

קילומטר בין המגדלים - עשרות אחוזים הפרש במחיר

מגמת בניית המגדלים בולטת בכל הערים בארץ ורובם משווקים כמגדלי יוקרה. סקירת אתר מדלן מגלה פערים משמעותיים במחירי דירות במגדלים באזורים שונים - לעיתים מרחק קטן מזניק את המחיר

יום שישי, 17 בפברואר 2017, 15:37



מגדלים (צילום: דרור עינב)

הנתון הבא מעיד על מגמה מעניינת: בשנת 2010 כ-10% מכלל העסקאות לרכישת **דירות בתל אביב** היו עבור דירות במגדלי מגורים ואילו בשנת 2016 כ-40% מעסקאות ה**נדל"ן** בעיר בוצעו עבור דירות במגדלים. תל אביב במונח הזה לא לבד. מגמת הבנייה לגובה אינה מאפיינת רק את תל אביב. בכל ערי גוש דן משתנה אט אט קו הרקיע עם יותר ויותר פרויקטי מגדלי מגורים – רובם ככולם משווקים לציבור כמגדלי יוקרה – אלא שסקירה חדשה של אתר מדלן חושפת כי דירות במגדלי מגורים שונים עשויות לעלות יותר – לעיתים בפער של עשרות אחוזים, גם אם מדובר בשני מגדלי מגורים המרוחקים זה מזה קילומטר או שניים מרחק אווירי.

לקריאה נוספת:

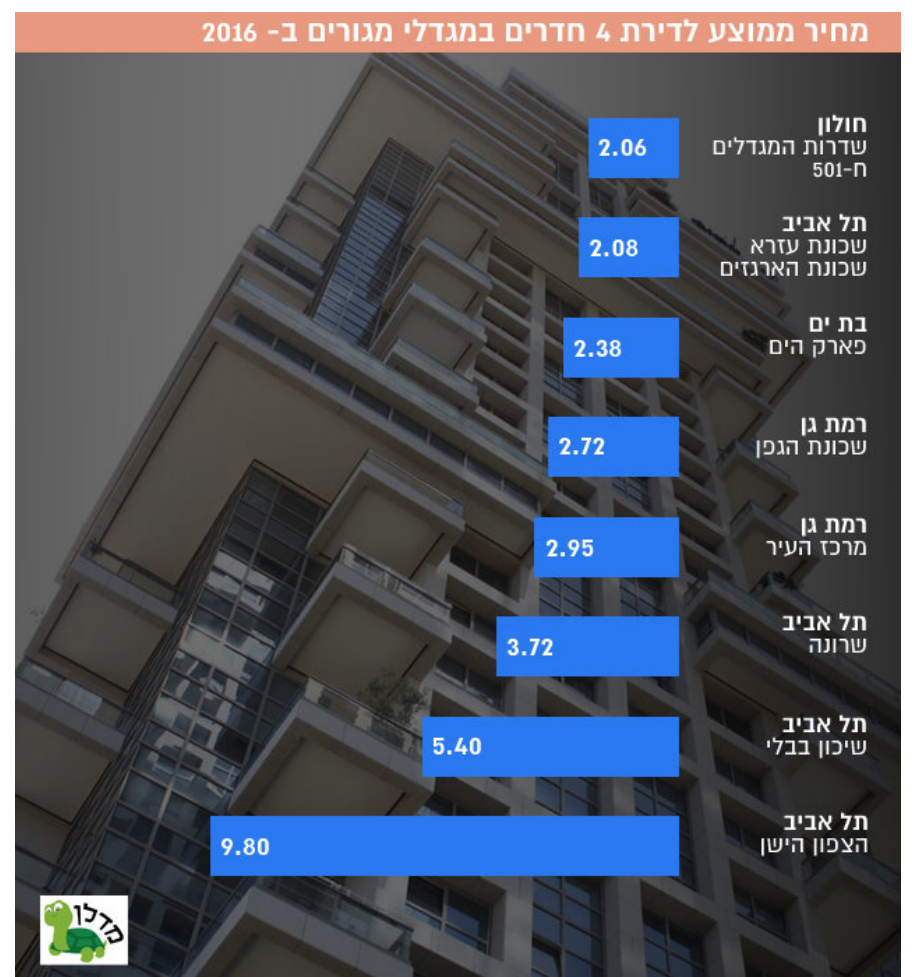
[אי במחיר של 3 דירות בתל אביב: ממשלת יוון מוכרת הכל](#)

[הפיתרון למשבר הדיור? כך יוגדלו יישובי הערבה ב-450%](#)

[הפרויקט השני בגובהו בישראל נחנך בגבעתיים: 57 קומות ומנהרה](#)

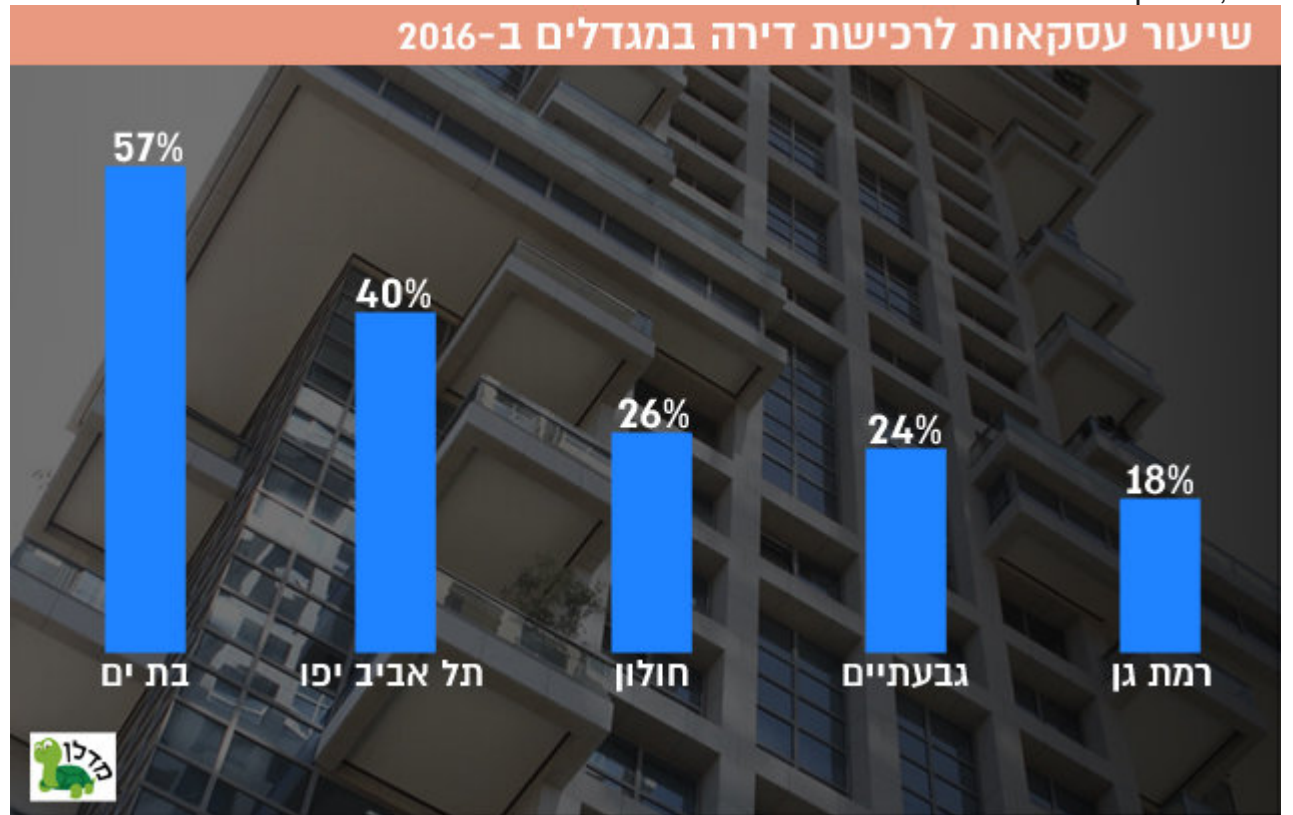
כך למשל בדוגמא הבאה: בחודש אוגוסט האחרון נמכרה בשכונת בבלי בצפון תל אביב דירת 5 חדרים בשטח 170 מ"ר במחיר של 8.6 מיליון שקלים. דירה זו, שנמכרה בפרויקט מגדלי פארק בבלי המוקם בימים אלה בשכונה, משקף שווי של כ-50 אלף שקלי למ"ר. אלא שלא רחוק משם, ב**מגדל** המגורים פסגת דן בשכונת הגפן ברמת גן – המרוחק כשני קילומטרים מרחק אווירי משם - בוצעה בהפרש של כמה ימים עסקה לרכישת דירת 4 חדרים בשטח 118 מ"ר – במחיר של כ-2.7 מיליון שקלים – מחיר המבטא שווי של כ-23,000 שקלים למ"ר "בלבד".

פערים עצומים במחירים – לעיתים בהיקף של כ-40% התגלו גם בהשוואה בין דירה במגדל מגורים בשכונת שרונה בתל אביב לבין דירה במגדל מגורים במרחק של 3.5 ק"מ (קו אווירי) שממוקמת בשכונת הגפן ברמת גן. כך, בעוד שהמחיר במונחי מ"ר לדירה במגדל בשרונה עומד על כ-42,000 שקל למ"ר, הרי שבשכונת הגפן ברמת גן המחיר הממוצע לדירה בפרויקט במגדל מגורים עומד על כ-25,000 שקל למ"ר. עסקאות נוספות, למשל בפרויקט ארלזורוב בתל אביב, מגדל מגורים יוקרתי, משקפות לעיתים שווי גבוה עוד יותר של כ-70 אלף שקל למ"ר – כמעט פי שלוש מהשווי של העסקאות במגדלי המגורים ברמת גן.



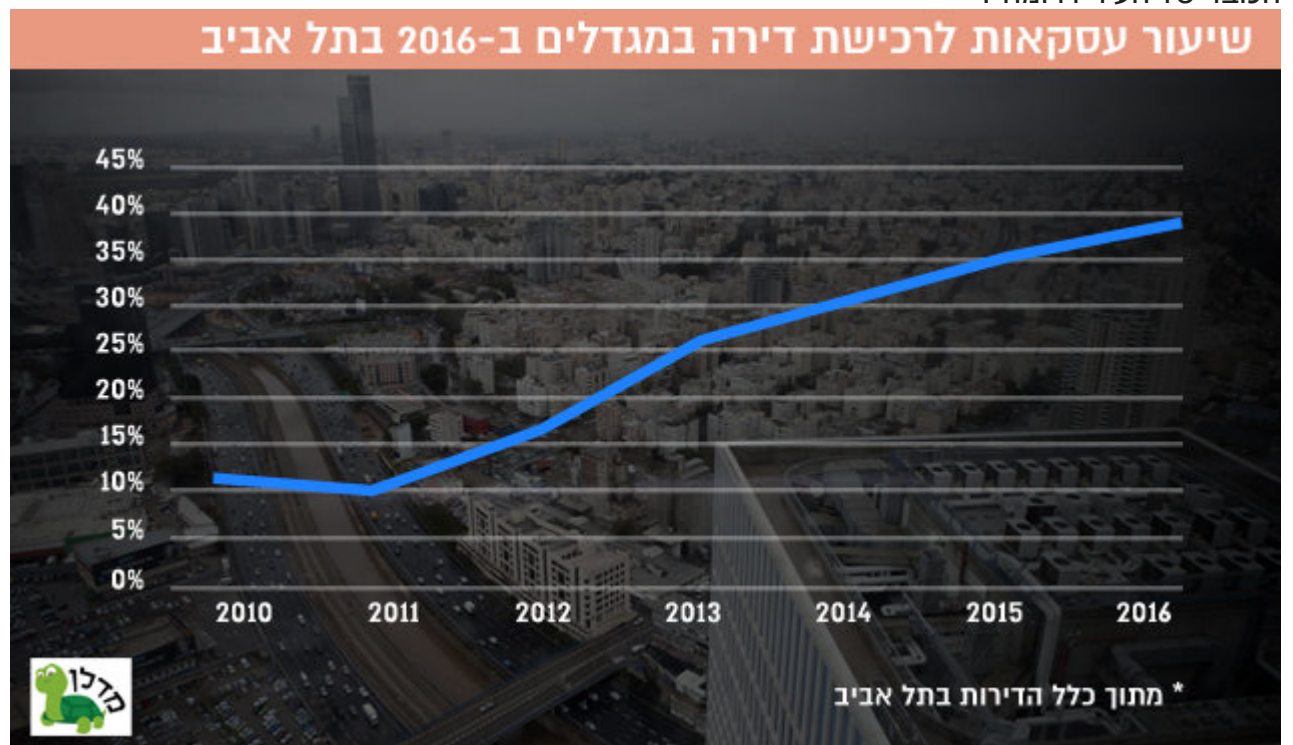
האם הפערים מצטמצמים מחוץ ת"א?

אך מה קורה מחוץ לשוק הנדל"ן הבווער של העיר ללא הפסקה? מהסקירה עולה כי הפערים אכן מצטמצמים כשבוחנים את המחירים במגדלי המגורים שבנינים בערים סמוכות. כך למשל, המחיר הממוצע למ"ר בדירת 4 חדרים במגדל מגורים בשכונת פארק הים שבדרום מערב בת ים עומד על כ-22,300 שקל ואילו מחיר למ"ר בדירה דומה במגדל שבשדרות המגדלים בחולון עומד בממוצע על כ-19,500 שקל – פער של כ-12% בלבד. עם זאת, הפערים בין הערים הסמוכות לתל אביב מצטמצמים גם כאשר בוחנים פרויקטי מגדלי מגורים בדרום תל אביב. ישראל שוורץ, אנליסט באתר מדלן מציין כי "העלות למ"ר בשכונות הדרומיות של תל אביב יפו קרובה לעלות למ"ר של דירה במגדלים בערים הסמוכות: לדוגמה, בשכונת הארגזים במזרח תל אביב, שבה מקימים את פרויקט טי אל וי, המחיר הממוצע למ"ר של דירת 4 חדרים עומד על כ-21,400, ובקצה הצפון מזרחי של העיר בשכונת נווה שרת, המחיר לדירה שנבנית בפינוי בינוי עומד על כ-26,000 שקל".



הערים הבולטות בבנייה לגובה

סקירת מדלן כוללת גם בדיקה של הערים שבהן נמכרו הכי הרבה דירות מגורים במגדלים בשנה החולפת ומהסקירה עולה כי דווקא העיר בת ים הובילה בשנה החולפת בהיקף העסקאות עם נתון לא שגרתי: כ-57% מכלל עסקאות הרכישה שבוצעו בעיר לדירות מגורים היו דירות שנרכשו במגדלי מגורים. אחת הסיבות המרכזיות נעוצה ככל הנראה לריבוי הבנייה לגובה שמבוצעת בחלק הדרום-מערבי של העיר, בשכונת פארק הים – שכן מהנתונים עולה כי ב-2016 כ-40% מכלל העסקאות לרכישת דירות חדשות בעיר בוצעו באזור דרום מערב בת ים. דנה דוד, אנליסטית וחוקרת שכונות באתר מדלן, מציינת כי "האזור הדרומי של בת ים עתיד להיות בשנים הבאות מוקד הפעילות של שוק הנדל"ן בעיר, עם הקמת שכונת פארק הים על עתודות הקרקע האחרונות בעיר. השכונה תכלול אלפי דירות חדשות במגדלים של עד כ-40 קומות, להבדיל מרוב הבנייה הקיימת כיום בעיר, שהיא נמוכה וכוללת דירות קטנות. בנוסף לכך, מתוכננים שטחים לתעסוקה ומסחר ומתחם מלונות". "העירייה מקדמת תכנית להפוך את אזור התעשייה הישן הסמוך לשכונה למתחם של מגדלי היי-טק שמושך אליו חברות גדולות וסטארט אפים. לפי התוכניות, המתחם אמור להכיל בסופו של דבר כ-2.5 מיליון מ"ר של בנייה חדשה, בכ-28 מגדלים. בסופו של דבר התכניות יחד עם תחנות הרכבת הקלה החדשות מיועדות להעביר את מרכז הכובד של העיר דרומה".



לפי הנתונים, ברמת גן רק כ-18% מכלל העסקאות בעיר ב-2016 בוצעו לרכישת דירה במגדלי מגורים - בני 18 קומות ומעלה. הסיבה להיקף המצומצם יחסית של העסקאות, נעוצה בעובדה שמדובר באחת מהערים הבולטות בהן מיושמים פרויקטים של התחדשות עירונית. ובפרויקטים אלה ישנן מגבלות זכויות בנייה לגובה, כך שמדובר בדרך כלל בבניינים נמוכים בני 6-7 קומות בממוצע במסלול חיזוק ותוספת (תמ"א 38/1) ו-8-10 קומות במסלול הריסה ובנייה (תמ"א 38/2). מנתוני אתר מדלן, ב-2016 כ-78% מכלל העסקאות לרכישת דירה חדשה בעיר היו במסגרת פרויקטי תמ"א 38 (הן במסלול חיזוק ותוספת והן במסלול של הריסה ובנייה מחדש). מדובר על עלות ממוצעת של כ-24,000 בלבד.

ליאת דנינו, סמנכ"לית שיווק ומכירות אפריקה ישראל מגורים התייחסה לפערי המחירים ואמרה כי "רמת גן מצויה בתנופת החייאת מרכז העיר, ועוברת תהליך התחדשות מאסיבי בדגש על הרחבות המרכזיים ביאליק והרצל. ברחוב הרצל, למשל, השלמנו לאחרונה עסקאות המשקפות מחיר ממוצע למ"ר הנמוך בכ-48% ממחיר למ"ר של דירה זזה הנמצאת מאות מטרים בלבד משם, בגבול עם צומת ההלכה בתל אביב. מלבד הפער המשמעותי בין רמות המחירים וגודל הדירות לעומת הערים השכנות, אנו צופים שהסמיכות לרכבת הקלה הנבנית בימים אלה, תמצב את רמת גן כתחליף ראוי למטרופולין השכנה".