

מבית פרטי לדירה: מצמצמי הדיור לא רוצים להיות משועבדים לזיכרונות

הגינה מעיקה? המדרגות מעייפות? הילדים כבר פרחו מהקן? יותר ויותר הורים מבוגרים עוברים לדירה קטנה יותר, שטוחה יותר, שמתאימה למצבם החדש ולפעמים גם נשארים עם עודף • "גלובס" יצא לפגוש אותם ואת מנהלי השיווק של חברות הבנייה שכבר זיהו את ההזדמנות / **הדס מגן**



סיון פרץ, מנהלת שיווק בוני התיכון: "אותם זוגות רוצים לשים את עצמם בעדיפות עליונה, לעבור שלב בחיים ולהתמקד במה שטוב להם באופן אישי. לכן, המיקום הרבה פעמים מקרב אותם למרכזי הפנאי והתרבות בעיר מגוריהם"

גיל וולמן, סמנכ"ל שיווק רינובו: "רוב 'מצמצמי הדיור' מבקשים להישאר באזור המרכז ובסביבת המגורים המוכרת להם. רבים מהם הם משפחות שורשיות בעיר, הנוטעים בקהילה ולכן הם לא שוקלים לעזוב את העיר"

סיון פרץ, סמנכ"לית השיווק של בוני התיכון, אומרת כי "להחלטה לעזוב את הבית הפרטי לטובת דירה יש שתי סיבות עיקריות. סיבה ראשונה: לאחר עזיבת הילדים הבית נעשה גדול מדי, הן למגורים והן לתחזוקה. הזוגות כבר נהנים פחות מריבוי החדרים והגינה רחבת הידיים, ונעשה להם פחות נוח לעלות גרמי מדרגות ולדאוג לתחזוקה השוטפת של בית בסדר גודל כזה.

"המחשבה הייתה שהדירות האלה ישמשו אותם גם 20 שנה קדימה, כשהם יתבגרו, ולכן למשל, תכננו מפתח דלתות רחב, חדר אמבטיה נוח, סוויטת שינה גדולה, וחדרי אירוח שכוללים חדר שירותים ומקלחת. החשיבה הייתה עד לפרטי פרטים. אלה דירות שנכנסים אליהן כמו שהן, בלי צורך לעשות שום שינוי."

גיל וולמן, סמנכ"ל השיווק של חברת רינובו, היוזמת פרויקטי תמ"א בשרון, האחרון בהם ברעננה, מספר שמתעניינים רבים הם כאלה המתגוררים בצמודי קרקע, ומחפשים דירה שתתאים לצורכיהם המשתנים, לאחר שהילדים עזבו את הבית. "רובם ככולם", הוא אומר, "מבקשים להישאר באזור המרכז ובסביבת המגורים המוכרת להם. רבים מהם הם משפחות שורשיות בעיר, הנוטעים בקהילה. יש להם חברים רבים באזור, מועדון הספורט, או בריכה, מקהלה והחוגים שהם לוקחים בהם חלק, ולכן הם לא שוקלים לעזוב את העיר. "כשתכננו את הדירות בפרויקט, הקרשנו הרבה לנושא הנגישות. לקחנו בחשבון שאנשים יידרשו בעתיד לכיסאות גלגלים, והתאמנו את הפתחים והכניסות בדירה לרוחב של כישא הגלגלים. הדירות מתוכננות כך שחללי האירוח גדולים יותר, על חשבון חדרי השינה."

שאנחנו במרכז תל אביב, חושפת אותנו להמון אפשרויות. כשאת גרה מחוץ לעיר, את מוותרת על הרבה דברים". בני הזוג אייזנשטט הם מה שמכנים בענף הנדל"ן בשם "מצמצמי דיור". בדרך כלל אלה בני זוג בשנות ה-50 או ה-60 לחייהם, שנותרו לברם בבית הפרטי שבו גידלו את ילדיהם, וכשהילדים בגרו ועזבו את הבית, הם נותרו לברם עם הרבה שטח מיותר, עם גינה שצריך לתחזק, ועם בלאי טבעי. ההזדמנות לפנות אל מצמצמי הדיור לא חמקה מעיניהם של מנהלי השיווק של חברות הנדל"ן. "זיהינו שזה פלח שוק שלא מתייחסים אליו", אומרת ליאת דנינו, מנהלת השיווק של חברת אלמוגים. "אלה חבר'ה בגילאי ה-50, מבוססים, הילדים כבר עזבו את הבית, המצב הסוציאל-אקונומי שלהם טוב - הם אחרי המשכנתאות. "הם צעירים מדי מכדי ללכת לדיור מוגן, ולא מתפשרים על איכות. החלטנו דווקא לטפח אותם, עשינו סקר בקרב האוכלוסייה הזו, כדי לרעת מה חשוב להם. הם לא רוצים מדרגות, אלא דיור שטוח, חשוב להם מטבח גדול ופינת אוכל גדולה, עם חצר מרווחת כשמדובר בדירת גן, או מרפסת אם מדובר בדירה רגילה או פנטהאוז. הם לא רוצים להיכנס ל'הרפתקה' של שיפוץ, ולכן החלל הפנימי עוצב בהתאם לצרכים שלהם.

דליה ואילן אייזנשטט, בשנות ה-60 לחייהם, התגוררו בבית פרטי ביישוב מכבים, אליו הגיעו בעקבות אחותו של אילן. כמה שנים אחרי שהגיעו, האחות ומשפחתה עזבו את מכבים ועברו להתגורר בדירה במרכז תל אביב. גם לדליה ואילן הייתה דירה בבניין, שאותה השכירו כל השנים. "ואז", מספרת אייזנשטט, "עמדנו בפני צומת של החלטה: השוכרים עזבו, ומאוד התלבטנו אם לחזור לתל אביב. הבן כבר עבר לדירה שכורה והבת הייתה בצבא קבע והגיעה רק בסופי שבוע. אני עברתי בתל אביב, ויצאתי מדי בוקר מוקדם לעבודה, כדי להימנע מהפקקים". בסופו של דבר הם החליטו לעבור, ומאז 2009 הם מתגוררים בתל אביב. "הדירה היא דירת גג", אומרת אייזנשטט, "כך שהיא לא הרבה יותר קטנה מהבית שהיה לנו. אבל עדיין, היה צורך לזרוק הרבה דברים".

• **ומאז, חייד השתנו?**
"לעבודה הלכתי ברגל, והעובדה

דליה ואילן אייזנשטט

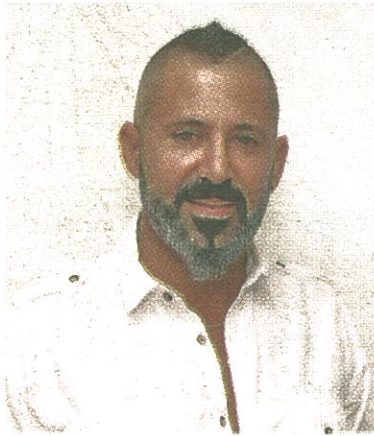
מבית פרטי ביישוב מכבים



לדירת גג בתל אביב



→ טיון פרץ, בוני התיכון. "מקטינים הוצאות על תחזוקה" צילום: יח"צ



→ יורם אביסרור, "מחשבה על חדר לעובד זר בעתיד" צילום: יח"צ



→ עופר זור, יסודות איתנים. "נשארים עם עודף" צילום: יח"צ



איור: גילי תל אורן

עירוני שלהם. ולפעמים, זה גם משאיר להם כסף להשקעה בדירה קטנה או לחיסכון.

אבי זיתוני, הבעלים של א.זיתוני, המקימה את פרויקט המגורים ECO בשכונת רמת הדר החדשה בגבעת שמואל, אומר כי 20% מהרוכשים בפרויקט הם מצמצמי דיר, מרביתם מבקשים גם להתגורר בקרבת הילדים שכבר הקימו משפחה משלהם. "הרבה מאוד מצמצמי דיר שרכשו אצלנו, לא גרו בעבר בגבעת שמואל, אבל החליטו לעבור אליה כדי להיות קרובים לילדים ולנכדים. לפעמים הם מגיעים עם הילדים כדי לשמוע על הפרויקט, ואז מחליטים לרכוש בו דירה בעצמם", הוא אומר.

"הם לרוב קונים את הדירות הגדולות בפרויקט אבל מצמצמים את מספר החדרים: למשל, דירת שישה חדרים, הם הופכים לדירת שלושה חדרים מרווחת מאוד, עם יחידת הורים גדולה ושטח אירוח גדול. החדר הנוסף משמש כחדר עבודה ביומיום, ובסופי שבוע לנכדים שמגיעים.

"מרבית מצמצמי הדיר בפרויקט, לא נעזרים במשכנתה, וממנים את הדירה החדשה ממכירת הבית הישן או מחסכונות. הם גם משקיעים בעיצוב ובריאות יותר, בהשוואה לזוגות צעירים".

המשך בעמוד 30 <<

בפרויקט בבאר שבע, בקומה 26, תעלה לא יותר מ-2 מיליון שקל. בכל הפרויקטים, אומר אביסרור, יש בכניסה לדירה חדר שצמודים לו שירותים ומקלחת. זאת מתוך מחשבה על צרכי אירוח משפחתיים של מצמצמי הדיר - ואולי גם על העסקת עובד סיעודי בעתיד.

ארז דינר, מנהל חטיבה בקבוצת הנדל"ן אלדר, אומר כי "המעברים שעושים מצמצמי הדיר, הם לא רק מבתים פרטיים לדירות, לדירות מדרות גדולות וישנות, אלא גם חדשות. הם מעדיפים דירות שקרובות למרכזי התרבות והבילוי". "אותם מצמצמים", הוא אומר, "מחפשים איכות חיים וסטייל. הילדים כבר עזבו את הבית, והם מתחילים לחשוב על עצמם. חשוב להם להיות קרובים למקומות בילוי, בתי קפה, היכל התרבות, שווקים, חוף ים, וגם לתחנת הרכבת. בצד זה, הם רוצים פסיליטיז כמו שומר כלובי, חדר כושר, בריכה וסאונה".

● מאיפה ולאן הם עוברים? "מאזור ירושלים לאזור סובב תל אביב, וכן מחיפה, קיסריה, זיכרון ובנימינה. רמת גן וגבעתיים מאוד מבוקשות, כיעד לעבור אליהן, וגם הרצליה. זה לא יקר כמו תל אביב, אבל זה מספיק קרוב לתל אביב. זה גם מתאים לסגנון החצי כפרי-חצי

מגוריהם, או כזו שמגשימה עבורם חלום ישן, כמו לגור מול הים".

● מה הרצונות שלהם בדרך כלל? "הם בוחרים בדרך כלל בדירה במפלס אחר, עם סוויטת הורים מרווחת וחלל אירוח גדול, הבאים על חשבון חדרי הילדים הקטנים יותר, שמיועדים לילדים ולנכדים שבאים להתארח בסופי שבוע. לרוב הם ירכשו דירת חמישה חדרים לפחות, ויקטינו את מספר החדרים לשלושה או ארבעה".

יורם אביסרור, מנהל השיווק של חברת אביסרור, מספר כי הרבה משפחות שהתגוררו ביישובים ליד באר שבע, כמו עומר, להבים ומיתר, עוברים לדירות בבאר שבע לאחר שהילדים עוזבים את הבית. "הם מתגוררים בוילות של 500-600 מ"ר, עם בריכה, ובאיזה שלב הם מבינים שהם משועבדים לטיפול בגינה ובבריכה, ואז מחליפים אותם בדירות בפרויקטים יוקרתיים, קרוב למרכזי קניות", הוא אומר.

להערכתו, כ-60%-70 מהלקוחות שלהם, הם מצמצמי דיר. הם רואים זאת בעיקר בפרויקטים בבאר שבע, ופחות בפרויקטים שלהם ברחובות, אליהם מגיעים דווקא משפרי דיר. המעבר גם משאיר לאותם זוגות דלתא כספית: בית פרטי ביישובים הסמוכים לבאר שבע, יימכר תמורת כ-2.5 מיליון שקל, בעוד שדירה

יורם אביסרור, מנהל שיווק אביסרור, מציין כי בית פרטי ביישובים הסמוכים לבאר שבע, כמו מיתר או עומר, יימכר תמורת כ-2.5 מיליון שקל, ודירה בפרויקט בעיר, בקומה 26, תעלה לא יותר מ-2 מיליון שקל - כך שנשאר להם עודף

אבי זיתוני, בעלי א. זיתוני: "הם לרוב קונים את הדירות הגדולות בפרויקט אבל מצמצמים את מספר החדרים: למשל, דירת שישה חדרים הופכת לדירת שלושה חדרים מרווחת מאוד, עם יחידת הורים גדולה ושטח אירוח גדול"

מה עוד שלתחזוקה שכזו יש עלויות כלכליות נכבדות, למשל של גינון. מעבר לדירה מקטין משמעותית את ההוצאות על התחזוקה. "הסיבה השנייה היא הרצון של אותם זוגות לשים את עצמם בעדיפות עליונה, לעבור שלב בחיים ולהתמקד במה שטוב להם באופן אישי. לכן, גם בחירת המיקום הרבה פעמים תהיה או כזו שמקרבת אותם למרכזי הפנאי והתרבות בעיר

"בית פרטי וגינה זה משהו שנגמר בשלב מסוים"

מרק ובטי בניסטי

מקוטג'
בן 7.5 חדרים
בנתניה, בשטח
200 מ"ר

לדירת
5 חדרים
בנתניה,
בשטח
127 מ"ר



צילום: איל יצהר

מרק ובטי בניסטי התגוררו במשך 13 שנה בקוטג' בן 7.5 חדרים בנתניה. הקוטג', בשטח של 200 מ"ר בנוי, השתרע על מגרש של רבע דונם. לפני חודש וחצי הם עברו לדירה בפרויקט ויסטה בנתניה, של חברת בוני התיכון.

● למה החלטתם לעזוב ולעבור לדירה?
"הילדים עזבו", אומר בניסטי, "או אמנם בבית היה לי מרחב: חדר אורחים, משרד ומחסן, רק שאני לא כל כך צריך הכל. צריך מצאתי את עצמי לבד עם אשתי בין כל החדרים והקומות ותחזוקה של חמישה חררי שירותים ומקלחות. מי צריך את כל זה?"

● התלבטתם הרבה לפני המעבר?
"למען האמת לא, כי הבנו שביום מן הימים זה יהיה מחויב המציאות. בית פרטי וגינה זה משהו שנגמר בשלב מסוים". הדירה החדשה היא בת חמישה חדרים, ושטחה 127 מ"ר. "ההרגשה מצוינת", אומר בניסטי, "כסה"כ חיפשנו לא לחזור אחורה. זו דירה מרווחת, האזור יפה, יש נוף לים, היא מאוד פונקציונלית - עונה על הצרכים שלנו".

● מה הייתה עמדת הילדים?
"הם עודדו אותנו. הם ראו שהבית מאוד גדול, ויותר ממחציתו ריק".

● וכשבאים הילדים עם הנכדים?
"נכון שאי אפשר להתפזר בין החדרים הרבים כמו בעבר. כרגע אנחנו עוד לא ממש מרגישים את זה, אך ביום מן הימים זה יהיה יותר רלוונטי".

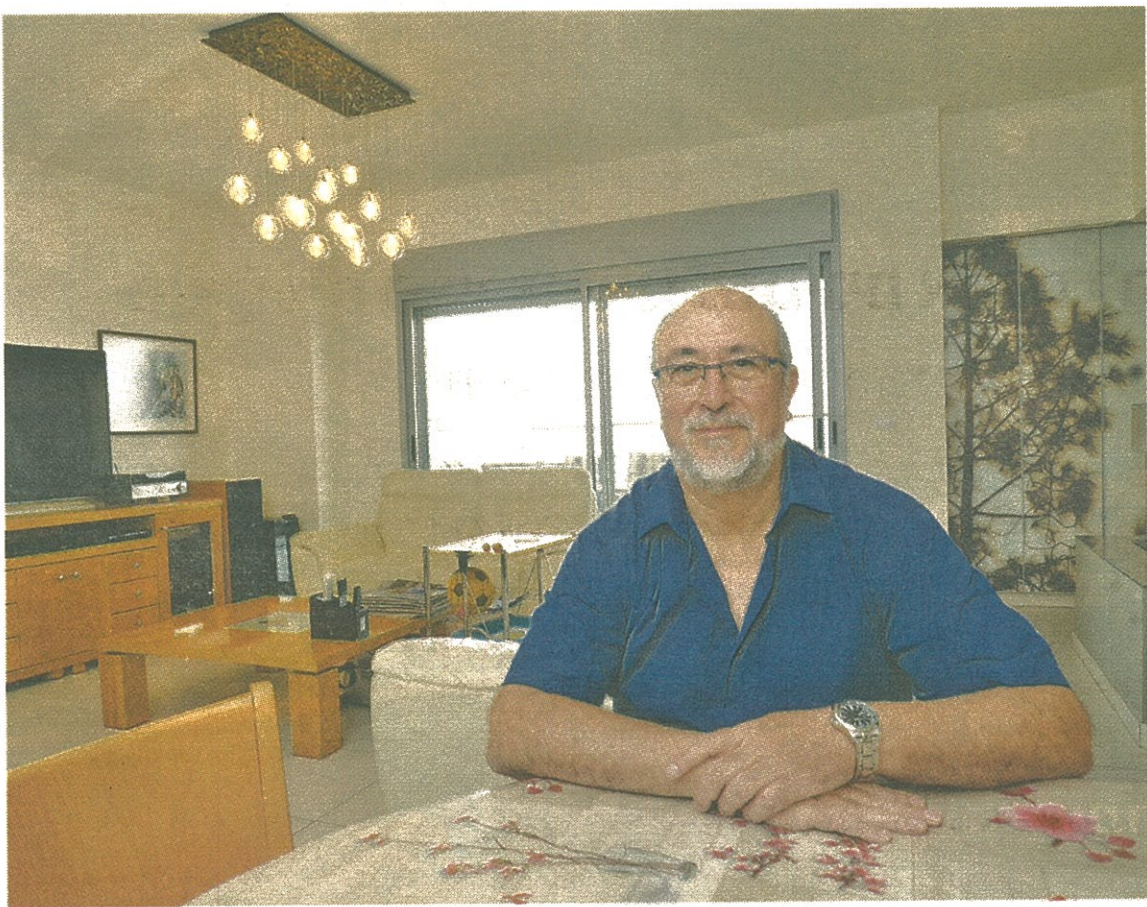
● והגינה, לא חסרה?
"היא הוציאה ממני הרבה אנרגיות שלא היו לי, ואת הזמן שהתפנה לי אני מקדיש לדברים אחרים. זה היה חלק מהשיקול, כי בבית תמיד היה איזה תיקון לעשות. או כל עוד יש ילדים בבית, זה הגיוני, אבל אח"כ זה מיותר לגמרי". לצורך המעבר, הם הוסיפו סכום כסף לא גדול, אבל, הוא אומר, "אנו שלמים עם ההחלטה. זה פרויקט יוקרה, האזור טוב, יש נוף, וכל יום אני רואה את השקיעה". ●

"נשארים עם עודף שניע בין חצי מיליון למיליון שקל"

עוזי שיריזלי

מבית צמוד
קרקע
במודיעין,
בן 6 חדרים,
מרתף וגינה

לדירת
4 חדרים
במודיעין
- במקור
5 חדרים -
בקומה גבוהה



צילום: איל יצהר

עוזי שיריזלי, בשנות ה-60 לחייו, הוא תושב מודיעין זה 23 שנה ומנהל ייזום בחברת ושאי את עמלה, הבונה פרויקט מגורים בשכונת מורשת בעיר. במשך 15 שנה הוא התגורר בבית צמוד קרקע בן שישה חדרים, מרתף וגינה, וכאשר הילדים עזבו את הבית, החליט לעבור עם אשתו לדירה בבניין גבוה בשכונה אחרת במודיעין: דירת חמישה חדרים על מפלס אחר בקומה גבוהה, שאותה הם הסבו לדירת ארבעת חדרים.

"תופעת מצמצמי הדיור", הוא אומר, "רווחת מאוד במודיעין. אחרי שהילדים יוצאים מהבית, אין טעם להחזיק עוד בבית גדול. המדרגות בתוך הבית והטיפול בגינה ובבית הגדול הופכים לנטל, ולכן אנחנו רואים שהרבה בעלי וילות ממודיעין מכבים רעות בחרו לעבור לדירות בפרויקטים חדשים בעיר ובמיוחד במגדלים החדשים שנבנים בעיר".

למהלך כזה, הוא אומר, יש גם יתרון כלכלי: "מי שמוכרים היום וילות במודיעין מכבים רעות וקונים דירה באחד מהפרויקטים החדשים בעיר, יכולים להישאר עם עודף שניע בין חצי מיליון למיליון שקלים". ●

"עוזבים את הבית ברגשות מעורבים"



צילום: איל יצהר

אריה ואורלי אריאלי

לדירת גן
בחריש,
135 מ"ר,
עם גינה,
100 מ"ר



מבית פרטי בחדרה

נריה ואורלי אריאלי, הורים לארבעה וסכים לשמונה נכדים, מתגוררים מזה 26 שנים בבית פרטי בחדרה. באוקטובר הקרוב הם יעברו לדירה בפרויקט של חברת אשרד מקבוצת אשטרום בחריש. "אהבנו את הפרטיות", אומר אריה בהתייחס למגורים בבית פרטי. "אשתי מאוד אוהבת את הגינה, וטיפחנו אותה. זה מאוד העסיק אותנו כי שנינו פנסיונרים".

● **מתי עלה הרעיון לעזוב לדירה?**
"זה התחיל להתגבש כשהילדים התחילו לצאת מהבית. אנו כבר לא צריכים את כל השטח. בנוסף, לאשתי היה קשה לעלות במדרגות".

● **לא קשה לעזוב?**
"אנחנו עושים את זה ברגשות מעורבים. כסף הכל, את התקופה הכי משמעותית בחיים עברנו שם. אבל כדי שהמעבר לא יהיה יותר מדי קיצוני, לקחנו דירת גן". המהלך גם ישאיר להם עודף של כ-250 אלף שקל. "כמוכן שכל הכסף הלך כבר, בכל זאת חיתנו ארבעה ילדים", אומר אריאלי.

הדירה בחריש, שאליה יעברו, משתרעת על פני 135 מ"ר, ויש עוד שטח גינה של 100 מ"ר. "אנחנו צריכים בית גדול", אומר אריה, "כי שלושה מארבעת הילדים שלנו דתיים, וכשהם היו מגיעים לשבת, הם נשארו לישון. אבל כל השבוע בלינו לבר בבית הגדול. עכשיו נצטרך למצוא סידור - ברור שלא כולם יוכלו להישאר לישון".

● **איך הילדים הגיבו למעבר?**
"זה לא מצא תן בעיניהם, כי הם מחוברים למקום. גם אנחנו. אנחנו מקווים שיהיה לנו יותר נוח, ומקווים שהיישוב יתרום".

אלי ויהודית פוקס

לדירה בנס ציונה, 190 מ"ר, 5 חדרים פלוס מרפסת, 70 מ"ר



מבית פרטי בנס ציונה, 220 מ"ר, בשלושה מפלסים

"קשה לי לעלות על סולמות"

דידי וישראלית לוינון, התגוררו בבית פרטי במיתר מאז שנת 1986. "לקח לי שלוש שנים לבנות אותו", אומר לוינון. "אני הנדסאי מיוזג אוויר, ואת כל המערכות בבית בניתי לבד".

השטח הבנוי של הבית לא גדול במיוחד - כ-150 מ"ר, אך שטח הגינה גדול: למעלה מ-700 מ"ר. "אני כבר בן 74", אומר לוינון, "וקשה לי לעלות על סולמות ולגזום ענפים. הגינה גם מאוד גדולה: עד שאני מסיים לעבוד בפניה אחת, הפינה השנייה כבר רורשת טיפול".

לפני שנים אחדות הם התחילו לחשוב על מעבר לדירה. שני ילדיהם מתגוררים בבאר שבע ובמוריעין. הם ברקו כמה פרויקטים בבאר שבע ולבסוף החליטו לרכוש דירה בת ארבעה חדרים, בפרויקט גרנד אביסרוד בבאר שבע, הכולל חדר כושר, ומחובר כטיילת לגרנד קניון בעיר.

"ברקנו גם פרויקט שכולל בריכה, שזה לא מתאים לי, אך חדר הכושר כן מתאים לי. האזור מפותח וקרוב לכל מקום. כשגרנו במיתר היינו צריכים לנסוע עד באר שבע כדי להגיע לקופת חולים או כדי לעשות קניות. עכשיו יתפנה לי זמן; במקום הטיפול בגינה, יהיה לי זמן לתחביבים שלי, כמו חדר כושר", אומר לוינון. ●

דידי וישראלית לוינון

לדירת 4 חדרים בבאר שבע



מבית פרטי במיתר, 150 מ"ר, עם גינה, 700 מ"ר

דפנה ויחזקאל זעירא

לדירת 4.5 חדרים ברעננה, 140 מ"ר - במקור 6 חדרים



מבית פרטי ברעננה בן 7 חדרים ומרתף, 300 מ"ר

"היינו צריכים לסנן מה לוקחים איתנו"

דפנה ויחזקאל זעירא, בני 75, הורים לארבעה, התגוררו בבית פרטי ברעננה בן שבעה חדרים ומרתף, בשטח בנוי של 300 מ"ר. אחרון הילדים עזב כבר את הבית. "ונשארנו, אשתי ואני", מספר זעירא, "בשטח ענק. היו חדרים שממש אף אחר לא עבר בהם. מעבר לזה, הבית הורקן, זה בית בן קרוב ל-30 שנה ומתחילות בעיות בלאי. בנוסף, זה בית רב מפלסי, והחלטנו שנחפש משהו קומפקטי יותר".

● **מתי החלטתם על כך?**
"אשתי דיברה על זה מהרגע הראשון, ובמהלך מסעותיה הרגליים ברעננה היא עברה ברחוב סמוך אלינו, וראתה שלט שמודיע על פרויקט תמ"א. היא לקחה אותי לראות, וסגרנו עניין". הדירה שרכשו בני הזוג זעירא היא בפרויקט תמ"א של רינבו ברעננה: דירה של 140 מ"ר, שבמקור הייתה בת שישה חדרים, ובני הזוג שינו את התכנון כך שיש בה כיום 4.5 חדרים.

● **איכות החיים שלכם השתפרה?**
"יש דברים שהשתפרו ויש דברים שחסרים. המחיר של הבית שמכרנו היה גבוה משמעותית ממחיר הדירה. אבל אין לנו למשל גינה, אז במקום זה אשתי מילאה את המרפסת עציצים. הייתי אומר שקודם חיינו ב'לוקסוס' מבחינת שטחי אחסון, וכשעברנו לכאן היינו צריכים לסנן מה אנו לוקחים איתנו ומה זורקים. מצד שני, הכל חדש". ●

"היינו צועקים אחד לשני בין הקומות, ובאינטרקום"

אלי ויהודית פוקס מתגוררים בבית פרטי בנס ציונה, ששטחו הבנוי 220 מ"ר, הפרוסים על פני שלוש קומות. שלושת הילדים שלהם עזבו כבר את הבית, והם נשארו שניהם בבית הגדול. "היינו צועקים אחד לשני בין הקומות, ובאינטרקום", מספר אלי פוקס. לאחרונה רכשו דירה בפרויקט בנס ציונה של יסודות איתנים. הדירה החדשה, שתהיה מוכנה לכניסה במרץ 2021, מרווחת למדי: 190 מ"ר: חמישה חדרים פלוס מרפסת בגודל 70 מ"ר. "זה בניין בוטיק במיקום מצויין", אומר פוקס.

● **הילדים תמכו בהחלטה?**
"הבת שלנו מתגוררת לא רחוק משם, כך שזה התאים לה".
● **ומה לגבי המחיר?**
"זה פחות או יותר אותו המחיר, ככה שלא נצטרך להוסיף". עופר זרף, מנכ"ל ובעלים משותף של חברת יסודות איתנים, המשווקת את הפרויקט, אומר שכמחצית המתעניינים בפרויקט הם תושבי נס ציונה, המתגוררים בה כיום בבתים פרטיים. "אין להם עוד צורך בבית של 200 מ"ר", הוא אומר. "המעבר לדירה מקרב אותם למרכז, הדירה מתאימה למידותיהם, ובנוסף לזה, הם גם נשארים עם עודף כסף". ●