

רוצים להוסיף 40% לערך הדירה שלכם? תיזמו תמ"א 38

חדר נוסף בדירה שנבנה במסגרת תמ"א 38 יכול להקפיץ את מחירה ב-20%, מרפסת ב-10% ומעלית ב-5%. ומה עם חיזוק מפני רעידת אדמה, שלשמו נולד התמ"א 38? זה ממש לא מעניין את הרוכשים

גלובס עיתון העסקים של ישראל



30 אלף שקל לדיר. בשיפוץ כזה, במקום לטיח את כל המבנה, השיפוץ יבצע רק עבודות צבע ותיקונים."

מעלית

לצד החיזוק, הוספת מרפסות, הוספת חדר. והשיפוץ החיצוני, אחת התוספות המשמעותיות בתהליך תמ"א 38 היא הוספת מעלית. הוספת המעלית זוכת הדירות הגבוהות בבניין, שסבלו ממחיר נמוך יותר בשל העלייה במדרגות, מתוספת ערך. עלות הקמת מעלית בבניין נעה סביב 30-50 אלף שקל לפחות. במקרה של תוספת מעלית לבניין שנעשית בצורה עצמאית על ידי בעלי הדירות, עלות הוספת המעלית תסתכם בכ-5,000 שקל לפחות לדירה, תלוי במספר הדירות. העלייה במחיר הדירה בגלל תוספת מעלית נאמדת ב-5% בלבד, תלוי בקומה. ככלל, ככל שהדירה ממוקמת גבוה יותר, כך עולה גם מחירה ב-5,000 שקל עבור כל קומה."

חניה

חניה יכולה להיחשב למותרות. אך יכולה להיחשב למוצר. התורה לקיום חיים נגישים ונוחים בעיר הגדולה. בכל כך גדול, מציאת מקום חניה הוא עניין בעייתי והחניה בחניון יקרה. שווי מקום חניה באזור המרכז נע בטווח של בין 10%-5% מערך הדירה. האחוז הנמוך מתייחס לדירות יד שנייה והגבוה לפרויקטים חדשים, מסבירה בוגין ומוסיפה: חניה בעיר יכולה בהחלט להוות נכס נדל"ני בפני עצמו אם מביאים בחשבון את האופציה להשכירה בשעות היום. חניה

הביקוש הגדול לחיזוק במסגרת תמ"א 38 - תוכנית המתאר שמעניקה זכויות בנייה נוספות תמורת חיזוק בניינים ישנים - אינו נובע ברוב רובם של המקרים מרצון הדיירים להתמגן נגד רעידת אדמה חזקה, אלא דווקא מסל ההטבות שהוא מביא איתו. הרי כל בעל דירה יודע שתוספת מעלית לבניין הישן, כמו גם מרפסת, חדר נוסף, חזית משופצת וחניה, ישיבחו במידה משמעותית את ערך הדירה.

אז כמה שווה כל אחד משדרוגי התמ"א לבעלי הדירות ובכמה הוא מעלה את ערך הדירה? על פי בדיקה שערכה שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין, מדובר בתוספת משמעותית בשווי הדירה.

חדר נוסף

תוספת. התחדר. לדירה. הקיימת. במסגרת תמ"א 38. היא. כמובן המשמעותית ביותר בהעלאת שווי הדירה. כאשר דירת 3 חדרים ישנה הופכת לדירת 4 חדרים, או כשדירת 4 חדרים גדלה ל-5 חדרים - השינוי משמעותי. שווי של חדר נוסף בדירה יהיה שווה באופן יחסי לשאר החדרים, מסבירה בוגין. מדובר בתוספת שיכולה להגיע ל-20% ממחיר הדירה ואף למעלה מזה. במקביל לתרומה הגדולה של החדר למחיר, חשוב לציין שזו אולי התוספת היחידה שספק אם תצא לפועל שלא במסגרת תמ"א 38.

מרפסת

הוספת מרפסת יכולה להעלות את ערך הדירה ב-10%. לאחר ההשבחה במסגרת הליך תמ"א 38, כך על פי הבדיקה. החישוב מתבסס על כך ששווי מ"ר מרפסת הינו שווה ערך ל-50% משווי מ"ר בנוי עיקרי בדירה. לדוגמה, בדירה שתג המחיר שלה משקף שווי של כ-20 אלף שקל למ"ר, ותתווסף לה מרפסת בשטח 12 מ"ר, המרפסת תעלה את מחיר הדירה המוערך ב-120 אלף שקל נוספים. להוספת מרפסת לדירה יתרון משמעותי נוסף, שבא לידי ביטוי בפוטנציאל המכירה של הדירה: תוספת מרפסת יכולה לקצר את תהליך המכירה, מכיוון שהמרפסת נתפסת בקרב רוכשים פוטנציאליים למאפיין אטרקטיבי."

שיפוץ חיצוני

חלק בלתי נפרד מתהליך תמ"א 38. כולל שיפוץ חיצוני של הבניין כולו. לא פעם מדובר לא רק בטיפול קוסמטי אלא בשיפוץ יסודי לחיזוק הבניין. שיפוץ חיצוני של בניין יכול להיעשות גם לא במסגרת תהליך התמ"א ולמעשה, יש מקומות שבהם העירייה אף מחייבת את הדיירים לבצע שיפוץ כזה. במקרה כזה, סופגים הדיירים את עלות השיפוץ, ואילו במקרה של תמ"א 38, היום או הקבלן הם שנושאים בדרך כלל בעלויות השיפוץ.

על פי הבדיקה שערכה בוגין, שיפוץ המבנה (במסגרת תמ"א או במימון ובביצוע עצמי של הדיירים) יכול לתרום לעלייה של 10% בערך כל דירה בבניין. בניין בן 3-4 קומות עם ותק של 30-40 שנה יזדקק בדרך כלל לשיפוץ שיעלה 400-600 אלף שקל, ובסך הכול מדובר על סכום כספי לא מבוטל של כ-40 אלף שקל לדירה, אומרת בוגין. שיפוץ חסכוני יותר יכול להסתכם גם בטווח מחירים של 25-

פרטית יכולה להפוך במשך היום למקור הכנסה וניתן להשכירה במחיר ממוצע של 600-700 שקל על בסיס חודשי."

10% יותר ממחיר השוק (צירוף כל המרכיבים החדשים הנוספים לנכס בעקבות הליך תמ"א מעניק תוספת שווי ערך של כ-50% ויותר לנכס, מסבירה בוגין). בפועל, ועל פי בדיקה שערכתי, נמצא כי קיימים פערים של כ-40% בין נכסים קרובים זה לזה שהאחד עבר הליך תמ"א והשני לא. ההערכה היא כי על דירות בעלות פוטנציאל לתמ"א אנשים מוכנים מראש לשלם יותר ולכן עוד לפני הליך התמ"א ובהנחה כי מחיר הדירה צפוי לעלות באחוזים ניכרים, רוכשים מוכנים לשלם עליה יותר ממחירי השוק בשיעור של כ-10% לפחות."

בוגין מספקת גם דוגמאות לעליית שווי של דירות ששודרגו במסגרת תמ"א 38 לעומת דירות דומות בבניינים שטרם עברו את התהליך.

בהרצליה, בשכונת גן רש"ל, בבניינים בני 30 שנה ומעלה שלא עברו הליך תמ"א, נמכרו לפני כשנה דירות 3 חדרים בשטח 63 מ"ר ללא מרפסת וללא מעלית במחיר של בין 1.1 מיליון שקל ל-1.17 מיליון שקל. לאחרונה נמכרו בבניינים סמוכים שעברו הליך תמ"א דירות 4 חדרים (תוספת חדר שהוא ממ"ד) 100 מ"ר בנוי ועוד תוספת מרפסת שמש, מעלית ושדרוג חיצוני של הבניין, במחיר שנע בין 1.65 מיליון שקל ל-1.72 מיליון שקל - עלייה של כ-50%.

בהוד השרון, במרכז העיר, נמכרו לפני כשנה דירות 4 חדרים בשטח 98 מ"ר בנוי ללא מרפסת וללא מעלית ב-1.43 מיליון שקל. לאחרונה נמכרו בבניינים שעברו הליך תמ"א, דירות 5 חדרים בשטח 120 מ"ר עם מרפסת שמש, מעלית, חדר נוסף (ממ"ד) ושיפוץ המבנה ב-2 מיליון שקל - עלייה של כ-40%.

ברמת גן, בבניין שלא עבר הליך תמ"א, נמכרה לפני כמה חודשים דירת 3 חדרים בשטח 71 מ"ר ללא מרפסת, בבניין ללא מעלית, ב-1.17 מיליון שקל. בבניין סמוך שעבר הליך תמ"א נמכרה לאחרונה דירת 4 חדרים, 90 מ"ר ועוד 12 מ"ר מרפסת, ב-1.75 מיליון שקל - עלייה של כ-49%.

(רוב הנכסים שבדקנו ולא עברו הליך תמ"א אולם ממוקמים באזורים בהם ישנם נכסים שעברו את ההליך ומכאן שגם הם בעלי פוטנציאל, נמצא כי מחירים גבוהים יחסית מערך השוק, משמע, אנשים מוכנים לשלם יותר ומראש על הפוטנציאל, מסבירה בוגין). בנוסף, נמצא כי יש יחסי גומלין בין כל הרכיבים שנוספים לדירה. אם כל רכיב בנפרד נותן בין 5% ל-20% תוספת לשווי ערך הדירה, הרי שבפועל כולם יחד מעלים את ערכה ב-40% לפחות."

נקודה למחשבה

הישראלים כנראה אינם חוששים באמת מפני רעידות אדמה: בעוד שאת ערך התוספות השונות למחיר הדירה ניתן להעריך ולכמת, דווקא חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה נותר בצד - ולא בטוח שיימצא מי שיהיה מוכן לשלם בעבורו יותר על הדירה.