

נדל"ן

יד שנייה

מה גרם לבעלי דירה בתל אביב להציע אותה בהנחה דווקא עכשיו? עסקה בשבוע 47

נתונים: רי/מקס, אנגלו סכסון ורשות המסים

עפולה

- ✓ ברחוב רובע יזרעאל, דירת 5 חדרים, 135 מ"ר, קומה ראשונה מתוך תשע, עם שתי חניות, **נמכרה ב-1.29 מיליון שקל**
- ✓ ברחוב חנקין, דירת 3 חדרים, 94 מ"ר, קומה ראשונה מתוך שבע, עם חניה, **נמכרה ב-955 אלף שקל**
- ✓ ברחוב גלבע, דירת 4 חדרים, 110 מ"ר, קומה חמישית מתוך תשע, עם חניה, **נמכרה ב-910 אלף שקל**

ערד

- ✓ ברחוב אפק, דירת 2 חדרים, 50 מ"ר, קומה ראשונה מתוך ארבע, עם חניה משותפת, **נמכרה ב-435 אלף שקל**
- ✓ ברחוב אנפה, דרמשפתי 3.5 חדרים, 74 מ"ר, עם 176 מ"ר חצר וחניה, **הושכר ב-3,000 שקל בחודש**
- ✓ ברחוב הדס, דרמשפתי 5 חדרים, 167 מ"ר, עם 163 מ"ר חצר, **נמכר ב-1.43 מיליון שקל**

אשדוד

- ✓ ברחוב זלמן ארן, דירת 4 חדרים, 100 מ"ר, קומה ראשונה מתוך שמונה, **נמכרה ב-1.45 מיליון שקל**
- ✓ ברחוב קרן היסוד, דירת 4 חדרים, 120 מ"ר, קומת קרקע מתוך שש, עם מרפסת, **נמכרה ב-1.53 מיליון שקל**
- ✓ ברחוב אבן עזרא, דירת 4.5 חדרים, 128 מ"ר, קומה שלישית מתוך שמונה, עם 8 מ"ר מרפסת, **נמכרה ב-1.67 מיליון שקל**

עסקה בשבוע הדר חורש

גזרו קופון? דירה בתל אביב נמכרה במיליון שקל



דירת 2 חדרים בתל אביב בשטח 30 מ"ר נמכרה באחרונה במיליון שקל. המחיר הני מוך ביחס לעיר אינו נובע רק מהעובדה שהדירה זקוקה לשיפוץ, או שהיא ממוקמת באחד האזורים הזולים – רחוב הגואל בשכונת התקווה שבדרום עיר. הרבר נובע גם מהעובדה שהדירה היא חלק מבניין הרשום על שם בעלי הדירות שלו "במושע", כלומר כל בעלי הדירות שותפים בכל הבניין ללא רישום נפרד (פרצלציה) של כל אחת מהדירות על שם אחר מבעלי הבניין.

"לפני כשנה הגיעה אלי לקוחה שביקשה שאח פש עבור הבן הבוגר שלה דירה קטנה בתקציב של ערד מיליון שקל ובקומת קרקע, שכן הוא מרוחק לכיסא גלגלים", מספר חן יעקובסון, יועץ נדל"ן באנגלויסכסון תל אביב.

"במהלך השנה לא מצאתי אפילו דירה אחת שעמדה בתקציב, והדירה היחידה שהתקרבה לזה עלתה 1.2 מיליון שקל והיתה יקרה מדי. נדיר למצוא נכס במחיר כזה, על אחת כמה אחרי עליות המחירים שהיו השנה. הדירה ברחוב הגואל

שווקה ב-1.1 מיליון שקל, ולאחת משא ומתן מהיר, נסגר המחיר והחווה נחתם בתוך כחודש".

שמוליק כהן, שמאי מקרקעין ובעלי חברת השי מאות SK, מסביר שדירות בבעלות מושע נמכרות במחירים נמוכים ב-10%-30% מרירות הרשומות כמקובל על שם בעליהן אצל רשם המקרקעין. ה"הנחה" נובעת מהעובדה שבעלי הדירה עלולים להיתקל בבעיות לקבל עליה משכנתא, שכן הבי נק יתקשה לרשום עליה הערת אזהרה בטאבו. כמו כן, היעדר רישום הבעלות הנפרדת עלול לעכב

ביצוע תוכנית תמ"א 38 במקום. עשויות גם לה תעורר מחלוקות בין שכנים על שימוש בשטחים משותפים, שכן כל חלקי הבניין שייכים לכולם ואין חלוקת בעלות מוגדרת.

עם זאת, יועץ הנדל"ן יעקובסון סבור שיש לריר כשים סיבה לאופטימיות: עיריית תל אביב מקדמת את חלוקת המגרשים והרישום בטאבו של הנכסים בשכונת התקווה. כשזה יקרה, ערך הנכסים יעלה בצורה משמעותית ותיפתח הרלת להתחרשות עיי רונית בשכונה – מקדם השכחה נוסף של הנכס.

באר שבע

- ✓ ברחוב עוזי נרקיס, דירת גן 5 חדרים, 140 מ"ר, קומת קרקע מתוך חמש, עם 80 מ"ר גינה וחניה, **נמכרה ב-1.69 מיליון שקל**
- ✓ בשדרות ירושלים, דירת 4 חדרים, 117 מ"ר, קומה עשירית מתוך 22, עם 10 מ"ר מרפסת, **נמכרה ב-1.1 מיליון שקל**
- ✓ ברחוב גוש עציון, דירת גן 4 חדרים, 120 מ"ר, קומת קרקע מתוך שתיים, עם 100 מ"ר גינה, **נמכרה ב-1.14 מיליון שקל**

מודיעין

- ✓ ברחוב הלוח העברי, דירת 5 חדרים, 115 מ"ר, קומה שנייה מתוך שלוש, עם 17 מ"ר מרפסת וחניה, **נמכרה ב-2.56 מיליון שקל**
- ✓ ברחוב סלעית, פנטהאוז 5 חדרים, 120 מ"ר, קומה שלישית מתוך שלוש, עם 100 מ"ר מרפסת וחניה, **נמכר ב-3.46 מיליון שקל**
- ✓ ברחוב ירח אב, דירת 4 חדרים, 88 מ"ר, קומה 17 מתוך 21, עם 24 מ"ר מרפסת וחניה, **נמכרה ב-2.46 מיליון שקל**

אזור ירושלים

- ✓ ברחוב דובנוב בירושלים, דירת גן חדשה 6 חדרים, 198 מ"ר, קומת קרקע מתוך חמש, עם 260 מ"ר חצר, **נמכרה ב-20.47 מיליון שקל**
- ✓ ברחוב מבוא הקטורת במבשרת ציון, קוטג' 7 חדרים, 149 מ"ר, עם 120 מ"ר מרפסת וגינה ו-9 מ"ר מחסן, **נמכר ב-3.57 מיליון שקל**
- ✓ ברחוב כורש בירושלים, דירת 3.5 חדרים, 70 מ"ר, קומה שלישית מתוך שבע, עם 12 מ"ר מרפסת, ללא חניה ומעלית, **נמכרה ב-1.93 מיליון שקל**