

# הביקוש לשומר בבניין עולה

לא רק לעשירון העליון: בחברות השמירה מספרים שהאלימות הגואה ברחובות העלתה בקרב התושבים המודאגים את הביקושים למצלמות אבטחה ולשומרים. הקבלנים נענים לדרישות ומנסים להוזיל עלויות לדיירים: ממליצים על שומר לכמה בניינים בפרויקט מגורים - במקום ללובי אחד.

תהיה עמדת שומר ומצלמות במעגל סגור, כחלק אינהרנטי שישולם עבור הדירה באותו פרויקט, אומר ארז כהן, שמאי מקרקעין ותיק.

לדבריו, "מרכיב ההוצאה החודשית הגבוהה אינו מהווה שיקול משמעותי עבור אותם דיירים. אולם באזורים בעייתיים יותר ברור שדיירים ירצו את מערך האבטחה. השאלה היא אם הם יוכלו לעמוד בעלות הכוללת, ובמיוחד בעלות החודשית."



פרויקט "לב העיר"

## אבל מה קורה עם בניינים ישנים?

במבנים רבים אין אפילו ויטריות כניסה החוצצת בין דלת הדירה לבין הרחוב. הפתרון, אומר נדב ליסובסקי סמנכ"ל השיווק של קבוצת ביאייר, טמון בתמ"א 38. "בשנים האחרונות מסתבר שדווקא תמ"א 38 מהווה קטליזטור משמעותי ליצירת לובי סגור ומאובטח בבניינים ישנים. יותר מ-90% מהדיירים שרצו לקדם בבניין בו גרו את תמ"א 38, ביקשו לסגור את כניסת הבניין ולשלב אינטרקום הכולל טלוויזיה במעגל סגור" לאחרונה, הוקמה בקבוצה מחלקה ייעודית לנושא תמ"א 38 ופינוי בינוי ברחבי ירושלים.

## אפשר להסתפק בקודן?

לדברי ליסובסקי, קיימת כיום דרישה מפורשת מצד אחוז גבוה של רוכשים - לקבל לובי עם עמדת שומר מאוישת 24 שעות ביממה, קודן בכניסה ומצלמות במעגל סגור. לדבריו, כך מתוכננים פרויקטים נוספים של החברה כמו SKY בנתניה ורמת ארונה בירושלים. להערכתו, תוך מספר שנים יהפוך נושא זה לסטנדרט בכל פרויקט שירצה להעניק תחושת ביטחון מרבית.

למרות זאת, קבלנים מודעים להוצאה החודשית הגבוהה ולא כולם ממהרים להכביד על רוכשי הדירות החדשות, וטוענים כי בתיאום עם רצונות הדיירים ולאור העלויות הגבוהות של אחזקת שומר בלובי 24 שעות - הוחלט בבניינים רבים על התקנת קודן עבור דיירי הבניין בלבד. דבר זה מאפשר כניסה לשטח מגדלי המגורים רק לאנשים מורשים.

"הפרויקט שלנו תוכנן מראש כמתחם סגור לדיירים, והוא כולל עמדת שומר חיצונית ושער כניסה למתחם הכולל שישה בניינים", מספר תמיר לולו, סמנכ"ל השיווק של חברת מאביב הבונה את פרויקט "לב העיר" בירושלים. לדבריו, "ההחלטה נבעה מהשיקול הבטיחותי הנותן ערך מוסף גדול וחשוב בעיני רוכשי הדירה הירושלמי, ומהשיקול השיווקי-מיתוגי של מגדלים חדשים איכותיים הנבנים כשכונה סגורה ובטוחה".

גם בחברת השמאות "זאב כהן-ארז כהן" מטילים ספק בהוצאות הביטחון החדשות, ומבחינתם לא בטוח שמי שצריך אותם באמת יעמוד בנטל הכבד. "ברור כי בבניין יוקרתי שנבנה בפארק צמרות בתל-אביב



ארונה אקסלוסיב-ביאייר

בדרך כלל בפרויקטים למגורים המיועדים למשפחות ממעמד הביניים. לכן, גם כשלא מדובר ברב קומות, קיימות תוכניות להציב שומר שיגן על מספר בניינים במקביל - וכך לחסוך בעלויות.

בפרויקט "משכנות האומה" של הקבוצה, אומר ליסובסקי כי לפני כ-10 שנים לא ניתן היה למצוא בכלל פרויקטים עם עמדת שומר מחוץ לתל-אביב - וגם שם הדבר היה נדיר. ליסובסקי מספר כי מדובר בתוספת של כ-5%-10% ממחיר הדירה וכן תוספת משמעותית בדמי ועד הבית. לדבריו, כ-70% מוכנים לשלם את "הפרמיה" עבור תחושת הביטחון האישי.



פרויקט "משכנות האומה"

האם הישראלים מסתפקים בהגנת המשטרה על ביטחונם? ספק רב. בעקבות גל האלימות הגואה, נרשמו התעניינות וביקושים רבים בקרב חברות השמירה הפרטיות, בין השאר למצלמות אבטחה בבתי המגורים ולשומרים בלובי הבניינים המשותפים. אלו מביאים להוצאה של מאות שקלים נוספים, כחלק מהוצאות הדיור החודשיות.

לדברי אמיר רוזנבלום, יועץ מומחה בתחום ניהול ואחזקת מבני מגורים והבעלים של חברת עידן ש.ג., כיום כל נושא הביטחון והבטיחות הוא א-ב בתחום ניהול ואחזקת מבנים וחלק בלתי נפרד בתכנון הבניין או המגדל העתיד להיבנות. רוזנבלום מציין כי עמדת שומר שעפ"י רוב מאוישת 24 שעות ביממה ומערכת מצלמות הינם שכיחים ומקובלים כיום כסטנדרט מחייב בכל בית משותף ומדגיש כי הדרישה מגיעה קודם כל מהדיירים עצמם שמבקשים לעגן בהסכם עם חברת הניהול את הנושא הבטיחותי עם איש שמירה כמו גם את הנושא התחזוקתי של הבניין עם איש אחזקה שדואג לתחזוקה השוטפת של הבניין.

לדברי נדב ליסובסקי סמנכ"ל השיווק של קבוצת ביאייר הבונה פרויקטים רבים בעיר, הטרנד של שומר בבניין יעלה בסביבות 4000 שקל בחודש לדיירי הבניין. כיום מסביר ליסובסקי, יש שומר כזה כמעט בכל רב קומות חדש שנבנה.

לדבריו, גם חברות הנדל"ן יודעות שכיום כדי למכור דירות, עליהן להרגיע את הלוקוחות עם ביטחון נוסף לזה שהם מקבלים מהמשטרה ומהרשות המקומית. את השירותים הללו מספקות חברות הנדל"ן