



פרויקט עיר הים של אזורים בשכונת נווה דוד. דירות ב-1.2 מיליון שקל

שכונות החוף של חיפה: "הדירות הישנות יכפילו וישלשו את ערכן"

דירות שמיועדות לפינוי בינוי מגלמות מהר מאוד במחיר את התקווה לדירה חדשה וגדולה יותר • האם בנווה דוד ושער העלייה עוד אפשר למצוא מציאות?

מתקדמים יחסית. "יש לנו בנווה דוד שלוש תוכניות גדולות שנמצאות בביצוע: המלך שלמה, המלך המצוי והמלך חוקיה. בכל אלה יצאו כבר 1,900 יח"ד בהיתרים ובבנייה עכשיו. חוץ מזה יש לנו על השולחן עוד תוכניות לבניית 6,000 יח"ד, ובסך הכול אנהו מסיימים את נווה דוד בערך ב-8,000 יח"ד".

להערכתך, מתי נראה את הפרקטורים בפועל?
"תוכניות שכבר רצות, אני מניחה שיתמשו בטווח של 10-5 שנים. לאחרות זה ייקח יותר זמן. אם נשב פה עוד 15 שנה, אני מניחה שהרוב הגדול כבר יהיה בנוי. בשער העלייה המצב קצת שונה: יש תוכנית אחת שכבר הוגשה לשתי הוועדות, המחויבת והמקומית, והיא נמצאת לקראת דיון, ויש עוד שתיים בקנה.

בסך הכול ככולו יש לנו בערך 3,500 יח"ד. שם זה ייקח קצת יותר זמן כי התוכנית הוגשו קצת יותר מאוחר". מור מבהירה כי בחיפה כולה יש עוד מספר רב של תוכניות התחדשות עירונית שכוללות בנייה של כ-100 אלף יח"ד. לדבריה, המדיניות העירונית ברורה מאוד באשר למקומות שבהם העירייה מבקשת לקדם פרויקטי התחדשות עירונית, ומקומות שבהם העירייה תבחן תוכניות, אך תאשר אותן בהיקפים ובקצב אחר.

מה לגבי תוכניות הפיתוח לפסי הרכבת והכביש המהיר, שלמעשה הוצצים בין שכונות החוף לים?
"המסילה וכביש 4 הם חץ רציני. ברצונו שנשקע את המסילות וכביש 4 ירד מרמת כביש בינעירוני לרמת כביש עירוני מקומי, אפשר יהיה לפתח לאורכו את השכונות כמו שהיינו רוצים. זאת אומרת, ליצור לאורכו מערכות של מסחר, תעסוקה, תיירות, מלונאות ומגורים".

מה הסיכוי שזה יקרה?
"הרכבת כעיקרון כבר הסכימה לשקע. השאלה היא מתי זה יקרה וכמה זמן ייקח שלב החישוב. היינו רוצים לייצר כביש עירוני שלאורכו יהיו חיים עירוניים ושכונות איכותיות, ואנשים יוכלו לרדת עם מגבת לחוף הים, בלי החציצה הו של הרכבת, ואז המצב יהיה שונה. שונה לגמרי".

פודקאסט לאנשים שרוצים להשקיע בנדל"ן.
הפרק המלא זמין בכל אפליקציות הפודקאסטים ובאתר **גלובס**

גורמי משיכה, שלא לדבר על הים, אבל זוגות צעירים לא מצאו דויר ברמה גבוהה. הבנייה החדשה תשנה את המצב".

"מסיימים את האירוע ב-8,000 דירות"

עקב האכילס של תוכניות התחדשות עירונית הוא משך הזמן לקידומן. במקרים רבים, הרשויות המקומיות תורמות להתמשכות התהליכים. לדברי אורנה מור, ראש מינהלת ההתחדשות העירונית בחיפה, כמה תוכניות פינוי בינוי בשכונות החוף נמצאות בשלבים

בתוכניות ותיקות. "על זה כמובן מתווספים מרפסת ועוד הניה ועוד מחסן וכדומה. כלומר, אדם יקבל דירה שכבר נושקת ל-90 עד 100 מ"ר. דירות כאלה בשכונות חדשות על הים לא יעלו בעתיד 1.2 מיליון שקל, אלא יכפילו את ערכן או ישלשו אותו", צופה פינקלשטיין.

לדבריו, זוגות צעירים שמתקשים להעמיד הון ראשוני בנכסים שמיועדים להתחדשות עירונית במרכז הארץ, צריכים לשים לב להזדמנות שעדיין עומדת לפתחם באזורים הללו. "חיפה היא הזדמנות להצטרף לגלגל הנדל"ן. אתה קונה במחיר הנוכחי, משכיר את הדירה והיא הולכת אחרי זה להתחדשות עירונית. בעתיד תהיה לך דירה שקל".

חיפה סובלת שנים מהגירה שלית, האם יהיה מי שיאכלס את כל הדירות הללו?

"אכן יש הגירה שלילית והיא אפילו מוצדקת כי זוג צעיר באמת אין סיבה להישאר בחיפה, כי אין לו איפה לגור, אין דירות חדשות. חיפה עיר מרכזית, ויש בה אוניברסיטאות, מרכזי מסחר, מוזיאונים ועוד הרבה



נחי פינקלשטיין
תמונה פרטית

"חיפה היא הזדמנות להצטרף לגלגל הנדל"ן. אתה קונה במחיר הנוכחי, משכיר את הדירה והיא הולכת אחרי זה להתחדשות עירונית"

גיא ליברמן

רבים ממשקיעי הנדל"ן בישראל מחפשים כיום דירות ישנות במתחמי התחדשות עירונית. עליית שווי הנכס קורצת לכולם.

בעלי הדירות מבינים שהם הפכו ל"סוהרה חמה", ורושים מחירים שהולכים ומאמירים. לעתים הם נוקבים במחירים אסטרונומיים, שעלולים להטעות ולהביא לכרי מחשבה שפרויקט ההתחדשות העירונית כבר הסתיים.

לטענת יועץ ההשקעות נחי פינקלשטיין, המציאות הנוכחית מקשה על משקיעים לפעול באזורי ביקוש נרחבים במרכז הארץ, ועליהם לחפש מקומות אחרים. לדבריו, אזור שעדיין ניתן למצוא בו פערים ממשעתיים בין מחירי הדירות הנוכחיים לבין המחירים העתידיים של דירות התמורה הוא אזור שכונות החוף בחיפה - נווה דוד ושער העלייה וכן קריית שפרינצק הסמוכה.

"כסף בקיר", פודקאסט השקעות הנדל"ן של גלובס, יצא לסיום בשכונות החיפאיות הסמוכות לים, ומצא שרבים מיזמי הנדל"ן הגדולים בישראל כבר שם. האם הבנייה המסיבית שמתוכננת באזור, ובמקומות נוספים בעיר, תחזיר את הצעירים לחיפה?

תוספות של 25 מ"ר בגלל תוכנית ותיקות

"כשאנחנו נוסעים מכיוון דרום לצפון על כביש החוף ונכנסים לחיפה, השכונה הראשונה שאנחנו נתקלים בה בצד ימין היא נווה דוד", ממקם אותנו פינקלשטיין. שכונות שער העלייה וקריית שפרינצק נמצאות בהמשך, בקרבת מקום. "הקו החדש של הבנייה הללו נמצאים 40-30 מטר מהים", אומר פינקלשטיין, שבין היתר מלווה משקיעים לרכישת דירה באזורים הללו. "בשכונות האלה יש דירות של 60-50 מ"ר, שנמכרות כיום בטווחים של 1.25-1.2 מיליון שקל - תלוי בדירה, במיקום ובגודל".

לדבריו בחלק גדול מתוכניות הפינוי בינוי שמקודמות כיום, יש תוספת של 25 מ"ר - היות שמדובר



פרשנות
אריק מירובסקי

ההגירה השלילית לא תיעצר בלי תוכנית לאומית

מי יגור בכל הדירות שיתווספו לחיפה? אני חושב שחלק מהדירות הישנות יתרוקנו ולא יגורו בהן. ערכן של דירות ללא מ"מ", בירידה. בשנים האחרונות חיפה מהווה בסיס להגירה מהגליל.

אני חושב שיהיה מעבר: אנשים יעברו מדירות ישנות לדירות חדשות, ועל הישנות לא יהיו קופצים, או שיבואו אוכלוסיות חלשות. לא טוב להוסיף כל כך הרבה יח"ד בלי תוכנית קונקרטית לחינוך העיר, במצב של מציאות לא מזהירה.

נמוגה, ועיר בסדר גודל של חיפה צריכה למצוא לעצמה ענפים אחרים שיחליפו אותם. יש הייטק, אבל הוא לא יכול להיות דומיננטי בעיר של 300 אלף תושבים ומטרופולין של חצי מיליון. צריך מגוון אדיר של תעסוקה, גם בתחום הפיננסי. להמון צעירים, ביניהם גם מסיימי הטכניון והאוניברסיטה, אין מה לעשות בעיר. בערך 30-40 שנה לא בנו בעיר בצורה רצינית. אפשר לראות פרויקטים של תמ"א 38 שינו את העיר לטובה. שיפור את איכות הדירות.

חיפה לא יכולה לעשות שום דבר כדי להשאיר אצלה את הצעירים. זו בעיה לאומית. אף ראש עיר בחיפה, אפילו הכי חזק, לא יוכל לעשות שום דבר כדי להשיב זוגות צעירים או לעצור את ההגירה השלילית. ההגירה החוצה מחיפה היא עניין היסטורי של 40-50 שנה. חיפה הייתה בירת התעשייה הכבדה של ישראל, שבו שכנו וולקן יציקה, מפעל מצברים, בתי הויקוק והנמל, הנהלת חברת חשמל, מפעלים הסתדרותיים מסורתיים ועוד. השנים חלפו, התעשייה הו