מגה בית

ב"ה | ניסן תשפ"ג | גליון מס' 5
מגזין התחדשות עירונית מבית 'מגה בית פרויקטים'

עמוד
4 בישראל מפיקים לקחים מהאסון בטורקיה
6 ירושלים של זהב
9 מגה להשכרה
12 הריבית לא מפסיקה לעלות, האם מחירי הנדל"ן ימשיכו לרדת?
23 מסירים את הלוט



עמוד
19

על הפיגומים:

סיור מרתק יחד עם מנכ"ל 'מגה בית' הרב ישראל אירנשטיין, סמנכ"ל החברה ירון אסייג והצוות המקצועי.
חבשנו קסדות ועלינו על הפיגומים בבניינים הנבנים בקצב מהיר.
"אינה דומה שמיעה לראייה"



דבר המנכ"ל
ישראל אירנשטיין

דירת קבע
דירה לדורות

מצוקת הדיור כבר מזמן אינה כותרת תיאורטית או כינוי קלישאתי אופוזיציוני.

מצוקת הדיור הפכה למשהו שכולנו יודעים, מרגישים, מכירים, מימין ומשמאל מהמחסן ומהיחידה של עשרים המטר על גג הבניין שלנו. מהאחים, מהילדים, מאיתנו.

ב"ה הציבור גדל, אבל ציבור כה גדול זקוק גם לבית גדול. למגה – בית.

בכל אחד מעיתוני 'מגה בית' שפרסמנו בשנים עברו, העליתי את הנושא הכאוב של מצוקת הדיור בישראל בכלל ובציבור החרדי בפרט. מחד, השמחות ב"ה רבות ומספר הזוגות הנישאים מידי חודש נמצא בגידול מתמיד. מאידך, עתודות הקרקע למגורים עבור המשפחות החרדיות הצעירות והמתרחבות, רק הולכות ופוחתות. כיום, בשנת תשפ"ג, המצוקה גדולה עד מאוד והיא ללא ספק אחד האתגרים המשמעותיים העומדים בפני מקבלי ההחלטות.

רק כדי לשבר את האוזן, יש לשים לב לנתון הבא. אם לפני שני עשורים, בתקופה שהיוותה את השיא של הבנייה החדשה לציבור החרדי (בייחוד בערים החדשות כביתר עילית, מודיעין עילית ואלעד) מספר הנישאים עמד על כשלושת אלפים בשנה, הרי שכיום מספר הזוגות הנישאים הכפיל את עצמו, ב"ה, ומדובר על מעל 8,000 זוגות הנישאים מידי שנה. מנגד, היקף הבנייה בריכוזים החרדיים צנח ביותר מ-70 אחוזים, כך שבפועל הבניה לציבור החרדי מסתכמת כיום בכאלף יחידות דיור חדשות בשנה בלבד.

במילים אחרות, מלבד הצורך הגדל בדירות לנוכח קצב הגידול המבורך ב"ה במספר הנישאים, הרי שגם המענה שהיה ירד באופן ניכר – מה שמייצר למעשה 'פקק' כפול של דורשי דירות, צעירים רבים שאין להם קורת גג לראשם ומשפחות שגדלו והתרחבו ב"ה ואין ביכולתם לצאת ולרכוש דירה רחבה יותר.

תהליכים אלו הובילו בראש ובראשונה לתופעת הדירות להשקעה, כאשר הזול הצעיר רוכש דירה להשקעה בפריפריה ומכספי השכירות שהוא מקבל הוא מממן את דמי השכירות החודשיים שלו במקום אותו בחר – אם זה ביחידות דיור ובאלתורים שונים ומחניקים בריכוזים החרדיים הוותיקים או שמא בדירה רחבה יותר באזורים 'מתחרדים',

התופעה השנייה בשכונות ובערים מרוחקות יותר.

אלא שגם פתרון זה עומד בימים אלו בפני משבר שעלול להציב זוגות צעירים רבים בפני שוקת שבורה. בעוד בציבור הכללי המשפחות הקטנות עשויות ללכת ולהצטמצם בדירות קטנות יותר או לגור אצל ההורים, הרי שבמגזר החרדי בו המשפחות גדולות ומתרחבות ב"ה כל העת, צמצום או הורים אינם פתרון. משכך, הביקוש למגורים ברחוב החרדי ימשיך לצמוח גם בעת משבר.

הביקוש הקשיח גורם כל העת לעליית מחירים בתחום. וכאן בדיוק נמצאת הבשורה של חברת 'מגה בית', שצמחה תוך זיהוי הפוטנציאל של ההתחדשות העירונית. אם עתודות הקרקע לבנייה סביב הריכוזים החרדיים הסתיימו, הרי שבמקום להתרחב לצדדים – היתרי הבנייה העדכניים במסגרת תמ"א 38 מאפשרים לבניינים הקיימים לצמוח לגובה. מספרית, מדובר בפוטנציאל צמיחה ועיבוי של הריכוזים הקיימים בכ-20 אחוזים, שחלק ממנו כבר עובה בשנים האחרונות. כל זאת, בעוד הדיירים הותיקים נהנים משיפור איכות חיים, מהגדלת הביטחון והדירה, באופן חסר תקדים ותוך חיסכון של מיליוני שקלים.

בעבורנו, זוהי זכות דו צדדית, לדאוג לותיקים וצעירים כאחד, ולהעניק להם את הרוגע, הביטחון והבית.

בסייעתא דשמיא, מאז הוקמה חברת "מגה בית", הצלחנו לעמוד בכל היעדים שהצבנו לעצמנו. אנו, כיזמים, בטוחים מבחינה כלכלית ומכלול הפרויקט עבר את בחינת הכדאיות שתאפשר לנו את ביצוע הפרויקט בסטנדרטים הגבוהים והמחמירים ביותר. ובזה אנו עומדים בהצלחה רבה, ונמשיך בכך אי"ה גם בשנים הבאות.

אנו שמחים בשבילכם על ההזדמנות זכות לרווחה, ליותר ביטחון ולכל מה שאתם זקוקים לו בבית.

יחד נבנה, בשבילכם ובשביל דור העתיד שלנו.

בהודיה ושבח לה' "כי הוא הנותן לך כח לעשות חיל".

מגה בית | עורך: **י. בן יצחק** | הגהה: **י. סלע** | עיצוב: **סטודיו נמשים** | עימוד: **פ. לוי** | קומיקס: סטודיו כוכב 0548046688 | מו"ל: **מגה בית פרויקטים בע"מ**

בס"ד



תשכרו טוב!

שירות חדש במגה בית,
השכרת דירות חדשות לטווח ארוך
במיקום המרכזי בפרויקט היוקרתי מיקקשווילי,
דירות, 4-5 חדרים, חדשות ומרווחות, יישוב טוב!

לפרטים:
08-8000-100

משרד ראשי: רח' יואב שחם 2 אשדוד | ibait.co.il
הניסיון עושה את ההבדל

MB Projects מגה בית פרויקטים

אירנשטיין יזמות פרויקטים בע"מ

לא תם התמ"א

• האדמה רעדה והכל קרס • שרשרת מחדלים שגרמה לנזקים האדירים בטורקיה ומה המצב בישראל? • הלקחים שחייבים להילמד בעקבות רעש האדמה

ליל ט"ו בשבט, מחוז גזיאנטפ טורקיה.

השעה 04:16 לפנות בוקר.

מאות אלפי אנשים נשים וטף נמים את שנתם בשלווה. לא מודעים לכך שבעוד דקה האדמה תחתם תרעד ולא במליצה.

דקה לאחר מכן התרחש רעש אדמה אדיר שטלטל את הבניינים כאילו היו עשויים לגו.

התוצאה ההרסנית הייתה מיידית;

עשרות אלפי בני אדם נקברו חיים תחת ההריסות.

אלפי מבנים קרסו ונזק אדיר נגרם לתשתיות.

כוחות הצלה זרמו לאזור מוכה האסון מכל רחבי העולם, ובראשם המשלחת הישראלית שסייעה בחילוץ והצלה.

עדיין לא נדמו זעקות הלכודים, ענני האבק התאבכו מעל ההריסות והשאלה הגדולה צפה ובעבעה במשרדי הממשל הטורקי ובכלי התקשורת:

כיצד אירע אסון כה כבד אם רק 20 שנה קודם לכן, לאחר רעידת אדמה אדירה שאירעה בה' אלול תשנ"ט נחקקו ונקבעו תקנות בנייה מחמירות על מנת למנוע אסון שכזה?

תוצאות רעידת האדמה התבררו רק לאחר מס' שבועות מהאסון:

345,000 דירות נהרסו כליל ברעידה!



הטורקים לומדים את הלקח באיחור:

בחודשים האחרונים חוקרות הרשויות בטורקיה מאות יזמים, קבלנים ומנהלי עבודה בחשד לשחיתות.

למעלה מ - 200 קבלנים הובאו להארכת מעצר והרשויות שמתקשות להתמודד עם התוצאות ההרסניות של רעידת האדמה מחפשות ומוצאות חלק מהאשמים.

מתברר כי קבלנים רבים חסכו בחומרי בניין וזלזלו בתוכניות ההנדסה, מה שגרם להרס הנרחב גם בבניינים שנבנו בשנים האחרונות.

מאז רעידת האדמה האדירה שפקדה את טורקיה לפני שני עשורים, נקבעו שם תקני בנייה מחמירים אך הרשויות כמעט ולא אכפו את הנהלים והטורקים מחשבים כעת מסלול מחדש, נקווה שגם בארץ יופקו הלקחים והמדינה תמשיך לתמוך בתוכניות מיגון תמ"א 38 ופינוי בינוי.

42,000 בנינים נפגעו ומאות אלפים נותרו ללא קורת גג.

מתברר,

כי קבלנים וחברות טורקיות רבות שיחדו את הממונים, חסכו בחומרים ובאיכות והתוצאה הרת האסון מתבררת כעת.

גם כאן בישראל הרעידה תפסה כותרות רבות שכן אנו נמצאים על קו השבר הסורי אפריקני, מקום מועד חלילה לרעידות אדמה.

ושוב תמ"א 38 עלה לכותרות.

מס' ימים לאחר האסון עדכן מנכ"ל משרד הפנים כי במשרד שוקלים להאריך שוב את מועד תקנות תמ"א 38 מתוך הבנה שזהו הפתרון המהיר והיעיל ביותר כנגד רעידת אדמה.

בחברת מגה בית התכנס הצוות המקצועי מתוך אחריות גדולה, לישיבה שדנה בזירוז התהליכים העומדים לביצוע.

מייסד החברה הרב ישראל אירנשטיין הורה לצוות המשרד ולצוותים המקצועיים לקדם בכל המרץ את התוכניות על מנת שהדיירים הן הקיימים והן החדשים יוכלו לחיות בבטחון.

מנכ"ל החברה ציין בסיפוק רב את העובדה שבמגה בית לא היקלו ראש מעולם בנושא הבטיחות וכי בשונה מאותם קבלנים טורקיים בחברה פעלו הפוך לחלוטין.

איכות חומרי הבנייה והקפדה על התקנים המחמירים ביותר הביאו לכך שהפרויקטים של מגה בית עומדים בכל מבחן בטיחות הנדסי , אנו מתפללים שלא נגיע לשעת מבחן אך בטוחים שאנו בחברה מובילים בראש החברות הישראליות בכל מדרי הבנייה והמקצועיות סיכם הרב אירנשטיין בתפילה ובסיפוק רב.



בס"ד

צילום מתאריך 28/3/23

GREEN 13

אוטוטו נכנסים!

נותרו דירות אחרונות - החל מ-1,950,000

בפרויקט מגה בית GREEN ברח' **אברהם שפירא 13**

התקשרו עכשיו:

08-8000-100

053-4121000

MB Projects
מגה בית פרויקטים

משרד ראשי: רח' יואב שחם 2 אשדוד | ibait.co.il

הניסיון עושה את ההבדל

אירנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ

כל הדרכים מובילות לירושלים

פינוי בינוי "ג'רוזלם קפיטל"

• ירושלים משנה פניה • גרוזלם קפיטל - אגדה ירושלמית
• ועדי הבתים שלא מפסיקים לפנות / י.סלע

ירושלים.

בריזה קרירה ומענגת שוטפת את פנינו.

מגע האבן הירושלמית המחוספס, הנוסטלגי, מרעיד מיתר בלב.

אנו עומדים כאן בטבורה של ירושלים, עיר הקודש והמקדש ובמוחנו התמונות רצות מספר שנים קדימה.

ירושלים וגלילותיה כמטרופולין השני בגודלו בישראל, חווה מצוקת דיור קשה בשנים האחרונות. העיר שמאכלסת כיום 980,000 תושבים הגיעה למיצוי כמעט מושלם של עתודות הבנייה בעיר והביקושים לדירות רק הולכים וגוברים.

מחירי הדירות בירושלים הינם מהגבוהים בארץ וזאת בשל התשוקה הטבעית של יהודים רבים ובהם בעלי אמצעים מארצות הגולה המעוניינים לרכוש דירה בעיר. השילוב בין הביקוש הרב מכל גווני היהדות לבין היצע הקרקעות המוגבל גרם לעליית מחירים אינטנסיבית .

עיריית ירושלים ומשרד השיכון שינו את תפיסתם לגבי העיר בשנים האחרונות והחלו לקדם מתחמי פינוי בינוי. אם הכרנו את המושג התחדשות עירונית רק מאשדוד או גוש דן כיום המצב שונה לחלוטין.

שכונות פריפריה רבות של העיר כקרית מנחם, קרית יובל, תלפיות ועוד, החלו במהפכה שעתידה לשנות את פניהן מהקצה עד לקצה.

במקום בנייני רכבת מטים לנפול מתוכננים לקום ברחבי השכונות מגדלי מגורים רבי קומות שיתנו תנופה והתחדשות לאזורים החלשים של העיר.

ירושלים עוברת מהפיכה נוספת והיא הרכבת הקלה.

הרכבת שהחלה את פעילותה בשנת 2011 מהווה כיום עורק תחבורה לעשרות אלפי נוסעים בתח"צ מדי יום. הרכבות העמוסות עד אפס מקום מלמדות על קשיי התחבורה של התושבים.אין ספק שירושלים זקוקה לפתרון תחבורתי יוצא דופן.

והנה זה בא.

כל מי שמבקר בעיר יודע שהוא עלול למצוא את עצמו ספק נוסע ספק עומד בפקקים אין סופיים. רחובות מרכזיים רבים חסומים או מצומצמים לטובת עבודות הרכבת.

נתיבי רכבת חדשים נסללים לאורכה ולרוחבה של העיר והמהלך ישנה את מפת העיר. אזורי הביקוש מתחילים להתרכז על קווי הרכבת הקלה כשלאחר סיום העבודות הערך של מגורים על קווי הרכבת יעלה משמעותית . הזמינות במרחק פסיעה מהבית ומשך הזמן הקצר שיידרש על מנת להגיע מנקודה לנקודה בעיר מהווים מהפך באיכות החיים הירושלמית

ירושלים של זהב – "ג'רוזלם קפיטל".

קומפלקס היוקרה שיבנה בסייעתא דשמיא במרכז העיר ירושלים, ישנה את פניה של העיר.

היוקרה, המקצועיות והלב של "מגה בית" עולים רמה לירושלים.

בניני בוטיק מפוארים ברוח של 'מגה בית', רוח שכבש שיאים בכל סעיף בבנייה.

תכנון אדריכלי מוקפד וייחודי היוצר שילוב של חדש וישן, בנייה ירושלמית בניחוח נוסטלגי ובמראה לא מתפשר של יוקרה אסטתית, מפרט פנימי מפנק, מפרט מלא במחשבה ובכל החידושים האחרונים בשוק, כניסות רחבות ולובי לכל בניין.

איכות הבנייה המתוכננת הינה ברמה הגבוהה ביותר, היוקרה של מגה בית תוטבע בקירות פנימה.

חומרי הבנייה, מערכות האינסטלציה, הברזל, האיטום, עבודות האלומיניום, מערכות החשמל וכל מה שמרכיב את הבניין כולם מהשורה הראשונה בשוק.

ב'מגה בית' אין ויתורים ולא פשרות, אנו מכירים את הלקוחות שלנו, מודעים לרצון שלהם לשקט לאורך שנים, ובוחרים עבורם את הטוב ביותר.

מאז החלה 'מגה בית' בצעדים הראשונים בשוק הנדל"ן הירושלמי, פנו ופונים נציגי ועדי בתים גדולים בבקשה שנבצע גם בבניינים שלהם פינוי בינוי או תמ"א 38.

בפניותיהם הם מדגישים את העובדה כי הם מרגישים שהנה הם מצאו את מה שהם מחפשים זמן רב: יזם מוכר אמין ומקצועי, יזם עם איתנות פיננסית, מה שנותן רוגע ושלווה לדיירים.

לצערנו לא לכולם אנו נענים, כיום מגה בית מקדמת פרויקטים בבניני "בוטיק", ברמה גבוהה במיוחד.

על מנת לתת לדיירים שלנו את הטוב ביותר אנו מעדיפים להתמקד ולתת תוצאה גבוהה ביותר עבורכם – עבורנו.

שנזכה בקרוב לאכול מן הזבחים ומן הפסחים.

בירושלים.





פרויקט היוקרה אברהם שפירא 3

• כללי המשחק השתנו לטובה - דירות יוקרה גדולות במיוחד
• בפרויקט יבנו דירות ייחודיות למשפרי דיור • מתווכים מספרים על הביקוש האדיר לדירות גדולות / י.סלע

ציפייה מוגברת והתעניינות חסרת תקדים בקרב משפרי דיור לקראת השיווק של פרויקט היוקרה ברחוב אברהם שפירא 3 ברובע ו.

פרויקט שפירא 3 הנמצא בהליכי היתר מתקדמים תוכנן בקפידה על מנת לתת מענה למשפרי דיור המעוניינים בדירות גדולות ומרווחות במיוחד.

סמנכ"ל "מגה בית" ר' ישראל זייברט שמקדם את הפרויקט במלוא הקצב מסבר את אוזנינו "כי למעשה הפרויקט מורכב כולו מפנטהאוזים" מרבית הדירות בפרויקט ישווקו כדירות המכילות 5/6 חדרים מרווחים. משפחות רבות קרובות מתמיד להגשמת החלום הישן שלהן אומר לנו ר' ישראל המכיר היטב את מצוקת הדיור האשדודית, מגורים במרכז אשדוד סמוך ונראה לרובע ז וכל זה בדירות יוקרה חדשות ורחבות ידיים זוהי רמת חיים שאינה מצויה בשוק.

במשך שנים פונים לחברת "מגה בית" מתווכים ומשפרי דיור וקובלים על כך שבאשדוד כמעט ולא ניתן למצוא דירות גדולות כמו שקיים בשוק הירושלמי, שוחחנו על כך עם ח.ו ר. מתווכים מוכרים באשדוד והם מספרים לנו על כך שאם בתקופה האחרונה אנו שומעים על האטה מסוימת בשוק הדירות, נראה שזה פסח על דירות גדולות.

הביקוש האדיר והמחסור שהצטבר במשך שנים ארוכות גורמים לכך שכל דירה שיוצאת לשוק נחטפת תוך ימים בודדים, וכל זה בדירות ישנות ובאזורים מרוחקים יותר.

הפרויקט החדש הינו בשורה של ממש ומשלב יוקרה ברמה גבוהה, דירות ענק רחבות ידיים, סביבה מושלמת ואין ספור אפשרויות של איכות חיים גבוהה.

כפרויקט ייחודי עם מאפיינים שאינם קיימים בשום פרויקט תמ"א מקביל באזור, תכנון הפרויקט לווה בחשיבה מדוקדקת תוך ניצול מרבי של כלל האתגרים לטובת יצירת פאר מרשימה שתיתן מענה ללקוחות יוקרה מביני איכות. לשם כך החברה התקשרה עם היועצים והמתכננים הבכירים והמקצועיים ביותר בתחומם שיחד עם בעלי המקצוע בחברה יצרו יצירה מושלמת ומרהיבה שמשנה לחלוטין את כללי המשחק בשוק.

בניצול חללי הדירות השוקעה מחשבה רבה על מנת לנצל את השטח בצורה המקסימלית והנוחה ביותר,

כמו כן המפרט הטכני הגבוה הורכב מהיכרות מעמיקה עם משפחות ברוכות ילדים כך שהתמורה שיקבלו רוכשי הדירות גבוהה בהרבה מהמקובל בשוק.

בחודשים האחרונים שוקדים צוותי החברה על קידום הפרויקט במרץ ומקווים מאד שאכן בחודשים הקרובים יפתח הפרויקט לשיווק, עקבו אחר הפרסומים.


הדמיית פרויקט פרימיום ברח' שפירא 3

מגה בית – גם בשכירות

"דירה נאה מרחיבה דעתו של אדם" (ברכות נ"ז) / מ. בן יצחק

• מהפכה בשוק הדירות להשכרה • מושגים חדשים בדיור • דיירים מספרים על השינוי • במגה בית חושבים על כולם

אין חולק על כך שאחד הדברים המשפיעים ביותר על מנוחת הנפש זה הבית.

קורת גג בטוחה, המעוז הפרטי שלנו, ממלכה.

לפי הערכות המומחים חסרות במדינת ישראל למלעלה מ 100,000 דירות!

כתוצאה ישירה מהאמור, גם בדיור להשכרה גובר המחסור ובפרט עם ההאטה ברכישת דירות להשקעה בתקופה האחרונה בעקבות עליית הריבית.

"דירה להשכרה"

מה אומרות לכם המילים האלו?

אם עד היום צמד המילים "דירה להשכרה" העלה לנו אסוציאציות של דירות קטנות ומוזנחות, תשכחו מזה...

ב"מגה בית", בעקבות היכרות עמוקה עם הציבור החרדי ובעקבות הריבית הגבוהה ומחירי הדיור המאמירים החליטו להרים את הכפפה וליצור רף חדש של דיור להשכרה לטווח ארוך.

מתוך הבנה כי ישנן משפ' רבות שלא מצליחות לקבל משכנתה בבנקים, או לעמוד בהחזרים הגבוהים. ישבו ב"מגה בית" על המדוכה מתוך החלטה ליצור פתרון שיקל על משפחות רבות.

ומהעבר השני, גם משפחות שב"ה זכו לדירה משלהם אך הבניין בן הן מתגוררות נמצא כעת בתקופת בנייה, הורים רבים חוששים לבטיחות הילדים. הבניין שהופך לאתר בנייה עלול להוות אטרקציה לא בטוחה במיוחד לילדים... וכך, משפחות רבות מעדיפות אף הן לעבור לדירה נאה ובטוחה למשך תקופת הבנייה.

ואכן, בס"ד בשנה החולפת נחנך אגף דיור להשכרה ב"מגה בית".

השמועה עשתה לה כנפיים, הביקוש לדירות להשכרה הולך וגובר ובחברה אף שוקלים להרחיב את המיזם לאור כך.

גב' חיה ר. מנהלת מחלקת דיור להשכרה מציינת שתי נקודות מיוחדות שלא קיימות בכל מקום אחר: אנו נותנים אופציה לשכירות מוקדמת, ניתן לחתום כעת על חוזה שכירות שיחל בעוד תקופה, זהו פתרון שמקל על משפחות רבות להתארגן עם דירה מצוינת זמן רב לפני החתונה ולא לשלם שכירות על חודשים ריקים.

מעבר לזה היא מוסיפה: באם כל הדירות באזור המבוקש מושכרות, ניתן להירשם אצלנו באגף ולקבל הודעה ופנייה מאיתנו כאשר מתפנה דירה! כעת דירה ותקפות השכרות תתחיל

"זו לא רפורמה זו מהפיכה של ממש" אומרים לנו דיירים נרגשים שהמהלך שינה את חייהם.

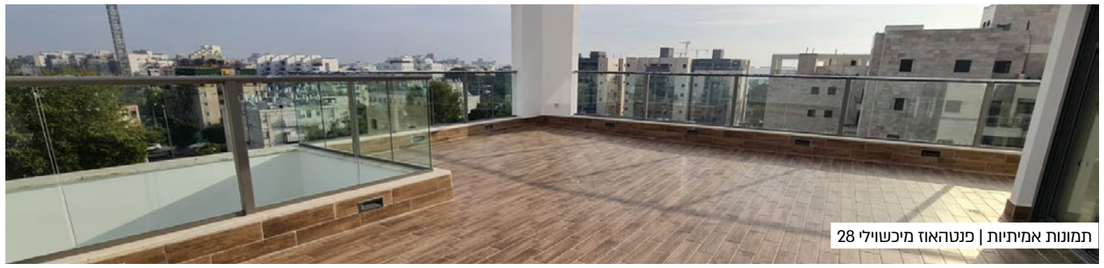
לא עוד מגורים בחניות ובדירות חדר חשוכות וטחובות.

לא עוד משכירים קשוחים ואדישים.

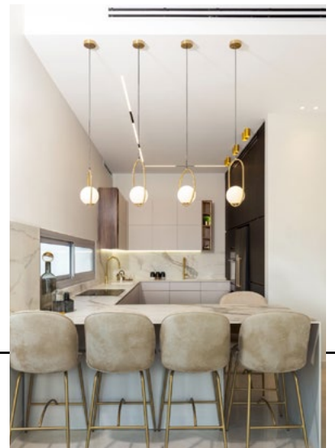
לא עוד הזנחת טיפולים בדירה והתעלמות מפניות של השוכר.

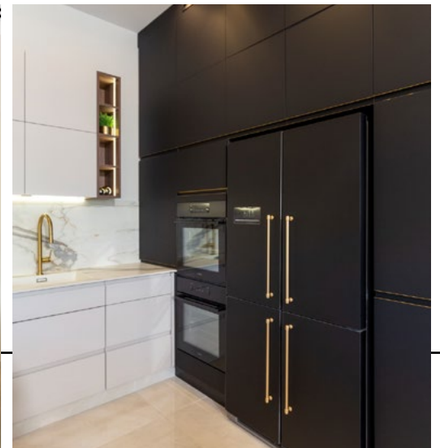
צוות "מגה בית" עומד בזמינות ובמסירות לטובת שוכרי הדירות, טיפול בליקויים ע"י מחלקת בדק בית, טיפול יעיל בהעברת חשבונות, ואוזן קשבת לכל פנייה.

גם כאן וכמו בכל נושא, ב"מגה בית" אין פחות ממושלם.


תמונות אמיתיות | פנטהאוז מיכשוילי 28







האחריות מעל הכל

דמיטרי שמוקלר, מהנדס ראשי 'מגה בית' / י.סלע

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.

"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 בציבי הבניין.

כיוון שכך, בתכנון פרויקטים מכוח תמ"א /38, 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.

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


משקיעים במרווח ביטחון. דמיטרי שמוקלר

לא פעם, כאשר הצגנו תוכניות הנדסיות לוועדות ההנדסה ולגורמי התכנון, נתקלנו בתגובות התוהות מדוע השקענו כל כך בתוכניות ובאי נטילת הסיכונים. עם זאת, 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 שמבסס את אמינות החברה ומקצועיותה. ועל אמינות לא מתפשרים ב'מגה בית'.

ליווי ויעוץ משפטי עם עו"ד מובילים

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 יאן אזוגי המטפל בכל הנושאים המשפטיים הקשורים לתכנון ובנייה ורכישת הדירות / ב. נתביץ

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' המתמחים בדיני מקרקעין בניהולו של עו"ד יאן אזוגי, עורך דין מוכר בתחום הנדל"ן באשדוד, אשר פועל רבות גם בקרב האוכלוסייה החרדית ממשרדו שממוקם בלב רובע ז', שלוחה שנפתחה במיוחד על מנת לשרת את לקוחותיו החרדים הרבים בעיר. למחלקה המשפטית ניסיון רב בכל הקשור להתנהלות מול כל הרשויות המוסמכות והגורמים הרלוונטיים.

גם בכל הקשור להנהלת החשבונות בחברה, 'מגה בית' מלווה על ידי אנשי המקצוע הטובים ביותר בתחום, כאשר מי שאחראי על כך הוא רו"ח שבתאי בירן, מרואי החשבון החשובים והמוכרים בישראל הפועלים עם לקוחות גדולים בתחום הנדל"ן והתקשרות. רו"ח בירן נחשב לאיש מקצוע מהשורה הראשונה, אשר בזכותו זוכה 'מגה בית' להמשיך ולהוביל את ענף ההתחדשות העירונית כחברה אמינה, מנוסה ואיתנה פיננסית.

יאן אזוגי Yan Azogui
משרד עורכי דין Law Firm

"מגה בית" מובילה במדדי החברות!

"מגה בית" זוכה במדליות איכות מדי שנה בעקביות.
מ- 30 החברות המובילות בישראל!
איך זה קורה? מבט מבפנים. / ט. שלום

ב"מגה בית" כל השנה "סדר"

אחת החוזקות של מגה בית היא ללא כל ספק הצוות המקצועי. בכל שלב "מגה בית" יודעת לבחור את הטובים ביותר! אין דייר שלא מעוניין לרכוש דירה מחברה אמינה ואיתנה, חברה שלא מעגלת פינות בכל הקשור לבטיחות, עומדת בזמנים וקשובה לכל פנייה. חברת "מגה בית" שזוכה מדי שנה במדליות איכות מחברות הדירוג המובילות ובראשן מדד **דן אנד ברדסטריט** שמדרג מדי שנה למעלה מ 1400 חברות בתחום הבנייה **ו"מגה בית" מדורגת בעקביות בין 30 החברות המובילות במדינה בענף התחדשות עירונית!**

המדד בוחן את החברה מהיבטים רבים: איתנות פיננסית, עמידה בזמנים, רמת הבנייה, עמידה בזמני התשלום לספקים, שירות לקוחות, מינימום תביעות, איכות הבנייה ורמת תכנון גבוהה. התוצאה הגבוהה במדד לא מפתיעה את מי שמכיר את "מגה בית" מקרוב אומרת לנו **גב' ג. ויזל** מנהלת המשרד.

מעבר לאיתנות הפיננסית של החברה, איתנות שמעניקה בטחון לדיירים ולרוכשים, הסדר השולט בכל אגף בחברה ושליטה בזמן אמת על הנתונים משפיעים בצורה ישירה על רמת הבנייה, והיא מפרטת: בכל פרויקט שאנו בונים אנו עובדים בשיתוף פעולה עם עשרות ספקים ונותני שירות. סמנכ"ל החברה ירון אסייג משמש למעשה גם כאיש הרכש של "מגה בית" כשהוא מקיים מכרזים ומנהל משא ומתן אל מול כל ספק ונותן שירות.

העובדה שאצלנו הספקים מקבלים את התשלום עוד לפני שהם מבקשים!! זו עובדה חריגה שלא קיימת כמעט בחברות אחרות, בשל כך כל הספקים ונותני השירות **מוקירים טובה ונותנים את המיטב והמירב לבניינים קרי לדיירים.**

כל ההתנהלות הזאת אפשרית רק בזכות הצוות המיוחד! אגף הכספים בניהולה של **גב' מ. ברטלר** עובד במקצועיות מיוחדת, הספקים מציינים שמעולם לא עבדו עם הנהלת חשבונות כל כך מסודרת!

גם בכל נושאי הבדק ושירות לדיירים והרוכשים אנו נמצאים רמה אחת מעל בהקשבה ובנכונות להגיע לקראת כל דייר ודייר בכל פניה ופעמים רבות אף לפנים משורת הדין,

אגף הבדק גם הוא בניהול של סמנכ"ל החברה **ירון אסייג** שחולש על כל תחומי הבנייה והפיקוח,

גב' ב. פרידמן מקבלת את פניות הדיירים ומתאמת בין הדיירים לבין עובדי הבדק.

אם אסכם את מגה בית בשלוש מילים מסיימת גב' ויזל:

כל השנה סדר!

הריבית לאן?

השאלה הזו לכאורה אחת השאלות הנשאלות ביותר בחודשים האחרונים

• האינפלציה ממאנת לעצור • השוק עוצר את נשימתו • משפחות רבות יושבות על המדוכה • הפתרון עבורכם / י. סלע

השאלה הזו לכאורה אחת השאלות הנשאלות ביותר בחודשים האחרונים.

שוק הנדל"ן הינו השוק המושפע ביותר מריבית יקרה, כמעט כל עסקת נדל"ן הינה עתירת מימון,

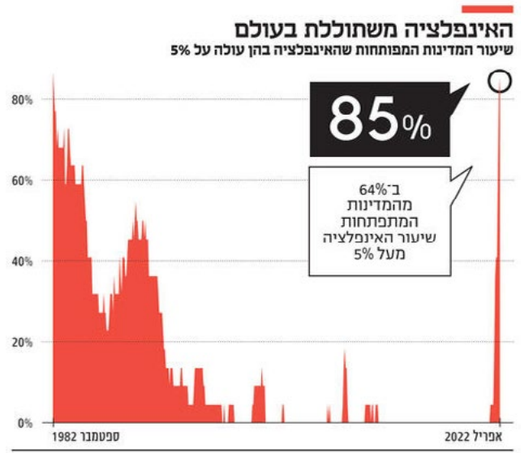
היזמים, הקבלנים, המשקיעים, כמעט ברוב המקרים המימון מגיע מהלוואות.

נתוני בנק ישראל מלמדים על כך שבשנת 2022 נלקחו בישראל משכנתאות בסך של למעלה מ 100 מיליארד ₪!

כולנו התרגלנו למציאות הקודמת, ריבית בנק ישראל שנעה בשנים האחרונות בין 0.1% ל0.25% בלבד היוותה קרקע פורה והזדמנות נגישה למשפחות רבות לממש את חלומן ולרכוש דירה משלהן.

אך החלה שנת 2022 ושילוב של כמה משתנים ובראשם מגיפת הקורונה והמלחמה שפרצה בין רוסיה לאוקראינה זעזעו את השווקים.

הבנקים בכל העולם ובראשם הבנק הפדרלי בארה"ב החלו לפרסם על עליות משמעותיות ועקביות של הריבית.



דירות להשקעה: דרך חכמה לבנות עושר עם מגה בית פרוייקטים

ישראל זייברט / סמנכ"ל 'מגה בית'

השקעה בנדל"ן הפכה לדרך פופולרית לבנות עושר לטווח ארוך. אחת ההשקעות המבוקשות היא רכישת דירות להשקעה. השקעה מסוג זה כרוכה ברכישת דירות במיוחד להפקת הכנסות משכירות והשבחה לטווח ארוך.

דירות להשקעה מציעות למשקיעים זרם קבוע של הכנסה חודשית פסיבית באמצעות גביית שכר דירה. הכנסות השכירות יכולות לכסות את תשלומי המשכנתא, עלויות האחזקה ולספק רווח נוסף. משקיעים יכולים גם ליהנות מהשבחה ארוכת טווח בערך הנכס שלהם, מה שיכול לספק החזר גדול יותר על ההשקעה כאשר הם בוחרים למכור.

כאשר משקיעים בדירות, חשוב לבצע בדיקת נאותות לקבלת החלטות מושכלות. על המשקיעים לחקור את שוק הנדל"ן המקומי ולבדוק את הנכס ביסודיות. קחו בחשבון את מיקום הנכס ואת הביקוש הפוטנציאלי לשוכרים.

חברה "מגה בית" מאפשרת הצעות אטרקטיביות בתחום זה. החברה ביססה את עצמה כמובילה בענף הנדל"ן . הם מציעים למשקיעים אפשרות לרכוש דירות השקעה איכותיות לתשואות יוצאות דופן. הפרויקטים שלנו ממוקמים במקומות אסטרטגיים ומעוצבים בגימורים יוקרתיים למשיכת דיירים איכותיים.

ל"מגה בית פרוייקטים" רקורד מוכח במתן פרויקטי נדל"ן מוצלחים העונים על צורכי המשקיעים.

השקעה בדירות עם "מגה בית פרוייקטים" היא דרך חכמה לבנות עושר לטווח ארוך. עם הצעות אטרקטיביות והכוונה מומחים, משקיעים יכולים להשיג החזר משמעותי על השקעתם תוך שהם נהנים מהיתרונות של הכנסה פסיבית. על ידי בחירה בחברה בעלת מוניטין ומנוסה כמו "מגה בית פרוייקטים", משקיעים יכולים למזער סיכונים ולמקסם את הרווחיות במסע ההשקעה שלהם.

מדינת ישראל לא נותרה מאחור ובתחילת חודש אפריל התבצעה העלייה הראשונה.

מאז הדבר טורד את מנוחתם של רבים מאזרחי המדינה, מדי מס' שבועות אנו מדווחים על עלייה נוספת של הריבית וההחזר החודשי למשכנתה ממוצעת גדל בסביבות 1000 ₪ לחודש!

העליות הללו גוזלות את שלוות הנפש של משפחות רבות שנטלו משכנתה ולפתע הסכום החודשי תפח וגדל ועדיין לא רואים את הסוף.

ומהצד השני משפחות רבות שעדיין לא רכשו דירה משלהם ולפתע החלום נראה נגוז.

לא רק בשוק רוכשי הדירות מרגישים את הקושי בעליית הריבית.

גם על חברות רבות שמתבססות על מימון בנקאי וכספי משקיעים לא פסח הקושי האדיר.

הריביות היקרות חונקות את יכולותיהן של החברות לעמוד בהתחייבויות מה שמטיל צל על יכולתם לעמוד בלו"ז שהן התחייבו לרוכשים.

במגה בית בסיי עת א דשמיא הכל שונה.

מגה בית מתבססת על הון עצמי גבוה של החברה מה שמנטרל את ההשפעה של הריבית על יכולותיה של החברה, ומאידך האיתנות הפיננסית הגדולה של החברה מייצרת מרחב ביטחון לרוכשים החוששים לרכוש דירות בתקופה לא ברורה.

השאלה הגדולה בשוק היא מה הלאה?

הריבית תרד? תעלה שוב?

מחירי הדירות ירדו?

אז כך, ברור לנו שנבואה לא ניתנה לנו, אך ניתן לנתונים לדבר:

שנת 2008 ידועה כשנת משבר פיננסי, בנק ישראל העלה את הריבית ובאזורים מסוימים נרשמה ירידה במחירי הדירות עד 7 %.

אז לכאורה יש לרוכשי הדירות למה לצפות, הבעיה היא כשממשיכים לבדוק מה התרחש הלאה:,

בתחילת 2009 החל הבנק בהורדה הדרגתית של הריבית, כאמור הורדה אך עדיין ריבית בנק ישראל נותרה סביב 1.75 % .

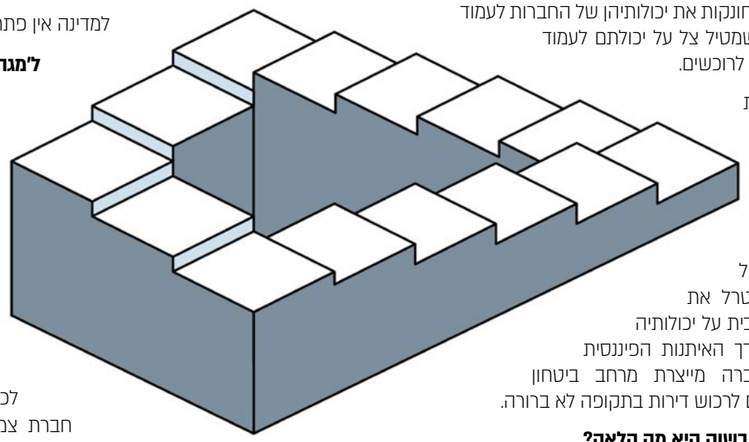
הסתערות הרוכשים על השוק היתה בלתי נמנעת, המחסור בדירות שהיה גבוה גם כך, בשילוב ההאטה ברכישת דירות בשנה הקודמת גרמו לעליית מחירי הדירות וכך בשנת 2011 החלה מחאה חברתית בגין משבר הדיור, והפתרון? לא נראה באופק.

רק בציבור החרדי לבדו נישאים מדי שנה בשעה טובה ומוצלחת קרוב ל 10,000 זוגות.

ולמעשה הציבור החרדי צורך מדי שנה כמות דירות כאלעד או כל הרמות החדשות בבית שמש יחד.

למדינה אין פתרון עבורכם.

ל'מגה בית' יש!



במגה בית מתוך הסתכלות רחבה והבנת הקושי של הזוגות הצעירים ומתוך יכולות פיננסיות גבוהות החליטו לסייע למשפחות צעירות ברכישת הדירה.

תנאי התשלום הנוחים הגמישות וההתאמה לכל רוכש זו פריבילגיה שרק חברת צמרת כמגה בית יכולה לתת לכם.

לסיכום, קשה להעריך לאן פני השוק. ההיסטוריה והמספרים מלמדים שהמחירים לא ירדו ואף יעלו,

מה שברור זה כי היחיד שבו ניתן לרכוש בתנאים הטובים ביותר, בבטחון פיננסי ולקבל דירת יוקרה ברמה הגבוהה ביותר ועם השירות הטוב ביותר זה רק ב"מגה בית".

האינפלציה ושוק הנדל"ן:

מנהלת הכספים של החברה גב' מ. ברטלר עושה סדר

כשבוחנים את שוק הנדל"ן זה נראה שהמומחים, נגידי הבנקים ומקבלי ההחלטות מסתובבים סביב עצמם:

בתקופה הנוכחית האינפלציה גבוהה, כלומר המוצרים בשוק מתייקרים וערך הכסף יורד.

על מנת להילחם בתופעה מעלים הבנקים הממשלתיים את הריבית בתקווה שעלויות ריבית יקרות יגרמו לאנשים להצטמצם וכתוצאה מכך המחירים ירדו.

בינתיים? אנו משלמים ריבית גבוהה ומחירי הנדל"ן נעצרים. ההיסטוריה מלמדת כי הריבית עולה ויורדת, ואז כשהריבית יורדת, נו? בדיוק! מחירי הדירות עולים, וכשמחירי הדירות עולים המדד כולו עולה, ואז המחירים בשוק מתאימים את עצמם למדד ומתייקרים, ואיך נלחמים בעליית המחירים? שוב! מעלים את הריבית. אז מה התכלס? כנראה שגם למומחים אין פתרון קסם ומה שהם עושים זה להאט את התייקרויות ולהציג מצב שבו כביכול הם שולטים על השוק.

בונים את אשדוד מחדש



















דירה עם בית

הניסיון עושה את ההבדל

MB Projects
מגה בית פרויקטים

אירנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ

תורת המיסוי

הלכנו ללמוד את הנושא לעומק וקצת הסתבכנו...
מס רכישה, מס שבח, היטל השבחה, מדרגות המס, נקודות זיכוי ועוד ועוד.

רו"ח של חברת מגה בית, מר שבתאי בירן רו"ח חבר מועצת רו"ח מגדולי רו"ח בארץ עוזר לנו לעשות סדר



שלום רו"ח שבתאי בירן לפני שאנחנו מתחילים, אתה כידוע מגדולי רו"ח בארץ, פוגש ועובד עם חברות רבות, מה תוכל לספר לנו על מגה בית מהזווית המקצועית?

שבתאי בירן:

חברת מגה בית כשמה כן היא, חברה שנותנת תחושת בית לכל לקוח ודייר.

כרואה חשבון המייצג חברות רבות בתחום הבניה וכמובן בתחומי תמ"א, אני יכול לומר לכם כי רמת המקצועיות של החברה נמדדת לפי עמידה בלוחות זמנים, וכן לפי יחס תביעות הדיירים .

בבדיקה שערכתי לאחרונה מצאתי כי חברת מגה בית בהסתמך על פרויקטים שאוכלסו עמדה בלוחות זמנים ברמה שכמעט ולא קיימת! הדירות נמסרו לדיירים במועד, וכמעט לא היו תביעות דיירים.

אני יכול לומר לכם שעבורי זה כבוד לייצג חברה כזו!

אני חייב להגיד לך שאתה לא לבד.., כל נותני השירות ואנשי המקצוע במגה בית מרגישים כבוד גדול ושייכות להיות חלק מההצלחה!
הייתי רוצה להתחיל דווקא מסוגיית היטל השבחה מכיוון וזה פחות ידוע לציבור.

שבתאי בירן:

היטל השבחה ככל שיחול יהיה ע"ח היזם ולא על הדיירים, אך גם ליזמים ישנם מקרים רבים שהרשויות נותנות פטור מתשלום.

אז אם אני מתגורר בדירה ישנה ועושים תמ"א בבניין לא אתחייב בהיטל השבחה?

שבתאי בירן:

נכון מאד.

ומה יהיה כשאמכור את הדירה?

שבתאי בירן:

במידה ומדובר בדירה יחידה יחול פטור אף ממס שבח.

אם הוסיפו לי בדירה שני חדרים כמו שנוהגת מגה בית ובשונה מהנהוג בשוק, יהיה שינוי במיסוי?

שבתאי בירן:

בדירה יחידה יחול פטור ממס שבח , במידה ומדובר בדירה נוספת יכול לחול מס שבח, וללא היטל השבחה.

תוכל לתת לנו בקצרה סקירה בנושא מס רכישה בהרחבת תמ"א?

שבתאי בירן:

במסגרת חתימה על תמ"א עם יזם צריך להופיע בחוזה שמס הרכישה יחול על היזם.

אם אני מסכם את דבריך אפשר לומר שתמ"א זו אחת ההשקעות הטובות ביותר גם מבחינת המיסוי?

שבתאי בירן:

נכון הדבר, בעל הדירה מקבל לפי החוק חדר נוסף שהינו ממ"ד וכן מרפסת , בנוסף היזם מחויב לחזק את הבניין כך שהבניין יהיה יציב יותר ועמיד בפני רעידות אדמה,

למדינה יש אינטרס לחזק ולמגן מבנים ישנים, בכדי לקדם את הבנייה המדינה מעודדת יזמים ובעלי דירות להיכנס לפרויקטים של תמ"א ע"י הטבות במיסוי .

מה אתה יכול לספר על משרדך, אילו שירותים אתם מעניקים, ומה הייחודיות של משרדך וצוות העובדים?

המשרד ותיק ומיומן ונוסד בשנת 1988, כל הצוות הינו מקצועי מאד וכולם ותיקים בתחום.

משרדנו נותן גם אפשרות לניהול חשבונות באופן מקוון וללא צורך בהגעה פיזית למשרד, כך שאנו נותנים שירותים ללקוחות מכל הארץ ואפילו מאילת!

אנו מייצגים במסירות:

א. חברות בכל התחומים
ומתמחים במיוחד בחברות תמ"א וחברות יזמיות ומסחריות
ב. עצמאים ובעלי מניות
ג. יעוץ מס ותכנון מס ליחידים
ד. דוחו"ת שנתיים ומאזנים לחברות
ה. ליווי שוטף
ו. הנהלת חשבונות וראיית חשבון
ז. שירותי חשבות שכר

לשאלות ניתן לפנות לשבתאי בירן : 050-7622227

או במייל sb2@biran10.co.il

תודה רבה מר שבתאי בירן רו"ח, אנו מעריכים שנתת לנו מזמנך היקר שיהיה לך חג פסח כשר ושמח!



דירה להשקעה,
המדריך למשקיע

מאת: ט.שלום

כולם רוצים להתפרנס בכבוד. כולם מעוניינים שיהיה להם בטחון כלכלי,

שואפים לחתן בכבוד, ולהתחיל להרוויח בגדול.

שלמה המלך החכם מכל אדם אומר בספר משלי "אוגר בקיץ בן משכיל".

חיסכון והשקעה לטווח ארוך אינם נוגדים את האמונה בחי עולמים.

כמובן שבכל מקרה לגופו ראוי לשאול את הרב שעימו מתייעצים, אך אין ספק שמחשבה על העתיד מתוך רוגע היא מחשבה אחראית וראויה.

נתחיל עם מספר מיתוסים שגורמים לרובינו לא להשקיע:

1. אוכל לרכוש דירה לאחר שיהיה לי בצד את ההון העצמי.
2. אני צריך להישאר כל חודש עם כמה אלפים טובים ע"מ לעמוד בתשלומי המשכנתה.
3. השקעה טובה הינה בפריפריה, באר שבע / קריות.
4. מחירי הדיור ירדו..
5. הריביות יקרות מאד, לא ניתן להרוויח כמעט.

אם גם אתם חושבים כך תדעו שאתם בסדר גמור, רובנו חושבים כך אך למעשה אלו תפיסות שגויות שמרחיקות אותנו מעשיית הון.

בשביל לרכוש דירה נוספת לא חייבים את כל ההון העצמי, כיום ניתן להשיג בבנקים הלוואות משלימות ולהגיע דרכן להון העצמי, נכון שבד"כ אלו הלוואות יקרות יותר, ובתקופה האחרונה מחירי הריביות יקרות מאד, אך לעיתים זה עדיין כלכלי מאד. נכון, כשמדברים על דירה להשקעה סטנדרטית לא תמיד זה כדאי, החוכמה היא לאתר את העסקאות המובחרות, וכן, יש בשוק עסקאות מצוינות וגם אם אתם לא "כרישי" נדל"ן תוכלו למצוא כאלו.

לצורך כך פגשנו את יהודה, יהודה הינו אברך בשנות ה 30 לחייו ובשנה האחרונה הוא רכש דירה להשקעה. "את האמת, בהתחלה הייתי לחוץ מאד אך ככל שחולף הזמן אני מבין את המשמעות של העסקה ואני רגוע ומאושר" אומר לנו יהודה. הוא רכש דירה ישנה בבניין שמתעתד להתחיל בפינוי בינוי בתקופה הקרובה, "הדירה עלתה לי 1,550,000 כיום היא מושכרת ב- 4,000 ₪ לחודש ונותר לי פער של 4,500 ₪ בתשלום המשכנתה החודשי". לשאלתנו כיצד הוא עומד בהחזר הוא נותן תשובה מפתיעה: "אני חיפשתי עסקה עם "אקזיט" לא לטווח מאד ארוך אלא להרוויח כמה מאות אלפי שקלים תוך 3/4 שנים. חיפשתי דווקא בניין שהפינוי בינוי מתקדם, אך גיליתי שמחירי הדירות גבוהים בהתאם, כמה שהפרויקט קרוב יותר לביצוע מחירי הדירות האמירו. לא התייאשתי ובס"ד מצאתי דירה שנמכרה מיורשיי בעל הדירה, היורשים רצו למכור כמה שיותר מהר וכך השגתי דירה במחיר מצוין. כיום אגב, המחיר הינו 1,850,000 ₪, כך שגם לפני הפינוי בינוי אם ארגיש דחוק אוכל למכור ולהישאר עם רווח מינורי, כמובן שזו לא כוונתי בעסקה, אך זה מרגיע לדעת שאת עלויות המימון, תיווך, עו"ד ומס הרכישה כבר כיסיתי.

לעת עתה ב"ה אני מצליח לעמוד בתשלום המשכנתה העודפת, אך צריך לדעת שגם מי שלא יכול לשלם משכנתה מדי חודש עדיין יכול לרכוש דירה. אני לקחתי הלוואה למקרה שלא אצליח לעמוד בתשלומי המשכנתה וכרגע הכסף מונח בפקדון, תבין שלפי התוכניות מחיר הדירה יעלה ב 500,000 ₪ לאחר הבנייה, וכל זה ללא העלייה הצפויה במחירי הדירות כך בפועל הרווח יהיה גבוה משמעותית.

לסיכום אני ממליץ לכל אחד לגלות יוזמה להתייעץ עם ההורים ועם מבינים ולקפוץ למים!

מרתק מאד, ואנו ממשיכים בסיור.

מאיר, ידיד קרוב של יהודה משתף אותנו גם הוא בפרטי עסקה שביצע לאחרונה. הוא מעדיף השקעות סולידיות יותר ולכן הוא חיפש עסקה מזן אחר,

מאיר רכש דירת חמישה חדרים במחיר 1,870,000 ₪, פיצל את הדירה וכיום הוא משכיר שתי יחידות. נכון הוא אומר, שאין פה אקזיט מרעיש, אך את רוב המשכנתה אני מכסה מכספי השכירויות ולמעשה שוכרי הדירה רוכשים עבורי את הדירה, כך שבבוא העת אגלה שנותרתי עם נכס יקר ללא משכנתה ועם תשואה חודשית מכובדת.

נחזור למיתוסים שהבאנו למעלה, ראשית לנושא הפריפריה, נכון ששם הדירות זולות יחסית, אך יש לזכור שגם העלייה והרווח יהיו נמוכים מהמרכז. לצורך הדוגמה: אם נרכוש דירה בבאר שבע ב 1,000,000 ₪, וכעבור מס' שנים נגלה שמחירי הדירות עלו ב 15%, הרווחנו 150,000 ₪ מעליית הערך אך במרכז קנינו אומנם דירה יקרה יותר אך גם הרווח יהיה כפול! ומעבר לזה הנתונים מוכיחים כי מחירי הדירות במרכז מאמירים יותר מדירות בפריפריה, כך שבד"כ ערך דירה במרכז יעלה באחוזים יותר מדירה בפריפריה.

לשאלת הריביות: אכן כיום הריביות יקרות, אך ההערכה בקרב גורמי המקצוע שבעוד תקופה גם אם לא קצרה במיוחד, ירדו הריביות ואז מחירי הדירות יאמירו בזינוק חד. רבים ממתינים עם רכישת הדירות ליום שהריביות ירדו, השוק רווי בביקושים כבושים וביום שלאחר ירידת הריבית מעריכים המומחים כי תהיה בהלת דירות והמחירים יזנקו.

ישנם אנשים שממתינים כבר שנים ליום שירדו מחירי הדירות. מאז קום המדינה הם כבר משלמים שכירות... הנקודה המרכזית במחירי הדיור זו העובדה שמדובר באחד ממקורות ההכנסה הגדולים של המדינה.

אם המחירים ירדו האוצר יכנס לגירעון ואת זה המדינה לא יכולה לאפשר.

ישנה אמרה מאדם חכם ש"מחירי הדירות ירדו כאשר בתי החולים יסגרו את מחלקת ילודים"... עד אז הביקושים רק גדלים משנה לשנה, אז להמתין זה לא ממש הפתרון..

לתקופה זו יש שתי מעלות ייחודיות:

הריבית הגבוהה: דווקא כעת ניתן לקבל משכנתה בפריים מינוס מכיון וריבית הבסיס גבוהה, אלו שיקחו כעת משכנתאות כאלו, כמעט ולא ישלמו ריבית כאשר בנק ישראל יוריד את ריבית הבסיס.

גם בפן של איתור העסקה יתכן ודווקא כיום זו תקופה טובה לרכישת דירות להשקעה. מי שישקיע יוכל למצוא מוכרים שלאור הקושי במציאת קונים הם מוכנים לרדת במחיר או בתנאי התשלום, ולהגיע לעסקאות מצוינות.

לסיכום, "הזורעים בדמעה ברינה יקצרו", "המחיר של היום זו המציאה של מחר"! כל יום שמקדימים את הרכישה מרוויחים יותר לטווח הארוך.

הטור הינו המלצה בלבד ואינו מספק ייעוץ מקצועי, בכל מקרה יש לדון בכובד ראש עם אנשי מקצוע!

מגה בית במעגל השנה

ילדי הרוכשים לא מוותרים על תחפושת מקורית וייחודית
תמונות שהגיעו לצלם המערכת חושפות כי הוקמה חברת בת ל"מגה בית"..
ילדי הרוכשים במיכאשוילי 28 הפתיעו אותנו כשהם מחקים בדייקנות את הצוות, אותו הם רואים בפעילות כל השנה.
המהנדס, מנהל האתר, והמפקח הגיעו מצוידים באדיבות "מגה בית"
מ. אחד השכנים אומר שהתחפושת היתה מדוייקת וגם החיוך הוא מהמקור...
מגה בית איתכם לאורך כל השנה ומאחלים לכולם פסח כשר ושמח ובשנה הזו אי"ה בני חורין!









מיכאשוילי- זו לא הדמייה...

תחקיר

צוות מגה בית ערך סיור מקיף בפרויקטים ההולכים ונבנים, התלוונו אליהם, לא דומה שמיע



מנהלי אתרי הבנייה עם הצוות הבכיר

הבוקר התחיל על רגל ימין, שמש חורפית נעימה בצבצה מבין העננים שולחת קרניים מחממות.

יום קודם, בשעות הערב קיבלתי טלפון ממגה בית, אמרו לי שאם אני מעוניין ללמוד על התמ"א מקרוב, אני מוזמן מחר בבוקר לסיור מרתק, לא יכולתי לפספס.

יואב שחם 2 המשרד קיבל את פני בקצב שונה מהפסטורליות מסביב, רק נכנסים למשרד והתחושה היא על פס ייצור... צוות המשרד מקבל את פני בנעימות והעבודה מתקתקת עד לרגע שבו אנו יוצאים יחד לסיור בבניינים ההולכים ונבנים.

רחוב שפירא 7 –"מגה בית גרין"

השעה 09:30,

אנו מגיעים לאתר הטרי ברחוב אברהם שפירא 7, בכניסה לאתר מקבל את פנינו בחיוך מנהל האתר המהנדס אהרן ישכיל, אנו מקבלים קסדות, חובשים אותם לראשינו, מהדקים את הרצועה ונכנסים פנימה. נכנסנו למשרד של מנהל האתר והופתענו. המשרד היה נראה כאילו נלקח מאחד המגדלים בתל אביב... הסדר והניקיון שולטים במקום , "אילולא הקסדות לראשינו היינו שוכחים שאנו שוהים כעת באתר בנייה".. לפני הסיור התכבדנו בכוס משקה צלול

והתחלנו את הסיור בברכה

כי במגה בית מתחילים כל דבר בברכה והודאה לבורא העולם.

במשך מספר דקות קיבלנו סקירה מאהרן ישכיל על מצב הפרויקט כשהוא פורס לפנינו את התוכניות ו"הגרמושקה" על השולחן. קיבלנו שיעור קצר על מדידת השטח בשלבי טרום הבנייה, החשיבות בדיוק מוחלט, שלב יציקת היסודות ויצאנו בהתרגשות כשאנו מתפללים "זה הקטן גדול יהיה"..

רחוב אברהם שפירא 13 – "מגה בית גרין" שלב א

השעה 10:45

כבר בכניסה אנו מבחינים במנהל האתר המהנדס לוי קונופניצקי עם

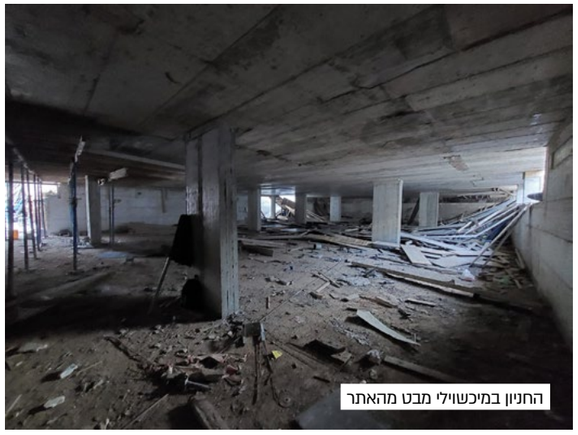

החנין במיכאשוילי ממעוף הציפור

נכנסנו לאחת הדירות בבניין שעומד לקראת אכלוס, ואז מציעה מנהלת המשרד גב' ויזל לבצע בדירה מבחן קצר: היא נוטלת מטבע של חצי שקל ומגלגלת אותה על הרצפה, אם הריצוף לא ישר בדיוק של100% המטבע לא תיצלח את המסע היא אומרת לנו. כולנו עוקבים בתקווה אחר המטבע שעושה את הבלתי ייאמן ומתגלגלת לכל אורך הדירה. ואכן אני מתרשם עמוקות מרמת הגימור הגבוהה. הקירות נראים לאחר החלקה ב"שפכטל אמריקאי", הכל נוצץ ומדוייק.

צוות המשרד לא מפסיק להביע את התפעלותו והם מחמיאים למנהל האתר במילים חמות. המילה "וואו" נשמעת כאן ללא הפסקה.

אנו עולים לקומה 7 לכיוון הפנטהאוז ואני שומע את גב' ויזל וסמנכ"ל החברה ירון אסייג מדברים על ליבו של ר' ישראל אירנשטיין שלא למכור את הדירות, "כאלו דירות אסור למכור!" הם אומרים ומעוניינים להרחיב את אגף דיור להשכרה בדירות יוקרה אלו.

הגענו לקומה 7, נכנסים לפנטהאוז ושטף אור מקבל את פנינו. התקרה המוגבהת והחללים רחבי הידיים נותנים לנו הבנה חדשה ב**"דירה נאה מרחיבה דעתו של אדם",** מנכ"ל החברה ר' ישראל אירנשטיין אומר לנו כי "התוצאה התעלתה על התוכניות ואף בדמיונות לא ציפינו לכזו שכיית חמדה", הוא מציין בסיפוק.


החנין במיכשוילי מבט מהאתר

מגה בית לוגיסטיקה ושינוע:

אתרי העבודה של מגה בית הפרוסים ברחבי אשדוד דורשים אספקה ללא הפסקה של חומרי בניין, כלי עבודה, אביזרי בטיחות וכלים נלווים.

הסיוט של כל מנהל אתר בנייה זה לגלות במהלך יום עבודה שחסר לו פריט חיוני, לעיתים הבנייה תיעצר לשעות יקרות ויגרם איחור בלוח הזמנים.

ב"ה ב"מגה בית" זה לא קורה.

האיש שניצב מוכן לשלוח אספקה מיידית, תכירו את דורון ארנס התוכניות בידיו.

לוי, מתקדם לעברינו בצעדים מהירים ומזמין אותנו בשמחה להיכנס למתחם.

אנו עולים במדרגות והצוות שאני מתלווה אליו לא חדל להביע את התפעלותו.

רחוב מיכשוילי "מגה בית דיאמונד" שלב א'

השעה 12:00

מגיעים לפרויקט הדגל של "מגה בית" נכנסים לבניין 28 שם מקבל אותנו בזרועות פתוחות המהנדס הותיק שמואל שטיינהרט.

אנו נכנסים לאחת הדירות ושם לא ניתן שלא להתפעל מהמקצועיות


מהנדס החברה דמיטרי שמוקלר בסיור בפרויקט

והסדר. מנהל האתר שמואל נותן לנו לבחון אותו על כל פרט בדירה. אנו שואלים אותו היכן עוברת הצנרת ובלי להשתהות הוא מראה לנו באצבעו את המסלול התת קרקעי. הוא ממשיך להפתיע אותנו ויודע לומר על כל פרט שנבנה בדירה מי הפועל שעמל עליו ובאיזה תאריך.

ככה זה ב"מגה בית", הוא מצטנע "בכל שלב ובכל יום אני מתעד את העבודה ומתייק את התמונה עם תאריך ושם הפועל, אנו חוסכים בכך זמן יקר ורמת המחויבות של הפועלים הינה גבוהה לאין ערוך.

אנו עולים לגג, שמואל מכוון אותנו להביט לכיוון קומת קרקע, שם נבנה מרתף חנייה ענקי בשטח של שני בניינים, " אנו הפרויקט היחיד בכל האזור שמוקמת בו חנייה תת קרקעית" מציין סמנכ"ל החברה ירון אסייג.

רחוב מיכשוילי "מגה בית דיאמונד" שלב ב'

השעה 13:20

כאן אנו פוגשים את המהנדס אור כהן, אור נכנס לפרויקט במהלך הבנייה ומאז הקפיץ את הפרויקט בכמה רמות של מקצועיות!

אנו מקבלים סקירה על קצב ההתקדמות משביע הרצון ומסיירים בין הקומות. תראו את ה"חנוכיה"

הזו מצביע סמנכ"ל החברה ירון אסייג ומסביר לנו את המקצועיות הנדרשת על מנת לתת לחץ מים שווה בכל הדירות בבניין. בתחתית הבניין בנינו מאגר מים ענק ואנו עמלים עם צוות מקצועי בניהולו של קבלן האינסטלציה ויטלי פולונוב על מערכת אינסטלציה מיוחדת ויקרה שנותנת פתרונות לכל הקומות. אנו מחמיאים למנהל האתר אור על ההשקעה שניבטת מכל פינה בבניין והוא שולח אותנו לסמנכ"ל החברה, "תחמיאו לירון" הוא אומר ומסביר: לא תמיד הדיירים מבינים מה ירון עושה עבורם, הוא דואג לבניינים כמו אבא, שומר על המערכות והכל כדי שהדיירים יוכלו לגור בבטחה ובשקט לטווח ארוך.

רחוב יואב שחם 2

השעה 14:45

הצוות חוזר למשרד מרוצה ומתכנס לישיבת עבודה והסקת מסקנות:

מסכמים את הפעילות בכל אתר, האם נדרשים שיפורים ומה אפשר לקדם יותר.

אני נפרד מהצוות כשאני מלא התפעלות, כשהם אומרים לי: **בעיתון הבא בס"ד תוכל לכתוב על המסקנות שיצאו מהסיור היום...**




בשפירא 7



מיכאשוילי


מאגר המים בשפירא 7

"מגה בית" למען הקהילה

פרויקט סביוני שפירא

לא הכל זה כסף, ב"מגה בית" מרימים את הכפפה עבור הדיירים. רבים מכירים את סיפורו העגום של פרויקט סביוני שפירא באשדוד,

מאת: ט. שלום

הפרויקט חווה בעיות רבות שלא ניתן להעלותם על הכתב אך מי שנותרו ללא פתרון הם דיירי הבניין ורוכשי הדירות.

לפניית רבנים ואישי ציבור החליטה הנהלת "מגה בית" להשקיע את כל כולה למען הדיירים והרוכשים, וכל זה בשיתוף פעולה מיוחד עם **עו"ד רפאל שיוביץ** המדיר שינה מעיניו ופועל ללא לאות להסדרת הפרויקט לרווחת הדיירים והרוכשים במסירות מעוררת התפעלות.

אין זה סוד כי חברת "מגה בית" הוקמה על מנת להרוויח, כל חברה סטנדרטית בשוק לא מתקרבת לפרויקט שהיא לא יכולה למקסם בו את רווחיה. **אך "מגה בית" איננה חברה סטנדרטית.** כן, למרות שהכנסות החברה מפרויקט סביוני שפירא רחוקות מההכנסות בשאר הפרויקטים שמובילה החברה, החליטה הנהלת החברה בראשות ר' ישראל אירנשטיין להירתם למען הקהילה.

לפני מס' חודשים נכנסה החברה לעומק הקורה והחלה לקדם את אישור הפרויקט מחדש על מנת לסיים עם הסאגה הזו בהקדם.

אנו יכולים לחשוף כאן לראשונה כי לפני מס' חודשים סייר באתר **אחד מטובי מהנדסי "מגה בית" – אור כהן** כשהוא מגבש את התוכנית המקצועית לקראת העבודות, וב"ה הגענו לישורת האחרונה ולשלב חתימת חוזה עם קבלנים על ביצוע העבודות בפרויקט, אך בשל היעדר אישורים מבית המשפט לא החלה העבודה. יתכן וישנם דיירים שלא מבינים את גודל השעה ואנו קוראים להם לחתום ולהתקדם. החברה לא תוכל לדשדש בפרויקט לאורך שנים ו"חסרון לא יוכל להימנות". אנו מקווים כי בתקופה הקרובה ישלימו הדיירים את חתימותיהם וכלל הגורמים הרלוונטיים יאשרו את קידום הפרויקט לרווחת הדיירים.

רוב הרוכשים מעריכים מאד ומבינים ש"מגה בית" לא נכנסה לפרויקט כביזנס אלא באה לקראתם. החברה הדגישה לכל הרוכשים כי היעד הינו קידום הבניין לטופס 4 ואכלוס הבניין, ללא כל אחריות על מה שכבר נבנה ויבנה.

יודגש כי **מנהלת מחלקת פיתוח גב' כרמית סיני,** מתקשרת ומתעניינת מדי תקופה בנעשה בפרויקט, מעבר לזאת בשיחה עם סמנכ"ל החברה ירון אסייג היא התחייבה כי תירתם בכל כוחה לקידום הפרויקט עד לגמר וזאת מתוך דאגה כנה לבטיחות ובריאות הדיירים . גם שאר עובדי המחלקה בראשותה חפצים להביא את הפרויקט לסיומו ולברך על המוגמר. במחלקת הפיקוח מציינים שוב ושוב כי העובדה שחברת "מגה בית" מלווה את הפרויקט זוהי ברכה לכולם והדגישו כי המחלקה כולה תינתן לפרויקט יחס מיוחד עד לשלב הגמר.


בס"ד

ש"ק פרשת יקהל

שבת מקור הברכה

משפחות יקרות,

ב"ה אנו שומעים כי יש התקדמות לקראת התחלת הבניה בהצלחה ועדיין אנו זקוקים להרבה רחמי שמים.

כולנו בוודאי רוצים שהמהלך עם אירנשטיין ייצא לדרך בהקדם ושתביא לסיום הפרויקט בסייעתא דשמיא ללא שום מכשול.

ע"כ אנו מציעים בזאת שכולנו נקבל ע"ע להקדים את כניסת השבת והדלקת הנרות ב10 דקות מהזמן הרגיל, לכל הפחות לשתי שבתות.

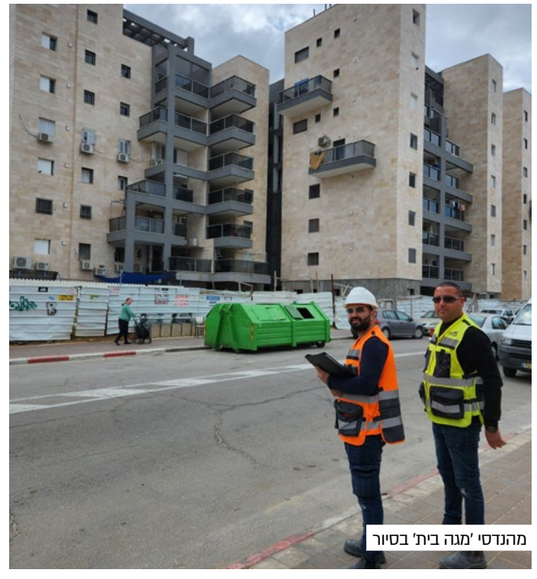
ובזכות המאמץ הקטן הזה , נזכה לראות ישועות גדולות.

"כל המעכב את השבת עתידים לו נחלה בלי מצרים" (נב' שבת יח:)

בברכה

השכנים

המודעה המרגשת שנתלתה בבניין בשבועות האחרונים


מהנדסי 'מגה בית' בסיור

הסודות נחשפים!

• מה הופך את מגה בית לחברה המובילה בהתחדשות עירונית? • הכיצד זוכה מגה בית מדי שנה במדליות הזהב בדירוג החברות? • הרב ישראל אירנשטיין מנכ"ל החברה וסמנכ"ל פיתוח ירון אסייג מסירים את הלוט / י. סלע

אם גם אתם תהיתם לא פעם כיצד כבשה מגה בית את השוק והפכה למודל לחיקוי עבור שאר היזמים? כנראה שאתם בחברה טובה...

השאלה שמעסיקה יזמים ומנכלי"ם רבים המעוניינים לקדם את חברותיהם קדימה ומנסים להבין מהו הסוד של מגה בית.

הרב אירנשטיין:

התשובה היא פשוטה בתכלית ובשתי מילים: **סייעתא דשמייא!** מאז הקמת החברה אנו זוכים לסייעתא דשמייא מרובה על כל צעד ושעל. יתכן והסיבה לכך היא זכות הרבים, שכן העובדה שאנו שמים את טובת הדיירים בראשית סולם הערכים שלנו הופכת את החברה לחברה ציבורית. ציבור ענק של רוכשים ודיירים קיימים מתפללים ומייחלים להצלחתנו - הצלחתם.

ב"ה זכינו בצוות המקצועי ביותר והיכולות שלהם יחד עם המסירות שטבועה בחברה, מזניקות אותנו קדימה, כאשר אנו כובשים שוב ושוב שיאים של עצמינו.

ירון אסייג:

לפני שנדבר על סודות המקצוע, אני רוצה להוסיף על דבריו של ר' ישראל את העובדה שאצלנו במגה בית האוירה תמיד חיובית. ככל חברה גם אנו עומדים לעיתים בזמני לחץ ועומסים אדירים, אך האוירה לא משתנה!

ש. אין ספק שאלו התכונות הבולטות של מגה בית, נשמח לשמוע על הייחודיות המקצועית שלכם:

הרב אירנשטיין:

אחד הגורמים שבו מודגשת הייחודיות של מגה בית הינו הסדר והמעקב בכל שלב.

הליך הבנייה מתחלק למס' מחלקות והסדר במחלקות והסנכרון בין מחלקה למחלקה הוא אחד הגורמים המרכזיים.

יש את מחלקת כספים, אגף ספקים ואגף רוכשים, מחלקת אישורים ותכנון, מחלקת פיקוח, מחלקת רכש, ומחלקת בדק בית.

אתפוס כדוגמה את מחלקת פיקוח:,

בכל אתר בנייה שלנו מותקנות מצלמות ועובדי החברה עוקבים מרחוק אחר הפועלים לוודא שהכל מתנהל כנדרש.

בכל סיום יום עבודה מגיש כל מפקח בניין דוח מסכם מאותו יום עבודה, הדוח כולל פירוט מקיף במה ובכמה התקדמנו היום בבנייה בכל נושא ונושא.

העובדה שיש מעקב יום יומי והכל מוכנס למאגר מידע חכם, לא מאפשר שחיקה טבעית וכל יום עבודה מתחיל עם מטרה והרבה אדרנלין ממש כמו ביום הראשון של הפרויקט!

ש. כלומר כל מפקח פותח את היום כשהוא יודע במדויק במה מתקדמים היום?

ירון אסייג:

ממש כך ואף יותר מזה.

לפני שאנו מתחילים לעבוד על פרויקט חדש אנו מבצעים עבודת מטה של צוות המשרד במשך מס' שבועות. אנו בונים מערכת חכמה ולפיה אנו יודעים מתי נגבע כל שלב עד הפרטים הקטנים ביותר. כמובן שהכל תלוי בסיעתא דשמיא, שהכל ילך כמתוכנן. ב"ה עד היום אנו מלאי סיפוק מכך שבכל הפרויקטים ללא יוצא מן הכלל עמדנו בזמני הביצוע בדיוק של למעלה מ 95%.

ש. אז אתם יודעים להגיד לדיירים בתחילת פרויקט באיזה תאריך הם יקבלו מפתחות?

ירון אסייג:

אני יכול לתת לדיירים תאריך מתי הדירה מוכנה בצורה מושלמת.

מתי ימסרו מפתחות זה כבר תלוי בבירוקרטיה... לעיתים קיימת אדישות של הפקידים בתהליך האישורים לטופס 4, והיא מאד מעכבת.

גלגלי הבירוקרטיה האיטיים אינן מתחשבים בדיירים וברוכשים הנאנקים תחת תשלומי שכירות ומשכנתה גבוהים בו זמנית.

אבל ב"ה גם איתם אנו יודעים להתמודד.. ובד"כ בסופו של דבר מסירת המפתחות מתבצעת לפני המועד המסוכם בחוזה.

מראיין: אילולא העבודות לפסח ודאי היינו ממשיכים את השיחה המרתקת עד זמן קריאת שמע של שחרית...

תודה שהקדשתם מזמנכם היקר, וברכותיי שתמשיכו להוביל את החברה קדימה עבור מאות הרוכשים המאושרים!

הרב אירנשטיין:

אני שולח מכאן את ברכתי לכל דיירי ורוכשי "מגה בית פרויקטים",

אני בטוח שמאז שנכנסתם לדירה החדשה של מגה בית המושגים שלכם במושג "בני חורין" עלו בכמה רמות!

לכם ולכל בית ישראל חג פסח כשר ושמח!

תוכניות הקיץ של "מגה בית"

תנופת בנייה אדירה . פרויקט נוסף מקבל היתרים.
לא שוקטים על השמרים / מאת . י. סלע

בחברת "מגה בית" לא עוצרים לרגע. תנופת הבנייה במלוא המרץ זהו אחד מסימני ההיכר של החברה ששינתה את פניה של אשדוד. לאחר מספר שנים בהם בנתה החברה פרויקטים רבים ברובעים השונים של העיר, חוזרת "מגה בית" לרובע ח' שם החלה את פעילותה לפני שנים בפרויקט הדגל "מגה בית גולד" במתחם החמציץ הרותם הדגנית.

הפרחים 3

דיירי הבניין ברחוב הפרחים 3 התבשרו בתקופה האחרונה על כך שהפרויקט עבר את כל הועדות ונמצא לקראת קבלת היתר בניה, **כך גם בטאבו הפרויקט עומד "פסיעה אחת" לפני רישום יחידה רישומית** ואוטוטו מתחילים בבניה בס"ד.

על התכנון האדריכלי הייחודי של הבניין עמל חודשים רבים אדריכל "מגה בית" מהאדריכלים המובילים בכלל ובתחום התחדשות עירונית בפרט **ערן אפריאט**, ערן וצוותו השקיעו את מיטב כישוריהם והפיקו תוצאה מרשימה ביותר! התכנון האדריכלי המוקפד שלא מפספס אף פרט, מגלה על רמת ההבנה באורח חייהם של הדיירים ובהתאמה מקסימלית של הדירות לצרכיהם של הדיירים המאושרים.

במהלך הקיץ הקרוב מתעתדת החברה להתחיל את הבנייה בפועל ובכך להקדים את לוח הזמנים המתוכנן.

גם הפרויקט הזה זוכה להתעניינות מוגברת מצד תושבים רבים ובפרט בשל ייחודיותו של הפרויקט,

הפרויקט יאפשר רמת חיים גבוהה במיוחד **כאשר בכל כניסה כל קומה תאוכלס בשני דיירים בלבד!**

כאמור פניות רבות מגיעות כל העת למשרדי החברה מתוך ביקוש האדיר לאזור בכלל ולפרויקט הבוטיק בפרט, שיווק הפרויקט עדיין לא החל כך שיש למה לצפות..

הצבעוני 24-26

פרויקט יוקרה נוסף מבית "מגה בית" שמתחיל לקרום עור וגידים. הפרויקט נמצא בהליכי תכנון מתקדמים, וגם כאן התכנון היוקרתי הינו מבית היוצר המשובח והמקצועי של אדריכל הצמרת ערן אפריאט, הפרויקט מתוכנן בקפידה ובחברה ממתינים להשלמת חתימות הדיירים ולהתקדם בהגשת הבקשה לעירייה.

דיירי הבניין נשמו לרווחה כאשר במשרד השיכון האריכו את תוקף הזכאות להטבות תמ"א 38 והם הזדרזו לקדם את התהליך, בחברה מקווים כי מיד לאחר חג הפסח ישלימו הדיירים ובעלי הזכויות בקרקע את חתימותיהם ולהתקדם במרץ לקבלת היתרים מהעירייה.

ירושלים
ירמיהו 8-10-12
פרויקט ג'רוזלם קפיטל

פרויקט היוקרה הירושלמי הראשון מסוגו נמצא בשלבי החתמות הדיירים ובהליכי תכנון. הפרויקט שממוקם בליבה הפועם של ירושלים סמוך ונראה למרכזי חסידות גדולים ולאזורי קניות רבים ישנה את פניה של העיר. פרויקט פינו בינוי הראשון! ברחוב ירמיהו על ציר הרכבת הקלה מהווה אבן דרך בכל בעתידה של ירושלים.

הביקושים האדירים לדירות בירושלים לצד ניצול מלא של עתודות הקרקע בעיר הביא לשינוי תפיסה בעירייה ושם אישרו תוכניות תב"ע חדשות כשבראשן אושרו תוכניות פינוי בינוי במרכזים בולטים בעיר. הפרויקט שעל תכנונו עמלים בתקופה האחרונה טובי האדריכלים, יגביה את היקרה הירושלמית לרף חדש. בפרויקט יבנו דירות יוקרה רחבות ידיים בסטנדרט בנייה גבוה וייחודי, כאמור הפרויקט בשלבי תכנון וחתימות דיירים .

אין ספק שהקיץ יהיה גדוש עשייה, וכל זאת בנוסף לתנופת הבנייה שכבר בעיצומה בכלל הפרויקטים של "מגה בית"

מגה בית לא עוצרת – עבורכם!

בס"ד

פסח בבית
כבני מלכים



מגה בית מאחלת
לכלל לקוחותיה ולכל בית ישראל
פסח כשר ושמח
וברכה בבית!

MB Projects
מגה בית פרויקטים

08-8000-100
משרד ראשי: רח' יואב שחם 2 אשדוד | ibait.co.il
הניסיון עושה את ההבדל

אירנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ

איך קונים דירה בבניין









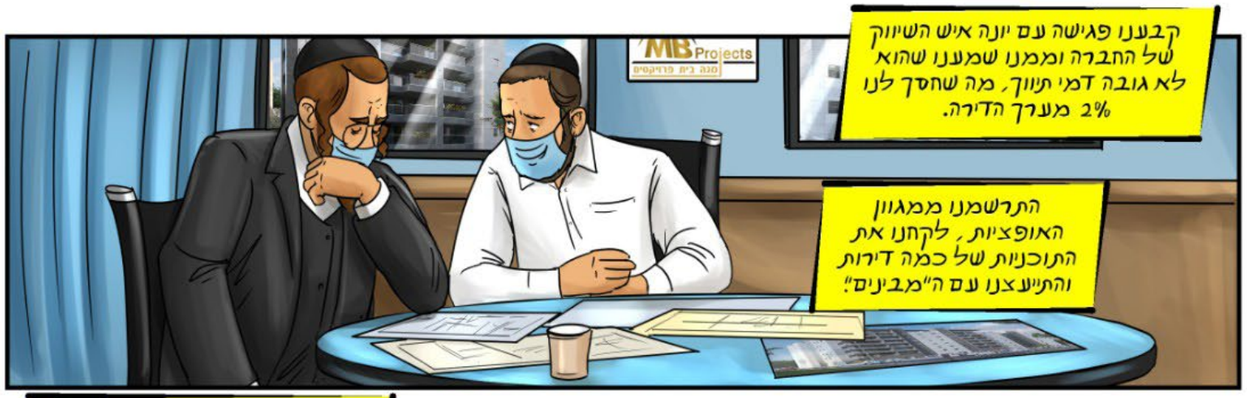


















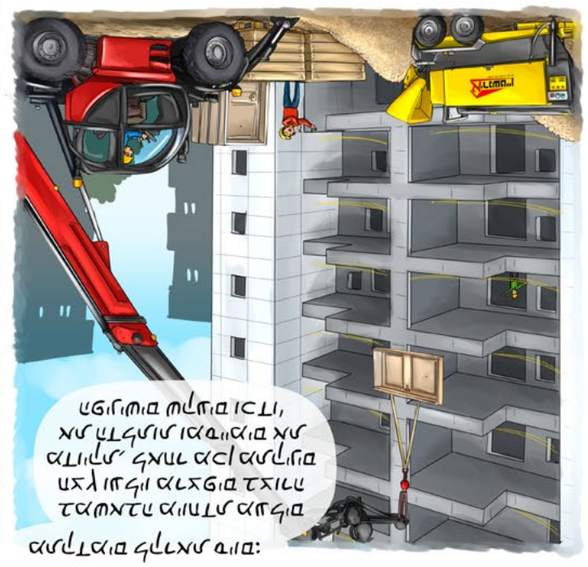




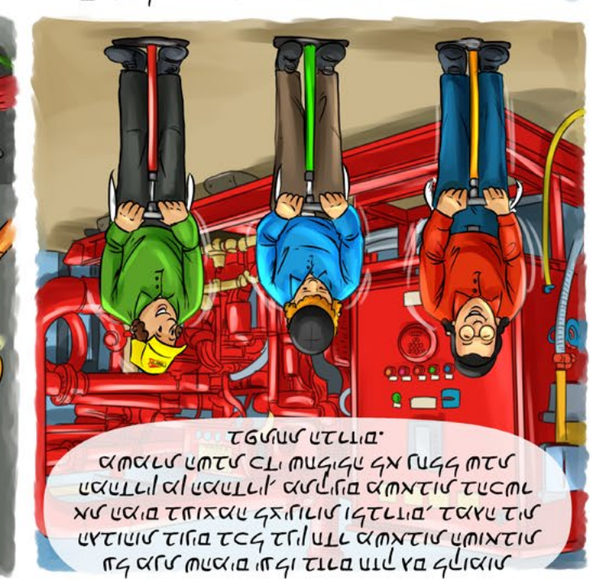














אלברט
לאחר שסיים
לבנות את
הקירות
הראשונים
של ה

ציור: סטודיו כוכב ☆
0548046688





בס"ד

GREEN 13

צילום מתאריך 28/3/23



אוטוטו נכנסים!

נותרו דירות אחרונות - החל מ-1,950,000

בפרויקט מגה בית GREEN ברח' **אברהם שפירא 13**

התקשרו עכשיו:

08-8000-100

053-4121000

משרד ראשי: רח' יואב שחם 2 אשדוד | ibait.co.il

הניסיון עושה את ההבדל

MB Projects
מגה בית פרויקטים

אירנשטיין
יזמות פרויקטים בע"מ