

| | | | | | |
|------------------------|---|---------|------------|------------|------------|
| 12.15x25.84 | 1 | עמוד 76 | the marker | 04/03/2020 | 72247594-0 |
| שמות מקרקעי SK - 89427 | | | | | |



נחלת יצחק צילום: מוטי מילרוד

מהפך במזרח

סקירה מיוחדת שערכו שמאי המקרקעין שמוליק כהן וקרני גטריידה מחברת SK שמאות עבור TheMarker ממחישה במידה רבה את המהפך שעבר רובע 9 - ואת הפוטנציאל שעוד גלום בו. כהן וגטריידה התמקדו בשלוש שכונות מרכזיות: יד אליהו, כפר שלם ונחלת יצחק ובחנו את שהתרחש בהן בעשור האחרון (עוד על המחירים הצפויים ברובע, ראו כתבה בעמ' 78).

להבדיל מהשכונות הדרומיות של תל אביב ממערב לאיילון, שחוו התעוררות נדל"נית בעשור האחרון, שכונת יד אליהו נותרה מנומנת במשך שנים, עם מיעוט פרויקטים חדשים. אישור תוכנית המתאר הכוללת לעיר, על רובע 9 שבו ממוקמת יד אליהו, אפשר התנעה של פרויקטים רבים: מהלכי פיננסי-בינוי גדולים בציר לה גווארדיה, פרויקטי התחדשות עירונית של מאות יחידות דיור של יומים - בהם פרויקט קבוצת רכישה של חברת ב.ס.ר (להריסת 72 יח"ד והקמת 275 יח"ד), פרויקט ענק של חברת גינדי הכולל 700 יחידות דיור בסמוך להיכל מנורה, פרויקטים נוספים של החברות אקרו נדל"ן, קבוצת אלמוג והחברות מגדל טופ וענב, וכן פרויקטים הכוללים מאות יחידות דיור חדשות במגדלי מגורים שיוקמו בשכונה. מאז 2016 חלה בשכונה נסיקת מחירים מטאורית, והשווי למ"ר בנוי זינק מ-22 אלף שקל ל-30 אלף שקל בדירות קטנות בשטח של כ-75 מ"ר, ומ-20 אלף שקל למ"ר לכ-27 אלף שקל למ"ר בדירות גדולות יותר, של כ-100 מ"ר. זוהי עלייה ממוצעת של כ-35% בשלוש שנים בלבד, ובסיכום העשור האחרון, זינוק של 194%.

כפר שלם היא אחת השכונות הצפופות ביותר בתל אביב ומאופיינת בחתך סוציו-אקונומי נמוך. עד 1948 שכן בה חלק מהכפר הערבי סלמה. בשנים האחרונות, עם בניית מגדלים חדשים, פיתוח האזור ובעתיד הרכבת הקלה, הגיעה אליה אוכלוסייה חזקה יותר כלכלית. השכונה עלתה לכתרות עם התחלת העבודות על הרכבת הקלה ב-2018, כשהתחילה סלילת הקו הסגול שעתיד לעבור לצד השכונה. לטובת הקו פונה ונהרס מבנה אחד ב-2018, ועתידים להתבצע בשכונה פי"ניים נוספים. כיום מרבית הבתים הישנים בשכונה מיועדים לתמ"א 38 או לפינוי-בינוי ובמקומם צפויים להיבנות בניינים רבי קומות. החברות אוריס וגבאי הודיעו כי יבנו בשכונה יותר מ-1,000 יחידות דיור לצד שטחי מסחר, במסגרת עסקת קומבינציה.

מבחינת עסקות שבוצעו עבור פלח הדירות החדשות שנמכרו בשכונה, עולה כי המחיר הממוצע לדירות חדשות ב-2010 היה כ-1.2 מיליון שקל, לעומת ממוצע ארצי של כ-1.4 מיליון שקל וממוצע של כ-2.1 מיליון שקל בעיר תל אביב. עשור לאחר מכן, ממוצע מחירי הדירות החדשות בשכונה הוא כ-2.2 מיליון שקל, לעומת ממוצע ארצי של כ-1.6 מיליון שקל וממוצע של כ-3.5 מיליון שקל בעיר תל אביב. "את המהפך שעברה השכונה, בהמשך לסלילת הקו הסגול והקמת מגדלים ופרויקטי נדל"ן, ניתן לזהות בעיקר על בסיס השונו הדרמטית של שווי השוק הממוצע בשכונה יח"ד סית לשווי ממוצע של הדירות החדשות במדד הארצי", מציין שמאי המקרקעין שמוליק כהן. לדבריו, "ממוצע שווי למ"ר לדירה טיפוסית בת 4 חדרים מגיע לכ-20 אלף שקל למ"ר והתשואה על דירות להשכרה היא כ-3%".

שכונת נחלת יצחק הוקמה ב-1925 מורחית לנחל איילון ובסמוך לשכונת בורוכוב בגבעתיים, והיא ממוקמת על צירי תנועה ראשיים בקרבת תחנת רכבת השלום. אם בתחילת דרכה של השכונה היא נשאה אופי חקלאי, הרי שבמרוצת השנים שינתה את צביונה ונבנו בה מבני תעשייה מסורתיים לצד בנייני מגורים בני 9'5 קומות שהוקמו בשנות ה-60 וה-70. בעשור האחרון נבנו בד"רום השכונה מגדלי מגורים ומשרדים.

בתקופה האחרונה מתרחשים בשכונה שינויים רבים. לצד הקמת מבני משרדים, מתוכננים בה פרויקטי פיננסי-בינוי, בהם פרויקט של שיכון ובינוי שבו יוקמו כ-160 יחידות דיור חדשות במקום 52 דירות ישנות. מניית העסקות שבוצעו בשכונה עולה כי דירות טיפוסיות חדשות בשטח של כ-100 מ"ר, שב-2010 נמכרו במחיר ממוצע של 18,000 שקל למ"ר, זינקו בעשור האחרון לשווי ממוצע של כ-38 אלף שקל למ"ר, נכון לסוף 2019. התשואה על דירות להשכרה בשכונה היא כ-2.7% בממוצע.