



עסקאות השבוע / עיבוד: טלי בוגדנובסקי

23.07.2022

יאסר ואקד

חולון: שתי דירות באותו בניין נמכרו בשבוע אחד

ברחוב עוזי חיטמן בחולון נמכרה לפני כחודש דירת 5 חדרים בשטח 122 מ"ר ב־3.45 מיליון שקל (שהם 28,300 שקל למ"ר). הדירה בקומה 2 מתוך 10, ולה ממ"ד, מרפסת בשטח 14 מ"ר, מחסן בשטח 5 מ"ר ושתי חניות. שבוע לאחר מכן נמכרה באותה קומה דירת 4 חדרים בשטח 105 מ"ר עם חניה אחת ומחסן, משופצת, ב־3.15 מיליון שקל (30 אלף שקל למ"ר).

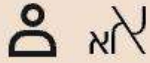
יוסי זמיר, בעלים של משרד זמיר נדל"ן מרשת ברוקר נדל"ן, שתיווך בשתי העסקאות, מסביר כי הדירות נמצאות בבניין שנבנה לפני כשמונה שנים בשכונת קריית אילון, שהיא אחת הכי מבוקשות בעיר. "השכונה נבנתה במהלך 15 השנים האחרונות ויש בה בתי ספר ופארקים.

כיום יש בה תוכנית להוספת 2,000 יחידות דיור
בהמשך לתוכניות המתאר ח-500 וח-570 של
העיר".

לדבריו, "השכונה ממוקמת בדרום העיר, במרחק
קילומטר נמצא קניון חולון והשכונה קרובה
ונגישה לצירי תחבורה ציבורית לרבות תחנה של
הקו הירוק העתידי".



סלון הדירה ברחוב עוזי חיטמן בחולון / צילום: יוסי זמיר



סלון הדירה ברחוב עוזי חיטמן בחולון / צילום: יוסי זמיר

ההבדל במחיר למ"ר (עם חניה אחת לכל נכס) הוא 2,200 שקל המשקף בעיקר היצע נמוך של דירות 4 חדרים מול ביקושים גבוהים. זמיר מציין כי לדירת החמישה חדרים יש שתי חניות מה שמייקר את הנכס בעוד כ־50 אלף שקל.

זמיר: "באופן כללי, זמן מדף ממוצע בשכונה הוא עד חודש, ודירות 4 חדרים מבוקשות יותר כי אין היצע בשכונה. עיקר הביקושים לאחרונה הם מכל אזור המרכז לרבות תל אביבים ורמת גנים. עד לאחרונה הרוכשים בשכונה היו משפרי דירות תושבי העיר.

"לפני פחות משנתיים, בנובמבר 2020, מכרנו באותו בניין, בקומה 4, דירת 5 חדרים, 122 מ"ר, עם חניה עוקבת, ומחסן שהייתה דירה בסטנדרט קבלן לא מושקעת, ב-2.6 מיליון שקל (21,300 שקל למ"ר). הדירה הייתה בשיווק כשבועיים, אולם הנכס האחרון שמכרנו (דירת החמישה חדרים) נמכר תוך מספר שעות - היו לנו שלושה מתעניינים שהגיעו באותו יום".

קבלן לא מושקעת, ב-2.6 מיליון שקל (21,300 שקל למ"ר). הדירה הייתה בשיווק כשבועיים, אולם הנכס האחרון שמכרנו (דירת החמישה חדרים) נמכר תוך מספר שעות - היו לנו שלושה מתעניינים שהגיעו באותו יום".

מה עם דמי השכירות?

"דמי השכירות בשכונה עבור דירת 5 חדרים נעים בין 7,500 ל-8,000 שקל. דירות 4 חדרים מושכרות בממוצע בסביבות 7,000 שקל".