

64

תאומות לא זהות

הפער במחירי הדירות בערים סמוכות הוא לפעמים רק עניין של מיתוג עדי כהן



נס ציונה/רחובות

קרובות רחוקות

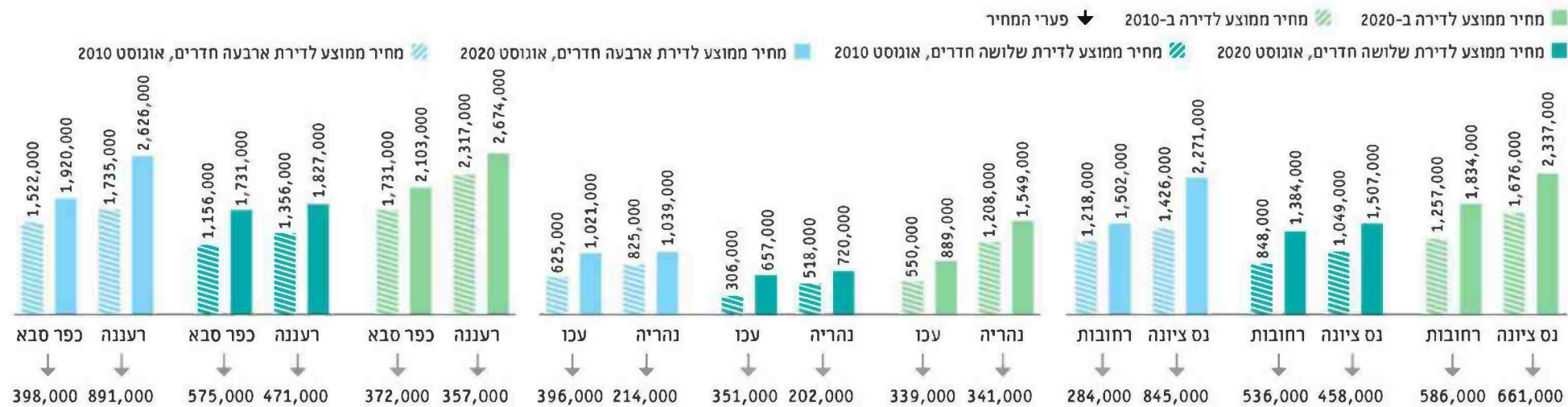
זר לעולם לא יבין את הבדלי המחירים בין דירות זהות בשתי ערים סמוכות. ובצדק

עדי כהן

צילומים: תומר אפלבוים, מוטי מילרוד ואייל טואג

איך ייתכן ששתי ערים באותו אזור, עם אותו קו חוף ואותה השמש, מציעות מחירי דיירות שונים לגמרי? בניתוח מיוחד ל-TheMarker שערכו יו"ר לשכת שמאי הקרקעין חיים מסילתי ויו"ר ועדת מחקר וסקרי שוק בלשכה יריב דרורי, נבחנו שישה צמדים של ערים סמוכות על פערי המחירים בהן, ועל הסיבות שמאחורי המספרים השונים. ממצאי הסקירה העלו כי אמנם לא פעם מדובר במגמות בנייה ותמהילי דיור שונים בערים, אך במרבית המקרים נובעים הפרשי המחירים מתרמית העיר ולא דווקא מפער ניכר באיכות החיים של התושבים.

פערי מחירים בערים סמוכות



25.9x31.97	2/2	עמוד 65	נדל"ן THE MARKER - הארץ	09/2020	74504278-7
------------	-----	---------	-------------------------	---------	------------

חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427



חולון/בת ים

רעננה/כפר סבא

רעננה משמרת לאורך השנים מחירים גבוהים משל שכנתה, והולכת ומתחזקת בקרב משפרי דיוור ובקרב משפחות אמידות, עם עלייה ניכרת במחירי דירות ארבעה חדרים בעשור האחרון. מנגד, כפר סבא מצמצמת פערים במחירי דירות שלושה חדרים, עם מה שנראה כהפיכתה למוקד משיכה לזוגות צעירים. ראש העיר רעננה, חיים ברודיא: "במשך יותר מ-20 שנה לא נבנו כאן דירות שלושה חדרים, כאשר לא רק ארבעה-חמישה חדרים ואף יותר. כאשר פערי המחיר בין דירת שלושה לארבעה חדרים עומדים על 700-800 אלף שקל לפחות, זוג צעיר ידיר רגליו מרעננה. בכל פרויקט חדש בעיר, שלישי מהדירות הן שלושה חדרים ושליש ארבעה. המלחמה שלי היא להחזיר את הצעירים לעיר".

לטענת מסילתי, "רעננה אולי עוקפת את כפר סבא במחיריה, אך היא איננה מקסמה עם השנים". גם לדברי אבי קטן, זכ"ן "אנגלו סכסון כפר סבא", יש נהירה של צעירים לעיר, בעיקר לשכונות החדשות. ■

רחובות/נס ציונה

פערי המחירים בין רחובות לנס ציונה אינם גדולים, אבל הם משקפים את התרמית הטובה יותר של האחרונה. "מרוכר בשתי ערים סמוכות, שכל אחת 'מוכרת' מוצר אחר", אומר מסילתי. "רחובות מצמצמת פערים ואנו רואים נהירה של זוגות צעירים אליה, מה שבא לידי ביטוי במחירי דירות שלושה חדרים שעלו בעשור ביותר מחצי מיליון שקלים. נס ציונה מושכת אליה בעיקר משפרי דור ממעמד הביניים הגבוה".

ראש העיר רחובות, רחמים מלול, מודע לזינוק במחירן של דירות שלושה חדרים בעירו בעשור האחרון. "אנו רואים שבכל בניין 20-40 אחוזים מהדירות יהיו שלושה חדרים במטרה לספק דירות לזוגות צעירים". אבי פנחס, זכ"ן ובעלים "אנגלו סכסון רחובות", מחזק את הרבי רים: "בשנים האחרונות רחובות מתעוררת מת" רמת", אומר אבי פנחס, זכ"ן ובעלים "אנגלו סכסון רחובות". "מגיעים לכאן צעירים שפעם היו מחפשים את תל אביב וגבעתיים".

בת ים/חולון

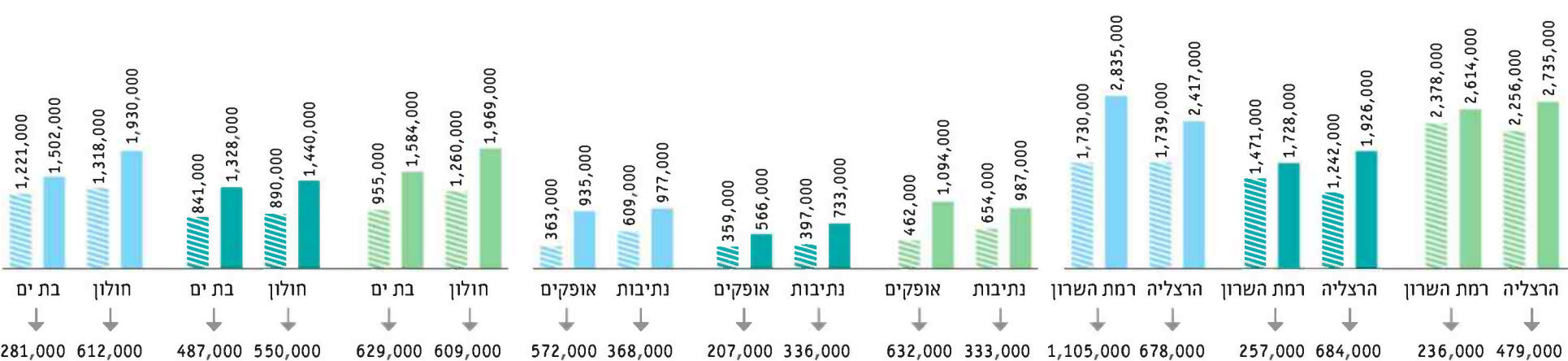
מחיר דירת ארבעה חדרים בחולון זינק בעשור שחלף ב-612 אלף שקלים בממוצע. בבת ים הקפיצה היתה של 281 אלף שקלים. מסילתי מעריך כי הבסיס לפער בין שתי הערים טמון במידה רבה במיתוג של חולון כעיר הילדים, שמיצב אותה בעמדה גבוהה משכנתה: "אמנם בת ים הרביקה פערים מחולון, אך במחירי דירות ארבעה חדרים ההפרשים עדיין משמעותיים, ונראה שהאוכלוסייה המבוססת יותר נוהרת לחולון. אם ראשי העיר בת ים ישכילו לפתח את עירם, ייתכן שיצמצמו פערי המחירים".

ראש העיר חולון, מוטי ששון, מייחס את עליית המחירים בעירו בעיקר לשינוי ולשיפור התרמית שהפכו אותה למבוקשת "בין אם בקרב הקהל החור' לוני שעזב וחזר אליה, ובין אם בקרב משפחות וזוגות צעירים שנכנסו לפה". לדברי רותי רון, סוכנת במי שרד תיווך נדל"ן "משאל דוד" שבבת ים, "גם הת' רמית של בת ים השתנתה מקצה לקצה. כשהגעתי לכאן לפני לא מעט שנים העיר נקשרה באוכלוסייה מוחלשת, אבל כעת המצב שונה".

רמת השרון/הרצליה

בעבר היו המחירים ברמת השרון גבוהים מאשר אלה של שכנתה מצפון, אבל מגמות הפיתוח של הרצליה סוגרות את ההפרש. "בש" כונות מסוימות בהרצליה המחיר כיום גבוה מאשר ברמת השרון", מעיד דוד לוי, זכ"ן "אנ" גלו סכסון הרצליה ורמת השרון. "בהרצליה זוג צעיר אולי ישלם יותר, אך גם יקבל מוצר חדש. לרמת השרון באים בזכות המוניטין".

ראש העיר רמת השרון, אבי גרובר, מו' דה כי "היקף הבנייה בעיר היה נמוך במשך שנים, ואחת הסיבות העיקריות לכך היא הת' נגרות התושבים". גרובר מדגיש כי הסקירה אינה מתייחסת לדירות חמישה חדרים ויותר, שההיצע שלהן רב ברמת השרון.



נתונים: רשות המסים; ניתוח: לשכת שמאי המקרקעי