

שיפוץ טוב נמדד ביום שבו מחליטים למכור את הנכס



צילום: איתי בנית

רוב בעלי הבתים מתכננים את הנכס בהתאם לצרכים הנוכחיים שלהם. אלא שבית הוא גם אחד הנכסים היקרים ביותר שהם יחזיקו בחייהם. מעצבת הפנים טלי כהן ליעד מסבירה איך בוחרים נכס נכון מלכתחילה, אילו החלטות תכנוניות מגדילות את ערכו, ואיך נמנעים מטעויות שעלולות לפגוע בסחירות שלו בעתיד

■ בשיתוף טלי כהן ליעד

רוב האנשים משקיעים חודשים בתכנון השיפוץ, אך כמעט שאינם עוצרים לשאול את השאלה החשובה באמת: האם בחרו את הנכס הנכון מלכתחילה. הרי בית אינו רק המקום שבו אנחנו חיים, אלא גם השקעה גדולה. שיפוץ מוצלח אינו מתחיל בבחירת המטבח או הריצוף, אלא בהבנת הפוטנציאל האמיתי של הנכס עוד לפני החתימה על חוזה הרכישה.

לזהות את פוטנציאל ההשקעה

בין שמדובר בדירת קבלן ובין שמדובר בדירה לשיפוץ, כדאי להתחיל דווקא בבחינת הסביבה. חשוב לבדוק את התב"ע ולהבין כיצד צפויה להיראות הסביבה בעוד מספר שנים, האם צפויה בנייה שתסתיר את הנוף או שתפגע בפרטיות וכמה שנים צפויות להמשיך עבודות הבנייה באזור. מצד אחד, שכונה חדשה בשלבי הקמה עשויה ליהנות מעליית ערך משמעותית לאחר השלמתה, אך מנגד, לא פשוט לחיות בתוך אתר בנייה. גם לבחירת הקומה בבניין יש משמעות. עד לגובה של כארבע קומות ניתן ליהנות מצמרות העצים, פרמטר חשוב בקביעת שווי הנכס, בעוד שבקומות הגבוהות חשובה מאוד פתיחות הנוף והמרחב. בדומה, דירות הפונות לדרום ולמערב נהנות בדרך כלל במיקוש גבוה יותר, אך הכיוון לבדו אינו מספיק, ויש לבחון מה צפוי להיראות מכל חלון.

בדירות יד שנייה יש לבחון את הבניין כולו ולא רק את הדירה עצמה. מצב החזית, הלובי, חדר המדרגות והתחזוקה השוטפת משפיעים על ערך הנכס לא פחות מהשיפוץ הפנימי. במקביל חשוב לבדוק האם קיימת היתכנות להתחדשות עירונית, האם ניתן יהיה בעתיד להוסיף מ"ד או מרפסת והאם צפויה בנייה חדשה בסביבה.

גם מעטפת הבניין משפיעה ישירות על ערך הנכס. חלונות גדולים למשל משפיעים ישירות על איכות התאורה הטבעית ותחושת המרחב בנכס, ואלו מתבטאים כמובן גם בשווי. לכן נעדיף תמיד מבנה עתיר מפתחים ופרויקט עם אלומיניום איכותי, בעוד שבדירות ישנות נעדיף בניין שמגלה גמישות בבחירת סוג האלומיניום, על מנת לאפשר לעצמנו



טלי כהן ליעד

בעץ, באבן, בצבע מיוחד או בנגרות. בדירות בעלות אופי קלאסי, תאורה המשלבת גופים דקורטיביים קלאסיים עם תאורה טכנית מעניקה לבית מראה יוקרתי שאינו תלוי באופנות חולפות - ומעלה את ערכו.

השלב שחוסכים בו ומייקר את המכירה

סטיילינג אינו מותרות. וילונות, אמנות, צמחייה, טקסטיל ואביזרים נלווים משלימים את האדריכלות ומעצימים את תחושת הערך של החלל. במקום להיכנס לבית את הבית רק לקראת המכירה כדי למקסם את המחיר, נכון להשלים אותו עד הפרט האחרון כבר בסיום השיפוץ. בית שלם, מוקפד ומטופל מושך יותר רוכשים, מקצר את זמן המכירה ולעתים קרובות מגדיל משמעותית את התמורה.

שיפוץ מוצלח אינו זה שנראה מרשים ביום הכניסה לבית. הוא זה ששומר על ערך הנכס ומוכיח את עצמו ביום שבו מחליטים למכור אותו.



צילום: איתי בנית

לתכנן גם את המכירה העתידית

רבים מתפתים לתכנן בית שנתפר בדיוק למי דותיהם, אך שוכחים שיום אחד יגיע גם הרוכש הבא. אם נוסיף לדוגמה חזרי רחצה צמודים לחדר הילדים, כבר עתה כשהם עוד קטנים, נבצע השקעה שתשביח את הנכס. אם נבחר למקם חדר עבודה דווקא בסמוך לחלל ציבורי, נוכל בעתיד לפתוח אותו לטובת הרחבת הסלון. תכנון נקי, ישר וגמיש, עם מינימום זוויות ומחיצות מורכבות, שומר על ערך הנכס ומרחיב את קהל הרוכשים הפוטנציאלי.

פרטים קטנים שמעלים את ערך הבית

את עיקר התקציב כדאי להפנות למה שקשה להחזיק: תשתיות, חומרי גמר איכותיים, נגרות, תאורה ואלומיניום. במטבח רבים מעדיפים נגרות צבועה בתנור עם פיתוחים עדינים על פני חזיתות פור-מייקה חלקות, משום שהיא מעניקה מראה עשיר ועל-זמני. פרופילים דקורטיביים, חיפויי עץ, בריי קים או אלמנטים אדריכליים אחרים מוסיפים עומק ואופי לחלל ומעלים את ערכו.

קיר כוח אחד לפחות בחלל הציבורי הינו חיוני לתחושת היוקרה של הבית. הוא יכול להיות מחופה

חופש פעולה תכנוני. חלוקות משנה במעטפת הנכס נתפסות כאלמנט יוקרתי, וניתן ליישמן גם בדירות קבלן באמצעות הדבקת פרופילי חלוקה פנימיים לצורך שדרוג.

תכנון מקדים חוסך מאות אלפי שקלים

אחת הטעויות הנפוצות היא להזמין שירותי תכנון ועיצוב רק לאחר רכישת הנכס. בדירת קבלן כדאי להתעקש לקבל קובצי AutoCAD מהיום ולהכין חלופות תכנוניות באמצעות מעצב פנים עוד לפני החתימה על הסכם המכר. בדירה קיימת מומלץ לבקש תוכנית מדידה, ואם אינה קיימת - להזמין מדידה אדריכלית ולבצע תכנון מקדים. רק כך ניתן להבין את השפעתם של עמודים, קורות וקירות תומכים על התכנון העתידי ולוודא שהנכס אכן מסוגל לתת מענה לצורכי המשפחה.

גם בפנטהאוזים לא כדאי להניח שכל חלום ניתן למימוש. כיום קיימים אמנם פערין בין היצע לבין קוש כך שיש מקום למשא ומתן על מפרטם הטכני. עם זאת, הסכמת היום להוספה של בריכה או ג'קוזי אינה תופסת ללא אישור של מהנדס קונסטרוקציה מוסמך, כך שלא מומלץ להתקדם לרכישה לפני קבלת אישור פורמלי לתוספת.

הכותבת היא עו"ד ומעצבת פנים, בעלת סטודיו בתל אביב ובשורינו אישליה, המתמחה בתכנון בתי יוקרה ושיפוצים מקיפים.