

חלון לים התכונ, בפחות ממיליון

והוא הנוף להר הבית בירושלים", אומר השמאי המפורסם לוי יצחק, שעורך גם מהדורן דירות ארצי. יצחק מוסיף: "בכל פעם שאנו נזקקים לתת עצות למי שקיעים היכן יוכלו להשקיע את כספם בביטחה, אנו מציגים עים להם לרכוש דירה ליד הים, ועוד יותר טוב – עם נוף לים, והכי טוב, קו ראשון לים". לוי יצחק ממשיך: "לא המצאנו את זה, כל העולם ידע זאת לפנינו, ועד שגיליינו את בת ים, חדרה, אשדוד ואשקלון, הים נחשב למקום שאליו נשפך הביוב או כמקום להשתוף בו". הוא מציין כי אפילו דירות ברעננה המצויות במיקום גבוה נמכרות "עם נוף לים", למרות המרחק הגיאוגרפי. גם חלק גדול מהדירות בגבעתיים נמכרות עם הערך המוסף של "נוף לים", למרות שלא משנה כמה שתחפשו במפה, לא תמצאו לחופו את גבעתיים.

הכל עניין של כסף

לדבריו של לוי יצחק, במגדלי היוקרה של שיכון צמרת בתל אביב קיים פער של 20 אחוזים ויותר בין הדירות הפונות מערבה ונשקף מחלונן התכלת לבין המזרחיות. את ניחוחו של הים אי אפשר להריח ממרחק זה, אבל בימים יפים ובהירים משלמים יפה על הצבע הכחול.

חולמים על דירה עם נוף לים? אם יש לכם כמה מיליונים עודפים בחשבון הבנק, לא תהיה לכם בעיה להתמקם בתל אביב או בהרצליה פיתוח * אם אתם נמצאים בעשירון של ריקי כהן, כדאי לכם לחשוב על נתניה, חיפה או אשקלון * מחפשים נוף לים בפחות ממיליון שקלים? אם תסכימו לצאת מגבולות מדינת חדרה-גדרה, זה בהחלט אפשרי

קרוב לשפת הים. היישוב ארסוף וגם שכונות דוגמת הרצליה פיתוח נמצאים במרחק של מאות מטרים מגלי הים המתנפצים. בעשור האחרון התרוממו גם מגדלים מפוארים בתל אביב, שהחל מהקומה השמינית יש כבר סיכוי לא רע לראות מהם את הים. "אם יש משהו שאי אפשר לפספס בו אף פעם זה דירה עם נוף לים. זה אולי נשמע כמו קלישאה אבל מה לעשות, מדובר באמת מוחלטת שרק נוף אחד בישראל מתחרה בה,

חזי שטרנליכט

יץ הוא זמן מצויץ ללכת לים. אבל למה להי תאמץ ולנסוע רחוק אם אפשר לפתוח את החלון ולראות את הגלים? בעבור ישראלים רבים, "לראות את הים" זה נכס שהם מוכנים לשלם הרבה בעבורו. כמה הרבה? מספיק לראות היכן התמקמו חלק לא קטן מאנשי האלפיון העליון: כמה שיותר

נתניה, פרויקט
LAGOON



בת גלים, חיפה



המרונה, אשקלון

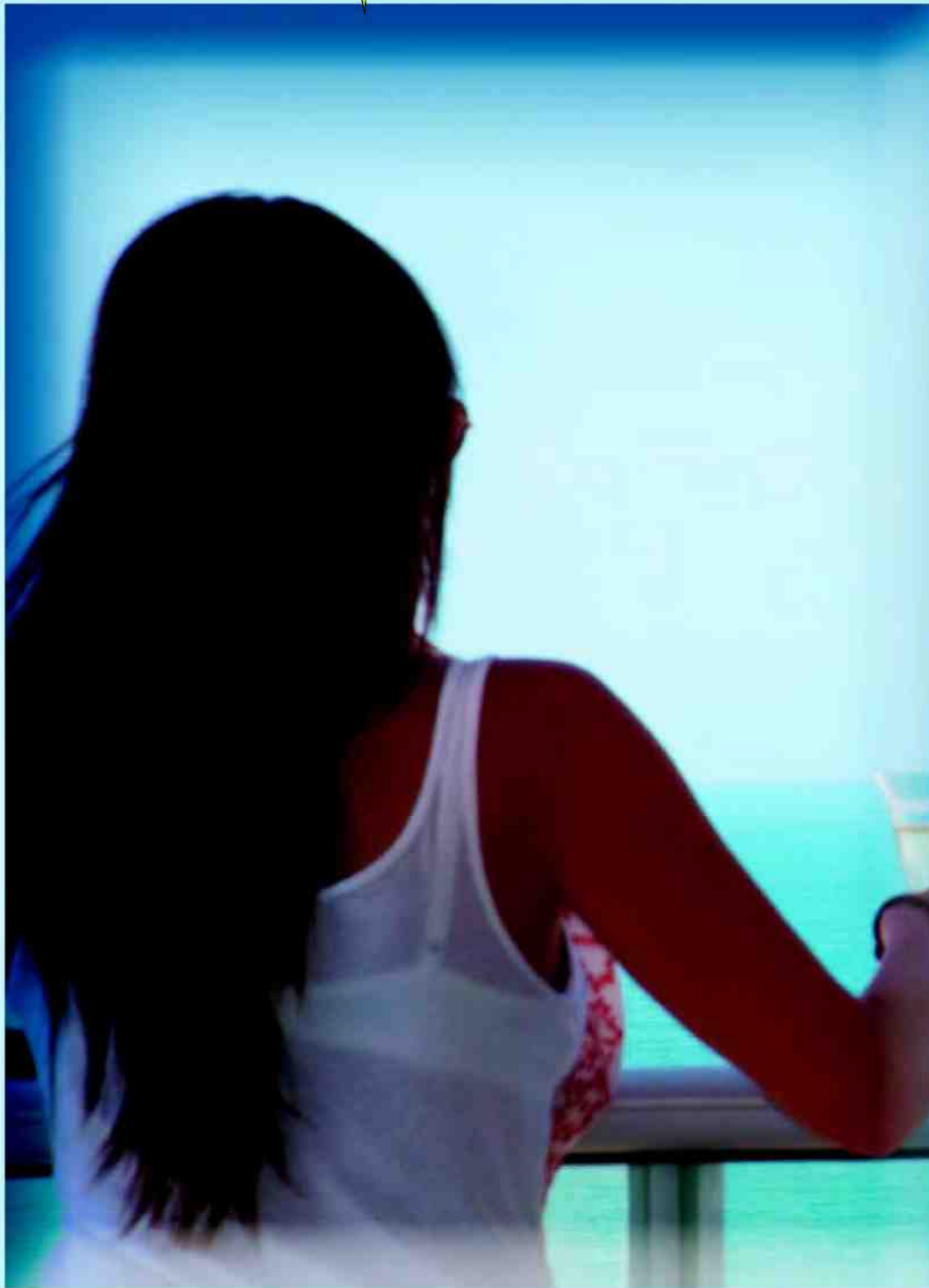


שער הים,
ראשון לציון



תל אביב

צילום: מאיה באויל בירגר



צילומים: מישל דוט קום, יהושע יוסף

מגרש שנרכש בשנת 2005 ב־5 מיליון שקלים שווה היום פי ארבעה. אך כשמדובר בנכסים בקו ראשון לים או על קו המים – החוקים מסתיימים ומתחיל שוק של היצע וביקוש. החוף קטן יחסית, וכל מגרש יימכר בעשרות מיליונים.

גם דירות יוקרה יש בשכונה, כולן על טהרת הנוף לים. למרות שמדובר בימים של מיעוט משי קיעי חוץ, עדיין המחירים לוחטים. 4 מיליון שקלים ויותר לדירת 3 חדרים. כמובן מדובר בבניינים עם בריכות שחייה, שומר וכו'.

האופציות ה"שפויות" יותר מתרבות ככל שמתרחקים מתל אביב ומהרצליה. בייחוד במגדלים של עיר ימים בנתניה וגם בבת ים אפשר כבר למצוא דירות כאלה שמתאימות לעשירונים העליונים בה שתרבות. באחד הפרויקטים היוקרתיים בעיר ימים אפשר למצוא דירת 4 חדרים בגודל 130 מ"ר עם מרפסת של 12 מ"ר וכמובן נוף מלא לים, במחיר מחירון של 2.28 מיליון שקלים. איש המכירות נשמע גמיש והיה מוכן להתמקחות, הבטיח להקפיא את המע"מ וטען שמדובר במחיר מחירון. הפרויקט מציע ספא לדיירים וחדר כושר, ללא

אז עד כמה זה ריאלי לממש חלום כזה? הכל יחסי לתקציב. במדינת תל אביב, שבה בועת הנדל"ן התנפחה לממדים מראיגים, דירה יוקרתית עם נוף לים יכולה לנוע בין מחירים של 60 אלף שקלים למ"ר, ולהגיע בחלק מהתצורות והגימורים למחירים של 100 אלף שקלים למ"ר. כלומר, דירת 100 מ"ר, שמציעה כ־4 חדרים, תעלה עם נוף נאה מערבה בסביבות 6 מיליון שקלים ויותר.

בהרצליה פיתוח, מעוזם של המיליונרים בארץ, המרחק לים הוא פקטור חשוב. כך למשל איש העסקים טדי שגיאו רכש מאיש העסקים זכי רכיב את הבית היקר ביותר בישראל, שנמצא בהרצליה פייתוח. זה כנראה לא מקרי שאותו בית מפורסם בנוי על צוק המשקיף לים. בית של 1,000 מ"ר בנוי על מגרש בשטח של ארבעה דונמים על הצוק הפונה לים ברחוב גלי תכלת, ומחירו כ־40 מיליון דולר. הרצליה פיתוח מרושתת בבתי יוקרה, אך כמובן, הקרם דה לה קרם הוא הבתים ברחוב גלי תכלת שנמצאים בקו ראשון לים. לוי יצחק מצייין כי משי להי שנת 2004 ועד פרוץ המשבר הגלובלי ב־2008 עלו מחירי הבתים והמגרשים פי שלושה ואף יותר.



4 חדרים נוף לים...



רים כ-900 אלף שקלים, ודירת 5 חדרים נמכרת בכ-1.1 מיליון שקלים. מחירו של פנטהאוז בקו ראשון לים ברח' ז'בוטינסקי הוא 2.75 מיליון שקלים. מחירן של דירות במיקומים שמהן לא רואים ים נמוך בכ-15 אחוזים, ולעיתים יותר.

פרויקטים חדשים

מי שמחפש דירה חדשה עם נוף לים - ייאלץ לשלם כמון יותר. להלן כמה דוגמאות לפי פרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה. פרויקט גאמן VIP - מתחם מגדלי גאמן בצפון תל אביב הממוקם ליד חוף הצוק, שיכלול 12 קומות וכ-40 יחידות דיור. מדובר בקומפלקס מאובטח הכולל קאנטרי קלאב עם בריכה. מחיר דירת 4 חדרים בקומה 3 הוא 4.5 מיליון שקל.

פרויקט לאורה ביפו - פרויקט הכר לל 19 יחידות דיור יוקרתיות במתחם מגורים בן 2 בניינים בני 3 קומות. מחיר דירת 4 חדרים בקומה 2 (100 מ"ר + מרפסת של 40 מ"ר) הוא 4 מיליון שקל.

פרויקט YAM בנתניה - הפרויקט יכלול 118 יחידות דיור ב-2 מגדלי פאר, בני 18 ו-22 קומות שיכללו גם חדר כושר ו-2 בריכות. מחיר דירת 4 חדרים בקומה ה-3 - 3.544 מיליון ש'. בבת ים מתוכנן מגדל הים - פרויקט מגורים יוקרתי של 35 קומות עם נוף לים במחירים שאמורים להיות ברי השגה החל מ-1.2 מיליון ש' לדירת 3 וכ-1.350 מיליון ש' לדירת 4 חדרים. הבניין ייחודי גם בכך שזו פעם ראשונה שאת קבוצת הרכישה מנהלת, מארגנת ומובילה עיריית בת ים.

בעין הים בחדרה מוקם פרויקט AQUA. מחיר דירת 4 חדרים, בשטח של 105 מ"ר עם מרפסת בשטח של 1.4 מ"ר צפוי להתחיל בסכום של 1.4 מיליון שקלים. ■

בדירת יוקרה. בעכו מצאנו היצע נמוך יותר מן הסתם אך המחירים היו דומים לאלה שבחיפה.

דווקא נהריה יקרה ברמת המחירים יחסית לעובדה שהיא העיר הצפונית ביותר על קו החוף, ועדיין מצאנו מיני פנטהאוז עם נוף לים באזור ה-1.8 מיליון שקלים. במחיר הזה אי אפשר למצוא אפילו דירה בקומה נמוכה בעיר ימים בנתניה. "מבריקה במחירון הדיירות שלנו בנהריה, הביקוש לדירות אינו גדול בעיר", הסביר לוי יצחק, "אך כשמדובר בדירות משוכחות עם נוף לים, הסיפור כבר שונה".

השכונה הסמוכה ביותר לים בעיר היא עין שרה, עם דירות בבניינים חדשים יחסית, עם מעלית וחניה וכינייה איכותית. מחיר דירת 3 חדרים הוא 650 אלף שקלים, מחיר דירת 4 חדרים

שהיתה פעם הכי פחות נחשבת בעיר, בת גלים, שכולה בנויה על חוף הים, "גילו" רק לאחרונה את הים והמחירים מתחילים לטפס.

מה קרה למחירי הנדל"ן בעיר? זיי נקו כמונבן כמו המגמה בענף בשנים האחרונות. דירת 2 חדרים שנמכרה לפני שלושיארבע שנים סביב 200 אלף שקל לים נמכרת כיום במחיר של כ-550 אלף שקלים. דירות 4 חדרים ברציף פנחס מרגולין נמכרות סביב 1.3 מיליון שקלים ויותר - מחיר אסטרונומי כמור שגי בת גלים. לפני עשור היה אפשר במחיר הזה לרכוש את כל השכונה.

בשכונת הדר בשדרות הציונות מצאנו נכס יד שנייה, שעליו הבעלים דורשים 490 אלף שקלים. דירה של 3.5 חדרים עם נוף לים מצד אחר והגנים הבהאיים מהצד האחר. בתל אביב במחיר הזה אפשר אולי לקנות מחסן

חלון לים התיכון, בפחות ממיליון

היא עצומה. "עניין התחזוקה הוא חשוב מאוד, בגלל האבק והרסס מהים. דבר רים דוגמת החשיפה, הלכלוך, הקור רוזיה והתחזוקה החיצונית של הקי"רות או אלמנטים אחרים בפרויקט הם דברים שכדאי לשים אליהם לב לפני שמחליטים. הרבה יותר חשוב שתהיה חברת תחזוקה רצינית ושוטפת, ויש לזה עלויות גדולות מאוד. לכן הרכי"שה לא מסתיימת בתשלום האסטרונג'ר מי למ"ר משום שיש עלויות תחזוקה גבוהות מאוד".

כמה עולה התחזוקה בפרויקטים הסופרייוקרתיים של גוש דן? עו"ד נדלר אומר שקשה לדעת משום שבי"דרך כלל הרוכשים מתחייבים לשלם עלויות תחזוקה במודל "קוסט פלוס". הם משלמים על הדירה ומוכנים לסי"פוג את עלויות התחזוקה השוטפות של המבנה. מכיוון שמדובר בלקוחות שקונים נכסים במיליוני שקלים, הם פחות נלחצים מהעלויות.

ים בפחות ממיליון ש'

אחרי כל החששות האלה, האופ"ציה של נוף יפה לים קיימת בלא מעט ערים ובמחירים סבירים, פשוט צריך להתרחק מגבולות מדינת חדרה-גדרה. בערים דוגמת אשקלון בדרום או באזור חיפה, עכו ונהריה יש אפשרויות הרבה יותר הגיוניות.

בחיפה יש דירות 3 חדרים לא מע"טות במחיר של פחות מחצי מיליון שקלים עם נוף נאה לים. מצד אחד ההיצע יפה והכמות גדולה, אך מרר בר לרוב בדירות ישנות ולכן במכנים בלי מעלית.

"הים מתחיל להיות גורם בעל משקל אך למשל דירה נגישה ללא מדרגות תימכר בחיפה מהר יותר מאשר דירה בעלת נגישות קשה ונוף מרהיב לים", מציין השמאי לוי יצחק. לרבריו, "מת" ברר שאיכות החיים והנוחות חשובים יותר מהנוף." עם זאת, דווקא בשכונה

בריכה. מצד שני, המפרט עשיר יותר מדירות בשכונות "סטנדרטיות" למשי"פחות צעירות, כמו מה שאפשר למצוא בקריית השרון בנתניה או באם המוש"בות בפתח תקווה. בין היתר הוא מציע בסטנדרט: מחסן, אסלות עם מכל הרחה סמוי ושומר בלובי.

מי שרוצה עדיין לקבל נוף לים במ"חירים "שזויים לכל נפש" ובפחות מ-1.5 מיליון שקלים יצטרך להצפין עוד קצת. "בחדרה אפשר למצוא דירות 4 חדרים החל ב-1.25 מיליון שקלים עם נוף יפה לים", מסביר נפתלי פלצ'ינסקי מסי"גיף אנגלו סכסון בעיר. "בשכונת חור פים, שנקראה בעבר שכונת חפציבה, יש דירות במחירים האלה. דמי הניהול בבניינים הקטנים יכולים להגיע ל-250 שקלים בחודש, ועד 400 שקלים בחודש אם בבניין 60 דירות ויותר".

מי רוצה לגור ליד הים?

אז מי מחפש דירות הפונות לים? זה נשמע אולי קצת מוזר אבל הרבה ישרא"לים נרתעים מהעניין של דירה קרובה לים עם נוף של המים בלבד, מסביר עו"ד אריאל נדלר ממשרד ברנע ושות'. ברנע מלווה לקוחות שרוכשים או מוכ"רים דירות, פעמים רבות מחו"ל, ומלווה פרויקטים שונים גם בתחומים היקרים בתל אביב ובהרצליה.

"בהכללה, הישראלים פחות אוהבים דירות עם נוף של ים, כי בלילה כשא"תה חוזר מהעבודה כל המראה מהסלון חשוך. לכן, גם בפלח של דירות היוקרה, הלקוחות האלה מעדיפים נוף אורבני דוגמת שדרות רוטשילד או נווה צדק, או מגדלים כמו אקירוב. עבור תושבים זרים, השיקולים שונים. כשהם בדירות הם בדרך כלל בנופש, ואז הם נהנים יותר מהנוף לים בשעות האור".

מה מומלץ לבדוק?

עו"ד נדלר מזכיר שהקרוויה של הבניינים הקרובים מאוד לשפת החוף

השורה התחתונה הפער במחיר בין דירות הפונות מערבה לבין דירות הפונות מזרחה יכול

להגיע ל-20% ויותר * בחדרה תוכלו למצוא דירת 4 חדרים עם נוף לים ב-1.25 מיליון ש'

כשגרים קרוב לים חשוב להביא בחשבון את עלויות התחזוקה החיצונית של הבניין