

שקלתם לאחרונה לקנות דירה?

התלבטתם בין דירה סטנדרטית בבניין חדש, הכולל מערכות חדישות, חניה ומעליות, לבין דירה בבניין ישן, בעלת אופי ייחודי, חללים מרווחים ותקרות גבוהות? ניסיתם למצוא פתרון אשר יענה על מכלול הצרכים והדרישות שלכם?

בימים אלה מתגבשת קבוצת רכישה לצורך הקמת פרויקט דירות ייחודי בתל-אביב. תכנון הדירות יתבסס על העדפותיהם של חברי הקבוצה, ויציע בין היתר מרחב מחיה נדיב, חללים נעימים וחדשנות טכנולוגית לצד סביבה הרמונית. תרבות מגורים אחרת.

נשמע מעניין? אתם מוזמנים להמשיך לקרוא...

נא להכיר - קבוצת רכישה

קבוצת רכישה היא התארגנות של אנשים פרטיים לצורך רכישת קרקע ובניית פרויקט ללא תלות ביזם/קבלן. הקבוצה רוכשת קרקע המיועדת לבניה, כאשר כל חבר נושא בעלות היחסית בהתאם לחלקו בזכויות. במקביל חותמים ביניהם חברי הקבוצה על הסכם שיתוף, המגדיר את חובותיהם וזכויותיהם.

עם הוצאת היתר הבניה, בוחרת הקבוצה, באמצעות מכרזים, את קבלן הביצוע וכן את מנהל/מפקח הבניה. **התשלום מתבצע בצורה הדרגתית**, בהתאם להתקדמות הבניה.

בניית הפרויקט מתבצעת במימון **בנק מלווה**, על-פי תנאים הנקבעים מראש. הבנק המלווה מעמיד לרשות כל אחד מחברי הקבוצה את האשראי הדרוש לו, ללא ערבות הדדית ביניהם, ומבטיח כך את התקדמותו הרציפה של הפרויקט.

ההיבט הכלכלי

אחד היתרונות המשמעותיים של בניה במסגרת קבוצת רכישה הוא **חיסכון במחיר הדירה שעשוי להגיע ל-20%** בהשוואה לדירה דומה הנרכשת מקבלן. עיקר הפער במחיר נובע מחסכון ברווח היזמי, מהיעדר עלויות פרסום ושיווק, מהטבות משמעותיות בתשלום מע"מ בגין רכישת הקרקע (כשהקרקע נרכשת מגורם פרטי) ומחיסכון בעלויות המימון, שכן כל רוכש נושא בעלויות המימון על-פי צרכי האשראי הפרטיים שלו.

דווקא עכשיו, יותר מתמיד

בעקבות המשבר הכלכלי קיימת האטה בענף הנדל"ן, הקבלנים מתקשים להוציא לפועל פרויקטים חדשים וישנה ירידה משמעותית במספר התחלות הבניה.

עם זאת, **רמת מחירי הדירות בתל-אביב לא ירדה בחודשים האחרונים**. הריכוז הטבעי של האוכלוסייה, הריבית הנמוכה במשק וההעדפה לגור במרכז, הביאו לעליה בביקוש לדירות. ביחד עם ההיצע הנמוך של דירות למכירה בת"א, הדבר אף הביא לעליית מחירים.

בעלויות הבניה לעומת זאת חלה ירידה, וניתן כיום ליהנות מעלות בניה נמוכה בהשוואה לעלויות בשנים קודמות.

ההיבט האנושי

בעת רכישת דירה מקבלן, מתמקדים הרוכשים על-פי-רוב במחירה, בגודלה, במיקום הפרויקט ובמידה זו או אחרת בתכנונו. אולם גורם חשוב נוסף לא נלקח בחשבון- הגורם האנושי, המשפיע הן על ערכה הכלכלי של הדירה והן על שביעות הרצון מהמגורים בה. הקבלן מוכר כל דירה בפרויקט לכל מי שיכול לשלם עבורה, כך שלא פעם קורה שלאחר שרכשת את דירת חלומותיך, מצאת שהשכנים מזמנים לך מציאות מעט אחרת...

בניה במסגרת קבוצת רכישה מאפשרת התארגנות על בסיס משותף וכן היכרות מוקדמת בין חברי הקבוצה.

ההיבט התכנוני

יתרון מרכזי וחשוב נוסף של בניה במסגרת קבוצת רכישה הוא האפשרות ליצירת תכנון איכותי בכלל והתאמתו לרוכשי הדירות בפרט.

בבניה יזמית, המשאבים המושקעים בתכנון מוגבלים, וכד"כ לא מתקיימת אינטראקציה בין המתכנן לרוכשי הדירות. מטבע הדברים, התוצר הינו לרוב דירות טיפוסיות, משוכפלות, חלקן בעלות פרופורציות לא נעימות, תקרות נמוכות, מרפסות קטנות ומספר רב של חדרים קטנים ומסדרונות סבוכים. גם בפרויקטים בהם נעשה ניסיון לבידול, השוני הוא על-פירוב בעיקר במפרט הטכני: קל יותר לקבל למכור תריס חשמלי או ריצוף יוקרתי מאשר להתאים את הדירה לצרכיו של כל רוכש בנפרד. כתוצאה מכך, שוכרים בעלי דירות רבים את שירותיו של מתכנן מטעמם לצורך תכנון פנים הדירה. התכנון המחודש כרוך לרוב בעלות משמעותית נוספת על מחיר הדירה, ולא תמיד מאפשר להגיע לתוצאה אופטימאלית עבור הרוכש.

נכון להיום, בשל נורמות התכנון המושרשות כל-כך בענף, גם בבניה במסגרת קבוצת רכישה עדיין לא תמיד מושם דגש על איכות התכנון והתאמתו לרוכשי הדירות. אולם חשוב להדגיש כי **אופי ההתארגנות יוצר הזדמנות לקשר ישיר בין המתכנן לרוכשים ולשינוי מהותי בתהליך התכנון.**

האג'נדה התכנונית שלנו - צעד נוסף קדימה

תהליך התכנון שיושם בפרויקט זה יכלול קשר ישיר בין המתכנן לבין בעלי הדירות, וישאף לספק מענה תכנוני לצרכיו של כל אחד מחברי הקבוצה ולאורח חייו.

אופיו של הפרויקט יתייחס למרקם העירוני הקיים באזור בו ימוקם, ולסגנון הבניה האופייני לו. התכנון יכלול פתרון מקיף ומעמיק לבניין, לפיתוח הסביבה ולפנים הדירות, החל מהמתווה הכולל ועד לפרטים הקטנים. תכנון הדירות יציע מרחב מחיה נדיב ונעים, פרופורציות נכונות, חללים גדולים ומוארים, תקרות גבוהות, חלונות גדולים, מרפסות מרווחות, וכן פתרון פונקציונאלי, נהיר ובעל איכויות אסתטיות עבור כל חלל וחלל. בפרויקט ישולבו הפתרונות הטכנולוגיים הנדרשים תוך שימת דגש על עיצוב שקט, נקי ומדיק, באופן שיאפשר לקיים נוחות וקידמה לצד סביבת חיים הרמונית.

ניהול הפרויקט

ניהול הפרויקט ע"י אנשי מקצוע מתחומי הנדל"ן השונים, יאפשר להוציאו לפועל בצורה אופטימאלית. ההתנהלות תתבצע בשקיפות מלאה ותייצג באופן מובהק את האינטרסים של חברי הקבוצה. גובה התשלום עבור שירותי הניהול והתכנון ייקבע מראש, ללא תלות בעלויות הבניה.

על התחום העיסוקי, לרבות תיאום בין חברי הקבוצה, רכישת הקרקע, חלוקת הזכויות, התקשרות מול הבנק המלווה וטיפול בנושא התשלומים השוטפים אחראי **ירון צרויה**, בעל B.A. בכלכלה ו-MBA מהאוניברסיטה העברית בירושלים. עוסק בשוק הנדל"ן משנת 1999, כולל ליווי פרויקטים בנדל"ן וניהול מחלקת חיתום משכנתאות במערכת הבנקאית וכן בדיקת התכנון של פרויקטים בנדל"ן במסגרת משרד שמאי מקרקעין מוביל.

על התכנון האדריכלי של הבניין ופנים הדירות, לרבות טיפול בהליך הוצאת היתר הבניה מול סמכויות הרישוי, תאום בין מכלול המתכננים והמערכות וכן פיקוח עליון על הבניה אחראית **דנה כהן-וישקין**, אדריכלית בעלת תואר B.ARCH מאוניברסיטת תל-אביב. עוסקת בתכנון מגורים החל משנת 2002, בעלת משרד אדריכלים בתל-אביב, המספק שירותי תכנון עבור המגזר הפרטי, עם התמקדות בתחום המגורים.

עם התגבשות הקבוצה, תיבחר **נציגות מטעם בעלי הדירות**, אשר תהיה מעורבת בהחלטות השוטפות לאורך כל תהליך התכנון והבניה.

מה קורה עכשיו?

אנו נמצאים כיום בתהליך של גיבוש קבוצת משתתפים פוטנציאליים. גיבוש הקבוצה בשלב זה אינו מחייב אף אחד מהצדדים. העדפות הקבוצה ישמשו בסיס לבחירת המגרש ולתכנון הראשוני של הפרויקט. המטרה היא להגיע לעסקה האופטימלית עבור המשתתפים, כשקלול של מיקום, גודל, עלויות וזכויות בניה. לשם כך יש צורך בתיאור ריאלי ומהימן ככל האפשר של הצרכים והיכולות של המשתתפים הפוטנציאליים.

בימים אלה אנו בודקים מגרשים באזורים שונים בתל-אביב. במידה ותהיה העדפה מצד משתתפים פוטנציאליים רבים למיקום מחוץ לתל-אביב, נוכל לבחון גם אופציות נוספות כגון רמת-גן, גבעתיים או רמת-השרון. תיאור מדויק של המיקום הרצוי מבחינתכם הוא שיאפשר לנו להתמקד באזורים המועדפים.

לאחר איתור המגרש הרלוונטי, יסופקו למתעניינים תכנון ראשוני של הפרויקט והדירות, אומדן של העלויות הצפויות עבור כל דירה ושוויה בשוק על-פי עקרונות שמאים מקובלים. גם שלב זה אינו כרוך בכל עלות או התחייבות מצד חברי הקבוצה. הצטרפות לקבוצה ובחירת הדירות תתבצע על פי העיקרון - "כל הקודם זוכה", כאשר על-מנת להבטיח את מקומו בקבוצה ואת הדירה אותה בחר, יצטרך כל רוכש להפקיד מקדמה של 20,000 ₪ שתופקד בנאמנות אצל עו"ד הפרויקט לטובת רכישת הקרקע, ולקבל את אישור הבנק המלווה להשתתפות בפרויקט. המקדמה תוחזר במלואה לרוכש במידה והעסקה לא תצא אל הפועל. עם גיבוש הקבוצה ירכשו החברים את הקרקע במשותף, כאשר חלקו של כל חבר יקבע על-פי השווי היחסי של דירתו.

תידרש השקעה כספית ממקורות עצמיים של 25% - 35% מסה"כ עלות הדירה. יתרת הסכום תמומן, על פי בחירת הרוכש, באשראי ע"י הבנק המלווה, בכפוף לתנאי ההסכם שיחתם עם הבנק.

במידה ואתם מתעניינים בהצטרפות לפרויקט, אנא מלאו את השאלון המצורף ושילחו אותו בהקדם לכתובת המייל/פקס המצוינים ע"ג הטופס. אנו נתעדכן בהעדפותיכם, ונפנה אליכם ברגע שתהיה הצעה קונקרטית. ניתן גם לחזור אלינו טלפונית לשם הרשמה, או לפנות אלינו בכל שאלה, הצעה או עניין.

דגשים והערות:

- המארגנים מתחייבים להשאיר את כל הפרטים שיועברו לידיהם חסויים, לא לעשות בהם שימוש אחר מלבד זה שהוגדר ולא להעבירם לאף גורם אחר.
- אין במסמך זה להעיד על התחייבות כלשהי מצד המארגנים או מצד חברי הקבוצה הפוטנציאליים.
- אין לראות בכל האמור במסמך זה תחליף לייעוץ מקצועי.