

מול הים הכחול וההר הירוק

סירת כרמל מבקשת לצאת
ממשבצת עיירת הפיתוח עם שכונות
חדשות ועליות מחירים מהירות

מאת נמרוד בוסו צילומים: אייל טואג



בבנייה של השכונה מעורבים כמה מהשיקנים הגדולים ביותר בשוק הבנייה למגורים, בהם חברת שיכון ובינוי, אשדוד, פרץ בוני הניגב, וכן שורה של חברות בסדר גודל בינוני. סמנכ"ל השיווק של שיכון ובינוי, דורית סדן, מסרה כי עד כה מכרה החברה את מרבית הדיירות בשלב הראשון בפרויקט חלומות נוף כרמל, שבו 104 דירות. באחרונה החלה החברה בשיווק השלב השני, ובו 98 דירות שמחירן מתחיל ב-1.05 מיליון שקל לדירות ארבעה חדרים, וב-1.17 מיליון שקל לחמישה חדרים. בפרויקט סמוך של חברת אשדוד נמכרות דיירות ארבעה חדרים מ-1.07 מיליון שקל, ובפרויקט של אמריקה-ישראל (כ-100 דירות) מתחיל מחירן ב-1.05 מיליון שקל.

"הרוב הגדול של הרוכשים הם חברי צעירי רים שבאים מחוץ לטירת כרמל", מספרת סדן, "מחיפה, יקנעם, הקריות והמושבים באזור כ-30% הם רוכשים מטירת כרמל. אנשים מכירים את הדימוי ההיסטורי של היישוב, אבל מאמינים שבשכונה הזו הדברים ייראו אחרת לגמרי. המכירות מתבססות במידה רבה על חברי מביא חבה קבוצות של זוגות צעירים מגייעות לפה יחד, וזה עוזר להתאקלמות".

דרור תורן, משנה למנכ"ל אמריקה-ישראל להשקעות, שהחלה באחרונה לשווק את הפרויקט שלה, מספר שכ-80% מהרוכשים הם רוכשי דירה ראשונה, ורק 20% הם משפרי הדיור או משקיעים. "רובם המכריע של הרוכשים הם תושבי חיפה והקריות שמצאו באזור החדש הזדמנות מעניינת. מדובר במשפחות צעירות ומשכילות, בהן הרבה אנשי הייטק".

ההתעוררות הנדל"נית הגיעה לטירת כרמל רק בשנים האחרונות, לאחר שבמשך כמעט 70 שנה, מאז נוסדה מתוך שתי מעברות ששכנו באזור, נחשבה לעיירת פיתוח. זאת על אף נתונים פיזיים לא רעים — קרבה לקו החוף כמעט רב, ואל גופי הכרמל המוריקים במזרח, לצד

ניתן היה להשיג בטירת כרמל דירת ארבעה חדרים חדשה ב-900-850 אלף שקל. כלומר בשנתיים האחרונות חלה עלייה של כמעט 20% במחירי הדירות החדשות בעיר.

בניגוד לימים שבהם הבנייה בעיירה הצפורה ניתה מתבצעת טיפין טיפין, בימים אלה נבנות ביישוב, שבו קצת פחות מ-20 אלף תושבים, כ-2,500 דירות חדשות - 1,800 מתוכן בגלי כרמל. בטירת כרמל צופים שעד 2020 יגורו ביישוב כ-30 אלף תושבים.

מהנדס העיר בוריס דיקמן: "גם בחיפה היו עליות, אבל בטירת כרמל המחירים זינקו. מחירים של 12-11 אלף שקל למ"ר בנוי נחשבו עד לא מזמן בלתי הגיוניים"

גבולותיה של השכונה החדשה הם כביש חיפה תל אביב הישן (4) ממערב, שמעבר לו משתרעים השטחים החקלאיים של כפר הנוער ובית הספר כפר גלים. ממזרח גובלת השכונה בטירת כרמל, מדרום בנחל גלים, ומצפון — בגבולה המוניציפלי של חיפה. 600 דונם מהקרקע הם ביעוד מגורים, 46 דונם נוספים מוקצים לפארק עסקים, שבו זכויות בנייה ל-60 אלף מ"ר ביעוד תעסוקה, וכ-10,000 מ"ר למסחה עוד מתוכננים להיבנות מוסדות ציבור, בהם מעונות יום, גני ילדים, טיפת חלב, בית ספר יסודי ועל-יסודי.

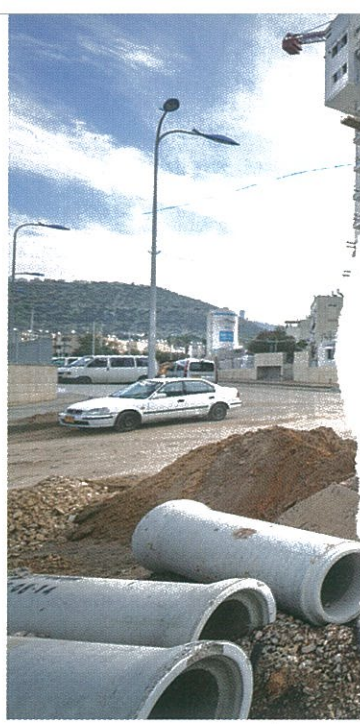
השכונה תכלול קוטג'ים של שתי קומות, המתוכננים לקום לאורך הגבול המערבי של השכונה, לצד מגדלי מגורים של 25-20 קומות. הדירות גדולות ומיועדות כמעט אך ורק למשפחות. בשכונה כמעט שאין דירות שלוש חדרים, השטח המינימלי של דירה מתחיל ב-100 מ"ר — שטחה הסטנדרטי של דירת ארבע חדרים, ומגיע עד ל-200 מ"ר ומעלה בקוטג'ים ובפנטהאוזים.

שוק הנדל"ן כמה מאות מטרים עושים את ההבדל. כך, במבואותיה הדרום-מערביים של העיר חיפה, במרחק של לא יותר מקילומטר בקו אווירי, משווקים שני מתחמי בנייה חדשים, בעלי מאפיינים כמעט זהים. שניהם ממוקמים בשטח המישורי שלמרגלות הכרמל, מרחק של דקות נסיעה ספורות ממת"מ, אזור ההייטק של חיפה, וכן מתחנת הרכבת המרכזית חוף הכרמל; שני המתחמים נמצאים במרחק של לא יותר מקילומטר מקו החוף; בשניהם אופי הבנייה דומה — דירות חדשות ומרווחות בבנייני מגורים של 10 עד 20 קומות.

בעוד שבאחד המתחמים מחירה הממוצע של דירת ארבעה חדרים חדשה הוא 1.35 מיליון שקל, ושל דירת חמישה חדרים — 1.6 מיליון שקל, במתחם השני מחירן הממוצע של הדירות הוא 1.1 מיליון שקל, ו-1.25 מיליון שקל, בהתאמה. המתחם הראשון הוא חיפה מערב, או "נאות פרס" בשמו הרשמי, הממוקם בדרום-מערב העיר חיפה, והמתחם השני הוא שכונת גלי כרמל, הנבנית בתחום שיפוטה של השכנה מדרום, טירת כרמל. ההבדל הזה יוצר פער של מאות אלפי שקלים במחיר.

על אף שגלי כרמל היא השכונה הולדה מבין השתיים, מבחינת טירת כרמל, עדיין המיחירים חסרי תקדים, אפילו ביחס לעליות התלולות בשנים האחרונות. "בעבר הלא רחוק היו מחירי הדירות החדשות בטירת כרמל נמוכים בכ-50% מאשר בחיפה, וכיום ההפרש הוא כ-20%", מעיד מהנדס העיר בוריס דיקמן. "גם בחיפה היו עליות, אבל בטירת כרמל המחירים זינקו. מחירים של 12-11 אלף שקל למ"ר בנוי נחשבו עד לא מזמן בלתי הגיוניים. רק לפני כמה שנים בנתה צמח-המרמז פרויקט שבו נמכרו דירות חדשות ב-600 אלף שקל, ותסמוך עליהם שגם הם הרוויחו יפה".

על פי נתוני רשות המסים, לפני שנתיים



בנייה בשכונת גלי כרמל

כאשר בקרב הלומדים בתיכון המקומי השיעור אף גבוה יותר ועומד על 77%. ברשימות המתפרסמות מדי שנה על ההשקעה הכספית לכל תלמיד, מדורגת טירת כרמל בצמרת, כאשר בשנה האחרונה היתה ההשקעה כ-7,500 שקל לתלמיד, כמעט כמו בהרצליה (7,600 שקל), וגבוה יותר מערים מבוססות כמו כפר סבא (7,200 שקל).

לצורך משיכה של אוכלוסייה חזקה וצעירה לעיר, מעניקה העירייה לכל סטודנט המתגורר בעיר מלגת פרח מוגדלת בסך של 7,500 שקל עבור תגבור בלימודים לילדי העיר. גם הקמת השכונה החדשה נועדה להביא לשיפור משמעותי במאפיינים הסוציו-אקונומיים של כלל העיר, אשר כעת משתייכת לאשכול 4 מתוך 10.

במתחם החדש לא ניתן להתחמק משלל השלטים המפורזים בין אתרי הבנייה המבשרים על הקמתם הקרובה ובאה של בתי ספר, גנים, כיתות מעון ותחנת טיפת חלב. אלא ששלטים אלו, שעל פי עדויות הגורמים הפועלים במתחם מוצבים שם כבר כשנתיים, מקלים את הרושם החיובי: מועד הסיום המשווער הנקוב בהם הוא יוני 2015. מאחר שבמקום עוד לא החלו הפירות – זהו יעד לא ריאלי.

לדברי ראש העירייה, המקור לעיכוב בבניית מוסדות החינוך הוא אי אכלוס הבניינים החדשים. רק לאחר שיאוכלסו הבניינים יורמו תקציבים מספיקים ממשרד החינוך להקמת כיתות חדשות. "בשלב הראשון הכיתות הללו ייפתחו בבתי הספר הקיימים, והתושבים החדשים יוכלו לבחור לאיזה בית ספר הם רוצים לשלוח את הילדים", אומר טל. "כאשר השכונה תאוכלס במלואה ניתן יהיה להתחיל לבנות את בתי הספר החדשים, אני מניח שזה יהיה בעוד כשנה וחצי מהיום".

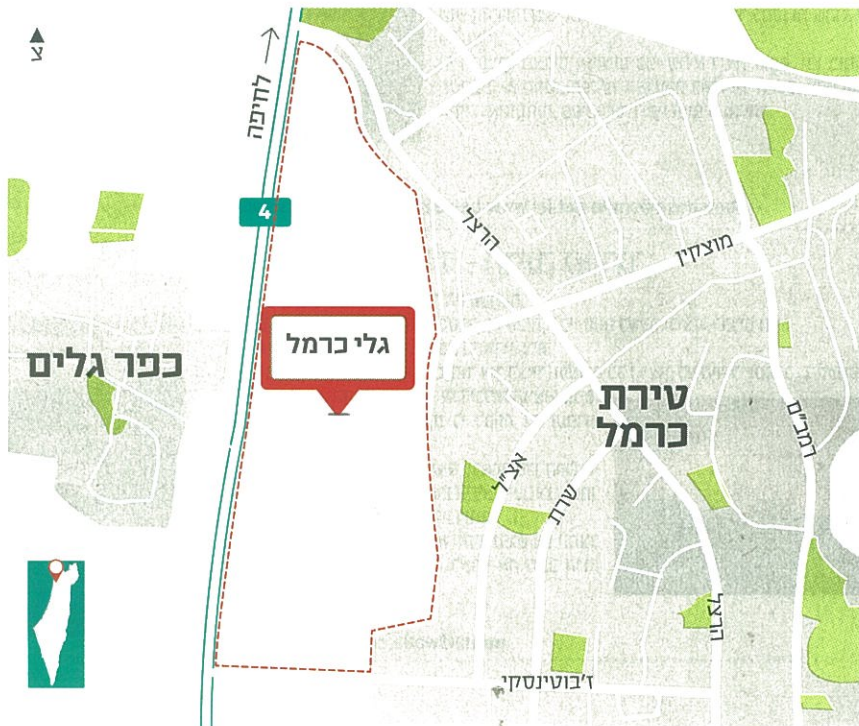
אייל גבאי. "הם החליטו לבדוק האם ההכנסות מהקרקע יוכלו לכסות את ההוצאות של הטמנת קו המתח והוציאו מרכז ראשון לקרקע ל-400 דירות לניסיון. כיום שבו התפרסמו תוצאות המכרז, והתברר שהיוזמים מוכנים לשים כסף טוב על הקרקע, התקשר אלי גבאי ואמר "יש אישור להטמנת הקו". כיום מבצעת חברת החשמל את הפרויקט, שצפוי להסתיים באוקטובר 2015.

אולם בעיותיה של טירת כרמל היו רחוקות מלהסתכם בקו המתח הגבוה. מדובר היה בחצר האחורית של מטרופולין חיפה, יישוב נחשל בעל שיעורי פשיעה גבוהים ושיעורי זכאות נמוכים לבגרות. בשני התחומים הללו הל שיעור נוי הדרגתי. בעוד שבשנת 1993 היה שיעור הזכאות לבגרות בעיר כ-19.6% מכלל התלמידים, כיום הוא כ-64% מכלל תלמידי י"ב בעיר,

קרבה לאזורי התעסוקה של חיפה. מדוע, אם כן, רק כעת יודעת העירייה גל פיתוח כה מאסיבי?

לראש העירייה, אריה טל, כמה הסברים: "כשהתמנית לראשונה לתפקיד בשנת 1993, גיליתי שכמעט עשור לא היתה בנייה חדשה בעיר כשהתחלתי לבדוק את תוכניות הפיתוח גיליתי שכמעט אין כאלה, והסיבה המרכזית היתה קו מתח גבוה שחוצה את העיר מצפון לדרום ושביטל כל אפשרות לבנות בעתודות הקרקע האטרקטיביות שלה. עלות הטמנת הקו עמדה על 100 מיליון שקל, ומשרד השיכון והמינהל סירבו לשאת בעלויות הכבדות".

הבעיה נפתרה בסוף העשור הראשון של שנות ה-2000, כאשר ראש הממשלה או, בני מין נתניהו, הקים ועדה לפתרון חסמים בענף הבנייה בראשות מי שכיהן אז כמנכ"ל משרדו,



nimrod.bousso@themarket.com