

דן נורגליות מחירי מקרקעין באזורים שונים

לחודש דצמבר 1983 (בדולרים של ארה"ב)

הפעם ניתנים בסקירה המפורטת להלן תנודות מחירים (מינימום ומכסימום סבירים) בערכים דולריים שיש לתרגם לשקלים, לפי השער היציג של בנק ישראל (מוצג לחודש דצמבר 1983).

הסיבה להצגת נתונים זו נובעת מן העובדה, שרוב העסקות בישראל מבוצעות על פי שער הדולר האמריקאי.

בחוברת „קרקע“ מספר 23 צויין, שהיה קיפאון בשוק המקרקעין. מאז ועד ל„פיחות הגדול“ בחודש אוקטובר 1983 והמשבר במניות הבנקים המסחריים — חלה התאוששות מסוימת, סלקטיבית למדי במקומות שונים.

חלקות לבנייה במקומות טובים עלו במחירן, ואחת הדוגמאות לכך היא מכירת חלקה מעובון ברחוב האשל 15, רמת-גן, בשטח רשום של 594 מ"ר. ניצול מותר 132% בארבע קומות על קומה מפולשת. במיכרו שבו השתתפו מספר קבלנים זכה הקבלן ישראל אדלר תמורת סכום של \$ 595,000, כאשר מס השבחה אפשרי מעל ל-88% ניצול, חל על הקונה. החווה נחתם בחודש מרס 1983. לפי חישוב משוער, יוצא שווי קרקע לחדר (להלן — „קל"ח“) כ-\$ 20,000. ניתן לומר, שזה „שיא גינס ישראלי“ בעסקת מזומנים, למרות שמיקום הנכס מצויין.

ביחס למגרשי בנייה, הן למגורים (בנייה רוויה) והן למסחר ולתעשייה, ניתן לומר כי בשנים האחרונות ובמיוחד לאחרונה ניכר ריבוי בקומבינציה כתחליף לעסקות מזומנים. לקבלנים אין בד"כ המימון הדרוש לרכישה והקמת המבנה על המגרש ולכן ניכרת העדפה לשיטה שבה נתונים כמות בנייה תמורת חלק מן המגרש.

שיעור האחוזים בעסקת קומבינציה משתנה ממקום למקום בהתאם למיקום הנכס והאיזור ונתונים נוספים.

עד לתחילת חודש אוקטובר 1983 היה השיעור המירבי במקומות טובים בערים הגדולות מגיע לכדי 60% (שיעור כמות הבנייה שהיה בעל המגרש מקבל תמורת נכסו). במקומות עירוניים אחרים ו/או שלא בערים הגדולות היה השיעור האמור מגיע בד"כ ל-50% במוצג.

כיום, לאחר המועד הנ"ל, ניתן לקבוע כמעט בוודאות, ששיעור התמורה בעסקת קומבינציה ירד לעומת התקופה שלפני הפיחות של חודש אוקטובר 1983, ועסקות רבות, כפי שצמסר לי, לא נחתמו בשיעור התמורה הקודם.

יצויין, כי שווי עסקת קומבינציה גבוה מעסקת מזומנים בכ-30% במוצג. לעובדה כלכלית זו המבוססת על יוקר המזומנים ותנאי האשראי במשק ניתן אישור בהחלט ועדת ערר לפי חוק מס שבה מקרקעין בע"ש 473/81 שניתן ביום 7.1.83 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב. לאחר הפיחות הגדול מתקבל הרושם, כי שיעור זה גדל ל-40% מחמת הנסיונות לצמצם הכסף הפנוי בידי האזרחים.

תופעות חריגות לאי ירידה במחירי דירות ניתן לציין בדוגמא הבאה: ברחוב החרצית 3 ברמת אפעל נמכרה דירה בת 3.5 חדרים בשטח של 90 מ"ר ברוטו בקומה ב'

ביום 9.11.83 במחיר של \$100,000 — בניית שיכון עובדים משנת 1974. הבנין מכיל 12 דירות. אמנם הסביבה טובה מאד וסמוכה לאזור חילולות, אך המחיר גבוה למדי. ברוב חלקי הארץ, למעט אזורים טובים במיוחד, ניכרת ירידה במחירי מקרקעין ובמיוחד דירות. הירידה מתבטאת במספר תופעות: (א) ירידה, בערך הדולרי של נכסים (ירידה ריאלית); (ב) מלאי גדול לא מכור של דירות אצל קבלנים במקומות שונים וריבוי פרסומים בכלי התקשורת על מיבצעי מכירות כפי שמקובל; ברשתות שיווק של מטלטלין; (ג) הטבה בתנאי תשלום התמורה במידה ניכרת והאפשרות לשלם סכומים גמוכים מן הגדרש על ידי המוכרים, כאשר התמורה משתלמת תוך זמן קצר; (ד) נכונות הבה יותר לקחת כחלק מן התמורה נכס דומה במהותו לממכר השייך לרוכש; עד לתחילת אוקטובר 1983 היו קבלנים מעטים נוקטים בשיטת „שלם בדירתך“, וכיום התופעה נפוצה יותר.

במקומות מסויימים שבהם הקבלנים שרויים בקשיים, קיימת נטייה להוריד למעלה מ-20% ממחיר הדירה שלפני הפיחות הגדול תמורת מזומנים תוך 45 יום מחתימת החוזה. קיימת ירידה ניכרת בהתחלות בנייה, בעיקר למגורים, במקומות רבים בישראל. יתכן שתופעה זו תשפיע בעתיד דווקא על עליית מחירי נכסים, שכן הטבע מחייב קיום העקרונות של היצע וביקוש, אך כרגע המגמה אינה ברורה.

נכסים יוצאי דופן, כגון וילה וולף בהרצליה פיתוח שנמכרה בסכום של כ-2.2 מיליוני דולר היתה נמכרת קרוב לוודאי גם כיום במחיר דומה, כיון שהרוכשים תושבי חוץ אמידים ביותר (הנכס יוצא דופן בשטח הקרקע, הבנייה וכן תוכן ואיכות).

מחירי דירות בשכונות יוקרה כגון: גאות אפקה נשארו בתקופה זו ללא שינוי מורגש, למרות הפיחות, דבר שמשמעותו ייקור ניכר במונחים שקליים. רמת הבנייה משפיעה על המחיר הכולל בשיעור של כ-10% בד"כ.

דמי השכירות לדירות יוקרה בצפון תל-אביב ובשכונות סמוכות האמירו לאחרונה. כעלי אמצעים מעדיפים לשכור דירה ולא לרוכשה. חלק מן השוכרים הינם תושבי חוץ הבאים לשהייה ארעית. דוגמאות למכביר קיימות במקומות כמו צהלה, רמת-אביב, תל-ברוך וכיו"ב.

ביחס לשטחים מסחריים, ניתן לקבוע ירידה מסוימת בערכים דולריים ומעבר סוחרים מרחובות שנחשבו בעבר למסחריים מובהקים לרחובות מרכזיים יותר. בתל-אביב ניתן לראות חנויות רבות ריקות ברחוב אלנבי, וביקוש ניכר ברחוב דיזנגוף בקטעים הטובים. דוגמא לכך ניתן למצוא בחנות המוצעת לרכישה ו/או שכירות באלנבי/מונטיפיורי אשר שימשה בעבר עסקים שונים לרבות מסעדה סינית. המיקום הוא טוב, אבל בעל הנכס אינו מצליח למכור או להשכיר את הנכס זה תקופה ארוכה.

מאידך גיסא, רחוב ביאליק ברמת-גן פורח. ניתן להשכיר חנויות בקלות יחסית. כך, למשל, חנות ברחוב ביאליק/בן יוסף הושכרה לתקופה ארוכה למוכרים של תוצרת „גלי“ לפי \$2,800 לחודש, כאשר שנה ראשונה משולמת מראש עם אופציות למספר שנים נוספות. רחוב ביאליק מאפיין מגמה הדומה לזו של רחוב דיזנגוף בתל-אביב.

ביחס למשרדים ניכרת העלייה בדמי השכירות המבוקשים במקומות טובים. הנטייה היא להגיע לשיעור של 1% לחודש משווי הנכס במקומות טובים. בתל-אביב גובר הביקוש לשטחים מאושרים למשרדים ומגמה זו מתחזקת בעיקר בשד' רוטשילד והסביבה הסמוכה. למשל, בעלי בנק „בנק כללי“ בפינת שד"ר/יבנה דורשים דמי שכירות של \$30 + \$5 אחזקה לחודש לממ"ר לשתי קומות המיועדות להשכרה לתקופות של עד 4 שנים, כאשר

הסכום כולל שימוש בטלפונים של הבנין, מיזוג אויר ומבנה ברמה מעולה. בינתיים לא נחתמה עסקה ביחס לקומות אלה, וככל הנראה המחיר מרתיע מאד.

שטחים המתאימים לבנקים ממשיכים להיות יקרים למדי. עסקה שביצע בל"ל ברחוב הנביאים בחיפה בפרויקט מגדל הנביאים של דרוקר — מחזק מגמה זו. שטח הנכס הנרכש מגיע לכדי 1,200 מ"ר והמחיר הממוצע כ-1,900\$/מ"ר.

הסיבה לתופעה הנ"ל נעוצה בעובדה שבנקים מחפשים מקומות לסניפיהם באזורים המרכזיים ביותר ועקרון הביקוש פועל את פעולתו היטב.

מאידך גיסא, בעבר היה בנק מוכן לשלם תוספת ניכרת מעל למחיר השוק של נכסים כדי לתקוע יתד במקום מרכזי. כיום ניכרת המגמה לצמצם תוספת זו עקב תנאי אשראי קשים במשק הישראלי והיעדר יכולת להרים פרויקטים גדולים לפרטים או גופים שאינם גדולים במיוחד.

להלן תנודות מחירי מקרקעין באזורים שונים בישראל בערכים דולריים, כאשר בצד האיזור מופיעים המחיר הנמוך והגבוה המאפיינים אותו.

(1) איזור ירושלים והסביבה

(א) קל"ח בבנייה רווייה

מחיר גבוה	מחיר נמוך	ה מקום
10,000	8,000	בית וגן
15,000	11,000	בית הכרם
26,000	16,000	רחביה וטלביה
8,000	5,000	מרכז תלפיות
12,000	8,000	מושבה גרמנית
5,000	4,000	נווה יעקב
8,000	5,000	גבעת שאול

(ב) שווי ליחידת קרקע בבנייה נמוכה

חצי דונם	75,000	55,000	מבשרת ירושלים
חצי דונם	140,000	110,000	גבעת שאול

(ג) שטח מסחרי (כדולר לממ"ר מבוהה)

8,000	6,000	במשולש
	3,000	בנין „כלל“
3,000	2,000	גילה, ק. יובל
	2,000	רמת אשכול

(ד) שטח תעשייה (כדולר לממ"ר קרקע)

150	100	גבעת שאול
60	35	עטרות

(ה) משרדים (כדולר לממ"ר מבונה)

1,600	1,100	מרכז העיר (חדש)
1,300	900	מרכז העיר (ישן)

(ו) דמי מפתח (כדולר לחדר מגורים)

16,000	10,000	מקום טוב
--------	--------	----------

(ז) דמי שכירות למשרדים (לממ"ר מבונה)

לחודש	20	8	מקום טוב
לחודש	10	5	מקום בינוני

(2) איזור תל-אביב והמרכז

(א) קל"ח בבנייה רוויה

מחיר גבוה	מחיר נמוך	ה מקום
20,000	3,000	תל-אביב
20,000	2,000	רמת-גן
18,000	3,000	גבעתיים
15,000	2,000	בני ברק
11,000	2,000	חולון
10,000	1,500	בת-ים
8,000	2,000	ראשל"צ
8,000	2,000	רחובות
8,000	2,000	איזור צומת השרון
6,000	1,500	אשדוד
5,000	1,500	אשקלון

(ב) שווי ליחידת קרקע בבנייה נמוכה

לדונם ל-2 יח"ד	250,000	160,000	הרצליה פיתוח
לדונם ל-2 יח"ד	170,000	140,000	נוף ים
ל-500 ממ"ר	150,000	130,000	אפקה
ל-500 ממ"ר	140,000	120,000	צהלה
לדונם ל-4 יח"ד	220,000	170,000	שיכון דן
לדונם ל-2 יח"ד	300,000	150,000	רמת השרון
לדונם ל-2 יח"ד	200,000	170,000	תל-ברוך
ל-1,200 ממ"ר	220,000	160,000	סביון

ל-1 דונם	200,000	170,000	כפר שמריהו
לחצי דונם	65,000	40,000	אבן יהודה
לדונם מינהל	35,000	25,000	כפר יונה א'
לדונם ל-3 יח"ד	250,000	200,000	רמת-גן (מקדונלד)
לחצי דונם	33,000	25,000	יבנה
לדונם ל-2 יח"ד	50,000	38,000	בנימינה

(ג) שטח מפחרי (ברולר לממ"ר מבונה)

8,000	1,000	תל-אביב
6,000	1,000	רמת-גן
5,000	800	ראשל"צ
4,000	300	פתח-תקוה
4,500	1,000	חולון
3,500	700	בת-ים
3,000	500	אשדוד
3,000	500	אשקלון

(ד) שטח משרדים (ברולר לממ"ר מבונה)

2,700	800	תל-אביב
1,700	800	רמת-גן
900	700	פתח-תקוה

(ה) שטח תעשייה (ברולר לממ"ר קרקע)

400	60	תל-אביב
350	60	רמת-גן
200	40	בני ברק
100	30	פתח-תקוה
110	40	חולון
50	30	ראשל"צ
45	30	רחובות
30	15	רמלה

(ו) דמי מפתח (ברולר לחדר מבונה)

15,000	4,000	גוש דן
--------	-------	--------

(ז) קרקע ספקולטיבית (לממ"ר קרקע)

	50	35	גוש 6896
	45	35	גוש 6632
	40	35	גוש 6609
	90	60	גוש 3946
חולות חולון	120	70	ת.ב.ע. ח/300

(ח) פרדסים (לדונם פרדס נטוע)

מחוץ לגבול שיפוט:	2,500	1,200	פרדס מ.מ.י.
בגבול שיפוט	4,000	3,000	פרדס פרטי

(ט) קרקע חקלאית (לדונם)

	2,500	1,500	מחוץ לשיפוט
עם ציפיות	24,000	4,000	בתחום שיפוט

(י) דמוי שכירות למשרדים (לממ"ר לחודש)

	30	5	גוש דן
--	----	---	--------

(יא) דמוי שכירות למסחר (לממ"ר לחודש)

	100	15	גוש דן
--	-----	----	--------

(3) איזור חיפה והסביבה

(א) קל"ח בבנייה רוויה

	14,000	7,000	חיפה-כרמל
	11,000	6,000	חיפה-גו"ש
	6,000	2,500	קריות
	4,000	1,500	נהריה
	3,300	600	טבריה
	4,000	800	חדרה

(ב) שווי ליחידת קרקע בבנייה נמוכה

ל-700 ממ"ר		120,000	חיפה-דניה
ל-1 דונם ל-2 יח"ד	80,000	70,000	טבעון
ל-1 דונם ל-2 יח"ד	55,000	40,000	זכרון יעקב
ל-1 דונם ל-2 יח"ד	80,000	35,000	קריות

(ג) שטח מסחרי (לממ"ר מבונה)

7,000	2,000	חיפה
3,000	1,500	קרית

(ד) שטח משרדים (לממ"ר מבונה)

1,500	800	חיפה
-------	-----	------

(ה) שטח תעשייה (לממ"ר קרקע)

120	90	צ'ק פוסט
-----	----	----------

(4) אזורים אתרים

(א) שטח מסחרי (לממ"ר מבונה)

2,000	700	אילת
1,600	600	ערד

(ב) שווי ליחידת קרקע בבנייה נמוכה

לדונם ברוטו ללא פיתוח	7,000	אלקנה ד' (שומרון) 6,000
-----------------------	-------	-------------------------

(5) שיעור התמורה באחוזים לבעל מגרש בעסקת קומבינציה

55	25	תל-אביב
53	20	גוש דן (למעט ת"א)
50	20	חולון
47	20	ראשל"צ
45	20	רעננה
47	25	רמת השרון
20	15	עפולה
33	15	חדרה
33	15	בנימינה

השיעור הנמוך מושתת על דוגמאות במקומות מטיב בינוני ומטה, ואילו השיעור הגבוה מושתת על דוגמאות במקומות מעולים. הבסיס הוא החקופה של חצי שנה אחרונה, כיון שבחודשיים האחרונים ניכרת מגמת ירידה בביקוש לעסקות קומבינציה בכלל.