



נתניה

השמאי אייל נקב:

"רוב שוק היוקרה נמצא כיום בקיפאון, וקבלנים מתקשים למכור דירות. מס הרכישה על דירות יקרות מגיע למדרגה של 8% שמשמעה מאות אלפי שקלים מיסוי, דבר שמרתיע מאוד את הרוכשים"

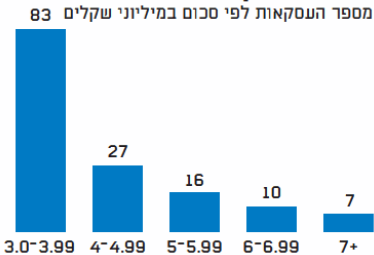


קו החוף של נתניה. "לא באים הרבה, אבל מי שבא הוא רציני ורוצה לקנות"
צילום: J.M.O.N / Shutterstock / 010:010

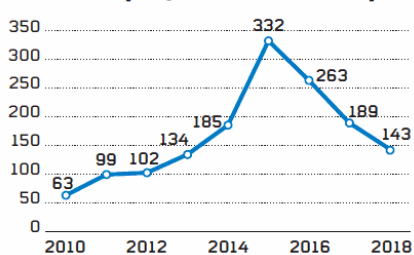
באמצע הקיפאון נחתה על נתניה העסקה היקרה בהיסטוריית העיר



התפלגות יוקרה ב-2018



עסקות בנתניה בי-3 מיליון שקל ומעלה



פנטהאוז בקו ראשון לים בשכונת עיר ימים נמכר במחיר של 30 מיליון שקל. אבל חוץ ממנו, הדירות היקרות בעיר מתקשות להימכר / **אריק מירובסקי**

2015 הייתה שנת שיא בשוק היוקרה הנתנייתי, שרשם 332 עסקאות במחירים של 3 מיליון שקל ומעלה. מאז, השוק הזה רק הולך ויורד - ב-2018 נרשמו בעיר רק 143 עסקות בסכום של 3 מיליון שקל ומעלה, והיא נחשבת לשנה החלשה ביותר בהיקפי שוק היוקרה מאז 2013. ב-2018 גם נחתמה עסקה פעם בעיר (ראו טבלה).

"תקופה קשה, אבל מי שמגיע הוא רציני"

בשכונות שאינן ליד הים הקיפאון בשוק היוקרה ניכר אף הוא. שכונת קרית השרון במזרח העיר הוקמה במקורה לזוגות צעירים, ואולם עם הזמן התפתח בה גם שוק יוקרה, שאף הוא נקלע בשנתיים האחרונות לקיפאון מסוים: לפני כחודשיים נמכרה דירת פנטהאוז 5 חדרים 200 מ"ר, עם מרפסת של 70 מ"ר ברחוב האלונים, הצופה לחורשת הסרג'נטים, אחת משכיות החמדה השכונתיות, במחיר של 3.35 מיליון שקל; המחיר היה גבוה רק במעט ממחיר פנטהאוז שנמכר ברחוב הברוש בשכונה במאוס 2017 בכ-3.1 מיליון שקל; פנטהאוזים ברמות נמוכות מעט יותר בשכונה נמכרו כהולגן השנה שעברה ב-2.9-3 מיליון שקל. גם רמות המחיר הללו מלוות את השכונה כבר שנים אחרות.

בשכונת האגמים הצעירה, הסמוכה לפארק שלולית החורף, נמכר לאחרונה פנטהאוז ב-3.4 מיליון שקל, לאחר שהמכרים כבר ביקשו תמורתו 3.9 מיליון שקל. אולי קיוו כי ההירדה, הממוקמת ממש מעל לפארק, תביא להם את מחיר היעד, ואולם בתקופה הנוכחית - אי על מה לדבר. ●

אותה שנה הייתה גם פוריה מאוד בשוק היוקרה הנתנייתי, שרשם 332 עסקאות במחירים של 3 מיליון שקל ומעלה. מאז, השוק הזה רק הולך ויורד - ב-2018 נרשמו בעיר רק 143 עסקות בסכום של 3 מיליון שקל ומעלה, והיא נחשבת לשנה החלשה ביותר בהיקפי שוק היוקרה מאז 2013. ב-2018 גם נחתמה עסקה פעם בעיר (ראו טבלה).

ברדיק "גלובס" מעלה כמה דוגמאות לעסקאות יקרות בשנה האחרונה: פנטהאוז רופלקס בבניין ברחוב בני ברמן בעיר ימים, בשטח של 180 מ"ר עם 80 מ"ר מרפסת, נמכר בדצמבר 2016 ב-4.7 מיליון שקל על ידי הקבלן; דירה רומה וסמוכה נמכרה על ידי הקבלן בנובמבר שנה שעברה ב-4.6 מיליון שקל וזאת אחרי שהקבלן לא הצליח למכור אותה קודם לכן. פנטהאוז רופלקס ברחוב משפחת מילבסקי, לא הרוחק מקניון עיר ימים, נמכר במאוס 2018 ב-4.79 מיליון שקל, אחרי שהקבלן לא הצליח למכור אותו במשך שלוש שנים.

"הנגמה היא של הישראלים במקום, ואולי גם ירידה קלה למטה", אומר השמאי אייל נקב. "זה בולט מאוד נוכח העובדה ששוק הדירות

מה יש בדירה בשווי של 30 מיליון שקל



הפרויקט של ברינה. 10 דירות נשארו מתוך 208 הדמיה: יחצ

באוקטובר האחרון רכש בעל וילה מכפר שמריהו את אחת מארבע דירות הפנטהאוז המוצעות למכירה בקומות ה-33 ו-34, בפרויקט בן שני מגדלים של קבוצת ברינה ברחוב אהוד מנור 15 ו-17 בשכונת היוקרה עיר ימים, תמורת 30 מיליון שקל.

מחירי הדירות בפרויקט מתחילים ב-4 מיליון שקל בקומות התחתונות, והם מונקים להחל מ-6 מיליון שקל מהקומה ה-11, ובקומות ה-32 ו-29 דירות המיני פנטהאוז כבר מצועות למכירה ב-15 מיליון שקל, ועל הפנטהאוזים כבר כתבנו.

"גם בתל אביב לא תמצא מגדל כזה, שנגמז בקו ראשון לים, ולא מעבר לכביש", אומרת סמנכ"לית השיווק של החברה, אלונה אוריג. כל מגדל מוקם על שטח של שמונה דונם, ושבעה רונם מוקצים לכריכה אולימפית, מגרשי טניס, בריכת דגים, בית כנסת בכל מגדל, ושטחים שמקצים לספרייה ולאמנות. "מתוך 208 דירות נותרו 10 לא מכרות, וזאת חצי שנה לפני האיקלוס. זה הישג מצויני", אומרת

אוריג - והיא צודקת. הפרויקט הזה הוא באמת לא דוגמה לכלום", אומר נקב. "רוב השוק הזה נמצא כיום בקיפאון, וקבלנים מתקשים למכור דירות יוקרה. תושבי החוף כבר לא מגיעים כמו פעם, ומס הרכישה על דירות יוקרה כבר מגיע למדרגה של 8% שמשמעה מאות אלפי שקלים מיסוי, והאילו לעשות עלייה". ●