיקה בית מלון נחשבת ל"איגוד מקרקעין"

עקב ההשלכות של סיווג חברה כאיגוד מקרקעין, העליון קבע כמה הבחנות בנושא • אלא שיישום המדיניות בפועל מורכב ונתון במקרים רבים לפרשנות של רשות המסים

10% משווי כלל נכסי החברה, מוציא את החברה מהגדרת איגוד מקרקעין (ר' לדוגמה החלטת מיסוי 4253/11). עמדה זו בתוקף עד היום, ולא שונה תה במהלך השנים ע"י רשות המסים, אף לא לאחר פרוסום פסק הדין בעניין גלוב, אף שבפסק הדין ציינה השופטת כי עמדתה של רשות המסים בעניין בתי המלון אינה מובנת מאליה (וכנראה פסקה זו הביאה למחשבות חדשות).

לעמדתנו, פסה"ד בעניין גלוב תומך בפרשנות לפיה חברות המחזיקות ומפעילות בתי מלון אינן מהוות איגוד מקרקעין, שכן בהפעלת המבני חן הנכסי, ניתן להגיע למסקנה כי חברות מסוג זה מחזיקות נכסים שאינם מקרקעין כאמור, שמשמשים באופן ישיר בייצור הכנסות של בית המלון ואינן טפלות למטרותיו העיקריות – ניהול מלון, אירוח האנשים והפקת הכנסה בדרך זו. נדישה, כי ייתכן, שבנסיבות של הפעלת בית מלון גם פעילותו העסקית תיחד שב נכנס נפרד, שכן ביהמ"ש בעניין גלוב השאיר פתח לקביעה זו בפס"ד.

הכותב ממשרד מאיר מזרחי ושות'

האם פעילות עסקית עולה כדי נכס ואם כן, באילו נסיבות. יותר מכך, ביהמ"ש קבע, כי פעילות עסקית אכן עשויה להיות נכס בנסיבות מסוימות.

עמדת רשות המסים

נשאלת השאלה, מה דינן של חברות שבבעלותן בית מלון? האם יש ביתר הנכסים המחזקים בדי חברות אלו, מטבע הדברים, כגון ציוד וריהוט כדי להוציא מגדר איגוד מקרקעין? האם הפעילות העסקית של המלון יכיר לה להיחשב כנכס נפרד שיש בו כדי להוציא את החברה מגדר איגוד מקרקעין? רשות המסים התייחסה לסוגיה זו בהחלטת מיסוי 38/07 שבה נקבע כי בנסיבות המקרה, מאחר שהנכס העיקרי של החברה הוא בית מלון שיש לו ציוד רב המשמש לפעילותו השוטפת, והואיל והציוד משמש את החברה לייצור הכנסה, שאינה טפלה למטרות העיקריות של האיגוד, החבר רה אינה איגוד מקרקעין.

כמו כן, קיימות מספר החלטות מיסוי של רשות המסים שבהן נקבע כי עצם קיומה של פעילות עסקית שאינה קשורה למקרקעין ושוויה עולה על

סים שמחזיקה החברה. בהתאם למב"ח הנכסי, יש לבחון האם כל הנכסים שבבעלות האיגוד הם זכויות במקרקעין. אם כן, אזי אותו איגוד יוגדר כ"איגוד מקרקעין".

אחת הטענות שהועלתה בפסק הדין הייתה כי פעילותו העסקית של הקניון יכולה להיחשב כנכס בפני עצמו שיש בו כדי להוציא את החברה מגדר איגוד מקרקעין. בעניין זה קבע ביהמ"ש כי פעילותו של מרכז קניות היא במהותה פעילות של השכרת מקרקעין, הטבועה במקרקעין ואינה נפרדת מהם, ועל כן הפעילות העסקית של מרכז הקניות אינה מהווה נכס נפרד. עם זאת, ביהמ"ש קבע, כי אין מדובר בהכרעה עקרונית בשאלה

דרה הבסיסית. סוגיית סיווג חברה כאיגוד מקרקעין העסיקה רבות את בתי המשפט בערכאות השונות, ואף הגיעה לבית המשפט העליון בפסק הדין בעניין גלוב שניתן ב-2017 (ע"א 71346/15). בעניין גלוב נקבע שהתעוררה השאלה האם חברה שמפעילה קניון שנמצא בבעלותה תצא מההגדרה של איגוד מקרקעין, כך שמי שקונה מניות של החברה לא יחויב במס רכישה.

בית המשפט העליון הכריע בנסיבות המקרה כי החברות שעניינן הגיע לפניו הן איגודי מקרקעין, וקבע כי המבחן המכריע לצורך הסיווג הוא "המבחן הנכסי", דהיינו, מבחן הנכס

לשאלת סיווגה של חברה כאיגוד מקרקעין יש השלכות מיסוי בכמה מישורים. מחד, לחברה המהווה איגוד מקרקעין יש יתרונות מס, למשל פירוק החברה והעברת המקרקעין שבבעלותה לבעלי המניות בה, עשוי להיות פטור ממס בנסיבות מסוימות. מאידך, סיווגה של חברה כאיגוד מקרקעין יביא לחיוב במס רכישה של פעולת העברת מניות בחברה.

באופן כללי ניתן לומר כי איגוד מקרקעין הוא איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין. הגדרת איגוד מקרקעין עין כוללת אמנם חריגים ומבחני עזר לזיהוי איגוד מקרקעין, אך זוהי ההגדרה

דירות יד שנייה

מכרז

תל אביב

ברחוב שמואל יוחננוף בשכונת קריית שלום, דירת 4 חדרים, 94 מ"ר, מרפסת 12 מ"ר, קומה 7 מתוך 8, חניה, מעלית, ב'2.85 מיליון שקל (רי/מקס אושן)

קריית מלאכי

ברחוב ויצמן, דירת 4 חדרים, 100 מ"ר, קומה 3 מתוך 4, ב'1.23 מיליון שקל

ברחוב ספרא, דופלקס 5 חדרים, 110 מ"ר, מרפסת 50 מ"ר, קומה 3 מתוך 3, ב'1.3 מיליון שקל (רי/מקס אדוונט)

באר שבע

בשדרות יעלים בשכונה ה', דירת 3 חדרים, 85 מ"ר, קומה 3 מתוך 3, ב'685 אלף שקל

ברחוב רבי עקיבא בשכונה ד', דירת 2.5 חדרים, 62 מ"ר, קומה 2 מתוך 3, ב'695 אלף שקל

ברחוב רוטנברג בשכונה ג', דירת 3 חדרים, 57 מ"ר, קומה 1 מתוך 3, ב'720 אלף שקל

ברחוב העלייה בשכונה ה', דירת 4 חדרים, 96 מ"ר, קומה 1 מתוך 4, ב'815 אלף שקל

ברחוב טבנקין בשכונה ה', דירת 3 חדרים, 98 מ"ר, מרפסת 17.5 מ"ר, קומה 4 מתוך 6 עם מעלית, כולל חניה, ב'1.61 מיליון שקל (רי/מקס פלוס)

מבשרת ציון

בשדרות החושן במבשרת ציון, דירת 3 חדרים, 75 מ"ר + 18 מ"ר מרפסת, קומה 2 מתוך 2, מחסן 10 מ"ר, ללא מעלית וללא חניה, ב'2.23 מיליון שקל (אנגלו סכסון)

רעננה

ברחוב שרה אהרונסון בשכונת 2005, דירת 5 חדרים, 135 מ"ר, גינה 60 מ"ר, קומה 1 מתוך 6, כולל חניה, ב'5.1 מיליון שקל (רי/מקס ONE)

קריית אונו

ברחוב יגאל אלון, דירת 4 חדרים, 107 מ"ר, קומה 7 מתוך 13, כולל חניה, ב'2.8 מיליון שקל

ברחוב חרמון, דירת 3 חדרים, 80 מ"ר, קומה 1 מתוך 4, כולל חניה, ב'2.35 מיליון שקל (רי/מקס פרימיום)

שוהם

ברחוב לימון, 5 חדרים, 140 מ"ר, מרפסת 38 מ"ר, קומה 1 מתוך 2, כולל חניה, ב'4.59 מיליון שקל (רי/מקס פרימיום)

יאסר ואקד

התחדשות עירונית

הריסה ובנייה בת"א: "חשוב מאוד להבין, שיש גם איכות חיים והיא חשובה לא פחות מהכסף"

סיפור הפרויקט:

הבניין ברחוב צייטלין 15 תל אביב הוא בניין ישן הכולל 16 דירות. הוא עתיד להיחרס ובמקומו ייבנה בנין בן שבע קומות ו-27 דירות. הבניין ממוקם באזור מרכזי, ליד כיכר המדינה, תיאטרון הקאמרי ועוד.

טלי, אחת מדירות הבניין, מספרת שמדובר בשכונה שהיא "אחת השוות בעיר". לרבריה, "השכונה מאוד נעימה ומשפחתית, ממוקמת באזור המרכז כאשר הכל במרחק הליכה - כל מה שאדם עירוני זקוק לו נמצא במרחק קצר.

"הדירה בבעלותי כבר 36 שנים. אמנם לא הייתי חלק מנציגות הדיירים, אבל נטלתי חלק בכל הפגישות שהתקיימו. נושא התמ"א עלה לפני כ-15 שנים, אבל לקח הרבה זמן עד שעברנו משלב הדיבורים למעשים. בדרך נכנס יום לתמונה אבל החלטנו שלא להתקדם איתו. הפרויקט התקדם מעשית במאי 2020, ומשם התהליך היה מהיר כמו טיל".

טלי מספרת שהיו התנגדויות מצד הדיירים בגלל רצונות למקסם רווחים. "לאחר השכנים הייתה דירה של 30 מ"ר והיו לו דרישות לא פרופורציונליות, שכנה נוספת רצתה לעלות קומה. אישית ויתרתי על דברים בכדי לקדם את הפרויקט. היה לי חשוב לקבל מעלית וחניה, בגיל שלי אי אפשר להתנהל בלי מעלית. יש לי נכס במקום אחר ושם הפרויקט נתקע כי היום פשוט רגל, לכן היה לי חשוב שהדברים יתקדמו".

ככל מה שקשור לביורוקרטיה, טלי מציינת שהיא לא הייתה ארוכה. "אחד הרברים שלדעתי חשוב מאוד להבין, שיש גם איכות חיים והיא חשובה לא פחות מהכסף. אף אחד לא רוצה לגור בבניין ללא מעלית שיש בו תקלות, הצפות ביוב וחדרי מדרגות שנראים מוזנחים", היא אומרת.

עו"ד דן הלפרט, שייצג את בעלי הדירות בפרויקט, הוסיף: "בעלי הדירות הגיעו אלינו וביקשו שנייצג אותם לאחר שעשו כמה ניסיונות שלא צלחו עקב מחלוקות סביב איוון התמורות בין הבעלים. ביצענו מכרז יומים שהשיג לבעלי הדירות את התמורות המקסימליות ואת הערבויות החזקות ביותר".

התמורה ליזם:

11 דירות חדשות בבניין החדש. מחירי שיווק בפרויקט טרם נקבעו אולם בסביבת הנכס נמכרים נכסים חדשים במחירים המתחילים מ-60 אלף שקל למ"ר ומגיעים גם לכ-80 אלף שקל למ"ר.

התמורה לבעלים:

דירה חדשה, עם מרפסת וחניה.

לד":

ההסכם עם היום נחתם ביולי 2020, הבניין כבר פונה.

יאסר ואקד



העתיד

ההווה

הדמיה: vision צילום: נילי אלקלעי

סוג הפרויקט: תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה)

המצב הקיים: 3 קומות על עמודים 16 דירות

היזם: אנשי העיר

אדריכלים: זית לב אדריכלים

עו"ד הדיירים: עו"ד דן הלפרט

עו"ד יזם: עו"ד ירון אהרוני

למכירה/השכרה

קומה ייחודית
במיקום מרכזי
ברמת החייל
בסמיכות לאסותא
1,700 מ"ר + 19 חניות

10,500 ש"ח למ"ר!



לפרטים:
*9767

ליטווינסקי עסקי נדל"ן
למכירה בבלעדיותמגרש בשכונת
מונטיפיורי

ל-11 דירות
8 דירות 3 חדר,
2 דירות גג ודירת גן.
גרמושקה במשרד

ליטווינסקי
03-5277770



להשכרה במגדל ICON

הקומות פרימיום. יצירת אמנות
קומות של 1,200 מ"ר
ב-ZONE העליון, 3.7 מ' גובה
נוף 360 עוצר נשימה,
4 דקות מסבידור, כניסה יוני 2024

לפרטים: 050-4000020

להשכרה במרל"ג חדש

שירותי אחסנה ולוגיסטיקה מלאים או חלקיים (TPL), ל-1,500 משטחים. מידוף 180 ס"מ, עד 2.5 טון, משטח 80*120. מתחם ממוגן ומצולם 24/7, חצר תפעולית רחבה.

סמוך לכביש 6 באזור רמלה
השכרה לטווח קצר או ארוך

054-3037911 ☎

תביעה

רוכשים נגד אביסרור: להשיב
הפרשי מדד תשומות הבנייה

218 רוכשי דירות שזכו בהגרלת דירות במחיר למשתכן בבאר יעקב הגישו בשבוע שעבר תביעה נגד חברת אביסרור משה עבודות בניין ופיתוח. זאת בדרישה להשיב להם את הפרשי ההצמדה של מדד תשומות הבנייה, מינואר 2021 ועד ליום חתימת החוזים באוקטובר 2021 – סכום של כ-2.2 מיליון שקל. לטענתם חל עיכוב של 10 חודשים עד לחתימת החוזים בשל רשלנותה של החברה, והם נדרשו לשלם את התייקרות מדר התשומות בתקופה זו.

בתביעה, שהוגשה באמצעות עורכי הדין אורי קינן והילה אקרמן ממשרד אורי קינן, נטען כי החברה "לא פעלה בזמן קבלת היתרים לעשיית שימוש בשטחים הציבוריים כשטחי התארגנות אתר לבניית הבניינים. וזאת לאחר שכבר פגעה בשטחים הציבוריים ללא היתר".

מדובר בפרויקט הכולל 12 מבנים למגורים, למשרדים ולמסחר הכוללים למעלה מ-300 יחידות דיור. היתר הבניה ניתן ב-11.1.21 אך בפברואר 2021 ניתן צו הפסקת עבודה. לטענת הרוכשים, החברה עשתה שימוש בשטחים ציבוריים לצמורים למגרשים ללא קבלת היתרים ולכן הוצא לה צו הפסקת עבודה, ומוסיפים שמדובר במחיר של החברה מאחר שצו הפסקת העבודה הביא לעיכוב בהוצאת הפרויקט לשיווק לזוכי ההגרלה.

באוקטובר 2021 הוזמנה החברה את הרוכשים לבחור דירות והם חתמו על ההסכמים באותו חודש. לטענתם החברה ניצלה את העובדה שתנאי המכרז מאפשרים להצמיד את מדר תשומות הבנייה ממועד קבלת היתר לבניינים מאפשרים להשיב להם כ-2.2 מיליון שקל.

218 רוכשים דורשים מהחברה להשיב להם כ-2.2 מיליון שקל.

לטענתם חל עיכוב של 10 חודשים עד לחתימת החוזים בשל רשלנותה של החברה

בפועל זה יצרה החברה הנתבעת מצב שבו מצד אחד היא מונעת את הוצאת הפרויקט לשיווק, ומצד שני נהנית מהגדלת הצמדת מחיר הדירה למדד ככל שזמן העיכוב מתארך מבחינת 'חוטא יוצא נשכר'.

לפי תנאי המכרז מול משרד השיכון, מחיר דירת מחיר למשתכן יוצמד למדר תשומות הבנייה החל ממועד קבלת היתר הבנייה לבניין ועד למדד ביום החתימה על חוזה המכר. הרוכשים מציינים כי מתחילת שנת 2021 מדר תשומות הבנייה החל לעלות בחדות, וכל חודש עיכוב בהוצאת הפרויקט לשיווק משמעותו עבורם הייתה תוספת משמעותית למחיר הדירה הסיפוי. כך לטענתם ביום קבלת היתר הבנייה ב-11.01.2021 ערך מדר תשומות הבנייה עמד על 114.6 נקודות וביום 4.10.2021 שבו החל תהליך בחירת הדירות והחתמת חוזים הראשונים ערך המדר עמד על 120 נקודות. פער זה משקף התייקרות של 4.71% למחיר הדירה. "לתוספת תשלום בשיעור כה גבוה ישנה משמעות כלכלית כבדה על הרוכשים, אשר נדרשה להגדלה על בסיס מחיר למ"ר בהתאם ליכולתם הכלכלית", נכתב בתביעה.

חברת אביסרור מסרה בתגובה כי "התביעה התקבלה במשרדנו לפני מספר ימים, נלמד אותה ונשיב לביהמ"ש בהתאם. נקיים ונבהיר כי החברה פעלה על פי תנאי המכרז והוראות חברת הבקרה וכי כל החיובים הוטלו כד"ר".

ניצן שפיר

נדל"ן מגורים

י"ם: פנטהאוז בשכונת בקעה נמכר בשיחת
וידאו לתושבי חו"ל. כמה שילמו תמורתו?

דניאל בוזגלו: דניאל בוזגלו

ברחוב גד בשכונת בקעה בירושלים נמכר דופלקס פנטהאוז בן 5 חדרים ב-5.9 מיליון שקל. הפנטהאוז נמצא בקומות 6-5 ושטחו 145 מ"ר, ויש לו עוד שלוש מרפסות ומחסן. בבניין חניה משותפת. הדירה מושכת כיום לשוכר בחוזה לשלוש שנים ב-10,000 שקל לחודש. "הרחוב הוא ללא מוצא וסמוך למרכז מסחרי", אומר דניאל בוזגלו מסוכנות נדל"ן בירושלים. לדבריו, "הבניין עבר תמ"א 38/1 (חיוק ותוספות) לפני ששנים. במסגרת הפרויקט נוספו לבניין עוד שלוש קומות שכוללות את הדופלקס הנמכר. הנכס עם גוף עד העיר העתיקה, והוא נרכש אז, על ידי משקיע שמכר אותו באחרונה".

בוזגלו מציין כי "הרוכשים הם ישראלים שגרים ועובדים בחו"ל זה שנים רבות, ואת הדירה ראו וברקו עבורם בני משפחה. ערכנו עבורם סיור וידאו לייב לפני חתימת החוזה, ובפועל הרוכשים לא ביקרו בנכס לפני חתימת החוזה. סוג סיוורם כזה היה פופולרי מאוד בתקופת הקורונה אבל כמעט ולא רואים אותו היום. מה שזירז את העסקה הוא ההיצע הנמוך של דירות מסוג זה, רוב הנכסים הוותיקים שונים 9-8 מיליון שקל, והיצע הפנטהאוזים במחיר סביר כמעט ולא קיים".

"מחיר הנכס משקף את השווי שלו, והוא לא נמכר במחיר מציאה. מי שמחפש דירת פנטהאוז ב-6 מיליון שקל כמעט ולא ימצא כלום בירושלים, לכן זה נחשב מצרך נדיר".

גם ביחס לשנה שעברה בוזגלו מציין שהמחיר לא השתנה, אך עם זאת הוא אומר שישנה האטה משמעותית בביקוש בכלל. בוזגלו מציין שהדירה הייתה בשיווק כחמישה חודשים והמחיר המבוקש עמד על 6.25 מיליון שקל. "ישנו דייר ששוכר את הנכס, והוא איפשר ביקורים רק פעמיים לכן לקח זמן לסגור את העסקה. סה"כ ראו את הנכס שבעה-שמונה קונים פוטנציאליים", מציין בוזגלו. לפי הדיווחים ברשות המסים, ברחוב בוצעו בשנה האחרונה 21 עסקאות, והעסקה הנוכחית נעשתה לפי שווי של 40,689 שקל למ"ר.

הערכת שמאי: "המחיר סביר"

עו"ד קובי ביר, שמאי המומחה באזור ירושלים, מציין שהמחיר "סביר מאוד". "מחיר הנכס הוא כ-40 אלף שקל למ"ר המגלם את שטחי המרפסות. מדובר בבניין לא חדש אחרת הייתה חניה פרטית ולא משותפת. בבנייה חדשה ומודרנית המחיר היה מאמיר ל-45-48 אלף שקל למ"ר".

יאסר ואקד

"מחיר הנכס משקף את השווי שלו, והוא לא

נמכר במחיר מציאה. מי שמחפש פנטהאוז ב-6 מיליון שקל כמעט ולא ימצא כלום בירושלים"

בנפשי
תעשיות אלומיניום

רשימה חלקית של פרויקטים לשנים 2022-2023

יורשלים	270 י"ר	אשדוד	✓
חריש	430 י"ר	שפיר	✓
רעננה	130 י"ר	י. שטרן חברה לבניין	✓
בית שמש	260 י"ר	נמרוד בתיים	✓
תל אביב	177 י"ר	אשדוד	✓
נתניה	58 י"ר	רוחם שני יחידות והשקעות בע"מ	✓
הוד השרון	130 י"ר	אל גל הדסה בע"מ	✓
ירושלים	238 י"ר	מורדני שנטר	✓

www.benafshi.com
יטמין, שיווק 054-4252861

אינה' בר-יהודה
יידום ופיתוח נדל"ן מסחרי

שטחי מסחר, משרדים ואחסנה להשכרה
נתניה - חדרה
נשר - ק. אתא - עכו

טל. 04-6273434
www.bar-yehuda.co.il

זה הזמן להשקיע בלונדון:

בפרויקט יוקרתי (שכבר מאוכלס - עם תשואה קיימת), על המגרש המיתולוגי של ארסנל בצפון לונדון, דירות פאר חדישות, בנות 2-3 חדר החל מ-1,870,000 ש"ח * המחירים צמודים לשער הליש"ט בעת הרכישה.

לפרטים: אוקיי. נדל"ן
443-3068 (054)

להשכרה בפארק העסקים החכם קיסריה מרלוג 5200 מ"ר

לתקופה של שנתיים לפרטים 6550*

CA
החברה לנכסי קיסריה
אדמונד בנימין דרזטשילד