

ים של כסף

ערכן של דירות בקו הראשון לחוף הים נסק בשנים האחרונות לגבהים חדשים. גם כאן תל אביב היא שיאנית המחירים, אך יש לה שתי מתחרות מפתיעות

עדי כהן



ישראל עולה לגבהים חדשים. הערים הולכות ומצטופפות, וחלום הבית צמוד הקרקע מתחלף בפנטזיה על פנטהאוס בקומה ה-30. ואולם, גם בתוך המציאות המשתנה ותנופת המגדלים, נדמה כי על חלום אחד הישראלים לא ממהרים לוותר: ארבעה עשורים מאז שפרצו הדירות בקו ראשון לים לתודעה כסמל לאיכות חיים ויוקרה, מתרבים פרויקטי הבינייה לאורך חופיה של ישראל. המחירים בהתאם – נוסקים לגבהים חדשים, והיומים באים בעקבותיהם. בחינת מספר פרויקטים חדשים הצופים לים, בעזרת ניתוח מקיף שביצע שמאי המקרקעין שמוליק כהן ממשד "SK שמאות" עבור TheMarker, מעלה כי גם כאן חוקי שוק הדירור הישראלי נשמרים. תל אביב היא שיאנית המחירים, ומלבד חריגות בנתניה וטבריה, ככל שמתרחקים ממנה המחירים יורדים משמעותית. עוד מראים הנתונים פערים של עשרות אחוזים בין מחירי הדירות בקו ראשון לים למחירי הדירות הממוצעים בעומק הערים – כאשר בתל אביב, נתניה וחררה המחירים אף כפולים ומשולשים. יוצאת דופן היא חיפה, העיר היחידה שממשיכה להפנות את גבה לים: ככל שמתקרבים לחוף, מחירי הדירות צונחים. החיפאים, מתברר, אוהבים לראות את הים מרחוק – וליתר דיוק, ממרום הכרמל.

"הנתונים מראים שהים הוא אולי אותו הים, אבל השווי שלו בהחלט שונה ממקום למקום", אומר כהן ומוסיף כי "מרובר במשאב הולך ונעלם, לכן דירות על קו החוף הופכות לנכס נדיר שאנשים מוכנים לשלם עליו יותר". כהן מתייחס לעקומת המחירים כאל "תנודה של פעמון", שבראשו תל אביב המנצחת על המחירים ובקצותיו הפריפריה המרוחקת, שם גם משאב הים לא מספיק כדי להקפיץ את המחירים.

רועי הרוש, "אנגלו סכסון תל אביב": "הקטע מפארק הירקון עד הרברט סמואל מציע את הפרויקטים הכי יקרים בקו החוף ואולי בכל הארץ. המחירים שם הם 100-120 אלף שקל למ"ר"

גם מגפת הקורונה, לטענתו, והתוכנות שהביאה ההתבצרות הממושכת של הציבור הישראלי כביתו, תרמה לעליית הערך הנדל"ני של הים. "אם בעבר היינו, השמאים, מתקצבים את השווי של שטחים פתוחים במקדם של 0.3-0.4 אחוזים בחישוב ערך של דירה, אז עקב הקורונה המספרים כבר עלו ל-0.5-0.6 אחוזים לפחות. המשמעות היא תוספת של עשרות ולעיתים מאות אלפי שקלים למחיר דירה. אנשים היום מוכנים לשלם יותר עבור מרפסות, חצרות, נוף ומבט לים".

תל אביב והחלופה מדרום
שוויין של דירות על קו החוף בתל אביב מגיע עד פי שניים ממחירי דירות במרכז העיר, ובפרויקטים שנבחנו עומדים על כ-65 אלף שקל למ"ר. לא פעם מגיעים מחירי הדירות מסוג זה גם ל-120 שקל למ"ר. "קו החוף של תל אביב מתחלק לשלושה מקטעים", מסביר מנכ"ל "אנגלו סכסון תל אביב", רועי הרוש. "המקטע הצפוני, של פארק הירקון וצפונה ממנו, עד 'סי אנד סאן', כולל את אזור שדה דב, לוי אשכול והגוש הגדול. על אזורים אלה חלות תוכניות בנייה גדולות ליחידות דיור רבות שייבנו שם ב-15-20 שנים הקרובות".

בות, לכן נראה בטח עלייה גדולה בביקושים ובמחירים באזור הזה. המקטע השני משתרע מפארק הירקון עד הרברט סמואל מדרום, ושם הפרויקטים הכי יקרים בקו החוף ואולי בכל הארץ. המחירים הם 100-120 אלף שקל למ"ר, כלומר בערך כפול מהמחירים של מרכז העיר. המקטע השלישי והאחרון נמתח דרומה מהרברט סמואל, עד עג'מי שביפו. שם יש מעט התעוררות, אבל עוד לא היתה קפיצה. כרגע המחירים על קו החוף ביפו נעים סביב ה-50 אלף שקל למ"ר".

לדברי הרוש, "הרוכשים בקו החוף של תל אביב מתחלקים לכ-70 אחוזים תושבי חוץ ו-30 אחוזים ישראלים. בקרב הישראלים, רבים מהם גרים בבתים פרטיים גדולים בטבעת הראשונה והשנייה לתל אביב, ומחפשים גם דירה מגניבה בתוך העיר, על הים".

"יפו אולי לא נחשבת כתל אביב באף פרמטר, אך היא עוברת בשנים האחרונות מהפכה", מתייחס לרבים רן בן אברהם, משנה למנכ"ל ב"צמח המרמן", מיזמי פרויקט "אנדרומדה" ביפו. "העירייה משקיעה רבות בשדרוג התשתיות ובפיתוח הנמל, ובעוד כשנה יושלם גם הקו הארום של הרכבת הקלה. אני מעריך שלא ירחק היום והפער בין מחירי הדירות על חוף ימה של תל אביב לבין יפו ימחק".

דרומה מיפו, מסתמנת בת ים כמוקד משיכה לרוכשי שים ולמשקיעים שמחפשים דירות תכולות נוף. מחירי הדירות בקו הים של העיר נמוכים בחצי מאלה של תל אביב. השחקנים בשטח סבורים כי הסיבה לפער טמונה בתרמית השלילית ארוכת השנים שדבקה בעיר, אך הם גם מעידים על התעוררות אטית ומבטיחה ממנה, ועל הצמיחה המתמשכת של בת ים בשנים האחרונות. "מי שהביא בשנים האחרונות לשינוי בבת ים ולקפיצה שלה מבחינת מחירי הנדל"ן אלה המשקיעים עים שבאו מבחוץ", מסבירה רותי רון, ממשד תיווך "משאל הנדל"ן" שבעיר. לדבריה, "עד לפני כעשור אנשים לא הבינו ולא גילו את העיר הזאת. היא סבי לה מתרמית שלילית, לא התעניינו בה וראו את זה גם במחירים. פתאום בעשור האחרון נהפכה בת ים להיות החלופה הזולה לתל אביב: עיר שכנה עם דירות על הים במחירים שפויים. לצד זה, היתה עלייה משמעותית מאוד של אוכלוסייה רוסית לעיר, שהעלתה את הרמה שלה, ובמקביל קודמו כאן הרבה פרויקטים של התחדשות עירונית ובנייה חדשה על קו החוף".

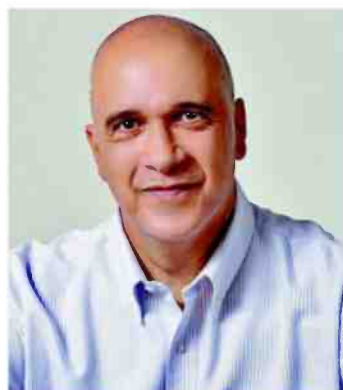
לפי רון, המחירים בקו החוף בעיר הם 30-40 אלף שקל למ"ר. "הרף הגבוה הוא בעיקר לבניינים החדשים המעטים", היא מוסיפה. "עם זאת גם המחירים בבניינים הישנים נמצאים בעלייה מטורפת – הרבה בזכות פוטנציאל ההשבחה שלהם". רון מסבירה כי קו החוף של בת ים מחולק לשני מקטעים: האחד ברחוב בן גוריון, שתחילתו בגבול יפו, והשני הוא אזור המגדלים החדש, פארק הים ומתחם גן העיר, שבו עתורות הקרקע האחרונות של העיר. לצד ההתעניינות מצד תושבי חוץ, מצביעה רון על תופעה נוספת: תירות המרפא. "רבים מגיעים לישראל לתקופה ממושכת בשל טיפור לים רפואיים ורוצים לשכור דירות על קו הים במחיר נמוך מאשר בתל אביב, אבל קרוב אליה. שכר הדירה על קו החוף בבת ים מתחיל ב-6,000 שקלים לחודש לדירת שלושה חדרים ישנה, ומגיע ל-8,000 שקלים לדירה חדשה".

יוצאות הדופן

בתוך שיטת הפעמון של כהן, חריגות שלוש ערים. טבריה היא אחת מהן, ופרויקט AGAM הוא חריג בעיר, שכן מדובר במיזם היחיד שמוקם הלכה למעשה על קו החוף ולא מאחורי בתי מלון או כבישים. גם שם נדמה כי מי שמנצח על הביקושים הם תושבי החוף והמשקיעים

מחירי דירות על קו החוף בהשוואה למרכזי הערים

עיר	פרויקט	מרחק מהים (קו אווירי)	מ"ר	מס' חדרים	מחיר, בשקלים	שווי למ"ר, בשקלים	הפער ממחיר דירה ממוצעת בעיר
נהריה	אלקטרה	כ-350 מטר	104	4	1,380,000	13,269	24%
חיפה	אלמוג כרמל מערב	כ-570 מטר	98	4	1,587,500	16,159	2%
טבריה	AGAM	כ-270 מטר	76-60	3	1,686,400	24,800	65%
חדרה	החוף הלבן	כ-350 מטר	102	4	2,745,000	27,044	98%
נתניה	Briga Towers	כ-450 מטר	165	5	6,500,000	39,394	279%
יפו	Andromeda reborn	כ-300 מטר	109	4	6,000,000 ויותר	55,046	72%
תל אביב	LOCATION 187	כ-280 מטר	107	4	6,930,000	64,496	102%
בת ים	וויי בוקס	כ-750 מטר	112	4	3,750,000	33,482	77%
בת ים	הום אנד סי	כ-550 מטר	104	4	2,890,000	27,788	47%
אשדוד	Up Town	כ-900 מטר	105	4	1,893,333	18,089	27%
אשקלון	SEA SKY	כ-200 מטר	106	4	1,847,500	17,470	54%
אילת	Sea side	כ-50 מטר	52	3	1,360,000	26,154	37%



צילום: זובי שחור

שמוליק כהן, "SK שמאות":
"הים הוא אולי אותו הים, אבל השווי שלו בהחלט שונה ממקום למקום. מדובר במשאב הולך ונעלם, ובנכס נדיר שאנשים מוכנים לשלם עליו יותר"

שלה גבוהים בשני אחוזים בלבד ממוצע הדירות בעיר, ולעתים אף נמוכים יותר. "מאז ומעולם נדמה כי החיפאים לוקחים את הים כמובן מאליו. המשוואה בחיפה היא שכל שמתרחקים מהים ועולים למעלה בכרמל, נעשות השכונות יוקרתיות ויקרות יותר, ואילו באזור החוף נמצאות השכונות הפשוטות שזולות משמעותית", מסביר ארז בנקר, זכ"ן "אנגלו סכסון חיפה". "קשה לומר מה יצר את המגמה הזאת, אבל אני מניח שחלק גדול ממנה היה העויבה של חברות ועסקים את העיר התחתית בשנות ה-50-60 שהחלישה אותה מאוד, ומוסדות החינוך הטובים שמאז ומעולם היו בשכונות הגבוהות של העיר".

לדברי בנקר, נקורת המפנה היתה ב-2008. "סביב אותה שנה התחילו המשקיעים להגיע לעיר וזיהו את הפוטנציאל של השכונות על קו החוף, וגרמו לתנופה גדולה ולשינוי הצביון המקומי. בשנים האחרונות גם העירייה מעודדת את הפיתוח של האזור. כל השכונות הנמוכות, למשל קרית אליעזר, נווה רוד ובת גלים, סבלו במשך שנים מסטיגמות קשות שלחיפאים קשה להשתחרר מהן, אך המשקיעים מחוץ לעיר נקיים מהן. הם הסתכלו על המיקום האסטרטגי, על פוטנציאל ההשקעה – והעריכו את הנכסים אחרת. כך המשקיעים הניעו את הגלגל הזה, והאיצו את עליית המחירים".

תכנון עם הגב לים

עד שנות ה-80 הגישה החיפאית רווחה ביתר אזורי הארץ: הבנייה לא היתה עמידה לשחיקה הגבוהה של רוחות הים והלחות, והמגורים על קו החוף לא נחשבו איכותיים. בתל אביב נהפכו הרחובות הסמוכים לים לשטחי הפקר והבניינים הריקים למחצה שימשו לעיתים קרובות אנשי שוליים. שטחים פתוחים מול הים היו לבתי קברות ולמזבלות.

"בתחילת הדרך שלנו כמדינה, וגם 50 שנים אחר-כך, היישובים לאורך החוף תוכננו כולם עם הגב אליו. האיריאולוגיה דיברה על הפרחת השממה וההקלאות, ולא הסתכלה בכלל על אזור החוף, שלא נתפס אז כמ"שאו", מסבירה האדריכלית עדנה לרמן ממשרד "לרמן אדריכלים ומתכנני ערים", שערכה את תוכנית המיתאור הארצית לחופים (תמ"א 13).

"ההתעוררות היתה אטית", היא ממשיכה. "עם השנים התחילו לדבר יותר על ערכי הטבע והנוף של החוף, ועל בסיס זה גם גובשה תמ"א 13 המקורית, שהתמקדה בשימור הטבע והשטחים הפתוחים. בשנות ה-80 היו מים התחילו לגלות את החוף. תחילה נתפס האזור כבי על פוטנציאל לפיתוח תיירות, ואחר כך, עם השימוש בבנייה איכותית ועמידה ללחות ומלח, גם למגורים יוקרתיים. המעבר הזה נוצר כשהתחילו לדבר על מרינות, ובעיקר כשמוטיזו יסר הקים את המרינה בהרצליה, שבה הוא ראה מנוף למלונאות ולמגורים על החוף".

מרכז הארץ. "הביקוש לדירות הצופות לכנרת קיים גם בקרב האוכלוסייה המקומית בטבריה ומשפרי הדור, אבל הוא לא עולה בצורה אקספוננציאלית כמו בקרב רוכשי דירות הנופש שמגיעים לכאן", מעיד שניאור בר, זכ"ן "דימקס IRC טבריה". "אנשים באים לכנרת בשביל הנוף שמשלב את המים ואת הרי הגולן, מה שלא קיים בשום מקום אחר בארץ", הוא טוען, ומאשים את המיתוג של טבריה לאורך השנים "כיעד קדוש ולא מספיק כתיירות" כמכשול מרכזי לצמיחתה.

גם בטבריה, מעיד בר, ניכרות השפעות הקורונה: "בחודשים האחרונים עולה הביקוש לנופש שאינו תלוי בבתי מלון, ורבים קונים או שוכרים דירות בעיר וביסביבתה. משפחות שמגיעות לכנרת פעמיים בחודש מבינות שבמקום לשלם 7,000-10,000 שקלים לטוף שבוע בצ'ימר עם ארוחות במסעדות, אפשר לשכור כאן דירה מרוהטת ב-3,000 שקל בחודש".

כמו טבריה, גם השוק בנתניה הוא יוצא דופן. בפי רויקטים מסוימים המחירים כבר נושקים לאלה של תל אביב. "המחירים פה מגוונים מאוד ומשתנים על פי הבניין והמיקום. יש פה בניינים בשורה הראשונה לים עם תשתיות של מלון כמו בריכה, שומר וחדר כושר מפנק, שמתחילים בסדר גודל של חמישה מיליון שקל לדירה. לידם יש גם בניינים רגילים, שהמחירים בהם נמוכים בחצי, ובלי העלויות המטורפות של ועד הבית", מסבירה ענת ריזנברג, זכ"נית "אנגלו סכסון נתניה". בעשור האחרון השקיעה העירייה רבות בפיתוח טיילת לאורך החוף, בתשתיות ובניקיון. "אחרי שנים שעיקר הרוכשים בנתניה היו אנגלים וצרפתים, רכישות רבות – בעיקר בשכונת עיר ימים – מבוצעות בידי ישראלים שמוכרים בתים גדולים בהרצליה פיי תוח, רעננה ויישובים אחרים בשרון, ועוברים לדירות קטנות יותר על הים", טוענת ריזנברג.

לטענת יקי בריגה, בעלי חברת הנדל"ן "בריגה" הפועלת בנתניה, היתרון של קו החוף בעיר טמון בצורת הבנייה: "הקרקעות הזמינות בעיר מאפשרות לכנות פרויקטים במתחמים של שמונה עד עשרה דונם, ולא רק מגדלים בודדים. מתחם כזה מאפשר ליצור מגורים עם אופי, שהם מעבר לבניין עצמו – לרבות חדרים כושר, מרשאות, בריכות ומגרשי טניס. בתל אביב זה פשוט בלתי אפשרי". גם בנתניה, טוענת ריזנברג, הקורונה נתנה אותותיה: "בחודשים האחרונים אנחנו רואים קצת ירידות מחירים מצד תושבי חוף שחיבים למכור ומתגמשים במחירים. אלה לרוב אנשים שקנו דירות לחופשות ולחגים בארץ, התמודדו עם בעיות כלכליות במדינות שלהם, חוששים מהמצב, ומנסים לממש רווחים. כך דירה שהיתה שווה 3.5 מיליון לפני המשבר תימכר עכשיו ב-3-3.2 מיליון שקל".

העיר ששוכרת יותר מכולן את הכללים היא ללא ספק חיפה. בשונה משאר הארץ, מחירי דירות בקו החוף