

## הצניחה של שכונת היוקרה: כך הפכה רמת אביב ג' לשכונה הכי פחות אטרקטיבית בתל אביב

בבדיקה ראשונה מסוגה של אתר מדלן ו-TheMarker בעשר ערים, מצאנו באילו שכונות עלו מחירי הדירות בשנים האחרונות בשיעור הנמוך ביותר, באילו הם זינקו בשיעור הגבוה ביותר - ומה ההסברים לפערים

16.09.2015 13:46 מאת: [נמרוד בוסו](#), [אריק מירובסקי](#)

בשנים האחרונות השתלטה על שוק הנדל"ן למגורים בישראל אמירה אקסיומטית, שלפיה "מחירי הדירות תמיד עולים". אם להסתמך על שמונה השנים האחרונות, זאת אמירה שלא ניתן לערער עליה. לאורך כל התקופה הזו מאופיין גרף המחירים בעלייה חד-סטרתית — לשמחת מי שהשכיל מבעוד מועד להשקיע בדירה, ולמגינת לבם של אלה שעדיין לא רכשו דירה, וכעת צופים בעיניים כלות כיצד יעד זה מתרחק מהם.

ואולם גם בשוק של "עולים בלבד", יש עסקות שהניבו לרוכשים עליות שוויו של עשרות אחוזים בודדים, ולעומתם כאלה שהניבו עליית שוויו של יותר מ-200% בתוך שמונה שנים — קצב מדהים של 25% בשנה. סקר מיוחד שערך אתר מדלן עבור מוסף נדל"ן TheMarker, ממפה לראשונה בעשר ערים נבחרות בישראל, היכן זינקו המחירים בשיעור הגבוה ביותר, והיכן הם עלו במתינות, ובשיעור נמוך יותר מהממוצע העירוני. בסופו של דבר, סומנו בכל אחת מהערים שתי שכונות: זו שבה מחירי הדירות רשמו עליות בשיעור הנמוך ביותר, וזו שבה מחירי הדירות זינקו בשיעור הגבוה ביותר. ניתוח השינוי במחירי הדירות בערים השונות נעשה בהתייחס ל-2007 — שנה שאחריה המחירים בשוק הדיור המריאו במשך כמה שנים.

כמקובל בכל סקירה המצביעה על שינויי מחירים בשוק הדירות — החל בזו של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) ועד לזו של השמאי הממשלתי הראשי — גם כאן מוצגים השינויים הממוצעים במחירי הדירות באחוזים ולא בערכים נומינליים מוחלטים. לאופן הצגה זה כמה יתרונות, אך גם חיסרון מובנה אחד — והוא מתן יתרון לשכונות שמחירי הדירות בהן בנקודת ההתחלה של 2007 היו נמוכים באופן מיוחד.

בעוד שבשכונה בצפון תל אביב, עלייה של 300 אלף שקל במחיר הדירה עשויה לשקף שינוי שוויו של 10%–15%, בשיכון שנמצא בפריפריה עשויה עלייה דומה להכפיל את שוויו הנכס ואף יותר מכך. לכן, השיטה שבה מוצגות תוצאות הסקירה, הביאה לכך שחלק ניכר מהשכונות שבהן נרשמו העליות הגבוהות ביותר במחירי הדירות הן השכונות הזולות ביותר או בין השכונות הזולות בכל אחת מעשר הערים שנבדקו.

עם זאת, במהלך הכנת הכתבה זיהינו עוד כמה פרמטרים שיכולים לנבא עליית מחירים מואצת או דווקא קיפאון בשוק הנדל"ן המקומי. כך למשל, גילינו כי בנייה חדשה כמעט תמיד מביאה לעליית מחירים מואצת — גם במחיריהן של דירות יד שנייה. כמעט בכל השכונות שבהן נרשמה עליית המחירים המתונה ביותר, לא בוצעה כל בנייה חדשה זה שנים ארוכות, וגם לא בסביבתן הקרובה.

גורם נוסף שזוהה ככזה שדוחף את מחירי הדירות בשכונה כלפי מעלה, הוא שיעור משקיעים גבוה מתוך כלל הרוכשים. בשכונות שבהן רוב הרכישות נעשות לצורך מגורים, נוצר שוק נדל"ן רגוע יחסית, עם מספר עסקות מועט, שאינו מעודד עליות מחירים. לבסוף,

נמצא כי כמעט בכל השכונות שבהן שיעור עליות המחירים היה הנמוך ביותר, נעדרו כמעט לחלוטין השקעות מצד הרשות המקומית, מעבר למינימום הנדרש. כלומר, לא הוקמו פארקים או מוסדות ציבור חדשים, וגם לא בוצעו שדרוגים תחבורתיים מכל סוג שהוא.

רוה איתן, סמנכ"ל המחקר של מדלן, אומר כי המתודולוגיה שבה השתמשו באתר למדידת עליות המחירים, כללה איסוף של כלל העסקות שדווחו לרשות המסים ב-2007, לצד אלה שבתקופה שבין יולי 2014 ליוני 2015.

"העסקות חולקו לפי שכונות, ובתוך השכונות לתתי-קבוצות הומוגניות, על פי טיפוס הדירות", הוא מסביר. "בקרב כל תתי-קבוצה שכללה מספר עסקות משמעותי, נבדק השינוי במחיר. לאחר מכן, חושב ממוצע שכונתי משוקלל, בהתחשב במספר העסקות בכל תתי-קבוצה בשכונה. הממוצע העירוני חושב באמצעות ממוצע משוקלל בין כל השכונות שעבורן חושב השינוי במחיר, על פי המשקולות המתאימים".

## תל אביב-יפו

### העולה המתונה - רמת אביב ג': מותג בקיפאון

מי היה מאמין: דווקא רמת אביב ג' — השכונה שנהפכה לסמל הצפוניות הנהנתנית (הרבה בזכות אופרת הסבון המצליחה, שנשאה את שם השכונה בשנות ה-90), מוצאת את עצמה כעת נושאת בתואר הבלתי זוהר בעליל — השכונה עם עליית הערך הנמוכה ביותר בתל אביב.

מאז 2007 עלה ערך של הדירות בשכונה ב-69% בלבד — 54 נקודות האחוז מתחת לעליית השווי הממוצעת בתל אביב כולה באותה תקופה, בשיעור של 123.3%. לא שהמחירים בשכונה נעשו חלילה נמוכים. מחירה הממוצע של דירת 5 חדרים סטנדרטית ברמת אביב ג', בשטח של 120-130 מ"ר, נע בין 4 ל-5 מיליון שקל. דירות 4 חדרים, שנבנו לפני 20 שנה ויותר, בשטח של 90-100 מ"ר, ניתן עוד למצוא ב-2.5 מיליון שקל — אך ככלל, טווח המחיר שלהן נע בין 3 ל-3.5 מיליון שקל.

למרות זאת, אוכלוסיית היעד של השכונה בעבר — בני האלפיונים העליונים — חדלו זה מכבר לראות בה יעד מועדף, בפרט כשבסביבתה הקרובה צפו אפשרויות חדשות ואטרקטיביות. "רמת אביב ג' נתפשה בעבר כשכונת היוקרה התל אביבית, אך בעשור האחרון חלה ירידה ברמת הביקוש לשכונה ביחס לשכונותיה, ואנחנו מזהים ירידה של כ-40% במספר העסקות בשכונה", אומר תומר מולכו, מנהל סניף שכונות צפוניות תל אביב אנגלו סכסון, ומוסיף כי חלק מהביקוש עבר לדירות יד שנייה ופרויקטים חדשים בשכונות אחרות בצפון העיר, כמו הגוש הגדול, רמת אביב החדשה, שכונת המשתלה ואחרות".

לדברי גבי קלמן, משנה למנכ"ל חברת יוסי אברהמי, המקדמת כמה פרויקטים בצפון תל אביב, "רמת אביב ג' היתה שכונת הדגל של האזור עד לפני 15 שנה. באותן שנים הגיעו אל השכונה הרבה דיירים חדשים, ונעשה בה פיתוח סביבתי איכותי מסביב למרכז שוסטר. ואולם עם השנים נבנו מסביבה עוד ועוד שכונות שהציעו דירות חדשות יותר, עם פיתוח סביבתי ברמה גבוהה יותר, ובשטחים קרובים יותר לים". עם אותן השכונות מונה קלמן את אזורי חן, כוכב הצפון והגוש הגדול. "רבי הקומות ברמת אביב ג' — שפעם נחשבו לספינת הדגל של צפון תל אביב — נהפכו למיושנים. הבנייה שם היא בנייה שאופיינית לשנות ה-80 וה-90. אין מרפסות, ובחלק מהבניינים גם אין מחסנים. כל מה שכיום נחשב לסטנדרט בכל בנייה חדשה, אתה לא מקבל שם".

רוה איתן, מנהל תחום המחקר באתר מדלן, מוסיף כי "ככלל, ניתן לזהות כי השכונות הצפוניות בתל אביב חוו עליות מחירים מתונות בהרבה מאלה שבמרכז העיר ובדרומה".

### השכונה שממריאה - צפון יפו ושוק הפשפשים: מאזור מצוקה — לשכונת יוקרה

בצפון יפו ובשוק הפשפשים — אזור שביצע את קפיצת המחירים הגדולה ביותר בתל אביב בשנים האחרונות — אין הפתעה. לפחות לא עבור מי שעוקב אחר הנעשה בשוק הדירות המקומי בשנים האחרונות. ועדיין, עוצמת הזינוק, שבא לידי ביטוי בעליית מחירים בשיעור של 250% בתוך שמונה שנים, היא לא פחות ממדהימה.

כבר כמה שנים ברצף נרשמות באזור הזה — שנמצא בעיר המבוקשת ביותר למגורים בישראל — העליות החדות ביותר במחירי הדירות. בשנים האלה נהפכו מחירי הדירות במתחם מכאלה שמאפיינים שכונות מצוקה — כפי שיפו אכן היתה במשך עשורים — לכאלה המאפיינים שכונת יוקרה בתל אביב. מחירי הדירות באזור אינם אחידים, בעיקר בשל המגוון הרב של נכסים — החל בדירות חדשות שנבנו בפרויקטי בוטיק, הנמכרות ב-50 אלף שקל למ"ר ויותר, ועד לדירות שיכון ישנות והרוסות בחלקן, ששווי של מ"ר בנוי בהן נע בין 20 ל-25 אלף מ"ר.

"יש כמה גורמים שמצטרפים יחד ליצירת השינוי באזור", אומר עמית שפרן מסוכנות התיווך אנגלו סכסון ביפו. "יש גל של עליות מחירים שנמצא כבר שנים ארוכות בנדידה דרומה. אם בסוף שנות ה-90 ותחילת שנות ה-2000 העליות היו בשכונות נוה צדק וכרם התימנים — עכשיו הן הגיעו למתחם שוק הפשפשים ביפו. הגל הזה מלווה בהרבה בנייה חדשה באזור, ודירות שנמכרות במחירים מטורפים, שעולים ללא הפסקה. יפו מצויה בעיצומו של הליך שינוי דמוגרפי — שבאזור שוק הפשפשים הושלם כמעט לחלוטין, עם כניסתה של אוכלוסייה חזקה ובעלת יכולות כלכליות למקום. האזור מציע חיים עירוניים ברמה גבוהה ביותר — מסעדות, פאבים וחנויות, שפתוחות כמעט מסביב לשעון — והרבה אנשים מחפשים את זה".

"עיקר הזינוק במחירים חל בחמש השנים האחרונות", אומר גבי קלמן, משנה למנכ"ל חברת יוסי אברהמי, שבעצמה מקדמת פרויקט בפינת הרחובות אילת ושדרות ירושלים ביפו. "עד לפני כעשר שנים, זה היה אזור עם מספר גבוה של חורבות ובתים ישנים. העירייה הכניסה את היד לכיס ועשתה פיתוח ברמה גבוהה באזור — וכך הוא נהפך לאזור החם ביותר בתל אביב. יש כאן המון בנייה חדשה, ועיקר ההיצע הוא של דירות קטנות, במחיר ממוצע של 50 אלף שקל למ"ר. אלה מספרים מרשימים ביותר, אף שבנוה צדק הסמוכה, נכסים נמכרים גם לפי שווי של 70-100 אלף שקל למ"ר". לדברי רוה איתן מאתר מדל"ן, "בתל אביב, העלייה הגדולה ביותר במחירי הדירות — בשיעור של 150% ויותר — היתה בעיקר במרכז העיר וביפו — בשכונות שפונות למשקיעי נדל"ן, תושבי חוץ ומצמצמי דיור מהפרברים".

## ירושלים

### השכונה שממריאה - עיר גנים ב': מעמד הביניים גילה את שכונת המצוקה

עליית מחירי הדירות בשיעור החד ביותר בירושלים, בשיעור של 131% לאורך שמונה השנים האחרונות (52 נקודות האחוז מעל לשיעור עליית השווי הממוצע בעיר), נרשמה בעיר גנים ב' — אחת השכונות בעלות החתך החברתי-כלכלי הנמוך בבירה, או לפחות כך היתה עד לפני שנים ספורות. בשנים האחרונות נכנסות לשכונה עוד ועוד משפחות מעמד ביניים חזקות יחסית לאוכלוסייה הקיימת, ותמהיל האוכלוסייה בה משתנה. "קרנו של האזור עלתה בעקבות בנייתה של שכונת גבעת משואה הסמוכה, והחל ב-2010 יש כניסה של אוכלוסייה חזקה ומבוססת", אומר שמאי המקרקעין יאיר ידיד, בעל משרד שמאות בעיר.

את עיר גנים ב' — המתאפיינת בבנייה רוויה, בניגוד לעיר גנים א', המאופיינת בבתים צמודי קרקע — יש לחלק לשני מתחמים עיקריים: בנייה ותיקה — בעיקר של דירות שיכון בנות 3 חדרים, ובנייה חדשה, בהיקף של כמה מאות יחידות דיור, המתבצעת בשכונה בשנים האחרונות על ידי כמה חברות בנייה.

לדברי ידיד, מגיעות כיום דירות השיכון הוותיקות לרמת מחיר של מיליון שקל עבוד דירת 3 חדרים, ואילו בדירות החדשות, שחלקן נמצאות במגדלים גבוהים, מחירה הממוצע של דירת 4 חדרים נע בסביבות 2.1-2 מיליון שקל. מחירה של דירת 5 חדרים נע סביב 2.5 מיליון שקל.

"בשיכונים הוותיקים, לצד האוכלוסייה הוותיקה שמתאפיינת בעולים רבים, נכנסת כיום בעיקר אוכלוסייה דתית-חרדית, ואילו מתחמי הבנייה החדשה מתאכלסים על ידי משפחות מעמד ביניים מבוסס, חילוני או דתי-לאומי", מסביר ידיד. רוב הבנייה החדשה, לדבריו, נעשית לאורך צלע הר הפונה לכיוונים דרום ומזרח, ומספקת נוף פתוח ויפה

לרוכשים. עובדה זו, יחד עם נגישות תחבורתית גבוהה יחסית לאזור קניון מלחה ומרכזים עירוניים נוספים, הופכות את השכונה למבוקשת. לדברי רוה איתן, מנהל תחום המחקר באתר מדלן, "למרות עליית המחירים, עיר גנים ב' היא עדיין מהשכונות הזולות בירושלים, ותוכלו למצוא בה דירות 3 חדרים במחיר הנמוך בעיר — החל ב-940 אלף שקל. רוב הבניינים בשכונה נבנו בשנות ה-70, אך בשנים האחרונות יש פרויקטים חדשים שיוצרים תנופת התחדשות, וכן מקודמת תוכנית פינוי-בנייה לבניית כ-400 דירות נוספות. המחיר הנמוך ותנופת ההתחדשות, יחד עם העובדה שהשכונה ממוקמת בקרבת בית החולים הדסה המעסיק אלפי עובדים, הפכו את השכונה למבוקשת בקרב זוגות צעירים בירושלים".

### **העולה המתונה - הר נוף: שכונת הדגל החרדית ירדה מגדולתה**

כששכונת הר נוף בירושלים הוקמה בשנות ה-80, רוב האוכלוסייה שלה היה מקרב הציבור הדתי-לאומי. עם השנים עברה השכונה תהליך של התחדדות, ובשונה משכונות רבות אחרות שעברו תהליך מסוג זה, התהליך בהר נוף התבסס דווקא על האליטה החרדית, והביא עמו לעליות מחירים חדות במחירי הדירות. ואולם העליות החדות האלה הן נחלת העבר: מנתוני אתר מדלן עולה כי הר נוף היא השכונה שבה היו עליות המחיר המתונות ביותר בירושלים, עם עלייה של כ-44% בשוויים הממוצע של נכסי המגורים מאז 2007 — הרבה מתחת לממוצע עליות המחירים בעיר, ששיעורו כ-78.5%. ההסבר לכך שעליות מתונות אלה נרשמות דווקא בשכונה שנחשבה במשך שנים לשכונת היוקרה של הציבור החרדי, מורכב מכמה סיבות: ראשית, היעדר בנייה חדשה בשכונה זה כמה עשורים, שהופכת אותה כיום לאטרקטיבית פחות עבור חרדים בעלי יכולת. מנגד, גם זוגות צעירים לא ימצאו בה את מבוקשם, שכן רמת המחיר בה עדיין גבוהה ביחס לירושלים, ועל אחת כמה וכמה ביחס לשכונות החרדיות. מחירן הממוצע של דירות 4 חדרים בהר נוף הוא כיום 1.8 מיליון שקל, ואילו דירות 5 חדרים נמכרות בה בסביבות 2.3 מיליון שקל.

לדברי זאב סנדרוביץ', בעל משרד תיווך ותיק בשכונה, "ממעמד של שכונת הדגל של הציבור הדתי והחרדי, נהפכה הר נוף בשנים האחרונות לעוד שכונה בירושלים. כיום שכונות כמו גבעת משה וקרית שאול, שבהן יש גם בנייה חדשה, זוכות ליותר עדנה בקרב רוכשים חרדים. בהר נוף כבר הרבה שנים אין בנייה, וזה יוצר מצב של סטטיות. חוץ מרכישות נקודתיות של משפרי דיור, אין דינמיקה של קונים ומוכרים". "בשכונת הר נוף חלה ירידה בביקוש, מכיוון שלציבור החרדי הצעיר אין יכולת לממן רכישת דירה בשכונה — ולכן הם מהגרים לשכונות אחרות בירושלים או ליישובים בסביבה, כמו בית שמש או מודיעין עלית", מסביר אורן כהן מסוכנות הנדל"ן סנצ'ורי 21 ירושלים. "לעומת זאת, תושבי החוץ החרדים שיש להם כוח קנייה, מחפשים סביבה פתוחה יותר ביחס להר נוף, שנהפכה לקפדנית יותר באופיה בשנים האחרונות. נוסף על כך, הם מעדיפים להיות קרובים יותר למרכז העיר ולכותל המערבי".

אוהד סבן, סמנכ"ל חברת דונה, שבונה כמה פרויקטים עבור הציבור החרדי, סבור כי למחירי הדירות בשכונות חרדיות, גם כשהשכונות מתייקרות, יש "תקרת זכוכית": "מרף מחיר מסוים קשה מאוד להמשיך למכור, כי אז מי שיכול להמשיך לקנות זה רק חרדים תושבי חוץ, שכיום מעדיפים נכסי יוקרה בעיקר במרכז העיר. 2.3-2.4 מיליון שקל — זה המחיר המקסימלי ששכונה חרדית יכולה להגיע אליו כיום", הוא אומר. לדבריו, התמתנות המחירים בהר נוף נובעת מכך שהאוכלוסייה הדתית-לאומית, שהיא בעלת יכולת קנייה חזקה יותר מהציבור החרדי, הפסיקה לרכוש דירות בשכונה.

### **חיפה**

#### **השכונה שממריאה - הדר הכרמל: הדירות הזולות ממשיכות למשוך משקיעים**

את תואר השכונה שעלתה בשיעור הגבוה ביותר בחיפה קוטפת שכונת הדר הכרמל (הדר תחתון), עם שיעור עלייה מרשים של 220% במחירי הדירות — גבוה בהרבה מהעלייה הממוצעת בעיר, של יותר מפי שלושה בתוך שמונה שנים. לדברי דרור אלוני, זכ"ן סניף אנגלו סכסון בחיפה, הדר הכרמל היא שכונה עם מאגר של

דירות שאמנם מחיריהן עלו משמעותית בשנים האחרונות, אך הן עדיין זולות מאוד. השכונה משכה אליה הרבה משקיעים, שחלק ניכר מהם קונה דירות כדי למכור אותן לאחר כשנתיים-שלוש וליהנות מעליית השווי. לא פעם פונים מתווכים באופן יזום אל בעלי הדירות, ומעודדים אותם למכור ולממש את רווחיהם.

לדברי מנכ"ל חברת אלמוג כדאי, יקי אמסלם, "בחיפה התפישה היתה מאז ומתמיד שלגור ליד הים זה פחות טוב, ועל ההר זה טוב יותר. בשכונת הדר המחירים כיום נמוכים. עד לפני ארבע-חמש שנים אפשר היה לרכוש שם ב-150-200 אלף שקל דירה עם מרפסת, שצופה לנמל חיפה. המחיר היה נגיש להרבה מאוד משקיעים 'לייט' — כאלה שחסכו 80-100 אלף שקל, ויכלו לרכוש דירה זולה להשקעה. רמת המחיר בשכונה עדיין נמוכה, ולכן להערכתי הדר עדיין לא אמרה את המלה האחרונה".

בימי קום המדינה היתה שכונת הדר משופעת בבני מעמד הביניים החיפאי, ונחשבה לאחת השכונות האיכותיות בעיר. ואולם עם חלוף השנים נטשה האוכלוסייה החזקה מבחינה כלכלית את השכונה, בעיקר אל הכרמל, וכיום אוכלוסייתה מורכבת מכמה מהקבוצות החלשות בחברה הישראלית, ובהן עובדים זרים ובני מיעוטים. בשכונה עוד ניתן למצוא היצע של דירות 2 חדרים ישנות שמחיריהן מתחילים ב-350-400 אלף שקל. דירות 3 חדרים בבנייה חדשה יותר — כלומר, משנות ה-70 ואילך — מתומחרות ב-500-600 אלף שקל.

לדברי ישראל שוורץ, אנליסט מחלקת המחקר של אתר מדלן, "ב-2007 ניתן היה למצוא בהדר הכרמל דירת 3 חדרים במחיר ממוצע של כ-190 אלף שקל בלבד. הפוטנציאל הגלום בשכונה, בשילוב עם מחירים נמוכים, הביא לגל ביקושים עם זינוק של יותר מפי שלושה בעסקות של דירות יד שנייה — ועלייה של יותר מפי שלושה במחירי הדירות".

#### **העולה המתונה - כרמל צרפתי: שוק נדל"ן מנומנם**

קשה לשים את האצבע על הסיבה המדויקת שבגללה דווקא כרמל צרפתי היא השכונה שבה היו עליות השווי הנמוכות ביותר בחיפה בשמונה השנים האחרונות. עלייה ממוצעת של 77.5% בלבד חלה במחירי הדירות בשכונה, לעומת עלייה של 130% במחירי הדירות בחיפה באותה עת.

בנוגע לעליית המחירים המרשימה ברמה העירונית, יש להזכיר כי מדובר בהשוואה למחירים ב-2007 — כלומר, שנה בלבד לאחר מלחמת לבנון השנייה, שהפילה את מחירי הדירות בעיר לשפל. לכן, ב-130% נכללת גם חזרה לרמות המחירים שהיו לפני המלחמה, ולאחר מכן גם עלייה של כמה עשרות אחוזים.

בדיקה של המתרחש במתחם כרמל צרפתי הוותיק, המאופיין בבנייני שיכון ותיקים ובדירות 3 חדרים, מעלה כי מצד אחד, שום דבר רע לא קרה למקום בתקופה הזו — ומצד שני, גם שום דבר טוב לא קרה לו. לא היו בו השקעות עירוניות יוצאות דופן, לא התחדשות עירונית ולא בנייה חדשה. שוק הנדל"ן בשכונה מתבסס על אותו מאגר של דירות שיכון ישנות, שכיום מחירן הממוצע נע בין 950 אלף למיליון שקל.

ככלל, ניתן ראות גם בכרמל צרפתי את המאפיינים הקבועים של השכונות שבהן חלה עליית מחיר מתונה יחסית — ובראשם היעדר בנייה חדשה, שהיא על פי רוב מניע ההתייקרות המרכזי. בדיקה של מעט העסקות בשכונה מעלה תמונה של שוק מנומנם, עם קצב עסקות נמוך יחסית.

לדברי דרור אלוני, זכ"ן סניף אנגלו סכסון בחיפה, "בכרמל צרפתי אין הרבה תזוזה, ונערכות בשכונה מעט עסקות באופן יחסי. גם הביקוש וגם ההיצע דומים יחסית, ושניהם אינם גבוהים. רוב האנשים שקונים שם דירות רוכשי אותן כדי לגור בהן — לא כדי להשקיע — והם נשארים שם במשך תקופה ארוכה".

יקי אמסלם, מנכ"ל חברת אלמוג כדאי, מסביר את העלייה המתונה יחסית במחירי הדירות בנקודת הפתיחה הגבוהה של נכסים מסוג זה ביחס למחירים בשכונות אחרות בחיפה, כמו הדר ובת גלים, שבהן לפני שמונה שנים המחירים היו כשליש או כרבע מהמחירים בכרמל צרפתי. "בכרמל צרפתי המחיר היה פחות נגיש", אומר אמסלם. "מלבד זאת, העלייה של קרוב ל-80% במחירי הדירות, במונחים של סכומים כספיים,

היא משמעותית יותר מהעלייה של 200% במחירים בשכונת הדר, למשל".

## חדרה

### השכונה שממריאה - בית אליעזר: החיבור לצירי תחבורה הביא לשכונה אוכלוסייה

#### חזקה

עלייה של כמעט 150% בשמונה שנים ממקמת את שכונת בית אליעזר במקום הראשון בחדרה, בפער לא גדול יחסית מהשכונה שעלתה מעט ביותר בתקופה הזו — שכונת פאר.

במידה רבה, ניתן לראות את התהליכים שאירעו בתקופה הזו בבית אליעזר כתמונת מראה למה שאירע בשכונת פאר. בעוד שפאר נעדרת כל בנייה חדשה, בבית אליעזר קודמו כמה פרויקטי בנייה; בעוד שבשכונת פאר האוכלוסייה הדומיננטית היא מחתך סוציו-אקונומי נמוך, בבית אליעזר יש מגוון נכסים — מדירות שיכון ועד לבתים צמודי קרקע יוקרתיים, היוצרים תמהיל מגוון. על כל אלה ניתן להוסיף את החיבור שנעשה באוגוסט האחרון ישירות מהשכונה לכביש 9 — כביש רחב מהיר שעובר בצפון השרון. נפתלי פלצינסקי, זכ״ן של סוכנות אנגלו סכסון חדרה, אומר כי "בית אליעזר נחשבת לשכונה עם אווירה כפרית, המאופיינת בבתים צמודי קרקע ובנייה רוויה נמוכה של מבנים עד ארבע קומות. בשנים האחרונות נהנתה השכונה מזרימה של משפחות צעירות ממעמד כלכלי-חברתי גבוה, שנמשכו לאווירה בשכונה". לדבריו, החיבור לכביש 9 שנפתח באחרונה צפוי לשפר את הנגישות של בית אליעזר לכביש 4 ולכביש 6. "ההגירה של אוכלוסייה חזקה צעירה ושיפור הנגישות גרמו לעלייה החדה במחירי הדירות בשכונה", הוא אומר.

לדברי שייקה נפחא, סמנכ"ל אפי קפיטל, "בארבע השנים האחרונות אושרו בבית אליעזר כמה פרויקטים לבנייה חדשה, וזה נתן דחיפה לעליית מחירים. כמו כן, עד לפני שלוש שנים עוד ניתן היה למצוא שם דירות ב-400–450 אלף שקל, והרבה משקיעים זיהו את הפוטנציאל שבחיבור לכביש 9".

כיום רמת המחיר של דירות 3 חדרים ותיקות בשכונה היא סביב 700 אלף שקל. מחירי דירות 4 חדרים ותיקות נעים בין 800 ל-900 אלף שקל, ודירות חדשות מתומחרות ב-1.1–1.3 מיליון שקל. מחיריהם של בתים צמודי קרקע בשכונה נעים בטווח שבין 1.5 ל-2 מיליון שקל.

### העולה המתונה - שכונת פאר: לא שוק נדל"ן שאפשר להתפאר בו

אמנם עלייה של 121% בשווי הנכסים בתקופה של שמונה שנים, כפי שנרשמה בשכונת פאר בחדרה, היא נתון מרשים לכל הדעות — אך שווי הדירות בעיר כולה עלה בכ-137% בממוצע באותה תקופה. לכן, עליית המחירים בשכונה נחשבת למתונה יחסית לעיר.

פאר היא שכונה ותיקה, הממוקמת מדרום למרכז העיר חדרה. מרבית המבנים בשכונה הם מבני שיכונים, שהתחזוקה של חלק ניכר מהם לקויה, וניכר כי הם סובלים מהזנחה. בעשורים האחרונים נהפכה אוכלוסיית העולים לדומיננטית בשכונה, ורוב אוכלוסייתה היא מחתך חברתי-כלכלי נמוך יחסית.

לדברי ישראל שוורץ, אנליסט מחלקת המחקר של אתר מדלן, "לעלייה המתונה יחסית בשכונת פאר יש כמה גורמים עיקריים, ובהם המבנים הישנים שסובלים מתחזוקה לקויה, ואוכלוסייה ממעמד כלכלי-חברתי נמוך ביחס לשכונות סמוכות". לדבריו, ב-2007 עוד היו מחירי הדירות הממוצעים במרכז חדרה זהים לאלה של שכונת פאר — כ-300 אלף שקל לדירת 3 חדרים יד שנייה, "אך במרכז העיר קודמה בנייה חדשה, ולצד יתרונות נוספים, הדבר הפך את המרכז למועדף על פני שכונת פאר בעיני רוכשים רבים". כיום נע מחירן של דירות 3 חדרים בשכונה בטווח של 540–570 אלף שקל.

לדברי שייקה נפחא, סמנכ"ל חברת אפי קפיטל הבונה בחדרה, "הבעיה בשכונת פאר היא שאין שם כל בנייה חדשה כבר תקופה ארוכה מאוד, ובגלל הרכב האוכלוסייה שלה יצא לה שם של שכונה בעייתית בחדרה. אם היתה שם אפילו קצת בנייה חדשה, המצב של השכונה היה אחר, אבל העירייה לא השקיעה בה". עם זאת, הוא מעריך כי לשכונה צפוי

עתיד טוב יותר. "הפיצוח של השכונה הזו יהיה באמצעות פרויקטים של פינוי-בינוי, שצפויים להתאים לה. אני דווקא מסמן אותה כשכונה שעוד תהפוך לטובה יותר בעתיד".

## לוד

### השכונה שממריאה - נוה זית: הגרעין התורני הזניק את מחירי הדיור

נוה זית, הממוקמת במרכז לוד, היא השכונה שבה על פי נתוני אתר מדלן עלו מחירי הדירות בשיעור החד ביותר בעיר בשמונה השנים האחרונות — עם זינוק של כמעט 200% בתקופה זו. השכונה שילשה את ערכי הנדל"ן שלה — בעיר שבה נרשמה עלייה ממוצעת גבוהה במחירי הדירות, בשיעור של 167%.

נוה זית כוללת מגוון רחב של יחידות דיור — החל בדירות 3 ו-4 חדרים בבנייה רוויה ותיקה, ועד לבתים צמודי קרקע עם גינה. בעשור האחרון חל שינוי הדרגתי בתמהיל האוכלוסייה בשכונה, עם הפיכתה לאחד המוקדים המרכזיים של גרעין אלישיב — גרעין תורני עצום בגודלו, הפועל בלוד.

לדברי שבי שניאורסון, זכיינית סוכנות אנגלו סכסון בלוד, "הגרעין התורני נכנס חזק מאוד לשכונת נוה זית, והיא נהפכה ליעד מבוקש. דירות 4 חדרים נמכרות בה כיום ב-1.2 מיליון שקל ואף יותר, לעומת הרבה פחות מחצי מכך לפני שמונה שנים. השכונה עשתה קפיצה אדירה". לדבריה, בהשפעת הגרעין התורני נפתחו באזור בתי ספר וגנים חדשים, ונוה זית נהפכה ליעד מועדף עבור זוגות צעירים מהמגזר הדתי-לאומי, רובם מחתך סוציו-אקונומי גבוה יחסית.

עמית בר, זכיין סוכנות רימקס ערכים בעיר, אומר כי "נוה זית נהנתה בשנים האחרונות מהשקעה בתשתיות. לשכונה נוספו גני ילדים, נפתח בית ספר יסודי, חלק מהרחובות שופצו ונבנו מדרכות בסגנון הולנדי. כמו כן, בשנים האחרונות השכונה נהנית מהגירה חיובית של אוכלוסייה חזקה. לכן, ההשקעה בשכונה, בשילוב הגירה של אוכלוסייה חזקה יחסית, סייעו לעלייה החדה של מחירי הדירות".

דירות 3 חדרים גדולות, של 80–90 מ"ר, נמכרות בנוה זית תמורת 800 אלף שקל, ואילו מחירן של דירות קטנות יחסית, בשטח של 50 מ"ר, נע סביב 500–600 אלף שקל. בשכונה אין כיום בנייה חדשה, אך מחירן של דירות 4 חדרים חדשות יחסית, ששנבנו בשנות ה-90, עשוי להגיע ל-1.2 מיליון שקל — מחיר לא שגרתי לנכס מסוג זה בלוד.

### העולה המתונה - שכונת חב"ד: ביקוש נמוך יחסית ללוד

בעיר לוד, שבה מחירי הדירות פשוט טסו בשמונה השנים האחרונות, עם עליית שווי ממוצעת של 167% בכל העיר — שכונת חב"ד, שמחירי הדירות בה עלו ב-128% באותה תקופה, מתייצבת במקום האחרון בדירוג עליות המחירים.

שכונת חב"ד היא שכונה חרדית במזרח לוד, שנחשבת לאחת היקרות בעיר. דירות 4 חדרים ותיקות נמכרות בה בכמיליון שקל, ואילו דירות שיכון של 3 חדרים נמכרות ב-700–800 אלף שקל. ישראל שורץ, אנליסט במחלקת המחקר של אתר מדלן, מסביר כי "החל ב-2007 הפעילות בשוק דירות היד שנייה בלוד גדלה פי שלושה. הגידול בפעילות מבוסס בעיקר על משקיעים, שרצו ליהנות מדירות זולות באזור המרכז". ואולם לדבריו, גל המשקיעים לא הגיע לשכונת חב"ד, שהיא "שוק סגור יחסית, שבו הקונים והמוכרים הם בעיקר חסידי חב"ד. עדות לכך ניתן לראות במספר העסקות הנמוך — בממוצע ארבע עסקות בלבד בחודש".

לדברי שבי שניאורסון, זכיינית סוכנות התיווך אנגלו סכסון בלוד, "אין הרבה עסקות בשכונת חב"ד, וגם כשיש עסקה, היא נעשית לא פעם כתוצאה מאילוץ כלשהו". עם זאת, לדבריה, זהו עדיין אזור מגורים מבוקש יחסית בקרב הציבור החרדי בעיר. "מחיר ממוצע של מיליון שקל לדירה נחשב לגבוה בלוד, ומעיד על ביקוש גבוה", היא אומרת. "נוסף על כך, בצמוד לשכונה נבנה פרויקט חדש — 'שער העיר', המיועד לדתיים ולחרדים — וגם הוא זוכה לביקוש רב".

## אשקלון

### השכונה שממריאה - שכונת בן גוריון: דירות בפחות מ-200 אלף שקל משכו

## משקיעים רבים

אם את אפרידר ניתן היה להשוות למקבילה התל אביבית רמת אביב ג', בהיותה איכותית ויקרה אך מחוסרת בנייה חדשה, הרי ששכונת בן גוריון משתייכת דווקא לז'אנר של שכונת הדר החיפאית — שכונה שמחירי הדירות בה לפני שמונה שנים היו כל כך נמוכים, שגם עליית מחירים של 300–400 אלף שקל בשנים שעברו תיחשב לזינוק של מאות אחוזים. כיום, לשם המחשה, מחירה הממוצע של דירת 3 חדרים בשכונה הוא 450 אלף שקל, ומחיר זה התקבל לאחר הזינוק של 225% ברמת המחיר הממוצעת בשכונה. הסיבה העיקרית לעליות השווי החדות, כפי שקורה פעמים רבות בשכונות ברמת מחיר כה נמוכה, היא זיהוי השכונה על ידי משקיעים קטנים. לדברי רווה איתן, מנהל תחום המחקר באתר מדלן, "את מעורבות המשקיעים בשכונה רואים היטב בנתונים, כשהחל באמצע 2007 היקף העסקות לרבעון עלה בחדות פי שלושה — מ-12 ל-35 עסקות בממוצע".

ניתן גם להתייחס בביטול לנתונים, ולטעון כי ברמת מחיר כה נמוכה זו אינה חוכמה גדולה להעלות שווי במאות אחוזים. כך בדיוק טוען שי הניג מחברת אפגד: "כשבוחנים מגמות במחירי דירות, אנו רואים שככל שמחיר הדירה גבוה יותר — כך העלייה באחוזים נמוכה יותר וההפך. שכונת בן גוריון באשקלון נחשבת לאחת השכונות החלשות בעיר, הן בגלל בנייה ישנה מאוד והן בשל מעמד סוציו-אקונומי נמוך, המאפיין את מרבית תושביה". עם זאת, לא ניתן להתעלם מכך שמספר המשקיעים הגבוה שהגיע לשכונה ראה בה פוטנציאל להתפתחות, שכן איש אינו שש להשקיע את כספו במוצרים דלי תשואה, אפילו לא בדירות בשווי של 200–300 אלף שקל. לכן, מלבד המחיר הנמוך, ניתן לציין עוד סיבות לעליית השווי החדה. צחי אוהיון, זכיי סנצ'ורי 21 אשקלון, אומר כי "אף ששכונת בן גוריון אינה נמצאת בקו ראשון לים, לחלק מהדירות יש נוף ישיר לים — וזאת בשל בנייה נמוכה יחסית ממערב לשכונה. כמו כן, בשנים האחרונות מקודמת תוכנית פינוי-בינוי לבניית מאות דירות, שעשויה לתרום להתחדשות הכללית של השכונה".

#### **העולה המתונה - אפרידר: מחירים גבוהים ומיעוט בנייה האטו את עליית המחיר**

באופן שמזכיר במשהו את מקבילתה בצפון תל אביב, רמת אביב ג', גם באשקלון נרשמו שיעורי עליית המחירים הנמוכים ביותר מאז 2007 דווקא בשכונה שבעיני רבים מתושבי העיר נחשבת לאיכותית ביותר — שכונת אפרידר. עליית השווי הממוצעת באפרידר היא 62%, לעומת ממוצע עירוני של 110%. כיצד ניתן להסביר זאת?

לדברי שי הניג, מנכ"ל חברת אפגד, שהיא בעלת היסטוריה ארוכה של בנייה באשקלון, "אפרידר היתה ועודנה השכונה הטובה ביותר באשקלון, שכן היא מתאפיינת ביחס גבוה של בתים צמודי קרקע ביחס לבנייה רוויה, אוכלוסייה חזקה ומבוססת ועתודות קרקע קטנות לבנייה רוויה חדשה". לדבריו, דווקא משום שמדובר בשכונה טובה, מחירי הדירות בה תמיד היו גבוהים משכונות אחרות ואף מהממוצע העירוני. לכן, שיעור העלייה במחירי הדירות היה נמוך יותר.

"עם זאת, בערכים נומינליים, עליית המחירים בשכונה היתה גבוהה משמעותית משכונות אחרות בעיר, ובכלל זה משכונת בן גוריון (השכונה בעלת העלייה החדה ביותר), והסתכמה בכחצי מיליון שקל. בשווי העלייה הזו בלבד ניתן לרכוש גם כיום דירה בשכונת בן גוריון, למשל", אומר הניג.

עם זאת, לדבריו, לעליית המחיר המתונה נתן למצוא גם הסברים אובייקטיביים, ובהם שיעור נמוך של בנייה חדשה למגורים בשנים האחרונות. מעט הדירות החדשות שבכל זאת נבנות בשכונה, נמכרות במחירים של כ-1.1 מיליון שקל לדירת 4 חדרים, ו-1.3–1.4 מיליון שקל בממוצע לדירות 5 חדרים. בשוק הדירות מיד שנייה ניתן למצוא בשכונה דירות 3 חדרים בטווח מחיר של 700–900 אלף שקל, ודירות 4 חדרים ב-750 אלף עד מיליון שקל.

לדברי ישראל שורץ, אנליסט במחלקת המחקר של אתר מדלן, "אפרידר נחשבת לשכונה איכותית, ומחירי הדירות מיד שנייה בה הם בין הגבוהים באשקלון. עם זאת, בשנים האחרונות, תנופת הבנייה הביאה לעלייה משמעותית בהיצע הדירות החדשות והיוקרתיות בצפון אשקלון, שמהוות אלטרנטיבה לדירות יד שנייה באפרידר, והדבר הביא



לריסון עליות המחירים בשכונה".

## ראשון לציון

### השכונה שממריאה - נוה חוף: ליד הים, כבר לא "סוף העולם"

נוה חוף היא שכונה בת כ-9,000 תושבים הממוקמת במערב ראשון לציון, לא רחוק מהים, ומוכרת גם לרבים שאינם תושבי העיר בזכות הפרויקט ההיסטורי משנות ה-80 פואבלו אספניול של חברת קלרין, שאף הביא את החברה לפשיטת רגל. כשהוקם הפרויקט, מיקומו נחשב ל"סוף העולם", יחד עם שורת שיכונים סמוכים, שהוקמו על ידי עמידר.

"מאוחר יותר נבנתה בסמוך שכונת נוה חוף, שמלכתחילה המחירים בה היו נמוכים מאוד", מספר מאיר שאשא מסוכנות חמישה יועצי נדל"ן. "מהר מאוד נהפכה נוה חוף לשכונה בעייתית ולא מבוקשת, ואף נחשבה על ידי תושבי העיר הוותיקים כחלק מבת ים יותר מאשר ראשון לציון".

התושבים לא אהבו את מבני ה'רכבת', שחלקם סבלו מתחזוקה לקויה, וגם מערכת החינוך השכונתית נחשבה ללא איכותית. כל אלה פגעו בביקושים לשכונה ומחיריה צנחו. ואולם לקראת סוף העשור הקודם, חל בשכונה שינוי משמעותי: "שכונת נוה חוף, שנבנתה בעיקר בשנות ה-90, נהנית ממיקום אטרקטיבי בקרבת הים. מ-2007 השכונה חוותה תנופת בנייה מחודשת ונבנו בה מאות דירות חדשות, שהיוו כ-30% מפעילות הנדל"ן בה. השילוב של קרקע מבוקשת ובנייה חדשה תמכו בעלייה החדה של מחירי הדירות", אומר רוה איתן מאתר מדלן. לדברי שאשא, "לעליות המחירים היו כמה גורמים. ראשית, מה שנחשב פעם ל"סוף העולם", נחשב כיום לחלק מהעיר. מאז הקמת השכונה, הוקמו כל השכונות החדשות של מערב ראשון לציון, והשכונה כבר אינה מנותקת משאר חלקי העיר כפי שהיתה בעבר".

גורם נוסף שהוביל להגברת ההתעניינות בשכונה הוא הים. "כשהקימו את השכונה, התמחר של דירות עם נוף לים היה נמוך יחסית. כיום, לעומת זאת, אנשים מעריכים את הנוף והקירבה לים ומוכנים לשלם". נוסף על כך, גם תשתיות החינוך והדרכים השתפרו מאוד בשכונה, ורוכשי הדירות מוכנים לשלם עליה הרבה יותר מאשר לפני שמונה שנים".

### העולה המתונה - שכונת נעורים: מבוקשת — אך קטנה

שכונה שהמחירים בה עולים בקצב אטי יחסית לא חייבת להיות שכונה "רעה", בדיוק כפי ששכונה שמחירי הדירות בה מזנקים אינה בהכרח שכונה "טובה". יש גורמים רבים לעליות וירידות מחירים, שאינם קשורים לאופי השכונה — אלא לגורמי תכנון ובנייה, כמו גודל הדירות במקום, היקף הבנייה החדשה ועוד.

כשמדברים עם מתווכים על שכונת נעורים בראשון לציון, הם מתקשים לתת הסבר לכך שמחירי הדירות בשכונה עלו בשיעורים נמוכים יחסית לשכונות אחרות בעיר. נעורים היא שכונה קטנה וחדשה יחסית, שהוקמה בתחילת העשור הקודם בצפון העיר, צפונית לבית העלמין הישן ובסמוך לאזור התעשייה, ובה כ-3,000 תושבים. "נעורים היא שכונה טובה ומבוקשת, שעקב גודלה לא מתבצעות בה הרבה עסקות כיום", אומר מאיר שאשא מסוכנות חמישה יועצי נדל"ן. "עם הקמתה, מחירי הדירות בה היו גבוהים יחסית, כך שבשלב כלשהו בשנות ה-2000 הם נתקעו ואף רשמו ירידה. רבים מאלה שרכשו את דירותיהם הראשונות בשכונה, דירות 3-4 חדרים, רצו לרכוש דירות גדולות יותר. לקראת סוף העשור הם מצאו את שכונת צוריאל הסמוכה כפתרון טוב יותר, ונוצר מצב של נהירה גדולה לצוריאל — מה שהוריד את המחירים בנעורים לתקופה מסוימת. השכונה היא עדיין שכונה טובה ומבוקשת, אבל לא מתבצעות בה הרבה עסקות".

נאוה מרום, זכיינית של רימקס טים ראשון לציון, מסכימה במידה רבה עם הדברים: "נעורים היא שכונה קטנה וחדשה יחסית, שלא היתה בה בנייה חדשה משמעותית בשנים האחרונות. עם זאת, בסביבה הקרובה לשכונה נבנו פרויקטים חדשים כמו מתחם צוריאל, שמשכו אליהם חלק גדול מהמתעניינים בסביבה — כך שהיקף הפעילות בנעורים היה נמוך יחסית".

לפיכך, השילוב של שכונה שהתחילה במחירים גבוהים, עם היצע דירות קטנות יחסית

וחוסר אפשרות של משפרי דיור להמשיך להתגורר בה — גרמו לעלייה מתונה יותר במחירי הדירות בשכונת נעורים, אף שהיא שכונה טובה ואהודה.

## חולון

### השכונה שממריאה - שכונת ג'סי כהן: השקעה לטווח ארוך

על השכונה הזולה ביותר בחולון, וגם הענייה ביותר, פעל עיקרון מתמטי פשוט: כשהמחירים עולים אצל החזקים, גם החלשים יותר מרוויחים. מכיוון שמחירי הדירות בשכונות החלשות נמוכים מאוד, כל עלייה במחיר באה לידי ביטוי באחוזים גדולים יותר. שכונת ג'סי כהן נבנתה בעשור הראשון להקמת המדינה לצורך שיכון עולים, אבל היא קלטה בעיקר עולים משכבות מצוקה ונהפכה לשכונת עוני. בדבר בא לידי ביטוי בין היתר במחירי הדירות הנמוכים. יתרונה הגדול של השכונה בימים אלה הוא במלאי של דירות קטנות יחסית, אבל הביקושים לשכונה בקרב זוגות צעירים נמוכים, בגלל השם הרע שיצא לה. מי שמנצל את המחירים הנמוכים הם בעיקר משקיעי נדל"ן.

רוה איתן, סמנכ"ל מחקר באתר מדלן, אומר כי "ג'סי כהן היתה ונשארה השכונה הזולה בחולון. מחירי הדירות הנמוכים, שמשקפים בעיקר את ערך הקרקע, משכו משקיעים שהיו מעוניינים לקנות נכסים בזול וליהנות מהתשואה מעליית ערך הקרקע עקב מיקום השכונה בגוש דן. גם כיום, ג'סי כהן היא בין השכונות היחידות שבהן ניתן להשיג דירה בגוש דן במחירים נמוכים ממיליון שקל. כך למשל, המחיר הממוצע של דירת 3 חדרים יד שנייה ב-2015 הוא 880 אלף שקל".

המתווכת אירית אפרוזפר מסוכנות א. שרם מסכימה עם הדברים: "משקיעים שמתעניינים בשכונה הזו הם בעלי הון עצמי נמוך יחסית, שאינם יכולים להשקיע בנכסים יקרים. אלה משקיעים לטווח רחוק, שיודעים כי גם אם כרגע אין פרויקטים להתחדשות עירונית, כשהיו כאלה — הם יגיעו לשכונה ויהפכו את הנכסים שלהם לרווחיים ביותר. עד שיוחלט על פרויקט התחדשות עירונית, המשקיעים בג'סי כהן יכולים ליהנות מתשואות בשיעור של 4.5%–5%, שהן מהגבוהות ביותר שניתן למצוא במרכז, ובוודאי בחולון".

### העולה המתונה - קרית בן גוריון: שכונת היוקרה התיישנה

חולון היא עיר שלא מתבלטת כל כך בתחום הנדל"ן. אין לה חוף ים כמו שיש לשכנה ממערב, בת ים, ולכן הגל של רוכשי דירות מקרב תושבי חוף פסח עליה במידה רבה מאוד. בדרך כלל, לא נרשמו בה עסקות יוצאות דופן בסכומים שלהן, ועליית המחירים בעיר נחשבת לבינונית בהשוואה לערים גדולות אחרות.

קרית בן גוריון — שכונה גדולה בדרום חולון, הגובלת באזור התעשייה המערבי של ראשון לציון — רשמה את עליית המחירים בשיעור הנמוך ביותר בשמונה השנים האחרונות. מדובר בשכונה בת כ-30 שנה, שנחשבה בעבר לשכונת יוקרה, אך עם הזמן היא התיישנה ונוצרו לה אלטרנטיבות, כמו שכונת קרית אילון (ח 300) החדשה. גלי שמיר, זכיינית של סוכנות הנדל"ן רימקס אבניו חולון, סבורה כי דווקא נקודת הזינוק הגבוהה של השכונה, ברמות המחירים שהיו בה בתחילתו של גל ההתייקרות הנוכחי, מיתנה את העליות. "קרית בן גוריון נבנתה ברובה בשנות ה-80 וה-90. ב-2007 מחירי הדירות בה היו גבוהים יחסית לחולון. בשמונה השנים האחרונות כמעט לא היתה בה בנייה חדשה. לכן, התיישנות השכונה והמחירים הגבוהים הביאו לכך שהמחירים שם עלו פחות מאשר הממוצע בעיר", היא אומרת.

אבי יפה מסוכנות אבי יפה נכסים מסכים עמה: "קרית בן גוריון לא התקדמה מאז שנבנתה על ידי חברת דנקנר ואחרים בשנות ה-90, והיא מורכבת מאותם מבנים ישנים שנבנו אז, ללא בנייה חדשה. תושביה הוותיקים עזבו לשכונת קרית אילון — והביקושים לדירות בקרית בן גוריון נבלמו".

## נתניה

### השכונה שממריאה - נאות שקד: ביקוש גבוה לדירות

נתניה הוסיפה לעצמה בשנים האחרונות כמה שכונות חדשות, כמו אגמים, קרית השרון, נת 600 ועיר ימים — אבל השכונה שבה מחירי הדירות זינקו ברמה הגבוהה ביותר היא דווקא שכונה פחות בולטת. שכונת נאות שקד, המוכרת יותר בשם "אזורים" — על שם

החברה שהקימה את רוב המבנים בה — נמצאת בין הרחובות ארליך, בן צבי ומוצקין, ומורכבת מחלקים שנבנו בתקופות שונות, משנות ה-60 ועד השנים האחרונות. קיימים פערים ניכרים בין מחירי הדירות בחלק הישן של השכונה, שבו יש דירות במחירים של 650–700 אלף שקל, לבין החלק החדש, שבו מחירי הדירות כפולים מכך. הדבר בא לידי ביטוי גם בפערים חברתיים-כלכליים מובהקים בין דיירי הפרויקטים החדשים לבין הדיירים שמתגוררים במבנים הישנים.

שוש ערער מסוכנות אנגלו סכסון נתניה מסבירה כי "עד היום יש בנתניה תושבים שאינם אוהבים את נאות שקד, מכיוון שהשכונה קיבצה לתוכה אוכלוסייה מרמה סוציו-אקונומית נמוכה. הדבר מחזק את ההערכה שמה שגרם לעליית המחירים היה הפרויקט החדש, שגם דחף למעלה את מחירי שאר הדירות, נוסף על כך שהמחירים בשכונות סמוכות גבוהים הרבה יותר — והדבר יצר אטרקטיביות עבור משקיעים ותושבי חוץ. משקיעים רכשו בדירה דירות ישנות, תוך שהם מנצלים את המחירים הזולים שלהן, ותושבי חוץ רוכשים דירות חדשות יותר — אבל במחירים שנחשבים לסבירים יחסית לשכונות החדשות בנתניה".

### **העולה המתונה - דרום-מרכז נתניה: הזנחה מתמשכת**

מרכז נתניה הוא אזור שסובל מהזנחה ארוכת שנים, עם פרויקטים מועטים בלבד של תמ"א 38. האזור בעיר שנפגע במידה הרבה ביותר מהיעדר תוכנית להתחדשות עירונית, נמצא סביב רחוב אברהם אבו שדיד, הסמוך לצירי תחבורה מרכזיים, והרחובות שדרות בנימין ואיתמר בן אב"י. לצד מבנים משנות ה-70, בני ארבע-שבע קומות, ניתן למצוא באזור שיכוני "רכבת" של שלוש קומות — רובם ישנים ובמצב תחזוקתי רע. "החלק הדרומי של מרכז העיר נחשב לאזור מבוקש, עקב המיקום המרכזי והקרבה לים. ואולם אף שהקרעקע מבוקשת, בשמונה השנים האחרונות האזור סבל מהזנחה. לא היו כמעט בנייה חדשה או השקעה בתשתיות", אומרת שוש ערער מאנגלו סכסון נתניה. "עם זאת, באחרונה יזמי תמ"א 38 מגלים את הפוטנציאל בסביבה, וייתכן כי האזור יזכה לפריחה. הרחובות המבוקשים בסביבה הם טשרניחובסקי, זמנהוף, בן אב"י ובן יהודה. הסיבה לעליית המחירים הנמוכה יחסית באזור היא המבנים הישנים, שנראים כמו סלאמס. כבר שנים שמדברים שם על הצורך בהתחדשות עירונית, כי יש שם מבנים רעועים ודירות קטנות, אבל עד היום לא נעשה דבר. כשתתחיל שם התחדשות עירונית, אני בטוחה שהסביבה תיהפך לאטרקטיבית יותר, והמחירים יעלו בה בקצב מהיר בהרבה ממה שהיה עד כה".

### **באר שבע**

#### **השכונה שממריאה - שכונה ד': יותר מ-50 עסקות בחודש**

שכונה ד' היא שוק הנדל"ן הלוהט ביותר בבאר שבע בעשור האחרון — ובמיוחד בשנים האחרונות, שבהן משקיעים מחפשים יותר דירות להשקעה. התוצאה של חיפושים אלה היתה עליות מחירים חריגות, בבאר שבע בכלל ובשכונה ד' בפרט. רוח איתן, סמנכ"ל מחקר באתר מדלן, אומר כי "בשכונה ד' שוק הדירות יד שנייה הוא מהפעילים ביותר בישראל. מ-2007 עד 2014 מספר העסקות החודשי הממוצע בשכונה היה יותר מ-50". אבי חיון, בעלי סוכנות הנדל"ן רימקס פלוס באר שבע, מסביר כי "שכונה ד' משכה בעיקר משקיעים עקב המחירים הנמוכים והקרבה לאוניברסיטה, המבטיחה שוק שכירות פעיל". יובל גבעון מסוכנות הנדל"ן ברק אומר כי "רוב המשקיעים מגיעים מאזור המרכז, וחשוב להם שהנכסים יהיו קרובים לאוניברסיטה. לעומתם, מי שאינם משקיעים ממעטים לקנות בשכונה דירות, ולא תראה זוג צעיר שרוכש שם דירה". הסיבה לכך, לדבריו, היא שרוב תושבי שכונה ד' שאינם סטודנטים, משתייכים לאשכול חברתי-כלכלי נמוך.

#### **העולה המתונה - שכונה ט': רחוקה מלבם של המשקיעים**

שכונה ט' נמצאת במערב באר שבע, בין ציר דוד טוביהו לרחוב ג'ו אלון. הבעיה העיקרית בה היא ככל הנראה המיקום שלה: מבחינת משקיעי הנדל"ן, היא נמצאת "בשום מקום". ישראל שוורץ, אנליסט מחלקת המחקר של אתר מדלן, מסביר כי "באר שבע נהנתה מגל ביקושים אדיר בעשור האחרון — חלקו הגדול מבוסס על משקיעי נדל"ן מאזור המרכז,

שנהנו בשנים אלה מתשואת שכר דירה קרובה ל-10%, וכמובן מזינוק המחירים שהגיע ל-175% בממוצע. השכונות האטרקטיביות ביותר עבור המשקיעים הן שכונות עם שוק שכירות פעיל ורמת מחירים נמוכה, כמו השכונות הישנות סביב האוניברסיטה, שבהן ניתן היה למצוא ב-2007 דירות במחירי 'רצפה' של כ-100 אלף שקל. בשמונה השנים שעברו, מחירן עלה פי שלושה ויותר. שכונה ט' מרוחקת מהאוניברסיטה, ולכן שוק השכירות בה פחות פעיל. נוסף על כך, הבנייה בה חדשה יחסית ורמת המחירים גבוהה מהממוצע — ולכן היא אינה מוקד עיקרי עבור המשקיעים".

יובל גבעון מסוכנות הנדל"ן ברק מסכים עם הדברים: "שכונה ט' היא שכונה טובה, אבל עיקר הביקוש בה מגיע מאנשים שרוכשים דירות למגורים עצמיים. יש בה בנייה חדשה לצד ישנה. מחירה של דירת 4 חדרים ישנה מתחיל ב-650-700 אלף שקל, ואילו דירה דומה מהשנים האחרונות עולה 1.1-1.2 מיליון שקל — כמעט כפול".