



הדמיית פנטהאוס ב"מגדלי קרדן" שבקרית מוצקין. מחייב להכניס את היד לכיס צילום: קרדן נדל"ן

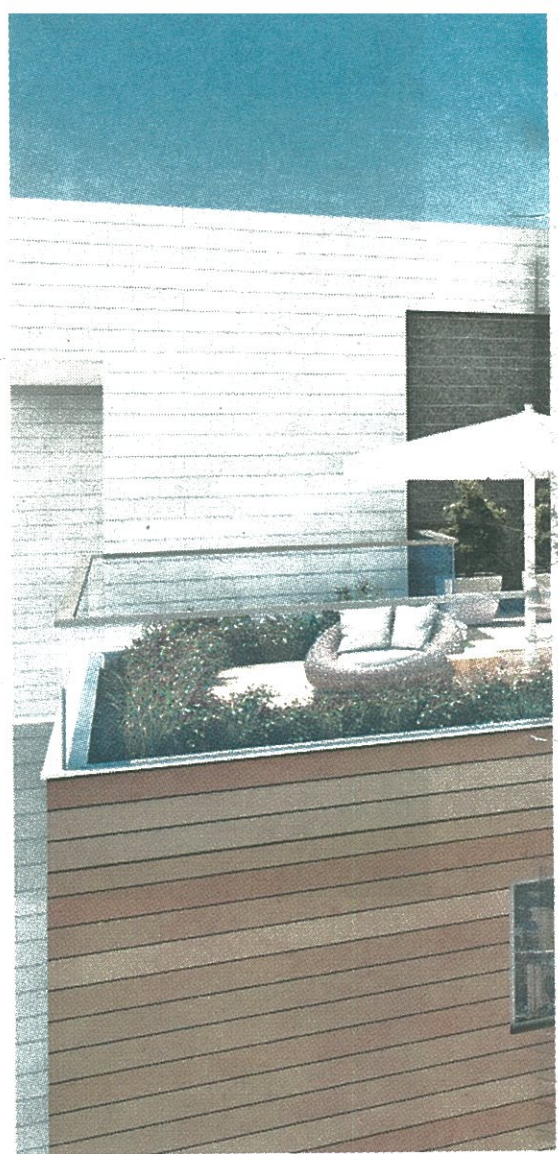
פנטהאוס עם עודף לשתי מכוניות

האם אפשר לשדרג דירת ארבעה חדרים ישנה לדירת גג חדשה? התשובה חיובית, אך תלויה בנכונות לשלם על מטרים מרובעים בקילומטרים **רז סמולסקי**



בנייה ישנה ברמת אביב. דירות הגג בערים השכנות אינן מאפשרות החלפה שוות ערך צילום: עופר וקנין

אילו אפשרויות עומדות בפני משפרי הדירוג בישראל? ובכן, אחת מהן היא מכירה של דירת ארבעה חדרים ישנה במיקום מרכזי ורכישה של דירת פנטהאוס חדשה מחוץ למטרופולין. לפי אתר "מדלן" מחירה הממוצע של דירת ארבעה חדרים יד שנייה בתל אביב, העיר היקרה בישראל, עומד על 3.15 מיליון שקל. במרכז העיר, הממוצע קופץ ל-4.33 מיליון שקל. הרבה כסף, אבל לא מספיק כדי להישאר במטרופולין תל אביב. כך, למשל, פנטהאוס בפרויקט I.M. GIVATAYIM של "י.ח. דמרי", "מבני אופיר" ו"משהב" בגבול גבעתיים-תל אביב מוצע למי כירה ב-6.5 מיליון שקל. תמורת הסכום הנ"ל יקבלו הרוכשים 185 מ"ר בקומה ה-29 עם מ"ר פסת בשטח 60 מ"ר, שתי חניות ומחסן. דירת גג בקרית קריניצי שברמת גן שבונות חברות "אשדר", "צמח המרמן" ו"אזורים" מוצעת למי כירה ב-7.2 מיליון. מדובר בפנטהאוס בן שישה חדרים ובשטח 184 מ"ר, עם מרפסת בשטח זהה, שתי חניות ומחסן. גם צפונה משם, ברמת השרון, שדרוג הדירה מחייב תוספת תשלום. הפנטהאוס הוול ביותר בפרויקט רמות של קבוצת "יובלים" ו"ישראל לוי נדל"ן", השוכן בקומה ה-23, בשטחו 142 מ"ר ועם מרפסת בשטח 125 מ"ר, מוצע למכירה ב-5.2 מ"ר ליון שקל. הפנטהאוס היקר עולה כבר 8.5 מיליון שקל; הוא נמצא באותה קומה, אבל שטחו 265 מ"ר והמרפסת בשטח 134 מ"ר. במלים אחרות, גם אם יוצאים מתל אביב,



הדמיות הפנטהאוסים בפרויקטים נוף בראשית בעפולה (למעלה) ו-I.M. GIVATAYIM בבבצתיים צילומים: סטודיו הקוביה, קבוצת לוינשטיין

לעצמנו לחוות את השינוי שעוברות ערים שר-
נות, בטח בשכונות החדשות, ברמת השירותים,
החינוך, התרבות, התחבורה והנגישות – היינו
משווים את המוצרים אחד מול השני וצורכים
אותם חכמים יותר. אין ספק שפנטהאוס עדיף
על דירת ארבעה חדרים, מה שמשאיר את הצד
רכנים בדירה הקטנה זאת רק התפישת שכר
סכא טובה יותר."

אבל התפישת הזו מעוגנת במציאות,
רמת השירותים בכפר סבא באמת טובה
יותר מאשר כפר יונה או ראש העין.
"לאורך השנים היה לכפר סבא יתרון,
אבל שווה לברוק אם הפערים הצטמצמו, או
אם הפער קטן מספיק כדי להצדיק את המע-
בר. גם אם כפר סבא טובה יותר מראש העין,
אולי עדיף בכל זאת ללכת לעיר טובה פחות
ולקבל מוצר איכותי יותר."

מסילתי מציין כדוגמה את נתניה, אשר
סבלה מתדמית טובה פחות מאשר של כפר
יונה הסמוכה. "נתניה עברה את השינוי הזה
לפני יותר מ-15 שנים", הוא אומר. "השכונות
החדשות בעיר, קרית השרון ועיר ימים, מיצ-
בו אותה כמקום אחר לגמרי. גם יבנה עוברת
שינוי דומה. אלה ערים שבעבר נתפשו בצורה
אחת וכיום נתפשות בצורה אחרת לגמרי."

האם הערים האלה באמת השתפרו ברמת
השירותים ומשכו אליהן תושבים חדשים, או
שמה הנדל"ן היקר במרכז דוחק את האנשים
ליעדים חדשים? "אנשים עוברים למקום
שנוח לחיות בו", עונה מסילתי. "אוכלוסיות
חדשות מוזרמות דם רענן לעיר, ולפעמים
מאלצות את העירייה לתת שירותים ברמה
אחרת. השירותים משתפרים והעיר נעשית
אטרקטיבית יותר, ואז המחירים עולים. זה
כמו הביצה והתרנגולת."

לדבריו, "יבנה התקרבה למרחק של 20
דקות מתל אביב בזכות הנגישות היחסית נו-
חה לרכבת. כביש 4 במערב וכביש 6 במזרח
שידרגו משמעותית את כפר יונה. פעם ראש
העין נחשבה למרוחקת, וכיום כבישים 5 ו-6
וכל המחלפים הופכים אותה לנגישה." ◀

מחיר למשתדרג

כמה יעלה לכם המעבר מהדירה הישנה לפנטהאוס מהניילונים?

הפרש בשקלים	מחיר פנטהאוס חדש	מחיר דירת ארבעה חדרים יד שנייה
-2,870,000	רמת גן 7,200,000	
-2,170,000	גבעתיים 6,500,000	תל אביב 4,330,000
-870,000	רמת השרון 5,200,000	
-530,000	כפר יונה 2,430,000	כפר סבא 1,900,000
-380,000	ראש העין 2,280,000	
70,000	חריש 1,600,000	זכרון יעקב 1,670,000
-1,500,000	קרית מוצקין 3,100,000	חיפה 1,600,000
200,000	עפולה 1,400,000	

חריש, הנמצאת במרחק של כ-45 ק"מ מחיפה, מציעה אפשרות זולה נוספת. מחירי דירות הגג בה מאפשרים אפילו לזוג צעיר להתחיל את החיים בנכס מרווח

מחירי דירות הגג בערים השכונות אינם מא-
פשרים לעשות החלפה שוות ערך. מי שמוכן
לשלם על מטרים מרובעים בקילומטרים יכול
לקנות די בקלות פנטהאוסים בכפר יונה או
ראש העין. ואפילו יישאר לו עודף.

כך בפרויקט דונה שבשכונת פסגות אפק
בראש העין מוצעת למכירה דירת גג בת שישה
חדרים ובשטח של 153 מ"ר עם מרפסת בשטח
72 מ"ר, מחסן ושתי חניות במחיר של 2.28 מיליון
שקל. כמעט שני מיליון שקל פחות מאשר
דירת ארבעה חדרים בלב תל אביב. בפרויקט של
"משולם לוינשטיין" בכפר יונה מוצע למכירה
פנטהאוס של חמישה חדרים עם מרפסת בשטח
52 מ"ר ב-2.15 מיליון שקל.

גם בתוך הפרוורים המעבר אפשרי. לפי
"מרלן", מחירה הממוצע של דירת ארבעה
חדרים בכפר סבא הוא כ-1.9 מיליון שקל,
ושל דירת חמישה חדרים בעיר כ-2.5 מיליון
שקל – מספיק בשביל פנטהאוס בשווי 2.28
מיליון שקל בראש העין, ואפילו יישאר עודף
של יותר מ-200 אלף שקל. מדובר בפנטהאוס
בן שישה חדרים בשטח 153 מ"ר עם מרפסת
בשטח 72 מ"ר בפרויקט שבונה חברת "דונה"
בפסגות אפק. בסכום דומה, 2.43 מיליון שקל,
ניתן לרכוש גם פנטהאוס בן חמישה חדרים
ומרפסת בשטח 52 מ"ר בפרויקט של "משולם
לוינשטיין" בכפר יונה.

מציאות או תדמית?

"הרוכשים לא תמיד פועלים מתוך צר-
כנות חכמה, אלא מתוך הרגלים. תפישות
העולם שלהם עדיין מקובעות והם מעדיפים
דירת ארבעה חדרים בעיר מסוימת במקום
דירת גג בעיר אחרת", מסביר חיים מסילתי,
יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. "אנחנו החלט-
נו שכפר סבא טובה יותר מאשר ראש העין.
היא ממותגת טוב יותר ורמת השירותים בה
נתפשת כטובה יותר וכמצדיקה את המחירים
הגבוהים לעומת הערים השכונות. לכן עדיף
לגור בה, גם בארבעה חדרים.
"ואולם, אם היינו מרימים את הראש ומרשים



פרויקט של חברת "דונה" בחריש. אפשרות זולה למשפרי דיור מחיפה צילום: 3dvision



הכרמל בחיפה. מחיר ממוצע של 1.6-1.75 מיליון שקל לדירת ארבעת חדרים צילום: אייל טואג



חיים מסילתי צילום: עופר תקנין

לפי "מדלן", מחירה הממוצע של דירת ארבעה חדרים בכפר סבא הוא כ-1.9 מיליון שקל, ושל דירת חמישה חדרים בעיר כ-2.5 מיליון שקל – מספיק בשביל פנהטאוס בן שישה חדרים בשווי 2.28 מיליון שקל בראש העין

יאלצו להכניס את היד לכיס. בקרית מוצקין, כ-15 ק"מ חיפה, מציעה חברת "קרן נדל"ן" למכירה פנטהאוס בפרויקט מגדלי קרן ב-3.1 מיליון שקל – כמעט כפול מערכה של דירת ארבעה חדרים בחיפה. ■

ב-1.72 מיליון שקל. דירת ארבעה חדרים בוכרון יעקב, לשם ההשוואה, נמכרת ב-1.67 מיליון שקל. ומה לגבי משפחות שרוצות להתקדם לפי נטהאוס ועדיין להישאר קרובות לעיר? הן

– חברת "דונה", למשל, מציעה למכירה פנ-טהאוס בן חמישה חדרים בשטח של 123 מ"ר ומרפסת בשטח 74 מ"ר ב-1.6 מיליון שקל. פנטהאוס גדול יותר, של שישה חדרים בשטח של 149 מ"ר עם מרפסת של 67 מ"ר נמכר



שרון בן צבי צילום: מושק דר

מערכת השיקולים בבחירת דירה לא מורכבת רק מתוספת של כביש גישה או פתיחה של מתנ"ס חדש. זוגות צעירים גמיי שים יותר בבחירת הרירה הראשונה שלהם, ולפעמים מוכנים להתפשר על התנאים הסביבתיים כדי לגור בדירה בבעלותם. משפרי דיור, שצריכים דירה הגדולה מארבעה חדרים, הם כרך כלל זוגות עם שניים או שלושה ילדים, שחיים כמה שנים בסביבה מוכרת ולכן המעבר שלהם לעיר אחרת קשה יותר. הם עשויים להעדיף את הדירה הקטנה אבל שקרובה להורים ולחברים ולהשאיר את הילדים בבתי הספר המוכרים על פני חדר נוסף או מרפסת בשטח 70 מ"ר.

מתרחקים מחיפה

מחירי הפנטהאוסים בצפון הארץ נמוכים באופן משמעותי מאשר במרכז, אך כך גם המחירים של דירות יד שנייה. גם בצפון כדי למנף את הפוטנציאל של דירת ארבעה חדרים צריך להתרחק מהמטרופולין.

מחיר ממוצע של דירת ארבעה חדרים יד שנייה בחיפה הוא 1.27 מיליון שקל. עם זאת, בשכונות איכותיות יותר כמו הכרמל הוותיק, הכרמל הצפוני, מרכז הכרמל או כרמליה, מחירם של נכסים אלה מאמיר ל-1.6-1.75 מיליון שקל. במרחק של כ-45 ק"מ משם, בעפולה, מרי צע למכירה פנטהאוס בפרויקט נוף בראשית שבונה חברת "לוינסטיין" ב-1.4 מיליון שקל. מדובר בדירה בת שישה חדרים ובשטח 141 מ"ר עם מרפסת של 80 מ"ר. בעודף שיישאר ממכירת הרירה בחיפה אפשר לקנות מכונית חדשה. אפילו שתיים.

"הרוכשים שמגיעים לעפולה מגיעים מה סביבה הסמוכה ופחות מהמרכז", מספרת שרון בן צבי, סמנכ"לית שיווק ב"לוינסטיין", ומרי סיפה כי "הגיע אלינו גם זוג מכפר סבא שלא היה לו כסף לקנות דירה גדולה בעיר".

האם אנשים מוכנים לעשות את השינוי הזה? להתרחק מהמוכר להם ולהעתיק את המי שפחה לאזור חיוג אחר? "הם מקבלים מרפסות גדולות של 70 עד 90 מ"ר, זה איכות חיים", עונה בן צבי. "זה מסוג הרברים שמפתים אני שים לעשות את המעבר. כמוכן שיש משקיעים, אבל חלק מהרוכשים עברו לעפולה מפני שהם מקבלים תמורה לכסף שלהם".

חריש, הנמצאת במרחק כמעט זהה לזה שבין עפולה לחיפה, מציעה אפשרות זולה נוספת. מחירי דירות הגג בה מאפשרים אפיי לו לזוג צעיר להתחיל את החיים בנכס מרווח