

23.92x25.67	1/2	עמוד 30	פנטהאוז - הארץ	30/08/2017	60013881-7
חיים מסילתי - שמאות מקרקעין אפי קפיטל חברת בני - 89427					



פריקס תלמות צוקי הסמורה, שיכון ובינוי | צילום: יודצ



עומם אברהם ואפי קפיטל פנטהאוז בפריקס אוקא בחדרת | צילום: יודצ

# יוצאים בזול

דירות הפנטהאוז המגה יוקרתיות מעוררות תחושה כי הנוף לחוף הינו מתת ידם של בעלי ההון והאוליגרכים. עם זאת, בפרויקטים מעבר לקו החוף של העיר תל אביב נוכל למצוא לא מעט דירות יוקרה במחירים שפויים. כולם מבטיחים את אותו הנוף למי שמתעקש לא לפספס את החוף | רנית נחום-הלי

**מ**רבית העסקאות המפורסמות היום על דפי העיתון הן עסקאות מגה יוקרה. איש העסקים היהודי-רוסי ואלרי קוגן מבקש על דירת הפנטהאוז שבבעלותו במלון הרויאל ביץ' בתל אביב 600 מיליון שקל - לא פחות מאחוזות עולמיות ברחבי העולם. דירות פנטהאוז אחרות בתל אביב מוצעות בין 150-200 מיליון שקל בין היתר בפרויקט של קרן פייר ברחוב הירקון, במגדל מאירי ברוטשילד ובמתחם דן ברחוב ארלוזורוב בתל אביב.

בשנים האחרונות מחירי דירות היוקרה עלו משמעותית וחברות הנדל"ן בבירת העסקים לא חוששות להציע מחירים מופקעים. חלק מהדירות כבר נמכרו וחלקן עדיין עומדות בשוק ומוצעות במחירים אסטרונומיים. בעלי הדירות לא מתייאשים ולא מורידים מחירים. ההתנהלות הזו אינה חריגה בשוק דירות המגה יוקרה של תל

שהולך ומצטמצם בשנים האחרונות בשל היעדר פרויקטים היוצאים לשוק החופשי (מדיניות הממשלה להקמת פרויקטים למחיר למשתכן המיועדים לזכאים), והרי לנו שוק ייחודי המשתווה ואף עולה על שוק הנדל"ן בערים היקרות ביותר בעולם, כלונדון, מנהטן, סינגפור והונג קונג. מדובר בשוק דירות המגה יוקרה, המציע

אביב. אם ניקח בחשבון כי אורך כל החופים בישראל משתרע על פני שטח של כ-190 ק"מ, אך רק 50 ק"מ בלבד משמשים את חופי הרחצה ושטחים שניתן לבנות עליהם (כל היתר, מהווים שמורות טבע, או שהם סגורים לטובת נמלים ותשתיות) - קל להבין כיצד הפך חוף הים לזירת התגוששות הכי מבוקשת. לכן נוסף את היצע דירות היוקרה

**יו"ר לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי: "הנתונים**

**מראים שישנם מקרים בהם כדאי לרכוש דירת יוקרה**

**בערים המרוחקות מקו החוף של תל אביב. יתכן**

**שבאותו הון עצמי ניתן לרכוש במקום דירה אחת בתל**

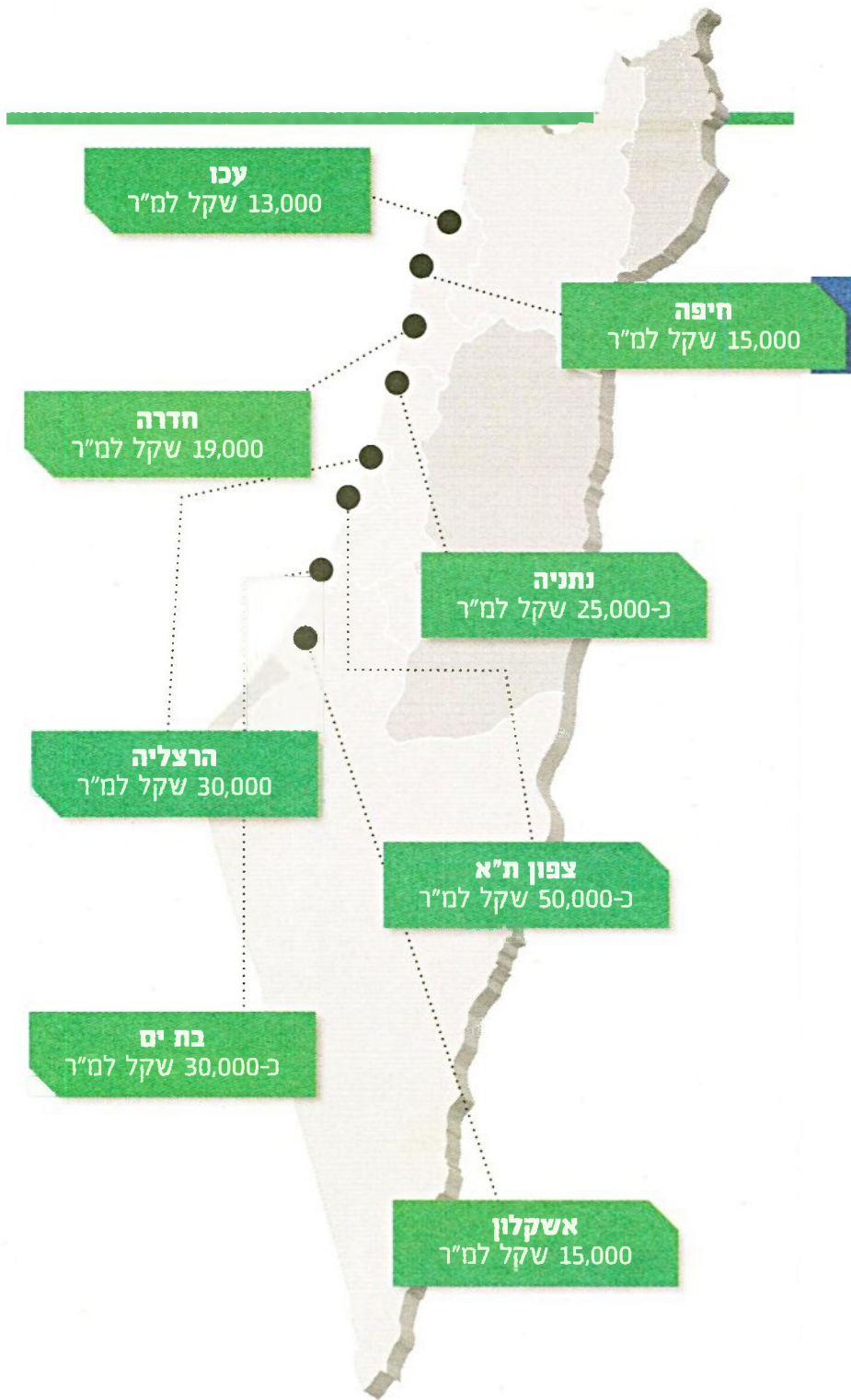
**אביב 2-3 דירות בחיפה או אשקלון"**

נכסים ששטחם נע בין 500-1000 מ"ר בנוי עם נוף לים ופינוקים אין סוף.

עם זאת, ניתן למצוא לאורך קו החוף לא מעט פרויקטים המציעים נוף לים במחירים ידידותיים, כאלה שיכולים להתאים גם למשפחות צעירות ומשפרי דור ישראלים. מחירי הדירות בפרויקטים אלה נעים בין 24-60 אלף שקל למ"ר (לעומת 90-110 אלף שקל למ"ר בפרויקטים היוקרתיים), והן עדיין מבטיחות את אותן יתרונות: בריזה נהדרת, תחושה של חופש, מפרט טכני עשיר וזיהום אוויר מופחת.

לדברי גיא בוכהלטר, מעצב רב-תחומי, קיימים בעוטף תל-אביב לא מעט פנטהאוזים נאים בטווחי מחירים של כ-3.5-5 מיליון שקלים. כדוגמא לכך מביא בוכהלטר דירת פנטהאוז ברעננה ששודרגה לאחרונה בין היתר בכריכת שחייה פרטית, מרפסת היקפית

24.64x31.43	2/2	עמוד 31	פנטהאוז - הארץ	30/08/2017	60013882-8
חיים מסילתי - שמאות מקרקעין ואפי קפיטל חברת בני - 89427					



העיר בצפון, נתניה. כשבוחנים את פרויקט "חלומות צוקי השמורה" שבונה שיכון ובינוי בשכונת עיר ימים, ניתן למצוא דירות במחירים התחלתיים של כ-25 אלף שקל למ"ר בממוצע ועד 50 אלף שקל למ"ר לדירות הפנטהאוז. הפרויקט ממוקם בקו ראשון לים ונהנה גם משמורת האירוסים הנפרשת לרגלי הבניינים בפרויקט.

הלאה משם, חדרה, ניתן למצוא את פרויקט AQWA של חברת הנדל"ן עמרם אברהם ואפי קפיטל, כאשר דירות הפנטהאוז בפרויקט נמכרות בכ-28,000 שקל למ"ר עד 19,000 אלף שקל למ"ר לדירות הסטנדרט בפרויקט היוקרה. צפונה משם, בחיפה נוכל לרכוש דירת פנטהאוז בשכונת נאות פרס בעיר במחירים שמתחילים מ-15 אלף שקל למ"ר. מחירים דומים לאלה ניתן למצוא במקבילותיהן בדרום הארץ: אשקלון ואשדוד. דירות פנטהאוז בערים אלו נמכרות בין 18-25 אלף שקל למ"ר בהתאמה. המתעניינים בדירה רגילה מפנקת בקו ראשון לים יוכלו לרכוש גם תמורת 14 אלף שקל למ"ר בממוצע.

בשכונה סגורה הקרובה לחוף הקאנטרי והוא כולל עוד בריכה חיצונית וחדר כושר.

נמשיך לכיוון הרצליה, ניתקל בפרויקט הרצליה Hills של חברת אזורים, עופר השקעות והרשי פרידמן הכולל מרכז ספורט פרטי ובו בריכה חצי אולימפית, חדר כושר ומרכז ספא. מחירי דירות היוקרה עם נוף לים מגיעים לכ-30,000 שקל למ"ר, ויכולים להתאים גם למשפרי דור שרוצים להתפנק על חוף הים באחת השכונות היקרות בארץ.

ככל שמצפינים או מדרימים מעבר לקו החוף תל אביב-הרצליה, מחירי הדירות ימשיכו לרדת בעשרות אחוזים. כך למשל בחלק הדרום מערבי של העיר בת ים ניתן למצוא את פרויקט מגדל הדר ים שמקימה קרן פייה בפרויקט מוצעת דירת פנטהאוז בת 5 חדרים, 181 מ"ר, בקומה ה-36 של המגדל תמורת 8.5 מיליון שקל, כ-46 אלף שקל למ"ר. אם נרצה להתפשר עם המפרט או מיקום הדירה במגדלים על קו החוף בבת ים נוכל למצוא דירות זולות יותר במחירים שנעים בין 18-25 אלף שקל למ"ר. מחירים דומים ניתן למצוא במקבילתה של

לרכוש במקום דירה אחת בתל אביב 2-3 דירות באשקלון או חיפה. הדירות האלה יניבו יחד תשואה גבוהה הרבה יותר ותתורמנה לפיזור הסיכונים הפיננסים."

### יוקרה בפחות מ-50,000 שקל למ"ר

מי שמבקש ליהנות מיתרונות של דירה עם נוף לים ומתעקש עדיין לרכוש דירת יוקרה בקו ראשון לים בתל אביב יצטרך להדרים לכיוון יפו. בפרויקט ברחוב קדם ביפו ניתן למצוא דירות בקו ראשון לים במחירים שנעים בין 30-65 שקל למ"ר. התפשרות בקו שני לים וגודל הדירה, יאפשר לרכוש דירה עם נוף וקרבה לים במחירים של כ-50 אלף שקל למ"ר.

אפשרויות זולות יותר יפתחו אם נצפין לכיוון השכונות הצפוניות של תל אביב, הגוש הגדול, שכונת ל' וסי אנד סאן. בשכונת הגוש הגדול, למשל, ניתקל בפרויקט מגדלי נאמן של היזם יוסי אברהמי או פרויקט "בלו" של חברת קנדה ישראל. דירות פנטהאוז בפרויקטים הללו, ניתן לרכוש החל מ-50 אלף שקל למ"ר והן עדיין מבטיחות נוף לים. הפרויקט הוקם

ענקית בשטח של כ-160 מ"ר וכן מרפסת גדולה לחדר הורים ועדיין ניתן לרכוש אותו בכ-4.8 מיליון שקלים.

"המרכיב של שדרוג הפנטהאוז על ידי עיצובו מחדש, משמעותי הרבה יותר מבחינת "עלות תועלת" לעומת דירת 4 או 5 חדרים רגילה" מסביר בוכהלטר. "לדוגמה, השקעה של כ-400 אלף שקל עשויה להשביח מחיר פנטהאוז יד שנייה בכ-25-20 אחוזים שזה כמיליון שקלים בקירוב, זאת לעומת השקעה דומה בדירה רגילה, שתשפר אומנם את איכות המגורים אך תגולם בסופו של דבר במחיר הדירה."

### 3 דירות בחיפה בתל אביב

לדברי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, חיים מסילתי, "הנתונים מראים שישנם מקרים בהם כדאי לרכוש דירות יוקרה בערים המרוחקות מקו החוף של תל אביב והמרכז. "תל אביב בשנים האחרונות לא נחשבת במקרים רבים יעד אטרקטיבי להשקעה והפכה להיות יעד סולידי בדומה לצורך העניין לפק"מ בבנק", מסביר מסילתי. "מאידך, יתכן שבאותו הון עצמי ניתן