



קוטג' בפרויקט יוניק וילג' בפרדסיה. אפשר לוותר על המרתף או על הקומה השנייה – ולהוריד את המחיר הדמיה: גבי סטרו אדריכלים

# כל הדרכים להוזלת הקוטג'

כדי להקטין את העלויות של בתים צמודי קרקע, הרוכשים ומשווקי הדירות נדרשים למצוא פתרונות יצירתיים: החל במכירת בית עם קומה אחת וזכויות בנייה לקומה נוספת, עבור ברכישת קוטג' במשותף עם חברים ומשפחה, וכלה ברכישת בית עם יחידת דיור שתושכר ותשלם את המשכנתא • רז סמולסקי

בית צמוד קרקע הוא משאת לבם של רוכשי הדירות – השטח הגדול, הגינה לילדים, בלי מעליות וכלי נזילות מהדירה למעלה. ואולם הבתים צמודי הקרקע מתמעטים והולכים, ובמקביל גם מתייקרים. כדי לצמצם את העלויות של הבתים, נדרשים הרוכשים והמשווקים למצוא פתרונות יצירתיים – החל במכירת בית עם קומה אחת וזכויות בנייה לקומה נוספת, עבור ברכישת קוטג' במשותף עם חברים ומשפחה, וכלה ברכישת בית עם יחידת דיור, שתושכר ותשלם את המשכנתא.

אמיר יהושע, 45, נשוי ואב לארבעה, התגורר במשך 15 שנה בשכירות במעלה אפרים. בתים בני 4-5 חדרים ביישוב עולים כיום בממוצע 500-650 אלף שקל. לפני שמונה חודשים מצאה המשפחה, דרך חברת התיווך אנגלו סכסון מטה בנימין, בית בן 4 חדרים, בשטח בנוי של 90 מ"ר, במחיר של 545 אלף שקל. "זה בית שמכרה חברת

בר אמנה – חברה להתיישבות בגוש עציון והשור מרון – שבנתה בתים עם קומה אחת והכנה לקור מה שנייה. בבית אין מדרגות, והקומה השנייה היא רק בטון ולא בנויה או מחולקת לחדרים", מספר יהושע. "יש הרבה בתים כאלה ביישוב שהושכרו בעבר, ועכשיו הועמדו למכירה". המחיר של הבית נמוך מאוד ביחס לשווקים אחרים – בוודאי בהשוואה ליישובים בתוך הקו הירוק – וגם עלות השיפוץ (130 אלף שקל) נמוכה במיוחד. "לקחתי קבלן להתקנת הריצוף וקבלן אחר להתקנת התלונות, ואת השיפוץ עשה פועל ערבי מצוין, שגר בכפר לידנו. גם את החומרים קניתי בעצמי בכפרים הערביים ובאריאל – והמחירים אצלנו הרבה יותר נמוכים", אומר יהושע. "עלות השיפוץ כללה לא רק את הבנייה של הקומה השנייה, המדרגות והתלונות, אלא גם את הריהוט, מטבח חדש ומקרר". במאוס נכנסה משפחת יהושע לווילה

החדשה, שנהפכה מבית דו-קומתי בן 4 חדרים לבית דו-קומתי עם 6 חדרים.

בית שהיום אינו מנצל בו את מלוא זכויות הבנייה, אלא מותיר חלק מהן כאופציה לבנייה עתידית בידי הרוכשים, אינו תופעה נרחבת ביישראל – אם כי ניתן להיתקל בה מדי פעם, כפי רויקטים שמיועדים לאוכלוסייה צעירה. זה קורה בעיקר כשהיומים סבורים כי אין טעם למצות את מלוא הזכויות, כדי שלא להעלות את המחיר מעל ליכולת הרוכשים, וגם משום שחלק מקהל היעד אינו זקוק לבתים גדולים בשלב זה של חייו.

על כסיס עיקרון דומה, מוכרת חברת אמ"ר יקה ישראל קוטג'ים בפרויקט יוניק וילג' בפ"ד רדיסה, עם אפשרות לקנות את קומת הקרקע וזכויות בנייה להשלמת הקומה השנייה בעתיד או אפשרות לוותר על המרתף. "הקוטג'ים הם על מגרשים של 200-220 מ"ר, והבית בנוי בשטח של 160 מ"ר – כלומר, שתי קומות, שכל אחת

מהן בשטח של 80 מ"ר, עם מרתף של 45 מ"ר. בקומה הראשונה יש מטבח, סלון וממ"ד, ובקומה השנייה יש ארבעה חדרים שינה. מחיר קוטג' כזה הוא 2.55-2.85 מיליון שקל", אומר דרור תורן, משנה למנכ"ל אמריקה ישראל להשקעות. לד"ר ריו, המחיר אינו סופי, ואפשר להוריד אותו בש"ת דרכים: אחת היא לוותר על המרתף, שעלותו מסתכמת ב-300 אלף שקל. הבעיה היא שוויתור על מרתף זו החלטה שאי-אפשר לחזור ממנה לא"ח שהבית נבנה, ותורן אומר כי רוב הרוכשים בוחרים באופציה היקרה, שמוסיפה להם 45 מ"ר בבית. אפשרות שנייה היא לוותר על הקומה השנייה, ולהסתפק בבית צמוד קרקע קטן, בן קומה וחצי, בשטח בנוי של 100 מ"ר, שמחירו מוערך ב-2.05 מיליון שקל. "זה לא פער גדול מאוד, אבל הוא מספיק כדי לקבוע אם בני הזוג יכולים או לא



קוטג' בפרויקט יוניק וילג' בפרדסיה. "הרוכשים רוצים יציבות" הדמיה: גבי טטור אדריכלים



קוטג' בפרויקט פסנת יורו בירושלים. "נשאר רק למצוא את הבית הנכון" הדמיה: יורו ישראל

◀ המשך מעמוד 102

"ברוך כלל מדובר במשפרי דור, כי מחירי הבתים בהוד השרון ובכפר סבא גבוהים מאוד, כך שצריך הון עצמי גבוה – כמו שיש לבעל נכס", אומרת אורלי מנשר, זכיינית ומנהלת סניף רשף נכסים כפר סבא והוד השרון. "הבעיה של משפרי הדור, שרוצים לעבור לבית צמוד קרקע, היא הצורך בהגדלת סכום המשכנתא וסכום ההחזר החודשי. מכיוון שמדובר בדרך כלל במשפחות עם ילדים ועם הוצאות חודשיות קבועות – בהרבה מקרים אין להם מאיפה להביא עוד כמה אלפי שקלים כדי להגדיל את המשכנתא. ואולם בית שיש בו יחידה להשכרה, המניבה הכנסה נוספת, יכול להיות פתרון. יש כאלה שלא משכירים את היחידה, אבל מעבירים אליה את המשרד שלהם – וזה גם חוסך להם בהוצאות. הם לא צריכים לשכור משרד חיצוני, אין להם נסיעות – ואת ההוצאות אפשר לנכות לצורכי מס".

מנשר מסבירה כי התופעה נפוצה בעיקר בהוד השרון ובכפר סבא. ברעננה, לעומת זאת, מחירי הבתים גבוהים יותר והתופעה כמעט אינה קיימת. "ברעננה יש גם אוכלוסייה שונה, עם ציביון דתי-לאומי, שפחות מעניין אותה לעי שות עסקים. נוסף על כך, המחירים שם כל כך גבוהים, שגם ההכנסה מהיחידה המושכרת לא תספיק לרוכשים כדי לשלם את המשכנתא", היא אומרת. "לעומת זאת, התופעה נפוצה בהוד השרון ובכפר סבא. בהוד השרון נמצאת מכללת שערי משפט, ויש קהל יעד של סטודנטים שמחפשים מגורים באזור. יחידות כאלה בדרך כלל לא מתאימות למשפחות, אלא לרווקים או לסטודנטים".

לדברי מנשר, יחידות מסוג זה הן בשטח של 70-50 מ"ר, ושכר הדירה כולל תשלומים של מים, ארנונה וחשמל, אבל לא כבלים ואינטרנט. "דמי השכירות שם נעים בין 2,800-3,000 שקל בחודש. עבור בעלי הבית מדובר בהכנסה צדדית של כ-30 אלף שקל בשנה, שפטורה ממסים", היא אומרת.

למרות הפיתוי לקנות בית כזה, מנשר מזהירה כי במקרים רבים מדובר בבנייה לא חוקית. לדבריה, התנאי לקבלת אישור אכלוס (טופס 4) לבית עם יחידת דירור הוא שהכניסה ליחידה ולמדרגות שמובילים אליה היא מהחניה – כלומר, כניסה צדדית של הבית. כניסה אחרת לבית אינה חריגה. ואולם בנייה חוקית לא תמיד מטרידה את בעלי הבתים הנחושים – ורוכשים רבים מוצאים "קומבינות" שונות ומגוונות לעקיפת המגבלות של אישור האכלוס.

להתנייד לחברים, ואחיינן שצריך להגיע לצבא. גם המצב הביטחוני והסמיכות לכפרים ערביים הלחיצו אותי. לפעמים אני חוזרת הביתה בשעות מאוחרות בלילה, או שהאחיניים שלי יוצאים לבלות – ואין לדעת מה יקרה". בסופו של דבר, החיפושים שלה הצטמצמו ליישובים אורנית ושרי תקוה – שהם זולים יותר מפתח תקוה, אבל גם קרובים למרכז.

העסקה המשולבת שמבקשת עוזרי לבצע אינה פשוטה. במעבר דירה רגיל, בני הזוג צריכים לגבש הסכמה לגבי המיקום, המחיר והנכס, וצריך להביא בחשבון את מקומות העבודה של כל אחד מהם. במקרה של עוזרי, לעומת זאת, יש ארבע צלעות שצריך להתחשב בהן, כולל ילדים. "במסגרת הזאת צריך להביא בחשבון את מקומות העבודה של כולם", היא אומרת. "גיסתי ואני עורבות בפתח תקוה, או נוכל לנסוע יחד ולחטוף, אבל הדרך חזרה בעייתית, כי גיסתי עובדת במשרת אם ומסיימת לעבוד בשעה מוקדמת יותר. אחי עובר בראש העין, או אורנית קרובה לו מאוד. בעלי עובר שיקום בבית לוינשטיין ברעננה וגם בפתח תקוה, והוא צריך את המכונית שלנו. "צריך לבנות את זה מהבסיס בצורה נכונה, שהשטח יהיה שווה לכל משפחה", אומרת עוזרי. "התכנון שלנו שונה, כי לאחי יש שלושה ילדים, ולנו עדיין אין ילדים. אני צריכה פחות חדרים, אבל אני רוצה להגשים את החלום שלי ולפתוח בבית סטודיו לצילום. אני גם רוצה לחיות בבית עם חדרים גדולים ומרווחים". אז עד כמה עוזרי ואחיה קרובים להגשמת החלום? לדבריה, "99% שהתוכנית שלנו תצא לפועל – נשאר רק למצוא את הבית הנכון".

### קומבינת יחידת הדירור

דרך אחרת להתמודד עם המחיר הגבוה של בית צמוד קרקע היא השכרת יחידת דירור בתוך הבית. בדרך כלל, מדובר ביחידה שנמצאת במרתף – וזה לא תמיד חוקי. ישראל פסטורנק, מנכ"ל מרכז הבנייה הישראלי, מציין כי בניית יחידת דירור נפרדת היא תופעה שקיימת גם בבניית צמודי קרקע חדשים בבנייה פרטית, וגם בשיפוץ ובהרחבה של צמודי קרקע קיימים. רבים מהבורים מנצלים תוכניות להוספת מרתפים שאושרו בערים רבות, והופכים את המרתף ליחידה נפרדת, שאותה הם יכולים להשכיר עבור סכום שיש ממנו חלק מהמשכנתא. על פי ההערכות של מרכז הבנייה בישראל, מדובר ב-1,000 יחידות שנבנות מדי שנה במסגרת בנייה, הרחבה או שיפוץ.



## דרור תורן, משנה למנכ"ל אמריקה ישראל: "בפרויקט

בפרדסיה הקוטג'ים נמכרים ב-2.35-2.55 מיליון שקל. הגענו למסקנה שלצעירים בני 35 שמוכרים דירה, אין סכום כזה להשקיע – והם גם לא תמיד צריכים בית של שישה חדרים. מצד שני, הם רוצים את המיקום ואת האפשרות שבסוף הבית יתאים גם למשפחה גדולה"

ליון שקל לכל משפחה – וזה יקר מאוד. התקציב שלנו הוא כמיליון שקל לכל משפחה". התקציב הזה הביא את עוזרי לחפש בתים באזור הצפון, ואפילו בהתנחלויות כמו בית אריה, אלא שהרעיון ירד מן הפרק למרות המחירים המפתים. "אלה מקומות זולים יותר, אבל גם רחוקים יותר", היא אומרת. "אני עובדת באזור המרכז, ואני לא לבד. יש גם אחיינים גדולים שצריכים

יכולים לקנות את הבית", מסביר תורן. "בפרויקטים של בנייני דירות ברמת גן או בפתח תקוה, המחירים תמיד נקובים ב'החל מ', כי יש מגוון של מוצרים ומחירים: יש דירות 4-5 חדרים ויש דירות מיוחדות. בפרויקט בפרדסיה הקוטג'ים אחידים למדי והמחירים הם בטווח של 2.35-2.55 מיליון שקל. זה מנעד צר של מחירים, ולכן גם הקבלן מצומצם באפשרויות שלו. הגענו למסקנה שלצעירים בני 35 שמוכרים דירה, אין סכום כזה להשקיע – והם גם לא תמיד צריכים בית של 6 חדרים, כי יש להם רק ילד אחד או שניים. מצד שני, הם רוצים את המיקום ואת האפשרות שבסוף הבית יתאים למשפחה גדולה יותר. הם לא רוצים לעבור לבית אחר או לעיר אחרת – הם רוצים יציבות, לגדול עם הילדים והמשפחה. בעתיד, הם יוכלו להוסיף קומה בלי לשלם היטל השבחה או אגרות – רק לחדש את היתר הבנייה", אומר תורן.

### מפסיקים לחכות לפינוי-בינוי

יונית עוזרי מפתח תקוה חשבה על רעיון מקורי ויצירתי במיוחד כדי לממש את חלום הקוטג' היא ובעלה בחרו לחלוק ולחלק בית צמוד קרקע עם קרובי משפחה. עוזרי נשואה ללא ילדים, וגרה כיום בדירת 3.5 חדרים בפתח תקוה, אבל לדבריה, היא תמיד חלמה לגור בוילה. "הראשון שפניתי אליו היה אחי, שגר בבניין רכבת ישן, שמיועד לפינוי-בינוי בעתיד – אבל כבר הרבה שנים אנחנו שומעים על 'העתיד' הזה. הוא גר בדירה של 65 מ"ר בפתח תקוה, ויש לו שלושה ילדים – שניים גדולים והשלישי בן שלוש וחצי, שעדיין ישן בחדר השינה של ההורים. הילדים הגדולים מביאים חברים הביתה – ואין מקום. כל השנים הם נשארו שם, כי חיכו לפינוי-בינוי, ובניתיים זה לא קורה", אומרת עוזרי.

הכוונה של עוזרי ומשפחתה היא לקנות בית אחד ולחלק אותו באופן שווה, כך שכל משפחה תקבל שטח בגודל זהה ותתכנן אותו לפי צרכיה. "אנחנו מחפשים עכשיו בית עם מגרש של עד חצי דונם ושטח בנוי של 300-350 מ"ר, אבל לא בפתח תקוה, כי היא עיר יקרה מדי", היא אומרת. "כמעט מצאנו בית בפתח תקוה – מבנה נטוש שהיה צריך להרוס אותו ולבנות מחדש, וביקשו עליו 2.2 מיליון שקל. שמאי העריך את מחיר הבית ועלות הבנייה ב-4 מיליון שקל – 2 מיליון