

**בחינת השפעת קיומו של חדר כושר במגדלי מגורים
בשכונת "אם המושבות החדשה" בפתח תקווה
על שווי דירות מגורים בשנת 2013**

ינואר 2015

לימור מזור

אנדה פריאלניק

מבוא

מטרת מאמר זה הינה לבחון האם קיימת השפעה לקיומו של חדר כושר במגדלי מגורים בני 19-21 קומות בשכונת "אם המושבות החדשה" בפתח תקווה על שווי דירות מגורים הכוללות ארבעה חדרים בשנת 2013.

לצורך המחקר נערך סיור בשכונה ביום 2/1/2015 ונבחנו עסקאות השוואה ממידע נדל"ן במגדלי מגורים בהם קיים חדר כושר ובמגדלי מגורים בהם לא קיים חדר כושר כמפורט לקמן.

א. שכונת אם המושבות/הדר המושבות רקע כללי¹:

שכונת אם המושבות המכונה גם "הדר המושבות" ממוקמת בצפון פתח תקווה בסמוך לאזור התעשייה קריית אריה, בית העלמין ירקון, מחלף תקווה וכביש 5 ומהווה שילוב של שתי שכונות צמודות:

- **שכונת אם המושבות הוותיקה** בשטח של כ-500 דונם ממוקמת בחלק המערבי ותחומה בין רחוב ראשון לציון מצפון וממזרח, דרך אבשלום גיסיין מדרום ודרך זבולון המר ממערב. השכונה הוותיקה נבנתה ראשונה בשלהי שנות התשעים ומאופיינת, בין היתר, בבניה רוויה למגורים בבניינים בני כ-5-7 קומות שסביבם גינות לצד שטחי ציבור ומרכז מסחרי. רחובות השכונה בנויים מסביב לשדרה רחבת ידיים. שכונה זו אינה כלולה במאמר זה.
- **שכונת אם המושבות החדשה** נשואת מאמר זה, בשטח של כ-1,000 דונם ממוקמת בחלק המזרחי ותחומה בין רחוב רבקה גובר מצפון, ממזרח אזור תעשייה סגולה, מדרום דרך אבשלום גיסיין ורחוב ראשון לציון ממערב. השכונה החדשה נבנתה בשנות האלפיים ומאופיינת, בין היתר, בבנייה רוויה למגורים בבניינים בני 9-25 קומות, לצד מסחר², שטחי ציבור ושטחים ירוקים (פארקים). השכונה נמצאת בהליך פיתוח מתמיד ונבנים בה בנייני מגורים רבים. מבחינה סטטיסטית, רוב תושבי השכונה הינם זוגות צעירים, בחתך סוציו-אקונומי בינוני עד גבוה.

ב. מאפייני שכונת "אם המושבות החדשה" בהיבט השמאי:

¹ על פי הפרסום ברשת האינטרנט ובין היתר, באתר ויקיפדיה, אתר ועד השכונה החדשה בשכונת אם המושבות.
² בשכונה החדשה קיימים בין היתר, ארבעה מרכזים מסחריים קטנים.

השכונה החדשה מאופיינת בבנייני מגורים הבנויים באופן כללי בצורה אחידה מבחינה תכנונית ואדריכלית ובעלי מפרט זהה.

בשל מיקום השכונה והקרבה לתל אביב ולצירי התנועה הראשיים (דרך ז'בוטינסקי, דרך אם המושבות וכביש 5) מאופיינת השכונה לאורך השנים בביקוש גבוה לדירות מגורים הכוללות 4-5 חדרים ומהווה חלופה זולה יותר לערי המרכז הסמוכות ובין היתר, לרמת גן, גבעת שמואל, קריית אונו ושכונת כפר גנים ג' בפתח תקווה.

יצוין כי בשכונה קיים היצע נרחב של דירות מגורים ומתבצעות בה עסקאות נדל"ן רבות באופן קבוע. לאור העובדה כי קיים היצע וביקוש מחירי הנדל"ן בשכונה שומרים על רמת מחירים גבוהה לאורך השנים והשכונה מהווה אטרקטיביות למשקיעים המחפשים השקעה סולידית.

ג. עקרונות המחקר:

במחקר זה הובא בחשבון כדלקמן:

- לאור המאפיינים הדומים במגדלי המגורים בשכונת "אם המושבות החדשה" הובא בחשבון כי לא קיים הבדל במיקום הבניינים.
- לצורך צמצום השפעת מועד העסקה הובאו בחשבון עסקאות השוואה משנת 2013 בלבד.
- לצורך צמצום השפעת שנת הקמת הבניין, הובאו בחשבון עסקאות השוואה מבניינים שנבנו בשנים סמוכות, ככל שניתן.
- הובאו בחשבון עסקאות השוואה ממגדלים בני 19-22 קומות בלבד עם חדר כושר וללא חדר כושר.
- לא הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים גן/גג.
- לצורך צמצום השפעת שטח הדירה ושוליות נותחו עסקאות ההשוואה לארבעה חדרים בלבד ובשטח זהה ככל שניתן.

ד. דוגמאות למגדלי מגורים בשכונת אם המושבות החדשה:

על פי אתר ועד השכונה של אם המושבות החדשה³ להלן מספר דוגמאות למגדלי מגורים בשכונה:

ת. אכלוס	קבלן מבצע	יזם	דירות	קומות	שם הפרויקט	כתובת
1/2006	דניה סיבוס	אפריקה ישראל	78	20	לב הסביונים - בנין חן	משה סנה 12
7/2005	דניה סיבוס	אפריקה ישראל	78	20	לב הסביונים - בנין זמיר	משה סנה 14
2/2013	זאנטקון	פרשקובסקי	82	21	סטטוס	משה סנה 39
4/2014	אמריקה ישראל	לוזון	82	22	פארק unik	יעל רום 5
5/2013	אמריקה ישראל	לוזון	82	22	פארק unik	יעל רום 7
12/2011	דניה סיבוס	אפריקה ישראל	82	22	לב הסביונים - בנין מתן	יעל רום 9
5/2011	דניה סיבוס	אפריקה ישראל	82	22	לב הסביונים - בנין ניצן	יעל רום 11
2/2013	פנורמה צפון	פנורמה צפון	78	22	MORE	יעל רום 12
10/2008	דניה סיבוס	אפריקה ישראל	84	21	לב הסביונים - בנין ספיר	יעל רום 13
9/2010	אלקטרה בניה	אפריקה ישראל	82	22	לב הסביונים - בנין קשת	יעל רום 14
7/2007	קים לוסטיגמן	טרובוביץ' בלטנר	82	20	לב הפארק שלב ב' - כרמל	יעל רום 15
4/2012	מגורי מודיעין	טרובוביץ' בלטנר	68	19	לב הפארק שלב ד'-תבור	יעל רום 16
11/2005	מליבו בניה	טרובוביץ' בלטנר	78	19	לב הפארק שלב א'	יעל רום 17
6/2012	אלקטרה בניה	מגדלים	82	22	חן המושבה - קבוצת רכישה	יעל רום 18
7/2011	מגורי מודיעין	טרובוביץ' בלטנר	82	22	לב הפארק שלב ג בנין חרמון	יעל רום 24 \ רפאל איתן 2
10/2010	שלום את נתן	גינדי החזקות בע"מ	82	23	גראנד גינדי שלב ו	רפאל איתן 1
9/2011	מליבו בניה	גינדי החזקות בע"מ	66	19	גראנד גינדי שלב ז	משה סנה 32
10/2006	יונה בהרי	יונה בהרי	76	19	בהרי טאוור	משה סנה 41
4/2008	דניה סיבוס	אפריקה ישראל	74	19	ליף פארק א'	בן חור 3
7/2006	אלקטרה בנייה	גינדי החזקות בע"מ	70	18	גראנד גינדי שלב א	שרגא רפאלי 1
1/2006	אלקטרה בנייה	גינדי החזקות בע"מ	70	19	גראנד גינדי שלב א	שרגא רפאלי 3
4/2013	אשטרוס	קבוצת רכישה	124	23	קבוצת רכישה-מגדל המושבה	רחבעם זאבי 1
9/2007	תדהר רוגובין	תדהר רוגובין	70	18	אילנות	בן חור 15
8/2011	תדהר רוגובין	תדהר רוגובין	74	20	אילנות	שרגא רפאלי 17
6/2005	סולל בונה	קבוצת רכישה	69	19	מגדלי אם המושבות	שרגא רפאלי 20
6/2005	סולל בונה	קבוצת רכישה	69	19	מגדלי אם המושבות	שרגא רפאלי 18
5/2007	חפציבה	חפציבה	102	18	חפציבה	שרגא רפאלי 10/12
2/2013	קרדן נדלן	קרדן	100	21	קרדן במושבה	רבקה גובר 9
10/2012	קרדן נדלן	קרדן	100	21	קרדן במושבה	רבקה גובר 7
7/2013	דניה סיבוס	גינדי החזקות בע"מ	80	23	גינדי 5 & one only	מבצע יפתח 2
7/2013	דניה סיבוס	גינדי החזקות בע"מ	85	25	גינדי 6 & one only	מבצע יפתח 4
7/2013	דניה סיבוס	גינדי החזקות בע"מ	85	25	גינדי 7 & one only	מבצע יפתח 6
7/2013	דניה סיבוס	גינדי החזקות בע"מ	85	25	גינדי 8 & one only	מבצע יפתח 8
8/2013	דניה סיבוס	אפריקה ישראל	82	22	לב הסביונים premium א	יעל רום 1
8/2013	דניה סיבוס	אפריקה ישראל	82	22	לב הסביונים premium ב	יעל רום 3
9/2014	אורתם-מליבו	אמפא מליבו	72	20	Max	יעל רום 2
4/2016	יעקובי	יעקובי	84	23	יעקובי פרימיום	יעל רום 4
	יעקובי	יעקובי	84	25	יעקובי פרימיום	יעל רום 6
2015		קרדן	92	22	קרדן U4	שרגא רפאלי 11

³ <http://vaad-em.org/page.asp?id=418>

ה. עסקאות השוואה ממידע נדל"ן וניתוחן:

• עסקאות השוואה לדירות ארבעה חדרים במגדלים הכוללים חדרי כושר:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה (ש"ח)	שטח דירה (מ"ר)	קומה	מספר חדרים	שולי מ"ר בנוי	שנת בניה	הערות
06/01/2013	6360/281	משה סנה 14	1,585,000	100	10/20	4	15,850	2004	חכירה, חדר הכושר משותף יחד עם משה סנה 12
14/03/2013	6360/281	משה סנה 12	1,500,000	100	2/20	4	15,000	2005	
20/05/2013	6360/281	משה סנה 12	1,520,000	96	11/20	4	15,833	2005	
24/07/2013	6360/281	משה סנה 12	1,580,000	100	14/20	4	15,800	2006	
11/08/2013	6360/187	משה סנה 41	1,550,000	100	6/19	4	15,500	2006	חכירה
07/10/2013	6360/187	משה סנה 41	1,540,000	102	1/19	4	15,098	2006	
22/12/2013	6360/187	משה סנה 41	1,490,000	100	2/19	4	14,900	2007	
						ממוצע	15,426		

• עסקאות השוואה לדירות ארבעה חדרים במגדלים בלי חדרי כושר:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה (ש"ח)	שטח דירה (מ"ר)	קומה	מספר חדרים	שולי מ"ר בנוי	שנת בניה	הערות
30/05/2013	6360/283	יעל רום 13	1,520,000	105	11/22	4	14,476	2008	
11/06/2013	6360/283	יעל רום 13	1,624,998	100	20/22	4	16,250	2008	
21/03/2013	6360/179	יעל רום 17	1,510,000	99	17/20	4	15,253		
30/07/2013	6360/179	יעל רום 17	1,570,000	100	9/19	4	15,700	2004	
25/11/2013	6357/17	שרגא רפאלי 1 עפ"י אתר היעדה	1,400,000	100	5	4	14,000	2003	עפ"י מידע נדל"ן יוני נתניהו 7, חכירה
27/06/2013	6357/17	שרגא רפאלי 1 עפ"י אתר היעדה	1,574,998	90	12/19	4	17,500	2007	עפ"י מידע נדל"ן יוני נתניהו 7
10/11/2013	6357/17	שרגא רפאלי 1 עפ"י אתר היעדה	1,530,000	106	11/20	4.5	14,434	2006	עפ"י מידע נדל"ן יוני נתניהו 7
						ממוצע	15,373		

ו. סיכום ומסקנות:

על פי נתונים אלו עולה כי הפער בין שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים בבניינים הכוללים חדרי כושר בהשוואה לשווי מ"ר בנוי בדירות מגורים בבניינים ללא חדרי כושר בשנת 2013 הינו פחות מ-1%. לפיכך, נראה כי השפעת קיומו של חדר כושר בבניין על שווי דירות המגורים זניחה.