

העלייה במחירי הדירות לא הקטינה את ההשקעה בשדרוגים ובתוספות

למרות זינוק של כמעט 16% במחירי הדירות בשנה החולפת, ועלייה על יותר מ-6% במדד תשומות הבנייה, הרוכשים לא מוותרים על שינויים ושדרוגים בדירות החדשות • "רוב השינויים הם באזור המטבח וחדרי הרחצה"



יאסר ואקד

המפרט שקבלן מציע בדירה חדשה הוא בררר כלל רק נקודת ההתחלה לשורה ארוכה של שינויים, שדרוגים ותוספות שהרוכשים מכניסים לדירה לפני המעבר אליה. מבחינת המחיר שהרוכשים מוכנים לשלם על השינויים, ברבים מהמקרים השמים הם הגבול, אולם לאור הזינוק במחירי הדירות ובמדד תשומות הבנייה, שייקר את הדירות עוד יותר, עולה השאלה האם הרוכשים מצמצמים את שינויי הדיירים? האם נראה בעתיד יותר דירות בסטנדרט קבלן מאשר דירות מותאמות אישית?

רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן, לא רואה נסיגה בשדרוגים למרות העלייה במדד. לדבריו, "אנשים משאירים תקציב בצד, כי רוכשי דירה רוצים להגשים חלום. יש מצב שהשינויים הלא קריטיים יידחו בכמה שנים, אבל שבירת קירות או שינוי מטבחים, אלה דברים שלא מוותרים עליהם".

אנה פלמזנסקי, מעצבת פנים ובעלים של סטודיו אינדיזינס - עיצוב פנים ושינוי דיירים, אומרת גם היא שבשנה האחרונה לא הרגישה נסיגת רוכשים ממחלקת שינויי דיירים למרות עליית המחירים. היא ליוותה בשנתיים האחרונות ארבעה פרויקטים כמנהלת מחלקת שינויים בפרויקט וליווי לקוחות פרטיים מול מחלקת שינוי דיירים של אשטרם, אלקטרה ושמעון צרפתי. לדבריה, "הרוכשים אולי יותרו על פרטי גמר וגבס, אבל דברים אחרים מהותיים כן יעשו - במיוחד את הרברים הכי נפוצים, למשל שינוי גובה תקרה, קרימיקה ומטבח".

"בשוק הישראלי אוהבים מאוד לבצע שינויים ולהתאים את הדירה לצרכים השונים", אומרת גם ארדה לוי מנשרוף, סמנכ"לית שירות



בריכה בדירת גן בפרויקט יוקרה בתל אביב

הדמייה: איקו סטודיו



מקלחת במרפסת ביציאה מחדר ההורים בפרויקט יוקרה בתל אביב
הדמייה: יח"צ



אנה פלמזנסקי, סטודיו אינדיזינס צילום: דרור בן נפתלי



יוסי פיירמרק, סלע בינוי צילום: סלע בינוי

הוספת ארונות, החלפת ארונות למגירות, או שינויים עיצוביים אחרים. שינוי אחר שנפוץ מאוד בקרב הישראלים הוא החלפת הריצוף. 38% מהנשאלים ביקשו להגדיל את המרצפות או שביקשו גימורי עץ, או ריצוף באבן טבעית ושיש, או פרקט וכדומה.

שינוי נוסף שנמצא פופולרי בקרב הנשאלים הוא הגדלת חדר ההורים או הסלון על חשבון חדרים אחרים - כ-20% ציינו שהם ביקשו זאת מהקבלן. רוכשים ששינוי זה נפוץ אצלם הם לרוב משפרי דיור או הורים לילדים מתבגרים או לילדים גדולים שכבר עזבו את הבית. אחרון בדירוג השינויים הפופולריים, שאותו עשו כ-15% מהרוכשים, הוא החלפת אמבטיה בחדר ההורים למקלחון.

היקף השינויים משתנה ממקום למקום, אומרת לוי מנשרוף: "ברמת השרון בפרויקט אוק בנינו 64 יחידות

ולקוחות בגינדי החוקות. לדבריה, "רוב השינויים הם באזור המטבח וחדרי הרחצה ועלות השינוי תלויה בפרויקט. היא נעה בין 5,000 שקל על שינויים קלים עד לכ-200 אלף שקל כתוצאה משינויים מהותיים בפרויקטים ייחודיים". לוי מנשרוף מציינת כי ישנן גם דירות שלא משנים בהן כלום - אולם אלה הן בעיקר דירות שנרכשו על ידי משקיעים למטרות השכרה.

השינויים הפופולריים: מטבחים ומרצפות

סקר שבוצע לאחרונה בחברת אלדר שיווק נדל"ן בקרב כ-600 מתעניינים ורוכשי דירות בכ-90 פרויקטים שהחברה משווקת בפריסה ארצית, ברק מהם השינויים הכי פופולריים בקרב הציבור הישראלי. הסקר מצא כי כ-55% מהמשתתפים בסקר ציינו כי הם ביקשו לשרדג את המטבח:



↑ מטבח מרכזי שלידו מטבח הכנות, בפרויקט בזל בתל אביב

הדמיה: 3division

ל-10,000 שקל לכל היותר עבור מטבח. היום זכויים על מטבחים יכולים להגיע גם ל-50 אלף שקל, וזה בגלל שהסטנדרט עלה".

התחדשות עירונית: דיירי המקור משנים פחות

"אנחנו מלווים היום פרויקטים בהתחדשות עירונית", אומרת קלמנוביץ', "ושם הלקוחות מתחלקים לשניים: בעלי הקרקע והרוכשים החדשים. הרוכשים בפרויקטים שלנו - שנחשבים יוקרתיים - מקבלים סטנדרט גבוה ברמת נקודות החשמל, אינסטלציה ומיזוג אוויר, וזה מצמצם את רמת השינויים שהם יצטרכו

סאונה בצמוד לחדר עיסוי שיתוכנן וישרת את בני הזוג. תוספת כזו דורשת תכנון מיוחד ותיאום יועצים מקצועיים ועלותה עשרות אלפי שקלים, עוד לפני הציור.

"בפרויקט אחר, בלב העיר, תוכננה מקלחת חוץ במרפסת העורפית, שיוצאת ישירות מחדר אמבטיית הורים. באותה מרפסת גג תוכננה גם בריכת שחיה פרטית עם מטבח חוץ ובר אירוח. הבריכה אמנם היתה הדיירים בחרו בבריכת נירוסטה ושדרגו בסכום כספי של כחצי מיליון שקל. שאר התוספות עלו להם עשרות אלפי שקלים.

"בפרויקט בזל, שהוא הפרויקט היוקרתי ביותר שהחברה משווקת כיום, לפי הסטנדרט מתוכננים בכל דירה קמין ושני מטבחים לכל דירה (מטבח מרכזי ומטבח הכנות) ואפילו שכן, ברור שהרוכשים שקונים דירה כל כך יקרה, צפויים לעשות בה התאמות לתעמם האישי ביחד עם אדריכלי פנים מטעמם".

רמת הגימור: עלתה ממילא

ברירות מחיר למשתכן לא ניתן להכניס שינויים עד לאחר קבלת המפתח. פיירמרק מספר כי בסלע בניו העלו על חשבונם את המפרט ברירות הללו: "ראינו שתרסי גלילה דיניים לא מתאימים לדירות שהתחלנו לבנות ב-2019 ולכן החלטנו שנשדרג אותם לתרסיס השמללים, וגם נתנו אותו ריצוף שאנחנו נותנים בדירות השוק החופשי. גם שקע כוח במטבח ודלתות פנורו נתנו בדירות מחיר למשתכן אף שהמפרט של המדינה לא חייב אותנו לעשות זאת".

דנה קלמנוביץ' מ"דנה וענבל", שמנהלות את שינויי הדיירים בפרויקטים של חברת "אנשי העיר" מקבוצת רוטשטיין, סבורה שהשינויים כיום דווקא פחות מקיפים ממה שהיה בעבר. הסיבה לכך לדבריה טמונה ברמת הגימור שהקבלנים מספקים: "הפריטים היום מיוחדים ויוקרתיים ולכן גם הויכוחים יותר גבוהים. "בעבר רוכשי דירות יכלו לקבל זכוי בטווח שבין 7,000

ככל שהבנייה נמצאת בשלב מתקדם יותר, כך תגדל עלות התיקונים.

שלוות ולמו, אדריכלית ומעצבת פנים, מספרת על שיפוץ גדול יחסית שנעשה בתקציב מוגבל אבל בשלב מוקדם של הבנייה: "בפרויקט של אלקטרה בצפון תל אביב הלקוחה ביקשה שהדירה תיראה כמו וילה בשמיים, ולשם כך עשינו ממש מהפך בדירה - פתחנו את המטבח והסלון כדי לתת תחושה של מרווח, עשינו הנמכות תקרה עם תאורה שקועה, החלפנו את האריחים לפרקט בכל הדירה, הוספנו חיפויי קיר מיוחדים של אבן צפחה. בשירותי האריחים עשינו פסיפס מיוחד של Bisazza מתוצרת איטליה ועשינו רצפה משוגעת. השינויים שהיו בעיקר בקירות, חשמל ואינסטלציה, לא היו כרוכים בעלות".

פלמונסקי: "יש לי כרגע הצעה ששווה 100 אלף שקל על שינויים בפרויקט הבוסתן בגן יבנה. מדובר על בית פרטי בעל חמישה חדרים שנקנה לאחר יציקת רצפות, והרוכש ביקש לשנות מזגנים, קרמיקה ונקודות חשמל. אם השינויים הללו היו מתבצעים 'על הנייר' הרוכשים יכלו לחסוך כ-50 אלף שקל".

יש גם שדרוגים בתקציבים גבוהים בהרבה: סיסי ארוי, מעצבת פנים מסטודיו 73, מספרת: "בפרויקט בגני תקווה, עשינו שינויים ברירת 6 חדרים בשטח של 140 מ"ר. זו הייתה דירת קבלן סטנדרטית, ושינונו לאריחים איטלקיים, ביטלנו חדר שירותים שהיה בכניסה לבית והגדלנו על חשבוננו את שטח המטבח. בחדר הורים היה חדר ארוז משהו. אותו ביטלנו. פתחנו בעצם את החדר ונוצר לנו חלל המשכי לחדר השינה. סגרנו את החלל בין המטבח לסלון ועשינו דלתות מעבר מפץ. פתחי המזגנים הוחלפו לסלוטים ארוכים שהוחבאו בתוך העץ. השינויים הללו עלו לרוכשים כחצי מיליון שקל. הדירה עצמה עלתה לפני כשלוש שנים כ-3.3 מיליון שקל".

"בפרויקט יוקרתי אותו שיווקתי לאחרונה", אומרת עדן גולן, סמנכ"לית שיווק בחברת בנייני העיר הלבנה שמשווקת דירות יוקרה בתל אביב, "דיירת ביקשה הכנות לחדר

המשך מעמוד 12 <<

עלות תוספת נקודות חשמל נעה בין 270 ל-470 שקל (בחלק מהחברות, הווה אינה עולה כסף, אלא רק תוספת נקודות); זכוי על מטבח יכול לנוע בין 6,000 ל-12 אלף שקל ולעיתים אף יותר; תוספת נקודות מים נעה בין 700 ל-1,600 שקל - תלוי כסוג המוצר (הווה ללא עלות); שדרוג סטריפים למוזגנים יעלה כ-800 שקל למטר; וביטול חדר אינו גורר בדרך כלל עלות - אם הוא נעשה בשלב מוקדם של הבנייה.

יוסי פיירמרק, סמנכ"ל יומות בחברת סלע כינוי, אומר שההוצאות נעות בערך בין 10,000 ל-30 אלף שקל בממוצע. התמחור לדבריו הוא

↑ קיר עם חיפוי אבן בדירה בתל אביב

צילום: עמית גושר



דנה קלמנוביץ' צילום: אתר דנה וענבל

"דיירי המקור בפרויקטים של התחדשות עירונית הם לרוב מבוגרים יותר, ויש להם נטייה להשאיר את הדירה כפי שמקבלים אותה, בהנחה שהם משתדרגים בכל מקרה"

לא רק על עלות העבודה, אלא גם על "עלות ייעוץ שבמסגרתה צריך לבדוק אם השינוי אפשרי ומצריך להוציא תוכנית. כיום, השינויים הנפוצים הם תוספות של שקעים ונקודות חשמל, שדרוג מזגן ואינסטלציה".

לוי מנשרוף מסבירה כי "שינויים באינסטלציה או שינויי מיקום ספרינקלרים והנמכת תקרה אלה שינויים שדרושים יועצים, שהם בין היתר מהנדסים. היה לנו לקוח שרצה לעשות חיזוק במרפסת לצורך בריכה - זה למשל שינוי מהותי שמצריך יועץ".

"רוב השינויים הם באזור המטבח וחדרי הרחצה. העלות נעה בין 5,000 שקל לשינויים פשוטים ועד לכ-200 אלף שקל כתוצאה משינויים מהותיים בפרויקטים ייחודיים"

אדא לוי מנשרוף, גינדי החזקות צילום: שני רייך

לעשות. אם פעם היו נותנים ריצוף בגודל 60/60 היום נותנים 90/90. המקור בפרויקטים של התחדשות עירונית הם לרוב אנשים יותר מבוגרים, ויש נטייה להשאיר את הדירה כפי שמקבלים אותה מהקבלן מתוך הנחה שהם משתדרגים בכל מקרה, וגם בגלל האפשרויות הכלכליות המצומצמות יותר".

●