

26.06x31.49	1/3	עמוד 36	הארץ - הנדל"ן ממשיך בתנופה	31/05/2020	73172883-9
שמות מקרקעי SKלית שיווק ומכירות חברת יוסי אברהמי" - 89427					



התחזית: יותר מרפסות 36

# שירת המרפסות

האם הקורונה והסגר תביא לשינויים כמו הגדלת המרפסות או גינות בדירות גן? על פי הגורמים בענף, התשובה היא חד משמעית כן | נעם גל



מרפסת גג מעוצבת. באדיבות שי דוד - כרכום | צילום: אורית ארנון

לביית ומדברים מרחוק". מנכ"ל חברת אלדר שיווק נדל"ן רוני כהן מוסיף, כי "דירות עם מרפסות גדולות, או גינות רחבות היקף מקבלות בימים אלה ערך מוסף משמעותי והביקושים להן יעלו משמעותית גם אחרי תום המשבר, וסביר שגם ערכן יעלה, ממש בדומה לביקושים ולערך דירות עם ממ"ד אחרי מתקפות טילים. אי לכך, להערכתי אחת המגמות הבאות בחלק מהפרויקטים החדשים תהיה הגדלת שטח חי המרפסות יותר מהמקובל עד כה, וזאת גם על חשבון הקטנה מסוימת של שטחי הדירות עצמן. לצד זה, ייתכן גם כי נראה התגברות של תופעת תוספת מרפסות לדירות קיימות ברחבי הארץ".

מרפסת שווה לפחות 10% יותר מערכה של דירה בגודל ובמיקום זהה נטולת מרפסת". שמאי שמוליק כהן ממשדד SK שמאות מקרקעי המתמחה בליווי ופיקוח פיננסי על פרויקטי נדל"ן, מציין כי "הסגר השפיע ברמה דרמטית על איכות החיים ולא ניתן להשוות בין איכות החיים של דיירי יחידת מגורים ללא שטחים פתוחים ליחידה עם שטחים פתוחים. במצב הקיים השוק מגלם תוספת שווי לשטחים אלה כנגזרת מההנאות הייחודיות כמו אור, שמש, פרטיות, מט"ב חיצוני, גינה, בריכה וכדומה, לגבי ההשפעה בעתיד על שווי הנכס. אני מעריך ששווי השטחים הפתוחים יגדל".

## חלק חשוב באורך החיים

רחלי ברזל, סמנכ"לית השיווק של חברת אשרד מקבוצת אשטרום: "בתקופת ההסתגרות בבתים בחודשים מרץ ואפריל ראינו שעיקר הפעילות של דיירי הבתים התרכזת במרפסת למי שיש לו כזו. החל מהקפה בבוקר, הפעילות הספורטיבית, שיחות זום עם העבודה, הצדעה ומחייאת כפיים לצוותי הרפואה ואפילו יציאה להשתזף בשמש. למעשה, האפשרות "לצאת" למרפסת ביימי הסגר, היוותה פריבילגיה עבור אנשים רבים, שגם תקשרו דרכה עם שכניהם. אפשר לומר של-

## הביקושים גדלו

באתר יד 2 מזהים על רקע הקורונה זינוק של עשרות אחוזים בהתעניינות הציבור וביקושים לדירות גן, לדירות דופלקס עם מרפסות גדולות ולבתים צמודי קרקע. לדברי מנכ"ל יד 2 יבין גיל מור, "נתוני החיפושים באתר ממחישים כמה המרפסות והגינות בבתים הפכו לדרך העיקרית של הציבור הישראלי ליצור ולחוש קשר אמיתי עם השכנים והקהילה, ולמקום מפלט בעיקר למשפחות עם ילדים. במקרים רבים הן הפכו גם לנקודת המפגש היחידה עם סבא וסבתא שעומדים מתחת

שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין אומרת כי "המרפסת היא מלכתחילה מוצר מאוד פופולרי בשנים האחרונות, והתקופה האחרונה רק חידדה והגבירה את הצורך של תושבי הערים במרפסת מרווחת שיהוו אזור מפלט והנאה. מרפסת נתפסת בקרב הרוכשים הפוטנציאליים כמאפיין אטרקטיבי מאוד בעיקר כיום כאשר מרפסת היא חלק אינטגרלי מתכנון ובנייה של דירה חדשה ולאחר שנוכחנו כי השחייה בהסגר בבית קלה יותר כשניתן לצאת לשאוף אוויר ולקיים פעילות משפחתית "על המרפסת".

להערכתה, ייתכן שנראה בתקופה הקרובה עלייה בכמות הדירות הוותיקות בבניינים ותיקים. לדבריה, "באם רכשתם דירה למגורים או להשקעה בבניין שאין לו במקור מרפסות, תוכלו להוסיף את המרפסת אולם לכך צריך הסכמה של 75% מבעלי הדירות. עלות התוספת תלויה במספר הקומות בבניין, בשטח המרפסת וברמת הגימור הנדרשת ותסתכם לרוב בכ-70-50 אלף שקל".

## וכמה שווה המרפסת?

לדברי בוגין, "לא כולם יכולים להרשות לעצמם בית עם חצר, אבל המרפסת מהווה תחליף לא רע, ובתקופה הנוכחית התגלה ערכה בעיני רבים מאתנו הסגורים בבתים. ערכה של דירה בעלת

ההסתגרות בבתים בחודשים האחרונים והרצון במרחב חיצוני ובאוויר הפתוח מעלה את השאלה האם הקורונה תביא לשינויים בתכנון המרפסות ביחידות הדיור ובמשרדים העתידיים. אנשי המקצוע ביניהם אדריכלים ושמאים, מדברים על המצב המרפסות כיום ועל המגמות הצפויות וסבורים כי התכנון בשנים הקרובות יתאפיין בוורסטיליות גדולה יותר והגדלת המרחב החיצוני באמצעות הרחבת המרפסות או הגינות בדירות הגן. זאת, על בשל הצורך של הדיירים ל"נשום אוויר" ביחידות הדיור וכן, במגדלי המשרדים.

האדריכל גיא מילוסלבסקי מסביר כי "מאז ומעולם דירות עם מרפסות נחשבו למוצר מבוקש, אלא שבתקופה הנוכחית המרפסת קיבלה משמעות אחרת, היא חיברה אותנו לעולם החיצוני, אפשרה לנו להרגיש שאיננו מבודדים לחלוטין מהעולם, אפשרה לנו לחוש את הסביבה. אין ספק שמעתה תידרש השקעה רבה יותר בתכנון מרפסות בבתים, אני מניח שתהיה דרישה למרפסות רחבות וגדולות יותר, יתכן שהתכנון ידבר גם על יותר ממרפסת אחת בדירה. ההתייחסות לתכנון של המרפסת תהיה שונה ומשמעותית יותר, תהיה חשיבה על הפונקציונאליות של החלק הזה בדירה וזה ודאי יבוא לידי ביטוי גם במחיר הדירה".



פרויקט לוינסטין בבושה של קבוצת משולם לוינסטין | הדמייה: AA studio

27.13x31.18	2/3	עמוד 37	הארץ - הנדל"ן ממשיך בתנופה	31/05/2020	73172885-1
שמאות מקרקעי SKלית שיווק ומכירות חברת יוסי אברהמי" - 89427					



פרויקט התחדשות עירונית של חברת יוסי אברהמי ונקסט אורכן בחיפה הדמייה כוללת של שכונת שער העלייה | צילום: הדמייה OLIN

המפלט שלנו בימי הסגר בעשורים האחרונים תכ- נון מרפסת בפרויקט נדל"ן חדשים היה די סטני דרטי למעט בדירות מיוחדות. אני מעריך שבעידן הנוכחי שלאחר משבר הקורונה, נראה הרבה יותר השקעה בחשיבה על תכנון המרפסות - גודלן יש- תנה, נראה מרפסות גדולות ומרווחות יותר, והציר בור להערכת גס יסכים לשלם בעבור המוצר הזה. כך גם לגבי גינות בדירות גן. בפרויקטים שלנו יש לא מעט דירות עם מרפסות גדולות ודירות גן ואנו מזהים עלייה בהתעניינות, דווקא בדירות הללו. אנו מציעים למכירה דירות בפרויקט צמודי הק- רקע שלנו 'בית בחורש' הכולל 52 צמודי קרקע הממוקמים מול נוף חורשת אורנים גדולה בשכונת שער הגיא וכולל בתים בני 5 ו-7 חדרים כשחלקם עליית גג. שטחו של כל מגרש כ-300 מ"ר בממוצע ומחירי הדירות החל מ-2,590,000 שקל. בנוסף בפרויקט 'לוינשטין שוהם' שתוכנן ע"י האדריכלית קיקה בראז וכולל כ-195 יחידות דיור במפרט טכני גבוה. אנחנו מציעים מגוון רחב של דירות עם מר- פסות גדולות ודירות עם גינות כדוגמת דירות מיני

להרחבת סביבת המגורים, הסלון וגם מאפשרת שטח נוסף לאירוח. מרפסות של 20 מ"ר ומעלה שניתנות לסידור ולארגון באופן נוח ויעיל, הפכו כמעט לסטנדרט בפרויקטים חדשים הנבנים בכל רחבי הארץ וקהל הרוכשים מוכן אף לשלם יותר על מנת שתהיה ברשותו מרפסת גדולה, מתוך ההבנה כי תוספת מחיר זאת תיטיב גם עם ערך הנכס בעתיד. גם מבחינה תכנונית, אני סבורה כי הדרישה תהיה לתכנן מרפסות יותר גדולות לאור השינוי בדפוסי החיים".

בפרויקט "אפגד בעיר היין" בשכונת עיר היין באשקלון הכולל 247 דירות מגורים ב 4 בניינים בני 15-13 קומות, משווקות דירות 5 חדרים בגר- דל 123 מ"ר בנוי הכוללת מרפסת גדולה של 22 מ"ר. בפרויקט "בריזה" של אפגד, הכולל 93 יח"ד בשכונת אפרידה, משווקות דירות 4 ו-5 חדרים עם מרפסות גדולות של 21 מ"ר ו- 41 מ"ר.

### השקעה בתכנון

לדברי אורי פליישמן, סמנכ"ל שיווק קבוצת לוינשטין, "המרפסת הפכה לכוכבת הבלתי מעור- ערת של משבר הקורונה, המרפסת שימשה כמקום

שרה אילון, מנהלת השיווק של חברת שרביב המקימה את פרויקט גבעת אלונים בקריית אתא מסבירה כי "המצב בשבועות האחרונים חידד לא- נשים את החשיבות של המרחב החיצוני ואת הצו- רך לייצר סוג של 'שטח שיתופי' בבתים עצמם. גם בימים שבשגרה גודל המרפסות הוא בעל חשיבות גדולה מכיוון שכיום השימוש במרפסת גדול מבע- בר. מעבר לכך, אנחנו משווקים צמודי קרקע שד- רכס מגשימים אנשים את החלום לגינה פרטית, שזוכים וימשיכו לזכות לביקושים, אולי אף יותר גבוהים, בהמשך".

אורטל ליבר, סמנכ"לית השיווק בחברת רוטש- טיין מוסיפה כי "במיוחד בתקופת הקורונה, בסגר, אנשים הבינו כמה חשוב המקום בו הם חיים וש- דירה היא לא רק 4 קירות. יש חשיבות למרפסות ויש חשיבות לגינה וישנה חשיבות למרחב שיש בדירה.

קשה להגדיר את דירות הגן כמוצר יוקרה, אלא כפתרון דיור יצירתי לקהל יעד מוגדר, ובראש וראשונה משפחות מהמעמד הבינוני הרוצות במ- חיר דירה רגילה, או בתוספת לא גדולה מאוד, לה- גשים את החלום של דשא, עצי פרי, מלונה לכלב, עמדת מנגל וכמובן יציאה היישר מסלון הבית אל מרחב פתוח. זהו בהחלט בונוס רציני למאות אלפי ישראלים והתקופה של הסגר בעת הקורונה הד- גיש את זה. בשבועות של הסגר, בהם משרדי המ- כירות שלנו פעלו, עיקר הרוכשים הפוטנציאלים התעניינו בדירות גן ובדירות עם מרפסות גדולות, זאת לעומת הדירות ה"רגילות" שלנו. שמנו לב גם שהפרויקטים של החברה שנבנים באזורים כפ- ריים יותר דוגמת כפר יונה ופרדסיה, זכו לקבל יותר פניות בקרב אנשים שהיה להם קשה להעביר את התקופה הזו בעיר, על כל המשתמע מכך".

### המרפסת כסטנדרט

"מרפסות גדולות מהמוצע בישראל - העומד על כ-12 מ"ר, מקובלות כיום גם בדירות שנחש- בות סטנדרטיות יחסית כדוגמת דירות 5 חדרים", טוענת יעל דקל-הניג, סמנכ"לית שיווק בחברת אפגד. "בתקופת הקורונה, הבין הציבור עד כמה חשובה מרפסת גדולה שהיא למעשה משמשת גם

מרפסת או לגינה יש חלק חשוב באורך החיים של כולנו, דרך תרבות שעות פנאי, בריאות הגוף ות- רבות האירוח. כשאנחנו מתכננים דירות חדשות אנחנו חושבים על חללי האירוח של הרוכשים שלנו, והמרפסת, יחד עם המטבח והסלון, מקבלת חלק חשוב בעיצוב הדירה. בפרויקטים העתידיים שלנו שתכניותיהם מונחות לנו היום על השולחן, אנחנו ללא ספק שמים דגש ונותנים חשיבות רבה יותר לתכנון המרפסת ודירות הגן, ומבינים שאלו חללים שחשובים ללקוחותינו לא פחות מהסלון, לצורך העניין".

### המרפסות גדולות

מתי פישביין, סמנכ"ל השיווק של חברת קרדן נדל"ן מספר כי "תוך מספר חודשים אנחנו מתוכ- ננים לצאת לשיווק של פרויקט חדש בקריית מו- צקין. בחודשים האחרונים, החלטנו לשנות תכנון ולייצר בפרויקט זה מרפסות גדולות. כל הדירות בפרויקט זה יקבלו מרפסות בנות 25-30 מטר! דבר זה יהפוך את הדירות לדירות מיני פנטהאוז למעשה. אנחנו מבינים את החשיבות של ישיבה מרווחת בחוץ.

גם בחברת 'יוסי אברהמי' פועלים להגדלת המרפסות בפרויקטים העתידיים שלה. החברה מתכננת 3 פרויקטים של התחדשות עירונית בעיר חיפה: כ-770 יח"ד בשכונת נווה דוד, 400 יח"ד בשכונת שער העלייה, ופרויקט נוסף בשכונת שער העלייה בשיתוף חברת 'נקסט אורכן' שיכלול כ-800 יח"ד.

לדברי יפה סדן, סמנכ"לית שיווק ומכירות בח- ברת 'יוסי אברהמי', "בתקופת הסגר אנשים הבינו את חשיבות גודל המרפסת, ולאחרונה אנו עדים לכך שרוכשים שמים דגש על נושא זה במשרדי המכירות שלנו. אם בעבר שטח המרפסת היה שי- קול שולי בקרב הרוכשים, הרי שהיום ניתן בהחלט לומר שלמרפסת מקום של כבוד במערך השיקו- לים בבחירת דירה. מתוך הבנה של צרכי השוק המשתנים בעקבות הקורונה, החלטנו כבר היום לבצע עבודת תכנון כולל בדיקה מול הרשויות בנוגע לאפשרות להגדיל מרפסות בכל הפרויקטים החדשים שלנו מ-12 מ"ר ל-18 מ"ר".



מרפסות במגדל המשרדים אינפיניטי פארק רעננה | צילום: הדמייה 3division

>>

ובמיוחד למרפסות רחבות ידיים תגדל שכן, אני שים הבינו כי דרך המרפסת ניתן להרגיש את החוץ בזמני סגר ובילוי ממושך בבית. הן מספקות שטח משחק לילדים, מקום הירגעות להורים ותקשורת עם הסביבה החיצונית". פרויקט אולה פארק באופקים כולל 3 בניינים עם 75 יחידות דיור בניהן כ 30% שווקו במסגרת "מחיר למשתכן" והשאר משווקות בשוק החופשי".

### מרפסות ודירות גן

דן גינגיס, סמנכ"ל שיווק ומכירות אפריקה ישראל מגורים מסביר כי "התמורות החברתיות והכלכליות הובילו לכך שבשנים האחרונות חלום הבית הפרטי עם גינה קטנה באזורי לב הביקוש הלך והתרחק. כחלק מכך, דירות המגורים במגדלים הפכו למוצר מבוקש ביותר. לצד זאת, שטח רחב ידיים, גינה צמודה ומקסימום פרטיות בשכונה שלווה וותיקה, עדיין קורצים לרבים מהישראלים.

משבר הקורונה והשהייה הממושכת בסגר בבתים הציף מחדש את הצורך במרפסות רחבות ידיים או בגינה בצמוד. והעלתה את קרנן של דירות הגן כפתרון האופטימלי לאלו ביננו החולמים על בית פרטי עם גינה, מהד והנוחות של מגורים עירוניים בלב אזורי הביקוש, מאידך.

לדבריו, "דירות הגן החדשות, עברו במהלך השנים שינויים ושרדו גינים ניכרים הודות לתכנון הנדסי מוקפד וחדשני התואם את רוח התקופה. מבין האתגרים עימם התמודד התכנון המודרני ניתן למצוא כיום פתרונות למחסור בפרטיות על ידי בניה מדורגת והגבהת הגינה מיתר הסביבה, בניית פרגולה רחבת ידיים מעל לגינה להשגת פרטיות מוחלטת עבור הדיירים ועוד. בנוסף, גודל הגינה גדל משמעותית וכיום מוצעות בפרויקטים החדשים גינות רחבות בשטחים של בין 50 ל-150 מ"ר ומעלה".

גינגיס מספר כי "בימים האחרונים אנו עדים במשרדי המכירות של אפריקה ישראל מגורים בהתעוררות ובהתעניינות בדירות הגן המתומחרות במחירים הזולים יותר בכ-30% ומעלה בהשוואה לבתים פרטיים הבנויים באותם ערים. לדוגמה בפרויקט סביוני גליל ים, הממוקם באחד האזורים היקרים בישראל והמבוקשים שבהם, בסמיכות לקיבוץ גליל ים ובלב הרצליה, ניתן לרכוש דירות גן גדולות, בתמהיל מגוון של 3, 4 ו-5 חדרים. ולהנות מחוויית מגורים עשירה הכוללת גינה פרטית מרווחת, חיים חברתיים פוריים ושירותים קהילתיים ענפים במחירים של החל מ-3.5 מיליון שקל".

### גם במשרדים

לדברי רחל פללר, שותפה בכירה ומנהלת התכנון במשרד האדריכלים יסקי מור סיון, אשר תכנן את פרויקט אינפיניטי פארק רעננה, פארק תעסוקה חדש הנבנה בימים אלה ביוזמת ס.ען. זהב וריט 1 בצומת רעננה וכולל גם מגדל משרדים בן 30 קומות, "בתכנון מגדל המשרדים בפרויקט ראינו חשיבות לתכנון קומות גדולות וגמישות אשר הולכות וגדלות לגובה, ובתווך מרפסות גן גדולות שמפונות למעבר. תפקיד המרפסות, שאינן חלק מתכנון סטנדרטי במגדלי משרדים, הינו לייצר את הקשר בין פנים החוץ ולהגביר את תחושת הוורסטיליות שניתנת כאן לקהל ולדיירים - יכולת להתגמש במרחב העבודה שלהם, לעלות או לרדת בין הקומות על פי גודל החברה ובהתאם לצרכי החברה באותו זמן. המרפסות משתנות הן למזרח והן למערב, הכוונה להיות מחוברים לאזור השרון המתאפיין בטבע בחוץ, המרפסת כפינת התרגעות וכמקום נוסף לפעילות אפורמאלית של החברות".



אורי פליישמן | צילום: יח"צ

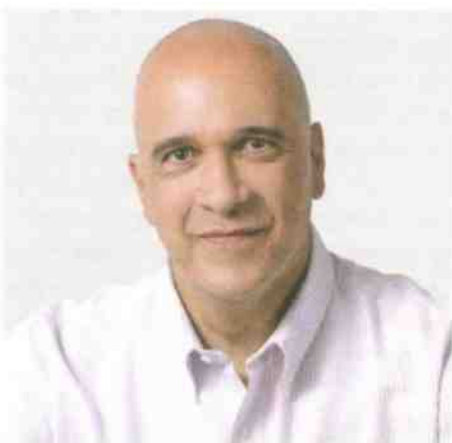


אורטל ליבר | צילום: אפרת מזור

**"דירות עם מרפסות גדולות, או גינות רחבות היקף מקבלות בימים אלה ערך מוסף משמעותי והביקושים להן יעלו משמעותית גם אחרי תום המשבר, וסביב שגם ערכן יעלה"**



אדריכל גיל שנהב | צילום: גיא גלעד



שוליק כהן | צילום: דובי שמחי



יעל הניג | צילום: חן גלילי

## שטח החוץ מכפיל את איזור המחיה

שי דוד, מתכנן נוף ובעל חברת כרום המתמחה בתכנון, עיצוב וביצוע גינות קובע כי כולם היו שמחים לדירה עם מרפסת: "גדולה? קטנה? זה עניין של מחיר. כולם היו שמחים למרפסת כמה שיותר גדולה שמכפילה למעשה את שטח המחיה אבל בפועל, אפשר ליצור שטח מחיה חיצוני נפוץ לא גם במרפסות קטנות יחסית. תכנון המרחב החיצוני הוא נגזרת הנרטיב של בעלי הדירה - לכל אחד העדפות וצרכים שונים. הטכנולוגיות היום מאפשרות לנו להגשים כמעט הכל כל עוד המרפסת תוכל לשאת את משקל הגן או אלמנטים בנויים כמו בריכה למשל. לשם כך נדרשים התאמת התשתיות וחיוזקים קונסטרוקטיביים. גן אמיתי ניתן ליצור על פי חישוב של חצי טון למ"ר ואף יותר מזה במקרה של התקנת בריכה, העומס המקובל במרפסות בבניינים שנבנו עד לפני כעשור החישוב היה כ-250 ש"ח למ"ר, ובכל מקרה, נדרש אישור קונסטרוקטור. במקרה של רכישת דירה מקבלן "על הנייר", סוף מעשה במחשבה תחילה. תכנון המרפסת צריך להיעשות במקביל לתכנון הפנים, כך תהיה לנו לפחות בחלק מהמקרים לבצע את החיוזקים הנדרשים כנדרש".

לדבריו, המחשבה הקלאסית שהמרפסת חוסמת את הסלון או לחלופין מקטינה את שטח הבית פסה מן העולם. "נהפוך הוא, תפישת התכנון האדריכלית היא לחבר את הפנים החוץ באופן בלתי אמצעי", מסביר דוד. "הניתוק הוא וירטואלי, הסלון לא באמת נגמר וגם לא ממש משנה איפה הוויטרינה ממוקמת. כשאדם יושב בחוץ וצופה לעבר הסלון העין שלו לא קוראת את המרחב כשני חללים נפרדים. אנחנו רואים מקרים ששטח החוץ מכפיל את אזור המחיה. המרפסת אינה מקטינה את חלל הבית מכיוון שהיא אינה נחשבת לאחוזי בניה. אדריכל הפרויקט לא יוכל מלכתחילה להגדיל את שטח הדירה על חשבונה. יתרה מכך, בתכנון נכון המרפסת מגדילה את חלל הרצפה".

פנטהאוז, פנטהאוז וקוטג'ים דו משפחתיים". יורם אביסרור, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אביסרור משה ובניו מסכים גם כן כי "אין ספק שהתקופה הנוכחית תביא איתה גם לא מעט תוכנות לגבי נושא התכנון של הדירות בישראל. המרפסת הפכה למקום המפלט של בני הבית, השטח היחיד שחיבר אותנו לעולם החיצון בימי הסגר. אנו רואים כבר עכשיו בפרויקטים שלנו התעניינות בדירות עם מרפסות גדולות יותר מהסטנדרט, במיני פנטהאוזים ופנטהאוזים עם מרפסות ענקיות ודירות גן. אם תמיד הציבור הישראלי העריך מרפסות, היום זה פי כמה וכמה, ואני משער שבתכנון של פרויקטים עתידיים נשים דגש על תכנון המרפסת והגינות ביתר שאת. גם הנושא של מרפסות תלויות ילך ויתרחב להערכתי - שילוב של גינה עם מרפסת. בפרויקט שלנו בשכונת נאות הדורים בבאר שבע אנחנו בונים 10 מגדלים ועוד 4 בניינים בני 7 ועד 15 קומות, סה"כ 650 יח"ד בתמהיל של 3-5 חדרים ודירות פנטהאוז עם מרפסות גן תלויות".

### בזכות חוק המרפסות

אדריכל גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים ויו"ר CTBUH-ISRAEL מסביר כי בראייה תכנונית מהווה המרפסת אזור תווך בין הפנים לחוץ וכן אלמנט בעל נוכחות חשובה בחזית המבנה. בשנת 2008, הוא מרחיב, שונה חוק המרפסות וכיום מאושרת בישראל בנייה של מרפסות מקורות אחת מעל השנייה בלי שתיחשבה כשטח עיקרי של מגורים. בבנייני המגורים החדשים הותרו מרפסות של עד 14 מ"ר לדירה הנבנות אחת מעל השנייה. לדבריו, "החיפוש אחר חידושים ומגמות מקוריות בתחום הבנייה למגורים מגבירה את המודעות בקרב יזמים ואדריכלים בכל הנוגע לצרכים ולחלומות של רוכשי דירות ומאתגרת אותם למציאת פתרונות מקוריים וחדשים. דוגמה מובהקת למצב זה היא הדרישה למרפסות גדולות, עד פי 3 מהסטנדרט המקובל, שהפכה למגמה בולטת בשנים האחרונות. מאז תחילת פרוץ מגפת הקורונה והסגר בבתים, המרפסת מוכיחה עצמה כאלמנט משחרר לחצים ותחושת קלסטרופוביה שהרי לצאת למרפסת נחשב עדיין "להישאר בבית" אבל להרגיש בחוץ. היום ההערכתי, רוכשים יעדיפו אפילו לוותר על חניה לפני ויתור על מרפסת".

### לא רק במרכז

ירון בובליל, מנהל השיווק והמכירות בקבוצת מגידו הבונה ומשווקת את פרויקט אולה פארק באופקים, מספר כי "אחרי עשרות שנים בהן כמעט ולא היתה בנייה רוויה חדשה, החלו לפני 4 שנים באופקים להבנות שכונות חדשות. מה שהכירו רוב תושבי אופקים עד אז, אלו דירות שיכון או תכנון נטול מרפסות. לכן, לתכנון ובניית מרפסות בבניה החדשה היה משקל חשוב באטרקטיביות של הפרויקט ובתמריץ לרכוש דירה חדשה על פני דירה יד שניה למרות פערים לא קטנים במחיר. בפרויקט השלישי שלנו בעיר החדשה לטנו למקסם את האטרקטיביות ותיכננו מרפסות בגודל כ-22 מ"ר בתכנון מלבני המאפשר שימוש אפקטיבי. להמחשה, באיזור המרכז, מרפסת בגודל כזה כבר תגדיר את הדירה כמיני פנטהאוז. היום, תכנון המרפסות הגדולות מוכיח את עצמו כיוון שלאור משבר הקורונה הערך שאנשים מייחסים למרפסות עלה עוד יותר. אני מעריך שמשבר הקורונה הביא לכך שהדרישה למרפסות בכלל