



בונים בניינים

1. תל אביב: הי דרומה

בועה או לא, העיר העברית הראשונה, גם אם יקרה מאוד, מושכת אליה מגוון אדיר של רוכשי דירות - החל במשקיעים ותושבי חוץ ועד משפרי דיור ואפילו משפחות בתחילת דרכן. על פי התחזיות הרשמיות של עיריית תל אביב, בשנת 2025 יגורו בעיר כ-450 אלף תושבים (לעומת כ-400 אלף כיום), כאשר מגמת הנדל"ן העכשווית מגיעה בעיקר מכיוון דרום. הכי חם: "אין ספק שהעיר מתחילה ללכת דרומה - בעיקר בשל שיפור התשתיות והמחזירים הזולים יותר בהשוואה למרכז העיר", אומר ספיר זוהר, מנכ"ל חטיבת המגורים של אנגלו סטון בתל אביב. "הביקושים החדשים - בעיקר מצד משקיעים ותושבי חוץ - הם ליפו, פלורנטיין, מתחם התחנה, נחלת בנימין וגם שכונת שפירא באזור הסמוך לנחלת בנימין".

מה חדש: פרויקט השוק הסיטונאי של גינדי והריבוע הכחול נדל"ן, שיוקם באזור קרליבך-החשמלונים, יוסיף לעיר כ-700 יחידות דיור בשלב הראשון. מחיר ממוצע של דירת ארבעה חדרים בפרויקט נע בין 2.7 ל-3 מיליון שקל. מגדלים נוספים בדרום העיר נבנים כיום גם בכפר שלם, עם פרויקט "תל אביבי" של חברת אוניל ופרויקט "אביב בלבונטיין" של קבוצת אביב, הממוקם בלבונטיין פינת הרכבת. מגדלי מגורים נוספים צפויים לקום בשנים הקרובות בציר מנחם בגין, ביניהם מגדלי הצעירים של קבוצת חג'ג' ואור סיטי נדל"ן. בגוף של נווה צדק תמצאו את מגדל אביב ליבר של חברת אביב, ואת פרויקט white city של צמח המרמן. בצפון העיר, סמוך לתל ברוך צפון, נבנה כיום מתחם מגדלי נאמן, הצפוי לכלול כ-330 יחידות דיור. פרויקט נוסף הכולל

147 יחידות דיור צפוי לקום בשכונת בבלי על ידי קבוצת רכישה שמארגנת חברת אור סיטי נדל"ן. אך לא רק מגדלים נבנים בעיר. בשורה נדלנית חדשה מגיעה דווקא מחזית הפרויקטים לדיור בריהשגה שמקדמת העירייה, כמו למשל פרויקט גני שפירא שיכלול 45 יחידות ברות-השגה ופרויקט דומה בשוק העלייה שימנה 70 יחידות דיור, לצד תוכנית מיכאלאנג'לו ביפו. יש לציין כי עד היום ניסיונות העירייה לשווק קרקעות המיועדות לפרויקט הכולל דיור בריהשגה נכשלו בשל היעדר כדאיות כלכלית, ועל כן היא מקדמת את הפרויקטים הללו באמצעות החברה העירונית עזרה וביצרון. עתידות: על פי התחזיות, גם בשנת 2013 תמשיך תל אביב ליהנות ממעמד מבוקש ומחירי הדיור בה אינם צפויים לרדת. עם זאת, מספר תוכניות עשירות לשנות בעתיד



הפרויקטים הכי חמים, השכונות הכי מבוקשות, המגמות, המחירים והתחזיות לשנים הקרובות. פורבס לשירותכם: כל מה שכדאי לדעת מבחינה נדל"נית על עשר הערים המובילות בישראל

יעל לוי

בשנים האחרונות כמוקר עתירי לפינוי-בינוי הצפוי להניב הזדמנויות מעניינות.

3. גבעתיים: חומה של תקווה
שכנתה המנומנת של תל אביב נחשבה מאז ומתמיד לעיר שלווה, המאופיינת בבנייה נמוכה ובאוכלוסייה מבוגרת. עם זאת, קשה שלא לפספס את השינוי שחל בה באחרונה. מגדלי מגורים חדשים ויוקרתיים, קניון חדש שהוקם ומספר פרויקטים לשרווג הרחובות מושכים אליה עוד ועוד צעירים.

הכלי חם: רחוב שינקין וסביבתו, שבו נפתחו באחרונה מספר בתי קפה, נהנה מביקוש גבוה. גם רחוב בן צבי נהנה מעלייה בביקוש, תודות לפרויקט הוספת מרפסות לדירות הוותיקות. אזור מבוקש נוסף הוא שכונת "שיכון החומה" שבה צפויה חברת אורדים לבצע

15-10 שנה. המחיר הממוצע בשכונה לדירת ארבעה חדרים נע בין 2 ל-2.2 מיליון שקל. הרצליה הצעירה, הסמוכה יותר לרמת השרון, מבוקשת בעיקר על ידי משפרי דיור ומשפחות צעירות, בטווח מחירים דומה.

מה חדש: אחד הפרויקטים החדשים בעיר הוא "אפרידר-קו" של אפרידר, בדרך המשתלחת, שמכיל 58 יחידות דיור במחיר התחלתי של כ-2.6 מיליון שקל. שתי תוכניות גדולות שצפויות להוסיף לעיר כ-20 אלף יחידות דיור הן "תע"ש נוף ים" ו"תע"ש רמת השרון" (שחלקן נבנה בהרצליה), אך בשלב זה הן ממתונות לפרויקט טיהור קרקע ומים המתוכנן בהן. עתידות: עקב מיעוט של התחלות בנייה, מומחי הנדל"ן בעיר מעריכים שבתקופה הקרובה מחירי הדיור לא יזזלו. עם זאת, הזדמנות נדל"נית עתידית מסומנת בשכונת שביב. אזור זה, שנחשב יחסית חלש, סומן

הרחוק יותר את ההיצע, כמו תוכנית צפון מערב העיר (תוכנית 3700) שמכילה 12 אלף יחידות דיור ותוקם בעשור הקרוב. עוד בתכנון: תוכנית לבניית 300 יחידות דיור ביד אליהו ומספר תוכניות במבואות יפו ובמתחם כנרית סמוך לקריה, שיוסיפו לעיר אלפי יחידות דיור, מהן כ-200 לדיור ברי-השגה.

2. הרצליה: יש חדש במערב
צפונית לתל אביב, עם מרינה משלה, ממותגת הרצליה גבוה בשוק הנדל"ן של גוש דן. כמו שכנותיה, גם היא סובלת ממיעוט עתודות קרקע ומיעוט התחלות בנייה, ולכן המחירים בעיר יציבים יחסית. הכי חם: האזורים המבוקשים ביותר כיום הם הרצליה הירוקה המערבית והרצליה הצעירה. בהרצליה הירוקה המערבית קיימת גם בנייה חדשה וגם דירות בנות



פרויקט UNIK PARK של איתן זמיר ופאקל דגת וקרן תמורת תמורה

פרויקט פינני בינוי בעתיד הקרוב. מחיר ממוצע של דירת ארבעה חדרים בעיר באזורים אלו נע כיום סביב 2 מיליון שקל. מה חדש: אחד המוקדים המרכזיים לבנייה חדשה בעיר נמצא בסמוך לקניון גבעתיים החדש. במרחק הליכה מהקניון נבנה מגדל "נווה שוסטר" של קבוצת שוסטר ובסמוך לו פרויקט "חלומות גבעתיים" של שיכון ובינוי, שבו כ-300 יחידות דיור. בנוסף, משווקת קבוצת ב.ס.ר קבוצת רכישה לשני מגדלים הכוללים 165 יחידות דיור בשטח אצטריון המכתש לשעבר, הנמצא בבעלות חברת יורוקום נדל"ן.

עתידות: המחירים בעיר לא צפויים לרדת, בעיקר בשל היעדר בנייה מאסיבית בעיר. עם זאת, מתחם הסיטי הסמוך למתחם הבורסה, בגבול רמת גן, יכלול מספר מגדלי מגורים ומשרדים ויביא להגדלת היצע הדירות בעיר.

4. רעננה: זמר לה

בחזית הנדל"ן נחשבת רעננה לאחת הערים המעניינות ביותר, בעיקר אם אתם צעירים. הסיבה: בנייתה של שכונת נאות עוזי (על שם עוזי כהן ז"ל) - פרויקט היורד להשכרה הראשון בישראל, שיכלול כ-240 דירות להשכרה בצפון מערב העיר. הפרויקט, אותו מובילים העירייה, משרד השיכון והמינהל, יכלול גם דירות במחיר ממוצע שלא יעלה על 4,000 שקל לחודש. הכי חם: "האזורים המבוקשים הם הרחובות אחי דקו ואחד העם בצד המזרחי, שבו ריכוז גבוה של קוטג'ים", אומר ג'וז' כהן, זכיי אגלו סכסוך רעננה. "בצד המערבי הרחובות גורן ויהודה הלוי מבוקשים מאוד. ביקושים גבוהים נרשמו גם במתחם 2005 בעיר וכן באזור לב הפארק". כהן מעריך כי מחיר דירת ארבעה חדרים במרכז רעננה נע בין 1.6 ועד 2.2 מיליון שקל.

מה חדש: שכונת נווה זמר, השכונה הגדולה ביותר בתולדות רעננה, שאותה מקדמת העירייה בצפון העיר, נחשבת לכשורה הנדל"נית הגדולה ביותר שתוסיף לעיר היצע מרשים של כ-3,500 דירות.

עתידות: המחירים בעיר אינם צפויים לרדת בתקופה הקרובה. עם זאת, שתי תוכניות שמקדמת העירייה משרטטות עבור השוק המקומי אופק מעניין: פרויקט דיור ברחובות בשכונת נאות שדה החדשה בצפון העיר, ומכיוון מזרח מקודמת תוכנית בנייה שתרחיב את היצע הדירות בכ-223 יחידות, מהן כ-20% קטנות ולטובת צעירים.

5. כפר סבא: לא עוצרת בירוקה

כפר סבא אמנם הצטרפה באיחור מסוים להגיגת הנדל"ן, אך כיום היא מהווה מוקד משיכה גדול לתושבי האזור, בעיקר הודות ל"כפר סבא הירוקה". המתחם החדש, שקודם על ידי העירייה, הוסיף כ-5,000 יחידות דיור ומושיך אליו משפרי דיור ולא מעט "מהגרים" מרעננה, הוד השרון והסביבה.

הכי חם: המוקדים החמים בעיר הם בעיקר שכונת הדרים החדשה במזרח, שכונת הראשונים וגם שכונת האוניברסיטה. "סלילתם של כביש 6 וכביש 531, לצד הקמתו של קניון G ופארק כפר סבא, הפכו את מזרח העיר למרכז העיר החדש", מציינים בטוכנות רימקס ONA. מחיר דירת ארבעה חדרים באזורים אלה נע סביב 1.5-1.6 מיליון שקל.

מה חדש: כפר סבא הירוקה היא כאמור האטרקציה הנדל"נית המרכזית בעיר. פרויקטים בשכונה נבנים בין השאר על ידי מנרב ("מנרב הירוקה"), שבונה 155 יחידות ועל ידי א.זיתוני, שבונה בה 540 יחידות דיור. עוד בשכונה, פרויקט של שיכון ובינוי וחברת נווה בשם "The Garden", שבמסגרתו מוקמות 600 יחידות דיור. בחזית המגורים החדשים בעיר קיים הפרויקט "חלומות כפר

סבא" של שיכון ובינוי נדל"ן וחברת נווה גד (סמוך למושב צופית) ו"פרויקט שער העיר" של חברת אדירים במערב העיר, שבו מחירה של דירת ארבעה חדרים עומד על כ-1.6 מיליון שקל.

עתידות: גם בכפר סבא המחירים אינם צפויים לרדת בקרוב, אולם האזור הסמוך למושב צופית שבו מתוכננת בנייה חדשה בעשור הקרוב והשכונות הוותיקות תקומה ואלי כהן - שמעודרות עניין בזכות פרויקטים עתידיים של פינני בינוי - נחשבים להזדמנויות עתידיות בשוק.

שווה לדעת: שתי תוכניות שמקודמות על ידי העירייה, האחת לחידוש מרכז העיר והשוק העירוני והשנייה בתחום הסעת המונים, צפויות אף הן לשפר תשתיות ולהעלות ביקושים באזורים אלה.

6. בתח תקווה: בזכות ההייטק

פתח תקווה היא עיר במגמת התפתחות, בין היתר בזכות שיפור התשתיות, תוכניות הרכבת הקלה והבנייה החדשה הרבה המקודמת בה.

הכי חם: "מרבית הביקושים השנה היו לשכונות במרכז העיר, בהן ניתן למצוא דירות בסכום של כמיליון שקל. עם זאת, ביקושים נרשמו גם לשכונות כפר גנים ואם המושבות, שם המחירים מעט גבוהים יותר", מציין איתן זמיר, זכיי אגלו



מגורים של מרום נווה, הנבנים בסמוך לשכונת כפר גנים. עתידות: מחיר דירת ארבעה חדרים בפתח תקווה בשוק הירד השנייה נע בין 1.2-1.1 מיליון שקל, אולם לפי הערכות, בעתיד ירדו המחירים באחוזים בודדים.

7. ראשון לציון: מנמה מתרחבת
ראשון לציון היא אחת מתוך שלוש הערים ברשימה (לצד רמת גן ורעננה) שבה פרויקטים של תמ"א 38 נחשבים אטרקטיביים יותר בהשוואה לערים אחרות. הסיבה: העירייה מעניקה ליוזמים שתי קומות פטורות ממס (במקום קומה אחת בלבד בשאר הערים).

בנוסף, העיר נהנית כיום משיפור משמעותי בתחום תשתיות התחבורה, בעיקר בזכות סלילתו של כביש 431 ופתיחת תחנת הרכבת בעיר.

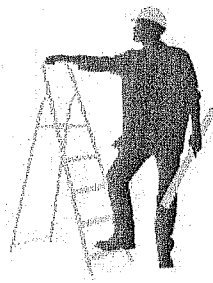
הכי חם: השכונות פרס נובל ושקמה באזור המערב החדש, שם מחיר ממוצע לדירת ארבעה חדרים עומד על כ-1.7 מיליון שקל, ואזור מערב העיר הוותיק (הסמוך למרכז העיר) שבו המחיר הממוצע עומד על כ-1.5 מיליון שקל. שכונה נוספת שנהנית מביקוש גבוה היא נחלת יהודה, שבה מקימה העירייה קריית חינוך.

מה חדש: בשכונת נחלת יהודה נבנים מספר פרויקטים. אחד מהם



המחירים בוגעתיים לא צפויים לרדת, אולם מתחם הסיטי, הסמוך למתחם הבורסה, יכלול מספר מגדלי מגורים ומשרדים ויביא להגדלת היצע הדירות בעיר

השכונות החמות ביותר בראשון לציון הן פרס נובל ושקמה באזור המערב החדש. שכונה נוספת שנהנית מביקוש גבוה היא נחלת יהודה, שם תוקם קריית חינוך



סכסוך בעיר. מה חדש: שני מוקדים מעניינים בעיר הם שכונת נווה גן ושכונת הדר גנים, שמושכות משפרי דיור וזוגות צעירים. בנווה גן תמצא את "רונה בלב" של חברת רונה ואת פרויקט "אזורים פארק" של חברת אזורים. שבו כ-400 יחידות דיור. בשכונת הדר גנים בונה יורו ישראל את "מגדלי יורו", שם מהירה של דירת חמישה חדרים נע בין 1.4 ל-1.6 מיליון שקל.

מוקד נוסף הוא שכונת אם המושבות. בשכונה נבנה מתחם חדש של גינדי החזקות (one and only) שבו 523 דירות שמחירן נע בין 1.3 עד 1.7 מיליון שקל, פרויקטים של קרדן נדל"ן ("קרדן במושבה" ו"קרדן 4 U") ופרויקט "UNIK PARK" של אמריקה ישראל להשקעות וע. לחון.

"פתח תקווה הפכה בשנים האחרונות לאחד ממוקדי התעסוקה המרכזיים בישראל, בעיקר לחברות בתחום ההייטק והתקשורת, והיא נהנית מביקושי נדל"ן ערים, בעיקר ממשפרי דיור וזוגות צעירים", אומר אבי רוזן מקרדן נדל"ן. דרור תורן, מחברת אמריקה ישראל להשקעות, מבהיר אף הוא כי "אם המושבות בפתח תקווה נחשבת אטרקטיבית מאוד ושומרת על ביקושים גבוהים". מוקד נוסף הוא מתחם סטאטוס של פרשקובסקי וזאנטרון, שבו שבעה בנייני מגורים, וכן ארבעה מגדלי



הפרויקט של אלמוג כדאי
בראשון לציון. תמונות: הדמיה

Tower שבו 194 יחידות דיור. לפי נתוני סוכנות רימקס בעיר, השכונות המבוקשות ביותר כיום הן מרום נווה והשכונות שיכון המזרחי מדרום לה ורמת יצחק מצפון. עוד שכונה שמושכת באחרונה אוכלוסייה הזקה היא נווה יהושע, הסמוכה לפארק הלאומי. מה חדש: פרט למתחם עלית החדש נבנים בעיר פרויקטים נוספים למגורים. אחד מהם הוא "סקיי ליין" של חברת אזורים בלב רמת גן, שבו 96 דירות, ומגדל המגורים "פייר טאואר" של קרן פייר שיכלול 90 יחידות דיור, בסמוך למתחם מגדלי בסר ליד פארק הירקון. עתידות: "רמת גן זולה יותר בהשוואה לגבעתיים, אולם בשנת 2013 המחירים בה צפויים לשמור על יציבות ואף לעלות", מעריך זאב ויינר, מסוכנות רימקס פרימיים. "הביקושים גבוהים, אין בנייה מסיבית ולא נראה כי צפויים צעדים דרסטיים מצד הממשלה". ויינר מעריך כי אזור נווה יהושע צפוי לזכות לחיזוק בדמות מגדלי מגורים חדשים ומסמן תקווה גדל "נית נוספת במתחם השלישות בעיר - הצפוי להחפנות.

9. חולון: ברק ח'

כמו מרבית ערי המרכז, גם המחירים בחולון זינקו בעשור האחרון בעשרות אחוזים. נכון להיום מסומנת העיר כהבטחה גדל "נית מסקרנת, בעיקר הודות לשתי שכונות חדשות שנבנות בה: ח' 300 וח' 501. שתיהן ממוקמות בסמוך לקניון מתחם המדיטק ומוזיאון העיצוב, וצפויות להוסיף לעיר אלפי יחידות דיור. הכי חם: הביקושים הגבוהים ביותר בשוק היחידות מיר שנייה נרשמו בשנים האחרונות בקריית שרת ותל גיבורים - שם טווח המחירים זול יותר - וגם בשכונת אגרוכנק בצפון העיר הממונתת כשכונה ירוקה ואיכותית. דירת ארבעה חדרים ממוצעת בעיר תעלה בין 1.4-1.5 מיליון שקל. מה חדש: בהם 300 נבנים כיום מספר פרויקטים, בהם פרויקט המגורים "אאורה design" של אאורה ישראל, שיכלול 66 יחידות דיור, ומגדל "אפרייר טאואר" של אפרייר לישראל, עם 52 דירות. המחירים בפרויקטים אלה געים סביב 1.85-1.9 מיליון שקל. גם בשכונת ח' 501 החדשה מוקמים מספר פרויקטים מעניינים, אחד מהם הוא מגדל בן 22 קומות של חברת אאורה ישראל שיכלול 80 יחידות דיור, כאשר דירת ארבעה חדרים בו תוצע למכירה החל מ-1.695 מיליון שקל. "שכונת ח' 300, או בשמה הרשמי שכונת קריית איילון, נחשבת לשכונה המבוקשת

הוא "שורשים בנהלה" של שלום את נתן, הכולל 34 יחידות דיור. בשכונת צוריאל, הסמוכה ליציאה לבית דגן ונחשבת למתחם עירוני חדש ומבוקש, צפוי להיבנות בית ספר אקולוגי ובינתיים נבנים שם מספר פרויקטים למגורים. אחד מהם, של "אלמוג כדאי", כולל 25 דירות (באחרונה מכרה החברה מיני פנטהאוז בפרויקט זה תמורת 2.3 מיליון שקל). פרויקט נוסף בשכונה שייך למגרם וכולל ארבעה בנייני מגורים, בהם 178 דירות. מערבה משם נמצא מוקד גדל "לני מבוקש נוסף - קריית הלאום. באזור זה מקימה גנדי החזקות את פרויקט מגדלי הלאום ובו 490 יחידות דיור. פרויקט חדש נוסף בעיר הוא "קריית גנים" של חברת פרשקובסקי וונסקרן. בשכונות המזרחיות ניתן עדיין למצוא פרויקטים במחירים נמוכים יחסית, שמושכים אליהם הרבה זוגות צעירים. אחד מהם הוא פרויקט "צרפתי בכלניות" של רמי-צרפתי, הכולל 48 יחידות דיור. עתידות: ראשון לציון תמשיך להיות מעט יקרה יותר בהשוואה לשכונותיה חולון, בת ים ורחובות - אך התחזית לשנה הקרובה היא יציבות במחירים. עם זאת, בעתיד הקרוב צפוי להיבנות פארק חדש על שטח מהנה צריפין ובנוסף העיר צפויה לקבל כ-150 מטר נוספים לרצועת החוף שלה מידי צה"ל. בנוסף, כ-2,500 יחידות דיור צפויות להצטרף להיצע המקומי במסגרת תוכנית פינוי-בינוי. שווה לרצות: בשנה האחרונה מקדמת העירייה בהצלחה תוכנית מתן הלוואות לתושבים, במטרה לשפץ את חזיתות הבתים. עד כה כ-1,000 בעלי דירות כבר שיפצו, והמגמה עשויה להעלות את הביקוש בשוק היחידות מיד שנייה.

8. רמת גן: יחידות עליות
דמה גן אמנם נהנית משכונותה עם תל אביב, אך בשל קרבתה לבני ברק מחירי הדיור בה היו מאז ומעולם זולים בכ-10% בהשוואה לשכונתה גבעתיים. הכי חם: אחד המתחמים המסקרנים ביותר בעיר הוא מתחם עלית החדש בצומת עלית, שבו צפויים להיבנות מספר פרויקטים חדשים שיגדילו את היצע המגורים בעיר במאות יחידות דיור. אחד מהם שייך לחברת מצלאוי וכולל 580 יחידות דיור (מהן 310 במסגרת פינוי בינוי). המגדל הראשון יכלול גם דירות בנות שני חדרים במחיר של 1.36 מיליון שקל. בחברה מציינים שהפרויקט פונה בעיקר למשפרי דיור ומשקיעים. בסמוך לו נבנה מגדל יוקרה של שיכון ובינוי גדל "Time בשם 'Time

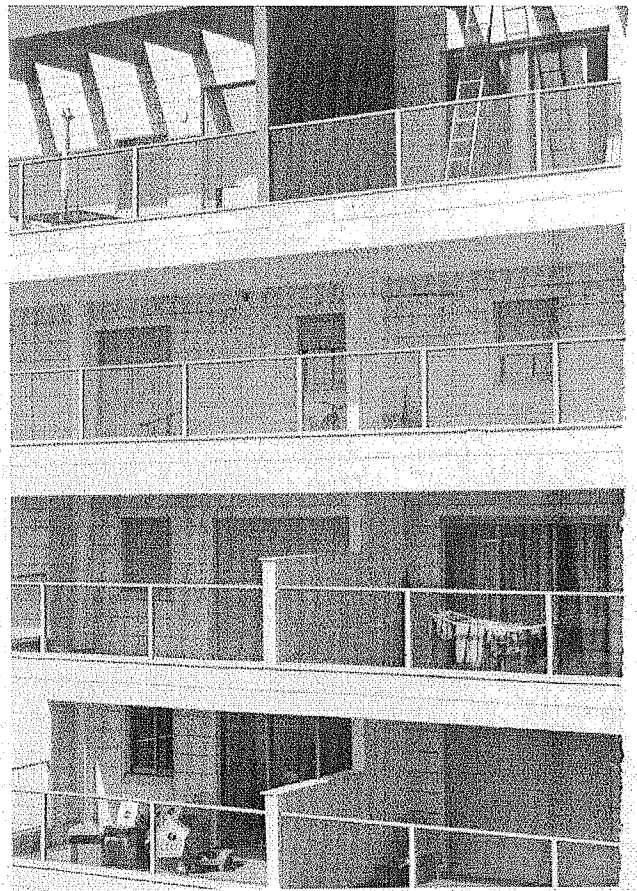
ביותר בחולון", מציין גיורא אלמוג, מנכ"ל חברת אפרייר. "בשנים האחרונות עלו מחירי הדירות במקום בעשרות אחוזים". יעקב אטרקצ'י, בעלים ומנכ"ל של אאורה ישראל, מציין אף הוא כי "חולון היא יעד מרכזי לפעילות החברה בשנים הקרובות, וזאת בזכות מיקומה האטרקטיבי, החינוך האיכותי והפיתוח הסביבתי". פרט לבנייה בשתי השכונות החדשות, רשימת הפרויקטים למגורים בחולון כוללת גם את מגדל "טופ ספורט" של חברת בוני התיכון, שבו דירת ארבעה חדרים תעלה 1.8 מיליון שקל ומעלה. עוד מוקד לבנייה חדשה הוא צמד המגדלים "מרום נוה בשרדה" של חברת נוה. עתידות: אל תצפו לירידת מחירים בתקופה הקרובה. עם זאת, הזדמנויות גדלן עתידיות עשויות להגיע מאזור הדיונות בדרום העיר, שם מקודמות שתי תוכניות בנייה חדשות. שטח זה (בין חולון לראשון ציון) מסומן כהבטחה עקב שטחים שצפויים להיות מופשרים בעתיד הקרוב לטובת בנייה חדשה.

10. בת ים: עיר בעלייה

ההתעוררות המרשימה של בת ים זוכה בהתאם גם לעלייה ניכרת במחירים.



התנועה החדשה על
הגגות ירושלים



**אחד המתחמים
המסקרנים ביותר
כיום ברמת גן הוא
מתחם עלית שייבנה
בצומת עלית, ובו
צפויים להיבנות מספר
פרויקטים חדשים
שיגדילו את היצע
המגורים בעיר במאות
יחידות דיור**

ביניהן שכונת רמת הנשיא. בינתיים, בקצה הדרומי של הטיילה, נבנה מגדל נוה נוף של חברת נוה מקבוצת נכסים, בן 42 קומות ופארק פרטי. מהירי הדירות נעים סביב 2.8-6.8 מיליון שקל. "בזכות נתוני פתיחה מרשימים וקישור לפרויקט הרכבת הקלה העתידית, אני מאמין כי שוק מגורי היוקרה בעיר יישר קו עם תל אביב", מעריך גניסים בשן, מנכ"ל נוה.

עתידות: "בשל המדיניות הממשלתית האחרונה, אני צופה כי המחירים יתייצבו ואף ירדו מעט", אומר מאיר אמיר מרימקס. "המוקדים שאותם אנו מזהים כבעלי פוטנציאל הם שכונת עמידר, שבה יש גם בנייה צמודת קרקע ודירות גדולות.

"עם זאת, בשל מעט עתודות קרקע ומעט בנייה חדשה, התחזית היא כי מרבית ההיצע יגיע מתמ"א 38 ותוכניות פינוי בינוי".

פרויקט כזה מקודם בימים אלה במתחם הרחובות יוספטל, ניסנבאום, הרב לוי, הרב לוזון וכ"ט בנובמבר על ידי חברת אפולו בשיתוף חברת אמריקה ישראל וע. לוזון. התוכנית כוללת פינוי של 27 בניינים ו-420 דירות שיכון ישנות, ובנייה במקומם של 14 מגדלי מגורים שיכלו כ-2,200 יחידות דיור חדשות. ●

מנתוני סוכנות רימקס שיא בעיר עולה כי בין 2008 ל-2011 הל זינוק מטאורי שהביא להכפלת מחירי הדיור בחלק מהמקומות בעיר, ואילו בשנת 2011 ספגה העיר ירידה של כ-14% במחירים. עם זאת, שנת 2012 החזירה את בת ים למפה וכמעט מחקה כליל את הירידות.

הכי חם: "מחירה של דירת ארבעה חדרים ממוצעת בעיר נע כיום סביב 1.2 מיליון שקל", אומר מאיר אמיר, בעל סוכנות רימקס שיא בעיר. "השכונות המבוקשות בעיר הן שכונת רמת הנשיא בסמוך לקניון, וכן שכונת ותיקים, שהמחירים בה נעים בין 1.1 מיליון שקל לכ-1.8 מיליון".

מה חדש: מתחם UP ברובע העסקים המתחדש צפוי לבצע מתיחה פנים לאורך התעשייה המיושן בעיר - שאופיין עד כה במוסכים, בתי מלאכה ומפעלים. לצד בתי עסק רבים, אולפן חדשות (ערוץ 10) ומרכזי תרבות, גם בתי המשפט מרחיב שוקן בתל אביב ובניין העירייה בבת ים צפויים להעתיק את מיקומם למתחם.

כ-25% משטח הבנייה במתחם יוקצה לטובת מגורים. בשלב זה לא ניתן להעריך את מחירי הדירות, אולם לפי הערכות, הפרויקט עשוי להביא לעליית ערך הנדל"ן בשכונות המגורים הסמוכות למתחם.

