

חדש

גליון 101 1991

מגרשים

כל המחירים, כל הפרטים, כל הכתובות

מאגר המידע הגדול בארץ
על מגרשים מחירים וייעודם



קטעי עתונות

יפעת

המרכז לקטעי עתונות רדיו ומלוויזיה
דרך פיית 7, תיא מל. 03-611977

דקל

שירותי מחשב להנדסה בע"מ בנין יסטארקוי
משרוניחובסקי 35, חיפה מל. 04-338866

אורניב

שמאות מקרקעין-ניהול נכסים
רח' ישעיהו 17, חיפה
מל. 04-338275 בקס. 04-338759



מופטי זייד

הארק

אנשי סגל בכירים בטכניון גרים בווילות על אדמות יקרות שקיבלו במתנה מהעירייה



צריפים שוודיים בגבעת דאונס. 4 דונם ב־2 מיליון דולר תצלום: דודו אדם

הנושא התעורר מחדש עקב החלטה להרחיב כביש, והעירייה, שדרשה את פיננים, חויבה לשלם פיצויים גבוהים לדיירים על המתנה שהעניקה להם ב־1952

הטכניון השתלט על אדמות יקרות השייכות לעירייה, ומשכן עליהן מרצים, למרות שנדרש לפנות את השטח. מתחקיר כלבו עולה, שכמגורי חברי סגל אקדמי כרויב חורב מתחת לגבעת דאונס הודיעו רוב המרצים שאינם מתכוונים לעזוב את המקום. המרצים משלמים דמי שכירות נמוכים, על פי תוצה שנערך כנפרד עם כל מרצה.

על פי הערכת שמאי הקרקעות מוטי זייר, ערכן של אדמות אלו, אם יימכרו לבנייה, יגיע ליותר משני מיליון דולר, לארבעה רונמים עליהם מוצבים הצריפים השוודיים.

גורמים בטכניון מסרו שהטכניון לא מעוניין לפנות את השטח, אך גם העירייה אינה לוחצת לפינוי השטח היקר השייך לה. על פי אותם מקורות חוששת העירייה ליצור תקדים משפטי לגבי מעמד השטח, ועל כן מעדיפים שהטכניון יתפנה מרצונו. כך לפחות עולה מהתכתבות ארוכה מלפני מספר שנים.

לפי הסכם שנחתם ב־1951 בין העירייה ונשיא הטכניון ראו רב' אלוף יעקב דורי, קיבל הטכניון לידיו לחמש שנים חלקת אדמה מרוחקת באזור רחוב חורב, ועליה יוצבו צריפים שוודיים באופן זמני, כדי לשכן כ־20 משפחות מרענים עולים חדשים שהוזמנו לעבוד במוסד. הרבך היה חלק ממדיניות העירייה לעודד קליטת מרענים ואנשי תרבות בעיר.

חלק ניכר מהמרצים, ובהם פרופ' נריאן סילבר, המשנה לנשיא הטכניון לפיתוח, פרופ' כרונו נוימן, פרופ' יצחק מיניקוב מהפקולטה למתכות, פרופ' אמנון פוקס מביה"ס לרפואה ופרופ' אורי אופנהיים מהפקולטה לפיסיקה הודיעו שימשיכו להתגורר במקום ואין בדעתם לעזוב.

הוותיקים שביניהם מתייחסים לדירות שניתנו להם כאל דירות שבבעלותם, ומשלמים דמי שכירות נמוכים.

ההסכם עם הטכניון היה כאמור לחמש שנים. הטכניון ביקש להאריך את ההסכם מספר פעמים, ונענה בחיוב. עם השנים הפך הטכניון לדייר מוגן.

העירייה פנתה בעבר להנהלת הטכניון וביקשה שתדאג לפינוי השטח, אך חוות דעת משפטית הבהירה שעלות הפינוי לעירייה עלולה להיות יותר ממיליון דולר, פיצויים למפונים.

הצעה חלופית שהעלה הטכניון – לפנות את השטח ולקבל במקומו שטח במ"ק אחר בכרמל לא התקבלה על ידי העירייה.

במשך השנים עשו הדיירים שיפוצים יסודיים בצריפים השוודיים, עטפו אותם בבטון, והצריפים הפכו לווילות יפות, המשתלבת בנוף הירוק.

לאחרונה החליט הטכניון לשפץ מספר דירות פנויות במקום ולשכן בהם אנשי סגל, עולים חדשים מבריה"מ, ובהם פרופ' מיכאל מירנוב.

לפי תוכנית המתאר של חיפה, אמורים להרחיב במקום קטע מכביש חורב, אך מאחר שחברי הסגל מסרבים לעזוב את בתיהם והעירייה אינה מסוגלת לפנות אותם, העבודות לא נעשות, ובמקום נשאר סיבוב מסוכן לנהגים.

רוברת הטכניון מאירה שחם מסרה בתי גובה: "בסיכום עם העירייה מ־1952 ניתנו הצריפים בשכירות חודשית למרענים ער לים שהצטרפו לשירות הסגל האקדמי של המוסד".

"דירות אחדות שופצו לאחרונה על ידי הטכניון, כדי לשכן בהן מרענים עולים".

ג'עפר פרח

להיט חדש בכרמל: 800 דירות - גן ופנטהאוזים ייבנו באחוזה

מגרשינו ומכרים למי 36%-41% או 70 אלף דולר לדירה

בניין של ארבע קומות, ארבע דירות, ושילי-
מו 362 אלף דולר, שהם כ-90 אלף דולר קר-
קע לדירה. העסקה נעשתה באמצעות המת-
וון ג'ים כנס, המתמחה בעסקי מגרשים על
הכרמל. בעסקת מגרשים אחרת, אף היא
באמצעות בנק, קנה משקיע מקומי מגרש בן
770 מ"ר בונייה א', המיועד לקוטג' של 245
מ"ר, ושילם 215 אלף דולר. מגרשים של
800 מ"ר בונייה א' נמכרו בשנה האחרונה כ-
160 עד 240 אלף דולר, לפי גודל המגרש
ומצבו הטופוגרפי.

דו ירחון חדש בשם "מגרשים" מרונת על
עיסקה ברמת גולדה, שבה קנתה קבוצת
משקיעים, מקבלן, מגרש בן 4 דונם ברוטו,
כ-800 אלף דולר. על המגרש ניתן לבנות,
לאחר הפקעות, 11 דירות של 130 מ"ר,
כלומר המחיר כ-73 אלף דולר קרקע לדירה.
כעיסקות אחדות ברמת גולדה הושגו מחיר
רם נמוכים במקצת, סביב 60-65 אלף דולר
קרקע לדירה.

קוטג' חדש ברחוב סורוקה 36, ליד אחו'
זה, שבנייתו הושלמה זה עתה, נמכר כ-200
אלף דולר. הקבלן יעקב פריצק והחברה זנ"ג
אל מציעים דירת קוטג' ב"מצפה ורדיה" על
הכרמל כ-300 אלף דולר.

דינה. לפני שנים מספר נעשתה רהי-פרצל'
ציה, חוץ השלמת ההפקעה ל-40% המקוב'
לים, ואושרו תוכניות בנייה מפורסות. המ'
גרשים בני 600-800 מ"ר.
עם אישור החכ"ע ותחילת ההכנות לבני'
ייה, החל מסחר ער במגרשים. מגרש לארבע
דירות נמכר לקבלן, לפני כחודשיים, כ-250
אלף דולר. בינתיים עלו המחירים, ומגרש
כזה יימכר כ-280-300 אלף דולר, כלומר כ-
70 אלף דולר קרקע לדירה. בעסקות אחר'
זים מוכרים לפי 36%-41%.

מגרש לארבע דירות נמכר כ-362 אלף דולר

עסקת המגרשים היקרה ביותר על הכר'
מל, כתקופה האחרונה, היא זו שבה קנו אר'
בע פורטיים מגרש ברמת אשכול, לכני'
על ידי מוסדות ויחידים, כמסגרת גאולה
קרקע, עוד לפני קום המדינה. בין הקונים
גם יהודים מחו"ל. העירייה ביצעה פרצל'
ציה, חוץ הפקעה של 10%, לאחר קום המי

שכונת אחוזה הצפונית היא להיט המגור'
רים החוש של חיפה. כאן יחלו לבנות בקרוב
שכונת מגורים יוקרתית, ובה כ-800 דירות
גן, דירות צמודות קרקע ופנטהאוזים, בכני'
ינים מרוונים, רובם ארבע יחידות לכניין.
במקום כ-200 מגרשים. תוכניות הבנייה כבר
אושרו, וטרקטורים החלו לסלול את כבישי
הגישה. עם גמר סלילת הכבישים, יוחלו קב'
לנים ויוזמים בבנייה ובמכירה. דירה צמודת
קרקע בת 120 מ"ר תימכר כ-215 עד 240
אלף דולר, ויהיו גם דירות יקרות יותר.
השכונה תהיה בין סוף רחוב אינשטיין לצו'
מת דניה.

המגרשים כאחוזה הצפונית נקנו מערבים



מגרשים לבנייה עלו דולרית ב-10%

לעליות תורמים המחסור בדירות והגזירה להשקעה ברכישת מגרשים

הלבנות מגיע מחירו של מגרש
בשטח 790 מ"ר, לכנייה דרמטית
ותית, ל-420 אלף דולר. מגרש
בחרדה לבניית יחידה צמודת קרקע
בשטח של 500 מ"ר נע בין 45 ל-50
אלף דולר. מחיר מגרש בנבצ'לית מ'
תוח בשטח של אלף מ"ר לבניית
שתי יחידות דוור צמודות קרקע -
400 אלף דולר. בתייה מוצעים
מגרשים בונייה בשטח של 750-850
מ"ר ל-200-250 אלף דולר.

להמניית וזן שנצטר בכורסה להסק'
עות בנול"ן, מנגר, בעלי המגרשים
מתניבים לעליות נוספות, או לחלף
פין דרשים מחירים גבוהים ממחירי
השוק ועל ידי כך גורמים להאמרת
במחירים.

למח דוגמאות מהיצע המחירים
וזקים נשוק מחיר מגרש לבנייה
בנבצ'לית הצעירה, כשטח של
300-350 מ"ר, נע בין 120 ל-150
אלף דולר ברמת השרון בבני'
על ידי מוסדות ויחידים, כמסגרת גאולה
קרקע, עוד לפני קום המדינה. בין הקונים
גם יהודים מחו"ל. העירייה ביצעה פרצל'
ציה, חוץ הפקעה של 10%, לאחר קום המי

עליה דולרית ממוצעת של
כ-10% במחירי המגרשים לבנייה
נרקטה בחצי השנה האחרונה, עלה
מתחירי שערנו שמאי החינון
"מגרשים", למקנת מחבני התחקיר,
הביקש למגרשים בארץ והעור'
עקב המחסור בדירות. כמו כן, הקב'
לנים שבכרד רווחים מהבנייה
המוצאת באחרונה ומתמריצים שק'
כלן, מפנים משאבים לרכישת
מגרשים, וגם בציבור הרחב יש מגמה

שמאי העיתון החדש "מגרשים": מחירי המגרשים עלו ב-10%

השנה האחרונה התעורר ביקוש למגרשים בארץ עקב מחסור בדירות. הקבלנים צברו רווחים מהבניה המואצת. לאחרונה ומוזמריצים שקיבלו מפנים משאבים לרכישת מגרשים. גם בציבור הרחב קיימת מגמה להמניית הון שנצבר בכורסה להשקעות בנדל"ן. מוגד, בעלי המגרשים ממתנים לעליות נוספות, או לחילופין דורשים מחירים גבוהים ממחירי השוק וגורמים להאמדה במחירי המגרשים.

עליה דולרית ממוצעת של כ-10% במחירי המגרשים לבניה הלה בחצי השנה האחרונה. בעלי המגרשים מהססים למכור בציפיה לעליה נוספת עקב הוסר קרקע פרטית זמינה לבניה, וההנחה שהסדר המשכנתאות החדש ינביר את יכולת הרכישה של הציבור וזה יעדיף להשקיע ברכישת מגרשים. כך עולה מתחקיר שערכו שמאי העיתון המקצועי "מגרשים". שיצא לאור בימים אלה בפורמט חדש ומרוחב.

כמה דוגמאות מהנתונים המפורסמים ב"מגרשים": מחיר מגרש לבניה בהרצליה הצעירה בשטח של 300-250 מ"ר נע בין 130-120 אלף דולר; ברמת השרון (נבעת הלבונה) מחיר מגרש בשטח של 790 מ"ר לבניה דו שספתית הוא 420 אלף דולר; מגרש בחדדה לבניית יחידה צמודת קרקע בשטח של 500 מ"ר נע בין 50-45 אלף דולר; מחיר מגרש בהרצליה פתוח בשטח של 1000 מ"ר לבניית שתי יחידות דוור צמודות קרקע 400 אלף דולר; כתיפה (דניה א') מגרש בשטח 850-750 מ"ר מחירו נע בין 250-200 אלף דולר. בשיכון דן בתל אביב מגרש בשטח 766 מ"ר לבניית שלוש יחידות דוור נע בין 400 עד 500 אלף דולר.

"מגרשים" מפורסם אחת לשבועיים. הנופים שחברו להוצאת העיתון: "אורניב", שמאות מקרקעין וניהול נכסים; "דקל", שירותי מחשב להנדסה; "יפעת", המרכז לקטעי עיתונות, רדיו וטלוויזיה. העורך הוא מוטי זייד, שמאי מקרקעין במקצועו.

"מגרשים" בא להרחיב את המידע לכל העוסקים בענייני הנדל"ן וכן למעוניינים במגרשים לבניה או להשקעה. העיתון כולל מאגר מידע שוטף על מגרשים ושטחים מסחריים בכל רחבי הארץ, כולל מידע עיסקאות שנסגרו ופידוט מגרשים המוצעים למכירה. כמו כן ניתן למצוא בו מאמרים וניתוחים נוקצועיים אקטואליים בנושאי נדל"ן.

עורך "מגרשים", מוטי זייד, מוסר כי בחצי

מחיר קרקע חקלאית במרכז עלה בשנה האחרונה ל-9,000 דולר לדונם לפחות

15.7.1991

הציבור רוכש מגרשים מתוך ציפייה לרווחים לאחר הפשרת קרקעות לבנייה

השקעות. מנתונים המפורסמים ב"מגרשים" אפסר לראות כי עבור דונם אדמה חקלאית ברפנה, דורשים חצי לאים 28 אלף דולר; באזור תל אביב מוצע מגרש חקלאי בשטח של 650 מ"ר כ-37 אלף דולר.

מדידים ודשו לפני שנה כ-5,000-5,000 דולר לדונם וכעת דורשים 9,000 דולר יותר לדונם. באזור המרכז דישו לפני שנה עבור דונם קרקע חקלאית בין 5,000 ל-7,000 דולר וכעת כ-20 אלף דולר.

מחירי הקרקעות החקלאיות בדר לים הכפלו בשנה האחרונה. המחסור בקרקעות לבנייה והסחרת הקרקע המורבות, הנעשות היום על ידי רשויות ותכנון ומנהל מקרקעי ישראל בהליכים מזורזים, "הקפיצו" את מחירי הקרקעות החקלאיות. העליות היותר משמעותיות חלו באזור המרכז, בשל התעוררות בשוק הנדל"ן והציפייה להפשרת קרקעות הגובלות באזורי בנייה.

20 אלף דולר לדונם

ככר אוהון על-יד גס ציונה, רדי רשים כ-33 אלף דולר לדונם עבור קרקע חקלאית, לבנייה עתידית. בחצבות דורשים 21 אלף דולר לדונם לקרקע חקלאית וכקריית אתא, סמוך לחיפה, דורשים כ-20 אלף דולר לדונם.

קיימת מגמה בשכר הימים ובציבור הרחב, להשקיע משאבים ברכישת מגרשים מתוך ציפייה לרווחים גדולים לאחר הפשרת

העיתון מגרשים, הכולל מידע שוטף על קסקאות, מציין כי בעלי



לא צריך להיות בלש כדי למצוא מגרש!

איפה יש מגרש? מי מוכר מגרש? מה המחיר? למה הוא מיועד? "מגרשים" יודע!

"מגרשים" - עיתון המגרשים של ישראל מביא לך שפע מידע עדכני בנושאי נדל"ן.

חדש



פרסם חינם! חייג לסלפון 04-338275 לאילנית ונשמח לקבל ולפרסם מידע על מגרשים.

מעוניין בחוברת דוגמא? חייג למחלקת המנויים.

לגילה: 03-611975-9

כל הקונים וכל המוכרים נפגשים ב"מגרשים"

מגרשים

עיתון המגרשים של ישראל

מיסודן של "אורניב" "דקל" "יפעת"

צפון העיר

מקומן

תל-אביב

17/07/91

הוכפלו מחירי קרקע חקלאית

למכירה וכן מאמרים וניתוחים מקצועיים בנושא הנדל"ן. עורך "מגרשים", מוטי זייד, שמאי מקרקעין, מסר, כי בעלי פרדסים דרשו לפני שנה כ-3,000-5,000 דולר לדונם והיום - 9,000 דולר ויותר לדונם. באזור המרכז דרשו לפני שנה בעבור דונם קרקע חקלאית בין 5,000 ל-7,000 דולר והיום כ-20,000 דולר. עורך "מגרשים" סבור, כי קיימת מגמה בקרב היוזמים ובציבור הרחב להשקיע משאבים ברכישת מגרשים מתוך ציפייה לרווחים גדולים לאור הפשרת הקרקעות.

מחירי הקרקעות החקלאיות הוכפלו דו-קרונית בשנה האחרונה. המחסור בקרקעות לבניה והפשרות הקרקע המרובות הנעשות היום על-ידי רשויות התכנון ומינהל מקרקעי ישראל בהליכים מזורזים "הקפיצו" את מחירי הקרקעות החקלאיות. העליות היותר משמעותיות חלו באזור המרכז, וזאת כשל ההתעוררות בשוק הנדל"ן והציטייה להפשרת קרקעות הגובלות באזורי בניה. כך מעריכים עורכי העיתון המקצועי "מגרשים" הכולל מאגר מידע שוכף על עיסקאות שנמגרו ומגרשים המוצעים

מחיר הקרקע החקלאית הוכפל דולרית ב-1991

בציפייה להפשרת קרקעות לבנייה ■ כך, לפחות, גורס שמאי המקרקעין מוטי זייד, העורך את העיתון המקצועי "מיגרשים"

דולר. באזור תל-אביב מיגרש חקלאי בשטח של 650 מ"ר - 37,000 דולר. בכפר ארזן (ליד נס ציונה) דורשים כ-33,000 דולר לדונם עבור קרקע חקלאית לבנייה עתידית. ברחובות - 21,000 דולר לדונם, ובקריית אתא - דורשים כ-20,000 דולר לדונם.

■ פנינה בר

עורך "מיגרשים" סבור כי קיימת מגמה בקרב היוזמים ובציבור הרחב להשקיע משאבים ברכישת מיגרשים מתוך ציפייה לרווחים גדולים לאחר הפשרת הקרקעות. מהנתונים המתפרסמים במדור החקלאי בעיתון "מיגרשים" ניתן לראות כי עבור דונם ארמה חקלאית ברעננה דורשים 28,000

המחסור בקרקעות והוראת השעה המאפשרת הליכים מזורזים בהפשרת הקרקע, "הקפיצו" את מחירי הקרקעות החקלאיות.

מחירי הקרקעות החקלאיות הוכפלו דולרית בשנה האחרונה. המחסור בקרקעות לבנייה והפשרות הקרקע המרובות הנעשות היום על-ידי רשויות התכנון ומינהל מקרקעי ישראל בהליכים מזורזים - "הקפיצו" את מחירי הקרקעות החקלאיות.

העלויות היותר משמעותיות חלו באזור המרכז, אבל גם באזור חיפה והצפון ניכרות התעוררות.

כך מעריכים עורכי העיתון המקצועי "מיגרשים", הכולל מאגר מידע שוטף על עסקאות שנסגרו ומיגרשים המוצעים למכירה, וכן מאמרים וניתוחים מקצועיים בנושא הנדל"ן.

עורך "מיגרשים", מוטי זייד, שמאי מקרקעין במקצועו, מסר כי בעלי מורשים דרשו לפני שנה 3,000-5,000 דולר לדונם, והיום - 9,000 דולר יותר לדונם. באזור המרכז דרשו לפני שנה עבור דונם קרקע חקלאית בין 5,000 ל-7,000 דולר, ואילו היום כ-20,000 דולר.

חדשות

18.7.1991

"מיגרשים" מגלה: מחירי הקרקעות הוכפלו דולרית בשנה האחרונה

דולר ויותר לדונם. באזור המרכז דרשו לפני שנה עבור דונם קרקע חקלאית בין 5,000 ל-7,000 דולר והיום כ-20,000 דולר. עורך "מיגרשים", סבור כי קיימת מגמה בקרב היוזמים ובציבור הרחב להשקיע משאבים ברכישת מיגרשים מתוך ציפייה לרווחים גדולים לאחר הפשרת הקרקעות. מהנתונים המתפרסמים במדור החקלאי בעיתון "מיגרשים" ניתן לראות כי עבור דונם ארמה חקלאית ברעננה דורשים 28,000. באזור תל-אביב מגיש חקלאי בשטח של 650 מ"ר, 37,000 דולר. בכפר ארזן על יד נס ציונה, דורשים כ-33,000 דולר לדונם עבור קרקע חקלאית לבנייה עתידית. ברחובות דורשים 21,000 דולר, ובקריית אתא סמוך לחיפה דורשים כ-20,000 דולר לדונם.

מחירי הקרקעות החקלאיות הוכפלו דולרית בשנה האחרונה. המחסור בקרקעות לבנייה והפשרות הקרקע המרובות הנעשות היום על ידי רשויות התכנון ומינהל מקרקעי ישראל בהליכים מזורזים "הקפיצו" את מחירי הקרקעות החקלאיות. העלויות היותר משמעותיות חלו באזור המרכז וזאת בשל התעוררות בשוק הנדל"ן והציפייה להפשרת קרקעות הנכבלות באזורי בנייה. כך מעריכים עורכי העיתון המקצועי "מיגרשים" הכולל מאגר מידע שוטף על עסקאות שנסגרו ומיגרשים המוצעים למכירה וכן מאמרים וניתוחים מקצועיים בנושא הנדל"ן.

עורך "מיגרשים" מוטי זייד, שמאי מקרקעין, מסר כי בעלי מורשים דרשו לפני שנה כ-3,000-5,000 דולר לדונם והיום 9,000

הפקה עצמית

איך מתמצאים בסביבה?

דן לאופר

תכניות המתאר הן תכניות גמישות שהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אמורה ליוזם בהן שינויים לטובת הציבור. בפועל הוועדות מכבות בעיקר שרר פות ומי שיוזם שינויים הם בעלי קרקע ויוזמים פרטיים וציבוריים כמו חברות בניה. גופים אלו משפיעים על הוועדה המקומית לשנות תכניות ולעיתים היא נעתרת, בהתאם לקשרים וכוחו השכיח של המבקש.

ישנו, אם כן, קרקעות שלא מיועדות לבנייה, אך הן בבעלות פרטית, והבעלים מעוניינים להפסיד את הקרקעות לבנייה וכך להקפיץ את שוויין. מדובר בקרקעות שמיועדות בתכניות המתאר לחקלאות, לתעשייה, וכאמור, גם ל"שטח ציבורי פתוח". כשמשנים את ייעוד אותן קרקעות, בתכנית מתאר חדשה, לקרקע למגורים, עולים מחיריהן והרשות המקומית אמורה לגבות היטל השבחה מהבעלים בגובה מחצית מעליית ערך הקרקע (היטל דומה נרצה לאחר הגרלת אחווי בניה מותרים ועבודות פיר תוח של הרשות המקומית לגבי המגרש). הרשות רשאית לגבות היטל זה מיד, אך עושה זאת רק כש מבקש בעל הקרקע (כלומר, מי שקונה את המגרש במטרה לבנות עליו, כלומר: אתם עצמכם) היתר בנייה על המגרש. מדובר באלפי שקלים, ואם רוצים כשים מגרש כלי לברוק תכניות מתאר ישנות שלו, עלולים לשלם מחיר מלא על המגרש ובנוסף היטל השבחה שאותו אמור היה הבעלים הקודמים לשלם.

חומלץ: לדרוש הסדרת היטל לפני הרכישה וכך תנאי לה.

צריך לבדוק: האם המגרשים מסביב לא מיועד דים לבתי קומות, שהרי אינך שואף לבנות וילה ומי סביב לה גורדי שחקים...חובה לברוק האם אתם בסביבה הקרובה קרקע חקלאית (לולים, למשל, מרעישים ומסרחים) או קרקע המיועדת למבני תעשייה או למבני ציבור (רעש והטרדות), ואם כן, אז מאיזה סוג, והאם קיים שם ייעוד להרחבת כנישים עירוניים ובין עירוניים (רעש, זיהום, מתקני טיהור וריח, יתושים), אישור להרחבת מחצבות עד לגבול מגרשים לבנייה.

כמשרד מהגרים המועצה המקומית או העירייה, תקבלו נתוני תשתית. במידה ואין קווי ביוב למגרש, זה יחייב אותכם בכריית בורות ספיגה שכרוכה בהם שך בסתימות ובתיקונים, אם הכביש מכורכר תשאלו אם יש סיכוי שייסלל בקרוב והאם על חשבון בעלי המגרשים. בררו האם לחץ המים באזור אינו מיועד לפורענות ובעיות תת לחץ ומים שלא זורמים כבר כשמגדל המים לא מספיק גבוה ביחס לגבעת מגורים חדשה). כדאי גם לברר מה בקשר לחיבורי טלפון וחשמל, בתים מרוחקים מהתשתית משלמים הן לחיבור טלפון וחשמל, וידוע על תושב וכדורייקב בגבעת עדו, שנאלץ לקנות גנרטור, ועל כמה ריח רות בשכונת אירוס הארגמן בנתניה, שבנה הקבלן בן יקר גת, שאין בהן חיבור לטלפון. כדאי לשאול, ובכתב, הן את מהגרים המועצה והן את מינהל מקרקעי ישראל באתו מחו (המינהל יוזם ומעורב בשינויי תכניות מתאר), האם מתוכננים שינויים בתכניות המתאר הנוכחיות, כמו למשל תכניות הפקעה לצרכי ציבור (מותר לפי החוק להפקיע בדרך זו עד 40% מהקרקע ללא תשלום לבעלים). כמי שהפכו לבעלי עניין, כבעלים לעתיד על המגרש, אתם זכאים לתשובה מתייבנת בכתב תוך שבועיים, וזאת לפי החוק בישראל.

מידע: "עיתון המגרישים של ישראל" מציע תמורת מחיר צנוע של 612 שקלים לשנה, לשלוח כל שבוע רשימת מגרשים פנויים למכירה, כולל מכרזים ל"בנה ביתך". טל. 03-611975.

תכנית מתאר ואיך להשתלם עליה: לעבור בסביבת מגורים סימפטית תוך הסתמכות על מראה עיניים בלבד – טעות. לכל עיר או מועצה מקומית תכנית מתאר המפרטת את הייעוד שקבעה הרשות המקומית לכל מגרש, גם אם שטחו חצי דונם ופחות. למשל: ישנם מגרשים מוקפים בתי מגורים שהוחלט לגבירם שיהיו "שטח ציבורי פתוח".

מדובר במגרשים פרטיים שהרשות אוסרת לבנות בהם בתים, וזה למעשה גנים או מגרשים לא מנוצי' לים. בעל המגרש עדיין מחזיק בבעלות חוקית עליו

קונים מגרש בונים בית

איך לקנות מגרש
ולבנות עליו בית, שלב
אחר שלב, תוך
הימנעות מהפסדים
כספיים, מבזבזי זמן
ומאובדן איכות חיים
בעתיד

ויכול לגסות ולשכנע את הרשות המקומית לשנות את תכנית המתאר לגביו, או למכור בניתיים את המגרש לפראייר שיגלה באיחור טרני שאינו יכול לבנות עליו. כדי להימנע ממלכודת זו כדאי לברוק ביסודיות את תכנית המתאר של הרשות המקומית. האם זה כה פשוט לברוק תכנית מתאר שכזו לפי החוק וכותכם לקבל לעיון, בשעות הקבלה, את תכנית המתאר הן בוועדה המקומית של הרשות המקומית מה נמצא המגרש, והן בוועדה המחוזית (לתכנון ולבנייה) של משרד הפנים. זו תכנית מסובכת שכדאי שבעל מקצוע, כולל אדריכל או מהגרים, יבדוק אותה.

צריך לבדוק: האם המגרש מיועד למגורים ולאיוזה סוג. צריך לברוק האם תכניות המגרש עצמו וכן תכניות המגרשים ב"רדיוס בר השפעה", של 150 מטר, לא כוללות הפתעות לא נעימות (אותן נפרט), וצריך לברוק הן את תכנית המתאר שבתוקף והן את תכניות המתאר הישנות, שמשמעותיות מאוד למחיר המגרש כיום.

מעדיב 19.7.1991

מגרשים

למכירה מטרע, בית, בוגן שורר חי-
סוד, 052-967516 052-963919 (7444)
מגרש למכירה, 160 מ"ר, במרכז חו-
לון לבנה, 03-834672 (7450)
בית-העורן למכירה, 7 דונם, לבית
קומרים, באזור יקרון, 052-33494
(7572)
בניינה, בשכונת המוכה ביחור, 375
מ"ר, פיחה, 03-9670588 (7596)
קמח רציף מעונן באזור רמת-העורן,
במגרש לבנה פרמית, אפשר קומבי-
ציה, 03-450004 (7601)
דוושים מגרשים חקלאיים בקרבת
אזורי תעשייה מתונה למרח, פרטים
בתיב לומר, 7558 ר"ג (14359)

מחפש מגרש?
רוצה למכור מגרש?

מגרשים

עיתון המגרשים
של ישראל מביא לך
את כל המידע!
כל הקונים
וכל המוכרים
נפגשים ב"מגרשים"

לחברת דוגמא
טלפן לגילה
03-611975-9

וקוק בדיחיתת לספער, 2/2 דונם בא-
דוד סממיות, 08-223885 (14402)
לד חופית - סכסוכות, בהודמנת 626
מ"ר, חקלאית, 03-263063 (14437)
ברעונה, 700 מ"ר לד, ברחוב יהודה
הלד, 052-904042, 052-442671 (14640)
4 דונם חקרא של הכרמל, לד שט-
פיה, 03-806588 (14712)
ברעונה, 375 מ"ר לקומי בשכונה
אקטלוסיבית "שורחוח", 052-441088
(14818)
בזולחן 330 מ"ר להשקעה לחעשייה,
סאבו, 03-5714774 (7232)
בכרכור מטרעם פרסיים לבניה,
03-748473, 03-389216, 06-377629
(10495) 06-377742
במורל 600 מ"ר מוצלעה, חקראי ו-
כל בבניה, 03-413308 (10560)
במכניה, 864 מ"ר + אישור בניה,
03-845757, 1795 (11566)
בזולחן 1/4 דונם לבניה, באזור מוכ
למכירה מטרעם בפי באשור, עורכ
א' ז' 03-5371397 (10238)
לקבלים בקומביעה, בהרצליה 60
דירות, בתניה 50 דירות, בודא באזור
הסלחות ל-5 דירות במזום,
052-552492 (10337)

מעדיב 25.7.1991

מגרשים

1150

מחפש מגרש?
רוצה למכור מגרש?

מגרשים

עיתון המגרשים
של ישראל מביא לך
את כל המידע!
כל הקונים
וכל המוכרים
נפגשים ב"מגרשים"

לחברת דוגמא
טלפן לגילה
03-611975-9

800 בשכונת וילת בקרסיה, לבניה
מ"רית, 03-223547, 03-6991912 (36)
לד חופית - סכסוכות, בהודמנת 626
מ"ר, חקלאית, 03-263063 (14437)
ברעונה, 375 מ"ר לקומי בשכונה
אקטלוסיבית "שורחוח", 052-441088
(14818)

קול חיפה

סקומון

ידיעות א.

26/07/91

שמה בנו

העלייה מבדיה"מ הביאה לקפיצה במחירי המגרשים

עליית הרוסים לארץ, שהקפיצה את מחירי הדירות, גרמה בעקבין לעלייה במחירי המגרשים. בגליון "מגרשים" שהופיע באחרונה, טוען המתווך גיים כנס, שכרניה א', למשל, עולה מגרש שגודלו 800 מ"ר בין 160 דולר ל-240 אלף דולר, לפי הקרבה לכביש.

בדניה ב', הידועה כדניה הצעירה, נמכרו בשנה האחרונה ששה מגרשים בעסקות קומבינציה, הנעות בין 35 ל-45 אחוז לקבלן.

ביקוש מוגבר נרשם באחרונה למגרשים כשכונת ורדיה. כשנת '91 בלבד, נמכרו בוורדיה כ-20 מגרשים, לעומת חמשה ברמת אשכול וארבעה ברמת גולדה.

בעסקה שנרשמה באחרונה, נקנה מגרש לכניית ארכעה קוטגיים ברחוב פנימי ברמת אשכול תמורת 600 אלף דולר, כעור בוורדיה אפשר להשיג מגרש שגודלו 910 מ"ר להקמת שבע יחידות דיור ב-300 אלף דולר.

מזלמזל: הלהיט עיתונות נדל"ן ליפעת קטעי עיתונות עם דקל חברת לשמאות ומקרקעין

מבט הטוף בדוכני-העיתונים מגלה גידול ענק בעיתונות נדל"ן — מונקציה של הבום הנוכחי בענף. זה התחיל בדצמבר 1989 כאשר חברת גמולב נדל"ן הוציאה לאור את מחירון הדירות הממוחשב שלה. לא חלף חודש ולו יצחק חזקוד לטוב ממחירון הרכב הוציא לאור מחירון דירות משלו. אחרי כן יצא לאור דו-שבועון יש דירות, בעיברית וברוסית, ובו מידע מלא על דירות, המוצעות למכירה, בעיתונות. וחשבתם שזו חסוף לאל ולאו גמולב הוציא ירוזון נוסף, הנקרא בניין חדש ובו הצעות קנייה של קבלנים למריוויקטים בערים הגדולות. השיא נקבע בחודש שבעבר: ימעת קטעי עיתונות חברו לדקל שירותי מחשב להנדסה ואודנינג — שמאות מקרקעין והם מוציאים לאור 24 חוברות בשנה של מגרשים הכוללות מידע על מגרשים מנויים למכירה בכל הארץ, במחיר למנויים בלבד ב־750 ש"ח לשנה. וזה עדיין לא הסוף. ידיעות אחוזנות התקנא במוסף החודשי נכסים של גלובס והוא מוציא מוסף פרסומי בנושאי נדל"ן ודירור. ושוב נשמע ציוץ מכיוון מרכז חקבלנים על מריוויקט מו"לי שלחם. זה קורה בתדירות של אחת לשנה, אולם אין סיבה שהפעם צבי מידמן לא ירים את חמשא הזה על כחפיו הרחבות.

1.8.1991



230 אלף דולר לדונם

כאמרוזח הושג מחיר שיא לקטע קטעת במספרץ חיפה, וקטע באזור הציקשוסט נמכרה במחיר של 230 אלף דולר לדונם. העיתון "מגרשים" שריחה הפל העסקת, מסר כי המחיר הגבוה שולם על ידי הקנים בשל העוברת שייקודו ומקדדי של האחר, לתעשייה ומלאכה, שונה למסחר. במספרץ חיפה ניתן כיום לבנות באחוזי בנייה של 150% עדי לגובה של שלוש קומות.

1.8.1991



חוצפה: דורשים 33 אלף דולר בעד 400 מ"ר קרקע חקלאית בשרון

כונ ופסיד: אוהרה זו חייבת להישקל יפה על ידי אלו המבקשים לקנות מגרשים חקלאיים במחירים גבוהים. בכפר אהרון, ליד נסי ציונה, דורשים 33 אלף דולר לדונם חקלאי. ברחובות דורשים 21 אלף דולר ובקרית אטא - 20 אלף דולר לדונם. ליד תל-אביב דורשים 37 אלף דולר בעד מגרש חקלאי של 650 מ"ר, כלומר כ־75 אלף דולר לדונם. על כל ההצעות הללו צריך להיגיד למשקיעים: היוהרו מאוד, ואולי אף תברחו מהן, הסיכון גדול מן הסיכוי.

היעוד מותר יהיה לעיריית הרצליה להפקיע ללא תמורה 40% מהשטח, ואולי אף להפקיע חלק גדול יותר ממנו. **וידע:** "קונים בכנות הגיעו אל, ויעצתי להם שלא לשלם מחירים מופקעים מעין אלו בעד הקרקע. אפשר לשלם בעד מגרש של 400 מ"ר אולי 8,000 דולר, וגם אז לראות אותו כהשקעה לסוחר ארוך. איש אינו יכול לדעת האם ומתי יגיעו עם מדיניות ההפסדה להרצליה. אם באמת פוחתת הע" לייח, תפחת גם החלהבות השלטונות לאשר שינוי ייעוד, וייתכן מאוד שמי שקונה קרקע

אבל הכל הופתעו ממה שאירע לפני זמן קצר, כסיפור המדהים את מומחי הענף ומעורר תגובות קתנה. כנראה בכ־6,000 דולר לדונם. שדה פלחה של עשרות דונם בהרצליה, פיצלה אותה לחלקות כנות 400 מ"ר, ומציעה למכירה כל חלקה בכ־33 אלף דולר, כלומר 82 אלף דולר לדונם! יש לזכור, שהמדובר בקרקע שיעודה חקלאי, והיא עדיין לא קיבלה תוקף לבנייה למגורים או ליעוד אחר, ועוד יש לזכור, שלאחר ההפסדה ושינוי

ולתעשייה, כפתח-חקות, כראי שון לציון וכודרה-שרון. זה מעלה, כמובן, את ערכן של הקרקעות החקלאיות. **השמאי החיפאי מוסר וידע, בהתפתח במחירי מגרשים (ואף החל להוציא לאור, עם שותפים, דו-שבועון בנושא זה), אמר לגלובס: "בעלי פרטים בתורה ובפרדס-תנה, שעד לפני שנה לא העיזו לדרוש יותר מ־5,000 דולר לדונם, דורשים עתה 9,000 דולר לדונם. בערים כמו נתון-תקנה ורעננה, שם ההפשיה בעצומה, הושלש המחיר מ־7,000 ל־30,000 דולר**

מחירי הקרקעות החקלאיות ברוב חלקי הארץ עלו במהירות במחירת בשנה האחרונה. הני היר והדולרי הוכפל, ולעיתים אף יותר מכך. לא קשה להבין מה אירע: הטאניקה מפני מחסור בדירות הביאה לקיצור הליכים, מאישרים מהירים, ליביטול חיסאכו"י של איהמרת קרקע חקלאית לבנייה, ועדות מיוחדות לבנייה, יחד עם עיריות, וכשפירו לבנייה בשנה האחרונה אלפי דונם, ואולי יותר, של פידכים ושרות, מניבים ולא מניבים, די אם לזכור את כל ההפשרות, לבנייה למגורים

מעריב

מעריב
2.8.1991

קרקעות לבניה התייקרו דולרית ב-10%

מגוש בשטח של דונם אדמה חקלאית ברי עננה, 28 אלף דולר. ברחובות דורשים בעלי קרקע חקלאית בגודל דומה 21 אלף דולר. בנאות אפקה, מגוש בשטח של 400 מ"ר המיועד לבניית יחידת דיור אחת נמכר במחיר של 250 אלף דולר. מגוש בן חצי דונם, נמכר ברעננה ב-160 אלף דולר. בשיכון דן דורשים חצי מיליון דולר בעד קרקע לבנית בית תלת-משפחתי.

אריה אמלטוני

מחירי המגרשים לבניה עלו בחצי השנה האחרונה בשיעור של כ-10 אחוזים בדולרים. הדבר נובע מנטיה של הציבור להשקיע בגדל"ן ובגלל המחסור בדירות. מסר מוטי זייד, שמאי מקרקעין ועורך עתון מגרשים. קרקעות חקלאיות באזור המרכז, שנמכרו לפני שנה בכי-5,000-7,000 דולר לדונם ע"לוח היום כ-20 אלף דולר וזאת משום שקיימת ציפיה להפשרה גדולה של קרקע חקלאית לבניה. כך, למשל, דורשים בעלי

נדל"ן

אסתר גולדבוש

אדמה חקלאית - לא הכל זהב

כבר אין מחיר לקרקע חקלאית באזור המרכז. כל אחד דורש כמה שהוא רוצה ולמרבית ההפתעה מוצא את מי שמוכן לשלם. הביקוש לאדמה חקלאית מרקיע שחקים, שכן טמון בה פוטנציאל לרווח גדול לכשתופשר לבניה.

מחירי קרקע חקלאית הצפויה להפסדה הריקיעו עד 30 אלף דולר לדונם, בשעה שקרקע חקלאית לעיבוד חקלאי מחירה 3,000 - 5,000 דולר לדונם, תלוי באזור. את המחיר הגבוה מכתיבים הציפיות ולא הערכת שמאי. מחיר אדמות חקלאיות עם פוטנציאל לשינוי יעוד הוכפל בשנה האחרונה. דרישה גדולה לאדמות חקלאיות נרשם באזור פתח תקווה, רעננה, חדרה, הוד השרון, נשר ליד חיפה, ובסביבות נתניה.

שמאי המקרקעין מוטי זייד מזהיר שלא כל קרקע חקלאית היא אכן מציאה, גם אם ההימור מתאמת והיא משנה יעודה לקרקע לבניה. כדי לא ליפול לפח צריך,

לפני הקניה, לבדוק מספר נושאים:

- לאיזה כיוון מתפתחת העיר. העיר עשויה להתפתח לכיוון דרום והאדמה נקנתה דווקא בצפונה. כדי לדעת את כיוון התפתחות הישוב על הקונה לגשת לרשות המקומית, ולברוק בקפידה את תכניות המיתאר.
- יש לבדוק אם המחיר אינו מופרז ומישהו אחר כבר הסיר את השמנת. לעתים המגרש התייקר כל כך בגלל ציפיות להפשרה לבניה, עד שנגמרה האופציה שמחירו יעלה יותר.
- לאחר שהתברר שמחיר המגרש סביר חשוב לקחת בחשבון את גורמי המיסוי על קרקעות.

מוטי זייד: "בעת הרכישה ישנו מס רכישה בשיעור 5 אחוזים. אם לא מעבירים את הקרקע מוטל עליה מס רכוש בשיעור 2.5 אחוזים מדי שנה. לאחר שהקרקע הופשרה לבניה, מפסקה ממנה הרשות המקומית 40 אחוז, במקרה הטוב, לצרכי ציבור". מי שקנה חלקה קטנה עלול להישאר אחרי ההפקעה עם מגרשו שאפשר לבנות עליו רק מלוגה לכלב.

זה עוד לא הכל. מוטי זייד: "בעת אישור התכניות לבניה גובה הרשות המקומית היטל השבחה בשיעור 50 אחוז משווי עליית ערך הנכס ואילו בעת מימוש הנכס יש לשלם מס שבח לשלטונות המס".

עד כאן הוצאות מיסוי. עליהם יש להוסיף הוצאות פיתוח, בסך כ-20 אלף דולר ליחידת ריור של 300 מ"ר שמוטלות על בעלי הקרקע.



בונים במנחת

חברת ערים משקיעה 35 מיליון שקל בכביצו עבודות התשתית לפרויקט מנחת (מלחה) בירושלים שיכלול כ-950 דירות, שיבנו 20 יזמים. 575 דירות ייבנו בבתיים מדורגים בשטח 140 מ"ר בממוצע לדירה, 242 דירות צמודות קרקע בשטח 160 מ"ר ליחידה ועוד 62 וילות וקוטג'ים בשטח עד 750 מ"ר.

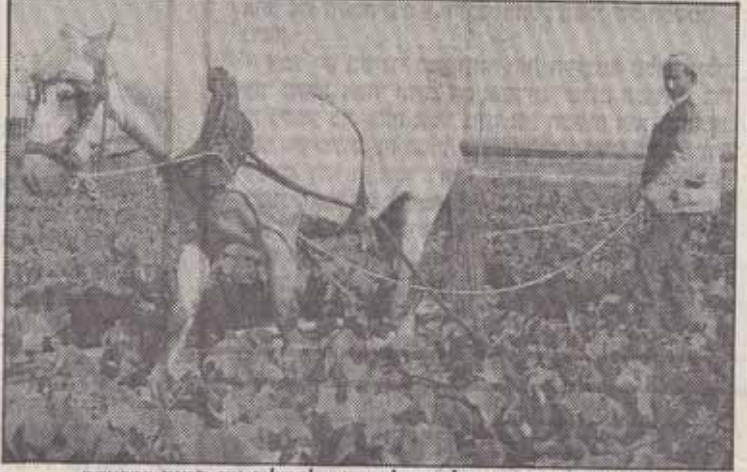
היו שם עוד 54 יחידות של בנה ביתך שטרם שווקו לקהל הרחב.

נאמן מנהל משורדים

אנשי העסקים עו"ד אברהם (אייבי) נאמן וחיים אריאל הקימו חברה ליוזם, פיתוח וניהול נכסים בעיקר בתחום הנדל"ן. עו"ד נאמן, הנמנה עם יוזמי שכונת אזורי חן ומגדלי נאמן, וחיים אריאל לשעבר מנכ"ל נבסי אזורים וחברות הבניה הטרומויות של כלל, מסרו כי חתמו הסכמים לניהול משורדים בשטח כ-25 אלף מ"ר.

150 אלף דולר מגרש בנהריה

חברת הפזירה רכשה ממינהל מקרקעי ישראל 1.3 דונם בנהריה בכ-150 אלף דולר. על המגרש אפשר לבנות בניין של 5 דירות בשטח 100 מ"ר לדירה.



במקום הנוון ובעימותי הנוון יוכל החקלאי הזה להחליף את הסוס במרצדס

ב
אור
ל
כ
מ
זבנ
הבנ
של
ת
ת
מז
ת,
ל

מעריב

מעריב היום - בצבע
 MAHARIT HA YOM BE'VIVANIM
 MAHARIT HA YOM BE'VIVANIM

יום א', 4.8.91 כ"ד באב תשנ"א, גליון מס' 13324; שנה מ"ד; המחיר 1.40 נש (כולל מע"מ), המחיר באילת 1.20 נש; 34 עמוד; כל הזכויות שמורות.

המשפט לימאות בחיפה, אשר הוציא, לבקשתו פקודת מעצר נגד האניה. שליח מיוחד יצא לנמל אשדוד כדי להדביק את צו המעצר על התורן, כפי שמחייב החוק הימי הבינלאומי. בעלי האניה טרם הגיבו על הצעדים שנקטו נגדם.

647,000 פוטות, באשראי ל-90 יום. אולם מאז מתחמת האניה התורכית מלשלם את חובה. החברה הספרדית שכרה את שירותיה של "לודיס" כדי שבלשיה יעקבו אחר תנועת האניה ולמצא את מקומות עגינתה. אתמול הודיעו הבלשים למעסיקיהם כי הא-

לא צריך להיות בלש כדי למצוא מגרש!

איפה יש מגרש! מי מוכר מגרש! מה המחיר! למה הוא מיועד! "מגרשים" יודע!

"מגרשים" - עיתון המגרשים של ישראל מביא לך שפע מידע עדכני בנושאי נדל"ן.

פרסם חינם!
 חייג לטלפון
 04-338275
 לאילנית
 ונשמח לקבל
 ולפרסם מידע
 על מגרשים.

נעונין בחוברת דוגמא?
 חייג למחלקת המנויים.
 לגיחה: 03-611975-9

מגרשים

עיתון המגרשים של ישראל

מיסודן של "אורניב" "דקל" "יפעת"

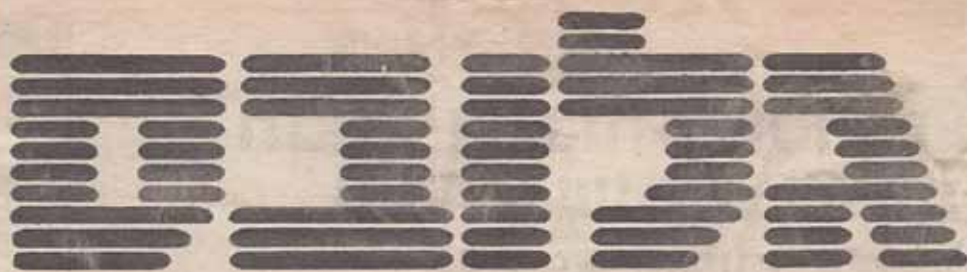


פותרת צריות

ר האפייה ואת הפריטים מהם מור מת הפיצה, מונחים בגלילי פלסטיק שקופים. המחשב יקלוט את ההזמנה מהלקוח ויבצע את ההזמנה למגש יד אדם. הפיצה, על מגש מיניום שקוטרו 18 ס"מ, תצא מרדקת מעטות אפויה וריחנית ויהיה בין 3 ל-4 שקלים בלבד. עלות המערכת, המיובאת מאיטליה, כ-60 אלף דולר, והיא תשווק ביננים על ידי אפרופו.

דחי אדמה את היצוא

את תפוחי אדמה, אמר אתמול החברה תייצא השנה 1000 תות לספרד, שהיא עצמה אנית גדולה של תפוחי אדמה לאירופה. לדבריו, תפוחי אדמה מישראל מונגים שונים צאים בחודשי התורן, כאשר ירופה משווקים תפוחי אדמה מקומי מאיסוס בלבד. תפוחי האדמה מישראל נמכרים, אך טרי ונארויים בתחנות מי ורשיפה בצרפת ובגרמניה ייזוץ קמעוניות, על פי דרישת השווקים השונים.



עיתון העסקים של ישראל

לא צריך להיות בלש כדי למצוא מגרש!

איפה יש מגרש? מי מוכר מגרש? מה המחיר?
למה הוא מיועד? "מגרשים" יודע!

"מגרשים" - עיתון המגרשים
של ישראל מביא לך שפע מידע
עדכני בנושאי נדל"ן.
ב"מגרשים" חברו
יחד 3 גורמים
מהמובילים במשק
בענפי שמאות
המקרקעין, הבניה
והמידע העסקי.



היה מנוי! חייג לטלפון
9-611975-03 לגילה
פרסם חינוס! חייג לטלפון
04-338275 לאילנית
ונשמח לקבל ולפרסם מידע על מגרשים.

איתנות

כל הקונים וכל המוכרים נפגשים ב"מגרשים"

מגרשים

עיתון המגרשים של ישראל

מיסודן של "אורניב" "דקל" "יפעת"

ידיעות אחרונות

יום ה' כ"ז באב תשנ"א
7.8.1991, גליון מס' 18622

הכנרת נסוגה – המגרשים הוזלו

– מאת ד"ר אנוש, כתבת ידיעות אחרונות –
מחיר הקרקע במגדל, צפונית לטבריה, ירד
כתוצאה מנסיגת האגם.
ירחון הנדל"ן "מגרשים" מרווח, כי באחרונה
נמכר במקום מגרש מול הים במחיר 65 אלף דולר
לדונם, שהוא נמוך בכ"5 אחוז מרמת המחירים
שהיתה מקובלת באיזור בשנה האחרונה.
רצועת החוף במגדל נועדה ברובה לבניית מפע'
לי תיירות, ונראה, שהיומים חוששים, כי נסיגת
האגם תפגע בכוח המשיכה של המקום ותטיל עליה
הם הוצאות פיתוח גדולות בהקמת בתי מלון.
הכינת מצויה כיום במרחק של 300 מטר מקו
החוף "הרשמי" שלה.

12.8.1991

הארץ

התעשייה הצבאית פירסמה "מעין מכרוז" למכירת 39.5 דונם מול כיתן

המחיר הצפוי מוערך ב-15 עד 20 מיליון דולר

כ-15 עד 20 מיליון דולר. והוצעות הושגו לחברות המתמחות בגדל"ן או שגילו עניין בקרקע. חלקו הגישו את הצעותיהן, וכיבדו תע"ש בחנת אותן. המחיר הגבוה שדורשת תע"ש עבר השטח נובע מהכוננה לשנות את ייעוד הקרקע המקורי מתעשייה ומגורים, למגורים בלבד.

גורמים מסויגים לדעתה. נודע כי את ההצעה שלחה וועד שיה הצבאית לכ-60 גורמים שונים הפעילים בענף הגדל"ן.

המחיר הצפוי להתקבל עבור הקרקע מוערך על-ידי מומחי "מגרשים", ירחון בנושא מרקעין,

תע"ש פירסמה בקשה לקבלת הצעות לרישת 39.5 דונם, הנמצאים בבעלותה בשיכון דן וחלק מגוש 6623. מול מפעל וטקסטיל "כיתן" בהדר יוסף. החברה נמנעה מלפרסם מכרוז על מנת שלא תהיה מחויבת לפעול לפי חוק המכרזים, והערימה לפרסם מעין מכרוז בקרב

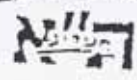
13.8.1991

המשמר

מגורים בלבד

■ תע"ש פרסמה מכרוז למכירת 39.5 דונם בשיכון דן (חלק מגוש 6623), כמחיר צפוי של כ-15-20 מיליון דולר - מסרו עורכי "מגרשים", ירחון בנושא מרקעין, בבעלות "יפעת", המרכז לקסעי עיתונות. מרובר בקרקע כזה שוכנת התעשייה הצבאית ומסביבו איזור וילות ובתי יוקרה מהמבוקשים בארץ. המכרוז הופנה למספר חברות גדולות בארץ, שהגישו את הצעותיהן

הנבחנות עתה בתע"ש. המחיר הגבוה שדורשת תע"ש עבור השטח נובע מהכוננה לשנות את ייעוד הקרקע המקורי, מתעשייה ומגורים למגורים בלבד.



קרקע נאל תע"ש במכרז

שטח של כ-40 דונם בשיכון דן שסד-למכרז על ידי התעשייה הצבאית. האיזור שמשתייך לשטח המכרז למכירה נחשב למבוקש קש מאוד והוקמו עליו וילות רבות ובנייני יוקרה. לפי הערכה של שמאי המקרקעין מר טו וייד, שדן והדו"ח "מגרשים". המחיר שיד"רש תמורת השטח הידוע כחלק מן הגוש 6623, נע בין 15 ל-20 מיליון דולאר ומספר חכרות בניה מן הגדולות בארץ הנישו כבר את הצעותיהן. וייד טוען כי המחיר הגבוה נובע מן הכוונה לשנות את יעוד הקרקע מתעשייה למגורים. על מחיר הקרקע יש להתייחס ב-100 אחוז להוצאות שונות עד שתחיה מוכנה לבניה. מחירו של מגוש בשיכון דן, בשטח של חצי דונם, המיועד לשתי יחידות: יווד קוטג' מגיע ל-400 אלף דולאר.

אריה אפלסונו



שמאי מקרקעין: ירידת מחירים ריאלית מסתמנת בשוק המגרשים לבנייה למגורים

קבלנים וחברות שוקלים פעם נוספת עסקות על מגרשים לבנייה רוויה כי אינם בטוחים שיש קונים

הפופולריים בין המגרשים צמודי הקרקע הם השיקופות לבניית "בנה ביתך". מגרשים אלו מוצעים כיום מינהל מקרקעי ישראל, בעיקר באגף צעות משרד הבינוי והשיכון, חברות ערים או חברות מוסריות אחרות. כמגרשים המכונים "חוקלאיים" (לא חייבים להיות מעובדים או כשרי מוש חקלאי אחר) המגמה מעורבת. רוב המגרשים מוצעים לציבור כיום היזמים כמחירים גבוהים, המשאירים רוח גודל למוכר. הציבור אינו ממהר לרכוש מגרשים חקלאיים שכן חירם גבוה, ומנסה להפיש מציאות.

לבנייה רוויה המגמה היא התייצבות מחירים. הקבלנים וחברות הבנייה שוקלים כעת יותר מאשר בעבר אם המודר שבו מוצע להם להיכנס לעסקה אכן כדאי. אותן השאלות העיקריות היא כי יקנה ריחות בעוד שנה ובכמה כמגרשים לבנייה פרטית וד"ר אן דרמשפוזניק, המגמה היא עדיין של כיקשים ועליות מחירים. מגרשים טובים נוספים ובמחירים טובים, ועדיין כלכלי לקנות מגרש, לבנות לבד ולהרויח את פערי המחירים הקלני.

צדע שלהם עלתה באחרונה, סימנים אלו מקיינים את השפעתם על המגרשים המשווקים חלק משוק הגרל"ן. את שוק המגרשים לבנייה ניתן לחלק לשלושה:

- מגרשים לבנייה רוויה, המיועדים בעיקר לקבלנים וזמנים.
- מגרשים לבנייה פרטית וצמודות קרקע, המיועדים לרוכשי הפרטי.
- מגרשים "חקלאיים", המיועדים להשקעות עתידיות.

להערכת יידי, מאתמנות כמה מצמות בשוק המגרשים במגרשים

שוק הגרל"ן התייצב באחרונה, ואף נראים סימני ירידת מחירים ריאלית, כל זאת לאחר עלייה מעבר למסובל בענף הגרל"ן בשנה האחרונה - כי קובע השמאי מוסי וייד, השודר את הביטאון "מגרשים". יידי מייחס את התופעה לכמה גורמים מרכזיים, שהעיקרי בהם הוא תיקון מחירים לאחר עליית המחירים והצפות שהיו בשנה האחרונה. כמו כן, הוא אומר כי הציפייה למאות אלפי עולים חדשים התגמשה ורק באופן חלקי, וכי מתחילה תחרות בין קבלנים וחברות בנייה, שיכולת הבר

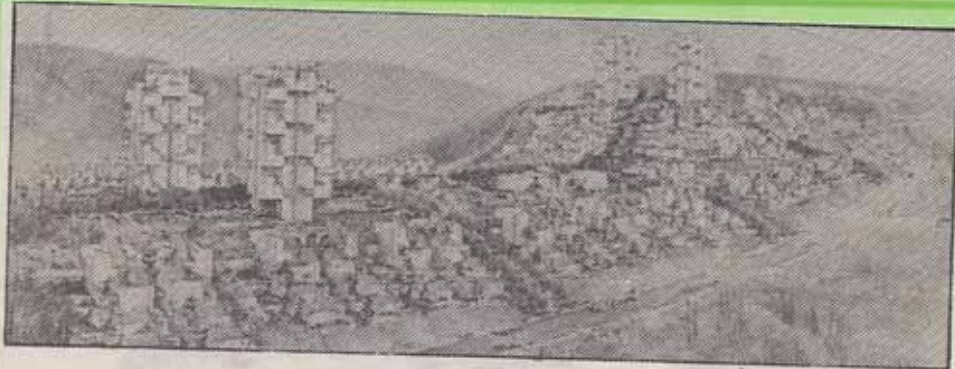
כלבו
מקומון
חיפה
30/08/91

מגרש במפרץ פי 5 ממחיר המינימום

דיוור בבנייה דוויה או משרדים,
כמנייש יחסיחו 5.5 דונם, השתתפו
היטה קבלנים, זמתה במכרז חברת
אחרים תוכנון והגרטה, ששילמה
שני כיליון שקל, פי חמישה סמחיר
המינימום. במחירי מגו שים לבנייה
למגורים ישנה יציבות.

מביטאון מגרשים. לרכרי זייר,
הדרישה היא של גורמים פרטיים,
קבלנים ויזמים. לדוגמה, מגרש בן
דונם באזור קניון לב המפרץ נמכר
בי"ס אלף דונם.
במכרז של זמינהל, שנערך
בקריית מוצקין, לבניית 48 יחידות

בשוק המגרשים המסחריים
כאזור המפרץ נרשמה לאחרונה
התעוררות. המכרזים של מינהל
מקרקעי ישראל נסגרים נכחורים
הנבזחים בהרבה ממחירי המינימום
של השמאי הממשלתי. כך עולה
מבדיקה שערך השמאי מוטי זייר



5 מיליון דולר ישקיע הקבלן יוסף מושקוביץ בפרויקט ענק, שבימים אלה הוחל בשיווקו - מעלה הטכניון ברמות יצחק. השכונה נבנית על הרכס הגבוה בהר, והיא תכלול 570 יחידות דיור מסוג קוטג'ים, דירות מדורגות ורבי קומות. מחירי הקוטג'ים - 140 מ"ר, בתוספת 100 מ"ר גינה - 159 אלף דולר. מושקוביץ סירב למסור את מחיר קניית הקרקע. חברת השמאות אורניב מעריכה, שעסקת הקרקע נסגרה בשני מיליון דולר, לפי שער יציג של שני שקל לדולר

התעוררות בבניית דירות יוקרה

לאחרונה חלה התעוררות בבניית דירות יוקרה באזורים רבים בחיפה. כך עולה מנתונים שפורסמו בירחון "מגרשים".

ליד מרכז הכרמל בונה הקבלן יצחק פריצקר את פרויקט "צמרת פנורמה", הכולל 24 דירות וקוטג'ים. בבניינים יהיו מרכזי לובי עם צמחייה ושתי מעליות, ובכל דירה יהיו ג'אקוזי ומערכת מיוזג אוויר. הבתים מוקמים על שטח של 150-180 מ"ר. ההשקעה הכוללת בפרויקט היא כשמונה מיליון דולר, והמחיר לדירת קוטג' הוא כ-380 אלף דולר.

בשכונת ורדיה בונים הקבלן יעקב אנגיל וחברת דנאל שכונה סגורה הכוללת בשלב א' 70 קוטג'ים ופנטהאוזים. הדיירים יוכלו ליהנות מחדר ג'אקוזי וכן מבריכת שחייה מקומית וממגרשי טניס. השכונה משתרעת על 11 דונם. ערך המגרש הוא כשלושה וחצי מיליון דולר, וההשקעה בפרויקט היא כ-15 מיליון דולר.

מחירי הדירות נעים בין 200 ל-300 אלף דולר. עד כה נמכרו 30 דירות בפרויקט.

גם באזור נווה שאנן חלה התעוררות בבניית דירות יוקרה. חברת "גולדסיל" מכרה לאחרונה שני פנטהאוזים בפרויקט נווה זיו. בנוסף, מתכננת החברה להקים שלושה בניינים של שלוש קומות ליד הטכניון.

מחירי הדירות נעים בין 245 ל-300 אלף דולר.

איתן גליקמן

מחירי הדירות בכפר-סבא יציבים עם נמיה מיטה

כמה גורמי שוק הקפיצו בשנתיים האחרונות, את מחירי הדירות, אבל אלה נבלמים בהדרגה. מומחים ממליצים לא להחליץ, כי ההיצע גדול. עם זאת, מדובר כמצב זמני

אות אטרקטיביות: דירת ארבע חדרים, בקומה שלישית עם מעליה, כשטח 120 מ"ר, כרוכב אימבר, נמכרה ב-142 אלף דר"ל. דירת חמישה חדרים, כר-חוב הגליל, בכניין בן חמש

אנשי הנדל"ן חשו, שקיים היצע גרול של דירות, יחסית לביקוש. להערכתו של כהלול, התופעה זמנית. "אנגלו-סכסון" מביא דוגמה לירידת מחירים: דירת חמישה

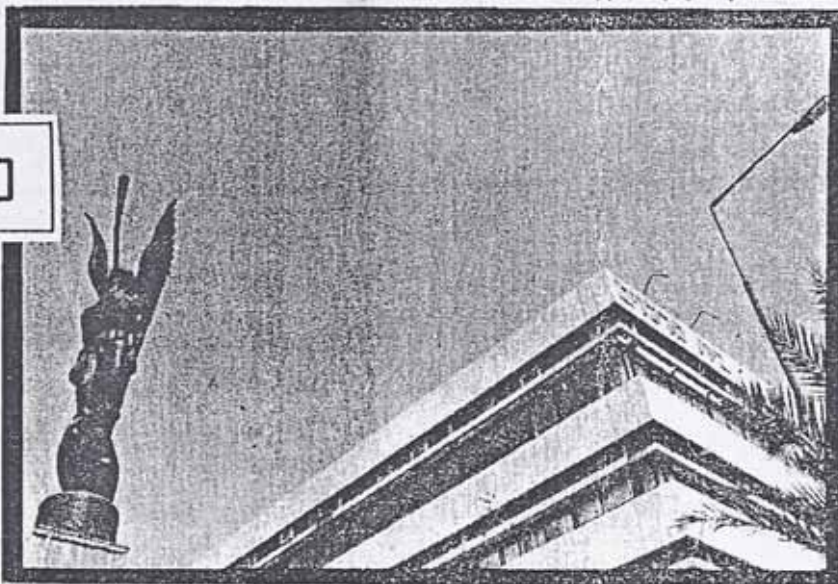
כלכלי המאיץ את השוק, נתב"דו. האנשים השתוללו עם המי-חירים והיום המציאות טופחה על פניהם. "אורי כהלול, מנהל סניף "אנגלו סכסון" בעיר, מעריך,

ככניה צמודת קרקע נמצאת הרצליה-פיתוח במקום הראשון. בין 230 ל-270 אלף דולר למגרש בן חצי דונם. ברמת השרון עולה מגרש בן 400 מ"ר בין 210 ל-250 אלף דולר. בר-עננה, מחיר מגרש ששטחו 350-400 מ"ר בין 125 ל-160 אלף דולר. בהרצליה התעצרה יעלה רבע דונם 120 עד 150 אלף דולר. 300 מ"ר בכפר-סבא יעלו 110 עד 90 אלף דולר. על-פי "מגרשים", המחיר הנמוך באזור הוא בהוד השרון, שם עולה מגרש בן 400 מ"ר בין 80 ל-100 אלף דולר.

לשכת המקרקעין בישראל ציפיה לגיליונו האחרון של רבעונה "מגרשים", שפורסם בחודש יולי, סבלה המפרטת את מחירי המקרקעין באזור המרכז, על בניה נקמות וכניה צמודת קרקע. הנתונים אינם מפתיעים. עולה מהם, כי הדירות היקרות ביותר באזור נמצאות ברמת השרון, והמגרשים הווליים ביותר - בהוד השרון. תר אחר ברמת השרון נע בין 16 ל-20 אלף דולר. באזור רים בינוניים כמושבה המחירים הם מ-11 ועד 14 אלף דולר לחדר. בשכונות - שמונה עד עשרת אלפים דולר לחדר. במקום השני רעננה והרצליה. שם, מחירו של חדר באזור יוקרתי נע בין 13 ל-15 אלף דולר, באזור בינוני - עשרת אלפים עד 12 אלף. בשכונות - בין שבעת אלפים לתשעת אלפים דולר לחדר. כפר-סבא וולה מעט יותר. באזור טוב, מחירו של חדר נע בין 12 ל-15 אלף דולר, באזור בינוני, בין תשעת אלפים דולר ל-11 אלף, ובשכונות - בין שבעת אלפים להמשת אלפים דולר לחדר.

כפ"ס: ירידת מחירים

שוק הדירות בכפר-סבא מצטיין באחרונה כיציבות, עם נטייה קלה לירידת מחירים. עמוס להב מתיווך "בית הנדל"ן" בכפר-סבא, מסביר את הדבר בהתפתחות מאופוריה: "השוק סבל בזמן האחרון מני-אות מחירים, שנגרמה בשל העליה מברית המועצות. עם הזמן החכרה, שלעולים אין כוח קניה. הצפייות שיהיו גורם



320 אלף דולר. מנטוויז דרימפולטי ממואר בכפר-סבא

שנים נמכרה במחיר 155 אלף דולר. דירת שלוש חדרים, בקומה שניה, בכניין כרוכב אני-רון, נמכרה ב-115 אלף דולר. דירת חמישה חדרים, בקומה שניה, כרוכב אברהם קרן

חרים, בכניין שכנייתו כמעט הושלמה, כשטח 143 מ"ר עם מרפסת פתוחה ב-12 מ"ר, נמכרה ב-168 אלף דולר במקום 175 אלף דולר. כפר-סבא נעשו כמה עסקי

שהירידה הריאלית כמחירי הדירות היא זמנית, ינוכעת מירידת ערך הדולר בהשוואה לשקל. בנוסף, היתה זו עונת החופשות, שאופיינה אף בהי-מתנה למימוש המשכנתאות.

נ

7.10.1991

הארץ

קיפאון בביקוש למגרשים המיועדים למפעלי תעשייה

הבעלים מחכים עד שיתאשושו המחירים

קיפאון מורגש בתקופה האחרונה בביקוש למגרשים לתעשייה ברובי הארץ. הקיפאון נובע כמיררר רבז מאי הבהירות לגבי מחירי המגרשים. בעלי הקרקע מצפים להתאוששות המחירים ולכן מספר העסקות שנעשו באחרונה אינו רב.

לדברי עורך הירחון "מגרשים", מנטי זיך, נמנעים באחרונה בעלי מגרשים פרטיים מלמכור מגרשים בציפייה להתעוררות, עובדת הגורמת לחסר במגרשי תעשייה.

באחרונה הוקצו בכמה ערים קרקעות לפארקים לתעשייה פארק לתעשייה במעלות ופארק לתעשייה ברזובות בשטח של 275 דונם, תגובל ברומה של קרית המדע בנס ציונה. החברה הכלכלית של באר שבע קיבלה הכחה משר התעשייה והמסחר, משה נסים, לפיתוח תעשיית בעיר בהיקף של 8 מיליון שקל. בכך עתיד להיות מוכפל תקציב הפיתוח לתעשייה בעיר.

להלן רוגמאות למחירים שדורשים בעלים של מגרשים לתעשייה:

מחיר לדונם

(כולל הוצאות פיתוח משוערות)

\$170,000	אזור תעשייה רזובות
\$75,000	אזור תעשייה סירת הכרמל
\$105,000	אזור תעשייה נשה
\$110,000	אזור תעשייה סבריה
\$25,000	אזור תעשייה זכרון יעקב
\$96,000	אזור תעשייה נתניה
\$30,000	אזור תעשייה חדרה
\$104,000	אזור תעשייה אשרוד

"גמולב": התעוררות מורגשת בשוק לדירות מיד שנייה

ירחון הנדל"ן "מגרשים": עולה הביקוש למגרשים לתעשייה

לפאקים לתעשייה פארק לתעשייה במעלות וכן פארק לתעשייה ברחובות בשטח של 275 דונם בגבול הרומי של קרית התעשייה של נס ציונה.

פרטיות, למשך 49 שנה, שיענידו אותם לאור פיתוח ותכנון בהחכרת משנה ליוזמים פרטיים. לאורונה וקצו בכמה ערים סקיעות

סאח כתבנו הכלכלי

"שוק הדירות מיד שנייה, שסבל מירידה בביקוש עד ספטמבר עד שהמוכרים התקשו למכור, זוכה להתעוררות והלתעניינות", אומר משה חרש, מנכ"ל חברת גמולב נדל"ן, העוסקת בחסי שוק הנדל"ן. רוכשי דירות הסיטו את התעניינותם מדירות חדשות, הנבנות על ידי קבלנים, לדירות מיד שנייה.

לדברי חרש, איתרה החברה שינוי בהתנהגות רוכשי הדירות בירושלים, שבה בולטת יותר מגמת המעבר לדירות יד שנייה. באזורים אחרים בארץ נמצא, כי מחירי יד שנייה נשחקו לעומת מחירי דירות חדשות, שנבנות באותן השכונות ממש.

להערכת גמולב נדל"ן, נובע השינוי בשוק מהקיפאון במחירי יד שנייה במשך כל השנה האחרונה. ירידת מחירי דירות אלה עשתה אותן לאטרקטיביות יותר, מה עוד שעסקה עם מוכרי פרטי עובדת לרירה מחיר סופי "ללא הפתעות".

מראשית השנה ועד סוף אוגוסט עלה מדר תשומות הבנייה, שאליו נהגות חברות הבנייה להצמיד את מחירי הדירות עד למסירת הדירה, כ-17.3%. הדולר עלה באותה תקופה בריוק באותו שיעור, וההערכת גמולב נדל"ן, הסיבה למהפך שהול בספטמבר דווקא "הציבור" עוד השוואת מחירים וגילה, כי מחירי הישנות הוצמדו לדולר, אך ירדו במנחים דולריים, אומר משה חרש.

התעוררות בביקוש למגרשים לתעשייה מורגשת בתקופה האחרונה, מוסר עודף ירחון הנדל"ן מגרשים, מוטי זייד.

שמאי המקרקעין מוטי זייד ציין, כי עידוד בתחום מגרשים לתעשייה נראה באופק, בהמלצה של ועדה שמינה שר הנומ"ס נסים, להשכיר במכרז פומבי מגרשים גדולים, עד 150 דונם לחברות

התעוררות בשוק המגרשים לתעשייה

למרות הקיפאון היחסי בשוק הדירות למגורים, נרשמה לאחרונה התעוררות בשוק המגרשים לתעשייה. הביקושים הם לקרקע פרטית ולקרקע של מינהל מקרקעי ישראל לתעשייה. הדבר יוצר באזורי המפרץ ונשר מחסור בהיצע מגרשים לתעשייה, אומר השמאי מוטי זייד, בעל חברת שמאות אורניב בע"מ. לדבריו, מספר הורשי המכרזים התעשייתיים ומכרזי המינהל עלה, ובמחירים שמעל מחיר המינימום שקבע השמאי הממשלתי. לפי תחשיבי אורניב, מחיר יחידת קרקע לתעשייה (כ־800 מ"ר) בטירת הכרמל הוא כ־75 אלף דולר, בנשר 90 אלף דולר עד 105 אלף, ובמפרץ 140 עד 160 אלף. מחיר מגרשים תעשייתיים מוערך ב־90 אלף דולר.

מעריב

13.10.1991

עצרו מכירות

לאחרונה הוקצו בכמה ערים קרקעות לפארקים לתעשייה, פעילות שמזרימה חמצן לתחום הנדל"ן התעשייתי. מעלות קיבלה קרקע להקמת פארק תעשייתי, לרחובות הוקצו 275 דונם, בגבול הדרומי של קרית התעשייה נס־ציונה. כבאר שבע מחכים למימוש הבטחת קר התעשייה והמסחר משה נסים שהתפרח חבלות של באר שבע תקבל 8 מיליון ש"ח לפיתוח תעשייתי בעיר. סכום שיכפיל את תקציב הפיתוח לתעשייה כבאר שבע. שמאי המקרקעין מוטי זייד אומר שבעלי מגרשים עצרו את מכירת המגרשים לתעשייה בציפיה לעליית מחירים, בגלל התעוררות מסוימת בביקושים. הוא מעריך כ־170 אלף דולר מחיר דונם באזור התעשייה ברחובות, כולל חוצאות פיתוח. לשם השוואה, באזור התעשייה טירת הכרמל הוא מעריך דונם כ־75 אלף דולר, באזור תעשייה נשר כ־105 אלף דולר, מטבחה כ־110 אלף דולר, בוכרון־יעקב כ־25 אלף דולר, בנתניה כ־96 אלף דולר, בחדרה כ־50 אלף דולר ובאשדוד כ־110 אלף דולר.

14.10.1991

המא

100 דונם בדניה נמכרו ב-700 אלף ד'

משקיעים ממרכז הארץ קנו באחרונה קרקע במחצית הדרומיים של שכונת דניה שבחיפה (בגוש 12268), על שטח של 100 דונם תמורת 700 אלף דולר, כלומר 7,000 דולר לדונם. פרטים אלה נמסרו בירחון הנדל"ן "מגרשים".

עליפי תוכנית בניין ערים, מיועד שטח זה לגן לאומי ולשמורת טבע על הר הכרמל, אך חלק ממנו מוגדר כגן לאומי, ואפשר לבנות עליו מחנות וכפרי נופש, בתי הבראה, מלונות ומוסדות בידור. להערכת השמאי מוטי זייד, עניין זה הופך את ההשקעה לכראית. כמ' קום אין עדיין פיתוח סביבתי והקרקע היא בבעלות פרטית.

חדשות חיפה והצפון

מקומון

חיפה

17/10/91

100 דונם בדניה נמכרו ב-700 אלף דולר לקרית נופש

במחצית הדרומיים של דניה (בגוש 12268) נמכרה לאחרונה קרקע בשטח 100 דונם תמורת 700,000 דולר למשקיעים ממרכז הארץ. כך מדווח עורך ירחון הנדל"ן "מגרשים", שמאי המקרקעין מוטי זייד.

על פי תוכנית בנין ערים מיועד השטח לגן לאומי ולשמורת טבע על הר הכרמל, אך בחלק מהחלקה בו מוגדר השטח כגן לאומי ניתן לבנות מחנות וכפרי נופש, בתי הבראה, מלונות ומוסדות בידור. עובדה זו הופכת את ההשקעה לכראית, כך סבור עורך ירחון "מגרשים".

עוד נמסר כי הנוף הנשקף הוא לכיוון דרום, ים תיכון וטירת הכרמל. במקום אין עדיין פיתוח סביבתי והקרקע היא בבעלות פרטית.

התעוררות בביקוש למכירת מגרשים לתעשייה באיזור הצפון

אותם לאחר פיתוח ותכנון בהחכרת משנה ליוזמים פרטיים. לאחרונה הוקצו בכמה ערים קרקעות לפארקים לתעשייה. פארק לתעשייה במעלות וכן פארק לתעשייה ברחובות בשטח של 275 דונם בגבול הדרומי של קרית התעשייה של נס ציונה. החברה הכלכלית של באד שבע קיבלה הבטחה משר התעשייה והמסחר משה ניסים, לפיתוח תעשייתי בעיר בהיקף של 8 מיליון שקלים ובכך עתיד להיות מוכפל הקצוב הפיתוח לתעשייה בעיר. להלן דוגמאות מחירים של מחירי מגרשים לתעשייה:

התעוררות בביקוש למגרשים לתעשייה ברחבי הארץ מורגשת בתקופה האחרונה. כך מוסר עורך ירחון הנדל"ן "מגרשים", מוטי זייד. עורך "מגרשים" מצוין כי בעלי מגרשים פרטיים נמנעים לאחרונה מלבצע פעולות מכירה של מגרשים בציפיה להתעוררות. עובדה הגורמת לחוסר היצע במגרשי תעשייה. עורך "מגרשים", שמאי המקרקעין מוטי זייד, ציין כי עידוד בתחום מגרשים לתעשייה נראה באופק בהמלצה של ועדה בין משרדית שמינה שר התעשייה והמסחר, משה ניסים, להשכיר במכרז מומבי מגרשים גדולים עד 150 דונם לחברות פרטיות למשך 49 שנה שיעבירו

מחירים לדונם כולל הוצאות פיתוח משוערות	האיזור
170,000 דולר	אזור תעשייה רחובות
75,000 דולר	אזור תעשייה טירת הכרמל
105,000 דולר	אזור תעשייה נשר
110,000 דולר	אזור תעשייה טבריה
25,000 דולר	אזור תעשייה זכרון יעקב
96,000 דולר	אזור תעשייה נתניה
30,000 דולר	אזור תעשייה חדרה
110,000 דולר	אזור תעשייה אשדוד

24.10.1991

מבט
לכלכלה ולחברה

100 דונם בדניה נמכרו ב־700 אלף דולר לקרית נופש

68

במסגרת הירוטיים של דניה (בנוש 12268) נמכרה לאחרונה קרקע בשטח 100 דונם תמורת \$700,000 למשכילים ממרכז הארץ, כך מדווח עורך ירחון הנדל"ן "מגרשים", שמאי המקרקעין, מוטי זייד. עליפי תוכנית בנין ערים מיועד השטח לגן לאומי ולשמורת טבע על הר הכרמל, אך בחלק מהחלקה בו מוגדר השטח כגן לאומי ניתן לבנות מתנות וכפרי נופש, בתי הבראה, מלונות ומוסדות בידור. עובדה זו הופכת את ההשקעה לכדאית, כך סבור עורך ירחון "מגרשים". עוד נמסר כי הנוף הנשקף הוא לכיוון דרום, ים תיכון, וטירת הכרמל. במקום אין עדיין פיתוח סביבתי והקרקע היא בבעלות פרטית.

חודשו האיומים על סגירת המפעל ביו ביצרן המקומי. היבואן

טיק

מיליון דולר לדונם קרקע בירושלים

מאת אסתר גולדברשט

למרות הקפאון בשוק הנדל"ן, נמשכת מגמת הביקושים למגרשים במקומות אטרקטיביים. בערים הגדולות - ירושלים, תל אביב וחיפה - עדיין משלמים מחיר גבוה עבור מגרשים לבניה. אמנם לא מתבצעות הרבה עסקאות, אך באלה שנסגרות, מחיר הקרקע גבוה. לפי סקר שערך שמאי המקרקעין מוטי וייד, מחברת אורניב, מתברר כי הביקוש לקרקעות מתרכז היום בערים הגדולות, שם, לפי וייד, מוסיפים מחירי מגרשים לעלות, הן לבניית וילות והן לבניית רכיקומות יוקרתיים. בירושלים, כשכונת ארנונה, השתתפו 13 קבלנים במכרו. המכיר הממוצע שהציעו לדונם ארמה בשכונה, הוא אלף דולר. הווכח במכרו קיבל את המגרש תמורת 502 אלף דולר, פי שלושה מהמחיר הנמוך ביותר שהוצע.

■ יציבות בתל-אביב

המגמה חזרה על עצמה במחנה אלנבי בירושלים. על מגרש כשטח של כדונם התחרו עשרים קבלנים. המחיר הממוצע שהוצע, עמד על 542 אלף דולר. המגרש נמכר כמעט במליון דולר: כ-917 אלף דולר.

בתל אביב שומרים מחירי מגרשים על יציבות, וזה אומר שהמג

רשים יקרים למרות הקפאון בנדל"ן. כשיכון דן, במקום מרכזי וטוב, דרשו בעבור מגרש ליחידת דיור אחת 190 אלף דולר. המגרש נמכר במחיר נמוך כמעט מזה שדרשו בעליו.

גם בחיפה נמשכת העליה במחירי המגרשים בשכונות יוקרה, כמו אחוזה צפונית.

■ לא מתעניינים במרימה

מגרש לשלוש יחידות דיור נמכר שם כ-230 אלף דולר. בשכונת דניה שומרים המחירים על יציבות ובדניה א' נמכר מגרש לבניית וילה, כ-240 אלף דולר. בדניה ב', מחיר ממוצע למגרש ליחידת דיור הוא 90 אלף דולר. כרמת אשכול, במגרשים הבודדים שנשארו, דורשים בעבור מגרש ליחידת דיור אחת 80 אלף דולר. באזור הצ'ק פוסט נעים מחירי מגרשים בין 180-190 אלף דולר ובמקומות פנימיים יותר, מחירי המגרשים נעים בין 100-120 אלף דולר. לעומת זה, במכרזים שנערכו בחולון, עתלית, קרית גת, לא ניגשו קבלנים למכרו ומגמה זו אופיינית לכל אזורי הפריפריה והישובים המרוחקים הן בצפון והן בדרום.

נות
זרד
אר
כ"ל
נני,
קר
שה
זר
עון
איר
חק
זרד
וט
זס:
כס,
רד,

הירחון "מגרשים" מעריך: צפויה עלייה במחירי הקרקעות

חדשון ח-פה והאפוז

מקומון

חופה

28/11/91

הגבוהים משווים הריאלי. ממערכת "מגרשים" מציינים כי החלטת הכנינה לייקר המגרשים במרכז תיקנה עיוות במחירי הקרקע בין צפון הארץ למרכז, הנובע מהוצאות הפיתוח הגבוהות בצפון. כך למשל, מגרש בשיטת "בנה ביתך" ליחידת דיור אחת נמכר בטבריה ב-42,000 דולר (כולל הוצאות פיתוח) ובמרכז הארץ ב-40,000 דולר (כולל הוצאות פיתוח). עם זאת, קניית מגרש מהמינהל לבנייה בשיטת "בנה ביתך" עדין אטרקטיבית מול מחירי הקרקע הפרטית.

עליה במחירי הקרקעות במרכז הארץ צפויה בעקבות החלטת מינהל מקרקעי ישראל לבטל את ההנחות בשיעור ממוצע של 50% על קרקעות באזור המרכז. במערכת ירחון הנדל"ן "מגרשים" מעריכים כי למרות עליה זו תמשך מגמת ירידה מתונה במחירי הדירות עד להתייצבות המחירים.

עורכי "מגרשים" מסבירים כי ייקור מחירי הקרקע לא ישפיע בטווח הקצר על מחירי הדירות; זאת מפני שעוד לפני החלטת המינהל, כאשר מחירי הקרקע היו זולים יותר, דרשו הקבלנים עבור הדירות מחירים

29.11.1991

מעדיב

ה"מ

הקרקעות באזור המרכז מתייקרות בגלל ביטול ההנחות של המינהל

במחירי הקרקעות במרכז הארץ צפויה עליה בעקבות החלטה של מינהל מקרקעי ישראל לבטל את ההנחות קרקעות באזור המרכז. ההנחות כיום הן בשיעור ממוצע של 50 אחוז.

במערכת ירחון הנדל"ן מגרשים מעריכים כי למרות התייקרות הקרקע תימשך המגמה של ירידה מתונה במחירי הדירות עד להתייצבות המחירים.

עורכי העתון מגרשים מסבירים כי ייקור מחירי הקרקע לא ישפיע בטווח הקצר על מחירי הדירות; זאת מפני שעוד לפני החלטת המינהל, כאשר מחירי הקרקע היו נמוכים יותר - דרשו הקבלנים מחירים הגבוהים משוויין הריאלי של הדירות.



ההאטה בדירות: עד אפריל

מישאל: 12 שמאים ומומחי מקרקעין מחווים דעה על הצפוי בשוק

■ הגר אנוש

אחרי ששבנו ברבקי ודיונים, התפזרו שלשום שמאי המקרקעין בתום כינוס השנתי ב"פלאזה" סבריה עם אי נוחות קטנה בלב בשל ההתחבטות, כיצד ראוי לכנות את המצב, ששוק הנדל"ן תקוע בו זה שלושה חודשים. קיפאון כללי מדי. משבר? מאיים מדי. נפילה? בוטה מדי. שפלי פסימי מדי. חזרה איטית למחירים שפויים יותר? יעליב את הקבלנים. הקונסנסוס בחר לבסוף בביטוי "תיקון טכני" כרי לתאר שחיקת מחירים של 10-25 אחוז בשוק הנדל"ן. לא תחליף מושלם, אבל מנומס הרבה יותר מ"צניחת מחירים", למשל. אז אנחנו ב"תיקון טכני" עכשיו, והשאלה היא, באיזה שלב?

● דובי וייס, מנהל השיווק של "אזורים", מרצה אורח בכנס: אנחנו כבר שומעים אנשים אומרים: 'תראה, יותר מזה זה כבר לא יירד'. אם תחיל ועידת השלום, ישראל שוב תמשוך השקעות יהודיות מחו"ל. לקראת דצמבר/ינואר שוב נראה חגיגות בשוק הנדל"ן.

**אומרים שמרכז הארץ עוד בסדר,
אבל מה שקרוי מרכז מצטמצם כל
הזמן. הוא כבר אינו מחדרה עד גדרה
וגם לא מאשדוד לנתניה. אפילו לא
בטוח, שהוא כולל את פתח תקוה.
גם במערב ראשון המצב חמור**

ההאטה מחוסר ודאות. אנשים לא יודעים למה לצפות.

● גרעין פרלמן: האמת היא, שבתחום מבני תעשייה ובנייני משרדים תקוע השוק מומן. שוק הדירות פשוט מיישר עכשיו קו. במרכז יש ירידה של ממש רק ברמי שכירות, לא במחירי הדירות. אבל המרכז עצמו מצטמצם כל הזמן. הוא כבר אינו מחדרה עד גדרה וגם לא מאשדוד לנתניה. אני אפילו לא בטוח, שהוא כולל את פתח תקוה. גם במערב ראשון המצב חמור. רק תל-אביב רבתי נותרת עם רמת גן וגבעתיים, וגם כאן הביקוש יורד.

● איתן שריאל: השאלה אינה כמה עולה דירה. השאלה היא, מה יקרה להכנסה הפנויה. אם לאנשים תהיה עבודה, והם יוכלו גם להתפרנס ממנה, הם יקנו דירות. מאחר שאין די הכנסה פנויה או הכנסה בכלל, המחירים יורדים. במקום כמו קרייתיים, למשל, מגיעה ירידת המחירים ל-25 אחוז. אני רק מקווה, שהממשלה לא תעלה את המשכנתאות. משכנתאות אינן עוזרות לאנשים, הן רק מעלות מחירים.

● דן ברלינר: יש 10 אחוז ירידה במחירים הולריים. קבלנים קטנים עלולים להגיע למצב קשה.

● ערד אריה ורניקי: השוק הזה דומה למדרגות. כשבווער, המדרגות צרות וגבוהות. כאשר השוק חלש, המדרגות שטוחות ורחבות יותר. אבל לאורך זמן הן תמיד עולות.

בשוק של 250 אלף דולר פלוס מע"מ לרירה יהיה ביקוש. זה שוק של עשירים, והם למדו היטב את לקחי המיתון ב-66. מאז הם יודעים לרפד את עצמם בשכבות של שומן. הם יכולים לקנות בלי למכור, ולכן ירוויחו.

● יוסי זרניצקי: אני מצפה לביקוש לדירות קטנות - עד שלושה חדרים - במרכז תל-אביב. יהיה ביקוש גם לדירות של 250-350 אלף דולר ואפילו 400 אלף דולר.

● עדי צביקל: מחירי הדירות הקטנות בתל-אביב לא יירדו. שוק דירות הפאר הולך, לעומת זאת, לקראת נפילה פראית.

● מוטי זייד: שוק הנדל"ן זה בעצם שוק אג"ח. מה שקרה, שפתאום הנדל"ן חשב שהוא שוק מניות והתחיל להתנג כמו מניות. אבל הוא רק אג"ח. המחירים יירדו, עד שיגיעו לרמה הנכונה, פחות או יותר בסביבות אפריל. ואם יירדו 20 אחוז מהשיא, הקבלנים עוד לא יפסידו.

● נסים מוסקונה: יש האטה, אבל באתרים הגדולים - בכ"א-רשבע, בעמישב בפתח תקוה, בחולות ראשון - כולם מכרו כבר את רוב הדירות. כמוכן, אם שמים בעיתון כותרת שהמחירים יורדים, זה מקפיא את כל השוק.

● ערד דוד מוטר (נשיא מועצת שמאי המקרקעין): אנחנו עכשיו על פרשת דרכים. יכול להיות, שמוסקונה צודק. אני לא בטוח.

הירחון "מגרשים":

צפויה עלייה חדה במחירי הקרקעות במרכז הארץ

מאת דוד חיון

עלייה חדה במחירי הקרקעות צפויה באזורים המוגדרים כ"מרכז הארץ", בעקבות החלפת מועצת מינהל מקרקעי ישראל אל לבטל החל מ-1 בינואר את ההנחות כשיעור ממוצע של 50% על קרקעות באזורים אלה - כך מוסר הירחון "מגרשים". גורמים בכירים במינהל

מקרקעי ישראל אישרו לגלובוס קביעה זו, והם אף חווים כבר תוך הימים הקרובים "התנפלות" מצד קבלנים ואנשים פרטיים לרכישת קרקעות במהלך חודש דצמבר באזור המרכז. הגורמים הוסיפו, כי הם מעריכים כי משרד השיכון גם "ידחוף" קב"לנים רבים לרכישת קרקעות עוד בחודש דצמבר, לפני עליית מחירי הקרקעות.

רי הדירות והתייצבות המחירים. ההערכה היא, כי ייקור מחירי הקרקע לא ישפיע בשלב זה על מחירי הדירות, מפני שהקבלנים דורשים גם כך עבור דירות חדשות מחירים גבוהים משוויין הריאלי. במינהל מקרקעי ישראל מציינים, כי החלטת המינהל לייקר המגרשים במרכז תיקנה עיוות כמחירי הקרקע בין צפון הארץ למרכזה, שנבע מהוצאות הפיתוח הגבוהות בצפון.

עם זאת, צופה הירחון "מגרשים" מגמת ירידה מתונה במחירי

נדל"ן / אריה לביא

2.12.91 הארץ

לחץ כבד על מינהל מקרקעי ישראל לסיים עסקות עם עמותות עד סוף דצמבר

צופים עלייה במחירי הקרקעות במרכז הארץ בעקבות החלטת המינהל לבטל ההנחות על החכרת מקרקעין

לחץ כבד מופעל באחרונה על מינהל מקרקעי ישראל לסיים עסקות להחכרת מקרקעין במרכז הארץ עד סוף חודש דצמבר. לחוצות במיוחד עמותות הנמצאות בשלבים שונים של הקצאת קרקעות וכן עמור תות חרירות. מועצת מינהל מקרקעי ישראל החליטה לבטל את ההנחות שהיו על החכרת קרקעות במרכז הארץ, מאזור הקריות בחיפה ועד לאזור אשקלון, שהגיעו עד 50%.

במועצת המינהל ניהלו דיון לגבי הקצאת הקרקעות עד סוף דצמבר, ונקבעו קריטריונים מסוימים לגבי הקצאתן. אך המינהל לא פירסם את ההחלטות שהתקבלו. נמסר, שאת ההחלטות קיבלה המועצה בראשותו של שר הבינוי והשיכון אריאל שרון, ולכן הן יפורסמו עלידי דובר משרדו. את תגובת משרד השיכון לעניין זה לא ניתן היה להשיג. בינתיים נפוצו הערכות, לפיון

ההחלטה שהתקבלה במועצת מינהל מקרקעי ישראל לבטל את ההנחות, תגרור התייקרות במחירי הנדל"ן, השמאי מחטי זייר, שעורך כתב עת בתחום המגרשים, מעריך כי למרות עלייה זו תימשך מגמת ירידה מתונה במחירי הדירות עד להתייצבות המחירים. לדעתו, העלאת מחירי הקרקע לא תשפיע בטווח הקצר על מחירי הדירות, מפני שעוד לפני קבלת ההחלטה - כאשר מחירי הקרקע היו ווליים

יותר - דרשו הקבלנים עבור הדירות מחירים הגבוהים משוויין הריאלי. גורמים בענף הנדל"ן מציינים כי החלטת המנהל לייקר המגרשים במרכז תיקנה עיוות כמחירי הקרקע בין צפון הארץ למרכזה, הנובע מהוצאות הפיתוח הגבוהות בצפון. למשל, מגרש בשיטת "בנה ביתך" ליחידת דיור אחת נמכר בסבריה ב-42 אלף דולר (כולל הוצאות פיתוח), ובמרכז הארץ ב-40 אלף דולר (כולל הוצאות פיתוח).

נדל"ן

מגרש ל"3 דירות באחוזה: 230 אלף ד'

השפל בענף הבנייה אינו משפיע על בעלי קרקעות ככרמל. הללו ממשיכים לרוש מחירים גבוהים עבור הנכסים שבבעלותם, למרות הקיפאון בשוק העסקאות של קבלנים באזור. מי שבכל זאת מוכן לשלם מחירים גבוהים הם אנשים פרטיים. כך אומר השמאי מוטי זייד מבטאון "מגרשים". לאחריה רכש קבלן הפירות מקומי מגרש לשלוש יחידות דיוור באחוזה צפונית ב"30 אלף דולר. מחיר הקרקע ליחידת דיוור כ"76 אלף דולר. קבלן מאזור המרכז רכש מגרש לבניית 26 יחידות דיוור באזור אחוזה צפונית, בהמשך רחוב הנטקה, כ"40 אלף דולר ליחידת דיוור. בדניה א' ורשים בעלי הקרקע כ"240 אלף דולר למגרש להקמת בית בודד. בדניה ב' המחיר הממוצע למגרש לבניית בית דו משפחתי כ"180 אלף דולר. בעסקה יוצאת דופן שבוצעה לאחריה רכשו שני קבלנים מגרש לבית דו משפחתי במחיר שיא של 320 אלף דולר, לא כולל הוצאות פיתוח שנאמדות כ"30 אלף דולר.

גולדסיל מוכרת דירות במכרזים

השיטה למכירת דירות באמצעות מכרז הגיעה לעיר. על פי השיטה, הנהוגה בת"א מספר שנים, מוציאים הקבלנים למכרז את היחידות הטובות ביותר בבניין. חברת גולדסיל, בבעלות יובל דוברת, חגי סמולניק ואברהם חורי, עומדת להציע למכירה במכרז שתי דירות צמודות קרקע בנווה שאנן. שטח כל דירה כ"140 מ"ר עם גינה גדולה. מחיר כל דירה מוערך בכ"250 עד 300 אלף דולר. החברה נוספת בבעלותם, ח.א. בוני חיפה, עוסקת כעת בעבודות החיפוי והציפוי של תחנות הכרמלית בהיקף של 1.8 מיליון שקל.



הארץ

9.12.1991

מגרשים אטרקטיביים זוכים לביקוש - למרות הקיפאון

גם הם נמכרים תוך יחידות מחירים

למרות הקיפאון בשוק המגרשים לבנייה נמשכת מגמת הביקוש למגרשים במקומות אטרקטיביים - בעיקר בערים הגדולות. כך עלה מנתונים שיסודם בגיליון הקרוב של ה"דון" "מגרשים", הביקוש מתבטא ביציבות מחירים תוך יחידות קלות בלבד, בעיקר במגרשים פרטיים לבנייה נמוכה ובמגרשים לבניית רבי קומות יוקרתיים. במכרזים שנערכו בערים הגדולות ובערי המרכז השתתפו קבלנים רבים. לעומת זאת, בערי השדה נמצא שוק המשיקעין בתורמה. עוד כי "מגרשים" מציגים כי העיר אשדוד, שהייתה במשך הזמן רב מקור משיכה לקבלנים, לא זוכה בעת האחרונה להיענות במכרזים של המיני. הל. למשל, במכרז על מגרש בדובע"ס באשדוד (גוש 2023) לבניית 210 יחידות דיוור, לא הוגשה אי הצעת. תוספת זו חוזרת על עצמה גם בשתיים, שית גם ובערי שדה נוספות. ראשון לציון ממשיכה לחיות אחד מבוקש. בהתחשב בביקוש הגבוה, הודיע מינהל מקרקעי ישראל כי השנה ייבנו 10,000 יחידות דיוור בעיר בשטח של כ-800 דונם, ללא מסמך וללא התחייבות רכישה של משרד הבינוי והשיכון. גם בודיעה נמשך הביקוש למגרשים בשכונות יוקרה כמו אשוח צפונית; בדניה א' מחדד שקיע ליחידת דיוור מגיעה ל-240 אלף דולר.

עיתון ראשון
שבועון

11/12/91

ביקוש למגרשים באזורי יוקרה



(צילום: בועז לניר)

ראשון-לציון ממשיכה להוות איזור ממוקש. בהתחשב בביקוש הגבוה, הודיע מינהל מקרקעי ישראל כי השנה ייבנו בעיר כ-10,000 יחידות דיור, על שטח של כ-800 דונם, ללא סיכסוך וללא התחייבות רכישה מצד משרד השיכון. כך עולה מנתונים שיפורסמו בגיליונו הקרוב של ירחון הנדל"ן "מגרשים".

למרות הקיפאון בשוק המגרשים לבנייה, נמשכת מגמת הביקוש למגרשים במקומות אטרקטיביים, בעיקר בערים הגדולות. הביקוש מתבטא ביציבות מחירים, תוך ירידות קלות בלבד, בעיקר כמגרשים פרטיים לבנייה נמוכה וכמגרשים לבניית רב-יחידות יוקרתיים.

במיכרזים שנערכו בערים הגדולות ובערי המרכז השתתפו קבלנים רבים. לעומת זאת, בערי השדה שוק המקרקעין שלוי בתדרמה. עורכי "מגרשים" מציינים, כי אשדוד, שהיוותה כמשך זמן רב מקור משיכה לקבלנים, אינה זוכה באחריונה להיענות כמיכרזים של המינהל. כך למשל, במיכרז על מגרש ברובע ט' באשדוד (גוש 2023), לבניית 210 יחידות דיור, לא הוגשה אף הצעה. תופעה זו חוזרת על עצמה גם בעתלית, בקייית-גת ובערי שדה נוספות. מגמת הירידה במחירי הרירות, והירידה כשיעור של 3.4% במרד תשומות הבנייה, השפיעו על מרד אוקטובר, שעלה כ-0.4 אחוזים בלבד. עורכי "מגרשים" מציינים, כי שוק המגרשים נמצא בשפל וכי זה הזמן לבצע עסקות במחירים נוחים.

ירידה במחירי המגרשים

למרות הקיפאון בשוק המגרשים לבניה נמשכת מגמת חביקוש למגרשים במקומות אטרקטיביים

למרות הקיפאון בשוק המגרשים לבניה נמשכת מגמת חביקוש למגרשים במקומות אטרקטיביים, בעיקר בערים הגדולות, כך עולה מנתונים שפורסמו בגליון הקרוב של ירחון הנדל"ן "מגרשים".

הביקוש מתבטא ביציבות מחירים תוך כדי ירידות קלות בלבד, בעיקר במגרשים פרטיים לבניה נמוכה ובמגרשים לבניה רבי קומות יוקרתיים.

במכרזים שנערכו בערים הגדולות ובערי המרכז, השתתפו קבלנים רבים לשמח את, כערי השדה נמצא שוק המקרקעין בהדרגת עורכי "מגרשים" מציינים כי העיר אשדוד, שהייתה במשך זמן רב מקור משיכה לקבלנים, לא זוכה בעת האחרונה להענות במכרזים של המינהל. תופעה זו חוזרת על עצמה גם בעתלית, קרית גת ובערי שדה נוספות.

ראשון לציון ממשיכה להיות אחת מבוקש בהתחשב בביקוש הנכונה הודיע מינהל מקרקעי ישראל כי חשבה לבנו 10,000 יחידות דיור בעיר על שטח של כ-800 דונם ללא סיבסוד וללא התחייבות רכישה של משרד המגורים והשיכון, גם בחיפה נמשך הביקוש למגרשים בשכונות יוקרה כמו אחוזה עפתיים. ברניה א' קרקע ליחידת דיור מגיעה למחיר של 240,000 דולר.

מגמת הירידה במחירי הדירות והירידה בגובה של 3.4% במדד תשומות הבניה השפיעו על מדד אוקטובר שעלה ב-0.4% בלבד. עורכי "מגרשים" מציינים כי שוק המגרשים נמצא בשפל זה הזמן לבצע עסקאות במחירים נוחים. כמו כן מצינים עורכי העיתון מגרשים כי מחירי הדירות ירדו שנית גם צא בירידה מתמדת וככל שמתמדים למכור מרווחים הטובים יותר, היות ההמחירים בירידה מתמדת.

חדשות חיפה והצפון

מקומן

חיפה

19/12/91

ירחון הנדל"ן "מגרשים" מגלה: נמשכת מגמת הביקוש למגרשים

למרות הקיפאון בשוק המגרשים לבניה נמשכת מגמת חביקוש למגרשים במקומות אטרקטיביים, בעיקר בערים הגדולות, כך עולה מנתונים שפורסמו בגליון הקרוב של ירחון הנדל"ן "מגרשים".

הביקוש מתבטא ביציבות מחירים תוך כדי ירידות קלות בלבד, בעיקר במגרשים פרטיים לבניה נמוכה ובמגרשים לבניה רבי קומות יוקרתיים.

במכרזים שנערכו בערים הגדולות ובערי המרכז, השתתפו קבלנים רבים. לעומת זאת בערי השדה נמצא שוק המקרקעין בהדרגת עורכי "מגרשים" מציינים כי העיר אשדוד, שהייתה במשך זמן רב מקור משיכה לקבלנים, לא זוכה בעת האחרונה להענות במכרזים של המינהל. תופעה זו חוזרת על עצמה גם בעתלית, קרית גת ובערי שדה נוספות.

ראשון לציון ממשיכה להיות אחת מבוקש בהתחשב בביקוש הנכונה הודיע מינהל מקרקעי ישראל כי השנה יבנו 10,000 יחידות דיור בעיר על שטח של כ-800 דונם ללא סיבסוד וללא התחייבות רכישה של משרד המגורים והשיכון; גם בחיפה נמשך הביקוש למגרשים בשכונות יוקרה כמו אחוזה צפונית; ברניה א' קרקע ליחידת דיור מגיעה למחיר של 240,000 דולר.

מגמת הירידה במחירי הדירות והירידה בגובה של 3.4% במדד תשומות הבניה השפיעו על מדד אוקטובר שעלה ב-0.4% בלבד. עורכי "מגרשים" מציינים כי שוק המגרשים נמצא בשפל וזה הזמן לבצע עסקאות במחירים נוחים.

**מוזר הקרקע הגורש לדירה
בגבעתיים - 100 אלף דולר**

למרות השפל בענף הנדל"ן, מנסים בעלי מגרשים לממש מגרשים בכעלותם; כך מתברר מנתונים שז"ז מרסמו בגיליון הקרוב של ירחון הנדל"ן "מגרשים". כך למשל, מוצע למכירה בגבעתיים מגרש צ'שטח של 1,200 מ"ד במחיר של 1.3 מיליון דולר. על המגרש ניתן לבנות 14-15 יחידות דירה כבניין בן 4 קומות. מוזר הקרקע הגורש ליחידת דירה הוא כ-100 אלף דולר, כלומר שבמקום ייטכר דירות במ"ד מינימלי של כ-200 אלף דולר.

• בוזר השרון (גוש 6442) דורשים כ-1.3 מיליון דולר למגרש כשטח של 6.4 דונם לבניית 16 שט"גים. מחיר הקרקע לט"ג מגיע לכ-80 אלף דולר.

• ברוצב אחר העם פינת רוצב תרמת בוזר (גוש 10037 וולקו 33) מוצע למכירה מגרש לבניית 8 יח"ד דות דירה כשטח כולל של 947 מ"ד - כ-250 אלף דולר. מחיר הקרקע ליחידת דירה - כ-31 אלף דולר. הגורש ממקום באחת מהשכונות המתפתחות בקרבת מרכז העיר.

• בשכונת ודיה בסמל בויפאל דורשים תמורת מגרש לבניית 10 יחידות דירה בשני בניינים 660 אלף דולר. שטח המגרש 1,200 מ"ד ומחיר הקרקע ליחידת דירה 66 אלף דולר.

**68 אלף דולר - דורשים
על דירת שלושה חדרים באשדוד**

מחדש נוכח נמכרו באשדוד 26 יחידות חדשות, מתוכן 17 לתושבי אזור המרכז - כך ממד מתוככים בע"ד בניסיון לעודד את המכירות. מספר היחידות הלא מכרות באשדוד הינו מהגדולים בארץ. לרובי מגהלי סוכנות אנגלוסיכסון באשדוד, היחידות שנמכרו היו בנינות 5 ו-4 חדרים ומחירן נע מ-68 ל-110 אלף דולר.

**דירת 4 חדרים ברוחבות נמכרה
ב-120 אלף דולר**

"ההאטה שאיטינה את שוק הנדל"ן בתקופה האחרונה נמשכת, כשחא מלווח כרירות מוזרים, אם כי אטית יותר מבעבר", טוענת יעל גורדביג, מנהלת

סניף אנגלוסיכסון ברוחבות. לרבות, יחידת המחיר רים כמעל יוצרת ציפיות להמשך היחידה ולכן מקטינה עוד יותר את הביקוש.

- דירת 4 חדרים בקומה ג' בבניין עם מעלית נמכרה ב-120 אלף דולר, כלומר 30 אלף דולר לחוד.
- דירת 3 חדרים במיקום טוב בעיר, כשטח של 120 מ"ד, נמכרה ב-132 אלף דולר, והשיגה מחיר של 44 אלף דולר לחוד - גבוה יחסית למקובל ברוחבות.
- דירות 5 חדרים בצמון העיר שנמכרו בעבר ב-220 אלף דולר, מקבלות עכשיו בסביבות 195-200 אלף דולר, כלומר כ-40 אלף דולר לחוד.
- בתים מרשימים במרוויקטים חרשים, כשטח של כ-275 מ"ד - מתוכם 200 מ"ד שטח בני, נמכרו במ"ד חדרים של וואל מ-230 אלף דולר.

**"אזריות" תשלם 16 דולר למ"ר
עבור משרדיה החדשים ברח' במאז"ה**

חברת אזריות, לגיואל קרנט נאמנות ותיקי השקעות, תשלם דמי שכירות של 16 דולר עבור המ"ר שרדים החדשים ששכרה ברוצב מוז"ה 16 בתל"אביב. שטח המשרדים כ-200 מ"ר - כמול משטח המשרד שפונה.

באחרונה הצטרף לאזריות רמי תמרי כמנכ"ל משותף לצדו של אילן ירון, שוויה ממקימי החברה. צירופו של מנכ"ל משותף והרחבת פעילות החברה חייבו הגדלת צוות העובדים ומעבר למשרדים מרו"דים יותר.

**דירות 4 חדרים בלווי מוצעות
ב-89 אלף דולר**

בפרדיקס הבנייה של חברת מרלו בלווי, מול יער בן-שמן, נותרו למכירה שבע יחידות בלבד, מתוך 72 היחידות שבפרדיקס. לרובי מגהלי החברה, הפרדיקס זכה לפוטנריות רבה עקב מיקומו ליד בן שמן והמרוק הקצר יחסית לתל"אביב.

היחידות בפרדיקס הן בנות 4 חדרים, כשטח שבין 88 מ"ד ל-97 מ"ד, וגמצאות כבניינים בני 9 קומות בסטנדרט בנייה גבוה. המחיר המבוקש הינו החל מ-89 אלף דולר. לרוכשי היחידות ניתנת האפשרות לקבל משכנתא בגובה של עד 80% ממחיר היחידה, וכן הלוואת מיקום.

גלובס

עסקי נדל"ן / אלעזר לוי

עמוד 22 • גלובס העיתון שידוע ראשון יום ראשון שני, ט"ז בטבת תשנ"ב ; 23 בדצמבר 1991

נקטר-פריים שילמה 800 אלף דולר בעד מגרש בן 600 מ"ר בדרך פ"ת בת"א

חברת נקטר-פריים קנתה מבעלים פרטיים מגרש בן 600 מ"ר בדרך פתח תקוה 90 בתל-אביב (בין בית מעריב לצומת החשמולאים), ושילמה בעדו כ-800 אלף דולר, כולל דמי פינוי לדייר מוגן. החברה תהרוס את הבניין הישן שבמקום, ותבנה על המגרש בניין בן חמש קומות, 1,250 מ"ר, מזה 250 מ"ר מסחרי והיתר משרדים. מקווים למכור את השטחים לפי 3,000 דולר למ"ר מסחרי ו-1,700 דולר למ"ר משרדים. ההשקעה הכוללת מוערכת ב-2.2 מיליון דולר.

נקטר-פריים נמצאת בבעלות יונה גולדרייך מלוס-אנג'לס, נתן טורנר, ער"ד אלון ליברמן, יובל רן ונתן שוורץ. עורך הדין של החברה, שמעון רייסמן, שותף בעסקה זו ב-12%. פריים היא חברת מימון ידועה, ובאחרונה נכנסה גם לעסקי נדל"ן.

קלקא מכר בית משרדים בכ-1.8 מיליון ד'

הקבלן הוותיק נחום קלקא מכר בית משרדים בן 1,300 מ"ר ברחוב קארו 6, שכונת מונטיפיורי, למשפחת שסטוביץ. מחיר העסקה לא נמסר, אך מחירי משרדים באזור נאמדו באחרונה בכ-1,400 עד 1,500 דולר למ"ר. על-פי הערכה זו, אפשר לאמוד את שווי העסקה בכ-1.8 עד 1.9 מיליון דולר. נציג חברת קלקא, דוד ברטל, סירב לנקוב במחיר העסקה.

מגרשים למכירה: 100 אלף ד' לדירה בגבעתיים, 80 אלף ד' לקוטג' בהוד-השרון

יוזמים פרטיים מציעים למכירה מגרשים מעניינים במרכז הארץ - עומד למסור הגיליון הקרוב של הרבעון "מגרשים", היוצא לאור על-ידי השמאי החיפני מוטי זייד. להלן הצעות עיקריות מתוך הפירסום:

מגרש ל-15 דירות בגבעתיים מוצע למכירה ב-1.5 מיליון דולר, שהם 100 אלף דולר לדירה. מגרש בן 6.4 דונם בהוד-השרון, לבניית 16 קוטג'ים, מוצע למכירה ב-1.3 מיליון דולר, שהם כ-80 אלף דולר קרקע לקוטג'. מגרש ברחוב אחד העם בחודרה, לבניית שמונה דירות, מוצע ב-31 אלף דולר לדירה. מגרש לעשר דירות בשכונת ורדיה, על הכרמל בחיפה, מוצע למכירה ב-66 אלף דולר לדירה. מגרש בהרצליה הצעירה, ל-12 קוטג'ים, מוצע למכירה ב-75 אלף דולר קרקע לדירה.

אפריקה, דנקור ובן-דוד ישחפו פעולה בפרוייקטים

חברות אפריקה ישראל להשקעות, דנקור השקעות ובן דוד (כשליטת אלברט בן דוד) עשויות לשתף פעולה כבר בעתיד הקרוב בפרוייקטים שונים. שלוש החברות הגישו הצעה משותפת לקניית מגרש המוסד לביטוח לאומי בת"א כחמישה מיליון דולר. אפריקה ודנקור כבר פועלות יחד בפרוייקט בית הכרם בירושלים (440 דירות), וקיימים יחסים אישיים טובים בין שלושת המנהלים. התוכנית היא שאפריקה ישראל תכניס לשותפות עתידה את היוזמות והמימון, דנקור תספק יוזמות וכושר ביצוע ובן-דוד יפעל כקבלן מבצע. שלוש החברות פעילות בעיקר בבנייה למגורים, ונראה ששיתוף הפעולה בעתיד יהיה ככיוון זה.

מכרו חוזר במנחת

מינהל מקרקעי ישראל הוציא מכרו חוזר לקרקע בשכונת מנחת בירושלים, לבניית 120 דירות על 10 דונם. המינהל הוציא את הקרקע למיכרו חוזר, לאחר שבית המשפט העליון ביטל צו מניעה שהוציא לבקשת חברת הבניה אלרם. אלרם טענה כי הגיעה למקום השני במכרו הראשון. הווכח בקרקע במכרו הראשון חזר בו מהצעתו ולכן מן הדין, טענה אלרם, שתתקבל הצעתה. המינהל טען, כי הצעת אלרם אינה סבירה וסירב להחזיר לה את הקרקע. כנגד קיבל את עמדת המינהל וחייב את אלרם בחוצאות משפט בסך 7,500 ש"ח. על 10 דונם נוספים במנחת יבנו 85 דירות. הקרקע תוקצה לקבלנים במיכרו. שמאי המקרקעין, מנחם זייד, מעריך שווי 10 דונם היום במנחת בכ"ז מיליון שקל לא כולל חוצאות פיתוח.

חברת פריים למימון נכנסת לעסקי בניה

מגרש בשטח 610 מ"ר נמכר בדרך פ"ת 90 בת"א בכ"א 900 אלף דולר, בעיסקת בזק בין קבוצת פריים, העוסקת במימון וחברת מונטיפיורי שבבעלות כמה יורשים.

בעלי חברת פריים, יובל רן מבעלי סקנדיה, עוזר אלון ליברמן, נתן שחורין, איש העסקים האמריקני יונה גולדרייך ואיש העסקים נתן מורנר, שמייצג בישראל קבוצה בנקאית מצרפת, נשאו ונתנו במשך חודש ימים עם נציגת היורשים בחברת מונטיפיורי, דורית קרון, עימה סוכמה לבסוף העיסקה. במקום עומד בניין שיהרס ועליו תבנה פריים בניין משרדים בן 5 קומות בשטח 2,500 מ"ר בהשקעה של 2.2 מליון דולר, כולל מחיר הקרקע.

יובל רן, מעריך מחיר מ"ר בבנין שייבנה בכ"א 3,000 דולר לשטח מסחרי וכ"א 1,600 דולר למ"ר לשטחי המשרדים. בפריים טרם החליטו אם ימכרו את הבנין, או ישכירו אותו ואולי יעבירו לשם את משרדי חברת פריים עצמה.

450 אלף דולר

בכפר שמריהו

בכפר שמריהו נמכר בית על 450 מ"ר בכ"א 450 אלף דולר. הבית נבנה לפני 10 שנים. מכר אותו קבלן שעובר לפנטהאוז שהוא בונה לעצמו בתל-אביב. את הבית בכפר שמריהו קנו תושבי חוץ.

חדש ליד פלורנטין

כשושנה בין התוחים צמח ברחוב בן עטר בדרום תל-אביב בנין חדש שמיועד כולו להשכרה לתעשייה נקיה. היום אבי רחון השקיע בפרוייקט 800 אלף דולר ובנה 900 מ"ר בארבע קומות. המחירים כמו בחודש 6 דולר למ"ר במרתף, 12 דולר למ"ר בקומת הקרקע ו-7 דולר למ"ר בקומה גבוהה.

נדל"ן

אסתר גולדברג

מוכרים אבל לאט

מי שמוכר דירה צריך עדיין להתאזר בסבלנות עד שימצא קונה. לפי מאגר המידע יש דירות, בירושלים ובחיפה נמכרו בתורשים פרק הזמן מרגע שרירה מוצעת למכירה עד הקניה.

בירושלים, ברחוב אלטרמן, נמכרה דירת 4 חדרים בכ"א 120 אלף דולר תוך חצי שנה. ברחוב רחל המשוררת נמכרה דירת 3.5 חדרים, בשטח 100 מ"ר בכ"א 200 אלף דולר, תוך 7 חודשים. ברחוב גלסון גליק נמכרה דירת 3.5 חדרים בשטח 81 מ"ר בכ"א 130 אלף דולר תוך 3 חודשים.

בחיפה נמכרה דירת 4.5 חדרים ברחוב אורן בכ"א 125 אלף דולר תוך 3 חודשים. ברחוב בורוכוב נמכרה דירת 2 חדרים בשטח 50 מ"ר בכ"א 90 אלף דולר תוך כ"א חודשים. ברחוב עמל נמכרה דירת 2 חדרים בשטח 64 מ"ר בכ"א 60 אלף דולר תוך חצי שנה.

ברחוב סטנר בתל-אביב נמכרה דירת 2 חדרים בשטח 80 מ"ר בכ"א 130 אלף דולר תוך כ"א חודשים. ברחוב לוי יצחק בתל אביב נמכרה דירת 3 חדרים בשטח 70 מ"ר בכ"א 160 אלף דולר תוך שלושה חצי חודשים.

146 אלף בעומר

מינהל מקרקעי ישראל החזיר שני מגרשים לבניית שתי וילות בעומר שלייד באר-שבע. עבור מגרש בשטח 575 מ"ר יקבל המינהל 83 אלף ש"ח ועוד 63 אלף ש"ח החוצאות פיתוח. עבור מגרש שני, ששטחו 585 מ"ר, יקבל המינהל 141 אלף ש"ח, מזה 64 אלף ש"ח עבור החוצאות פיתוח. לשני המכרזים ניגשו 12 מועמדים.

לזניק ותשובה קנו את מגרש בנק הספנות ב-5.4 מיליון דולר

שילד 5, 580 מ"ר. המגרש בהרצל 4 כבע לוח יהודי-איראני, ומגרש בנק ישראל נקנה על-ידי משקיע אנגלי ב-1.6 מיליון דולר. מטעם בנק הספנות ניהל את המר"ם על העיסקה המנכ"ל, משה גרינמן. האדריכל אברהם יסקי הכין כימים אלו תוכנית, המאפשרת לבנות על מגרשי בנק הספנות גם ל לא שימוש בשני המגרשים האחרים. הבניין המוצע יהיה בצורת האות "ר". עליידי כך יקטן בהרבה כוח המיקוח של שני בעלי המגרשים הקטנים, שסברו עד עתה כי אי אפשר לבנות על החלקה בלעדיי הם.

היוזמים יגישו לעירייה תוכנית תב"ע מפר רשת, שתביא בחשבון גם את דרישת העירייה לשימור הבניינים בהרצל 2 ו-6. התוכנית כוללת חניונים ל-250 עד 300 כלי רכב, שהביקוש להם באזור גדול מאוד. ההשקעה בפרוייקט נאמדת כרגע ב-13 עד 14 מיליון דולר. הפרוייקט נראה, על-פי נתוני היום, ריווחי. לדוגמה, יהיה קל מאוד למכור את מקומות החנייה ב-15 עד 20 אלף דולר למקום.



יצחק תשובה: תוכנית בנייה חדשה

לד); מגרש בן 530 מ"ר ברחוב אחד העם, שעליו משרדי הבנק; מגרש בן 630 מ"ר באחד העם, שבו בניין "נשואה"; ומגרש בן 560 מ"ר ברוטשילד 3, שבו יושבת בשכני רות חברת הביטוח מנר-לייף. שטחם הכולל של המגרשים - 2.8 דונם. בעיסקה לא כלולים המגרשים בהרצל 4, 550 מ"ר, ומגרש בנק ישראל לשעבר ברוט

חברת מריו לזניק והקבלן יצחק תשובה קנו, בחלקים שווים, את מגרש בנק הספנות, מול מגדל שלום בתל-אביב, אחד המגרשים היקרים והמבוקשים בארץ. השניים שילמו לבעלים, חברת רויתר, 5.4 מיליון דולר בעסקת מזומן. רויתר נמצאת בבעלות קבוצת משקיעים פרטיים המיוצגים על-ידי עו"ד שמואל אריאלי. לפי אחת הסברות, כוללת קבוצה זו את אנשי העסקים הנרי רוט, יצחק תשובה ואחרים. היוזמים יבנו על המגרש בניין משרדים רב-קומתי של כ-10,000 מ"ר ברוט, כולל קומה מסחרית.

השטח המכונה "מגרש בנק הספנות" מורכב מחמישה מגרשים, בין הרחובות אחד העם, הרצל ורוטשילד, בלב הסיטי של תל-אביב: מגרש בן כ-500 מ"ר בהרצל 2; מגרש בן כ-570 מ"ר בהרצל 6 (פינת רוטשילד

הלר וקרייטי מציעים עוד 100 דירות וקוטג'ים בחיפה

חברת דניאל, בבעלות אורי הלר ויוסף קרייטי, מתחילה בבניית ובמכירת שכונת בת 100 דירות וקוטג'ים על הכרמל, בשם "סגת ורדיה". 77 דירות יהיו בנות 2.5 עד 5 חדרים ויימכרו לפי 1,700 דולר למ"ר, כולל מע"מ. 23 קוטג'ים בני 160 מ"ר יימכרו בכ"כ 300 אלף דולר.

דניאל שותפה עם חברת "פריים" בפ"ר ווייקט בן כ-600 דירות וקוטג'ים ביבנה, שבו נמכרו בינתיים כ-30 דירות, ב"כ 80 עד 132 אלף דולר.

מבקשים 480 אלף ד' למגרש ל-4 קוטג'ים בהרצליה הצעירה

בעלים פרטיים מציעים למכירה מגרש לארבעה קוטג'ים, 1,400 מ"ר, בהרצליה הצעירה, ומבקשים 480 אלף דולר - מוסר קובי זייד, עורך הביטאון "מגרשים". מגרש בגודל דומה, 380 מ"ר, לקוטג' אחד, בשכונת קרית גנים בהרצליה, מוצע למכירה ב-100 אלף דולר. עוד מוסר זייד, כי מגרש בן 670 מ"ר, לשני קוטג'ים בשיכון דן, מוצע למכירה ב-220 אלף דולר בלבד, מחיר נמוך, משום שהמגרש נמצא ליד צומת סואן. מגרש ברחוב ההגנה 26, רמת-גן, לבניית שמונה דירות, מוצע למכירה ב-500 אלף דולר; מגרש בן 500 מ"ר בראשון לציון, לבניית שני קוטג'ים צמודים, מוצע למכירה ב-140 אלף דולר.

מחירי הדירות בת"א ממשיכים לרדת - 5 חדרים בדוד המלך נמכרו ב-260 אלף דולר

קום המצויין, ב-118 אלף דולר. המחיר ההתחלתי, לפני שמונה חודשים, היה 140 אלף דולר.

* דירה בת ארבעה חדרים וגג, עם מעלית וחנייה, ברחוב עמק הברכה (נחלה יצחק), נמכרה ב-230 אלף דולר. דרשו כעדה, לפני תשעה חודשים, 280 אלף דולר.

* דירה בת חמישה חדרים ברמות צהלה נמכרה ב-215 אלף דולר, לעומת מחיר מבוקש של 250 אלף דולר.

הקיבוץ הארצי זכה במיכרז שלב ג' של "רעות" ב-30 מיליון דולר

תשלובת הבנייה של הקיבוץ הארצי (50% ג'ורג' פקטור, 50% הקיבוץ הארצי) זכתה במיכרז חיל האוויר לבניית שלב ג' של שיכון הקצינים "רעות", ובו 349 דירות. שווי העבודה כ-30 מיליון דולר, שהם עלות של כ-86 אלף דולר לקוטג', לא כולל קרקע ואגרות.

הקיבוץ הארצי גבר על חברות בנייה גדולות אחרות שהשתתפו במיכרז. חברה זו בנתה גם שלב קודם ב"רעות", 124 קוטג'ים.

מחירי הדירות בצפון תל-אביב ממשיכים לרדת, ובעסקאות אחרונות נמכרו דירות במקומות מובחרים לפי 50 אלף דולר לחדר - מתברר מדו"ח של חוקר השווקים, לוי יצחק, בלעדית לגלובס. מהדו"ח גם מתברר, שקשה מאוד למכור דירות, והמוכרים מחכים עד תשעה חודשים למציאת קונה. להלן מבחר עסקאות בולטות מתוך הדו"ח:

* דירה בת חמישה חדרים בשדרות דוד המלך, קומה שנייה, בניין בן 24 שנה, נמכרה ב-260 אלף דולר, אחרי שהמוכר ביקש לפני שבעה חודשים, 325 אלף דולר. המחיר כולל חנייה.

* דירה בת שלושה חדרים ברחוב אמיל זולה, בית ישן, עם גג, נמכרה ב-200 אלף דולר. הדירה הוצאה לשוק לפני חצי שנה, ואז דרשו כעדה 265 אלף דולר.

* דירה בת ארבעה חדרים ברחוב הלסינגי, קומה רביעית, עם מעלית וחנייה, נמכרה ב-255 אלף דולר. המוכרים הוציאו את הדירה לשוק לפני תשעה חודשים (!) ודרשו כעדה 300 אלף דולר. מחיר שהיה מקובל ברחוב זה בימים הטובים.

* דירה בת שלושה חדרים ברחוב גור (ליד שלמה המלך/גורדון), קומה ג', ללא מעלית, נמכרה ב-150 אלף דולר. הדירה יצאה לשוק באפריל, ודרשו כעדה 175 אלף דולר.

* דירה בת שני חדרים ברחוב הקליר, קומה ג', ללא מעלית, נמכרה, למרות המי



נדל"ן / אריה לביא

110 אלף דולר לקרקע בקוטג' בשיכון דן

לקרקע לבניית יחידת דיור בבנייה צמודת קרקע 120 אלף דולר.

אשדר מקימה מפעל בכאר-שבע

קבוצת אשדר מקימה כאזור התעשייה בכאר-שבע מפעל לייצור אלמנטים טרומיים על שטח של 11 דונם, שהקצה מינהל מקרקעי ישראל. אשדר תשקיע במפעל כמיליון שקל. המפעל יעסיק 15 עובדים. בימים אלה החלה החברה בהקמת המפעל בטון (חלק מהמפעל הטרומי), שנרכש באיטליה. לכר מייצור האלמנטים הטרומיים, ימכור המפעל בטון גם למשתמשים חיצוניים.

בשיכון דן על דרך הרצליה בתל-אביב, מוצעת למכירה קרקע פרטית ששטחה 670 מ"ר, לבניית שני קוטג'ים, כ-220 אלף דולר. המגרש מוקם בצומת ראשית, ולכן דורשים כעלים 110 אלף דולר ליחידת יור, מחיר נמוך לעומת זה של סקוט שנסגרו בשיכון דן, נאמר בפ"ס "מגרשים".

מפעל זה הוא אחד משלושת מפעליה של אשדר בתחום התעשייה. שני המפעלים הנוספים, שהוקמו באמצע 1991, עוסקים בייצור בתי צמיחה ממתכת ואלומיניום לבנייה למגורים. שני המפעלים ממוקמים בנתבות, במבנה השייך לקבוצת אשדר.

במרכז רמת-גן, רחוב ההגנה 26, ורשים עבור מגרש ששטחו 500 מ"ר, 500 אלף דולר. במגרש אפשר בנות מבנה בן ארבע קומות, שבו זיו שמונה יחידות דיור, שתי הירות נות ארבעה חדרים בכל קומה ושני דרים על הגג. המחיר הממוצע של קרקע ליחידת דיור: כ-60 אלף דולר.

לאשדר מבני תעשייה ברחבי הארץ, בשטח כולל של כ-170 אלף מ"ר. המפעל הטרומי מוקם כמסגרת תוכניות הקבוצה להקים מבני תעשייה נוספים, בשטח כולל של 55 אלף מ"ר. תוצרת המפעל תופנה בעיקר לשימושה הפנימי של הקבוצה, גם תוצרת המפעלים בנתבות. הם בעיקר לצרכיה, אך חלקם נמכרים ללקוחות חיצוניים.

בראשון לציון (גוש 4242 חלקה 45) מוצע למכירה מגרש ששטחו 50 מ"ר ב-140 אלף דולר. הקרקע בעלת פרטית, ומיועדת לבניית תי יחידות דיור צמודות קרקע וכן דרמספחתי. המחיר הממוצע ל הקרקע ליחידת דיור אחת - 70 אלף דולר.

בשכונת קרית נגים בלעגנה (גוש 76' חלקה 242) דורשים בעבור ק"ע פרטית, ששטחה 380 מ"ר, בניית קוטג' אחד, 100 אלף דולר. בהרצליה הצעירה (גוש 6542) ייעים למכירה קרקע פרטית, שטחה 1,400 מ"ר. על הקרקע ישר לבנות שלושה עד ארבעה חגים. המחיר שדורשים הבעלים א 480 אלף דולר. המחיר הממוצע

המיקום
מקומות
ת"א
02/01/92

חצי מיליון דולר ל-500 מ"ר במרכז רמת-גן

מנתונים המפורסמים בירחון הנדל"ן "מגרשים":
במרכז רמת-גן, רחוב ההגנה 26, דורשי עבור מגרש (קרקע פרטית) בשטח של 500 מ"ר - 500,000 דולר. על המגרש ניתן לבנות 4 קומות - 8 יחידות דיור, 2 דירות בנות 4 חדרים בכל קומה + שני חדרים על הגג. מחיר ממוצע של הקרקע ליחידת דיור כ-60,000 דולר.

המקום
מקומן
ת"א
02/01/92

מגרש בגבעתיים – ב־1.5 מיליון דולר

מנתונים המפורסמים בגליון הקרוב של ירחון הנדל"ן – "מגרשים", עולה כי בגבעתיים מוצע למכירה מגרש בשטח של 1,200 מ"ר במחיר של 1.5 מיליון דולר. על המגרש ניתן לבנות 14-15 יחידות דיור בבנין בן 4 קומות. מחיר הקרקע ליחידת

דיור כ־100,000 דולר. ובהרצליה הצעירה מוצע למכירה מגרש בשטח של 2,280 מ"ר במחיר של 900,000 דולר. על המגרש ניתן לבנות 12 קוטג'ים. מחיר הקרקע ליחידת דיור – 75,000 דולר.

המקום
מקומן
ת"א
02/01/92

670 מ"ר בשיכון דן ב־220 אלף דולר

מנתונים המפורסמים בגליון הקרוב של ירחון הנדל"ן – "מגרשים": בשיכון דן על דרך הרצליה בתל-אביב, מוצעת למכירה קרקע פרטית בשטח של 670 מ"ר לבניית 2 קוטג'ים במחיר של 220,000 דולר. עורכי "מגרשים" מציינים כי המגרש ממוקם בצומת ראשית ולכן דורשים עבורו סך של 110,000 דולר ליחידת דיור, מחיר נמוך בהשוואה לעסקאות שנסגרו בשיכון דן.

חדשות חיפה והצפון
מקומן
חיפה
09/01/92

עיסקות חדשות בתחום הנדל"ן מתפרסמות בירחון "מגרשים"

דולר. * בראשון לציון מוצע למכירה מגרש בשטח של 500 מ"ר במחיר של 140,000 דולר. ממערכת "מגרשים" נמסר כי הקרקע בבעלות פרטית ומיועדת לבניית שתי דירות צמודות קרקע (דו משפחותי). מחיר המוצע של הקרקע ליחידת דיור אחת – 70,000 דולר. * בהרצליה הצעירה מציעים למכירה קרקע פרטית בשטח של 1,400 מ"ר. על הקרקע ניתן לבנות 3-4 קוטג'ים.

עורכי "מגרשים" מוסיפים כי מחיר הדרישה על הקרקע עומד על סך של 480,000 דולר. מחיר המוצע לקרקע לבניית יחידת דיור בבנייה צמודת קרקע מגיעה לסכום של 120,000 דולר.

נתונים המפורסמים בגליון הקרוב של ירחון הנדל"ן – "מגרשים" מגלים:

* בשיכון דן על דרך הרצליה בתל אביב, מוצעת מכירה קרקע פרטית בשטח של 670 מ"ר לבניית 2 קוטג'ים במחיר של 220,000 דולר. עורכי "מגרשים" מציינים כי המגרש ממוקם בצומת ראשית ולכן דורשים עבורו סך של 110,000 דולר ליחידת דיור, מחיר נמוך בהשוואה לעסקאות שנסגרו בשיכון דן.

* במרכז רמת גן, רחוב ההגנה 26, דורשים עבור מגרש (קרקע פרטית) בשטח של 500 מ"ר – 500,000 דולר. על המגרש ניתן לבנות 4 קומות, 8 יחידות דיור, 2 דירות בנות 4 חדרים בכל קומה + שני חדרים על הגג מחיר המוצע של הקרקע ליחידת דיור כ־60,000

13.1.1992

תמ

196 אלף שקל דורש המינהל עבור מגרש למבנה מסחרי בנשר

מינהל המקרקעין מבקש מחיר מינימום של 196 אלף שקל עבור מגרש למבנה מסחרי בנשר שליד חיפה. שטח המגרש 537 מ"ר, מחציתו לבנייה. במקום ניתן לבנות מרכז קניות ומסחר של שתי קומות.
ברחוב השחם שעל הר הכרמל בחיפה מציע המינהל מגרש של 1.2 דונם לבניית שני בנייני מגורים: בניין קומי בן שתי קומות ובניין אחורי בן 3 קומות על קמת עמודים.

מגרש לווילה ברניה נמכר ב-175 אלף דולר

בשכונת הווילות דניה שכחיפה נמכר מגרש על קרקע פרטית ברוב האג בשטח של 740 מ"ר במחיר של 175 אלף דולר; הבעלים רישו עבור המגרש, המיועד לבניית מבנה דרמשפחה, 180 אלף דולר - מסר השמאי מוטי וייד, עורך הירחון "מגרשים".
באותו רחוב בשכונת דניה דורשים 175,000 דולר עבור מגרש על קרקע פרטית, בשטח של 720 מ"ר, בו ניתן לבנות 32%.
במפרץ חיפה וגוש (11635) מוצע מגרש בשטח של 3250 מ"ר, קרקע פרטית, לבניית מבנה תעשייה במחיר של 325 אלף דולר. אחוזי הבנייה המאפשרים - 150%.
בגבעת רמב"ם בגבעתיים דורשים עבור מגרש, קרקע פרטית, בשטח של 460 מ"ר - 400 אלף דולר. על המגרש ניתן לבנות ארבע יחידות דיור.
ברחוב האצ"ל ברמתגן מציעים למכירה מגרש בשטח של 500 מ"ר, המיועד לבניית שש יחידות דיור בשלוש קומות וחנות בגודל 50 מ"ר. המוכר דורש עבור המגרש סך של 120 אלף דולר ועוד שתי דירות במסגרת של עסקת קומבינציה.

4,333 דולר למ"ר - חנות ברובינשטיין סנטר בראשון לציון

חברת רובינשטיין מכרה חנויות בפרויקט רובינשטיין סנטר בר-אשון לציון במחיר של 4,333 דולר למ"ר. החנויות, שכל אחת משתרעת על שטח של 30 מ"ר, נמכרו במחיר של 130 אלף דולר. מחיר זה נחשב לגבוה מאוד לגבי חנויות בראשון לציון.
בפרויקט רובינשטיין סנטר נמכרו עד כה, לדברי היוזמים, חנויות בשטח כולל של 1,550 מ"ר. שטח בתי העסק בפרויקט הוא 5000 מ"ר. בין בתי העסק שנמכרו עד כה רשת שיווק, בית מרקחת, סניף קופ"ח ומרכז חלוקת דואר. בימים אלה מנהלת חברת רובינשטיין משא ומתן עם אחד הבנקים הגדולים למכירת שטח של 500 מ"ר לפתיחת סניף במקום.
רובינשטיין סנטר, שבהקמתו תשקיע חברת רובינשטיין כ-55 מיליון דולר, יכלול לבד מבתי העסק גם כ-7,000 מ"ר שטח פיתוח סביב בתי ועוד כ-12 אלף מ"ר של מגרשי חניה. המסחר יהיה צמוד למבנה ענק על שטח של 25 אלף מ"ר, בו ייבנו כ-400 יחידות דיור מוגן.
מבצע השיווק של הפרויקט נמצא בימים אלה בעיצומו. כעת מתנהלים דיונים לגבי מכירת חנויות במחירים שבין 3,500 דולר ל-5,000 דולר למ"ר, כאשר עבור השכרה דורשת רובינשטיין בין 25 דולר ל-40 דולר למ"ר.

ידיעות אחרונות



„הבנייה המאסיבית למגורים פגעה בבניית מרכזי תעשייה ומסחר ביזפ”

– כך מסכמים שמאים את המגמות בפיתוח מקרקעין בשנה החולפת • קוני המגרשים אינם ממהרים ומתמקחים על המחיר • ההתעוררות בשוק הדירות: רק באיזור ת”א ובערים הגדולות

מיגרשים הם כמו איגרות חוב, השקעה סולידיית, בלי רווחים מדימים ועם עליית ערך רצופה לאורך זמן, הסביר קובי זייד. בתקופה האחרונה התחיל השוק להתנהג, כאילו היה שוק מניות, עם עליות היסטוריות ונפילות פתאומיות.

עכשיו, הוא מסביר, זה נגמר. השפל בשוק הדירות לחץ את מחירי המיגרשים כלפי מטה. כמיוחד חוקה הירידה במחירי קרקע חקלאית, 30-20 אחוזים לעומת השיאים של אביב 1991.

לדבריו, שוב מורגש בתודש האחרון ביקוש סלקטיבי למיגרשים, אך מחירי הקרקע עדיין גמישים מאוד. הקונים לא ממורים, אין יותר מחס פים וכולם מתמקחים על המחיר.

נראה, שכמו ההתעוררות בשוק הדירות, גם ניצני הפעילות בשוק המיגרשים, מוגבלים לערים הגדולות ולאזור המטרופוליטני של תל-אביב. כ-אורניב” אומרים, שבמספר מיכרזי מינהל באשדוד לא היה אפילו מציע אחד, אבל קבלני בנייה מתחילים להרחיב מעט את המלאי שלהם בחולון וגם בראשון לציון.

■ הגר אנוש

הבנייה המאסיבית למגורים, שהממשלה יזמה או עודדה כשנתיים האחרונות, פגעה קשות בהיקפי הבנייה לצרכים מישקיים בשל הפניית משא” כים, ציוד וכוח אדם לבניית דירות, שגם הייתה משוחררת מסיכונים מסחריים.

כך מסכמים את המגמות בי-1991, בעלי חברת השמאות „אורניב”, קובי ומוטי זייד מחיפה.

באזורי הפריפריה, אמר קובי זייד, אין התקרמות בבניית מרכזי תעשייה וקניות עיסקיות. גם כתחום המסחר בונים רק קניונים, שנועדו לספק את צורכי ההוה, בלי תשתיות לעתיד. פירוש הרבר, לדעתו, שאם המדינה לא תשנה את מדיניות התמריצים לפיתוח עיסקי, צפוי להיווצר מחסור בבטוח הבינוני והארוך.

קובי זייד, המשמש מנכ”ל של החברה ואחיו, מוטי, עורך את ביטאון המקרקעין „מגרשים”, שוק המקרקעין מתחיל, סוף סוף, לחזור לשפיות.

דיננות אחרונות



יום רביעי, י' בשבט, תשנ"ב 15.1.1992

כלכלה • צרכנות • עסקים

מי רשאי להתגורר ב"רובע אמנים"

הבית שבתמונה משמאל, בנתיב המד לות ביפו, מוצע למכירה יחד עם עוד כמה בתים ברובע העתיק. המחירים, מ-250 אלף דולר ועד מיליון וחצי, הם רק אחת מהבעיות, שאהבי ההיסטוריה המ-שוחזרת צריכים להתמודד עמן. הבעיות האמיתיות: מקצועו של הרר כש המיועד, ומשך התקופה בה יעמוד הנכס לרשותו.

רגע של היסטוריה: כנסיות נוצריות, שרוב קרקעות האיור שייכות להן, הוד כירו אותן לפני 30-25 שנה לחברה לפי תוח יפו העתיקה. החברה, בבעלות העיר רייה ומשרד התיירות, החכירה אותן חכירה משנית לציירים, פסלים וסופרים, מתוך תקווה להקים מושבת אמנים סס גונית ותוססת ב"שטח הגדול".

השנים חלפו וחלק מהבתים מוצעים כעת למכירה. מי שרוצה לרכוש אחד מהם, חייב להתייצב בפני ועדת קבלה ולהוכיח, שהוא ראוי להתגורר בשכונה. מאחר שרוב האמנים אינם יכולים לשלם את המחיר, נוטה הוועדה להתפשר גם על מועמדים, בעלי זיקה לאמנות".

הבעיה השנייה היא בתנאי חכירת הקרקע: מן החכירה המשרית ל-49 שנים נותרו רק 20 או פחות. עבור הארכת החוזה ב-49 שנים נוספים, חייב הרוכש לשלם רמי הסכמה גבוהים במיוחד לחב-רה לפיתוח יפו העתיקה.

כמה שווה מיגרש בכרמל הצרפתי

חיפה סובלת ממחסור במיגרשים ובמי יוחד חסרות שם ארמות מדינה פנויות. מאחר שכן, גרל"ניסטים בעיר צופים השתתפות ערה במיכרו, שפירסם מינהל מקרקעי ישראל בכרמל הצרפתי. זהו מיגרש ארוך וצר, בשטח של כרד גם ורבע, בין הבתים מס' 5 ו-9 ברחוב טשרניחובסקי, ומותר לבנות עליו 889 מ"ר. חברת השמאות "אורניב" מעריכה, לפי אומדן מחירי הדירות בסביבה, שה מינהל יקבל כ-450 אלף דולר ואילו למשתכנים בעתיד תעלה הקרקע כ-60 אלף דולר לדירה 4 חדרי סטרנדרטית, כ-110 מ"ר.

"מרלז": לאור עם, להרגיש בלי

חברת "מרלז" (בורסאית, בשליטת יונה מרדכי), הבונה 170 דירות במעלה אוד מים, הצליחה לסדרן בקבוצות של שש, כך, שלכל דירה יש כניסה נפרדת. עם מדרגות, אבל בלי חדר מדרגות משותף. גם הטופוגרפיה עזרה קצת: תפיסה דר מה, שנוסתה לפני שנים (למשל, כגני

נכסות

גיליון 13
ינואר '91

ירחון הנדל"ן של גלובס

מגרשים - עיתון המגרשים של ישראל עכשיו אתה יכול להיות מעודכן

תל-אביב - יפו

מקום המגרש / נוש/חלקה	שטח בדונם / מ"ר	מחיר ב-5 או קומבינציה	אחוזי בניה / יעוד הקרקע	סוג הנכס פרטי/ מנהל	פרטי מוסר המידע
ת"א מיל נבעת ריץ	1 דונם	68,000	בניה פרטית	פרטי	03-5651026
ת"א נוש 6621/8	1.5 דונם	165,000 לדונם	בניית וילה	פרטי	03-440721
צפון ת"א נוש 6632	4 דונם		מספר דירות רב	פרטי	03-5446126
ת"א כוכב הצפון	2 דונם	קומב' מזומן	20 יח"ד	פרטי	תווך צמרת אביב 03-6428124
ת"א ע"י הרב-מכר נוש 6603	50 דונם	קומב'	מסחר/משרדים 100% לבניה ב-2 קומות.	מנהל מהווה 9%	03-6428124
שיכון דן	950 מ"ר	קומב'	בניית וילה	פרטי	03-735442 בערב

רחובות, נס-ציונה

מקום המגרש / נוש/חלקה	שטח בדונם / מ"ר	מחיר ב-5 או קומבינציה	אחוזי בניה / יעוד הקרקע	סוג הנכס פרטי/ מנהל	פרטי מוסר המידע
רחובות טוה עמית	610 מ"ר	140,000	בניית וילה	פרטי	03-475065
נס ציונה אזור הוילות	400 מ"ר	105,000	בניית וילה	פרטי	03-5524096
רחובות	15 דונם		90 יח"ד	פרטי	03-6428124
"טוה הנשיא"	מגרשים +	החל מ-	תוכנית בשלב א'	פרטי	03-396144/3

20.1.1992



דורשים 600 אלף דולר עבור מגרש לשני קוטג'ים ברמת גן

בשיכון ותיקים ברמת-גן מוצעת למכירה קרקע פרטית בשטח של 620 מ"ר לבניית שני קוטג'ים במחיר של 600 אלף דולר, מוסר הירחון "מגרשים" בגליון שעומד לצאת בימים

אלה המגרש הוא ליד רחוב העם הצרפתי בשכונת אהרן האזורים היוקרתיים ברמת-גן, ומכאן המחיר הגבוה - 300 אלף דולר לקרקע ליחידת דיוור בשטח של 310 מ"ר. ברמת-גן, ברחוב שרת, מוצע למכירה מגרש פרטי בשטח של 1,200 מ"ר במחיר של 650 אלף דולר. על המגרש ניתן לבנות ארבעה קוטג'ים, כלומר 162.5 אלף דולר בממוצע לקוטג'.

ברמת השרון, בגבעת הלבונה, שהיא מהיוקרתיות באזור, מוצעת למכירה למכירה קרקע פרטית בשטח של 790 מ"ר לבניית שתי יחידות דיוור במחיר של 420 אלף דולר. כלומר 210 אלף דולר ליחידה. המגרש נמצא ממוקם ברחוב שרף שהפך באחרונה לציר תנועה מרכזי לתושבי השכונה. בתל-אביב מוצע למכירה מגרש פרטי בשטח של דונם במחיר של 400 אלף דולר. המגרש הינו לאחר רהפרצלציה ומיועד לבנייה עתידית. המחיר הנדרש גבוה במיוחד בשל מיקומו - מצפון לתוכנית ל' ובקרבת אזור מגורים הנחשב יוקרתי ומבוקש.

20.1.1992

אלובים

דורשים 160 עד 300 אלף דולר למגרשים לקוטג'ים ברמת-גן

ארבעה מגרשים במקומות טובים ברמת-גן, לבניית קוטג'ים, מוצעים בימים אלו למכירה והבעלים דורשים בין 160 ל-300 אלף דולר לקרקע למגרש. להלן פירוט הנכסים:

- מגרש בן 1.2 דונם ברחוב שרת מוצע למכירה ב-650 אלף דולר. ניתן לבנות עליו ארבע קוטג'ים, כך שהמחיר הנדרש הוא כ-160 אלף דולר לקרקע לקוטג' בן 300 מ"ר ברוטו.
- מגרש נוסף ברחוב שרת, בן דונם, מוצע אף הוא למכירה. על המגרש וילה בת 300 מ"ר. ניתן להורסה ולבנות על המגרש ארבעה קוטג'ים. המחיר הנדרש הוא 850 אלף דולר שהם כ-210 אלף דולר לקרקע לקוטג'.
- ברחוב סמדר, שיכון ותיקים, עומד למכירה מגרש בן 350 מ"ר לבניית קוטג' דו-משפחתי. הבעלים דורשים 350 אלף דולר, שהם 175 אלף דולר לקרקע לקוטג'.
- המגרש היקר ביותר ברשימה הוא בן 620 מ"ר, אף הוא בשיכון ותיקים, ומיועד לבניית שני קוטג'ים. הבעלים דורשים 600 אלף דולר, שהם 300 אלף דולר לקרקע לקוטג'. השמאי מוטי זייד, המתמחה בעיסקי מגרשים מסביר כי המגרש נמצא באזור יוקרתי, ומכאן המחיר הגבוה. כן הוא מצייין, שכל קוטג' יהיה גדול יותר מ-300 מ"ר.

צפון העיר

מקומן

תל-אביב

22/01/92

מגרש בצפון העיר מוצע למכירה ב-400,000 דולר

מאת כתב 'צפון העיר'

מגרש פרטי ששטחו 1,000 מ"ר מוצע למכירה בתל-אביב (גוש 6630) במחיר של 400,000 דולר. כך עולה מנתונים המתפרסמים בגליון החדש של הירחון "מגרשים". המגרש הוא לאחר רהפרצלציה ומיועד לבניה המחיר הנדרש גבוה במיוחד בשל מיקום הגוש מצפון לתוכנית ל', בקרבת

אזור מגורים הנחשב יוקרתי ומבוקש.

ברמת-השרון בגבעת הלבונה, רחוב שרף, מוצעת למכירה קרקע פרטית בשטח של 790 מ"ר לבניית שתי יחידות דיוור במחיר של 420,000 דולר. המחיר הממוצע לבניית יחידת דיוור בכניה צמודת קרקע מגיע ל-210,000 דולר.

ברמת-גן בשיכון ותיקים מוצעת למכירה קרקע פר-

טית בשטח של 620 מ"ר - מוסר "מגרשים". השטח, מיועד לבניית שני קוטג'ים במחיר של

600,000 דולר. המגרש ממוקם ליד רחוב העם הצרפתי ברמת-גן, אחד האזורים היוקרתיים ברמת-גן, ולכן דורשים עבורו סך של

300,000 דולר ליחידת דיוור בת 310 מ"ר.

שומף פלוס 7... שומף פלוס 7...

■ ז"ל, מחנך ב"בית צבי" ברמת גן. האולם, שבו חמישים מושבים, נבנה ביוזמה משותפת של ההנהלה ושל שושנה רביד, אלמנת המנוח - שחקנית "הבימה" בעבר.

■ בית מלון ומרכז מכירות קטן - ובו תנויות וסקיים - הוקמו בשטח בית החולים ע"ש "שיבאי" תל השומר.

■ סנתמים המפורסמים בגליון הקרוב של ירחון הנדל"ן "מגרשים" ברמת גן, בשיכון זותיקים מוצעת למכירה קרקע פרטית בשטח של 620 מ"ר לבניית 2 קוטג'ים במחיר של 600,000 דולר. ערוכי "מגרשים" מציינים כי המגרש ממוקם ליד רחוב העם הצרפתי בריג, אחד האזורים החדשניים יוקרתיים בעיר ולכן דורשים עבורו סך של 3000,000 דולר ליחידת דיור בת 310 מ"ר. בריג, ברחוב שרת, מוצע למכירה מגרש פרטי בשטח של 1200 מ"ר במחיר של 650,000 דולר. ממסרכת "מגרשים" מושרים כי על המגרש ניתן לבנות 4 קוטג'ים, כשהמחיר הממוצע ליחידת דיור בת 300 מ"ר, מגיע לסכום של 162,000 דולר.

■ בנת ריבון, על הדרך קיראון-גבעת טביון, בואכה פ"ת, ניצבת חנות מיוחדת עשירה במיניון פריטי ריהוט מאנגליה - "הגלריה הקטנה" שמה. מרים ורינה, בעלות הגלריה, אספו במרוצת השנים אוסף נדיר ומדהים ביופיו של פריטים יחודיים כמו שולחנות אוכל, כסאות, שידות, ארונות, מעמדים להול, שעונים עתיקים ותכשיטים. כן יש באוסף פריטים של מעצבים ישראלים.

■ המועצה הדתית ונשות "אמונה" של גבעתיים, ערכו ל-8 ילדים, עולים חדשים שהגיעו למצוות, טקס בר מצווה ליד הכותל בירושלים - וספקו להם כמובן טלית ותפילין.

■ סגן ראש עיריית גבעתיים משה שכטר תרם 180 ש" לועד למען החייל בעירו.

■ אולם חדש, על שם השחקן המנוח זרנג פרידמן

החזר

27.1.1992

135 אלף דולר קרקע לקוט'ג בשכונת דניה

בשכונת "דניה" היוקרתית בחיפה, ברחוב הויס מנס קמיל (גוש 12252 חלקה 74), דורשים 270 אלף דולר עבור קרקע פרטית בשטח של 1,104 מ"ר. העיר תזן "מגרשים" המוסר על כך, מרווח שהקרקע מיועד לת בניית 2 קוטג'ים. מחיר המגרש ליחידת דיור אחת 135 אלף דולר.

באזור אחר בחיפה, במקום המכונה "גבעת העוים" בכרמל (גוש 10680), מוצע למכירה מגרש בשטח של 1.5 דונם במחיר של 100 אלף דולר. הקרקע מיועדת למגורים עתידיים.

בהוד השרון ברחוב ישורון, אזור מתפתח של שכר נת וילות, מוצעת למכירה קרקע פרטית בשטח של 375 מ"ר. המגרש מיועד לבניית יחידת דיור אחת מתוך בית דו-משפחתי. המחיר הנדרש הוא 110 אלף דולר.

ברחוב הזית בכנימינה, הסמוך לרחוב הראשי - רחוב המייסדים, מוצעת למכירה קרקע פרטית בשטח

הדיירים מקבלים את כל השירותים שמהם נחבר קיבוץ כגון: ארוחות, מכבסה, שירותים רפואיים, שירותי ניקיון וכו', יחד עם זאת, לא חלות עליהם החובות המוטלות על חברי הקיבוץ. עד כה הושכרו תשע דירות בנות 2 חדרים ודירת סטודיו אחת, ומצויים שכמהלך האביב ותחילת הקיץ יושלם שיווק הפרויקט.

חברה מציעה קרקע ל-200 קוטג'ים בראשל"צ בעיסקה לפי 40%

חברה ידועה מציעה למכירה חלקה בח 130 דונם בראשון לציון, אזור רובע ג' (גוש 3946), המיועדת לבניית 200 קוטג'ים. החברה מבקשת למכור את החלקה בעיסקה לפי 40%, שבה חקי' בל מהקבלן 80 קוטג'ים גמורים. זהות החברה נשמרת בסוד. החברה העבירה את הטיפול במכירת הנכס לחברת "צמרת אביב".

במקביל, מציע בעלים פרטי מגרש בן 1.64 דונם בראשון לציון, המיועד לבניית 18 דירות של חמישה חדרים, ומבקש 210 אלף דולר, שהם 11,700 דולר לקרקע לדירה. מגרש בן 250 מ"ר באזור הווילות של העיר מוצע למכירה ב-110 אלף דולר, ומגרש בן רבע דונם ברחוב סנפיר, לבניית קוטג', מוצע למכור רה ב-120 אלף דולר. מגרש בן 680 מ"ר ברחוב כצנלסון, לבניית שני קוטג'ים צמודים, מוצע למכירה ב-300 אלף דולר.

מגרש בן 550 מ"ר ברחוב שיבת ציון, שעליו ניתן לבנות שש דירות, מוצע למכירה ב-230 אלף דולר, שהם כ-38 אלף דולר לקרקע לדירה. מגרש בן 750 מ"ר ברחוב ברנשטיין, לבניית שני קוטג'ים, מוצע למכירה בעיסקה לפי 50%. מגרש ברחוב אברבנאל, לבניית שש דירות, עומד למכירה בעיסקה לפי 35%. על הצעות אלו ואחרות מדווח הגיליון האחרון של "מגרשים", המוצא לאור על ידי חברות דקלייפעת ואורנית, ועורך בידי השמאי מוטי זייד.

הירחון "מגרשים" מעריך: צפויה עלייה במחירי הקרקעות

עליה במחירי הקרקעות במרכז הארץ צפויה בעקבות החלטת מינהל מקרקעי ישראל לבטל את ההנחות בשיעור ממוצע של 50% על קרקעות באיזור המרכז. במערכת ירחון הנדל"ן "מגרשים" מעריכים כי למרות עליה זו תמשך מגמת ירידה מתונה במחירי הדירות עד להתייצבות המחירים. עורכי "מגרשים" מסבירים כי ייקור מחירי הקרקע לא ישפיע בטווח הקצר על מחירי הדירות; זאת מפני שעוד לפני החלטת המינהל, כאשר מחירי הקרקע היו זולים יותר, דרשו הקבלנים עבור הדירות מחירים

הגבוהים משווים הריאלי. ממערכת "מגרשים" מציינים כי החלטת המינהל לייקר המגרשים במרכז תיקנה עיוות במחירי הקרקע בין צפון הארץ למרכז, הנובע מהוצאות הפיתוח הגבוהות בצפון. כך למשל, מגרש בשיטת "בנה ביתך" ליחידת דיור אחת נמכר בטבריה ב-42,000 דולר (כולל הוצאות פיתוח) ובמרכז הארץ ב-40,000 דולר (כולל הוצאות פיתוח). עם זאת, קניית מגרש מהמינהל לבנייה בשיטת "בנה ביתך" עדין אטרקטיבית מול מחירי הקרקע הפרטית.

חדשות חיפה והצפון

מקומון
חיפה
28/11/91

חדשות הוד השרון

מקומון

הוד השרון

31/01/92

נדל"ן

מגרשים לבנייה

טצמיח

בהוד השרון ברחוב ישורון, איזור מתפתח של שכונת וילות, מוצעת למכירה קרקע פרטית בשטח של 375 מ"ר. ממערכת "מגרשים" נמסר שהמגרש מיועד לבניית יחידת דיור אחת מתוך בית דו משפחתי במחיר נדרש של 110,000 דולר.

המקום

מקומון

ת"א

30/01/92

300,000 דולר

לקוטג' בשיכון ותיקים

מנתונים המפורסמים בגילון הקרוב של ירחון הנדל"ן "מגרשים" ברמת גן בשיכון ותיקים מוצעת למכירה קרקע פרטית בשטח של 620 מ"ר לבניית 2 קוטגים במחיר של 600,000 דולר. עורכי "מגרשים" מציינים כי המגרש ממוקם ליד רחוב העם הצרפתי ברח' אחד האזורים היותר יוקרתיים ברמת גן ולכן דורשים עבורו סך של 300,000 דולר ליחידת דיור בת 310 מ"ר. ברמת גן ברחוב שרת מוצע למכירה מגרש פרטי בשטח של 1200 מ"ר במחיר של 650,000 דולר. ממערכת "מגרשים" מוסר כי על המגרש ניתן לבנות 4 קוטגים כשחמחיה הממוצע ליחידת דיור בת 300 מ"ר מגיע לסכום של 162,500 דולר.

חדשות חיפה והצפון

מקומון

חיפה

30/01/92

270,000 דולר תמורת קרקע בשכונת דניה בחיפה

דונם במחיר של 10,000 דולר. הקרקע מיועדת למגורים עתידיים. במרכז בנימינה ברחוב הזית הסמוך לרחוב המייסדים שהינו הרחוב הראשי, מוצעת למכירה קרקע פרטית בשטח של 1 דונם במחיר של 100,000 דולר. עורכי ירחון הנדל"ן "מגרשים" מציינים כי על הקרקע ניתן לבנות שתי יחידות דירות בשטח בנוי כולל של 360 מ"ר.

מנתונים המפורסמים בגילון הקרוב של ירחון הנדל"ן - "מגרשים" עולה כי בחיפה, בשכונת דניה הזיקרתית, ברחוב הויסמנט קמיל (גוש 12252, חלקה 74), דורשים עבור קרקע פרטית בשטח של 1104 מ"ר 270,000 דולר. ממערכת ירחון הנדל"ן "מגרשים" נמסר שהקרקע מיועדת לבניית 2 קוטגים ומחיר המגרש ליחידת דיור אחת - 135,000 דולר. בחיפה באיזור הכרמל בגבעת העיזים (גוש 10680) מוצע למכירה מגרש בשטח של 1.5

ידיעות אחרונות



יום רביעי, א' באדר א' תשנ"ב, 5.2.1992

כלכלה • צרכנות • עסקים

אולי הרוסים יצילו את שכונות השיקום

העלייה הרוסית היא צ'אנס שני, ואולי אחרון, לשקם באמת שכונות עירוניות מדורדרות. זוהי המסקנה של מחקר, שביצע מכון גיאוקרטוגרפיה, המתמחה במחקרים וסקרים חברתיים וכלכליים. המחקר בוצע בתל-אביב, אך מנהלו המדעי של המכון, פרופ' אבי דגני אומר, כי מימצאיו תקפים גם לגבי ריכוזים עירוניים אחרים.

המחקר התייחס לקשת מחירי הדירות בתל-אביב, מ-850 דולר למ"ר (עוני) עד 1,700 דולר למ"ר (רווחה), ולא כלל מגורי פאר. על הקשת הזו מצטופפים העולים בקטע שבין 1,500-1,500 דולר למ"ר. על המפה, אומר פרופ' דגני, זה אומר קריית-שלום, שכונת שפירא ומשם לתחנה המרכזית, גבול שכונת התקווה ויד-אליהו, גבול שכונת ביצרון וגר והישרת. כל שיקום שכונות תלוי בכך, שתי גיע לשכונה מאסה קריטית של תוספת אוכלוסיה טובה. זה לא היה בר ביצוע בעבר, אבל אפשרי היום. העולים הגיעו לשכונות האלה, כי זה מה שהם יכולים להרשות לעצמם כעת. אם הרשויות יזרימו עכשיו אמצעים לשיקום, הם יישארו במקומם. אם לא, הם יעזבו כאשר מצבם ישתפר, ואז יחזרו השכונות למעמדן הקודם.

היום: דיון בהוזלת כופר החנייה בת"א

„התשלום אינו כופר; הוא נועד להקמת חניונים“, אומר מהנדס העיר

זויד ברק שני מיכרוז מינהל, שהסתיימו לאחרונה ומצא, כי בשנים הייתה ההצעה הוזכה גבוהה בכ-60 אחוז מהמחיר הממוצע, וגבוהה פי שלושה מן ההצעה הזולה ביותר. קוטביות כזו אינה אופיינית למיכרוז קרקע ליוזמים. ייתכן, שהיא מעידה על כך, שהמבוכה ואי הוודאות באשר לעתיד שוק הנדל"ן אינן רק נחלתו של הציבור הרחב. „הקוטביות בחיפה הייתה חריפה ביותר“, אומר זויד, „אף שהמחסור בקרקע בעיר מחוללת מלחמת קבלנים על כל מיגרש“. במיכרוז האחרון, לבניית כ-10 דירות, השתפרו 12 מתחרים ובמיגרש בהרר הכרמל זכתה „יובל הנדסה“, עם הצעה של יותר מ-1,700 מיליון שקל. זויד מגדיר את המיכרוז, בלי מע"מ ופיתוח, „חורג מן הסביר“. במיכרוז בירושלים, 85 דירות ו-400 מ"ר שטח מסחרי במנחת, השתתפו שישה, ובקרע זכתה „חפציבה“, שתשלם כ-7 מיליון שקל. עוד כ-3 מיליון שקל יעלה הפיתוח.

הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה בתל-אביב מתכנסת היום לדיון על „כופר החנייה“ הנגבה בעיר. להערכת דובר העירייה צפויה החלטה להויל את התשלום, כ-20 אלף דולר למקום חנייה במרכז העיר.

זה לא כופר, אומר מהנדס העיר שמאי אסף, ומבקש לדייק: „המדובר בתשלום לקרן החנייה, המשתמשת בכסף, כדי להכשיר חניונים ציבוריים“. אסף מסביר, כי העירייה תמיד מעריפה, שבעלי נכסים יבנו חניות לבתיהם, וכי הכופר (סליחה, התשלום), נגבה רק כאשר אין מקום, פיזית, לחנייה.

לפני שנה התכנסה הוועדה המקומית והחליטה להעלות את התשלום כשיעור ניכר. המחשבה הייתה, שאם נכנס אין מקום לחנייה, צריך בעליו לשלם עבור חנייה חלופית במקום אחר. לפי החלטה הזו גובים עכשיו בעיר סכום, השווה למחיר של הכשרת מקום חנייה בפועל, כולל עלות הקרקע.

התל-אביביים, שמימלא אינם ששים לשלם לעירייה שלהם, העלו נגד גובה הכופר טיעון ענייני: כאשר בעל בית בונה חנייה לעצמו, עולה ערכו של הנכס. כאשר אותו בעל בית תורם להקמת חניון ציבורי, הוא אינו נהנה מתוספת רכוש. לכן, אולי לא צודק לחייב אותו, שישא במלוא העלות של הכשרת החנייה החלופית.

„קוטביות רבה“ במיכרוזי קרקע

„קוטביות רבה מאפיינת את מיכרוזי הקרקע האחרונים של מינהל מקרקעי ישראל“, אומר שמאי המקרקעין מוטי זויד, מבעלי חברת השמאות „אורניב“.

ככלבנו

יום שישי / ג' באדר תשנ"ב / 7 בפברואר '92 / גיליון מס' 1228

נדל"ן / לימור גורביץ

50 אלף דולר לחדר ברח' לוטוס

דירת שניים וחצי חדרים ברחוב לוטוס באחוזת נמכרה ב־125 אלף דולר. הדירה, כ־90 מ"ר, בקומה שנייה, זקוקה לשיפוץ. נמכרה באמצעות תיווך אדי. דירות באזור נמכרות עתה במחירים דומים, כלומר כ־50 אלף דולר לחדר.

קופ"ח מכבי החכירה מגרש בנשר

קופ"ח מכבי זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל להחכרת מגרש למבנה מסחרי בנשר. שטח המגרש 535 מ"ר והשטח לבינוי 250 מ"ר. קופ"ח מכבי תשלם עבור החכרת המגרש 424 אלף שקל, לא כולל מע"מ והוצאות פיתוח. המחיר גבוה ב־116% ממחיר המינימום – 196 אלף שקל. לדעת שמאי המקרקעין מוטי זייד, המחיר הגבוה נובע ממחסור בשטחים מסחריים.

קוטג' בסורוקה ב־295 אלף דולר

קוטג' תלת מפלסי ברחוב סורוקה באחוזת נמכר ב־295 אלף דולר. הקוטג', כ־180 מ"ר, כולל המישה הדרים במצב טוב, עם מטבח עץ, ג'קוזי וחניה מקורה לשתי מכוניות. דירה אחרת בכרמל, בשער הגיא, בכעלותם של תושבי חוץ, כ־107 מ"ר, נמכרה אחרי חודש וחצי ב־132 אלף דולר. ברחוב הורב נמכרה דירה ישנה, שלושה חדרים, 70 מ"ר, ב־109 אלף דולר.

כ־100 אלף ד' למגרש תעשייתי במפרץ

אלמנה תל אביבית הציעה למכירה מגרש באזור המפרץ, סמוך לכביש מכון הטיהור, המיועד למבנה תעשייה. על המגרש, ששטחו ארבעה דונם, מותר לבנות מבנה של שלוש קומות, כ־6,000 מ"ר לפי 150 אחוזי בנייה. להערכת גורמי נדל"ן, המחיר שידרש עבור המגרש כמז"מ יהיה כ־100 אלף דולר.

שיכון עובדים תבנה דירות נופש

חברת שיכון עובדים החלה למכור דירות בפרויקט הנופש שהיא בונה עם חברת ב.ס.ט בטבריה. בפרויקט גוף הכינרת 233 יחידות בשטח של 33,000 מ"ר, מעל הכינרת.

משרד השיכון, שבכעלותו קרקע הפרויקט, הגביל את שטח הדירות ל־58 מ"ר. לפיכך בנתה שיכון עובדים קוטג'ים כשישת הבית הגדל, כך שכל דייר יוכל להור סיף עוד ארבעה חדרים. מחיר ממוצע של קוטג' 58 אלף דולר. בפירסומי המכירה לא מצוין שמדובר בדירות נופש, אולי משום שדירות כאלה לא נהגו לגרמה של משרד השיכון.

בפרויקט אחר, מרום הטכניון ברמות יצחק, מכרה עד כה מתוך 160 דירות. השבוע נמכרו ארבע דירות של 80 דולר ליחידה.