

הרווח של זוכי מחיר למשתכן: חלק מהדירות נבר שוות מאות אלפי שקלים יותר



ראשוני הזוכים ב"מחיר למשתכן" יוכלו בעוד שנתיים וחצי למכור את הדירות • בדיקה שנעשתה עבור "גלובס" מגלה ששוויין כבר עלה בעשרות אחוזים, יותר מהעלייה בשוק באותה תקופה • השאלה האם הקונים יתמחרו אותן כמו דירות "רגילות" / אורי חודי



ב עוד קצת יותר משנתיים וחצי, באפריל 2023, יוכלו רוכשי הדירות בתוכנית מחיר למשתכן באחיסמך שבלוד להציע למכירה בשוק החופשי את הדירות המוזלות שקנו. הם היו בין הזוכים באחת ההגרלות הראשונות, ועל פי תקנות התוכנית, הזכאים יכולים למכור את הדירות שקנו בתוך חמש שנים מיום קבלת טופס 4 (טופס אכלוס) או בתוך שבע שנים מיום ההודעה על הזכייה בהגרלה - המוקדם מבין השניים. מה שאומר שב-2023-2024 כבר יוכלו לצאת לשוק מאות דירות אלה מהם שיבחרו למכור יכולים עכשיו להיות מרוצים: הם כבר הרוויחו "על הנייר" מאות אלפי שקלים. כך עולה מבדיקה מדרגמית שנעשתה עבור "גלובס" על ידי משרד SK שמאות מקרקעין המתמחה בליווי ופיקוח פיננסי על פרויקטי נדל"ן. הבדיקה, בפרויקטים במקומות שונים בארץ, מעידה כי עליית הערך של הדירה בתקופה האמורה לא מבטלת שמאי המקרקעין שמוליק כהן, שותף ומבעלי SK שמאות מקרקעין, מצייין כי לצורך ההשוואה, "בדקנו את המחיר ששילמו זוכי מכרז מחיר למשתכן בפרויקטים ששיווקם החל בשנים 2016-2017, לעומת שוויין בשוק הן ביום המכרז ולעומת שוויין היום".

עליית השווי המשמעותית ביותר נמצאה בפרויקט של זוהר וצפריר שרבט באחיסמך בלוד. דירות ארבעה חדרים נמכרו במסגרת מחיר למשתכן ב־800 אלף שקל והיום מחירן בשוק החופשי עומד על 1.58 מיליון שקל

כאלה בשוק, קשה להעריך אם המפרט יוריד ממחירן - וכמה. ההסתייגות השלישית היא שהמחירים נכונים להיום. אין לדעת מה יקרה בעוד שנתיים וחצי, כשיגיע המועד האפשרי למכירה עבור הזכאים: האם המחירים ירדו או

לחלופין יעלו. ייתכן גם שיהיו הרבה רוכשים שינסו למכור בבת אחת באותה שכונה, מה שעלול לפגוע במחירים.

'אקזיט' לרוכשים

אם מסתכלים על המחירים הנוכחיים, עליית השווי המשמעותית ביותר נמצאה בפרויקט של זוהר וצפריר שרבט בשכונת אחיסמך בלוד, שהיה כאמור פרי אחד המכרזים הראשונים שפורסמו במסגרת התוכנית החדשה עוד בסוף שנת 2015 וכלל 320 דירות מוזלות. החישוב השמאי התייחס לדירות 4 חדרים בפרויקט, שמחירן הממוצע לזכאים עמד על כ־800 אלף שקל (כ־810 אלף שקל בתוספת מדר). באותה נקודת זמן, שווי ממוצע של הדירות בשוק החופשי עמד על כ־1.1 מיליון שקל, ושווי השוק נכון להיום עומד בממוצע על כ־1.58 מיליון שקל, עלייה בשיעור של כ־95% בהשוואה למחיר

↑ משה כחלון בפרויקט מחיר למשתכן באחיסמך, יוני 2016. מחיר למשתכן לא הוריד את מחירי הדירות אבל אולי סידר רווח נאה לזוגות הצעירים צילום: יוסי אלוני