

real estate נדל"ן

עלינו גבוה מדי? קדחת המגדלים של ישראל

16% מהדירות החדשות בישראל הן במגדלים בגובה 16 קומות ומעלה - והנתון רק צפוי לגדול. ערי פריפריה, כמו אור עקיבא, אשדוד וחיפה, כבר מתקשטות במגדלים. מומחים מזהירים: "דירה במגדל זה אסון - רק המאיון העליון יכול לשאת בהוצאות, והשאר יהפכו לסלאמס"

אלפי שאולי פורסם: 21.02.14, 16:34

לפני שנים לא רבות היה ממד מרגש בבניינים רבי קומות - אלה גרמו לנו להרגיש כמו בניו-יורק, רק בתל-אביב. לעלות עד הקומה האחרונה במגדל כלבו שלום או באחד ממגדלי הבורסה ברמת גן, היה לאטרקציה. אך כיום לא רק שיש עשרות מגדלים - הם משמשים למגורים ונבנים בכל הארץ: באור עקיבא נבנה מגדל בן 15 קומות, בחיפה יש מגדלים שמגרדים



מגדלי הבורסה ברמת גן. פעם זה הרגיש כמו ניו-יורק
צילום: lowshot.com

בדיקה מיוחדת שערכה חברת השיווק אלדר, אשר הגיעה לידי ynet ניתחה את מספר מגדלי המגורים הנבנים בישראל, נכון לספטמבר 2013, בהתבסס על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. על פי הבדיקה, 16% מיחידות הדיור החדשות בישראל נבנו בתקופה שנבחנה במגדלים מעל 16 קומות. כיום יש 83,270 דירות שנמצאות בשלבים שונים של בנייה - 13,939 יחידות מתוכן מוקמות במגדלי מגורים בני 16 קומות ומעלה.

לדברי רוני כהן, מנכ"ל אלדר, מדובר בנתון נמוך יחסית ויש להגביר את הבנייה לגובה. "בישראל אין הרבה עתודות קרקע, ולכן גם למען הדורות הבאים צריך לבנות מגדלים כמה שיותר גבוהים. כך נוכל, למרות העלויות הגבוהות יותר של בנייה לגובה, להוריד את מחירי הדירות", הוא טוען.

אבל לא כולם חושבים כמו כהן. תנופת המגדלים מציבה כמה שאלות על מידת התועלת שלהם, כמו למשל - האם יש צורך אמיתי במגדלים הללו, או שמישהו מנסה לנצל את מצוקת הדיור ולהרוויח כספים כשהוא משאיר אותנו עם גושי הבטון הללו לנצח? ויותר חשוב: איך בדיק אנחנו אמורים להתמודד עם עלויות דמי הניהול במגדלים?

הנה דוגמא: לדברי אמיר רוזנבלום, בעלי חברת עידן שני לניהול מבנים, במגדלים שכוללים בריכה וחדר כושר, המחיר לדמי אחזקה נע בין 18-25 שקל למ"ר. במגדלים ברמה נמוכה יותר, אך עם חדר כושר, דמי האחזקה נעים בין 1,200-650 שקל לדירה - כלומר, כ-12 שקל למ"ר לדירת 4 חדרים. ואילו במגדלים ללא שומר, המחירים נעים בין 750-500 שקל לחודש לכל דירה בקומות הגבוהות ועומדים על כ-300 שקל בחודש לדירות בקומות התחתונות.

" מהשנה השנייה מומלץ להפריש סכום לקרן חידוש ותחזוקה לבניין בגובה של לפחות 500-750 שקל, בבניינים יוקרתיים אפילו 2,000-3,000 שקל", אומר רוזנבלום, "תיקון המערכות במגדלים הוא יקר ביותר. למשל: תיקון מערכת קירור עולה 80 אלף שקל, וככל שהבניין 'מזדקן' העלויות השוטפות גבוהות יותר. זה כמו לתחזק רכב."



פרופ' רחל אלטרמן
צילום: רגב צלמים

300 שקל בחודש? אולי בשנתיים הראשונות

פרופ' רחל אלטרמן, מתכננת ערים ומשפטנית מהמרכז לחקר העיר והאזור בטכניון, עובדת סביב השעון בלעצור את "אמוק הבנייה לגובה", כפי שהיא מגדירה אותו, וטוענת כי "על פניו, אפשר לחשוב שמגדלים הם מבנים מאוד חדישים ומתוחכמים - יש להם מערכות חדשות של חימום, סילוק אשפה, השקיה ומה לא, אבל אלו עולים הרבה מאוד כסף, ורק המאיון העליון יכול לשאת בעלויות הללו."

אלטרמן סבורה שאין בישראל מנגנון לניהול מגדל מגורים. "המנגנון המשפטי שיש הוא ניהול בית משותף של 3-4 קומות, שנעשה באופן וולנטרי ועיקר העלות היא ספונג'ה, מים בגינה וכל מספר שנים איטום הגג", היא אומרת. לדבריה, במגדל יש ניכור והתנהלות פורמלית בין הדיירים, ומושגים כמו לחץ חברתי וסולידריות נעלמים. "כשמדובר ב-80 דיירים או 120 דיירים, המנגנון של בית משותף לא מתמודד עם זה. בפריפריה, שבה יש פחות כסף, המגדלים הם לא פחות מאסון לאומי", ממשיכה אלטרמן להזהיר.

זאת ועוד, אלטרמן טוענת כי "הקבלן נותן תמונה מסולפת של דמי ועד בית נמוכים - הוא מציג חברה שתעשה את העבודה בסכום נמוך, אבל השירות הוא בסיסי ביותר ושומר לשנים הראשונות בלבד. לקבלן יש אינטרס להשקיע את הדיירים, והוא מספר על 300 שקל כתשלום ועד בית. אבל זאת אשליה. העלויות האמיתיות הן סביב 1,000 שקל. המגדל הוא מכונה סגורה ומתוחכמת, שיש צורך להחזיק בה קרן כספים על מנת לתקן ולתחזק את המערכות היקרות."

אלטרמן אף סבורה כי אינטרס לבניית מגדלים נמצא בעיריות השונות. "מדובר ב'שילוש קדוש' - הקבלן מרוויח הרבה כסף בגלל זכויות הבנייה הרבות; ראש העיר מקבל בבת אחת כספים רבים, כתוצאה ממס היטל ההשבחה; והארגונים הירוקים חושבים שבנייה לגובה מאפשרת שטחים פתוחים - אבל כבר היום הם מתחילים להבין שזאת טעות", היא אומרת.

"כאן זה לא ניו-יורק, אין תשתית למגדלים"

ואם חשבתם שלפחות תשקיעו בדירה במגדל כדי ליהנות מתשואה נאה, גם בכך אלטרמן מטילה ספק. "כל התפיסה בישראל של פינוי-בינוי והתחדשות עירונית היא של תוספת זכויות בנייה. במגדלים זה פשוט לא יכול לקרות - זאת מערכת סגורה ואי אפשר להוסיף עליה עוד קומות או ממדים, מה שאומר שהמגדל יישאר כמו שהוא - רק יתיישן ויהפוך ל'סלאמס' ויביא אחריו אוכלוסיות קשות", היא מציעה תחזית פסימית.

לשיטתה של אלטרמן, יש לצופף את הערים, אך לעשות זאת לרוחב. "הבנייה של מגדלים מצריכה מרווח עצום ביניהם, מה שפוגע במרקם האורבני של הרחוב", היא אומרת, "בנייה צפופה של בניינים בגובה של עד 8 קומות, כמו בערים באירופה, נכונה יותר - ותשמור על האורבניות והעוצמה של העיר."

" אנחנו לא ניו-יורק. אין כאן תשתית למגדלים - אבל מה אכפת למי שחותם על תוכניות בנייה היום, הי מי שישלם את המחיר יעשה זאת בעתיד", טוען בשיחה עם ynet ישראל גודוביץ, מהנדס עיריית תל-אביב לשעבר. גודוביץ מחזק את דבריה של אלתרמן ומשתף: "אני הולך בשדרות רוטשילד בתל-אביב ופשוט לא מבין איך בונים שם כאלה מגדלים."

גודוביץ מספק נדבך שלילי נוסף במגורים במגדלים. "מה לגבי הניכור? מה לגבי העובדה שאי אפשר לגדל ילד במגדל?", הוא תוהה, "איך ילד יכול לרדת במעלית כל כך הרבה קומות?". בהמשך הוא מתייחס למחיר. "למי יש כסף לעלויות של חיים במגדל? הרי ברגע שלא יהיה לדיירים כסף ויתחילו הבעיות - כל המגדלים יהפכו לסלאמס. זה מתאים רק לעשירים, אבל כנראה שיש פה הרבה כאלה - אחרת אין הסבר לכך שיש כל כך הרבה מגדלים", הוא טוען.

לדברי שמאי המקרקעין חיים מסילתי, מגדלי מגורים לא מתאימים לכל מקום. "יש יישובים עם אופי, ולא יהיה זה נכון להרוס את הצביון שלהם ולהציב בהם מגדלי מגורים". מסילתי מתכוון ליישובים כמו רעננה או מזכרת בתיה, המאופיינים בנייה רוויה נמוכה יחסית. "מבחינה כלכלית, הדירות במגדל יקרות הרבה יותר", הוא ממשיך, "נכון שבמרכז אין קרקעות פנויות לבנייה, אבל במקומות בפריפריה יש קרקעות פנויות - ועלות בניית מגדלים תגולגל על הצרכן."

<http://www.ynet.co.il/articles/0.7340.L-4489785.00.html>