

25.16x31.73	1/2	עמוד 52	הארץ - דרום תל אביב	09/07/2019	69155853-2
"רוני צברי" - מנכ"ל חברת צברים נדל - 89427					



באותו הכסף

פנטדופלקס בפרויקט יאפא של חברת צברים | צילום: טוסם הדמיות

הדיפרנציאציה בין שכונות בעיר תל אביב, מעמידה חלק מהאזורים יקרים יותר וחלק כפחות. כמה תעלה לנו דירת יוקרה בדרום תל אביב, ומה נוכל למצוא במחיר הזה בצפון ומרכז העיר? התשובות בפנים | רותם עמית

אין ספק שמחירי הדירות והביקוש הם דברים דינמיים. בנוסף, נראה שסכנוות תשלם לאלו המשקיעים כנדל"ן באזורים בהם המחיר נמוך ביחס לאזורים סמוכים ונראה ששם האופק להדביק את הפער. בתל אביב, מזה שנים מחירי הדירות האמיתיים לגבהים כמעט בלתי אפשריים. הדבר כולט במיוחד בשכונות בצפון העיר ובמרכזה. גם בשכונות בדרום העיר הנכסים כבר לא זולים במיוחד, אך עדיין אלו עומדות עם תג מחיר הנמוך בעשרות אחוזים בין הדירה המקבילה שבצפון העיר או במרכזה.

דרום של פלורנטיין ודרום של הארגזים

המונח "דרום תל אביב" יוצר לא מעט בלבול ויש להבחין בין מספר שכונות כש-מדברים על אזור זה. שמאי המקרקעין אריה קמיל מחדד את ההבדלים. דרום תל

מחיר	שכונה	רחוב	מספר חדרים	שטח	קומה	מצב
2,450,000	נוה שאנן	הגדוד העברי	2	55	1	חדשה
2,450,000	גי שרונה	לסקוב	2	45	קרקע	משופצת
3,450,000	פלורנטיין	נחלת בנימין 133	3	80	5	משופצת
3,400,000	הצפון החדש-צפון	הרב צירלסון 13	2	70	2	דרוש שיפוץ
2,800,000	שפירא	כרם חמד 8	5	130	קרקע	דירת גן משופצת
2,850,000	לב תל אביב	רוסילד 30	3	75	2	משופצת
2,230,000	נוה שאנן	יסוד המעלה 31	2	100	קרקע	דירה חדשה, חניה, תק
2,300,000	הצפון הישן דרום	המלך ג'ורג'	2.5	54	3	דרוש שיפוץ
3,400,000	קרית שלום	גבעת הכ"ח 7	5.5	250	1	משופצת, דירת גן
3,390,000	גי שרונה	לסקוב 18	3	83	קרקע	דרוש שיפוץ
2,890,000	כפר שלם	נוה ברבור מערב	4	242	קרקע	משופצת, דירת גן
2,800,000	הצפון החדש-צפון	בני משה	3	83	3	דרוש שיפוץ

25.2x31.77	2/2	עמוד 53	הארץ - דרום תל אביב	09/07/2019	69155854-3
"רוני צברי - מנכ"ל חברת צברים נדל - 89427"					

מוצעת דירת גן יוקרתית בשטח של 100 מ"ר ב-2.23 מיליון שקל. ברחוב המלך ג'ורג' במרכז העיר לעומת זאת, מוצעת דירת 2.5 חדרים בת 55 מ"ר, זקוקה לשיפוץ ב-2.3 מיליון שקל. משרדי המכירות של היזמים בשכונות הללו במזרח דרום תל אביב מדגישים את האטרקטיביות בסחורה אותה הן מציעים. "בפרויקט פארק תל אביב ניתן לקנות דירות פנטהאוז במחירים שניתן רק לחלום עליהן בשכונות הצפוניות של העיר", מספר אסף יוגב, מנהל השיווק של חברת אלעד ישראל מגורים מקבוצת תשובה, הבונה את פרויקט פארק תל אביב, הממוקם על פארק מנחם בגין. "בפרויקט פארק תל אביב ניתן לרכוש פנטהאוז בקומה ה-18 עם נוף פתוח, המשקיף על כל פארק מנחם בגין ופארק אריאל שרון בשטח של 120 מ"ר ומרפסת בשטח של כ-100 מ"ר במחיר של כ-5 מיליון שקל. כמו-כן דירות גן, דופלקס בשטח של 140 מ"ר עם גינה פרטית של כ-100 מ"ר במחירים של 3.2 מיליון שקל".

בפרויקט יאפא המוקם ברחוב טוכולס-קי ביפו משווקת חברת צברים דירות פנ-טהדופלקס חלקן עם נוף פתוח לים בנות 3-4 חדרים בשטח של 110-130 מ"ר עם מרפסת בשטח של 20-35 מ"ר החל מ-2.5 מיליון שקל. רוני צברי הבעלים של חברת צברים מצייין כי "דירות הפנטהאוז-דופול-קס בפרויקט הן בהחלט הזדמנות מצוינת למי שרוצה לרכוש דירה מיוחדת ולהתגורר במרכז הארץ, על גבול תל אביב, מול הים במחיר שפוי. בצפון תל אביב דירות דומות לאלה עולה מעל 3 מיליון שקל מהמחיר בפרויקט יאפא. אני מאמין שלאור הביקוש הרב להתגורר ביפו ולאור התפתחותה של יפו והפרויקטים החדשים הנבנים בה, מחירי הדירות יאמירו ויתקרבו למחירי הדירות במרכז ובצפון תל אביב כך שלרוכשים היום מצפה רווח ניכר מעליות המחיר המצופה ובפרט בדירות היוקרה המשקיפות לים".



חמד 6 מוצעת למכירה בלוח יד 2 דירת גן בת 5 חדרים בשטח של 130 מ"ר משופצת במחיר 2.8 מיליון שקל. נכס ברוטשילד 30 עם 3 חדרים המתפרסים על 75 מ"ר בקומה 2 מוצע ב-2.85 מיליון שקל. בשכונת נווה שאנן ברחוב יסוד המעלה

אביב כמחיר סביר, אלא גם להרשות לעצמם רמת חיים גבוהה. לדוגמה בפרויקט 'NINE' בכפר שלם, ב-3.4 מיליון שקל, מחיר של דירת 4 חדרים רגילה בצפון העיר או במרכז, אפשר לקנות דירת פנטהאוז המתפרסת על קומה שלמה, בת 4.5 חדרים, בשטח של 114 מ"ר + 75 מ"ר מרפסת. דוגמה נוספת היא בפרויקט 'ארבר 13' בשכונת נווה עופר, בו אפשר לקנות דופלקס גן של 6 חדרים, 200 מ"ר בשתי קומות + 75 מ"ר גינה בכ-4.6 מיליון שקל. וילה בשכונת תל ברוך, לעומת זאת, תעלה בין 5-15 מיליון שקל, שחלקן דורשות שיפוץ מאסיבי".

פנטהאוז במחיר 2.5 חדרים

בדיקה מיוחדת שערכה קבוצת יד 2 של נכסי הנדל"ן בצפון תל אביב מול דרום תל אביב מאששת את הדברים. מחירי הדירות בדרום העיר כבר לא נוחים לכל כיס, אך בהחלט ניתן להצביע על כיוון ברור לפיו התמורה בדרום העיר תמיד גבוהה יותר בעבור אותו המחיר. במקרים רבים במחיר דירה בסיסית ופשוטה יחסית בצפון ומרכז העיר, ניתן למצוא נכסים החוסים תחת קטגוריית של דירות יוקרה עם אותו תג מחיר. כך לדוגמה, בשכונת שפירא ברחוב כרם

אביב מוגדר מדרך יפו-תל אביב דרך אילת ועד כביש יגאל אלון. השכונות שנמצאות ממזרח לנתיבי איילון, דרומה לציר התקווה ההגנה הן דרום מזרח תל אביב. יש הבחנה בין דרום תל אביב בקרבת פלורנטין לבין השכונות המזרחיות.

לדברי קמיל, בדרום מזרח תל אביב הערכים זולים יותר, למרות שגם שם נראה כי ישנה התאוששות מחירים. "בפרויקט יוקרתיים בסביבה המחירים מגיעים לכדי 23-25 אלף שקל למ"ר", הוא אומר. על מנת להשלים את תמונת המחירים טוען קמיל כי נכסים בשכונות בדרום תל אביב בסביבות הרצל, פלורנטין נחשבים ליקרים יותר בכ-7,000 שקל למ"ר ומרכז תל אביב יקרה בכ-10,000 שקל למ"ר. "למרות שהפער מצטמצם עם השנים", מסכם קמיל, "זה לא יצטמצם לחלוטין. נמשך לראות עליות מחירים בסמוך לתחנות רכבת מרכזיות גם בדרום ומזרח העיר".

אורית גבאי-טיר, סמנכ"לית השיווק בקבוצת גבאי מוסיפה. "המחירים בדרום תל אביב משתנים מאוד לפי שכונות, קשה למשל להגיד שבפלורנטין זול, יחד עם זאת נותרו לא מעט שכונות בהן המחירים עדיין אטרקטיביים ומאפשרים לרוכשים לא רק להתגורר בתל



פרויקט פארק תל אביב של אלעד ישראל מגורים | הדמיה: 3division