מגה בית

ב"ה ■ מגזין התחדשות עירונית מבית 'מגה בית פרויקטים' ■ תשרי תשע"ח ■ גליון מס' 2

מהו תמ"א 38, אלו הליכי אישור זקוקים לו וכמה זמן אורכת הבנייה | ר' ישראל אירנשטיין ור' ישראל זייברט מסבירים

8

מדירת עראי לדירת קבע

2

סיור בשורת הפרויקטים ההולכים ונבנים על ידי חברת 'מגה בית' חושפת אותנו לסטנדרטים גבוהים במיוחד של דירות חדשות הנבנות בסביבה הטבעית הוותיקה | בחלק מהפרויקטים פגשנו את הרוכשים המרוצים וב'מגה בית גולד' פגשנו את הדיירים שנכנסו לבתיהם החדשים לפני חודשים אחדים | "ב'מגה בית' חשבו עבורנו על הכל ואפילו התקינו כיור לנטילת ידיים בסוכה עצמה", אומר לנו ר' דוד א. בעודו בונה את סוכתו החדשה



פרויקט 'מגה בית גולד' השבוע. מימין: שלב א' שאוכלס ברחוב מבוא החמציץ 3, משמאל: עבודות הגמר בשלב ב' ברחוב הרותם 10

8

חברת 'מגה בית' המתמחה בייזום וביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 וזוכה לאמון יוצא דופן של הלקוחות | ניסינו להבין עם ראשי החברה מדוע הלקוחות כה מרוצים ולמה גם בכירי עיריית אשדוד מודים כי "זו התמ"א המושקעת והיפה ביותר שראינו בעיר" | "שדרגנו הרבה מהתקנים שאנו מחויבים להם בחוק וקבענו סטנדרטים גבוהים בדירות כך שהדייר לא צריך לשדרג דבר", מבהירים בחברה

אמון הבנקים

11

'מגה בית' מוכרת כחברה אמינה ומקצועית, שהינה בעלת איתנות פיננסית הזוכה להערכתם של גורמי המקצוע בבנקים למשכנתאות | בימים האחרונים הגיעו למשרדי החברה בכירי הנהלת מחוז הדרום בבנק מזרחי-טפחות שסיירו בפרויקטים השונים, התרשמו עמוקות והורו על מינוי מנהל תחום ייעודי לטובת לקוחות 'מגה בית'



חלום שנגוז

4

שר האוצר משה כחלון הכריז אמנם על 'מחיר למשתכן' כפרויקט הדגל שלו לפתרון מצוקת הדיור, אך בפועל פחות משליש מזכאי משרד השיכון זכו בדירות שבנייתם תארך עוד שנים | מדד המחירים לצרכן שפורסם החודש מגלה כי מחירי הדירות שבו לטפס ומחיר דירה בישראל התייקר בממוצע בכ-4% בשנה האחרונה | כך הופכים יוזמות הדגל של הממשלה למאיצי עליית מחירי הנדל"ן



הניסיון שלנו - ההצלחה שלכם!



הנכס החשוב ביותר

ר' ישראל אירנשטיין
מנכ"ל 'מגה בית' פרויקטים

מבין כלל הלקוחות שרכשו דירות באחד הפרויקטים הרבים שלנו או שהתעניינו בהם, ראיתי שתי קבוצות עיקריות: זוגות צעירים שמחפשים לרכוש את ביתם הראשון לצד משפחות משפרות דיור המבקשות לרכוש דירה רחבת ידיים ונעימה יותר מזו שהם מתגוררים בה כיום. המשותף לשתי קבוצות אלו הוא הרצון לעבור מדירת שראי בה הם נמצאים היום אל דירת הקבע שלהם. דירת החלומות שלהם.

בין אם מדובר בזוג צעיר שזו להם קורת הגג הראשונה ובין אם מדובר במשפחות המשפרות דיור, רכישת דירה היא הצעד הכלכלי המשמעותי ביותר בחיים והיא מלווה בציפיות רבות ובתחושות של הגשמת חלום.

מתוך ניסיון עשיר רב שנים בענף הנדל"ן, אנו ב"מגה בית" מבינים שבית אינו רק דירה בעלת ארבע קירות, רצפה ותקרה, מפרט טכני או רמת גימור. בית הוא הרבה מעבר לכך. זהו הנכס החשוב ביותר שיש לכל אחד מאתנו, ולכן חשוב שהוא יהיה מושקע, מכובד, ובנוי בסטנדרטים הגבוהים ביותר.

"דירה נאה מרחיבה דעתו של אדם", אומרים חז"ל, וזהו המוטו המרכזי שמוביל אותנו ב"מגה בית". מתוך תפיסה זו איננו מתפשרים על טיב ואיכות, מבית ומחוץ - בתוך הבית ובבניין כולו, בחדר המדרגות ובחזית החיצונית.

אנו משקיעים משאבים רבים במה שאחרים יגדירו כ'פרטים קטנים'. אם זה לדוגמה תריס גלילה חשמלי בסלון, כלים סניטריים תלויים ונסתרים שאנו מציעים כסטנדרט, או אדריכל מיוחד שאנו שוכרים עבור עיצוב הלובי וחדר המדרגות של הבניין המתחדש וכהנה רבות.

התפיסה העסקית שלנו רואה בדייר כבן טיפוחים והדבר החשוב ביותר מבחינתנו הוא שהדייר יהיה מרוצה. ה'אני מאמין' של החברה מושתת על שורה של יעדים, כאשר בראש ובראשונה אנו קשובים לשביעות רצון הלקוחות, תוך שימת דגש על ניהול מקצועי ובעל ותק, צוות עובדים קבוע ואיכותי, בקרת איכות, נוהלי פיקוח ובקרה קפדניים ובכלל זה מפקח מטעמנו בכל פרויקט, האחראי על תפעול תקין מול הקבלן המבצע. והחשוב ביותר - עמידה בלוחות זמנים.

שביעות רצונו של הלקוח מובטחת רק כאשר אנו, כיזמים, בטוחים מבחינה כלכלית ומכלול הפרויקט עבר את בחינת הכדאיות שתאפשר לנו את ביצוע הפרויקט בסטנדרטים הגבוהים והמחמירים ביותר, תוך מתן שירות ראוי לדיירים.

מדירת עראי לדירת קבע: סיור בפרויקטים של 'מגה בית' ההולכים ונבנים בכל רחבי אשדוד

מראה של התחדשות

סיור בשורת הפרויקטים ההולכים ונבנים על ידי חברת 'מגה בית', המובילה בתחום ההתחדשות העירונית באשדוד, חושפת אותנו לסטנדרטים גבוהים במיוחד של דירות חדשות הנבנות בסביבה הטבעית הוותיקה | בחלק מהפרויקטים פגשנו את הרוכשים המרוצים וב'מגה בית גולד' ברחוב מבוא החמציץ 3 פגשנו את הדיירים שנכנסו לבתיהם החדשים לפני חודשים אחדים וכעת עסוקים בבניית הסוכה רחבת הידים | "ב'מגה בית' חשבו עבורנו על הכל ואפילו התקינו כיור לנטילת ידיים בסוכה עצמה", אומר לנו ר' דוד א. בעודו בונה את סוכתו החדשה | י. בלוי



הדמיית פרויקט 'מגה בית דימונד' ברחוב מיכקשווילי 28-26-24

קשה להסתובב באשדוד החרדית בימים אלו ולא לחוש את ההכנות של הציבור לקראת חג הסוכות. בקרן רחוב אחת ניצב לו מוכר הסכך ומציע עניפי דקל טריים לכל מאן דבעי, בפינה האחרת נמצאים מספר דוכנים לממכר קישוטים לסוכה ליד השטיבלעך המרכזיים ובמרכז הרובע מתנהל לו שוק ארבעה מינים של ממש. הציבור מתרוצץ, נחפז, מקדיש את השעה למצוות החג הרבות.

עם ישראל בכלל ותושבי אשדוד החרדית בפרט, מתכוננים עתה למעבר של שבעת ימים מדירת קבע לדירת עראי. הלמות הפטישים של בוני הסוכות הרבים מתערבים לא אחת בהלמות הפטישים ובקולות הבנייה מהפרויקטים הרבים הנבנים בעיר - ושאון דירת הארעי הולך ומתמזג בשאון דירת הקבע ההולכת ונבנית.

כל מי שמסתובב בימים אלו ברחובות רובע ח' ורובע ו' מתקשה לפספס את תנופת הבנייה. לא שנמצאו כאן שמחים חדשים לבנייה בלב אשדוד החרדית, אך תנופת הבנייה כאן נעשית לגובה, במסגרת פרויקטים של חידוש עירוני ותמ"א 38.

אחת החברות המרכזיות בתנופת הבנייה וההתחדשות של אשדוד החרדית היא חברת 'מגה בית פרויקטים', חברת בת של אירנשטיין יזמות אשר בונה כיום שורה של פרויקטים, לצד פרויקטים נוספים שנמצאים בהליכי אישורים כאלה ואחרים.

מחשבה על הפרטים הקטנים

את הסיור התחלנו ב'מגה בית גולד', ברחוב מבוא החמציץ 3. כאן היינו גם לקראת צאת העיתון הקודם של 'מגה בית' לקראת חג הפסח האחרון וביקרנו עם ר' דוד א. ור' שמחה בונם ש. בדירותיהם שהיו לקראת אכלוס. הפעם הם כבר נמצאים בביתם החדש והמרווח, נערכים לבניית הסוכות במרפסות הבית ורואים את הכל בפרספקטיבה אחרת לגמרי.

ר' דוד א. הוא משפר דיור. עד לפני חודשים אחדים הוא התגורר עם משפחתו שגדלה ב"ה ברובע ז', ולאחר שדירתם הפכה קטנה למידותיהם, רכשה משפחת א. דירת פנטהאוז יוקרתית ב'מגה בית גולד'. "מבחינתנו, מעבר הדירה היה קל מאוד. מעבר לבית ולחלק מהריהוט שהחלפנו, לא היינו צריכים לשנות דבר. אם בעבר כשעברנו דירה חשבנו על תלמודי התורה של הילדים, בתי הכנסת שאנו רגילים אליהם וכדומה, הפעם כלל לא הייתה לנו התלבטות. מצד אחד נשארנו בסביבה הטבעית והמוכרת שלנו, אבל מצד שני קיבלנו דירה חדשה מהניילונים", הוא אומר.



פרויקט 'מגה בית גולד' ברחוב מבוא החמציץ 3 שכבר אוכלס, כפי שצולם השבוע

השיחה עם ר' דוד א. לא מתנהלת בסלון הבית מסיבות מובנות. הוא עסוק כעת בהקמת הסוכה הראשונה בבית החדש, ואנו משוחחים עמו תוך כדי. "כשהתגוררנו ברובע ז' הייתה לנו מרפסת קטנה והסוכה הייתה צפופה", הוא אומר ומצביע על הפרגולה הגדולה שנבנתה כאן בימים האחרונים, "אבל כעת ב"ה יש לנו סוכה גדולה ורחבה שב'מגה בית' אף התקינו בה מראש כיור לנטילת ידיים, על מנת שלא נצטרך לרוץ כל פעם למטבח לנטילת ידיים קודם הסעודה".

במקרה של משפחת א. כיוון שהם מתגוררים בדירת הפנטהאוז ומרפסת הסוכה גדולה מספיק, הרי שהכניסה אליה היא מסלון הבית אך יש בה גם חלון הפונה אל המטבח. החלון במטבח, שמעניק כיוון אוויר נוסף ביום-יום, הופך בימי חג הסוכות לפרקטי - ומאפשר מעבר קל להגשת סעודות החג.

"אם תשאלו אותי, הייחודיות בדירה החדשה שקיבלנו זה הסטנדרט הגבוה והמחשבה המדוקדקת של 'מגה בית' על כל פרט ופרט בבית, גם מבלי שאנו חשבנו על כך. איני מדבר על השדרוגים הרבים עם תריסים חשמליים בסלון או ניאגרה נסתרת והטריקה השקטה בדלתות המטבח, אלא למשל על הכיור בסוכה", הוא אומר. "כשבדקנו את המפרט של הדירה קודם הרכישה כמובן וויתרנו שיהיה לנו מקום לסוכה, אך לא חשבנו על הברז לנטילת ידיים. ב'מגה בית', לעומת זאת, חשבו על הברז והתקינו אותו לרווחתנו. ובכל מקרה, הכיור הותקן בצד הסוכה, מבלי שיפריע כלל לבאי הסוכה או למי שנמצא במרפסת בכל ימות השנה".

רמת הבנייה הגבוהה ביותר

מכאן אנו עוברים אל שלב ב' בפרויקט 'מגה בית גולד', הנבנה בבניין ברחוב הרותם 10 הסמוך. גם פרויקט זה מצוי בשלבי גמר מתקדמים וכל הדירות בו כבר נמכרו. כאן אנו פוגשים, במקרה, את ר' אברהם ש. שהגיע לבדוק את הריצוף בביתו החדש.

"כששאלו אותי ב'מגה בית' באיזה ריצוף אני מעוניין, השבתי להם שמבחינתי די בסטנדרט עם מרצפות בגודל 60X60, אלא שבחברה חושבים מעבר ושידרגו עבורי ללא תוספת תשלום לריצוף 80X80 נאה ויוקרתי", הוא מעדכן.

בסלון הבית מתקינים תריסי גלילה חשמליים עם התקן מכני מיוחד שמאפשר הרמה והורדה של התריס גם בשבתות וחגים ללא חשש חילול שבת - גם הם מגיעים כסטנדרט של 'מגה בית' ולא כשדרוג. ש' מבחינתנו לא שילם שקל נוסף על התריסים הללו. הסטנדרט הגבוה נמשך גם בחדרי השירות שם מותקנים מלכתחילה אסלות תלויות, ומטבח הבית הסטנדרטי הוא מטבח בילד-אין מודרני עם קלאפות וטריקה שקטה. "עברתי על המפרט כמה פעמים ולשמחתי לא היה מה לשדרג. זו הרמה הגבוהה ביותר", מפרט ש' כשסיפוק ניכר על פניו. "ב'מגה בית' עושים הכל כדי שאנו הדיירים החדשים נהיה שבעי רצון. כל שאלה ובקשה שהעליתי בנוגע לבנייה נענתה במהירות על ידי מפקח הבניה. יתירה מכך, בחברה הקימו שירות דיירים מיוחד וכל פנייה שלנו הדיירים החדשים נענית ומיושמת על ידי החברה ברצון ובזמן קצר ומנהלי החברה דואגים באופן אישי לכך שנהיה מרוצים".



עבודות הגמר בפרויקט 'מגה בית גולד' ברחוב הרותם 10

לא רחוק מאיתנו, מעבר לפינה, נמצא שלב ג' בפרויקט - הנמצא ברחוב מבוא הדגנית 4. כאן נמצאים כעת בשלב השלד, כאשר ב'מגה בית' מבטיחים כי הפרויקט יושלם בתוך כשנתיים. עם סיום הבנייה בשלב א' , חברת 'מגה בית' דאגה גם לשדרוג ושיפוץ גינת המשחקים הסמוכה, לנוכח התחדשות האזור כולו על ידי החברה.

בפרויקט 'מגה בית גולד' הכולל שלושה בניינים סמוכים, נבנו 42 דירות חדשות, 14 בכל בניין - וארבעה דירות אחרונות נותרו למכירה בשלב ג' של הפרויקט.



יציקת השלד בפרויקט 'מגה בית גולד פלוס' ברחוב מבוא הדגנית 4, השבוע

מעטפת חיצונית מרשימה

התחנה הבאה שלנו היא פרויקט 'מגה בית גרין', ההולך ונבנה ברחוב אברהם שפירא 17. כהכנה לקראת גמר הבנייה, ברגעים אלו משלימים כאן את חיפוי החוץ של הבניין, ובעצם מטשטשים את הקו שבין החלק הישן לחדש בבניין.

קצת קשה להאמין, אבל שנת הבנייה המקורית של הבניין הזה הוא 1955. כעת, אחרי ש'מגה בית' השלימה את מלאכת החידוש, הבניין כולו נראה חדש. מהניילונים. לא רק הדירות החדשות שהתווספו לבניין בקומותיו העליונות ובקומת הכניסה זכו למעטפת חיצונית מרשימה, אלא הבניין כולו חודש.



פרויקט 'מגה בית גרין' ברחוב אברהם שפירא 17, כפי שצולם השבוע.

"על פי הנהלים שהיו עד שהוקם 'מגה בית גולד', הרשויות חייבו חיפוי אבן חדש רק בדירות החדשות שהתווספו לבניין מכוח תמ"א 38 ובקורות הקשר לאורך הבניין. באשר הבניין לא הייתה הוראה אחרת, והיזם עצמו היה 'מפרגן' אולי ציפוי כולל של שליכט צבעוני. אבל אנחנו, בסטנדרטים המחמירים ש'מגה בית' הציבה לעצמה, החלטנו על חיפוי אבן בחזית הבניין כולו, כדי ליצור מראה אחיד וחדש", אומר לנו ר' ישראל אירנשטיין, מנכ"ל חברת 'מגה בית'. בעקבות יישום החלטה בפרויקטים של 'מגה בית', אגב, החליטה גם עיריית אשדוד לאמץ את דרישת חיפוי האבן לכלל הפרויקטים של תמ"א 38 המבוצעים בעיר. עכשיו הבניין נראה כאילו נבנה מחדש.

כשנכנסים אל הבניין עצמו, אכן פוגשים בניין חדש. לובי הכניסה הוקם מחדש בסטנדרטים גבוהים, חדר המדרגות נבנה מחדש והבניין מתהדר כיום גם במעלית מהירה ותקנית. כל הארונות בחדרי החשמל הוחלפו בארונות מתכת תקניים, וגם הדיירים הוותיקים נהנים מסביבת מגורים מתקדמת.

איכות הבנייה אינה מסתיימת כמובן בחדר המדרגות, וכלל 14 הדירות החדשות בפרויקט - מהם שני פנטהאוזים מרווחים ודירות גן, נהנים מדירות שנבנו ואובזרו בסטנדרטים הגבוהים ביותר. המטבחים כולם יבנו בשיטת 'בילד-אין' עם דלתות בטריקה שקטה וקלאפות כסטנדרט, הכלים הסניטרים הם המתקדמים ביותר, וגם דלתות הפנים וחלונות האלומיניום הם מהדגמים המפוארים ביותר בשוק.

יחד עמנו נמצא מנהל זרוע הביצוע של החברה, יאיר מהצרי, שמסמן על התריס שמותקן בחלון המטבח. "גם שם יש משהו מיוחד", הוא תוהה ויאיר ממהר להסביר: "בבנייה הסטנדרטית משתמשים בתריסי פלסטיק פשוטים שמחזיקים מעמד לכמה שנים עד שהם נשברים ומתחילים לחרוק. במקרה שלנו, בחרנו מלכתחילה בתריסים מאלומיניום מוקצף שמחזיקים מעמד לעשרות שנים. יכולנו לחשוב על הרגע ולחסוך, אבל מבחינתנו הדבר החשוב ביותר הוא הדייר והתחושה הטובה שתהיה לו לאורך שנים".

בפרויקט זה נבנים 14 דירות חדשות ואם תהיתם, ארבעה דירות אחרונות בלבד נותרו למכירה.

התחדשות מוקפדת ומושלמת



הדמיית פרויקט 'מגה בית בלו' ברחוב בן אליעזר 11

מכאן אנו ממשיכים לפרויקטים נוספים של 'מגה בית', שם הבנייה נמצאת בשלבי ביצוע מתקדמים. בפרויקט 'מגה בית בלו' שברחוב בן אליעזר 11 ברובע ד' נמצאים כעת באמצע בניית השלד, כאשר בפרויקט זה ייבנו 14 יחידות דיור חדשות, דירות 4-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים יוקרתיים במיוחד.

לא הרחק משם, ברחוב אבוחצירא 16, החלו בימים אלו הכנות לקראת עבודות הביסוס ליציקת היסודות ותחילת בניית פרויקט 'מגה בית סילבר' שגם בו ייבנו 14 דירות שיאוכלסו בתוך כשנתיים. במקביל נערכים ב'מגה בית' לקראת יישום הפרויקט המשמעותי של 'מגה



הדמיית פרויקט 'מגה בית סילבר' ברחוב אבוחצירא 16

בית דימונד', בו ייבנו 84 יחידות דיור בשלושה בניינים סמוכים ברחוב מיכקשווילי 28-26-24. פרויקט זה מצוי כעת בשלבי היתרים אחרונים, ועל פי התוכניות וההדמיות שמציגים לנו ב'מגה בית' - ואם ניתן לשפוט על פי הסטנדרטים שכבר הגבוהים שראינו בכל שאר הפרויקטים שכבר נבנים - אכן מדובר בהתחדשות עירונית מוקפדת ומושלמת.

בס"ד

הצטרפו להצלחה!



הבטיחו לעצמכם איכות חיים עם דירה חדשה בסביבה הטבעית!

- ☑ חוק מכר
- ☑ מרפסת סוכה לכל דייר
- ☑ מפרט עשיר ויוקרתי
- ☑ הערת אזהרה בטאבו
- ☑ פיקוח בניה צמוד
- ☑ שירות דיירים VIP
- ☑ חניה לכל דירה
- ☑ הקרוב ביותר לרובע ז'

הניסיון עושה את ההבדל

התקשרו עכשיו:

08-8000-100



מרווח ביטחון

ר' ישראל זייברט

סמנכ"ל 'מגה בית'

קניית דירה הינה אחד התהליכים הכלכליים החשובים ביותר שרובנו עושים בימי חיינו, אם לא החשוב שבהם. ככל שנדע ונבין יותר על התהליך, נוכל לרכוש דירה בצורה חלקה יותר ועם מינימום תקלות. חשוב לדעת כי הפער שבין קנייה מוצלחת של דירה לבין הפסד של אלפי ועשרות אלפי שקלים כתוצאה מכשלים בדרך קניית הדירה - הוא מזערי ביותר, היות ומדובר בסכומי כסף גדולים.

אחרי שבחרתם את המקום שבו תרצו לגור, כעת נותר לבדוק שרכישת הדירה מתבצעת על פי כל הכללים. ככל שתרכשו יותר ידע מוקדם על תהליך הרכישה, אופן הרכישה ואפשרויות המימון, תקלו עליכם את המלאכה. זכרו: צבירת ידע מוקדם שווה כסף, והרבה.

בפרויקטים של תמ"א 38, כיוון שמדובר בקרקע בעלת זכויות חדשות על גבי זכויות קיימות, יש להבחין בכמה דגשים:

- **תנאי התשלום** לפי חוק המכר נוחים יותר ותנאי התשלום הם כדלהלן: 7% בלבד בעת חתימת החוזה וכל היתר כמופיע בחוק המכר ולפי התקדמות בנייה בפועל.
- **יחידה רישומית בטאבו** - המבטחת את הזכויות. בתוספות בנייה במסגרת תמ"א 38 כל הזכויות על הקרקע מרוכזות במקום אחד עליו חל הרישום בטאבו, כאשר עם סיום הבנייה חלות הזכויות בכל השטח. חשוב לדעת שהבנקים למשכנתאות נותנים משכנתא לדירה בפרויקט של תמ"א 38 רק בתנאי שישנה יחידה רישומית!
- **חברה אמינה ומנוסה:** חשוב שהחברה הבונה תהיה איתנה מבחינה פיננסית ועם הון עצמי גבוה ושלא תתבסס על אשראי בלבד, כך שהיא יכולה לתת מענה מידי לכל מה שתידרש במהלך הבנייה. גם הניסיון בביצוע פרויקטים דומים של תמ"א 38 הוא קריטי, שכן זו בנייה שונה לחלוטין מבנייה רגילה ודורשים מיומנות מיוחדת והתמודדות עם סוגיות שונות שעולות במהלך הבנייה.

כאשר אתם באים עם הון עצמי מוגבל, בייחוד לשלב שלפני אישור המשכנתא בבנק, הדרך לדירה בפרויקט של תמ"א 38 במגה בית מהירה הרבה יותר וזאת מכמה סיבות: ראשית, על פי חוק המכר יש לשלם טיפין טיפין לפי התקדמות הבנייה, לעומת דירה קיימת שדורשת תשלומים גדולים יותר ובפרקי זמן לחוצים בהרבה. כיון שלחברת "מגה בית" יכולת הונית גבוהה, אנו מאפשרים לדיירים לשלם סכום נמוך בהרבה בתחילת העסקה - כאשר את הפער אנו משלימים באמצעות הלוואת יום במסלול גמ"ח ללא עמלות.

במקביל אנו עובדים בשיתוף פעולה עם יועצי משכנתאות שמסייעים לרוכשים עם הלוואות גישור בכדי להישאר בדירה הקיימת שלהם עד למעבר לדירה החדשה, מבלי שתהיה להם טרחה כספית מיותרת. כמו כן, למשקיעים ישנה אופציה להוציא משכנתא על דירתם הקיימת וזו החדשה, כך שהם יוכלו לרכוש דירה להשקעה ללא הון עצמי כלל!

הטור נכתב על מנת לסייע במתן ידע ואין בו משום תחליף לייעוץ מקצועי

מחיר למשתכן או הסכם גג: כך הופכים יוזמות הדגל של הממשלה למאיצי עליית מחירי הנדל"ן בישראל

חלום למשתכן

שר האוצר משה כחלון הכריז אמנם על 'מחיר למשתכן' כפרויקט הדגל שלו לפתרון מצוקת הדיור, אך בפועל פחות משליש מזכאי משרד השיכון זכו בדירות שבנייתם תארך עוד שנים | בינתיים הכריז שר האוצר על הארכת התוכנית, אך השוק ממשיך להתמלא ברוכשים פוטנציאלים והמחירים ממשיכים לזנק | מדד המחירים לצרכן שפורסם החודש מגלה כי הירידה במחירים שנרשמה בתחילת השנה שעברה פסקה וכי בששת החודשים האחרונים המחירים שבו לטפס ומחיר דירה בישראל התייקר בממוצע בכ-4% בשנה האחרונה

ב. גרנביץ

אם אתם מתעניינים ברכישת דירה חדשה עבורכם, בייחוד אם מדובר בזוג צעיר שמתקשה במימון דירת המגורים הראשונה שלו, אתם בטח יושבים על הגדר ולא רצים לקנות דירה משום שישנה תחושה שמתישהו באופק המחירים עומדים להשתנות. אולי הם רק יתמתנו, אולי הם גם ירדו. אתם שומעים מילים מפוצצות דוגמת "מחיר למשתכן" או "הסכם גג", אבל לא ממש מצליחים להבין איך התוכניות הללו ישימות ומתי.

בנוסף, כאשר גורמי התכנון מדברים על עשרות אלפי דירות שיוצאות לשיווק, חשוב לדעת כי זמן רב יחלוף מרגע שמתחילים לדבר על דירה ביזמה ממשלתית כזאת או אחרת ועד לרגע שבו המפתח לדירה יהיה ממשי והמאמץ אכן ישפיע על מחירי הדיור. זה יכול לקחת 4-5 שנים במקרה הטוב ועד למעלה מעשור במקרה הפחות טוב.

כדי לעשות סדר בדברים, נבחנו בעיתוני הכלכלה של החודשים האחרונים וליקטנו את המידע החשוב בנוגע לרעיונות הגדולים בתחום הנדל"ן שעולים בישראל כפטריות אחר הגשם. אחרי שעושים סדר בדברים, מתחילים להבין עד כמה דירת החלום עוד רחוקה.

מחיר למשתכן

המצוקה נשארת

פרויקט הדגל של שר האוצר משה כחלון לצינון שוק הנדל"ן בישראל, הוא פרויקט 'מחיר למשתכן'. הרעיון שלו לכאורה פשוט: המדינה מקצה קרקעות לבניית אלפי יחידות דיור, ומי שיכול לרכוש את הדירות המיועדות הם זכאי משרד השיכון בלבד, כאשר מחירי המינימום שמציעים הקבלנים לבנייה הם שמובילים לזכייתם במכרזים.

עד כה הוצעו הדירות המוזלות הללו לזכאים, מרביתם כמובן זוגות צעירים, בשתי פעימות. מתוך קרוב ל-30,000 נרשמים עד כה, רק כ-13 אלף זכו לדירות. השאר ימשיכו לחכות ואולי הם יזכו בפעימה הבאה שתיערך בשנה הבאה.

אלא שגם אל 13,000 הדירות בהם עלו בגורל זוכי 'מחיר למשתכן' מאושרים, אלפים רבים כבר הודיעו על ביטול זכייתם בהגרלה, בעיקר לנוכח העובדה שהפרויקטים נבנים רחוק מידי בפריפריה, הם אינם במפרט טכני מספק או מכל מיני סיבות אחרות. לנוכח הביטולים עולה מספרם של הזכאים מחוסרי הדיור, ועל פי ההערכות נכון לעכשיו ישנם כ-20,000 זכאים שניגשו למכרזי 'מחיר למשתכן' אך כרגע הם בלי דירה ביד.



בניה של 'מגה בית' באשדוד

הסיכויים התיאורטיים של נרשם בהגרלה לזכות בדירה מוזלת (מבלי להתחשב בחוקי ההגרלה המסובכים, שמונעים חישוב מדויק של הסיכויים) מגיעים לכמעט 50 %. עם זאת, כשבודקים יישובים ספציפיים, מתגלה הפער הגדול בין אזורי הביקוש לאזורי ההיצע. בעוד שבאזורי הביקוש הסיכוי לזכות בדירה מגיע ל-20 % ופחות. רק כדי לסבר את האוזן, בהגרלה האחרונה נמצאו ערים שבהן מספר הדירות היה גבוה פי כמה ממספר המגרילים.

בענף הנדל"ן טוענים כי שיטת ההגרלה היא שמאפשרת לה להיות לא אפקטיבית. "שיטת ההגרלות היא זו שיצרה מצב שבו לא כל הדירות שיצאו להגרלה ישווקו. בתחילת התוכנית יצאו פרויקטים בודדים ואנשים נרשמו אליהם כדי לא לאבד את הזכאות שלהם, אבל לא מימשו את הזכויות. כך הוציאו 30 אלף מהזכאים מחוץ לשוק – לאו דווקא למקומות שהם היו בוחרים לקנות בהם דירה", הסביר גלעד יפרח, בעלי חברת 'גלעד יפרח אחזקות וניהול', שזכה במכרז בחצור הגלילית ומתמחה בפרויקטים בפריפריה.

"הרבה זכאים ניגשו לפרויקטים בפריפריה אף שידעו שהם לא מתכוונים לגור שם אלא להשקיע. כך נוצר מצב שבו בני העיר עדיין מבקשים לקנות דירות בערים. אחר כך הבינו שיש צורך בתיקון ושינו את השיטה, כך שהיום ניתן להירשם להגרלה הגדולה ולדרג לפי ההעדפות שלהם וגם לתעדף את בני המקום. אם כולם היו יכולים לבחור באופן חופשי, בלי שיאולצו לממש את הזכאות שלהם במועד מסוים, היינו רואים את הביקוש גם בפריפריה", הוא טוען.

במילים אחרות, מה שיפרח אומר, הוא שגם אם תוכנית 'מחיר למשתכן' נועדה כדי לפתור את מצוקתם של הזוגות הצעירים, בפועל הם מנצלים את זכאותם כדי לרכוש דירה להשקעה בפריפריה ובכך תורמים להמשך הקיפאון בשוק. מצד אחד רק בודדים זכו בדירות 'מחיר למשתכן' באזורי הביקוש ורבים אחרים עדיין מחפשים דירה באזורי הביקוש בהם המחירים ממשיכים לעלות, כשמצד שני המשקיעים מציפים את כמות הדירות להשקעה בפריפריה. את מצוקת הדיור זה לא פותר.

בינתיים כבר הודיע שר האוצר משה כחלון בימים האחרונים על כוונתו להאריך את שיווק קרקעות המדינה דרך מחיר למשתכן עד סוף 2019. ההחלטה התקבלה לאחר שהתברר לקבינט הדיור כי הממשלה לא תעמוד ביעד שעליו הכריזה עם חשיפת התוכנית - שיווק 100 אלף דירות לזכאים עד סוף שנת 2017. נכון להיום הוגרלו קרוב ל-90 אלף, בעוד הקבלנים רכשו קרקעות רק ל-42,000 דירות.

לפי נתוני משרד הבינוי והשיכון, מספר משקי הבית הזכאים למחיר למשתכן עומד כיום על 101,495 משקי בית, כאשר לפי הנתונים רק קצת יותר משליש מהם זכו בהגרלה על דירה. השאר ימשיכו לחכות, כשבינתיים צפויים להיכנס לשוק עוד אלפי זכאים חדשים, מה שיכביד שוב על מצוקת הדיור שאינה נפתרת.

הסכמי גג

הקומץ אינו משביע

הסכמי הגג שעורכים רשות מקרקעי ישראל, משרדי האוצר והשיכון והרשויות המקומיות, הוא בעיקרו אופטימי יותר מתלאות 'מחיר למשתכן'. אבל גם כאן מדובר בעיקר בהצהרת כוונות של משריד הממשלה ובניסיון של הרשויות המקומיות להרחיב את יישובם.

ההסכם מאפשר הקמת שכונות חדשות בנות אלפי יחידות דיור בתחום הרשויות המקומיות איתן נחתם ההסכם. במסגרת ההסכם מתחייבת המדינה בפני הרשות המקומית להעמיד קדם-מימון להקמה של מבני ציבור, מוסדות חינוך ותשתיות, עוד טרם שיווק הפרויקט. הרשות המקומית מתחייבת להעניק ליזמים היתר בנייה תוך 90 ימים. במסגרת ההסכם, נקבע לוח זמנים מוגדר לקידום הפרויקט.

אבל בפועל, שיווק הקרקעות והדירות נתקל בשתי חסמים: העיקרי הוא אזורי הביקוש כאשר מרבית הציבור עדיין מעוניין בדירה שאינה בפריפריה, בעוד מרבית הסכמי הגג נוגעים לאזורים שמחוץ לגבולות גדרה-חדרה.

החסם השני הוא הבירוקרטיה. נכון שהסכמי הגג אמורים להקל על הבירוקרטיה באמצעות ועדות תכנון ובנייה מהירות, אבל גם בתרחיש הקל, הכניסה לדירה שתיבנה מכוח הסכמי הגג יארך בין שלוש לשש שנים מיום החתימה על ההסכם. בינתיים השוק מתמלא בחסרי דיור חדשים והקומץ שכן יצא להליכי אישורים אינו משביע את הארי.

המשך בעמוד 11

בונים את אשדוד מחדש

היכון







הכן







צא!







הצטרפו להצלחה: 08-8000-100

"הבניין נראה כמו בניין חדש שנבנה מהיסוד. הכל כאן חדש ומזמין, בסטנדרטים גבוהים ומתקדמים. כשרואים כזו בנייה איכותית אי אפשר שלא להתפעל"

חדשנות בלתי פוסקת

חברת 'מגה בית' פרויקטים בניהולו של ר' ישראל אירנשטיין והסמנכ"ל ר' ישראל זייברט מתמחה בייזום וביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 ובונה בימים אלו שורת פרויקטים באשדוד | כדי לדעת איך זה עובד התכנסנו עמם ועם מנהל זרוע הביצוע של החברה יאיר מהצרי ומנהל הפיתוח העסקי ירון אסייג | בסיור בפרויקט 'מגה בית גולד' ברחובות מבוא החמציץ, הרותם והדגנית ברובע ח' באשדוד הם מספרים על סטנדרט הבנייה הגבוה, נהלי הבנייה המחמירים, ההשקעה בשטחים הציבוריים בבניינים ועל המענה הזמין בכל שעה לדיירים הקיימים והחדשים

י. בלוי

כמה ימים לפני שיצאנו לשטח עם מנהלי חברת 'מגה בית' ומפקחי הבנייה, הגיעה לכאן גם אחראית פיקוח ורישוי בנייה בעיריית אשדוד, הגב' מיכל חן אמיר. שלב א' בפרויקט 'מגה בית גולד' ברחוב מבוא החמציץ 3 של חברת 'מגה בית', החברה המובילה את ההתחדשות העירונית באשדוד, שכבר אוכלס.

כשהיינו כאן לפני כחצי שנה, לקראת חג הפסח, היה הבניין בשלבי גימור אחרונים לקראת האכלוס. כשחיפשנו את החלק הישן בבניין שחודש, התקשינו למצוא. כלומר, ידענו שהוא קיים, אך המעטפת החיצונית וחדר המדרגות חודשו מהיסוד, כך שלא ניתן היה לדעת מהו החלק הישן. וזה בדיוק גם מה שראתה בבניין אחראית הפיקוח.

"זו התמ"א המושקעת והיפה ביותר שראיתי בעיר", ציינה מנהלת אגף פיקוח ורישוי בנייה ומנתה אחת לאחת את החידושים של 'מגה בית' בבניין - אם זה במעטפת החיצונית שנראית אחידה, בלובי המפואר ובחדר המדרגות הנאה. "אי אפשר להאמין שזה בניין ישן שחודש. הבניין נראה כמו בניין חדש שנבנה מהיסוד, ולא כזה שחוזק ושופץ במסגרת תמ"א. הכל כאן חדש ומזמין, בסטנדרטים גבוהים ומתקדמים. כשרואים כזו בנייה איכותית אי אפשר שלא להתפעל".

אחת הסיבות להתרשמות המיוחדת של מנהלת הפיקוח ורישוי הבנייה נעוצה במעטפת החיצונית של הבניין שנבנתה מהתחלה. על פי החוק הנוכחי, בבניית בניינים חדשים נדרשים הקבלים לחפות את חזית הבניין באבן, מה שלא היה בעבר. בפרויקטים של תמ"א 38 מחייבות הוראות החוק ציפוי באבן רק של קורות הקשר לאורך הבניין כולו וחיפוי אבן מקיף רק בדירות החדשות, כאשר בשאר הבניין ניתן היה לבצע חידוש שליכט צבעוני. עם זאת, בסטנדרטים המחמירים של 'מגה בית' הוחלט לבצע חיפוי אבן על חזית הבניין כולה - גם בחלק הישן וגם בזה החדש, על מנת לשמור על אחידות. בעקבות היישום בפרויקטים של 'מגה בית', החליטה גם עיריית אשדוד לאמץ את דרישת חיפוי האבן לכלל הפרויקטים של תמ"א 38 המבוצעים בעיר.





תוכניות מוקפדות. מנכ"ל מגה בית ישראל אירנשטיין, הסמנכ"ל ישראל זייברט, מנהל הפיתוח העסקי ירון אסייג ומנהל הבנייה יאיר מהצרי במשרדי 'מגה בית'

פתרונות קונסטרוקטיביים ושיטות עבודה יעילות. מנהל הפיתוח העסקי ירון אסייג ומנהל הבנייה יאיר מהצרי באחד הפרויקטים

לפי התקן העכשווי

כדי לעמוד מקרוב אחר הסטנדרטים הגבוהים של 'מגה בית' בבניית הדירות החדשות ובשדרוג הבניין הוותיק, הגענו לפרויקט 'מגה בית גרין' ברחוב אברהם שפירא 17. הבניין מצוי כעת בשלבי גמר מתקדמים, כשבימים אלו מסיימים את עבודות החידוש של המעטפת החיצונית וחדר המדרגות המחודש של הבניין. כאן נחשפנו לרמת הבנייה והגימור הגבוהה, התכנון הקפדני - ומעל לכל השירות והמסירות לדיירים. כל התיאוריות אליהן נחשפנו במשרדים הראשיים של החברה, מקבלים כאן ביטוי מוחשי.

"זה סטנדרט שלא קיים במרבית הפרויקטים של תמ"א 38, אבל אצלנו מבינים כי הדרך להצלחה עוברת בתחושת השדרוג שאנו מעניקים גם לדיירים הוותיקים בבניין. לכן שכרנו אדריכל מיוחד לחדר המדרגות וללובי וחידשנו את כל המעטפת החיצונית והפנימית של הבניין, כך שגם עבור הדיירים הוותיקים וגם עבור החדשים מדובר בבניין חדש לחלוטין", מסביר לנו מנכ"ל 'מגה בית', ר' ישראל אירנשטיין, בעת שאנחנו נכנסים אל הבניין הבוהק.

כשאנו נכנסים אל תוך שטח הלובי החדש המתוכנן, אי אפשר להישאר אדישים אל מול הפאר וההדר שצפוי כאן: חיפוי שיש מרשים על הקירות, תקרת גבס מעוצבת, מעקה חדש ודקורטיבי ונורות לד חדשניות במדרגות שנותנות תחושה של בנין יוקרה. כל אלו מעניקים מראה מרשים, אלגנטי ומזמין וכך אנו מדלגים בצעדים קלילים אל הקומות הבאות.

תשתיות מתקדמות בתקן

נושא התשתיות, כך מתברר לנו בשיחה עם יאיר מהצרי, הוא קריטי בבניינים שעוברים תמ"א 38. "כיוון שמדובר בבניין ותיק שיש בו תשתיות קיימות, התאמת התשתיות החדשות מאתגרת הרבה יותר", מסביר לנו מהצרי ומציין כי "החוק מחייב אותנו להתקין תשתיות חדשות רק עבור יחידות הדיור החדשות שהתווספו לבניין, אבל אנחנו ב'מגה בית' לא רוצים להתמודד עם הקשיים שבשילוב תשתיות ישנות וחדשות, ולכן היכן שהדבר אפשרי אנחנו מעדיפים להתקין תשתית חדשה לחלוטין".

כיוון שתשתיות הניקוז הוותיקות אינן מתאימות לקיבולת של יחידות נוספות, במרבית הפרויקטים של תמ"א 38 מתקינים הקבלנים משאבות למערכת הביוב הקיימת. "מערכות גיבוי כאלה עלולות להוביל בעתיד לתקלות בלתי נעימות בעליל, ולכן אנחנו כלל לא עובדים עם משאבות אלא מתקינים לבניין כולו קו ביוב חדש שמתחבר למערכת הניקוז הראשית של 'יובלים'", מפרט מהצרי. "זו אמנם השקעה של מאות אלפי שקלים, אבל היא חוסכת את התקלות האפשריות של המשאבות".

מערכת דומה מוקמת גם בתשתית המים, כאשר ב'מגה בית' מתקינים קו חדש לבניין כולו - ישירות מהקו המרכזי של 'יובלים', על מנת שלחץ המים יעמוד בתקן הנוכחי. "באופן כללי, את כל התשתיות המשותפות הנוספות בבניין כמו גז, חשמל ושעוני מים, אנו מציבים מחדש בקו של 160 צול, שהוא מעל הסטנדרט הנדרש, אך אנו עושים זאת מתוך החשמל אנו מורידים לחדר צדדי בתחתית חדר המדרגות, כדי למנוע קרינה - בדיוק כמו שהתקן מחייב בבנייה חדשה".

החלפת תשתיות הבניין מהיסוד נעשות על פי התקן הנוכחי, במקום להעמיס על התשתיות הישנות הקיימות - למרות שחוקי התכנון והבנייה אינם מחייבים זאת. בנוסף מבצעת 'מגה בית' החלפה כוללת של תשתיות החשמל לכל דיירי הבניין לתלת לתלת פאזי כסטנדרט.

"באופן כללי, כיוון שמדובר בשילוב של פתרונות קונסטרוקטיביים כדי למנוע עומס יתר על התשתיות. עם זאת, לתפיסתנו, אסור שהדירות החדשות יעמיסו על התשתית הקיימת - ולכן כל התשתיות מוקמות מחדש, גם בדירות הישנות וכמובן בחדשות. הדיירים אפשרו לשדרג את הבניין לא כדי שהם ייפגעו אלא כדי שגם הם ייהנו מכך", מסכם יאיר מהצרי את מדיניותה של 'מגה בית פרויקטים'.

את שיטת העבודה בחלוקה מסודרת לימים שהטמיע יאיר מהצרי, ראינו בפועל גם באחת הדירות החדשות שנכנסנו אליהם. בכניסה לדירה שמנו לב לטבלת נתונים שנתלתה על דלת הכניסה, ובה מצוינות משלות כמו תיקונים כאלה ואחרים בדירה, ניקוי של המדרגות, לצד שורה של עבודות גמר אחרות - כאשר מצד שמאל מופיע הסימון V או שקוביית הסימון ריקה כיוון שהעבודה טרם בוצעה. כאשר שאלנו לפשר הדבר נענינו כי כל פועל, בתום פרק עבודתו, מסמן 'וי' בטבלה וכך ניכר שההדרך שצוות הבנייה אכן מבצע את כל התיקונים הנדרשים כפי שראו מנהלי העבודה ומפקח הבנייה.

"כל חומרי הבנייה כאן ובכל הפרויקטים שלנו מגיעים עם תו תקן ישראלי, ועוד לפני שהם נכנסים לשימוש הם עוברים בדיקת איכות של מפקח הבנייה. אנחנו לא מתפשרים על איכות החומרים ובממ"דים, לדוגמה, בגלל שהם לא מבודדים אקוסטית כמו שצריך, החברה משתמשת בבידוד טרמי מעולה וכמובן דורשת תעודת אחריות בתוקף על כל החומרים שאנו עובדים איתם", מסביר לנו מהצרי ומציין כי "החברה משקיעה מתוך רצון שהחומרים יחזיקו מעמד לאורך השנים. מסיבה זו אנו משקיעים באלומיניום מוקצף בתריסים, והבניין כולנו מצופה בחומרי איטום מחמירים. גם בתוך הבית כל הבלוקים בשורה הראשונה עוברים איטום, כדי למנוע בעיות של רטיבות בעתיד".

שדרוג יוקרתי בסטנדרט

גם בכל הקשור לרמת הגימור הבית, 'מגה בית' שמה לה לדגל להשתמש רק במוצרים איכותיים. "דלתות פנים יוקרתיות, ריצוף גרניט פורצלן, אסלות תלויות, ארונות מטבח בטריקה שקטה וקלאפות ותרים גלילה חשמלי בסלון, למשל, הפכו אצלנו לסטנדרט. ללקוח אין מה לשדרג במטבח שאנחנו מביאים לו כי מדובר ברמה גבוהה ביותר", מוסיף באוזנינו מנהל הפיתוח העסקי ירון אסייג.

"לפני כמה ימים הגיע אלינו רוכש עם רשימה של שדרוגים שהוא מעוניין בהם לקראת השלמת בניית הפנים בפרויקט 'מגה בית גרין' ברחוב אברהם שפירא 17. אחרי שהוא ראה את המפרט שלנו הוא חזר הביתה בידיים ריקות, משום שהוא הבין שאין לו בכלל מה לשדרג. בקרמיקה למשל, למרות שהתחיילנו בחוזה על ריצוף 60×60, בפועל אנו מרצפים בסטנדרט בריצוף 80×80. ארונות המטבח הם מלכתחילה עם טריקה שקטה ובכלים הסניטרים אנו מציעים אסלה תלויה כסטנדרט", מסביר לנו ירון אסייג, מנהל הפיתוח העסקי של 'מגה בית'. "אותו רוכש סיפר לנו שחברו שרכש דירה בפרויקט של חברה אחרת שילם קרוב ל-30,000 שקלים על שדרוגים שאצלנו כלל לא נדרשים".

כל רוכש ומתעניין שמגיע למשרדי 'מגה בית' נחשף להדמיה מפורטת ותלת-מימדית של הדירה החדשה, כך שהוא יכול לראות את כל הפרטים ברזולוציה מקסימלית. "ברגע שאנו מציגים כבר בשלב הראשוני את כל המפרט, כולל התייחסות לריצוף וארחיי הקרמיקה ואפילו למנגנוני הסגירה של דלתות הארונות במטבח, הלקוח יודע מה הוא מקבל. מבחינתנו הסכום עליו סיכמנו הוא הסכום הסופי של הדירה ולא יהיו כל הפתעות בעתיד של 'תוספות' או 'שדרוגים'", מבהיר אסייג.

כשאנחנו יורדים במדרגות לקראת סוף הביקור ב'מגה בית גרין' ופוגשים את אחד מדיירי הבניין הוותיקים, אנחנו שמים לב לדבר מפתיע: לדיירים אין תלונות. למרות הרעש והלכלוך. את ירון אסייג זה לא מפתיע.

המשך בעמוד 10

מהו תמ"א 38, אלו הליכי אישור זקוקים לו וכמה זמן אורכת הבנייה | מנכ"ל 'מגה בית' ר' ישראל אירנשטיין והסמנכ"ל ר' ישראל זייברט מסבירים

ביצוע פרויקט של תמ"א 38 בבניין מגורים סטנדרטי אורך כמה שנים. אבל הרבה לפני שהתכנון מתקדם ומגיע לשלב ביצוע, מתרחש הליך בחינת הכדאיות שבעצם מכריע האם הבניין נכנס לביצוע פרויקט תמ"א 38 או שלא. במסגרת ביצוע פרויקט של תמ"א 38 זוכים הדיירים הוותיקים לתוספת של מ"ד ומרפסת בדירתם ולמעלית בבניין. ב'מגה בית' לא מסתפקים רק בהוראות החוק, ומשקיעים ברמת גימור גבוהה יותר לשטחים המשותפים בבניינים.

אבל לפני הכל חשוב שנכיר כיצד מתבצע הליך של תמ"א 38 בבניין מגורים. "לרוב ועדי בתים או נציגויות דיירים פונים אלינו בהצעה, ולעיתים אנו מגיעים אליהם וכך יוצרים את ההתקשרות הראשונה", מסביר ישראל זייברט, סמנכ"ל חברת 'מגה בית' המתמחה בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית באשדוד.

"כשמגיעה ההצעה, אנו עורכים בחינת עומק בבניין. ראשית בדיקת איכות הקרקע ופיתוח סביבתי, איכות הבנייה המקורית, בדיקת הסביבה ואפשרות פתרונות החנייה שלא יהיו 'בדיעבד', כמו גם קיומם של גינות משחקים, בתי כנסת ומרכזי קניות בסביבה שיכולים להעיד על הבניין כ'אזור ביקוש'. בתום כל הבדיקות הללו, בשביל הביטחון הפיננסי של החברה אנו מבצעים שקלול כדאיות כללית האם להיכנס לביצוע או לא.

איננו מציבים שלט ליד בניין ואז מנהלים מו"מ עם הדיירים, אלא להיפך. אני יכול לומר שמרבית הפניות אלינו נענות בשלילה, ולחלק מהבניינים אנו מציעים לפנות למסלול החלופי של תמ"א 38 ב' שהוא למעשה פינוי-בינוי".

ולמה דיירים מעדיפים שאתם תבצעו אצלם פרויקט של תמ"א 38?

ישראל אירנשטיין, ישראל אירנשטיין, מנכ"ל 'מגה בית' משיב: "אנחנו רואים סייעתא דשמיא בכל צעד ושעל וזה בראש ובראשונה מה שעומד לימיננו. הדיירים אומרים לנו: הניסיון עושה את ההבדל. בראש ובראשונה זה הביטחון הכלכלי של הרוכש, שאנו דואגים שילוו אותו עורכי הדין הטובים והמובילים ביותר בתחום המשפטי להענקת 'יחידה רישומית' כחוק, שמאפשרת להם נטילת משכנתאות בבנקים המובילים בישראל.

"בכל הפרויקטים שלנו באשדוד ניתן לראות את רמת המקצועיות והגימור שביצענו, לצד מהירות התגובה שלנו וקצב התקדמות הפרויקט. אנחנו לא חוסכים בדבר בכל הקשור לאיכות וטיב הבנייה והגימור, ועובדים עם אנשי המקצוע הטובים ביותר בתחומם - אם זה מהנדסים, אדריכלים, יועצי תנועה, תשתיות, פיתוח, אינסטלציה, קבלנים ועוד. לצד זאת, החברה אינה ממונפת כך שהכל נשען על יסודות כלכליים איתנים. גם השמאים שמעניקים חוות דעת מקצועיות לבנקים למשכנתאות נותנים ערך גבוה יותר בבניינים של 'מגה בית' לעומת בנייני תמ"א מקבילים".

ואחרי שערכתם את הבדיקות והגעתם למסקנה שהפרויקט כדאי. כיצד מתבצע התכנון?

"השלב הראשון זה בדיקות פיזיות לבניין, כמו שיקוף, בדיקות אל-הרס, דו"חות קרקע וקידוחי ניסיון על מנת לתכנן את הקונסטרוקציה בדרך הטובה ביותר. אחרי זה אנו מקיימים שיבוב סיעור מוחות עם למעלה מ-15 אנשי מקצוע, בהם אדריכלים, מהנדסים, יועצים ומתכננים, ורק אחרי שמתקבלת תמימות דעים לגבי הצלחת הפרויקט - אנו מגישים אותו למוסדות התכנון והבנייה בעירייה. בכל שלב ושלב בתכון אנו כמובן משתפים את נציגות הדיירים, שומעים את הערותיהם וכמובן מסמיעים אותם ליישום לשביעות רצונם. במקביל, גם העירייה נותנת הערות ודרישות שונות בתכנון, ורק לאחר מכן מופקדת התוכנית להליך האישור בוועדה המקומית.

"אגב, בפרויקטים שאנו מקימים הצבנו רף חדש לבנייה במסגרת תמ"א 38". מבחינת הרשויות יש את התקנים שיזמים מחויבים אליהם בחוק, אך אנחנו שדרגנו הרבה מהתקנות ובעקבות כך העירייה החלה לדרוש מיזמים אחרים לבצע חלק מההנחיות שאנו קיבלנו על עצמו. מהנדס העיר דורון חזן, יחד עם צוות מחלקת ההנדסה בעיירייה בהם אדריכל העיר רם אהרוני ובודקת הרישוי הגב' עדן יפרח, שמעו מאתנו את ערכי החברה למען הדיירים ולכן אימצו חלק מההנחיות שאנחנו קיבלנו על עצמנו ברצון ולא כהוראה חוקית".

כמה זמן אורכת הבנייה בפועל?

ישראל זייברט: "אנחנו לא אוהבים לנקוט במספר חודשים מועט כדי שהדבר "יצטלם" טוב, אלא מגדירים לעצמנו את פרק הזמן שבו נוכל לעמוד. אנחנו עובדים על פי לוח זמנים מאוד מסודר ומוגדר, כאשר הוא מחולק לשלבים של 3-5 ימים לנקודה. אני יכול להעיד שקצב ההתקדמות שלנו בכלל הפרויקטים מהיר יותר מלוחות הזמנים שהגדרנו לעצמנו. מבחינת קבלני ביצוע, בחירת הקבלן מתבצעת רק אחרי שביצענו בדיקה מעמיקה של פרויקטים שביצע בעבר, כולל בדיקת נאותות העבודה ועמידה בלוחות הזמנים".



דירה מאוכלסת, החמציץ 3

לא נוטלים סיכונים

דמיטרי שמוקלר, מהנדס ראשי ב'מגה בית', מסביר מדוע מקפידה החברה על סטנדרטים גבוהים של בנייה כדי להביא לרמת האיכות והחוזק הגבוהים ביותר

אחת המעלות שצפה ועולה בכל שיחה עם מי מאנשי חברת 'מגה בית', הוא הרצון של החברה לבנות את הכל מהיסוד. שלא להעמיס על תשתיות קיימות ולהשלים את החסר. הבנייה כאן היא מהתחלה, מאפס.

"זו שאלה של תפיסה. חוקי התכנון והבנייה מחייבים אותנו בביצוע פרויקטים של תמ"א 38 לחזק את הקיים ולבנות את החדש בדרך הטובה ביותר, אבל אצלנו ב'מגה בית' אנחנו לא מאמינים בשיטה של בנייה טלאי על טלאי, ולכן מבחינתנו כל הבנייה היא חדשה ואם אנחנו יכולים שלא להישען על התשתית הקיימת, אנו עושים זאת", מסביר דימשרי שמוקלר, המהנדס הראשי של חברת 'מגה בית'.

"כשבונים פרויקט חדש, התכנון הוא עדכני, תקני, ומאסיבי - בהתאם לתוכנית המקורית. בפרויקטים של תמ"א 38, המורכבות היא פי כמה וכמה, כיוון שלבניין הקיים מתווספת קונסטרוקציה חדשה של יחידות דיור חדשות מעל לבניין הקיים כמו גם תוספת בצידי הבניין", הוא מסביר.

"כיוון שכך, בתכנון פרויקטים מכוח תמ"א 38/ב, התכנון ההנדסי מורכב יותר. ראשית עלינו לחזק את היסודות הקיימים כדי שיוכלו לשאת את תוספות הבנייה הרצויות, ובמקביל עלינו להקים יסודות חדשים לתוספות לבניין הקיים וכמובן לדירות החדשות שנבנות מעל. יסודות אלו צריכים להיות חזקים לא רק בכדי לשאת את הדירות החדשות, אלא גם כדי לשאת ולחזק את הקונסטרוקציה המחוזקת בבניין הקיים", הוא אומר.



לכן, אגב, בחירת חברה קבלנית עם ניסיון הנדסי בתכנון וביצוע תמ"א 38 היא המפתח שלכם למניעת תקלות ומפח נפש כתוצאה מאי אישור התכניות או מעיכובים אחרים. על פי תפיסת העבודה של 'מגה בית', האיכות והאמינות הם מעל לכל. לכן גם כאשר צוות ההנדסה העובדים עם החברה מציגים תוכניות לבנייה וקונסטרוקציה, בהנהלת החברה מתעקשים לעבות את היסודות כדי שלא לקחת כל סיכון.

"לא פעם, כאשר הצגנו תוכניות הנדסיות לוועדת ההנדסה ולגורמי התכנון, נתקלנו בתגובות התוהות למה השקענו כל כך בתוכניות ובאי נשילת הסיכונים", מוסיף שמוקלר ומציין כי "כמי שמכיר היטב את עולם ההנדסה והבנייה, אני יכול להעיד שיזמים רבים מעדיפים לצמצם את התוכנית למינימום משיקולים כלכליים. ב'מגה בית' לעומת זאת לא רק שלא מחפשים כיצד לצמצם תוכניות בעלויות - אלא בוחנים כיצד להגדיל אותם ואת מרווח הביטחון של היזמים.

מרווח הביטחון הזה מעניק כמובן תחושת ביטחון לדיירים, והוא זה שמבטס את אמינות החברה ומקצועיותה. ועל אמינות לא מתפשרים ב'מגה בית'".

המשך מעמוד 9

"כמי שנמצא בקשר קבוע עם הדיירים הקיימים", הוא מפתיע ומספר כי ציפה לתלונות רבות יותר. "ההערכה שלי היא שהתושבים מרגישים חלק מהליך השדרוג כולו. כשאדם עושה משהו בעצמו, הוא גאה בכך. תלינו כאן שילוט המסביר על השלבים הלא נוחים בעבודה בחדר המדרגות ובפיגומים, שאגב נמשכים שבועות ספורים. בנינו כמובן גם שבילי גישה נוחים לבניין ואין כמעט הפרעה לתושבים".

כבר עכשיו, מסביר אסייג, התושבים הוותיקים לא מזהים את הדרך לביתם, אותה דרך שהכירו תמיד, הכל נראה להם חדש. "אני לא מדבר כמובן על ארונות החשמל והתשתיות הוותיקות שיוחלפו בארונות חדישים, אלא בחדר המדרגות ובלובי שאנו שוכרים אדריכל מיוחד עבורם. מדובר באדריכל עם ניסיון עשיר בבתי מלון ובמרכזי קניות, והוא יודע לתכנן את לובי הבניין וחדר המדרגות תוך שילוב באלמנטים דקורטיביים ובתאורה נסתרת. המטרה היא שלתושבים ולאורחים יהיה נעים לעלות במדרגות, בדיוק כמו שהם נהנים במדרגות של המרכז המסחרי או המלון.

"גם דלת כניסה מפוארת ומזמינה תותקן כאן, תיבות דואר חדשות ומעלית נאה, הפרטים הללו הם בסופו של דבר 'חלון הראווה' של הבניין, כל מי שיגיע לכאן יראה את זה", מוסיף אסייג.

ב'מגה בית' משקיעים רבות בבטיחות ובשירות גם לדיירים הוותיקים, וזמינים במוקד מיוחד 24 שעות ביממה לדיווח על תקלות. "אם נוצרה בעיה לדייר ותיק בבניין בזמן הבנייה, אנחנו נפתור את זה גם בשעה 12 בלילה. יש לנו דו"ח מעקב על תקלות כשנספתחות וכשנסגרות. מעולם לא נתקלתי בחברה שמעסיקה צוות כה גדול בשטח כדי למנוע תקלות", אומר סמנכ"ל 'מגה בית' ר' ישראל זייברט.

"בסופו של דבר הדיירים מעוניינים לשדרג את רמת החיים שלהם בכמה רמות וגם הם מבינים כי המטרד שיש להם כעת הוא זמני, כאשר התועלת היא לכל החיים", מסכם ירון אסייג.

מנכ"ל החברה, ר' ישראל אירנשטיין, שומע זאת ומחייך. "הסיבה שהמשרד שלנו שקט ולא מתקבלות שיחות טלפון נזעמות לכיבוי שריפות, נזקפת לזכותם פעילותם המבורכת של מנהלת המשרד, הגב' ג. ויזל, ירון ויאיר וכל צוות המפקחים שנמצאים יום יום בכל האתרים", הוא אומר.



כל רוכש נחשף להדמיה תלת-מימדית. הדמיית דירה בפרויקט 'מגה בית סילבר' ברחוב אבוחצירא 16

משקיעים בפיתוח הסביבתי

כך פועלת 'מגה בית' למען התושבים עוד לפני שהם מגיעים להתגורר בביתם החדש

במהלך בניית הדירות החדשות בפרויקטים השונים של 'מגה בית', בחברה כבר עמלים על קידום פתרונות לרווחתם של הדיירים העתידיים. כך למשל בפרויקט 'מגה בית גולדי' בו אנו נמצאים כרגע, קיימה הנהלת החברה סיור עם מנהל מחלקת הנטיעות בעיריית אשדוד, יוסי לרר, והיא שיתפה פעולה עם העירייה בשדרוג השטח הצמוד לפרויקט שם הוכשרה גינת משחקים חדשהוהוצבו ספסלים לנוחיותם של הדיירים. תוכנית זו גובשה יחד עם יו"ר מנהלת הרובע, וב'מגה בית' מבטיחים לדאוג לפיתוח הסביבתי של כל פרויקט שיושלם עם האכלוס.

בנוגע לתחבורה הציבורית פנתה החברה למשרד התחבורה בבקשה לתת מענה לדיירים הקיימים והחדשים בכל הקשור לקווי התחבורה הציבורית העובדים ברחוב ירושלים הסמוך לפרויקט. עד כה אישר משרד התחבורה לקווים 350 ו-85 לעצור בתחנה הסמוכה, כאשר בעתיד מקווים ב'מגה בית' יוכלו גם קווים נוספים לעצור בתחנה.

בכל הפרויקטים של החברה פנתה 'מגה בית' לתאגיד המים העירוני 'יובלים' ועמדה על כך שהדירות החדשות לא יכבידו על תשתיות המים והביוב הקיימות, ולכן היא מימנה מכספה הקמת קו תשתית חדש ונפרד לבניינים. העבודות עצמן בוצעו על ידי תאגיד המים העירוני ששיבחו את הירתמותם של יזמי 'מגה בית' וציינו כי לא בכל פרויקט ניתנת הדעת על העומס הקיים על התשתיות.

זוכים לאמון המערכת הבנקאית

'מגה בית' מוכרת כחברה אמינה ומקצועית, שהינה בעלת איתנות פיננסית הזוכה להערכתם של גורמי המקצוע בבנק מזרחי-טפחות, בנק לאומי ובבנק הפועלים שאישרו את הפרויקטים של החברה לצורך הענקת משכנתאות | בימים האחרונים הגיעו למשרדי החברה בכירי הנהלת מחוז הדרום בבנק מזרחי-טפחות שסיירו בפרויקטים השונים, התרשמו עמוקות והורו על מינוי מנהל תחום ייעודי לטובת לקוחות 'מגה בית'

י. בלוי

כחלק מהמענה המלא ש'מגה בית' מעניקה לרוכשי הדירות, מלווים מומחי החברה את הרוכשים בכל שלבי גיוס ההון הראשוני וכמובן בכל הקשור לליווי הבנקאי של הפרויקטים ונטילת המשכנתאות מהבנק. 'מגה בית' מוכרת כאמינה ומקצועית, שהינה בעלת איתנות פיננסית הזוכה להערכתם של גורמי המקצוע הבנקאיים.

לנוכח ההיכרות המקצועית עם החברה, אישרו בנק מזרחי-טפחות, בנק הפועלים ובנק לאומי את הפרויקטים של 'מגה בית' והם מוכרים על ידה לצורך הענקת משכנתאות לרוכשים.

אחרי למעלה משנתיים שבנק מזרחי טפחות כבר העניק משכנתאות לרוכשים ב'מגה בית', על רקע התקדמות בניתם של הפרויקטים השונים של חברת 'מגה בית' ואכלוס פרויקט 'מגה בית גולדי' ברחוב מבוא החמציץ, הגיעו בכירי הנהלת מחוז הדרום בבנק מזרחי-טפחות לביקור במשרדי חברת 'מגה בית' באשדוד ולסיור בפרויקט 'מגה בית גולדי' שאוכלס ובפרויקטים השונים שבונה החברה בעיר.

בסיור השתתפו בכירי תחום המשכנתאות במרחב אשדוד ובראשם מנהל משכנתאות מחוז דרום מר אבי אמר, סגן מנהל משכנתאות מחוז דרום מר אורן משכלצ'י, מנהל סניף 'אשדוד סיטי' בבנק מר אבי מן, אחראי מגזר חרדי בבנק ר' מנדי בייזר, המשווקת המרחבית הגב' יוליה לווין ובכירים נוספים.

במהלך הסיור התרשמו בכירי הבנק מקצב הבנייה והסטנדרטים הגבוהים שחברת 'מגה בית' הציבה לעצמה, הן בכל הקשור לדירות עצמן והן בכל הקשור לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים, במסגרתו הציבה החברה סטנדרט חדש ומבצעת שדרוגים רבים, הרבה מעבר למה שהיא מחויבת לו על פי חוקי התכנון והבנייה.

"נהלי הבנייה, הסטנדרטים הגבוהים והתקנים המחמירים שמבצעת חברת 'מגה בית' מציבים רף חדש וגבוה לפרויקטים של תמ"א 38 באשדוד, והם יכולים להוות מודל ודוגמה ליזמים בכל רחבי הארץ בכלל ובאשדוד בפרט", אמרו המנהלים שציינתם את התרשמותם הרבה מהקפדה והמקצועיות הרבה של 'מגה בית' בבנייה עצמה, בליווי הדיירים ובמעטפת המקצועית הכוללת.

בתום הסיור ציינו המנהלים את חשיבות הערוץ הפתוח בין הבנק וחברת 'מגה בית' לתועלת הלקוחות. כן בחנו הצדדים את הדרכים להעמיק ולהדק את הקשר בין 'מגה בית' לבנק, ובמסגרתו הורה מנהל מחוז הדרום, מר אבי אמר, למנות מנהל תחום קבוע שיעמוד לרשות החברה ולקוחותיה ויהיה מחויב לתת מענה מידיי לכל פנייה, שאלה ובקשת עזרה שתעלה בפניו.



בכירי בנק מזרחי טפחות והנהלת 'מגה בית' בסיור המקצועי

ייעוץ מהמשפטנים המובילים בתחום

בעת רכישת דירה חדשה ובייחוד כשמדובר בדירה בפרויקט של תמ"א 38, חשוב שהעסקה תלווה על ידי עורך דין המתמחה בתחום | חברת 'מגה בית' מפעילה גם מחלקה משפטית מיוחדת בראשות עו"ד רפאל שיוביץ ועו"ד טל אזוגי המעניקים ליווי משפטי לכל הנושאים המשפטיים הקשורים לתכנון ובנייה ורכישת הדירות

ב. גרבניץ

הקונסטרוקציה שבפרויקטים של תמ"א 38 מורכבת, לא רק מהבחינה ההנדסית-תכנונית, אלא גם מהזווית המשפטית. בכל רכישת דירה חדשה אמנם יש התחייבות של היזם לערבות לפי חוק המכר, אך בכל שאר הדינים המסתעפים - הן בנוגע לזכויות הדיירים והן בכל הקשור לסוגיות התכנוניות, לתמ"א 38 ישנה מערכת חוקים אחרת שרלוונטית עבורה ולכן בפרויקטים אלו נדרשת מומחיות רבה ונקודתית.

בכדי לענות על כל הצרכים המשפטיים הנדרשים פועלת בחברת 'מגה בית' מחלקה משפטית מורחבת לדיון בכל הסוגיות העולות על הפרק כמו תביעות וייצוג מול הרשויות, תכנון ואישורים, רישום הזכויות בטאבו והדאגה לכל זכויותיהם של הדיירים, החדשים כוותיקים.

נציגי המחלקה המשפטית של 'מגה בית' הם עו"ד רפאל שיוביץ מרמת גן ועו"ד טל אזוגי מאשדוד המתמחים בדיני מקרקעין ונדל"ן. למחלקה המשפטית ניסיון רב בכל הקשור להתנהלות מול כל הרשויות המוסמכות והגורמים הרלוונטיים.



הבניינים ברחוב מיכקשווילי נערכים לפרויקט הגדול. כאן יוקם פרויקט 'מגה בית דימונד'

המשך מעמוד 4

השורה התחתונה

המחירים ממשיכים לעלות

כפועל יוצא מההתמתנה של זוגות צעירים לחכות לבשורות מיוזמות הדגל של הממשלה, נותרים עשרות אלפי מבקשי דיור על הגדר. הביקוש לדירות לא רק שאינו נרגע אלא אם גואה. אל מול הביקוש המחיר ממשיך לטפס, ורק הקונים מתמהמהים.

זו הסיבה שכל הכותרות האחרונות שעסקו במחירי הדירות בישראל דיברו על כך שבשנה האחרונה חלה ירידה קלה במכירות הדירות, אך מנגד אין כל ירידה במחירי הדירות עצמן. אם ישנה ירידה, היא רק בהתחלות הבנייה ובהיקף המכירות של דירות חדשות.

בין שלל התוכנית שהציע שר האוצר כחלון ב'ארגז הכלים' שלו הייתה גם יוזמת הדגל, מס דירה שלישית, שנועדה להציף את שוק דירות היד השנייה בדירות המשקיעים. בינתיים החוק בוטל בבג"ץ ולא נראה שישוב בקרוב.

מבדיקת העיתון הכלכלי 'גלובס' בחודש האחרון עולה כי שלל תוכניות הממשלה להורדת מחירי הדיור, ובמרכזן 'מחיר למשתכן', מייצרות חוסר ודאות בענף הנדל"ן למגורים בישראל ולירידה בהיקף המכירות. אל חוסר הוודאות בענף הצטרפה גם עלייה בשיעורי עלות המשכנתאות, שאמנם לפי הנתונים האחרונים התייצבה בחודשים האחרונים, אולם בסך-הכול, תוך כשנתיים עלתה בכ-2% ובכך תמכה גם היא בהתרחקות הרוכשים מהשוק.

עם זאת, אל הדעיכה בהיקפי הפעילות, המצטרפת לסימני ההאטה שכבר פורסמו בתקופה האחרונה בנוגע למתרחש בענף, לא נלווית בינתיים המשרה המרכזית העומדת מאחורי הצעדים השונים שנוקטת ומתכננת הממשלה - ירידת מחירים.

לפני כשבועיים פרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את מדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט, שחלק ממנו עוסק במחיר הדיור. לפי הנתונים, בחודשים 6-7 נרשמה עלייה של 0.4% במחירי הדירו, ובהמשך לעלייה של בין 0.1% ל-0.3% בכל חודש בחודשים שקדמו לכך.

הנתונים, אם כן, מצביעים על שישה חודשים רצופים של עליית מחירי הדירות, שעומד על 4.4% בשנה האחרונה. עם זאת, עדיין מדובר בעלייה מתונה ביחס לעלייה של כ-8% שנרשמה בשנה שעברה. במילים אחרות, עליית מחירי הדירות בישראל נמשכת - למרות הקיפאון המחריף בשוק הדיור.

בנקודה זו חשוב להדגיש נתון נוסף, שחשוב בעיקר למשפרי הדיור, אבל לא רק. משפרי דיור רבים כבר מכרו את ביתם הישן וככל שהם מתמהמהים ברכישת דירה חדשה הם מפסידים, שכן מחירי הדירות ממשיכים לטפס - ובייחוד באזורי הביקוש דוגמת רובע ו' המתחרד באשדוד.

בסיכומם של דבר, הדירה באחת מתוכניות הדגל הללו אולי נמכרה במחיר מוזל ובנבחה בהליך מהיר יותר, אך עד שהפתרון יהפוך למציאות והמפתחות יימסרו לרוכשים - ההוזלה איבדה את משמעותה, שכן אם היה חיסכון כלשהו בהמתנה לדירה הוא נעלם בהמשך תשלום השכירות בשנות ההמתנה לפתרון המיוחל.

כך או כך, בענף מציינים כי בינוי באמצעות תמ"א 38 מגובל כיום כ'הוראת שעה', כך שבהחלט מדובר בהזדמנות שלא תחזור ושעל מי שמעוניין לרכוש דירה חדשה בסביבה הטבעית הוותיקה שלו להשכיל לנצל את המומנטום.



כל הדרכים
מובילות ל'מגה בית'

'מגה בית פרויקטים' מעניקה לכם
את הדרך הנוחה והמתאימה ביותר בשבילכם, עד הבית.

- מגוון מסלולי מימון משתלמים ומותאמים אישית -

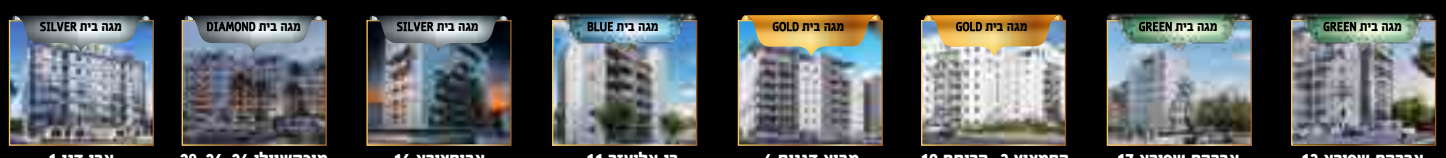
תוכנית 'מתחתנים'
- הון עצמי - חצי מכל צד
- הלוואת גמ"ח
- משכנתא סבירה לזוג הצעיר

תוכנית 'משקיעים 'חסון לילד'
- ללא הון עצמי
- הוספה של 999 ש"ח בחודש על השכירות
- נשארים עם דירה לילד

תוכנית 'זוגות צעירים'
- השלמה להון עצמי
- תנאי תשלום נוחים
- דירה גדולה שמתאימה לכל החיים

תוכנית 'משפרי דיור'
- עוברים ורק אח"כ מוכרים
- אופציה להשארת 2 נכסים
- סיוע מיוחד לאורך תקופת המעבר

לפגישה אישית חייגו עכשיו:
08-8000-100



אברהם שפירא 13 – במתכנון מתקדם
אברהם שפירא 17 – בניה מתקדמת
החמציץ 3, הרוחם 10 – מאוכלס
מבוא דגנית 4 – בבניה
בן אליעזר 11 – בניה מתקדמת
אבוחצירא 16 – בבניה
מיכקשוילי 24-26-28 – לקראת היתר
אבן דנן 1 – לקראת היתר

MB Projects
מגה בית פרוייקטים

office@ibait.co.il www.ibait.co.il 08-8000-200 08-8000-100

אירנשטיין

ההדמיה הינה לצורכי המחשה בלבד ואינה מהווה כל מצג מחייב מצד החברה ט.ל.ח.