

נופים

שבועון נדל"ן, בתים והתיישבות

דבר העורך - דור מרמור

תכנון ובנייה בפרשת כי תצא

מה בין עלון העוסק בענייני נדל"ן ובנייה בארץ ישראל לבין פרשת השבוע? מבלי כמוזן להרגיז אף אחד, תשובה מתאימה עולה מתוך פרשת כי תצא (כמו גם מהרבה פרשות אחרות, ודאי בספר דברים).

אחרי שבפרשה הקודמת למדנו שמי האיש שבנה בית חדש ולא חנכו ילך וישוב לביתו (ממלחמת רשות), פן ימות במלחמה ואיש אחר יחנכו, השבת אנחנו לומדים מצוות עשה מפורשת, ולפיה מי שבנה בית חדש מוכרח לשים מעקה לגגו, פן יפול הנופל ממנו. התכנון והבנייה מתעטפים במצוות ערב כניסתם של בני ישראל לארץ הקודש.

יתרה מכך, הנצי"ב עומד על כך שמצוות המעקה היא תנאי מעכב למגורים בבית החדש (תנאי לקבלת טופס 4), יותר מאשר מצוות קביעת מזוזה בפתח הבית. "דמזוזה אינה תלויה בבניין בית כל כך, ורשאי לדור בלא מזוזה", כותב הנצי"ב, "דמי שאין לו מזוזה רשאי לדור ללא מזוזה, רק שעליו לקבוע מזוזה כשישיג. מה שאין כן מעקה שהוא תלוי בבניין הבית, שאסור לדור בלי מעקה". ענייני התכנון והבנייה הם חלק מתורת ה'. ושנוכה לקבוע עוד הרבה מעקות ומזוזות של מצווה בארץ ישראל.

שבת שלום!



סילואן (צילום: דוד ותמר דומב)

נראה אתכם!

צלמו תמונת נוף מארץ ישראל ושלחו לנו למייל. התמונה היפה ביותר תופיע על עמוד השער של העלון עם שם המצלם.
nofim7@gmail.com

בכפר אברהם-פ"ת מפריקט של חברת מקימים דופלקס פרטי ייחודי

052-222-0404 חיים
www.mekimim.co.il



למהירי החלטה!



התחלה חדשה היא מתוקה יותר עם מרפסות ענקיות ומחירי PRE SALE

החלה מכירה מוקדמת של הדירות המיוחדות בבניין B. בואו להנות מהטבות אטרקטיביות ומחירי PRE SALE ייחודיים בימי המכירות
8-10.9.2014
בין השעות 10:00 - 18:00



*9199
kardan-nadlan.co.il

החברה רשאית לקצר או להאריך את ימי המכירות לפי שיקול דעתה ט.ל.ח. | ההדמייה להמחשה בלבד

אתם ביקשתם, אנחנו איתרנו: קרקעות הברון הנדיב בפרדס חנה כרכור דאג עוד היום לעתידך ולעתיד ילדיך! הזדמנות אחרונה לקרקע חקלאית פרטית בטאבו, במרקם עירוני!



החלה מכירה מוקדמת
169,000 ₪
ל-20 הרוכשים
הראשונים בלבד!

✓ הקרקע בתמ"א 35
✓ נגישות לצירי תנועה מרכזיים (כביש 2, כביש 4, כביש 6 ורכבת ישראל)
✓ השקעה חכמה לתשואה גבוהה!

קרקעות קונים רק אצל המומחים!



*4939
www.karkaot.biz

הפתעה:

מחיר ההצמדה

חברות הנדל"ן עושות כל מאמץ כדי לשכנע את הקונים לקנות דירה כבר "על הנייר", לפעמים אפילו לפני שהונח המנוף על הקרקע; עם הבטחה למחיר מוזל, ואפשרות לשלם חלק קטן בעת הרכישה ואת היתרה רק עם קבלת הדירה, רבים זונחים את כל החששות וקונים דירה שנים לפני קבלת המפתח; ואז, בחודשים הרבים שחולפים עד שהבניין מתרומם, הם מגלים את ההצמדה ל"מדד תשומות הבנייה", שמייקרת להם את הרכישה בעשרות אלפי שקלים ויותר

מאת: נחמן שפירא

אלפי זוגות צעירים החליטו להפסיק לחפש דירות יד שנייה. כאשר שרי האוצר והשיכון מבטיחים להם חבילת הטבות בעת רכישת דירה חדשה בלבד (החזר מע"מ, מחיר מטרה שיסבסד את הקרקע ועוד), אז למה שהם יתפשרו על דירה בת עשרות שנים? רק שבדרך, כדאי להם לקחת בחשבון עוד עלות לא מבוטלת, ולא לגמרי ידועה, עד לקבלת המפתח. מלבד מחיר המזגנים, הריהוט, שכר טרחת עו"ד, השינויים בדירה ועוד - הם צפויים לשלם עוד סכום לא מבוטל בגלל ההצמדה של מחיר הדירה המובטח למדד תשומות הבנייה.

ליאור ברדוגו, מנכ"ל חברת פרי נדל"ן מקבוצת אלדד פרי, מציין כי בשנים האחרונות עלות הקמת בניין עלתה משמעותית, בשל התייקרות תשומות כמו עלות עובדים, עלות חומרי בנייה וכדומה.

למרות הקיפאון, היזמים מתמודדים כעת עם לא מעט דירות לא מכורות הנמצאות בשוק. מספר הדירות החדשות שנתרו למכירה בסוף יולי 2014 עמד על שיא של 27,240 דירות

לכן, ההצמדה למדד תשומות הבנייה מגנה למעשה על הקבלן מאותן עלויות מחיריים. גם השמאי (ועו"ד) חיים מסילתי מזהיר כי חוב העסקאות לרכישת דירות חדשות מול חברות הבנייה מוצמדות היום למדד תשומות הבנייה, ולא למדד המחירים לצרכן (הנהגה מאינפלציה נמוכה במיוחד). לדבריו, הרוכשים מצידם לא כל כך מודעים לנושא, ובמקרים רבים הם מתמקחים עם הקבלן על עוד נקודת חשמל ועוד ארון מטבח, מבלי להבין שההצמדה למדד תשומות הבנייה עלולה להגיע לעשרות אלפי שקלים. "הצרכן צריך להבין שכל שהוא רכש את הדירה מוקדם יותר, ובשלב ראשוני של הפרויקט, כך הוא חשוף יותר להצמדה עתידית למדד, שכן מה שמוצמד זה הסכומים שטרם שולמו", מדגיש מסילתי. "לכן, כאשר עומדת מול הצרכן הברירה האם לקנות דירה על הנייר או דירה שהיא לקראת אכלוס, מומלץ להכניס לבחינת השיקולים גם את ההצמדה העתידית למדד".

ברדוגו מסביר כי הנושא מייצר לא מעט סכסוכים מול רוכשי הדירות, שמופתעים לגלות את משמעות המדד, "ולכן אנו מקפידים להבהיר לרוכשים את המשמעות של ההצמדה ומסבירים להם שכל שרוכשים את הדירה מוקדם יותר, כך החשיפה גבוהה יותר. אנו מסבירים לדיירים שעליהם לקחת זאת בחשבון מבחינה פיננסית".

שלושה גורמי ייצור

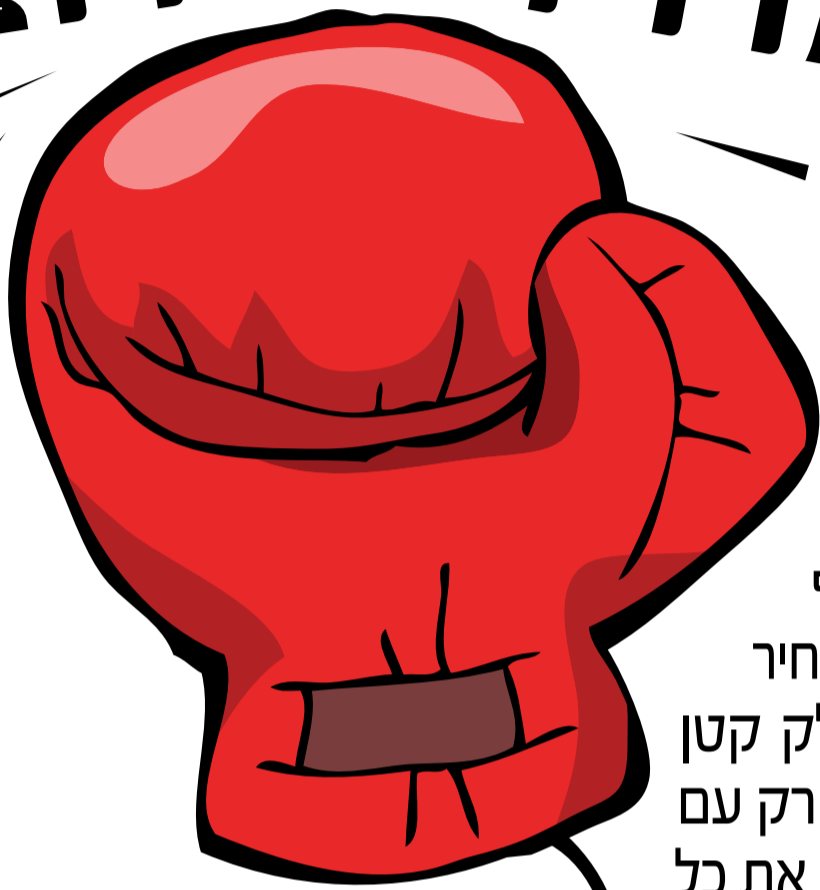
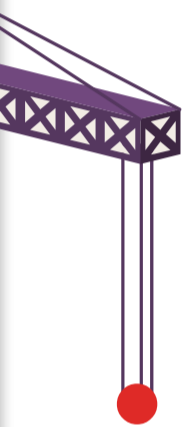
אוהד דנוס, יו"ר לשכת השמאים, מסביר כי ישנם שלושה גורמי ייצור לדירת מגורים - הקרקע, חומרים ועבודה (עלויות הבנייה), והשלישי כמובן הוא היזמות, "ואליהם כמובן מתווסף המע"מ". מדד תשומות הבנייה, המפורסם ב-15 לכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בוחן את כלל עלויות הבנייה והוא אינו מהווה חלק ממדד המחירים הכללי.

לדברי דנוס, הקונה אינו יכול לחמוק מהצמדה כלשהי למדד, אלא אם כן הוא משלם את כל הכסף ביום הרכישה, צעד שכמובן חושף אותו לסיכונים אחרים. דנוס מדגיש כי היום הסביר לא יסכים להצמדה למדד אחר, שכן הוא יטען שזה המדד שרלוונטי אליו. המדד, כשמו כן הוא, מורכב משכר עבודה של פועלים בענף הבנייה ומעלויות החומרים (מלט, אלומיניום, ברזל, פלדה וכו'). בסופו של דבר, היום מצידו מצמיד את מחיר הדירה למדד זה מבטיח לו שכל תוספת בעלויות שתהיה בתקופת הבנייה תהיה מובטחת לו. הצרכנים מצדם יכולים לכל היותר לנסות לחייב את הקבלנים להפוך את המדד לדו-צדדי, כך שאם המדד יירד הם יקבלו ניכויים (ברוב החוזים האפשרות להרוויח מירידת מדד אינה קיימת).

עו"ד נעמה שיף, ממשרד שוב ושות', מסבירה כי ההצמדה למדד מגיעה לא פעם לעשרות אלפי שקלים. בדרך כלל, היא מציינת, במועד רכישת הדירה משלם הצרכן כ-20% ממחירה והיתרה צמודה למדד. כך לדוגמה, רכש שקנה דירה לפני שנתיים ב-1.5 מיליון שקל ומדד תשומות הבנייה עלה באותן שנתיים ב-3.21% (עלייה צנועה בסה"כ) - מדובר על תוספת של 45 אלף שקל לתשלום. אם נצא מתוך נקודת הנחה שבפריסת התשלומים הוא שילם כ-20% בחתימה ועוד חלק באמצע, מדובר בתוספת של 20-30 אלף שקל למחיר הדירה - לא עניין של מה בכך, ודאי אם נביא בחשבון שרוב האנשים "נמתחים עד הקצה" כשהם קונים דירה ולוקחים משכנתא שתממן אותה.

"ערך של כסף"

אבל לא כולם חושבים שהמדד הוא רע. אורי פליישמן, סמנכ"ל השיווק של חברת רוטשטיין, אומר כי הוא מסביר ללקוחות





אלון שושן, רמת

כרמים

פלאנוף הצעירה בארץ

אריאל יזמות בונה את 'כרמים' - השכונה הצעירה בענב

חברת אריאל יזמות בע"מ חברת היזמות והפיתוח הבונה עשרות יחידות דיור ביהודה ושומרון תוך שמירה והקפדה על סטנדרט ואיכות גבוהה ושירות אישי לכל לקוח. בימים אלו, 'אריאל יזמות' משווקת בענב בתים חד משפחתיים, מהאחרונים המשווקים כיום בשומרון.

החל מ-845,000₪

אתם צד הבית ונבית

אריאל יזמות

052-4639069 | ayz.co.il



מנכ"ל: זאביק יעקובוביץ' • עו"ד: דורון ניר צבי • ח"ח: צבימי בנד



כל כך קרוב כל כך כדאי

צור הדסה הירוקה

בצור הדסה הכפרית אתם יכולים להגשים חלום. דירה מרווחת הכי קרוב לטבע עם הרבה אוויר צח, איכות חיים ונוף עוצר נשימה. הצטרפו לקהילה צעירה ואיכותית, חמה ודינמית עם מגוון רחב של שירותים קהילתיים ודתיים במקום האטרקטיבי ביותר בסמוך לירושלים. למבנים - השקעת נדל"ן כדאית, במחירים שלא יחזרו!

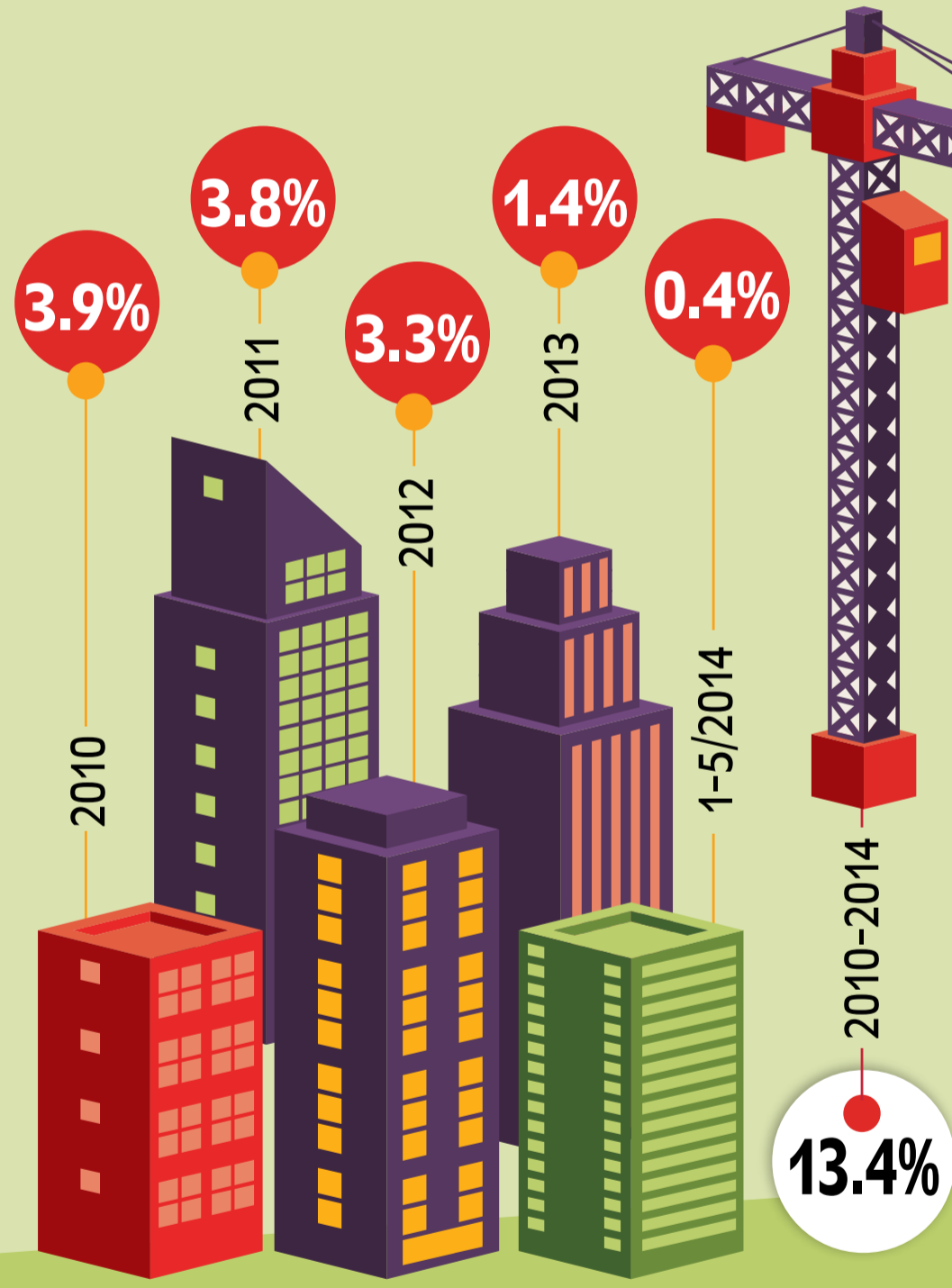
בית ספר ממלכתי דתי | סניף בני עקיבא | מקווה | בתי כנסת

להצטרפות לעמותת הרכישה: אריאל בריסק-050-5333007 | היודית קופנהגן-054-4684419 | דוד וולף-052-4233954 | ניסים טובלי-058-4072020 | טלפון: 02-6767277 | מייל: hadasahayeruka@gmail.com

כי אם קיבלתי את הכסף על הפרויקט עכשיו ויש לי עלויות לעוד שנתיים והם עלו, אני לא מקבל את ההפרש מאף אחד. אני מוסיף את הכסף מהכיס שלי, כי הרי אני צמוד למדד מול הקבלן המבצע. מדובר במעגל קסמים".
רונן וייל, סמנכ"ל שיווק בחברת באמונה, מנסה גם הוא להרגיע את הקונים: "בשנים האחרונות מדד תשומות הבנייה נמצא במצב כמעט סטטי, עם תנודות מזעריות. יש לזכור שמדובר במדד העיקרי שנועד להגן ולשמור על תחום הבנייה בישראל ועל מחירים ריאליים של עסקאות שנחתמות בשנה מסוימת, אך מתבצעות לאורך כמה שנים קדימה. בשל הסטטיות של המדד אנו חשים בשנים האחרונות כי יכולתו להגן על מחירים ריאליים לאורך זמן היא נמוכה ביותר עד לא רלוונטית, ועל כן אנו מאפשרים בעסקאות מסוימות לסכם מחירים שנעדרים הצמודה למדד תשומות הבנייה. ברמת העיקרון נשמח לשתף פעולה עם כל יוזמה שתתמקד ברענון קריטריוני מדד תשומות הבנייה ובכל מחקר עתידי בתחום זה".

שהמדד הוא לא קנס, אלא "ערך של כסף". לדבריו, "גם התשומות שלנו צמודות למדד, הספקים שאנחנו קונים מהם את כל החומרים, שכר הפועלים, הכל צמוד למדד".
לגבי חשש הקונים מהמדד, אומר פליישמן כי זאת פרדיגמה שאולי נמצאת להם בתת מודע, אבל היא הרבה פחות רלוונטית במציאות. השנה, הוא מדגיש, המדד עלה ב-0.76%, "זאת אומרת לא העלויות שמפחידים אותנו מהן". עלייה של 10% בשלוש שנים זו ריבית על הלוואה שאתה לא תקבל בשום מקום אחר.
פליישמן: "במפגש עם הקונים אתה רואה שזה נושא שהם מכירים. זה עובר מפה לאוזן, הם יודעים על המדד ושואלים עליו, ואני מסביר להם שזה לא ניסיון לעשות עליהם רווח. זה לא יחידת רווח ואין לנו שליטה עליו. הצרכן מקבל למעשה מעין הלוואה מהיום, ששווה לו יותר מהעלייה במדד".
פליישמן מציין כי לא פעם, "הפחד ואי הודאות מהשינויים במדד גורמים ללקוחות להקדים תשלומים". הוא מדגיש שלא מדובר בצעד שמייצר להם רווח, "זה יכול גם לגרום לנו להפסד,

מדד תשומות הבנייה למגורים 2010-2014



הקונים עצרו. גם הקבלנים

של 15%, ובחיפה נמכרו 193 דירות, עלייה של 14%. רק שבמקביל, גם הקבלנים עצרו את המנופים. מספר התחלות הבנייה ברבעון השני (עוד לפני המלחמה שכנראה הורידה אותם עוד יותר) עמדו על 9,311 דירות, נתון המהווה את המספר הנמוך ביותר בשנתיים האחרונות. לפי הנתונים שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, במחצית הראשונה של 2014 נרשמה ירידה של 11% בהתחלות הבנייה, שהסתכמו ב-20,850 דירות.
אבל למרות הקיפאון, הן מצד הקונים הפוטנציאליים והן מצד הבונים והיוזמים, אלה האחרונים נמצאים כעת עם לא מעט דירות לא מוכרות הנמצאות בשוק. מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף יולי 2014 עמד על שיא של 27,240 דירות, נתון הגבוה ב-22% מול התקופה המקבילה אשתקד.

ובינתיים, נתונים חדשים שפורסמו השבוע ממשיכים ללמד על הקיפאון בענף המגורים, על רקע הבטחות הממשלה לירידת מחירים, החוזר מע"מ לרוכשי דירה ראשונה והכרזה על מכרזים בשיטת "מחיר מטר" שיורידו את מחירי הקרקע (הבטחות שכולן בינתיים "על הנייר" בלבד).
מספר הדירות החדשות שנמכרו בחודש יולי עמד על 1,452 דירות, ירידה של 17% בהשוואה לחודש יוני וצניחה חדה של 39% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
ברוב אזורים הארץ חלה ירידה חדה במכירת הדירות. בתל אביב נמכרו 271 דירות, ירידה של 20%, באזור המרכז נמכרו 473 דירות, ירידה של 12%, באזור הדרום נמכרו 126 דירות, נתון שמהווה ירידה של 33%, בצפון נמכרו 104 דירות, 32% ירידה מול אשתקד, בירושלים נמכרו 191 דירות, ירידה של 31%. מנגד, ביהודה ושומרון נמכרו 95 דירות חדשות - עלייה



אביסרור בבוכמן, מודיעין
מרומי אביסרור, הר חומה ירושלים

*5508



נחלת אברהם, פתח תקוה
שדרות

050-7808151



ב.הר-אל
שיכון ג' ירושלים
מעלות דוד
בית אורות
הבית באריאל

052-5665993



ניצני דמרי, נתיבות
שדרות דמרי, שדרות

*2475



לב חריש, חריש

03-5793834

הפרויקטים שלכם

ריכוז הפרויקטים בנדל"ן לציבור דתי



מול הרי גולן - טבריה
נוף כנרת - צפת
עפולה

*9663



משכנות קרית משה, ירושלים

02-9990908



בונים יוקרה
מגדלי ציון
בית בגן

*6952



ענבי הגפן - עינב
נופי אריאל - אריאל
מעוז עידו - קדומים

052-7710501



עינב

052-7710501



פסגת החלומות, זכרון יעקב

050-861-8500



סוהו יפו
סוהו חריש

09-9511234



נופי שומרון, אבני חפץ

054-7787879



חריש
פסגת נחלים פ"ת
מגדל האחדות רמת גן

03-9327222



פסגת זאב

054-2121934



הר חומה
נאות חנן, חריש
ארמון הנציב
קרית מלאכי

1-700-500-555



צמרות המושבה
פתח-תקוה

054-2370873



לב הכפר - כפר אברהם
בית עם גינה - פתח תקוה

03-6961010



פנינת רבבה, רבבה
הר שומרון, רבבה

03-9396657



מגדלי ירו, פתח תקוה
ירוו פאלאס, בנתיבות

08-9945471



בניה ופיתוח בע"מ
הבית באריאל

052-7710710



רמת אלישיב, לוד

*6123



מגדלי קרדן, הדר גנים, פתח-תקוה

*9199



נריה
פדואל
כוכב השחר

1-800-260-240



שיר בחריש
song towers, גבעת שמואל

*3888

לב חריש, חריש

03-5793834

שליח הציבור שלכם
מבית מקור ראשון
הוציאו להגיע למאות אלפי בתי אב בציבור הדתי!
איתנו אתם יכולים!
המפגש שבועות של עיתון פרשת השבוע ומסומם בכל בתי הכנסת ברחבי הארץ
הדרכת מודעות בבתי הכנסת
וביכוזים דתיים
דיוור ישיר בכל רחבי הארץ
לפרטים: 052-8908518
0528908518@gmail.com

נופים
נשמח לשמוע מכם!
כתבו לנו ושתפו אותנו
nofim7@gmail.com

במלון פנינת העמק המחודש
סוכות והיית אך שכוח סוכה מהודרת סיוורים מודרכים בחול המועד ערבים אומנותיים פעילות ענפה לילדים הרצאות לכבדים וגנים
ראש השנה באווירה קסומה ומרוממת בעלי תפילה בנוסחי החסידיות וקרליבך ובעל תוקע מעולים
מחירים אטרקטיביים!!
לפרטים והזמנות (סוכנים ופרטיים):
aharonz1950@walla.com | 050-8866039 | 052-8921498 | 04-6620124/5

דווקא עכשיו!
נופים בדרום
מזמינים עכשיו נופש במחירים מיוחדים!
בואו יחד נחזק דווקא עכשיו את עסקי התיירות בדרום.
נכנסים עכשיו לאתר:
www.daromlove.co.il
ותומכים בדרום מכל הלב.
Daromlove.co.il

אביו של ב. ג. מפתח תקוה חולה אלצהיימר הוא היה זכאי לקבל מהביטוח פיצויים בסך **8,000 ₪** לחודש! למשך 5 שנים!
הוא, לא ידע!
מה אתה, יודע על הביטוח שלך?
חדש!
ייעוץ אישי עם מומחי ביטוח שבודקים יחד אתכם את פוליסת הביטוח שברשותכם ומנחים אתכם בכל נושא מה ניתן לקבל מחברות הביטוח שלכם.
הפגישה כוללת:
• סקירת תיק הביטוח שלכם
• בדיקת הנושאים הקשורים לתביעה
• הסבר על האפשרויות לתביעה מול הפוליסה
לקביעת פגישה
052-9541063
checkbit101@gmail.com

