

17.98x24.97	1	26	עמוד	הד הקריות - כותרת	02/11/2018	65821266-6
ברת בנייה ארוזיםגל קסטל - מנהל שיווק חברת בניה ארוזי - 13550						

# שלב הסיכומים

הם בונים בקריות, מאמינים בפריפריה ומצביעים על היתרון בשכונות מגורים חדשות. המומחים מסכמים שנה

חדרים וכ-1.7 מיליון שקלים לחמישה חדרים. כבואנו לבחון את מצב השוק, המחירים ונתוני המכירה בחיפה בכלל וקרית חיים בפרט, אנו צריכים לקחת בחשבון את ההתעוררות שחוות חיפה והקריות החל מ-2013. בקרית חיים, למשל, נמכרו יותר מ-30 דירות חדשות במחיר ממוצע של כ-1.28 מיליון שקלים לדירת ארבעה חדרים ושל כ-1.65 מיליון שקלים לדירת חמישה חדרים.

"חשוב להבין כי מחיר למשתכן, תוכנית הדגל של משרד האוצר, הפעילה בעיקר בפריפריה, בצפון ובדרום, גורמת להיצע גדול של דירות למחוסרי דיור בעיקר באזורים אלו במדינת ישראל (ולא באזור המרכז), כלומר כיום ישנה תחרות גדולה מאוד מצד מחיר למשתכן לזכאים בעיקר בפלח של דירות ארבעת החדרים. המיסים שהטילה ממשלת ישראל בעיקר על המשקיעים במטרה לצנן את הביקושים, הביאה משקיעים רבים (לא טייקונים, אלא ישראלים אחראים שרוצים להבטיח את האפשרות שלידיהם תהיה דירה או שתהיה להם פנסיה בשנים המאוחרות) לרכוש נכסים מניבים או לחילופין להשקיע בנדל"ן בחו"ל, ובכך אנו נשארים בעיקר עם פלח משפרי הדיור שמחפשים דירות גדולות יותר, כלומר חמישה חדרים. לכן, אנו רואים את העלייה הגדולה יותר גם במספר העסקאות וגם במחירים בדירות אלה.

"אני צופה המשך עליית מחירים בשנה הקרובה והבאה אחריה גם בחיפה וגם בקריית חיים ומציע לשים לב לדירות חדשות בהתחדשות עירונית בשכונות הוותיקות כהזדמנות כלכלית לקניית נכס להשקעה במחיר בר השגה וכן לפרויקטים גדולים של פינוי-בינוי. שם לדעתי ישנה את ההזדמנות הבאה בנדל"ן בחיפה והקריות בשנים הקרובות. בסופו של דבר, שוק הנדל"ן הוא שוק של היצע וביקוש, וכאשר אנו מבינים שהביקוש ב-25 השנים הבאות הוא פי ארבעה מההיצע, הכיוון לעליית מחירים בשנים הקרובות ברור."



ניר שמול, מנכ"ל חברת שניר צילום: תומר פדר



גל קסטל, מנהל השיווק של חברת ארוזים

כאשר שכונת נאות פרס (ליד אצטדיון סמי עופר) יצאה לשיווק והגדילה בצורה משמעותית הן את מספר המשקיעים בחיפה והקריות והן את משפרי הדיור. מאז אנו רואים עלייה של כ-50 אחוז במחירי הדירות בחמש השנים האחרונות באזור חיפה והקריות כלומר עלייה של כעשרה אחוז לשנה. בנתוני המכירות בשנה החולפת אנו רואים כי בחיפה נמכרו יותר מ-800 דירות חדשות במחיר ממוצע כ-1.2 מיליון שקלים לארבעה

גל קסטל, מנהל השיווק של חברת ארוזים (ג.י.א) מקבוצת אורזי אחזקות והשקעות: "הפרויקט שלנו קונספט פלוס בגבעת הרקפות קרית ביאליק, נמצא בשלבי שיווק אחרונים. מתוך 44 דירות מכרנו 42. מחיר למשתכן השפיע על מצב השוק בקריות באופן משמעותי יחסית. יש היצע גדול בכל האזור ובמיוחד בקרית ביאליק. במיוחד משמעותיים הם שני מתחמים גדולים - משכנות אמנים (כורדני) בקרית מוצקין ואפקה בקרית ביאליק. כמתחמים אלה ייבנו אלפי דירות בשנים הקרובות במחיר למשתכן. מעבר לכך, יש בנייה משמעותית גם בשכונת הפרפר בקרית ביאליק ובאזורים נוספים.

"ישנו היצע לא קטן ורמות ביקוש יחסית לא גבוהות. מצב זה הוביל לירידות במחירי השוק של כ-5 אחוז בשנה וחצי האחרונות. אנתנו מרגישים את ירידת המחירים פחות, מפני שלא נשארו לנו הרבה דירות. היזמים שמחזיקים במסות גדולות של דירות באזור יתקשו. באופן טבעי, מרבית הזוגות הצעירים קונים בפרויקטים המוזלים של מחיר למשתכן בכורדני ובאפקה, ואנחנו, עם הפרויקט שלנו בגבעת הרקפות, שכולו מוקצה למכירה לשוק החופשי, לא נהנינו מפלחי השוק של הזוגות הצעירים. מרבית הקונים אצלנו הם משפרי דיור בגילאי 36 פלוס ואף אוכלוסייה מבוגרת יותר בגילאי 50 פלוס. זו אוכלוסייה מבוססת יותר, שמרביתה מגיעה מהשכונה שבה אנחנו בונים - גבעת הרקפות."

שלום שטרית, מנכ"ל ובעלי חברת שתית: "אין ספק שהשנה התאפיינה בהאטה של מכירה בשוק החופשי במקומות בהם נמצאים פרויקטים סמוכים של מחיר למשכן. אלא ככל שעבר הזמן, הרוכשים הבינו את ההבדל בין מחיר למשתכן לבין השוק החופשי."

מנכ"ל חברת שניר ניר שמול: "חיפה, עיר מנומנת מבחינה נדל"נית שמוכרת כ-400 דירות חדשות בלבד בשנה, קפצה ליותר מ-1000 דירות חדשות מדי שנה,