



# תחילת עידו הפריפריה

עידו אפרתי

## רחובות

### בירת הנדל"ן של השפלה

מי שיזדמן לרחוב הראשי והמיושן של רחובות הוותיקה, לא יבין על מה המהומה ומה הפך אותה לסיפור הצלחה גדול. תקופה ארוכה היא השתרכה אחרי ערים דוגמת ראשון לציון ונס ציונה השכנה, אולם תנופת הבנייה ברחובות הפכה אותה למוקד פעילות מרכזי ומוביל בשוק הנדל"ן באזור השפלה - ולאטרנטובה לזוגות צעירים ולמשפרי דיור מערי הסביבה וגוש דן.

לאן שלא מפנים את המבט נתקלים בעוד ועוד אתרי בנייה ושכונות חדשות: אלפי יחידות דיור בבנייה ובאכלוס. אם מוסיפים לכך את השיפור בדרכי הגישה לעיר - החיבור לכביש 431 ולכביש 40, תחנת הרכבת, כביש 6 וכביש 411 שיחבר את צומת בית עובד לצומת ביל"ו - הרי שיש כאן נוסחה נדל"נית ברובה להצלחה, כזו שגם הביא לזינוק של 25%-35% במחירי הדירות בשנתיים האחרונות.

לא מעט שכונות חדשות מתחרות כיום על ליבם של רוכשי הדירות ומציעות שכונות מטופחות במגדלי מגורים, לצד מגרשים לבנייה עצמית של בתים פרטיים. שכונת קריית המדע שליד מכוון ויצמן - שבה בונים בין היתר החברות שיכון ובינוי נדל"ן, האחים דוניץ וחברת רויטמן - צפויה לכלול כשתושלם הקמתה כ-2,000 יחידות דיור עטופות בבתי צמודי קרקע. לפני שנתיים עמד מחיר דירה בת 4 חדרים בשכונה על כ-1.25 מיליון שקל בממוצע. כיום מחירי דירות בנות 4 חדרים הם כ-1.45 מיליון שקל ודירות בנות 5 חדרים עולות כ-1.6 מיליון שקל ויותר.

בחלק המערבי של העיר בונה חברת אשדר את שכונת רחובות ההולנדית, שתכלול 1,750 דירות, ולצידה פרויקט פיננסי-בינוי של חברת אביסור. מחברת אשדר נמסר כי המחירים בפרויקט מסתכמים כיום בכ-1.2-1.4 מיליון שקל לדירות בנות 4 חדרים וכ-1.4-1.6 מיליון שקל לדירות בנות 5 חדרים.

וזהו רק רשימה חלקית. ניתן להוסיף לה את שכונת אחוזה הנשיא של קרד"ן נדל"ן וחוות חירם, הכוללת כ-1,000 יחידות דיור (מרביתן כבר בנויות ומאוכלסות) ופרויקט גדול של חברת אזורים בדרום-מערב העיר, שבו שכונות מגורים של כ-2,000 יחידות דיור ובהן דירות בנות 3 ו-3.5 חדרים - עם מרכז מסחרי, בתי ספר ופארק. בנוסף ישנה בנייה בחלקים הדרומיים של העיר.

"בחלק מהפרויקטים המחירים כבר מתקרבים לאלה שבנס ציונה, אם כי עדיין נשמר פער של כ-100 אלף שקל בממוצע", טוענת ציפי פרנס, זכיינית אנגלו סכסון ברחובות. "קהל הקונים הם תושבי רחובות והסביבה - ערים כמו נס ציונה, ראשון לציון - או כאלה שבורחים מלוד ומרמלה. יש גם לא מעט משקיעים שמחפשים בעיר דירת 3 חדרים" לדרכי פרנס, בעיר יש שוק שכירות פעיל, וכיום דירות בנות 3 חדרים במרכז העיר מושכרות בכ-3,200-3,800 שקל ויותר.

הבנייה החדשה משפיעה באופן טבעי על שוק הדירות מיר שנייה, וגם כאן מחירי הדירות נמצאים במגמת עלייה: למשל, פרנס מספרת כי לאחרונה נמכרה דירה בת 4 חדרים בבניין בן 18 שנה במרכז העיר בכ-1.37 מיליון שקל. בשכונות היוכל שבדרום-מזרח העיר נמכרה דירה בת 4 חדרים בבניין בן 12 שנה בכ-1.22 מיליון שקל.

זוהי הבשורה הגדולה של השנה - ואולי יותר משנה: לראשונה מיטשטש הגבול בין מדינת גוש דן לשאר חלקי ישראל • את מה שלא הצליחה הממשלה, עושים כוחות השוק: מחירי הנדל"ן המזנקים שולחים יותר ויותר ישראלים אל היישובים האטרקטיביים החדשים



2010 לימדה אותנו שבמצב השוק הנוכחי לא צריך לחפש בזכוכית מגדלת את להיטי הנדל"ן של 2011, וכי הבנייה החדשה מכתיבה את הטון ומציירת את מפת הביקושים החדשה של ישראל

שנתיים האחרונות, שהתאפיינו בעליית מחירים דרמטיות בשוק הנדל"ן, לא היטיבו עם רוכשי הדירות. אולם בראיה רחבה יותר, הן העניקו שלא במתכוון "שירות לאומי" יקר ערך - שהשפעותיו השלכותיו יורגשו רק בעתיד.

לא מדובר בהתערבות המדינה בשוק המשכנתאות, בקבוצות הרכישה או בניסיונות למתן את הביקוש ולהגדיל את היצע דירות; השנה שחלפה תירשם בספרי ההיסטוריה כשנה שבה החלו, לראשונה מאז הקמת המדינה, להתבקע החומות הצורות והגבולות הברורים שהפרידו עשרות שנים בין מרכז הארץ לבין הפריפריה. השנה האחרונה הוכיחה שבמקום שבו כשלה האידיאל לוגי - הצליחו כוחות השוק. זו אולי לא בשורה מנחמת עבור דור המייסדים, אבל אלה פני הדברים כפי שמשקף מהנעשה בשטח ומנתוני המאקרו. מחירי הנדל"ן באזור המרכז הופכים נגישים רק לחלק הולך וקטן של הציבור, ומי שבכל זאת מבקש לרכוש בית מוצא עצמו במקומות רחוקים יותר.

תורמים למגמה הזו גם שיפור הנגישות התחבורתית, פיתוח מוקדי התעסוקה וכן שיפור איכות החיים והתחדשותן של הערים, אחרי תרדמת ארוכת שנים. שתי "המדינות" שטופחו כאן בהתמדה - זו שבין גדרה לחדרה וזו העוטפת אותה - הולכות זו לקראת זו ומצמצמות את הפער בהשפעת המתרחש בשוק הנדל"ן.

שנת 2010 לימדה אותנו שבמצב השוק הנוכחי לא צריך לחפש בזכוכית מגדלת את להיטי הנדל"ן של 2011, וכי הבנייה החדשה היא זו שמכתיבה את הטון ומציירת את מפת הביקושים החדשה של ישראל. ערים שהשכילו לקדם בשנים האחרונות תוכניות בנייה בהיקפים גדולים הן אלה שנהנות היום מהמצב: הן זוכות להגירה של צעירי צעיר ואיכותי, שמחפש שכונות מגורים חדשות עם שטחים ירוקים ומעטפת קהילתית ראויה - גם במחיר של יציאה מגוש דן ונסיעה ברכבת או בכביש אגרה.

רוב הציבור בישראל הפנים את העובדה שציפייה לירידת מחירים במרכז ארץ היא עניין לבעלי סבלנות אינן קץ, וכי האטרנטובה האמיתית מחייבת נדירה ככל שמאפשר התקציב.

ההערכה היא שבי-2011 תתחזק מגמה זו ותעלה על המפה מקומות חדשים, שבימים אחרים לא היו זוכים לעינה. במקביל אנו עדים למהלכים להאצת הגידול בהיצע במרכז הארץ, שכנראה ישפיעו על השוק רק בעתיד הרחוק יותר.



אחוזת הנשיא, רחובות. מוקד פעילות מרכזי של שוק הנדל"ן (צילום: דני מרון)



## פרדס חנה כרכור

### בין חוצה ישראל לכביש החוף

בעשור האחרון נהנו בנימינה וזיכרון יעקב מביקוש ניכר ומעליית מחירי הנדל"ן. שיפור הנגישות התחבורתית, כמו גם הצביון הייחודי שלהן, הפכו אותן למקום מחוזר עליידי רוכשים. עליות המחירים באזור הקרינו אמנם על שוק המגורים בפרדס חנה כרכור הסמוכות, אולם עדיין קיים ביניהן פער שהולך ומצטמצם.

ההיסטוריה המפותלת של המועצה המקומית פרדס חנה כרכור (שנוסדה מחיבור של שני המושבים ב-1969) הפכה אותה ליישוב בעל אופי מעורב, שנע בין הכפרי לעירוני. שורשיה החקלאיים בענף הפרדסנות פינו את מקומם לאורך השנים לטובת קליטת עלייה - מתקופת המעברות של שנות ה-50 ועד קליטת העלייה בשנות ה-90.

בהתאם, גם הבנייה במקום היא מעין שעטנו של בתים כפריים צמודי קרקע לצד שכונות של בנייני שיכון ובנייה רוויה חדשה יותר. היישוב, המונה כ-32 אלף תושבים, כולל שכונות שונות בעלות מאפיינים סוציו-אקונומיים שונים, והחלק המזרחי נחשב טוב יותר מהחלק מהערבי.

מיקומה ושיפור הנגישות התחבורתית אליה גרמו ליימים רבים להתעניין ולרכוש קרקעות באזור הממוקם על כביש 65, בנקודת האמצע שבין הכביש הישן (כביש 4) לכביש החוף (כביש 2) ממערב וכביש חוצה ישראל (כביש 6) ממזרח. המועצה נמ' צאת בנקודת האמצע שבין שתי ערים גדולות - חיפה

ותל-אביב, ובקרבתה שתי תחנות רכבת - האחת בסמוך לאזור התעשייה של קיסריה והשנייה בבנימינה השכנה.

לדברי בועז וייטמן, זכייני רי/מקס בפרדס חנה כרכור, פער המחירים בינה לבין בנימינה עומד כיום על כ-100 אלף שקל בממוצע. מחיר דירה בת 4 חדרים חדשה ביישוב הוא 980-950 אלף שקל, ומחיר דירה בת 4 חדרים מיד שנייה בבניין בן 15 שנה עומד כיום על 700-720 אלף שקל.

בתים פרטיים על מגרשים בני חצי דונם עולים כ-2 מיליון שקל, ובתים על מגרשים של רבע דונם עולים כ-1.4-1.5 מיליון שקל. "אין כיום הרבה היצע בשוק מיד שנייה, אבל מתוכננת כאן בנייה מסיבית של קבלנים", מסביר וייטמן.

ואכן, בשנה האחרונה זיהו יזמים רבים את הפוטנציאל הנדל"ני של פרדס חנה כרכור, בעיקר בשל מיקומה והבנייה החדשה המתכוננת בשכונת נווה פרדסים.

במאי השנה רכשה אאורה ישראל, שבבעלותו ובניהולו של עו"ד יעקב אטרקצ'י, קרקעות בשכונת נווה פרדסים שבדרום-מערב היישוב להקמת 224 דירות ב-4 בניינים בני 14 קומות וכן קרקעות להקמת 52 קוטג'ים.

"יש בפרדס חנה התפתחות יפה של דירות בנות 4 חדרים בסכום של עד מיליון שקל. יש כיום ביקוש גדול מאוד של זוגות צעירים, והרכבת וכביש החוף מצמצמים את הטווח למרכז הארץ", מסביר אטרקצ'י. ביוני השנה רכשה חברת צבי צרפתי ובניו קרקע בשכונה להקמת 224 דירות. לדברי המנכ"ל המשותף בחברה משה צרפתי, מחיר דירה בת 4 חדרים יהיה כמיליון שקל, ומחיר דירה בת 5 חדרים יהיה כ-1.2 מיליון שקל.

## מערב חדרה

### מוצלים את הים

יש הטוענים כי "מודל נתניה" - המבהיר איך לוקחים עיר חוף שמעליה מרחפת עננה שחורה של תדמית בעייתית והופכים אותה להצלחה נדל"נית - הוא לא פחות מגאוני. יעידו על כך תושבי פולג, קרי יית השרון ועיר ימים - כולן שכונות מגורים בעיר, שתושביהן רואים עצמם בראש ובראשונה כתושבי השכונה החדשה ופחות כתושבי נתניה.

היה זה רק עניין של זמן עד שעליות המחירים בנתניה (שבשנים האחרונות היתה אחת השיאניות במכירת דירות) תמתה את גבולות מפת הביקושים צפונה, אל עיר החוף הבאה - חדרה. התייקרות הדיירות בשרון בעשור האחרון הצליחה לפסוח על חדרה והתמקרה בעיקר במושבים ובעדי דרום השרון, דוגמת דעננה, הרצליה, כפר סבא ונתניה. חדרה נשארה מאחור ורק לאחרונה החלה להשלים את הפערים ולנצל את היתרון הנדל"ני הבולט שלה, חוף הים.

משקיעים ורוכשי דירות שיגיעו לאזור הדרום מערבי של חדרה, לאורך רחוב הצוקים, לא ייתקלו בשכונה בנויה או מפותחת - מה שעלול להטיע אותם במבט ראשון. אולם גם אלה שאינם חדי הבחינה ויסיירו בין הבתים הפרטיים הבנויים על מגרשים גדולים הפזורים בשכונת עין הים, יבינו היטב שמי שהשכיל לרכוש בעבר את המגרשים בעשרות אלפי דולרים עשה את עיסקת חייו.

מעברו השני של הכביש (מצפון לרחוב הצוקים) נמצאת בשלבי הקמה ראשוניים שכונת חופים (שבבעבר היתה פרויקט של חברת הפציבה), שצפויה

להציע למעלה מ-1,400 דירות חדשות במגדלי מגורים. לא מדובר בפוטנציאל ערטילאי, כי אם בתנודת פת בנייה ופיתוח סביבתי שצפויה למקם את שכונות מערב חדרה במקום טוב במרכז מפת הביקושים. פרויקטים נוספים, בין היתר של חברת גמול גדל"ן, נבנים במרכז העיר.

בשנה קרובה תחל החברה הכלכלית חדרה לבצע את הפיתוח הסביבתי במערב העיר ובשכונות, שייכלול הסדרה של כבישים ותשתיות, הקמת שטחים ידוקים עם מתקני משחקים, מסלולי רכיבה, מגרשי טניס, קריית חינוך, בתי ספר וגני ילדים. תרשיבי השכונות ייהנו גם מגישה ישירה לכביש החוף באמצעות חיבור המשכו של רחוב הצוקים.

דינמיקת המחירים בשכונת חופים, שלמעט 4 בניינים נמצאת עדיין בחיתוליה, מדאה עלייה חדה במחירי הדירות - בהתאם לשווי הנדל"ני של חוף הים החדרתי.

אם בשנת 2005 נמכרה דירה חדשה בת 4 חדרים במתחם ב-630 אלף שקל, כיום דירות בנות 4 חדרים נמכרות ב-1.2 מיליון שקל ויותר. רק לאחרונה נמכרה דירה בקומה השביעית בפרויקט קיים במחיר של 1.25 מיליון שקל.

הבתים הפרטיים בשכונת עין הים, שטרם בוצע בה פיתוח סביבתי, שוכנים על מגרשים ששטחם 400 מ"ר.

לדברי נפתלי פלצינסקי, זכייני אנגלו סכסון בחדר, בשנת 2004 נמכרו המגרשים לכל דורש במחירי של 90-70 אלף דולר למגרש, ובשנת 2006 עמד מחיר מגרש על 125 אלף דולר בממוצע. "כיום אין הרבה מגרשים שמוצעים למכירה", הוא מסביר. "מחיר מגרש עומד בממוצע על 1.5 מיליון שקל, ומחירי הבתים הקיימים נעים בין 2.2 ל-2.7 מיליון שקל".

שכונת חופים, חדרה. מפת הביקושים נמתחת (צילום: מקס ילינסון)

פלורנטיין. אין הרבה סיפורי סינדורה (צילום: יוסי אלוני)



## שכונות דרום תל-אביב ההבטחה הולכת ומתממשת

כבר שנים מסמנים בענף הנדל"ן את דרום תל-אביב כ"מקום החם הבא" של שוק הנדל"ן בעיר. מאז ועד היום מומשה ההבטחה רק באופן חלקי, היות שתחת ההגדרה הכללית של "דרום תל-אביב" מתקיימות שכונות רבות ושוקי נדל"ן שונים, ולא נמצאה עדיין שכונה בדרום העיר שהצליחה לשחזר את "סיפור סינדורה" של שכונת נווה צדק.

גם שכונת פלורנטיין, שבעיני רבים היא סיפור הצלחה ומחירי הנדל"ן בה עלו, עדיין רחוקה מלהיות סביבת מגורים הומוגנית וירוקה שמציעה אלטרנטיבה למשפחות. בשעות היום היא עדיין מזוהה בעיקר עם פעילות מסחר ובתי מלאכה, ורוכשי הנכסים בה הם בעיקר צעירים רווקים או משקיעים שמבקשים ליהנות משוק השכירות המקומי והתוססת.

חברות יזמיות גדולות, דוגמת אפריקה מגורים וחברת אביב, מתכננות להקים בשכונה פרויקטים למגורים - גם הם בעלי זיקה לאוכלוסייה צעירה. אולם בכך לא מסתכמת הפעילות בשכונות דרום העיר, וזו מעסיקה (ועוד תעסיק) משקיעים ואנשי נדל"ן, שמעמיקים את פעילותם בשוק ומגבירים את נוכחותם במקומות כמו אזור שוק העלייה, התחנה המרכזית הישנה (נווה שאנן), קריית שלום ושכונת שפירא.

לרברי אדמונד אביב, זכ"ן רי/מקס בדרום העיר, "לפני 3 שנים נמכרו בנווה צה"ל דירות 2.5 חדרים בשטח 60 מ"ר בבניינים בני 40 שנה ומעלה, עם 3 קומות ללא מעלית, אלף 120 אלף דולר. היום נמכרים נכסים כאלה בכ-900 אלף שקל. בכית ברבור השכנה דירות בבניינים בני 7-8 קומות בנות 3.5 חדרים (לא משופצות) נמכרות כיום בכ-1.3 מיליון

שקל - זינוק של 35% בשנתיים האחרונות. דירות רחבות יותר ומשופצות נמכרות בכ-1.5 מיליון שקל.

"הבעיה היא שכיום לא ניתן למצוא שם דירות למכירה. המחירים לא נעצרים לרגע - הם תמיד במגמת עלייה", אומר אביב. "מה שגורם לכך הוא העובדה שדרום תל-אביב מתחילה להתפתח, מהצפון עוברים לדרום, משפצים בניינים ומשפריים את האזור, וכיום אין מספיק דירות ביחס לביקוש".

בריקה ומיפוי של האזור שערך לאחרונה מכון גיאוקרטוגרפיה מעלים כי מחירי הדירות בדרום תל-אביב עלו ב-18% בחצי השנה האחרונה לעומת שאר חלקי העיר, שם עלו מחירי הדירות בכ-12% בממוצע. לרברי ד"ר רינה דגני, מנכ"ל המכון, דירה באזור דרום תל-אביב מוצעת למכירה בכ-1.19 מיליון שקל בממוצע, לעומת מיליון שקל ב-2009.

"האזור שבו המחירים מתחילים לעלות הוא האזור שבין רחוב לוינסקי לבין רחוב סלמה וכן בשכונת שפירא. המחירים בשתי שכונות אלה עלו ב-26%-30%. בשכונת פלורנטיין עלו המחירים בכ-20%, מפני שהמחירים בה כבר עלו בשנים קודמות", מסבירה דגני.

לטענתה, בעשור האחרון עלו מחירי הדירות בכל תל-אביב בכ-46%, ובשכונת שפירא וברחובות הר ציון והעלייה המחירים אף הוכפלו.

"בנווה שאנן חלה העלייה הנמוכה ביותר במחירי הדירות בעשור האחרון, כנראה בשל החזירה הגדולה של סוודנים שמתפשטת באזור", טוענת דגני.

**זכ"ן רי/מקס אדמונד אביב:**  
"מהצפון עוברים לדרום, משפצים בניינים ומשפריים את האזור - וכיום אין מספיק דירות ביחס לביקוש"



אשקלון. המקום החם של שוק הנדל"ן (צילום: אדי ישראל)

נה ברוכשים תושבי אשדוד. בהתאם, מחירי הדירות בו ער לים. אירוע נוסף שאמור לקרב את אשקלון למרכז הארץ הוא פתיחת קו רכבת חדש במהלך השנה הקרובה, שיקצר משמעותית את המסלול הארוך בין תל-אביב לאשקלון משעה 30 דקות.

"אם לפני שנה וחצי מכרנו דירה בת 5 חדרים בכ-700 אלף שקל, היום המחיר הוא 890 אלף שקל. זה נובע מביקושים גבוהים. מצב שבו כבר באמצע בניית שלד לפרויקט של 72 יח"ד כל הדירות נמכרו הוא מצב שלא הכרנו כאן בעבר", טוען אבי גבריאל, מנהל פרויקטים בחברת ד.א.א.ר ישראל מקבוצת האחים ישראל. "כל זה קורה בזמן שבאשדוד השכנה מחיר דירה בת 4 חדרים הוא 1.3-1.4 מיליון שקל ודירות 5 חדרים עולות 1.5 מיליון שקל וצפונה", הוא מסביר. חברת י.ח. דמרי מעורבת כיום בבניית שני פרויקטים באשקלון, "דמרי NINE" ו"נווה דמרי", הכוללים מאות יחידות דיור. אך מה שעתידי להגדיל את העיר בעשרות אלפי תושבים הוא תוכניות בנייה נרחבות לעשור הקרוב, שאותן מקדמים הוועדה המקומית וראש העיר בני וקנין. רק בשנה האחרונה חתמה הוועדה המקומית על כ-1,500 היתרי בנייה והיא מקדמת תוכניות בנייה של כמעט 15 אלף יחידות דיור בפחות מעשור - בין היתר בשכונת ברנע, אפרידר, לכל אורך רחוב יצחק רבין ובשכונת גוספות. תוכניות הבינוי כוללות גם כ-2,800 יחידות דיור בשכונת רמת כרמים בצפון-מזרח העיר, 2,800 נוספות במצפה ברנע הסמוכה, 1,000 בשכונת נוה הרצוג, כ-2,700 בנאות אשקלון ו-3,000 בשכונת אגמים.

**מנהל הפרויקטים אבי גבריאל:**  
"מצב שבו כבר באמצע בניית שלד לפרויקט של 72 יחידות דיור כל הדירות נמכרו הוא מצב שלא הכרנו כאן בעבר"

## אשקלון המרחק לתל-אביב מתקצר

העיר אשקלון היא דוגמה בולטת לחוק הכלים השלובים שפועל בשוק הנדל"ן: 15 דקות נסיעה ומרחק אווירי של כ-10 ק"מ הצליחו להשאיר את אשקלון הרבה מאחורי שכנתה הצפונית אשדוד. גם טילי גראד שנחתו בשכונותיה בשנת 2008 לא תרמו לשוק המקומי.

אבל נתוני השמאי הממשלתי לסיכום הרבעון השלישי של השנה רוממו את אשקלון למעמד שטרם ירעה - והפכו אותה לנושא החם של שוק הנדל"ן. עליפי הנתונים, בשנה האחרונה זינוק מחירי הדירות בעיר ב-17% ומחיר דירה בת 4 חדרים עומד על 727 אלף שקל בממוצע, לעומת 619 אלף שקל שנה קודם לכן.

אם לא די בכך, העיר הגיעה למקום השני במכירת דירות חדשות בחודשים ינואר-ספטמבר עם 948 דירות. על פי נתוני האתר יד2, על כל מודעה לפרסום דירה מיד שנייה למכירה, ישנם 163 מתעניינים - ולפניה ברשימה רק תל-אביב וחולון.

בעירייה ממהרים לזקוף את ההישג לזכות ראש העיר וההשקעות בחינוך, בתרבות ובשיפור חוות העיר - אולם בין אם זה נכון או לא, זאת יכולה להיות סיבה רק לחלק מהסחף שמגיע לעיר.

כשעומדים בשכונת ברנע ג' שבצפון העיר, רי מבט חטוף כדי להבין את מתרחש בעיר מבחינה נדל"נית: אשקלון היא מובלעת זמנית בשוק הנדל"ן, שתלך ותסגור את הפערים בינה לבין אשדוד - פערים שעד לפני כשנתיים הגיעו ל-40%.

הנוסחה של בנייה חדשה במחירים נמוכים ביחס לאשדוד עוררה את השוק האשקלוני והציפה אותו בראש ובראשו



ברמה אחת מתחת נמצאים המושכים בן נז, כפר שמואל, משמר איילון ויד רמב"ם, שבהם מחירי הנחלות הם 5-4 מיליון שקל. מחירי הבתים ביד רמב"ם נעים כיום סביב 2.5 מיליון שקל.

לדברי שמואל שריזלי, ממחלקת המושכים של רשת אנגלו סכסון, היישובים שהפכו פופולריים באחרונה הם ישרש ובית חשמונאי. מושב ישרש, שנוסד בשנות ה-50 עליידי עולים ממרוקו, הוא אחד הנהנים הגדולים מכביש 431 שמפריד בינו ובין העיר רמלה. כיום מחירי הבתים בהרבה הם 3-2.7 מיליון שקל לבתים ששטחם 220-160 מ"ר על מגרש שים בני חצי דונם.

5 ק"מ ממזרח לשם נמצא היישוב הקהילתי בית חשמונאי, שהוקם ב-1970. "זה יישוב כפרי קהילתי שמתאפיין בבתי פרטיים ודרימפח" תיים. היישוב מושך אליו הרבה משפחות של צעירים באמצע הדרך, שלא יכולים להרשות לעצמם בתים פרטיים במקומות יקרים יותר. מחיר בית פרטי הוא כ-2.5 מיליון שקל ובית דרימפחתי עולה כ-2 מיליון שקל", מספר שריזלי.

היישובים הפחות מבוקשים כיום באזור הם מושבים דוגמת פדיה, פתחיה ובית עזיאל, הסמוכים לדרום רמלה. מדובר ביישובים ותיקים, המבוססים על אוכלוסיית עולים ותיקה מצפון אפריקה ונהנים מקרבה ומנגישות דומות לשאר תושבי האזור. מחירי הבתים במושבים הללו הם 2.2-2.3 מיליון שקל בממוצע, וההנחה היא שבשלב מסוים יצטרפו גם הם לגל הביקושים ועלויות המחירים באזור.

## תושבי גזר

### אווירה כפרית לא רחוק מגוש דן

בעשור האחרון הפכו מרבית המושבים באזור השרון, גדרה וחבל מודיעין עין לעיד בלתי מושג עבור רוב רוכשי הבתים, בשל עלויות המחירים הח" דות. קשה כיום למצוא בית על מגרש גדול במושבי מרכז הארץ, וגם בית שנחשב זול יחסית מצריך סכומי כסף נכבדים. ובכל זאת, ישנם עדיין יישובים כפריים במרחק סביר מגוש דן שטרם הגיעו למיצוי הפוטנציאל ועתידם עוד לפניהם. כשם שהעיר רמלה מתחילה רק כעת להביא לידי ביטוי את הפוטנציאל הנדל"ני שלה ואת מיקומה - כך גם היישובים והי מושבים המקיפים אותה, הנמצאים בתחומה של המועצה האזורית גזר, הם בגדר פוטנציאל שמומש עד כה באופן חלקי.

המושב שנחשב המבוקש והמוכר ביותר באזור הוא מושב כרמי יוסף, שמשך אליו בעשור האחרון תושבים בעלי אמצעים וכרמה סוציאלית נומית גבוהה - והמחירים בו הם הגבוהים ביותר. למשל, מחירי הנחלות במושב, הכוללות בנוסף לשטחים החקלאיים גם חלקות בנות 2 דונמים לבניית 2 בתים, מגיעים ל-6 מיליון שקל. מחירי בתים בהרחבת המושב הם 4.5-3.2 מיליון שקל.



יבנה. לא רק מאיר שטרית (צילום: יוסי אלוני)

## יבנה

### בנייה חדשה מתחת למחירי השוק

"נרשמתי להגרלה כדי לקנות שתי דירות - אחת להשקעה ואחת למגורים", מספר נ, עמית חבר שהשתתף באירוע המכירות של חברת תרהר ביבנה בחודש שעבר. הוא היה רק אחד מאלפי עמיתים שהתמודדו על רכישת 510 דירות חדשות בהנחה בפרויקט "תרהר על פארק" בשכונת גן ראובן שבעיר. באירוע מכי רות אחד מכרה החברה את כל הדירות שהקצתה לעמותה (מתוך 1,000 דירות שהיא מקימה במתחם). נ, שאינו תושב העיר, לא זכה לצערו באף אחת מהדירות - אולם האירוע הפך את יבנה למוקד צניין בשוק.

המבצע הציג דירות בהנחה של 18% בהשוואה למחירי השוק, ככלל זה דירות בנות 3 חדרים שמחירן מתחיל ב-784 אלף שקל ודירות בנות 4 חדרים ב-930 אלף שקל. רבים מהמתעניינים לא היו כלל תושבי העיר וראו ברכישה דווקא הזדמנות להשקעה - לקח שהפיקו כפי הנראה משכונות חדשות אחרות בערי השפלה. ההנחה היא שכלל שהבנייה החדשה בעיר תהפוך מתוכנית למציאות, מה שכבר קורה, כך תהפוך העיר למבוקשת יותר.

מה ידע רוב הציבור על העיר יבנה? עבור מי שאינו תושב העיר הסתכם הידע על יבנה בכך שהיא מחולקת ל-3 אזורים גדולים: השכונה האזרחית, שכונת המשטרה והשכונה הצבאית. פניה של העיר מזוהות בעיקר עם תושב העיר הוותיק וראש העירייה לשעבר, ח"כ מאיר שטרית.

העיר, שנחשבת למקום פרוכניציאלי איכותי, היתה זמן רב מתחת לרדאר של רוכשי הדירות, בין היתר משום שתקופה ארוכה לא בוצעה בה בנייה חדשה - דבר שתרם לעליית מחירי הנכסים בעיר בשנתיים האחרונות. ובכל זאת, השנה שחלפה גרמה לרבים להבין שאחרי שרחובות ונס ציונה זכו למעמד של להיטי נדל"ן, הגיע תורה של יבנה - והבנייה החדשה בעיר צפויה להפוך אותה למוקד פעילות נדל"ני חשוב באזור.

שכונת יבנה הירוקה, שבה אמורות להיבנות 2,900 דירות, לצד שכונת גן ראובן הסמוכה, שבה יוקמו עוד 1,300 דירות - היא רק חלק מהתוכניות להוסיף בתוך עשור 15 אלף דירות חדשות לעיר. עליית המחירים הכללית ושינוי תפיסת הזמן והמרחק מתלאיבי עשו גם הם טוב לעיר - ולפתע היא נראית קרובה מתמיד.



שכונת אגמים, נתניה. קשה להתעלם

## נתניה

### גם לזוגות צעירים

קשה להתעלם מהנוכחות המשמעותית של נתניה בשוק הנדל"ן בשנים האחרונות. למרות שהיא בין הערים המובילות בהיקף המכירות ובעלויות מחירים, עיקר פעילות הנדל"ן בעיר מתמקדת בשכונות החדשות יחסית: עיר ימים, קריית השרון, רמת פולג ולאחרונה גם שכונת אגמים.

90% מיחידות הדיור שייבנו ב-5 השנים הקרובות באזור השרון, במסגרת מכרזי מינהל מקרקעי ישראל, ייבנו בשכונת אגמים בנתניה. משנת 2008 פורסמו מכרזים ל-2,031 יחידות דיור באזור השרון, מתוכן 1,854 יחידות דיור בשכונת אגמים בלבד.

"נתניה התאימה את עצמה באופן המושכל ביותר לכל פלחי השוק", טוען סוקר השוק לוי יצחק. "יש בה שכונות מזרחיות המתאימות לזוגות צעירים ולמשפחות צעירות (קריית השרון ליד המכללה), שכונות עמ" מיות ושכונות יוקרה כמו רמת פולג. בונים בה שכונת יוקרה כמו עיר ימים ושכונה עממית יותר כמו אגמים, ויש אפילו שכונות זולות כמו קריית נורדאו, שבה עלו מחירי הדירות השנה בעד 15%, ודירות 4 חדרים שנמכרות כיום בכ-800 אלף שקל, לעומת 620-680 אלף שקל בעבר".

לדברי יצחק, בשלהי 2008 היתה נתניה בין הנפגעות הראשונות, כש משקיעי החוץ חדלו לרכוש דירות בעיר ימים וניסו למכור במחירי הפסד את מה שכבר רכשו. אולם שוק הדיור בעיר אוזן עליידי הזוגות הצעירים

ומשפרי הדיור, שרכשו דירות בקריית השרון ובשכונת אגמים החדשה. כיום נבנות ומוצעות למכירה בעיר מאות דירות חדשות, בין היתר על ידי החברות אשדור, י.ח. דמרי, בוני התיכון, גמול נדל"ן ואחרים.

"יש דירות זולות ויקרות יותר, תלוי במיקום הספציפי בשכונה ובדמת ההשקעות - אך קיים ביקוש", מסביר יצחק. "גם משפרי דיור פנימיים משדרגים לדירות בתוך השכונה".

בשכונת אגמים נמכרות דירות בנות 4 חדרים ב-1.3-1.4 מיליון שקל, ברמת פולג דירות 5 חדרים בקו ראשון לים בקומה גבוהה נמכרות במחירים גבוהים של 2.2-2.5 מיליון שקל, והבעלים ממעטים להתפשר במחיר. "לעומת זאת, דירות בנות 4 חדרים, מרוחקות מהים ובקומות נמוכות, נמכרות ב-1.2-1.3 מיליון שקל", מסביר יצחק.

לדבריו, בשכונת עיר הימים, שנחשבת ליוקרתית יותר, דירות בנות 4 חדרים נמכרות ב-1.75-1.8 מיליון שקל. "מאחר שמדובר בדירות בבנייני פאר ליד הים ועם נוף ישר לים, במרחק כ-15 דקות נסיעה מהרצליה, ניתן להבין מדוע המחירים נותרים יציבים ולא יורדים למרות תהפוכות המשק. הם אינם עולים משום שהקבלנים מתחרים בינם לבין עצמם ומוכנים לתת הנחות - ובלבד שימכרו", מסביר יצחק.

אם בפרויקטים החדישים אנו רואים מכירות בכל סוגי הדידות ובכל הפרויקטים, בדירות יד שנייה המצב שונה. גם נתניה, בדומה לערים אחרות בארץ, סובלת ממכת התיישנות הדירות. כבר חודש שלישי ברציפות שדירות ישנות כמעט לא נמכרות - אפילו במחיר של ירידה דרמטית במחירן. אין משקיעים וזוגות צעירים, ואלה שכן רוכשים דירה עושים זאת בשכונות כמו קריית השרון. הדירות הישנות, גם הגדולות והמרווחות שבהן, נותרות ללא קונים.

## העסקאות של 2010

**ינואר, תל-אביב** | דירת 3.5 חדרים בשטח 83 מ"ר, בקומה שנייה בבניין בן 9 שנים על דרך נמיר, נמכרה ב-1.675 מיליון שקל (רי/מקס).

**פברואר, ירושלים** | בית ערבי משופץ בן 4 חדרים בשטח 120 מ"ר, בקומה שנייה, ברחוב הפורצים (קטמון הישנה), נמכר ב-2.7 מיליון שקל (רי/מקס).

**מרס, תל מונד** | ברחוב היהלום בתל מונד בית בן שנתיים, 6 חדרים, בנוי 170 מ"ר מגרש, 260 מ"ר, נמכר ב-1.987 מיליון שקל (רי/מקס).

**אפריל, ירושלים** | דירת 4 חדרים ברחוב נחום שריג (שכונת רמות), בשטח 116 מ"ר עם מרפסת, בקומה 3, נמכרה ב-745 אלף שקל.

**מאי, נתניה** | דירת 4.5 חדרים, 128 מ"ר בפרויקט גרין טאוור, קומה 2, 10 חניות תת-קרקעיות, מטבח משודרג, נמכרה ב-1.33 מיליון שקל (רי/מקס).

**יוני, הוד השרון** | קוטג' דו-משפחתי ברחוב מזל קשת בשכונת גלגל המזלות, על מגרש של 260 מ"ר, בנוי 234 מ"ר, 5 חדרים עם מרתף, בית בן 10 שנים, נמכר ב-2.875 מיליון שקל (רי/מקס).

**יולי, עמק חפר** | במושב חניאל בית על חצי דונם, בשטח בנוי של 170 מ"ר, 7 חדרים, פינתי עם נוף לשדות, נמכר ב-2.5 מיליון שקל (רי/מקס).

**אוגוסט, נתניה** | דירת 4 חדרים בנווה עוז (גלי ים), 114 מ"ר נטו עם מרפסת של כ-14 מ"ר, בקומה 9 מתוך 13 בבנין בן 12 שנה, עם נוף לים ו-2 חניות, נמכרה ב-1.62 מיליון שקל (אנגלו סכסון).

**ספטמבר, הרצליה** | פנטהאוז בן 5 חדרים ברחוב השופטים בהרצליה הצעירה, בשטח של 200 מ"ר עם מרפסת בשטח של 100 מ"ר עם נוף לים, בקומה 18, נמכר ב-4.750 מיליון שקל (אנגלו סכסון).

**אוקטובר, חדרה** | דירת גן בת 4 חדרים ברחוב חטיבת גבעתי, 120 מ"ר עם גינה של 330 מ"ר, קומה 3 עם חנייה, נמכרה ב-1.25 מיליון שקל (רי/מקס).

**נובמבר, נהריה** | דירת 5 חדרים ברחוב ז'בוטינסקי, 117 מ"ר, קומה 3 מתוך 5 עם מעלית, מרפסת 15 מ"ר עם נוף לים, עם חניה, ללא ממ"ד, זקוקה לשיפוץ, נמכרה ב-970 אלף שקל (אנגלו סכסון).

**דצמבר, ירושלים** | קוטג' בן 5 חדרים ברחוב הכפיר בשכונת מלחה, 170 מ"ר בנוי על 250 מ"ר, משופץ, נמכר ב-3.3 מיליון שקל (אנגלו סכסון).



ישרש. צעירים באמצע הדרך (צילום: יוסי אלוני)

## יקנעם

### זינוק של 200% בהתחלות בנייה

עבור רוב הציבור יקנעם מזוהה עם צומת יקנעם, שנמצא בדרך לטיול משפחתי בצפון, ורק הבתים המזדקרים מתוך ההר הירוק שממזרח חושפים ממנה טפח. מעטות הערים בצפון הארץ שניתן לציין אותן כערים חשובות שעברו מהפך – אך יקנעם בהחלט עונה על הגדרה זו. השילוב של מוקדי תעסוקה מפותחים לצד שיפור הנגישות התחבורתית ומרחבים ירוקים, הפך אותה למוקד עלייה לרגל גם לרוכשים וגם ליוזמים.

בעשור האחרון נהנתה יקנעם עילית מזינוק חד במספר התושבים: מ-5,000 ליותר מ-20 אלף. לפי התוכנית של העירייה, היישוב צפוי לצמוח ל-45 אלף תושבים עד 2020. יש שמכנים את יקנעם עילית "קריית עתידים של אזור הצפון", הורות לפארק תעשייה מפותח שבו יותר מ-80 מפעלי היי-טק. נתון זה הביא להגירה משמעותית של אוכי

לוסייה איכותית אליה. הבנייה מתאפיינת בבתי פרטיים צמודי קרקע, קוטג'ים, בתים דו-משפחתיים וכן בנייה רוויה נמוכה של עד 4 קומות. פתיחת מחלף עין תות של כביש חוצה ישראל בסמוך לעיר היתה אבן דרך חשובה בהתפתחותה, אולם עוד קודם לכן – עם הידיעה על המחלף המתוכנן – התיישר שוק הדירות לקראת החיבור המיוחל לכביש. שנה חלפה מאז נפתח המחלף, ונתוני 2010 מביאים לידי ביטוי את השפעתו. מנתוני הלמ"ס עולה כי מספר התחלות הבנייה בין ינואר לספטמבר 2010 עמד על 321 יח"ד, לעומת 102 יח"ד בשנת 2009 – עלייה של כ-214%. מדובר בנתון חסר תקדים לעיר שעד לפני מספר שנים הוקמו בה דירות ספורות בכל שנה. לשם השוואה, ברמת גן הוחל בבנייתם של 336 יח"ד חדשות – נתון כמעט זהה ליקנעם.

"בשנה האחרונה יקנעם עוברת תנופת פיתוח וצמיחה גדולה", שמתרכזת בעיקר בשכונת הגגות הירוקים, "טוען עופר שגיב, מנכ"ל מי טל הנדסה וייזום, הבונה את פרויקט "וילה טל" בשכונה. "אנחנו מבחינים בביקוש גובר דווקא מצד משפרי דור מאזור המרכז", הוא מסביר. "למעשה, ביקנעם הם יכולים להשיג בית פרטי בן 5 חדרים ב-1.4 מיליון שקל. במחיר כזה הם יכולים להשיג לא יותר מדירה ממורצת בת 4 חדרים במרכז הארץ".



גינדי סיטי, רמלה. עסקה טובה

דן, נווה דוד החדשה ואזור קריית מנחם. בשכונות הללו עלו מחיריהן של דירות בנות 4 חדרים בכ-200 אלף שקל בממוצע בשנתיים האחרונות, ומחירן נע כיום בין 850 ל-950 אלף שקל. המחירים של בתים וקוטג'ים בשכונת נווה דוד הישנה נעים בין 1.6 ל-2 מיליון שקל. בנייה חדשה מתבצעת גם באזור קריית מנחם בגין ובשכונת קריית האומנים, המוכרת גם בשם שכונת מצליח וממוקמת בקרבת המושב הסמוך. "הגענו כמעט למחיר של מיליון שקל לדירה בת 4 חדרים. עכ" שיו יש קצת רגיעה כחלק מהרגיעה הכללית בשוק – אך אין ספק שע" שינו עסקה טובה", מספר היזם יוסי לוינסקי, שכונה כיום בשכונה.

## רמלה

### מגנט ביקושים

על אף קרבתה לגוש דן, שנים רבות היתה רמלה מתחת לרדאר של רוכשי הדירות – גם כאשר נרשמו עליות מחירים בערים מרוחקות ממנה כמו רחובות ונס ציונה. מאז נהנתה העיר מרוח גבית של עליות המחירים בשוק הכללי. מה שתרם במידה רבה לאטרקטיביות שלה הוא פתיחת כביש 431 וכביש חוצה ישראל, שהפכו אותה לנגישה יותר. בצעד של הבעת אמון בעיר הודיעה בתחילת 2010 חברת גינדי השקעות כי תקים את פרויקט "גינדי סיטי" על קרקע בת 50 דונם במרכז העיר. הפרויקט אמור לכלול 364 דירות לצד קניון גדול, קאני טרי קלאב ועוד. הפרויקט שווק בקצב מהיר: 182 דירות נמכרו ביום מכירות אחד, ויתר הדירות נמכרו לקצינים ולאנשי קבע במסגרת שי- תוף פעולה עם המינהל מטעם צה"ל. פרויקט המגורים הציג דירות בנות 3 חדרים ב-750 אלף שקל ודירות בנות 4 חדרים ב-850 אלף שקל. "כיום אותן דירות שנרכשו במתחם כבר נמכרות במיליון שקל", טוען המתווך מיכאל דינבורג, מנהל סניף אנגלו סכסון ברמלה.

הביקוש לדירות ברמלה הוא סלקטיבי ומתמקד באזורי הבנייה חדשה ובשכונות שהוקמו במהלך 10-15 השנים האחרונות, דוגמת רמת דן, גני



בניין ברחוב השופטים. הפנטהאוז נמכר ב-4.750 מיליון שקל בספטמבר