

נדל"ן מגורים

# תל אביב: בשיכון בבלי נמכרו 3 דירות זהות תוך 3 שנים באותו בניין. בכמה עלה המחיר?

ברחוב טולרנו בתל אביב נמכרה דירת 4 חדרים, 96 מ"ר, בקומה 4 מתוך 7, כולל חניה, ב־5.8 מיליון שקל. הבניין נמצא בשיכון בבלי, קרוב מאוד לירקון ולגתבי איילון. הרחוב פנימי ושקט ויש בו מרכז קהילתי, בתי ספר, חנויות ובתי קפה.

"הדירה שופצה לפני 10 שנים בערך והיא מתוחזקת היטב", אומר עמית גולדמן, מנדל"ן גולדמן ברשת ברוקר נדל"ן, שייצג את צד המוכרים בעסקה. לדבריו, "אפשר להוסיף לדירה מרפסת שמש וזו אופציה שככל הנראה תעמוד לרשות כל הדירות בבניין".

יש האטה במכירות. איך זה השפיע על שיווק הנכס? "הדירה לא באמת הייתה בשוק", אומר גולדמן. "בתוך שלושה ימים מקבלת הדירה עשינו סיור אליו הגיעו שישה לקוחות פוטנציאליים ושניים מהם הגישו הצעות רכישה. סכום העסקה מגלם שווי של כ־60.5 אלף שקל למ"ר. הייתי מתמחר את הדירה הזו בסביבות 53-52 אלף שקל למ"ר אבל ההיתכנות לבניית מרפסת העלתה את המחיר", אומר גולדמן. לדבריו, הוספת המרפסת תעלה את ערך הדירה ב־400-500 אלף שקל נוספים.

גולדמן מציין ש"מחיר השיווק עמד על 5.89 מיליון שקל". לדבריו, "מחירי הדירות בשכונה קפצו ב־15%-17% עד לפני כמה חודשים אבל מאז ספטמבר יש האטה". גולדמן מספר שהנכס מושכר כיום ב־10,500 שקל לחודש אולם יש לו פוטנציאל לדמי שכירות של 13 אלף שקל. לדבריו, "דירות 4 חדרים בשכונה מושכרות כיום בסביבות 12-11 אלף שקל לחודש - תלוי כמובן ברמת השיפוץ".

מהדיווחים ברשות המסים עולה כי באותו בניין נמכרו בשלוש השנים האחרונות שתי יחידות דיוור בעלות שטח זהה. בפברואר 2020 נמכרה דירה בת 95 מ"ר, 4 חדרים, בקומה 2 מתוך 4, ב־3.9 מיליון שקל; באפריל 2021 נמכרה דירה נוספת באותו בניין, בשטח 95 מ"ר, גם היא בת 4 חדרים, בקומה 5, ב־4.28 מיליון שקל. מהעסקאות הללו עולה כי תוך שלוש שנים הייתה עלייה של כ־48% (לא כולל הפרשי קומות).



צילומים: מישל מויאל

"לפני שנה נמכרה דירת גג באותו הבניין, בשטח של כ־90 מ"ר + גג בשטח של כ־97 מ"ר ב־6 מיליון שקל. מניתוח העסקאות, עולה כי מגמת עליית המחירים בשכונה נמשכת"

## הערכת שמאי:

אושרי אהרוני, כלכלן ושמאי מקרקעין מתל אביב, מסביר כי "בהתחשב בעלויות המחירים שהיו בשנתיים האחרונות, העסקה סבירה ומגלמת את רמות המחירים בשכונה. "לפני שנה נמכרה דירת גג באותו הבניין, בשטח עיקרי של כ־90 מ"ר בתוספת גג בשטח של כ־97 מ"ר ב־6 מיליון שקל. מניתוח שתי העסקאות, עולה כי מגמת עליית המחירים בשכונה נמשכת וכיום מחיר מכירה של מטר בנדי לדירות ותיקות נע בגבולות של 50 אלף שקל ומעלה".

יאסר ואקד