

פרק 6 - שוק הנדל"ן בשכונה

6.1 כללי

לצורך התכנון והתנעת תהליך התחדשות בשכונה, יש צורך לבחון את התהליכים הכלכליים העיקריים המתרחשים בה, להעריך את כדאיות ההשקעה בנדל"ן בשכונה, ולגזור מכך את הפעולות הדרושות לצורך שידרוג ערכי הנדל"ן בשכונה והשבחתו, להלן הדברים.

6.2 המרחב העסקי של פלורנטין

מרחב התחרות העסקי במגזר המגורים - מוגדר כמרחב גיאוגרפי בו מצויים פתרונות דיור בעלי אפיונים דומים, שבחירה בכל אחד מהם, מאפשרת המשך השענות על אותו מקום תעסוקה.

מרחב התחרות העסקי במגזר המסחר - מוגדר כמרחב גיאוגרפי הכולל טווח מוצר (המרחק שבו הביקוש למוצר יורד ל-0) בו קיים גודל שוק מינימלי המאפשר לו לתפקד כמרחב כלכלי עצמאי מרחב התחרות העסקי במגזר התעסוקה - מוגדר כמרחב הבחירה של פירמות בין אתרי פעילות.

שוק המגורים בפלורנטין מושפע מ-3 גורמי ביקוש עיקריים הקובעים את תיחומו:

- א. ביקוש למגורים על ידי זוגות צעירים וסטודנטים המעוניינים לגור בדירה בבעלות בתוך תל אביב עם רמת נגישות גבוהה לאזורי תעסוקה ולימודים בתל אביב, במחירים נמוכים יחסית.
- ב. ביקוש למגורים על ידי משקיעים המעוניינים לנצל את מצב השוק הנוכחי, המאפשר רכישת נדל"ן במחירים נמוכים יחסית עם פוטנציאל השבחה ניכר.
- ג. ביקוש למגורים על ידי משפחות ותושבים תל אביביים ה"נדחקים" אל פלורנטין עקב דימויה הנמוך, המשרה רמת מחירים נוכחית נוחה.

שוק שטחי המסחר בפלורנטין נשען על פעילות מסחרית ייחודית, דהיינו, בעיקר עסקים (חנויות) קטנים יחסית, עם מגוון מוצרים ייחודי.

הפעילות התעסוקתית בפלורנטין נשענת בעיקרה על בתי מלאכה בינוניים/קטנים, עם ייחוד תעסוקתי, הנובע ממסורת תעסוקה ותיקה, שחלקה הולך ונעלם. לתחום התעסוקה חשוב להוסיף תהליך חדש יחסית של הגירת עיסוקים אומנותיים (כולל הגעת בית הספר לאומניות ויטל), שמצטרפים לעסקים שונים ותיקים המשלבים תעסוקה ואומנות. שילוב (סופרפוזיציה) של מרחבי התחרות העסקית של שלושת מגזרי הנדל"ן מאפשר להגדיר מרחב כלכלי עסקי הכולל למעשה את כל גוש דן.

הערה:

בתחום הדיור אותרו ביקושים ברורים גם מישובי פריפריה מרוחקים, שעבור מהגריהם משמשת פלורנטין פתרון קליטה נוח לתל אביב.

6.3 תהליכים כלכליים במגזרי הנדל"ן במרחב בעסקי של פלורנטין

ניתוח מצאי השטחים המבונים למגורים, מסחר ותעסוקה בפלורנטין בשנת 1999 מצביע על מצבת שטחים מבונים כדלקמן (לוח 6.1):

לוח 6.1: שטחים מבונים על-פי שימושים בפלורנטין, 1999.

מגורים	תעסוקה ומסחר	
3,064	4,051	מספר יחידות
157,101	279,731	שטח מבונה כולל (מ"ר)
51.27	69.05	שטח מבונה ממוצע ליחידה (מ"ר)

מקור:

ניתוח הבנייה למגורים בפלורנטין בשנים 1990 – 1999 מצביע על הממצאים הבאים:

בנייה ממוצעת בשנות ה-90 עד 1996:

- 50 דירות חדשות לשנה.
- כ- 25 דירות משופצות לשנה.

1997 עד 1999:

כ- 300 עד 350 דירות, עקב הבשלת פרויקטים, על קרקעות שנרכשו בשנים 1994 - 1996. בחלק ניכר מהפרויקטים תהליך המכירה של הדירות הוא בעייתי עקב מחירי קרקע לא מותאמים למצב החדש.

היקף התחלות הבנייה למגורים במדינת ישראל כולה, במחוז תל אביב ובמחוז המרכז בשנים 1997 – 1999 מוצג בלוח 6.2 להלן:

לוח 6.2: היקף התחלות בניה למגורים בארץ, מחוז המרכז ותל-אביב, 1997-1999

שנה	כל הארץ	מחוז תל-אביב	מחוז המרכז
1997	52,030	4,390	13,780
1998	43,700	4,360	11,930
1999	37,210	3,790	9,920

מקור: פרסומי למ"ס 2000, משרד הבינוי והשיכון מידע חודשי, יוני 2000.

כ- 40% - 45% מהביקושים הם של זוגות צעירים (צד הביקוש). המשמעות העיקרית של ההיקף הארצי, מחוזי, של התחלות הבנייה, ביחס לכמות הזניחה של הבנייה בפלורנטין (לאור הגדרת המרחב העסקי) היא, שאם יותאם ההיצע בפלורנטין לביקושים, ניתן להתניע תהליך שיביא לשדרוג הנדל"ן בפלורנטין.

6.4 אפיון בעיית ההתאמה של היצע הנדל"ן בפלורנטין לביקושים

א. נתוני יסוד על מחירי דירות למגורים בפלורנטין
 2 חדרים: 120,000 - 135,000 דולר (לפי קומה כולל מע"מ).
 4 חדרים: 200,000 - 250,000 דולר (לפי קומה כולל מע"מ).
 מחיר חניה: כ- 7,500 דולר (כולל מע"מ)
 כתוצאה מהמיתון במשק בכלל ושל שוק הדיור בפלורנטין, אין ביקוש לדירות 4 חדרים עקב אי התאמה בין מחיר למיקום. לעומת זאת יש ביקוש גבוה לדירות 2 חדרים. מקור הביקוש העיקרי לדירות הקטנות הם זוגות צעירים.

ב. אפיון בעיית היזום
 להלן ניתוח כלכלי אופייני של דירת 3 חדרים בשטח 80 מ"ר, הממחיש את הבעיה הכלכלית של יזמים בפלורנטין:

מחיר מכירה נוכחי	150,000 דולר (כולל מע"מ)
מחיר מכירה נוכחי ללא מע"מ	128,000 דולר
רווח יזמי	21,000 - 25,000 דולר
עלות בנייה	64,000 דולר
ערך קרקע	39,000 - 43,000 דולר
מחיר קרקע נדרש כיום כ- 55,000 דולר ומעלה.	

כתוצאה ממלכוד מחירי הדירות והקרקע, נוצר מצב שפרויקטי מגורים עיקריים בפלורנטין "תקועים" כיום עם מלאי דירות בלתי מכורות. המלכוד נובע מנסיון למצות זכויות בנייה, ללא ביקוש מותאם.

ג. התנעת שוק הנדל"ן
 כדי להתניע את שוק הנדל"ן בפלורנטין יש ליצור בשלב ראשון התאמה של ההיצע (הן מבחינת סוג המוצר והן מבחינת מחיר המוצר) לביקוש. לאחר התנעה ראשונית של התהליך ניתן יהיה לגבש מהלכי המשך, לאור חלופת הפיתוח שגובשה.