

18.92x25.83	1/2	עמוד 140	the marker	02/02/2016	51684047-5
אח - 14810					



רווח נקי | נדל"ן

לא תכזיב

נהריה מתעוררת עם היקפי בנייה חסרי תקדים. במוקד: שכונת אזיב הנבנית על רצועת החוף, שתוכננה עוד לפני שחוק החופים אסר בנייה סמוך לקו המים

מאת נמרוד בוסו
צילום אייל טואג

עולים מצפון אפריקה, עיראק ואיראן. אז גם נבנו השכונות המזרחיות של העיר - אוסישקין, יוספטל וטרומפלדור. לפערי המוצא והוותק התווספו גם מכשולים פיזיים, כמו כביש 4 ומסילת הרכבת, שהצצו בין היישוב הוותיק לשכונות העולים, שנחשבות חלשות יותר מבחינה סוציו-אקונומית עד היום. בשנות ה-90 ביצעה העיר קפיצה נוספת בכמות האוכלוסיה, הפעם הודות לקליטת עולים ממדינות חבר העמים. למזרח העיר נוספה או שכונת "נהריה הצעירה", הנחשבת מוצלחת. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתגוררים בנהריה כ-55 אלף איש. ב-2010 החלה הרשות המקומית לקדם תוכנית מתאר חדשה, ובינואר 2015 היא אושרה להפקדה. בעירייה מעריכים כי עד 2030 תמנה אוכלוסיית העיר 80-75 אלף תושבים. קצב הבנייה בנהריה כיום תומך בתחזית זו, וכך גם קצב רכישת הדירות. כך לדוגמה, בפרויקט Unik S שבונות סלע וחברת אמריקה ישראל, כ-80% מ-210 הדירות ששיווקן החל לפני כשנה כבר נמכרו, לדברי היוזמים. דירת ארבעה חדרים, בשטח של 100 מ"ר עם מרפסת של 14 מ"ר, הכוללת גם חניה ומחסן בדירה, נמכרת החל ב-1.1 מיליון שקל, ואילו דירת חמישה חדרים נמכרת

נרכשו, בין השאר על ידי חברות בנייה גדולות כמו אזורים, פרץ בוני הנגב וקרדן נדל"ן. במרכז העיר יש לא מעט מגרשים ריקים, או בתים צמודי קרקע המיועדים לפנות את מקומם לרבי קומות. בן שלוש מתכונן בבנייה הזו בשמחה מהולה כחשדנות. לדבריו, במשך שנים הבין קוש בנהריה היה יציב: "נהריה סיפקה כ-200 דירות חדשות בשנה. פתאום יש פה מכה של כמה שכונות חדשות ביחד ללא מוסד אקדמי שמייצר שוק מגורים בשכירות ומושר משקיעים, נהריה נותרת עיר שינה שיוצאים ממנה כל בוקר לעבודה. לכן השאיר לה היא אם לכל הדירות שנבנות עכשיו יהיה ביקוש". נהריה הוקמה באמצע שנות ה-30 של המאה הקודמת, כמושבה חקלאית. המודל הכלכלי שעליו נשענו המייסדים - רובם ככולם יוצאי גרמניה, בני העלייה החמישית - היה של פרנסה ממשקי עזר. לכל משפחה הוקצה מגרש בן חמישה-שישה דונם שבו התגוררה ושאת אדמתו עיבדה. באותה התקופה קבעו את מושבן בעיר שתיים מהמשפחות המפורסמות בתעשיית המזון הישראלית, משפחות שטראוס וווגלובק. בשנות ה-50 החלה העיר להתרחב ולקלוט

שש שנים אני מוכר דירות בנהריה, ואני לא זוכר ביקושים כאלה", אומר רועי בן שלוש איש שיווק בחברת סלע בניין, הבונה בימים אלה בעיר. לפליאה שלו שותפים ותיקי נהריה, כמו גם פעילי הנדל"ן בעיר, המורגלים בשוק דירות מנומנם הקורץ בעיקר לילידי העיר. ואולם בשנתיים האחרונות, נמצאת העיר השלווה בבולמוס בנייה שמשנה את פניה. הפריחה הנדל"נית הנוכחית כוללת בנייה של כמה שכונות במקביל - אירוע חסר תקדים בתולדות העיר. השכונה החדשה שעשתה כותרות ברמה הארצית היא אזיב, שתכלול כ-1,000 דירות ושמקדמות אותה חברות הבנייה צמח המרמן ואלקטרה מגורים. ספק אם כל רוכשי הדירות בשכונה, רבים מהם ממרכז הארץ, בכלל מודעים לכך שהיא שייכת לנהריה. מדרום לה החלה בנייה בשכונת אוסישקין, שכונה ותיקה במזרח העיר. שטח חקלאי שחצץ עד היום בינה לבין כביש 4 הופשר בשנים האחרונות, ובו נבנות כיום 550 דירות. בנוסף כמתחם גדול בצפון מזרח העיר, אשר שוקק על ידי רשות מקרקעי ישראל בראשית 2015 וזכה להצלחה רבה, צפויות להיבנות כ-1,400 דירות ראשונות, מתוך כ-3,000 מתוכננות. כל הקרקעות

18.89x25.55	2/2	עמוד 141	the marker	02/02/2016	51684051-0
אח - 14810					

מתחם אכזיב, 35% מהרוכשים הם תושבי מרכז הארץ



משווק נדל"ן: "ללא מוסד אקדמי שמייצר שוק מגורים בשכירות ומושך משקיעים, נהריה נותרת עיר שינה. לכן השאלה היא אם לכל הדירות שנבנות עכשיו יהיה ביקוש"

הביקוש למגורים בעיר המרוחקת נעוץ דווקא בהיותה כה פריפריאלית: התושבים זוכים בהיטב מס של עד אלפי שקלים מדי חודש, שלא פעם מכסה את תשלומי המשכנתא. מתחם אכזיב מנותק מהעיר, וממוקם כקילור מטר מצפון לשטח הבנוי. 35% מהרוכשים שם מגיעים ממרכז הארץ, בניגוד לפרויקטים במרכז העיר שמושכים בעיקר קהל מקומי, או מערים שכנות, מהקריות וצפונה. מרבית הרוכשים הם משפרי דיור או משקיעים. בעוד קצב המכירות במרכז העיר היה משיע רצוף, בשכונת אכזיב נרשמה התנפלות של ממש בחודשיים האחרונים של 2015. בתוך חודשיים מכרנו 280 דירות מתוך 350 שיצאו למכירה בשלב הראשון, טוען משווק הפרויקט, עופר סלע. "במקרים מסוימים נמכרו כ-30 דירות ביום. אחרי פגישה של 20-30 דקות, הלכות היה שולף צ'ק של 20 אלף שקל וקונה".

מחיר דירת ארבעה חדרים בשכונה מגיע כיום לכ-1.2 מיליון שקל, לאחר שבתחילת השיווק היא הוצעה בכ-1.1 מיליון. האם ההצלחה נובעת מדממות המסוקסת של הפרויקט נעם טור, או שמא מההיצרות היפיים של הרוכשים מחוץ אכזיב הסמוך? הפתרון לשאלה טמון, ככל הנראה, בייחוד הנדל"ני של הפרויקט בשל קרבתו לים. תוכנית הבנייה במקום אושרה כבר בשנות ה-90, לפני ש"חוק החורפים", האוסר על בנייה במרחק של כ-300 מטר מים מקו המים, נכנס לתוקף. מכאן שאכזיב הוא הפרויקט היחיד, ואולי האחרון, שבו יש בנייה במרחק של כ-200 מטר מקו החוף - זאת לאחר שהיוזמים נאותו לא לדבוק בתוכנית המקורית ולהרחיק את המבנים מקו החוף.

"המפרצונים והצמחייה הם ערך מוסף כפי רויקט", מסביר סלע. "אין גדרות וכבישים, ולא צריך לחצות מעבר הציה כדי להגיע לים. בגלל זה הביקוש גבוה, מה גם שבכוו קרבה לים עליית השווי היא כמעט ודאית". מנכ"ל חברת צמח המרמז השותפה כפי רויקט, חיים פיגלין, מוסיף: "אכזיב הוא מותג מוכר, ויש במקום הרבה יתרונות מעבר לחוף הים. בתוך תקופה קצרה הפכו החתימות כמשרד המכירות לחוזי רכישה התומים, ויש לנו כיום כ-180 כאלה".

רשות המקרקעין, הוא אומה "כיום היינו נוהרים יותר. עם זאת, במציאות שבה בעיר חדשה לחלוטין כמו חריש נמכרות אלפי דירות בזמן קצר, אין סיבה שבנהריה, המרכז העירוני של כל אזור הגליל המערבי, לא יימכרו דירות בקצב דומה". מבחינת תדמית ומעמד, נהריה היא מעין רעננה של הגליל המערבי - יישוב אליטיסטי מעט, שעבור תושבי עכו וכרמיאל, הגירה אליו היא התקדמות, כפי שהגדיר זאת בן שלוש.

החל בכ-1.2 מיליון שקל. זו עליית מחירים של 10%-15% בהשוואה לאוקטובר 2014, אז החלה המכירה המוקדמת בפרויקט. לדברי דודר תורן, המשנה למנכ"ל אמריקה ישראל, ההחלטה הנועזת יחסית של החברה לבנות בנהריה מוכיחה את עצמה, אך גם הוא סבור כי כיום ייתכן שהשוק נמצא על סף רוויה. "רכשנו את הקרקע יחד עם חברת סלע לפני יותר משנתיים, לפני תחילת השיווק של אכזיב ולפני שיווקי הקרקע הנרחבים של

