



**(חי פה בנדל"ן) – "אין לי ספק שבשנים הקרובות חיפה תהיה הדבר הכי חם שיש",**  
אומר היום בביטחון ד"ר נחי פינקלשטיין, איש השקעות ופיננסיים, שעוסק בנדל"ן כבר  
25 שנים. פינקלשטיין מאמין שחיפה היא "הדבר הבא" בתחום ההשקעות בנדל"ן,  
ובטוח שתושבי חיפה פשוט לא יודעים איזו ביצת זהב יש להם ביד.

"העובדה שהבנייה בשכונות החוף (נווה דוד, קריית שפרינצק, שער העליה, בת גלים)  
כל כך קרובה לחוף הים היא ייחודית לעיר חיפה. למצוא דירה במחיר שכוי, כשרואים  
במרחק נגיעה את הים, זה לא דבר שכיח", הוא אומר.

פינקלשטיין פעיל בתחום ההשקעות כ-25 שנים. בעבר היה סמנכ"ל בקבוצת פועלים  
השקעות, דירקטור בחברת מגדל חיתום וקידום עסקים (מקבוצת מגדל) וכיום משמש  
כסמנכ"ל קרן השקעות CoShare המשקיעה בחברות טכנולוגיה ורפואה, וכן מנהל את  
קבוצת Group Nadlan.



שכונת נווה דוד בחיפה (צילום: ירון כרמי)

## חיפה היא "השוק החם"

"אני תמיד מחפש את המקום החדש שאני חוזה שיתפתח, הן מבחינת פרויקטים למגורים, קהל היעד וכמובן, כיעד להשקעה שערך הנדל"ן בו צפוי לעלות. בשנים האחרונות, לאחר בדיקות רבות ניתן לומר כי חיפה היא "השוק החם" בתחום הנדל"ן".

"אני מנתח שווקים ובודק מגמות עבור לקוחות. אני מאוד מאמין בנדל"ן, במיוחד בערים הגדולות. חיפה, תל אביב וירושלים מציעות שירותים רבים לתושביהם כגון: הייטק, בתי חולים, אוניברסיטאות, מוסדות תרבות ועוד ולכן יותר קל יותר להתנהל בהן בתחום הנדל"ן. אני מחפש אזורים שבהם השוק עדיין לא הגיב כמו בשאר הארץ. גיליתי שבדקתי נדל"ן על הים, שבחיפה מחירי הנדל"ן מתנהלים בצורה הפוכה משאר הארץ. הנדל"ן ליד הים זול ועל הכרמל יקר, וזאת בשל אוכלוסיות חלשות מבחינה סוציו אקונומית, המבוססות על עולים שנבנו עבורם "בנייני רכבות" ליד הים וככה האזורים הפכו חלשים".

## 'בעלי דירות בשפרינצק, נווה דוד או שער העלייה – יזכו בגדול'

"הלכתי למספר פגישות עם מחלקת ההנדסה בעיר וכך התחלתי להתוודע להתחדשות העירונית בחיפה. בכל הארץ להתחדשות העירונית יש בעיה גדולה וזה משך הזמן שעובר מהתכנון לביצוע. היתרון הגדול של חיפה הוא שכל שכונות החוף מתוכננות לתכנון בינוי ברמה של שכונות שלמות. חברות הבניה והיזמים הגדולים בארץ הגישו תוכניות פינוי בינוי למאות דירות שבמקומם יבנו אלפי דירות, ולמעשה הם לא יבנו רק בניינים אלא יקימו שכונות חדשות אשר בתוכם יהיו פארקים, מסחר, מסעדות, מוסדות לימוד. יש בחיפה מסה קריטית של בניינים לפינוי בינוי. הפועל היוצא מכך הוא ששכונות החוף של חיפה יהפכו לריביירה שאין כמוה בישראל".

## רואים את הנוף

"חיפה בנויה בצורה הררית בטבעות, והמבנה הזה מאפשר להרבה אנשים לראות את הנוף והים. יתרונות אלו יביאו לאזורים הללו משפחות וקבוצות אוכלוסייה חזקות מבחינה סוציו אקונומית ומהעשירונים הגבוהים. זה יעלה את קרנה של חיפה, וכמעט לא תהיה עיר אחרת בארץ, שתוכל להציע מגורים ברמה כזאת ליד הים. חיפה "הנד"לנית" נמצאת במצב כחות מתקדם כיום מערים אחרות במרכז, זה ישתנה כשיתחילו לבנות בחוף".

"אם נסתכל על בתי החולים בחיפה, אפשר לראות שהיום רופאים מחוץ לעיר לא ממהרים לעבור לחיפה, הם אומרים שאין להם איפה לגור בעיר. כשתהיה בנייה בעיר, הם יגיעו עם המשפחות שלהם. ככה נראה גם מהנדסים, צעירים וכו".



ד"ר נחי פינקלשטיין (אלבום פרטי)

## 'חיפאים ותיקים ואנשים מחוץ לחיפה כבר קונים דירות בשכונות החוף'

"אפשר כבר לראות אנשים מחוץ לחיפה, שמתחילים לקנות דירות בעיר. לצד זה אפשר גם לראות חיפאים ותיקים, שקונים דירות בשכונות החוף, כי הם מבינים את הפוטנציאל שם. אם מסתכלים על אזור אחר בחיפה "שוק תלפיות", שהופך למוקד בילויים ומסעדות והופך לאבן שואבת לצעירים. עיריית חיפה פרסמה שהיא תהפוך חלק מהשוק למקורה (כמו השוק בברצלונה). השוק הופך ליעד לקניית דירות. זאת דוגמה שמסלימה את המהפך ששכונות החוף יעשו בחיפה, יהפכו אותה לפנינת נדל"ן ויצמצמו מאוד את פער המחירים של הדירות בין מרכז הארץ לחיפה.

"כיום, אם מישהו רוצה לקנות דירה במרכז בקו ראשון לים, הוא צריך להיות אדם אמיד על מנת שהמחיר יהיה בר השגה בשבילו. לאט לאט ולא בטווח כל כך רחוק, המחירים בתל אביב ובחיפה יתייקרו והפער יצטמצם".

"הדבר הנכון היום לעשות הוא לקנות דירות בשכונות החוף. כמובן, גם את זה צריך לעשות בחוכמה ולהתייעץ עם אנשי מקצוע. אני חושב שזו השקעה מצוינת. אני עושה ליווי אישי ללקוחות שלי והם קונים בהמוניהם בתים בשפרינצק, עין הים, נווה דוד ושער העלייה. אנשים מאזור המרכז פונים אליי כל הזמן בבקשה לאתר נכסים בשכונות החוף".



קריית שפרינצק (צילום – ירון כרמי)

## 'שילוב שאין לאף עיר אחרת'

"יהיה השלטון במדינה אשר יהיה, הרשות המקומית והמדינה ידחפו לקדם ולזרז פרויקטים של התחדשות עירונית, כי אין מספיק קרקעות לבנייה חדשה. היום אנחנו רואים את היזמים הכי חזקים בארץ פועלים בשכונות החוף בחיפה. לכל יזם יש 1000-2000 יח"ד, אלו פרויקטים גדולים מאוד. השילוב פה הוא שילוב מנצח שאין לאף עיר אחרת בארץ – הים והריביירה".

"בשנה הבאה יתקיימו בחירות לרשויות המקומיות, ועל פי רחשי הציבור, סביר מאוד שהשלטון בעיריית חיפה יתחלף, ואז, כל ראש עיר שייכנס לתפקיד יקדם את הפרויקטים האלה, כי זה אינטרס עירוני מהמעלה הראשונה, אז אין סיבה לדאוג. יש גב גדול מאוד מהשלטון הארצי וממנהל ההנדסה וזה יתקדם בטווחים הרבה יותר קצרים ממה שחושבים".



נוף חיפאי - מבט מהכרמל אל הים (צילום: שרון לייבל)

"רבים מהמשקיעים שלי אומרים לי שהם קונים את הדירות עבור הילדים שלהם, כדי שהם יעברו לגור שם כשהפרויקטים יושלמו. לאט לאט אנשים נכנסים לדירות, משפצים וגרים. אני מכיר עוד ועוד זוגות שנכנסים לגור בחיפה מהמרכז. למשל, מי שלומד באוניברסיטאות בחיפה, רפואה או הנדסה בחלק מהמקרים הם קונים דירה בחיפה. כשאנשים יראו שיש אופק למגורים בחיפה, יגיעו יותר ויותר אנשים. בשכונת נווה דוד מוקם בימים אלו פרויקט של 12 בניינים של חברת "אזורים", השיווק החל. ההתחלה היא אנשים שלומדים פה או עובדים פה. יש הרבה מאוד משקיעים שחושבים על הילדים שלהם, כי הם יודעים שמדובר בשכונות יפהפיות. הם יודעים שכשהשכונות יהיו כבר בנויות המחירים יהיו מאוד יקרים ואז יהיה להם קשה לקנות שם".

"כולנו קוראים שעומדים להעביר את המפעלים המזהמים, ולכן אם ממילא הולכים לפרויקט של כינוי בינוי שלוקח זמן משלב התכנון עד לביצוע, אז המצב הולך ומשתפר. בכל הארץ המצב של הזיהום הולך ומשתפר.

"נושא משמעותי נוסף הוא ריבוי מקומות בילוי חדשים בחיפה. תופעה חדשה שניתן לראות למשל, היא הרבה מקומות בילוי כשרים, שלא היו קודם. גם נושא התחבורה הוא משמעותי. חיפה פרסמה על התחב"צ הצפוי, באזור המרכז יש תכניות, אבל ייקח שנים עד שנוכל ליהנות מהן".

## **'כל פרויקט שמתחיל הוא טריגר לעוד פרויקטים'**

"צריך לדעת לנהל את העיר בצורה נכונה. כל פרויקט שמתחיל להיבנות הוא טריגר גדול מאוד לפרויקטים הבאים. כשמתחילה העבודה, התושבים ייצרו כזה לחץ, שכולם ירצו לקדם את זה. תפקידה של התקשורת יותר לעסוק וליחצן את הדברים האלה. גופים שמשדרים את הבשורה, גורמים לה לקרות יותר מהר. בכל מקרה זה יקרה, השאלה באיזה קצב".

"כרגע העזיבה של תושבים צעירים היא פועל יוצא של זה שאין להם שכונות אטרקטיביות לגור בהן. אנשים רוצים שכונות חדשות עם אנשים כמוהם שגרים בהן. בבאר שבע לדוגמה, כשבנו הרבה שכונות חדשות הרבה צעירים שעזבו, חזרו לגור בבאר שבע. אני בטוח שזה יקרה גם בחיפה ובעוצמה גדולה יותר".