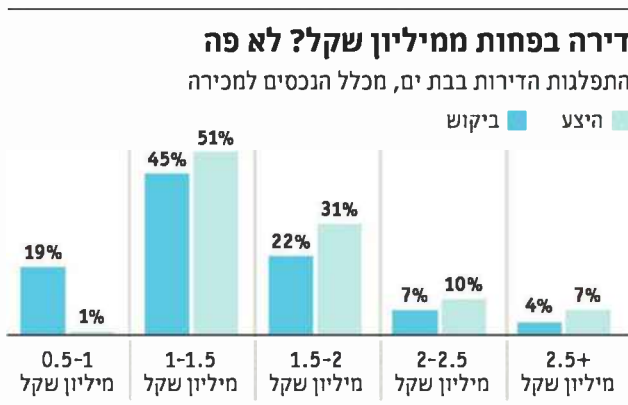
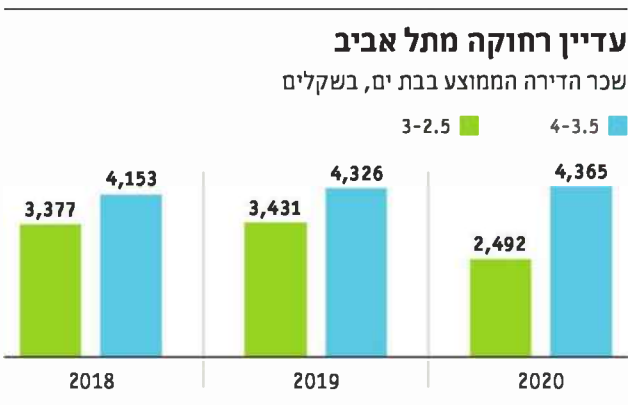


בת ים סובלת גם ממחסור גדול במרכזי תעסוקה, בילוי ומסחר, המהווים מוקד משיכה לאוכלוסייה צעירה בעלת פוטנציאל השתכרות גבוה. המחסור פוגע גם בהכנסות העירייה מארנונה לעסקים, ובניסיון לגשר על הפערים נאלצת העירייה לגבות תעריפים גבוהים בארנונה למגורים. בתוך כך, נראה כי אזור התעשייה הוותיק של העיר קפא בזמן ולא התפתח למגדלי תעסוקה מודרניים כמו בערים אחרות.

השמאי שמוליק כהן רואה בני-קודות התורפה של בת ים דווקא מקור לתקווה וצמיחה: "העירייה מתכננת עירוב שימושים של תע-סוקה, מסחר ומגורים באזור התע-שייה הישן, בשטח של 800 דונם". לדבריו, "הרובע כולל תכנון של מגדלים בני 30-40 קומות, בסמוך לתחנת הרכבת הקלה, ומחירי הקר-קע עדיין נמוכים. זו הזרמנות".

כהן מספר כי בשכונת פארק היב, שבו מוקמים פרויקטים חד-שים של רבייקומות, חלקם מעל שטחי מסחר, משווקות דירות 4 חדרים במחיר 3-3.5 מיליון שקל, המשקפים מחיר של 30-35 אלף שקל למ"ר. לדבריו, בשכונות אחרות בעיר עלו מחיריהן של דירות 4 חדרים חרשות בכ-25% – לעומת עלייה של כ-12% בכל הארץ; ומחיריהן של דירות 4 חדרים מיד שנייה בבת ים עלו מתחילת העשור הקודם בכ-43%, לעומת עליית מחירים של כ-33% בכל הארץ.

כהן מצביע גם על שינוי צפוי בזירת התיירות: "לצד עירוב שימור-שים של מגורים, מסחר ומלונאות ברובע הפארק, מקודמת תוכנית לשבעה בתי מלון". השמאי חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מאמין בעתיד רווח לבת ים – אבל גם מזהיר כי התכנון התחבורתי עלול ליצור קשיים למשקיעים בעיר: "כיום שאחרי הקורונה ואחרי החי-בור לתל אביב באמצעות הרכבת הקלה, נראה כי הביקושים לדירות נופש בעיר יעלו ומשקיעים ירכשו דירות כדי להשכירן לטווח קצר. "עם זאת, כדי לברוק היטב את ההשקעה עם אנשי מקצוע. תו-כנית המטר, למשל, עצרה כמה פרויקטים בעיר רגע לפני קבלת היתר בנייה – בשל ההחלטה לה-קים תחנות באותם מיקומים. יזמים גילו כי התוכנית שלהם הוקפאה. גם בהתחדשות עירונית, יש לבחון את המחיר המבוקש ולוודא שאינו מגלם פוטנציאל גבוה מדי".



תשואה מתנדנדת עסקות לדוגמה בבת ים ב-2020

רחוב	חדרים	מחיר במיליוני שקלים	מחיר רכישה מקורי, במיליוני שקלים	עליית ערך כוללת	תשואה שנתית ממוצעת
מוהליבר	4	1.9	1.1 (2011)	72%	6.5%
כ"ט בנובמבר	3	1.4	1.26 (2016)	10%	2.7%
הרב לוי	3.5	1.51	0.67 (2007)	125%	6.5%
ששת הימים	3.5	1.55	1.3 (2016)	19%	4%

מקור: אתר הנדל"ן המחשלה ורשות המסים

גרינדרסק (Greendesk) הפועלת בניו יורק ובישראל, וקשורה ביזמי המלון. כיום אפשר לשכור שם שולחן עבודה ב-1,500 שקל לחודש, עם נוף לים. המנהל זמי גוטמן מדווח על תפוסה של 90%, ובחלק מהחדרים אפשר לראות גלשני ים שחלק מהשוכרים הביאו עמם לש-עות שמחוץ לעבודה. ואולם רבים מהצעירים ששוכרים עמדות עבו-דה בגרינדרסק אינם תושבי העיר. הצעירים מהסוג שבת ים מחפשת אולי קונים דירות בעיר – אבל לא בהכרח כדי לגור בהן.

המציואות. פערי מחירים בין ערים סמוכות קשורים במיתוג ובאיכות החיים שהן מציעות לתושביהם. למרות מאמצי הפיתוח הגדולים בבת ים, שמתרכזים באזור הטיילת והחוף, ועם כל הכבוד לרכבת הקלה – בת ים אינה מתקרבת לתל אביב. חוף הים שלה נהדר, אך העסקים סביב הטיילת מרדשים עוד לפי-ני הקורונה והסגרים. מול הטיילת, בשטחים שעליהם היו אמורים עסקי פנאי ומוזון מהיר לנהל תחרות אכי-זרית, אפשר למצוא משרדי תיווך שנהנים ממחירי השכירות הנמוכים בנקודה כה מרכזית.

במשך שנים ארוכות הוניחה בת ים את הפוטנציאל התיירותי שלה כעיר חוף. ניסיונות הפיתוח הסתי-כמו בעיקר במלון מרינה ההיסטורי, רי, שכשל ונסגר לפני זמן רב. כיום, המלון המודרני היחיד בעיר הוא לאונדרו – מלון קטן יחסית השייך למלונות העסקים של רשת פתאל. בשנים האחרונות נבנה באיטיות מלון סאות' ביץ', שינוהל על ידי רשת אקור הבינלאומית.

בינתיים, בקומפלקס המסחרי הצמוד למלון נפתחו חללי עבו-דה משותפים השייכים לחברת

שאחרי השחרור מצה"ל, נכנס לע-סקים והשתקע שם. לוי הבין שעיר הולדתו נהפכה בשנים האחרונות למוקד השקעות והחליט להצטרף לחגיגה. "התשואות על דירות לה-שכרה נמוכות כאן יחסית לעולם, אבל רציית השקעה בישראל ואני מצפה לעליית מחירים", הוא אומר. לוי ביצע רכישה ממונפת של שתי דירות בעיר באמצעות משכי-נתא של 50% מערך הדירה – דירת 2.5 חדרים בשטח של 60 מ"ר ודירת 2 חדרים בשטח של 53 מ"ר. כל אחת מהדירות מניבה לו דמי שכירות של 3,500 שקל בחודש. הרכישה בוצעה על ידי חברת YG, שמנהלת עבור לוי גם את השכרת הדירות. "השיקולים העיקריים שלי היו הקירבה לתל אביב, קו הרכבת הק-לה וההתחדשות העירונית", אומר לוי. "בכניין שבו נמצאת אחת הדי-רות, בוצעה כבר חתמת דיירים לקראת פינוי-בינוי. זה בוודאי יעי-לה את ערך הדירות".

אופטימיות מוגזמת

גם לנוכח עליית המחירים, ההנחה שבת ים תצמצם את הפער בינה לבין תל אביב אינה מחויבת

מספר בק. הם רכשו דירת 2 חדרים של 57 מ"ר בשיכון בשדרות בן ציון בבת ים ב-1.17 מיליון שקל. מכיוון שבעת הרכישה כבר לא החזיקה המשפחה את הדירה בנהי-ריה – הריירה בבת ים נחשבה "רי-רה ראשונה", מה שאיפשר למנף את ההשקעה באמצעות משכנתא בשיעור של 70%.

ההשקעה בוצעה באמצעות חברת YG, המתמחה בייעוץ וליווי משקיעים בנדל"ן מניב, שמתמקדת בערים בת ים וקרית שמונה. יתר השקעות הנדל"ן של המשפחה פוזי-רו בין דירה להשקעה בקרית שמונה ודירה בפרויקט למגורים בסינסיני-טי שבאוהיו, ארה"ב, עיר חביבה על משקיעי נדל"ן ישראלים. "אני לא יכול להעריך עדיין עד כמה זה משתלם. השוכרים בדירה בבת ים רק נכנסו והם משלמים 3,700 שקל לחודש, כלומר תשואה ברוטו של 3.8%. בסינסיני התי-שואה גבוהה יותר ויכולה להסתכם ב-7%-8%", אומר בק. "בישראל אני בונה בעיקר על עליית הערך הצ-פויה בבת ים, בעיקר בגלל הרכבת ופרויקטים של התחדשות עירונית. אני לא רואה בדירה הזו השקעה לטווח ארוך ומוקוה לממש את הדי-וח בטווח של 4 שנים לכל היותר", הוא מוסיף.

צחי לוי, בן 29, הוא יליד בת ים שמתגורר בשנים האחרונות בפנמה סיטי, בירת פנמה. הוא הגיע למדי-נה שבמרכו אמריקה במהלך הטיול

המחירים בהשפעת התקדמות הרכי-בת הקלה עדיין לא מיצו את עצמן. "כשהרכבת תתחיל לפעול ואנשים יראו כמה אנחנו קרובים למרכזי הבילוי של תל אביב, המחירים כאן יעלו ב-10% לפחות", הוא מעריך. לדבריו יבין גיל מור, מנכ"ל אתר יד2, בחודשים האחרונים חלה עלייה בהתעניינות מצד משקי-עים, "בעקבות הקמת הקו האדום של הרכבת הקלה והפוטנציאל המשמעותי להתחדשות עירונית. מאז המהלך להפחתת מס הרכישה למשקיעים, מספר החיפושים באתר של נכסים עד 1.5 מיליון שקל בבת ים עלה בעשרות אחוזים".

דירות בבת ים, קרית שמונה וסינסיני

כמו בני הוג אשואל, גם אורי בק, סמנכ"ל הנדסה בחברת היי-טק, מעדיף להמשיך להתגורר בשכני-רות ולנסות להרוויח כסף מקרחת הנדל"ן והציפיות להמשך עליות המחירים. בק, בן 48, נשוי לריילת אל על בחל"ת ולהם שלושה ילדים. המשפחה התגוררה שנים רבות בדירת דופלקס נאה בנהריה, ולפי-ני כשנתיים החליטה לעבור לאי-זור המרכז, לאחר שבק השתחרר משירות קבע והחל לעבור בחברת היי-טק שמשדריה ממוקמים ברמת גן. המשפחה השתקעה לבסוף ברי-חובות, אך לאחר שמכרו את דירתם בנהריה בהפסד, החליטו לא לרכוש דירה חדשה לגור בה. "החלטנו שבמקום לקנות די-רה נגוד בשכירות – ואת התמורה ממכירת הדופלקס בנהריה נשקיע במקום שבו התשואות טובות",



בן אשואל וזוגתו מכרו את דירתם ורכשו דירה על הנייר במגדל על חוף בת ים. השכרתה צפויה להניב 7,700 שקל בחודש ולממן את מגוריהם בצפון תל אביב