

[סגור חלון](#)


אסלות תלויות ומערכות קולנוע ביתי זה כבר פאסה: לאן לקח מחיר למשתכן את סטנדרט הבנייה בישראל

הסטנדרט בבנייה החדשה כבר כולל חלונות עם זיגוג כפול, דימרים בכל חדר ילדים וארונות מטבח עם טריקה שקטה • מאז שנקבע סטנדרט קבוע ונמוך במחיר למשתכן, בדירות הרגילות מצפים לעוד הרבה יותר • כמה גבוה אפשר לעלות
16/12/18 אנדרה טבקוף

אז הפסקתם לחכות למחיר למשתכן ואתם לא רוצים דירה יד שנייה. יצאתם לרכוש דירה יד ראשונה מהניילונים, ישר מהמדף. גייסתם את הכסף, לקחתם משכנתא - ההוצאה הכי גדולה שתוציאו בחיים. עשיתם את כל הצעדים הגדולים הנחוצים וקניתם את הדירה. מעטים מאתנו יעשו בחייהם עסקה יותר גדולה מזו. אבל עכשיו הגיע הזמן לרדת לפרטים הקטנים. כמה קטנים? נגיד, בגודל של דימר בקיר.

התחרות על ליבו וכיסו של הצרכן הישראלי העלתה את סטנדרט הדירות בישראל בשנים האחרונות. זה תהליך לא כל כך חדש אבל נמצא בעלייה מתמדת. הישראלי מצפה היום לקבל מטבח עם הכנה בילט אין לתנור ולמדיח, גם חיווט וחשמל מודרניים, חלונות שיאטמו את הרעשים, דלתות צבעוניות ועוד.

מאיפה הגיע אלינו כל העושר הזה? איך הגענו מדירות שיכון לדירות מדוגמות בסטנדרט בנייה גבוה יחסית גם בבניינים רגילים?

לדברי אברהם שמש, סמנכ"ל שיווק בחברת קרדן נדל"ן, "סין החדירה לפה הרבה מאוד פריטים שלא היו בעבר, במחירים שהקבלנים יכולים לשלם אותם. התחרות בין הספקים היא תחרות גדולה מאוד על היזם, שזה בעקיפין על הלקוח. וזהו - התחרות היא שגרמה לכל הסיפור הזה".

הקיפאון בשוק הנדל"ן משפיע?

"יש לחץ על הספקים, כי יש להם פחות ופחות לקוחות. התחרות על הלקוחות היא הרבה יותר קשה, והם מנסים לשפר כל הזמן סדרות ומוצרים חדשים כדי לקבל אליהם את הלקוחות".

גם אורית גבאי, סמנכ"לית שיווק בקבוצת גבאי, מסכימה שיש תחרות שמביאה להעלאת איכות הדירות. "מאז מחיר למשתכן יש לחץ להעלות את הסטנדרט בדירות הרגילות. תמיד כשיש תחרות מעלים את הסטנדרט. אנחנו גם קבלנים וגם יזמים, ואנחנו עובדים לפי ביקושים".

אדריכל נמרוד איתן, שותף במשרד מייקל שוורץ אדריכלים, מזכיר גורמים נוספים שהביאו לעלייה בסטנדרט ולשינוי בטעמים של הישראלים בדור. "באופן כללי, היכולת הכלכלית של הישראלים גדלה. הם מטיילים בחו"ל ורואים סטנדרטים ולומדים, הם הרבה יותר מתוחכמים ממה שהיו פעם. גם הסטנדרט של החיים עלה. בנוסף, חלק מהמוצרים גם הפכו לזולים יותר".

וכמה זה משפיע על המחירים?

שמש: "לעלייה בסטנדרט של הדירות יש משמעות כספית לצרכן. זה יכול לנבוע מעלות רגולטורית, כמו החיוב בהתקנת מסנן אב"כ, שעלותו יכולה להגיע ל-6,000 שקל. זו רק נקודה אחת, ישנן דרישות נוספות כמו ממ"דים, כיבוי אש שדורש ספרינקלרים בבניינים גבוהים ודרישות של נגישות. כל אלה, והתוספות האחרות, למשל מיזוג אוויר שעולה כ-20 אלף שקל לדירה בפרויקטים רגילים, מביאים לעלויות ביצוע יותר גבוהות שמתגלגלות לעליית המחירים לצרכן".

הבניין

הישראלים רוצים יותר גדול, יותר טוב ויותר יפה, וזה מתחיל בכניסה לבניין - בלובי. הדייר הישראלי מצפה היום וגם לקבל חדרי כניסה מפוארים עם שיש, מראות וריהוט, וגובה - 5, 6 מטר - כמה שאפשר. המעליות יהיו רחבות ומפוארות, עם אופציה למעלית שבת כמובן ומעלית אחת לשירות.

אם לפני כמה שנים כולם קיבלו אינטרקום עם טלוויזיה, היום היא כבר טלוויזיה צבעונית

חדר דיירים או חדר כושר הם גם הפכו לסטנדרט בבניין. בכל מקרה יהיה חדר נוסף לדיירים. זה יכול להפוך לחדר כושר או לחדר אופניים או עגלות ילדים או לשימוש כל שהוא בבניין לפי טעמים של הדיירים. אם מדובר בזוגות צעירים לעיתים קרובות זה יהפוך לחדר ג'ימבורי לילדים.

בנוסף, ישנם פקדים וחיישנים שנועדו לחסוך בצריכת חשמל. למשל, באזור של חדרי המדרגות המשותפים - אם אין משהו שנמצא באזור אז האור נכבה באופן אוטומטי, או כשמישהו יוצא מהמעלית אז האור נדלק.



גם לפינוי אשפה יש סטנדרט - פיר זבל הפך למקובל מאוד בבניינים גבוהים אולם גבאי מספרת שישראלים לא תמיד מתלהבים מהאופציה הזאת. אולי כי התחזוקה בהמשך חיי הבניין מאתגרת, ואם אינה נעשית כמו שצריך הבניין סובל מריחות רעים.

גם החניות מתחילות להשתדרג. נכון שבינתיים אנחנו שדרך כלל הסטנדרט הוא אספלט, אבל מתחילים לראות גם חניות שצבועות באפוקסי, כמו חניונים מסחריים אבל אצלנו בבית. חשוב שהסימונים יהיו ברורים כדי שהשכנים לא יריבו. יתר על כן, באזורים עם מצוקת חניה לעיתים הדירות יבואו עם רובוטים שמשאירים עליהם את הרכב והם מחנים את המכונית. הפתרון הזה לא נפוץ, וקיים בעיקר בפרויקטים של תמ"א 38, שאין בהם אפשרות להוסיף מקום חניה.

הכניסה לדירה

הכניסה תמיד תהיה בדלת ביטחון, אבל בחלק מהפרויקטים מציעים כבר דלתות מעוצבות.

דלתות פנים

מגוון הצבעים רחב מאי פעם. אם פעם דלתות פנימיות היו מגיעות בשני צבעים בלבד - אגוז וחום - הרי שהיום אפשר לקבל את הדירה עם דלתות לבנות או בז', וזאת מהפכה של ממש, ובעצם בכל מיני צבעים אחרים.



ריצוף וחיפוי

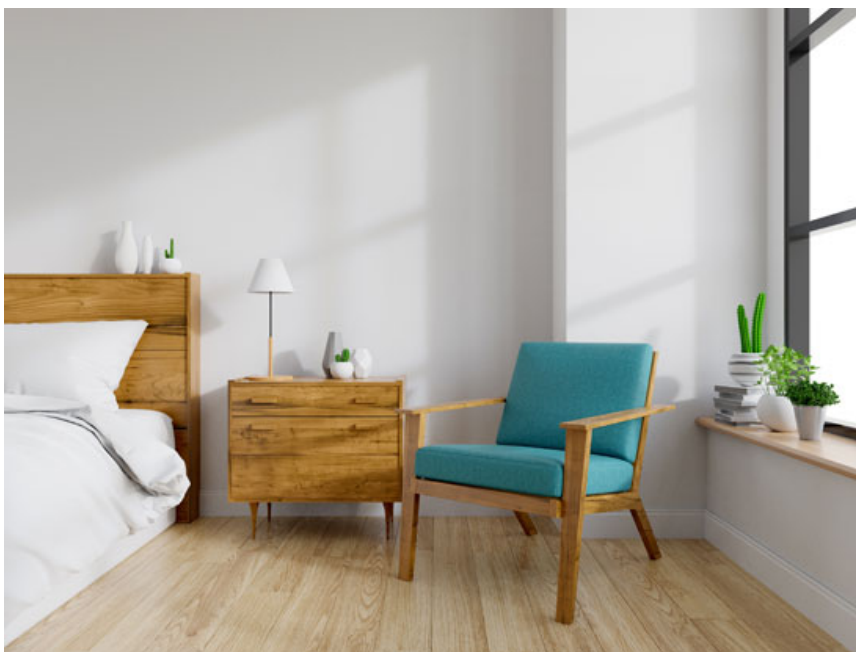
פעם הסתפקנו בבלטות של 30 על 30 ס"מ, אח"כ השתכללנו והתחלנו לקבל ריצוף גרניט פורצלן של 60 על 60 ס"מ ועכשיו מרצפות של 80 על 80 ס"מ מתחילות להיות נקודת הפתיחה. עוד השתנה מגוון הצבעים: לדברי שמש, בעבר היו נותנים לבחור בין 3-4 גוונים, היום מציעים לפחות 12-13 גוונים שונים של ריצוף. "מבחינת המרפסות אנחנו רואים יותר ויותר שימוש בדקים, אבל קיימים גם ריצופים דמויי פרקט", הוא אומר.

מיזוג אוויר

המינימום היום הוא הכנה למזגן מרכזי, עם זאת בפרויקטים רבים גם יציעו לדיר מזגן מותקן.

חדר שינה הורים

תמיד יהיה חדר עם שירותים צמודים, והסטנדרט היום מכוון לחדר ארונות צמוד. לעתים קרובות הריצוף בחדר יהיה פרקט וכמובן מפסק תאורה מתחלף כדי שלא נצטרך לקום מהמיטה בשביל לכבות את האור.



מטבח

הסטנדרט הוא של ארונות עליונים ותחתונים 10 מטר, עם טריקה שקטה, ושיש אבן קיסר. לעתים קרובות יש הכנות למכשירי חשמל כמו מדיח, מיקרו או מדיח. כיום בהתקנה שטוחה, כלומר בגובה המשטח, וברזי פרח. אפשר לראות עליית מדרגה באיכות המוצרים, היום אפשר לקבל גם דירות עם מותגים כמו גרואה, דבר שבעבר היה רק בפרויקטי יוקרה.

חשמל ותקשורת

הכנה לטלוויזיה וטלפניה בכל חדר. בנוסף, נמצא יותר ויותר דימרים או מפסקים מתחלפים גם בחדרי ילדים. השקעים הם של ביטוצ'ינו או גוויס, שנחשבו פעם יוקרתיים. גבאי מספרת שהכנה למערכת קולנוע ביתית, היא בבחינת סטנדרט ישן כבר, וכיום כל חדר בבית כבר מגיע עם מפסקים ושקעים והכנה לטלוויזיה, לטלפון וגם למחשב - מה שפעם היה שמור רק לחדר בודד בבית.



תריסים וחלונות

החלונות יהיו כפולי זיגוג, בעיקר לבדד את הרעשים, אבל חלקם גם מבודדים טוב יותר חום וקור. פעם רק חדר אחד היה מקבל תריסים חשמליים, בדרך כלל חדר ההורים, אבל רואים יותר ויותר תריסים כאלה

משתלבים בכל הבית.

אמבטיה ושירותים

האסלות הסטנדרטיות הן עדיין מונבלוק, שנחשבות נוחות לשימוש, אבל רואים גם יותר ויותר אסלות תלויות עם מיכל הדחה סמויים. ארונות אמבטיה זה סטנדרט בדירה חדשה, כולל מראות. האמבטיה עצמה מאקריל.



דיור יוקרה - הסטנדרט של העתיד

דירות יוקרה משמשות לעתים קרובות להכנסה של טכנולוגיות ואמצעים שנראה בדירות סטנדרטיות בעתיד. טכנולוגיות חדשות או חומרים מיוחדים הם יקרים מאוד בתחילת דרכם, אך בהמשך, ככל שגדלות הכמויות, כך יורדים המחירים. דיור יוקרתי מהווה גם כר ניסויים ולא כל המצאה חדשה שורדת.

"קח את כל הנושא של 'בתים חכמים' שהיה מאוד חזק, ודווקא קצת ירד", אומר אדריכל נמרוד איתן. "זאת אומרת, הפך מבתי חכמים ומורכבים לתפעול - לבתי קצת יותר לטיפשים. כלומר התפעול הוא יותר קל".

אנשים גילו שזו לא כזאת מציאה?

"הם לא רוצים משהו מסובך, לא רוצים להתעסק כל היום בטלפון כדי להדליק את האורות. מה שכן תפס זה העניין של השליטה בבית דרך הטלפון, בעיקר מחו"ל. היום זה הפך ליותר פשוט".

תכונה אחרת שאפשר למצוא בבתי יוקרה היא "תסריטים", לפיהם אפשר לתכנת את הבית מראש. אפשר לקרוא לתסריט, נגיד, "בוקר", ובתרחיש כזה הבית מעלה את התריסים, מדליק את הקומקום, מחזק את המזגן ומוריד את הווילונות וממלא את האמבטיה. כך שחלום הבית החכם עוד לא נעלם מאתנו. הוא רק נרגע קצת בינתיים.

לדברי איתן, המטבח הוא דוגמה למפרט היי אנד - איזה אבזור של המטבח, איזה מותגים, איזה גימורים. "זה יותר עניין של תוצרת מאשר המצאות חדשות. לעתים החברה הקבלנית אומרת לך, 'תשמע אדוני, אתה זכאי ללכת לקנות מטבח אצל יצרן X', והוא קובע עם כמה חברות מטבחים. הוא מקבע אתם את הסטנדרט שמגיע לך. יש מקרים שבהם היזם כבר מכניס למכרז את מכשירי החשמל, אף על פי שהוא לא מחויב לזה בחוק המכר, זה סטנדרט אחר".

מבחינת הריצוף, אם בדירות רגילות מדובר על 80X80 ס"מ, בדירות יוקרה מדובר על מטרXמטר.

אופנה שנעלמת מהדיר היוקרתי היא הג'קוזי, שקרנו ירדה בגלל הצורך בשמירה על תחזוקה ועל היגיינה. הכיוון הכללי בחדרי האמבטיה הוא של אמבטיות ומקלחות גדולות, עם שפריצרים או סאונה רטובה. "העניין של 'Well Being', לחיות בספא, הוא מאוד חזק. חדרי אמבטיה גדולים, מרווחים, מאובזרים, אולי זה בא מבתי מלון", אומר איתן.

לקירות האמבטיה יש כבר אריחים בגודל 3 מטר על מטר: "זה ממש ענק. הקירות מחופים ע"י מעט מאוד אריחים, ויש לזה מראה הרבה יותר נקי. אבל צריך להיות תכנון מדוקדק".

גאדג'ט נחמד שיש לאלפיון העליון באמבטיה הוא מפיג אדים במראות של חדרי האמבטיה. ממש כמו במכונית של אנשים רגילים בחורף.

סיבה נוספת לחיים הטובים של האלפיון העליון הוא מערכת המיזוג - מערכות מיזוג אוויר VRF, "שאתה יכול כל חדר בנפרד לחמם או לקרר במקביל. המערכות האלה גם יותר חסכוניות מבחינת צריכת חשמל. זה למשל דבר שיהיה הסטנדרט עוד מעט. באופן כללי מערכות המיזוג מיני מרכזי וכל אלה ייעלמו לאט לאט".

גם בחלונות, ישנם שווים יותר. למשל, פרופיל טרמי שאוטם טוב יותר את הבית. בנוסף, לדברי איתן, ישנם שלל פרופילים מיוחדים כאלה, למשל פרופיל סטרוקטוראלי, שהמשמעות היא שאפשר עם פרופיל דק יחסית להגיע למפתחים מאוד גדולים. ישנו פרופיל וניציאני - חלון שכולל וילון וניציאני בפנים או אתה חלונות עם וילון בד בפנים, שיכול להתקפל.

איזה עוד דברים מגניבים וכיפים יש באלפיון העליון? חומרים מיוחדים?

איתן: "אין סוף, באמת אין סוף".