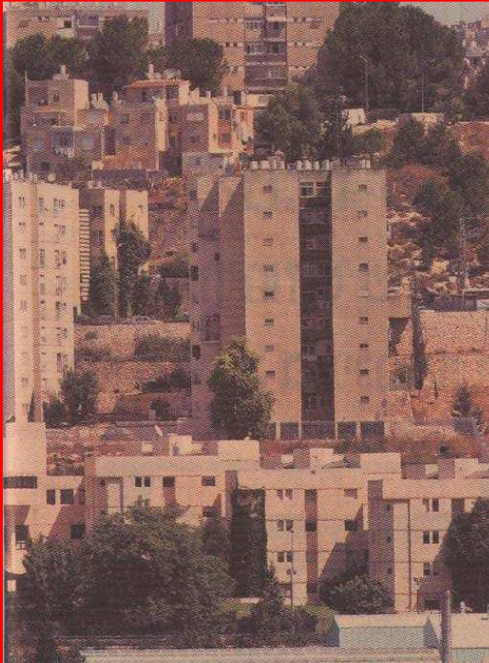




בלזר
 יחסי ציבור
 מקבוצת B.A תקשורת

גלובס
מוסף נדל"ן
4.2.2007

-1-



שכונת קרית יובל, ירושלים. "ההתחדדות האיטית של השכונה מוגשגת

500 מטר מהמושבה הגרמנית

על הזינוק במחירי הדירות בשכונות היוקרתיות של ירושלים - ממילא, רחביה, המושבה הגרמנית ובקעה - כבר שמענו, אך גם שכונות עממיות כמו הקטמונים וקרית יובל מתעוררות מתרדמתן • רגע לפני שתוכנית ספדיה אולי נדחית ואפילו נגנזת, כדאי לדעת שההיצע הדל בכירת ישראל כבר מכתוב עליות מחירים אפילו בשכונות נחשלות

המניע הוא המחירים הבלתי אפשריים לרבים המחפשים את מקומם בכירה. "לא לכל אחד יש 300-400 אלף דולר ביד"

משמעותית ברחובות הסמוכים לו, באזור תיכון דנמרק.

יקר בקטמונים

סמנכ"ל השיוק בחברת האחים חסיד, שרון חסיד, מספר ל"גלובס" כי הבנייה תחל במהלך פברואר. בפרויקט 194 יח"ד, ותוא כולל 4 בניינים נמוכים ומגדל מגורים בן 18 קומות, על שטח של 10 דונם. עד כה נמכרו 29 דירות בהיקף כולל של 50 מיליון שקל, בממוך

האחים חסיד, הבונים את פרויקט גני ציון ברחוב אליעזר הגדול בשכונת הקטמונים, הם בין המרוויחים העיקריים מהתייקרות הדיור בשכונה, אך דומה כי אחת השאלות המרכזיות היא שאלת הביצה והתרנגולת - האם הפרוייקט החדש תרם לעליית המחירים, או שהפרוייקט נהנה מסערת המחירים באזור ורכב בזמן המתאים על הגל הנכון. בכל מקרה, אין ספק שהפרוייקט תרם לעליית מחירים

תיים של טלביה ורחביה. אלו קיוו להתחזקות באמצעות אוכלוסיה חזקה שתגיע מהשכונות היקרות של ירושלים, והתושבים הוותיקים המתגוררים בקטמונים קיוו גם הם ליהנות מהנסיקה במחירי הדירות השוכנות כמה מאות מטרים צפונה ומזרחה. בקטמון הישנה ובמושבה הגרמנית הגיעו מחירי הדירות בשנים האחרונות ל-4,000 דולר למ"ר ואף גבוה מכך, על דירות ישנות ולעיתים רעועות לא פחות משנה האחרונה דומה כי הציפייה הממושכת לעליית מחירים מתגשמת, בעיקר בקטמונים ואפילו בקרית יובל המרוחקת, ועליית המחירים צלחה את הכביש.

הבינוני ומטה, שהתאפיינה בהגירה שלילית מהעיר בשנים האחרונות, אולם המשקל כעת נוטה באופן ברור לכיוון שוללי התוכנית. כאמור, מי שעשוי להרוויח מנטרול תוכנית מערב העיר הם בעלי הדירות והמגרשים בשכונות הירושלמיות שטרם נהנו מהביקוש המוגבר של תושבי חוץ שהקפיץ את המחירים. כך למשל המצב בשכונת הקטמונים, הנמצאת בסמיכות לשכונות יוקרתיות כמו קטמון הישנה והמושבה הירושלמית. לא מעט זוגות צעירים ומשקיעים קנו דירות שיכון ישנות בשכונות הקטמונים, המצויות מרחק הליכה מהמושבה הגרמנית התוססת או מחיי החברה התרבות

'תוכנית ספדיה' להרחבת הבינון מהעיר ולבניית 20 אלף יח"ד עומדת בפני ביטול, בין היתר לאחר שראש העיר אורי לופר ליינסקי הצטרף לירוקים המתנגדים לתוכנית. בשבוע שעבר פרסם תומר גוטהלף, החוקר שמינתה המועצה הארצית לבדיקת עתודות המגורים בבירה לארץ כלוסיה היהודית, כי הן עומדות על 45.5 אלף יח"ד עד ל-2020 - מה שיספק את הביקוש החזוי למגורים בעיר מבלי לכבוש הרים בתוריים ממערב לעיר. אמנם ברשות לפיתוח ירושלים סבורים כי אין די במימוש זכויות הבנייה במרכז העיר כדי לתת מענה סביר לזרם גות צעירים ולאוכלוסיה מהמעמד

מאת אריאל רחנברג

משך כל השנים האחרונות חיכתה האוכלוסייה הירושלמית המתגוררת בשכונות הפחות נחשבות של ירושלים לרגע בו מחירי הנדל"ן הפנומנאליים ממרכז העיר יתחילו להשפיע גם על נכסיהם, שנתרבו הרחק מאחור. רק בחודשים האחרונים, וכפי שזה נראה כעת גם באלה שיבואו, נראים סוף סוף סימני ני השנינו, המביאים איתם גם לא מעט ספקולנטיים וחובבי סיכונים המריחים הודמנות. רגע לפני שהמועצה הארצית נדרשת להכריע בעניין ביום שלישי הקרוב, מעריכים רבים כי



בלזר
יחסי ציבור
מקבוצת B.A תקשורת

גלובס

מוסף נדל"ן

4.2.2007

-2-

נת בית וגן, וכן לכיוון רמת שרת, נכנסת אוכלוסיה רחבת המחפשת פתרונות דיוור בירושלים, אומר פריד. לדבריו, המחירים בשכר נה עלו בשנה האחרונה בין 10%-5%, והביקוש הוא רווקא לדירות קטנות בנות 3-4 חדרים, ולא לבתים הגדולים יותר.

יחד עם זאת, לא מדובר עדיין בתשואות פנומנאליות ובעליית מחירים שהפכה בעלי דירות לפתע לעשירים, מה שאגב אולי עשוי רווקא לרמוז על הודמ נות. פריד אומר, שריות 3 חדרים ברחוב זנגוויל שנמכרה עד לפני שנתים ב-130 אלף דולר, תימ כר היום ב-140 אלף דולר. "יש עלייה, אבל לא דרמטית. מדובר בדירה של 60 מ"ר, כמה היא יכר לה לעלות", אומר פריד, שמציין כי גם הקונים וגם המוכרים באים מחוץ לירושלים. אקונומי שאינו גבוה, והרכישה כאן היא צורך, כך שהא גרות על קפיצת מחירים מוטעית. "העלייה מתונה, בטח לא ברמות של בית וגן או בית הכרם".

פריד מבחין בין המצב בקרית יובל לבין הקטמונים. "בקטמונים נים נכנסת אוכלוסיה חזקה ומש פצת, מה שהאוכלוסיה הוותיקה לא עושה, בעוד שבקרית יובל מי שקונה עושה זאת מחוסר בירה, למשל כדירת נישואין ראשונה". לדבריו, מרבית האוכלוסיה הור תיקה בקרית יובל מקבלת את החדשים בשכונה כמונן מאליו, אולם בשוליים יש העוזבים בשל התחרדות השכונה.

עמיהו כץ, וכיין סוכנות התיווך רימקס דואט בירושלים, אומר כי התחרדות האית של אזור קרית יובל מורגשת בהחלט מבחינה

4.38 במספר יחידות הדיור. מנהל מכירות מרכז ירושלים בסוכנות התיווך אנגלו-סכסון, משה בבני, מרגיש בהחלט כשי נוי. "בעבר אף תושב חוץ לא היה מסתכל בכלל על הקטמונים. כיום מדובר בהחלט בתופעה ששוה להתייחס אליה, בעיקר במקומות הקרובים למושב הגרמנית והיור ניה ורחוב בני-זכאי".

המניע, גם כאן, הוא המחירים הבלתי אפשריים לרבים המחפשים את מקומם בבירה. "לא לכל אחד יש 300-400 אלף דולר", אומר בבני. "אין סיכוי למצוא 4 חדרים ברמת מחיר של 250 אלף דולר כמושב הגרמנית או כבקעה, אך במרחק של 500 מטר בלבד, זהו כמעט האזור היחיד בו קיים היצע מסוים של דירות לישראלים במר כו ירושלים".

"אלה שמוכרים, גרים בקטמונים כבר 40-50 שנה, אין להם לאן לעבור. יש ביקושים מסוימים, אבל הוותיקים לא ממחרים, מדר בר באנשים קשי יום. ההיצע נותר מוגבל, ועדיין לא מדובר ב'מכה' של מחירים שקפצו", אומר בבני. באנגלו סכסון אומרים, כי בשנה האחרונה מתגברים הביקושים מצד תושבי חו"ל, בפרט אמרי קנים. המתווכים מזהים ביקושים במיוחד מצד זוגות צעירים שעשו עלייה מארצות הרוחה, וברצור גם לגור במקום מרכזי בעיר אולם אין באפשרותם לשלם את המחיר של המושבה הגרמנית ובקעה. באנגלו סכסון אומרים, כי למרות עליית המחירים בשכונה בשנה האחרונה, הצפיפות הזו כי יש מקום להתיקרות נוספת.

שכרם נגדל מתאמצים

אלף דולר. שקד מתכוונת לנצל את מלוא זכויות הבנייה. שוכרים בשכונה מרווחים על עליית מחירים של 20%-30% בשנתיים האחרונות, כאשר השוכרים הם צעירים וסטודנטים.

6,000 ד' למ"ר קרקע

את השאלות המסקרות לעניין עתיד השכונה היא הסינרגיה בין התושבים הוותיקים ומעוטי היכר לת לבין האוכלוסיה החדשה החו קה יחסית. פרויקט גני ציון יהווה שכונה סגורה עם שער בכניסה, ויתופעל בידי חברת ניהול, אך חסיד אומר כי הדבר לא מפריע כלל לשכני הוותיקים. "אנחנו בקשר טוב עם מנהלת השכונה, והם מקבלים אותנו כברכה". האחים חסיד, שהיו מודעים לתרמית הבעייתית של השוכר נה, העדיפו לשווק את מיקומה כ"קטמון החדשה". המיתוג החדש היה חשוב מאוד להברה, שביק שה להתנער מהתרמית הבעייתית של הקטמונים, אך אנשים שנחשפו לפרסומי החברה התרעו מו על הניסיון להציגה כ"קטמון". אחד מהם אמר ל"גלובס": "מה הם חשבו לעצמם, כל מי שקצת מכיר את ירושלים, יודע שמדובר בקטמונים. זה תרגיל מיותר". מהאחים חסיד נמסר: "השם 'קטמון החדשה' זה עניין שיווקי, לא מנסים להסתיר שזה בקטמונים".

לדברי שקד, "איפה בירושלים יש כניסות פרטיות, גינה וקרבה למושב הגרמנית. זה לא בקטמון, אבל קרוב מאוד. אותנו התושבים הוותיקים קיבלו יפה מאוד. אלה אנשים נחמדים שלא התנגדו כלל למיצוי זכויות הבנייה שלנו".



צילום: אריאל ורוולומסקי

מבחינה נדל"נית

את עיקר העניין מרכזים רחובות בהם יש בתים דו-קומתיים המאפשרים הרחבות שונות ומצויים ברחובות שקטים

דירות שיכון, המכונות גם בנייני הרכבת, שם עלו המחירים, כי להרבה מהדירות יש זכויות בנייה להוספת חדר. שטח דירה סיפרי סית בבלוקים הוא 70 מ"ר, ורר בין 3 חדרים; הסוג השני

אלו דירות בבניינים דו קומתיים, שבכל כניסה ארבע משפחות וגני נות מרווחות. אלו הדירות המעניינות, מכיון שכל שיש יותר דיירים יותר מסובך לממש את זכויות הבנייה.

הרחובות שמעוררים יותר עניין בקרב הרוכשים הם רחובות בהם

צד של כ-3,000 דולר למ"ר. רבע מכלל הרוכשים הם תושבי חוץ. חסיד אומר, כי שאר הקונים הם תושבים מהשכונות היקרות בסביבה הקרובה שמעוניינים ברכישת דירה באזורם, אך אינם יכולים לעמוד במחיר של 7,000-8,000 דולר למ"ר. לדבריו, הפרויקט

צד של כ-3,000 דולר למ"ר. רבע מכלל הרוכשים הם תושבי חוץ. חסיד אומר, כי שאר הקונים הם תושבים מהשכונות היקרות בסביבה הקרובה שמעוניינים ברכישת דירה באזורם, אך אינם יכולים לעמוד במחיר של 7,000-8,000 דולר למ"ר. לדבריו, הפרויקט



בלזר
יחסי ציבור
מקבוצת B.A תקשורת

גלובס

מוסף נדל"ן

4.2.2007

-3-

החרישים בשכונה כמוכרן מאליו, אולם בשוליים יש העובדים בשל התחרות השכונה. עמיחי כץ, זכין סוכנות התיאור רימקס רואש בירושלים, אומר כי ההתחרות האיתית של אזור קרית יובל מורגשת בהחלט מבחינה נדל"נית. לדבריו, "קרית יובל היא שכונה גדולה ומגוונת מאוד בסדר גי האוכלוסיה שבה, מבחינה סוציו אקונומית והמוגרפית. גרים בה אנשים מהמעמד הנמוך ועד לבעי לי וילות גדולות, והיא לא נחש בת לבעלת תדמית טובה במיוחד". כאמור, אולי דווקא תיאור זה מתאים ליעד להשקעה.

ariel-r@globes.co.il

אין באפשרותם לשלם את המחיר רים של המושבה הגרמנית ובקעה. באנגלו סכסון אמרים, כי למרות עליית המחירים בשכונה בשנה האחרונה, הציפיות הן כי יש מקום להתייקרות נוספת.

קרית יובל מתאוששת

אבל העדנה, כצפוי, לא נשאר רק בקטמונים. מנהל מכיר רות אזור מערב ירושלים באבי גלו סכסון, ירון פריד, מרווח על זליגה של אוכלוסיה דתית "על גבול החרדית" בשנה-שנתיים האחרונות אל קריית יובל, ציבור שלא הגיע בעבר לשכונה. "באזור רים בקרית יובל הקרובים לשכר

לדברי שקד, "איפה בירושלים יש כניסות פרטיות, גינה וקרבה למושב הגרמנית. זה לא בקטמון, אבל קרוב מאוד. אותנו התושבים הוותיקים קיבלו יפה מאוד. אלה אנשים נחמדים שלא התנגדו כלל למיציא זכויות הבנייה שלנו".

אנשי נדל"ן מציינים את המכרז של מינהל מקרקעי ישראל, שתוצאותיו התפרסמו בספטמבר 2006. באותו מכרז זכה אמריקי ניש בשם מייקל סטרופר במגרש בן דונם ברחוב יוסי בן-ציון בקטר מונים, לבניית 6 יח"ד, תמורת 7.2 מיליון שקל (1.65 מיליון דולר, בערכו דאז) - מחיר המבטא עלות קרקע של 275 אלף דולר לדירה (ר"דולר לפחות למ"ר בניו).

מחיר המינימום במכרז עמד על 940 אלף שקל ובמכרז השתתפו 35 הצעות, כשממוצע ההצעות עמד על 2.4 מיליון שקל.

עם זאת, כאשר האחים חסיד וכו במכרז המינהל בספטמבר 2003 הם שילמו עבור קרקע בשטח של 9.44 דונם סכום של 8.84 מיליון שקל, לבניית 45 דירות. עם הזמן, הצליח החברה להשיג מהוועדה המקרית לבית. הדירה בקומה השנייה הוצעה לפני כשלוש שנים ב-125 אלף דולר, והיום דורשים עבורה 210

שככל כניסה ארבע משפחות וגנינות מרווחות. אלו הדירות המעניינות, מכיוון שכל שיש יותר דיירים יותר מסובך לממש את זכויות הבנייה.

הרחובות שמעוררים יותר עניין בקרב הרוכשים הם הרחובות בהם בתים דו-קומתיים המאפשרים הרחבת שונות ומצויים ברחובות שקטים, כדוגמת רשב"ג ואנטיגוני. ביוסי בן-ציון יש בתים דו-קומתיים, אך הרחוב רועש יחסית ועוברת בו תחבורה ציבורית. רחוב אלכסנדריון הוא רוגמא לרחוב בו ניתנו היתרי בנייה מלאים לבניית קומה נוספת, וככל הנראה זו המגמה כיום בעירייה לגבי שאר השכונה.

שקד מתארת את שוק הנדל"ן בקטמונים כשוק של "קניית במקור, עמד שטח דירתה על 36 מ"ר. היא רכשה את הדירה בשטח בניו של 78 מ"ר, אך ניתן לבנות עוד כמעט 100 מ"ר - 30 מ"ר בקומה עצמה, ועוד 60 מ"ר של מרתף עם חלונות פתוחים מתחת לבית. הדירה בקומה השנייה הוצעה לפני כשלוש שנים ב-125 אלף דולר, והיום דורשים עבורה 210

למעשה 8 שכונות שהוגדרו במשך שנים ארוכות כשכונות מצוקה. "מרוכר בכתי שיכון, חלקם צפר פים יותר וחלקם פחות, אך כולם זכויות בנייה ואפשרויות להוסיף בין 25 ל-60 ואפילו 100 מ"ר, עם גינות פרטיות ואפשרות לסיפוח גגות". לדבריו, רוב הבתים בעלי חזות מונוחנת, עם רמת אסתטיקה נמוכה, צפיפות אוכלוסיה גבוהה ואוכלוסיה ברמה סוציאקונומית נמוכה, מה שהוביל למחירי דירות נמוכים מאוד במשך שנים.

הזהב עמון בהרחבות

גם שקד, בחורה שרכשה עם בעלה דירה ברחוב רשב"ג שבקטמונים לפני פחות משנה, מספרת על "עליית מחירים מטורפת בשנה-שנתיים האחרונות. לדיירות הטובות יש ביקושים גדרים מאוד. לדוגמא, אחי שמתחנן בקרוב סיכם עם מישהו מהקטמון נים על מחיר, והם קבעו להתחם על זכרון דברים, אבל מישהו הקדים אותו וחטף את הדירה".

לדברי שקד, בשל השוק המקרמי הער אין הרבה דירות חדשות ומשופצות באזור. ככלל, הדיירות בשכונה נחלקות לשני סוגים:

מכלל הרוכשים הם תושבי הרץ. חסיד אומר, כי שאר הקונים הם תושבים מהשכונות היקרות בסביבה הקרובה שמעוניינים בכנישת דירה באזורם, אך אינם יכולים לעמוד במחיר של 7,000-8,000 דולר למ"ר. לדבריו, הפרויקט מאפשר לזוגות צעירים, למשפרי דויד וגם למבוגרים הרוצים לגודר בדירת 4 חדרים להימצא במרכז החיים העירוניים.

חסיד, אולי שלא במפתיע, מוזה בקטמונים עליית מחירים גבוהה בהרבה מזאת המוזה בידי המתווכים. לדבריו, "עד לפני הצי שנה עד שנה המחירים עלו בסדר גודל ריאליים. מאז, מחירי הדיירות בסביבה קפצו ב-40%-50% ומי שמציע את דירתו בסביבה כעת יכול לקבל 50% יותר מאשר היה מקבל לפני כשנה".

לדברי חסיד, במהלך הבנייה הוא צופה כי יתמחר את הדירות ב-4,000 דולר למ"ר, וכי הדירות במגדל יתמחרו לפי 5,000 דולר למ"ר, למרות שמדובר בקטמון נים. "למכור היום תהיה שטות", מסכים לוי יצחק, עורך מחירון הדירות. "מי שיש לו דירה בקטמון נים, שיחזיק בה", אומר יצחק ומס



צילום: אריאל יהודילובסקי