



כפר שלם

אייל סואג



נילי מלניצקי | התראות במייל 17:48 28.07.2018

צריפים ליד מגדלים: מכרה הזהב החדש של תל אביב



ב-2011 רכשו רונן ובן זוגו איתן דירת 3 חדרים בבניין בן 40 שנה ברחוב הפלמ"ח בשכונת יד אליהו, בעבר המזרחי של נתיבי איילון, תמורת 1.2 מיליון שקל. הרכישה הגיעה אחרי שנים שנדדו בין דירות שכורות בלב **תל אביב**. שבע שנים אחרי הרכישה, עם התרחבות המשפחה, החליטו רונן ואיתן לחפש דירה גדולה יותר ולמכור את הדירה שבבעלותם. בהתייעצות עם מתווכים מהאזור, הם הופתעו לגלות שדירתם מוערכת בשוק לפי שווי של 2.2 מיליון; זינוק של כ-80% במחיר.

"קצת מאכזב אותנו שאנחנו צריכים למכור עכשיו, כי אנחנו מבינים שהשווי של הנכס עוד יכול לעלות, אבל הצרכים שלנו השתנו", מודה רונן. "עם או בלי פיננסי-בינוי, שכונת יד אליהו זינקה למחירים של מרכז העיר. על כל בניין בשכונה יש תוכנית **תמ"א 38** שמקדמים, יותר ויותר יזמים מכרכים סביבנו ויש אווירה של מכרה זהב בשכונה. כל בניין ישן מגלם פוטנציאל. אנחנו נמצאים במרחק חמש דקות מהרכבת ורבע שעה באופניים מרוטשילד. גיאוגרפית ומנטלית — יד אליהו כבר לא מנותקת מלב העיר".

אחרי שנים שבהן מרבית תשומת הלב היתה מופנית לדרום העיר — פלורנטין, יפו, נווה שאנן, שוק לוינסקי ומתחם העלייה — טרפה תוכנית המתאר הכוללנית של תל אביב את הקלפים. מאז אישור התוכנית בדצמבר 2016, ולצד ההבנה שהדימוי הבעייתי והאתגרים הגדולים של שכונות הדרום — ובהם התחנה המרכזית החדשה ואוכלוסיית המהגרים והפליטים — לא ייעלמו בקרוב, העיניים נישאות למזרח. השכונות הראשונות שכבר הציגו קבלות בשנים האחרונות הן יד אליהו, נחלת יצחק וביצרון, אותן יזמים ומשקיעי הנדל"ן כבר אימצו במסגרת תהליכי ההתחדשות העירונית שמעודדת עיריית תל אביב.

האנונימיות היחסית של שכונות המזרח מאפשרת להן לצמוח בשקט. מי שמסתמנת באחרונה ככוכבת חדשה, שמושכת עניין מצד יזמים ומשקיעים, היא שכונת כפר שלם, שבמשך שנים סבלה מדימוי בעייתי מאוד ומסתמנת כיום כיעד מבטיח.

דירת 4 חדרים חדשה בכפר שלם נמכרה בחודשים האחרונים ב-2.46 מיליון שקל, מבלי שיתקיים סביב השכונה הבאזז הטרנדי שמלווה את שכונות ביצרון ויד אליהו. כדי להבין את המשמעות נעצור לרגע ברחוב מח"ל, שם דירת 5 חדרים בת 30 שנה נמכרה ב-2010 במחיר של 900 אלף שקל, בעוד ב-2018, דירת 5 חדרים בת 20 שנה, באותו הרחוב ובגודל דומה, נמכרה ב-2.98 מיליון שקל, לפי עסקות שדווחו ברשות המסים. הנתון משקף גם את עליית המחירים הארצית הרחבה, אבל מדובר בזינוק מטאורי עבור שכונה שצעירים תל אביבים מרימים גבה וחושפים מבט תוהה למשמע שמה.



הדמיה של פרויקט nine בכפר שלם

מנתוני אנגלו סכסון תל אביב, המחיר הממוצע למ"ר לדירות יד שנייה באזור כפר שלם עמד ב-2005 על 5,700 שקל למ"ר, בעוד כיום המחיר הממוצע הכפיל את עצמו פי ארבעה. כך למשל, מי שקנה דירה לפני 15 שנה ב-470 אלף שקל מחזיק היום דירה ששווה כ-2 מיליון שקל.

— פרסומת —

"הרוכשים באזור הם גם משקיעים וגם זוגות צעירים שגרו במשך שנים במרכז תל אביב, ולא יכולים להרשות לעצמם שם דירה — אבל לא מוכנים להתרחק", מסביר דדי אוריון, מנהל סניף אנגלו סכסון תל אביב. "הצעירים מאמינים באזור הזה. חלקם קונים את הדירות להשקעה ומחכים שהאזור יתפתח ואז הם יעברו. יש גם מי ששוכרים שם דירות כדי

לבדוק את האזור וחוסכים בינתיים. היום יש משהו בנראות של השכונה ובבנייני הרכבת שמרחיק פסיכולוגית חלק מהאנשים, אבל כשמסתכלים על השטחים הירוקים מסביב, על הקו הסגול של הרכבת הקלה ועל אזורי התעסוקה שיתפתחו באזור — מבינים את הפוטנציאל.

"לא משנה איך נסובב את זה, מדובר בדירה בתל אביב, לא רמת גן ולא גבעתיים", קובע אוריון. "זה אולי ייקח עשור או שניים, אבל לתל אביב יש את הכללים שלה, ולכן מדובר בהשקעה שתוכיח את עצמה כמעט בכל מצב".

אתר מדלן, לוח דירות המרכז מידע על נכסים וסביבתם, מצביע על שכונות מזרח תל אביב כאלה שבהן נרשם היקף עסקות הגדול ביותר בעיר בשנה האחרונה. לפי נתוני האתר שנאספו לבקשת TheMarker, ביד אליהו נרשמה עליית מחירים של 12.9% בין 2015 ל-2018, ובכפר שלם נרשמה עלייה גדולה אף יותר, של 18.5%. "הגידול דרמטי יותר כי המחירים ההתחלתיים בכפר שלם היו נמוכים יותר, אבל אין ספק כי כפר שלם מדביקה את הקצב ותגיע תוך זמן קצר למחירים של יד אליהו וביצרון", מסביר רוני רוזנטל, כלכלן ושמאי מקרקעין ומנהל מערך התחדשות עירונית ומידענות במדלן.



אייל טואג

שכונת כפר שלם

העתיד הוורוד – והרחוק: פארקים, טיילת ורכבת קלה

התנופה במזרח העיר אינה מקרית ונשענת על אסטרטגיה עירונית ומדיניות תכנון מפורטת, שקיבלה דחיפה עם אישור תוכנית המתאר הכוללנית של תל אביב.

התוכנית קובעת כי מוקדי התחבורה והתעסוקה החדשים בתל אביב יהיו סביב איילון; צומת חולון ותחנה רכבת ההגנה ירכזו אליהם את קווי הרכבות הקלות ומערכות היסעי הממונים; גשרים וקירוי מעל איילון יצרו טיילת ירוקה שתחבר בין מזרח למערב עבור תנועת הולכי רגל ואופניים; הקו הסגול צפוי לעבור דרך כפר שלם עד למרכז העיר; וגם הקצאת שטח נרחב למוסד ציבורי משמעותי בלב שכונת כפר שלם "שיהווה עבודה מוקד משיכה וסייע בשיפור תדמית השכונה".

בנוסף לעקרונות שמהווים בסיס לאישור התוכניות המפורטות בעיר, במינהל ההנדסה בעירייה מקדמים בימים אלה במחלקת תכנון מזרח של עיריית תל אביב-יפו שני מסמכי מדיניות חשובים שיכולים ליצור שינוי דרמטי בשנים הקרובות. ראשית, הסדרת הציר המורכב מדרך חיים בר לב, דרך לח"י ודרך לוד, המחבר בין איילון לבין כביש 1. הכביש נכנס לתוך העיר ומנתק למעשה את שכונות לבנה, עזרא והארגזים ואת פארק דרום מכפר שלום, ומתל אביב כולה.

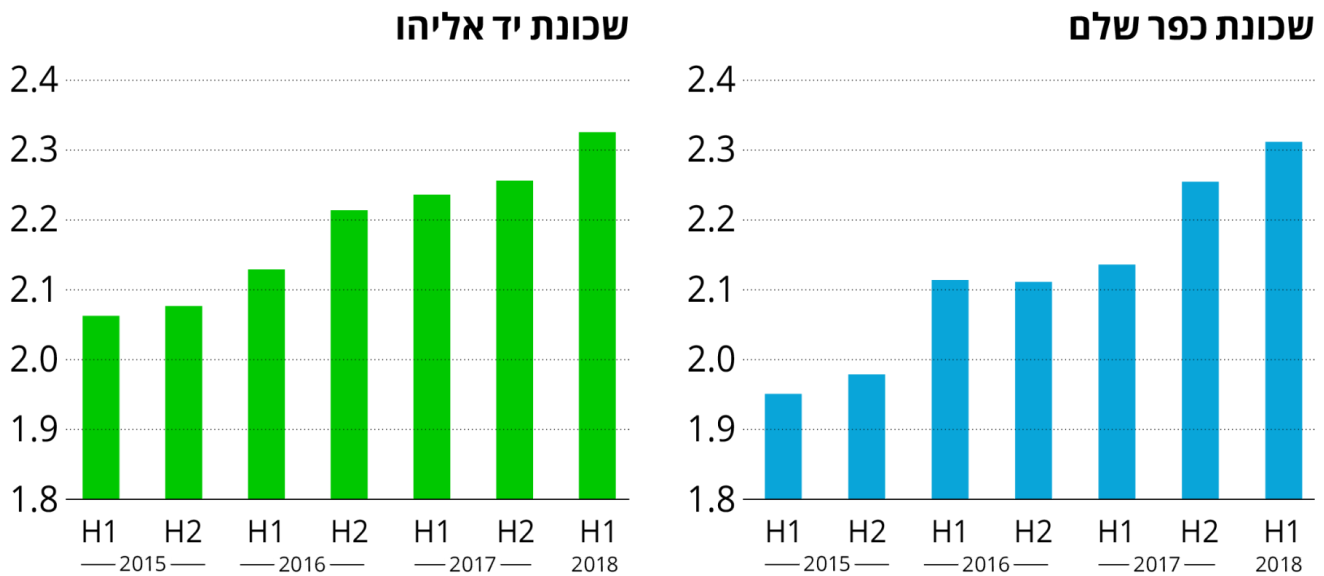
"הכוונה היא להפוך את הציר הזה לציר שניתן לעבור דרכו באופניים וברגל, ושהנתיב הזה יהפוך להיות רחוב עירוני וחיי", מסביר יואב זילברדיק, אדריכל ומתכנן בכיר במחוז מזרח.

המסמך השני נוגע לשכונת נווה כפיר, המזוהה כחלק מכפר שלם. "זיהינו שמדובר בשכונה עם מרקם בינוי ייחודי ואנו פועלים להטמיע עקרונות תכנון שיבטיחו לשמר את הבנייה הנמוכה, קצת כמו בכרם התימנים ונווה צדק", אומר רוזן.

מהלך חשוב נוסף שעשתה תוכנית המתאר הוא הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה במרבית האזורים בכפר שלם, עם הקביעה של מרבית השטחים כמתחמי התחדשות עירונית, בתעדוף ניכר על פני יתר אזורי העיר. כך למשל, בכפוף לפינוי משמעותי של בנייה לא מוסדרת, הנפוצה בשכונות דרום-מזרח העיר, ובתמורה לשטחים ציבוריים — תינתן אפשרות לבנות עד לגובה של 25 קומות ולממש זכויות מוגדלות.

לבי במזרח

מחירי דירות בשכונות מזרח תל אביב, במיליוני שקלים



מקור: מדלן

"דירה בתל אביב היא לא פריווילגיה — זה צורך קיומי"

מי שכבר מקדם תוכניות בשטח בכפר שלם הוא אלי גבאי, מבעלי קבוצת גבאי. מתוך 3,000 יחידות דיור של הקבוצה שנמצאות בשלבי תכנון ושיווק שונים בתל אביב, 2,280 דירות מתרכזות בשכונת כפר שלם.



אלי גבאי, מבעלי קבוצת גבאי

"המון משקיעים, בהם בריטים, צרפתים ואמריקאים, מזהים את כפר שלם כ'הדבר הבא'",
אומר גבאי. "מחירים של 24-26 אלף שקל למ"ר בתל אביב זה כלום. הם יודעים מה זה
רכבת קלה ומה היא מסוגלת לעשות. הם יכולים להרשות לעצמם לקנות דירות בפלורנטין
ובלב העיר, אבל הם מבינים שהקפיצה בין 24 אלף שקל ל-40 אלף שקל למ"ר תהיה יותר

קלה ומהירה מהקפיצה מ-45 אלף שקל ל-60 אלף שקל. בתוך חמש שנים דירות בכפר שלם יימכרו ב-35-40 אלף שקל למ"ר. אדם שהשקיע בדירה בתל אביב 1.5 מיליון שקל, ימצא קונה שיהיה מוכן לקנות אותה ב-2.5 מיליון שקל. עם התחבורה החלשה היום, דירה במרכז זה צורך כמעט קיומי, זה לא פריווילגיה".

גבאי מקווה כי גם כפר שלם, בדומה ליד אליהו וביצרון, תצליח למשוך לא רק משקיעים — כפי שנפוץ בדרום העיר — אלא לגרום למשפחות צעירות לעבור אליה, לעורר אותה ולמתג אותה מחדש.

אוריון, שעוסק בתיווך נכסים גם בדרום העיר, מסביר כי "אזורי התחנה המרכזית החדשה והישנה הם דוגמה טובה לאזור שבו המחירים ממריאים, אבל בשטח מתרכזת בעיקר אוכלוסייה של עובדים זרים, פליטים ומהגרי עבודה, כמו בכל מטרופולין בעולם. זה אזור שבתוך כמה שנים נראה בו שינוי דרמטי עם תוכניות שכבר מאושרות ומקודמות, אבל היום משפחות צעירות יעדיפו לגור במזרח העיר. אף אחד לא רוצה להריח שתן מחוץ לבניין או להיתקע בבור בכביש עם האופניים, לא משנה כמה הדירה שלו מתוקתקת ומעוצבת".

ענבל ואלון, זוג הורים צעירים, רכשו לפני כשלוש שנים דירה ברחוב לוינסקי ב-870 אלף שקל, שכבר הכפילה את שווייה, אך הם מתגוררים בשכירות בדירה ברחוב יצחק שדה, בתפר שבין יד אליהו לביצרון. "קנינו את הדירה בלוינסקי להשקעה נטו", מסבירה ענבל. "אין סיכוי שהייתי מסוגלת לגור שם. נכון שבנווה שאנן יש פרויקטים חדשים ויוקרתיים, אבל גם אם הייתי מתגוררת בבניין חדש, לא הייתי מרגישה בטוחה להסתובב שם עם עגלה של תינוק. ביד אליהו אני פוגשת אנשים כמוני, מהרקע שלי ובסטטוס שלי. אני לא רואה איך מייצרים קהילתיות חזקה והרכב אוכלוסייה דומה בשנים הבאות באזור נווה שאנן. יש הבדל בין השקעה משתלמת לאיכות חיים. גינת לוינסקי היא עדיין לא שדרות ההשכלה".



עופר וקנין

שכונת יד אליהו

גם בעיריית תל אביב מסכימים כי שכונות הדרום הנמצאות במעגל הקרוב למרכז העיר עדיין לא הגיעו למיצוי הפיתוח הסביבתי. "יש נתונים סביבתיים שלא ישתנו בקרוב, ובראשם התחנה המרכזית החדשה", אומר עירא רוזן, רכז תכנון בכיר להתחדשות עירונית במחלקת תכנון מזרח. "מדובר במסוף תחבורה ארצי, שהאחריות והסמכות עליו נמצאים בידי השלטון המרכזי. כיום, כדי להעתיק תחנת אוטובוס ממקום למקום או להחליט על שינוי כיוון התנועה ברחוב — נדרש אישור של משרד התחבורה. עד שלא יתקבלו הכרעות עקרונית בנושאים מהותיים בשכונה, יהיה קשה להשלים את הפיתוח שהאזור הזה מייחל לו".

עופר שחק, מנהל מכירות פרויקט חזנוביץ' של קבוצת יובלים ו-city boy, מבקש לצנן את ההתלהבות: "נחלת יצחק וביצרון קרובות ללב העיר ויש להן מרקם חיים עשיר משלהן, אבל זה לא המצב בכפר שלם כיום. כפר שלם מגלמת כרגע הרבה פוטנציאל אבל רחוקה מלהיות תל אביב. איילון הוא לא רק גבול מוחשי אלא גם גבול פסיכולוגי למי שמחפש את החיים האורבניים של העיר, ולכן פנטאהוזים בנווה שאנן יכולים להימכר ב-4 מיליון שקל, והמחירים ימשיכו לעלות. קירווי איילון יצמצם את הפערים, אבל בינתיים זה גימיק שיכול לקחת 20 שנה. הקירבה לרוטשילד היא הקריטריון המנצח".



עופר וקנין

שכונת ביצרון

התושבים הוותיקים מסרבים להיזקק אל מחוץ לשכונות

סיור רגלי ברחובות כפר שלם מדגיש את הפער בין המחירים הגבוהים וקמפייני השיווק הנוצצים — לבין העובדה שמדובר בשכונה שלרגע יכולה להזכיר עיירת פריפריה רחוקה. בתי כנסת ישנים רבים פזורים זה לצד צד, שורות בנייני רכבת מתפוררים שהכביסה התלויה מכבידה עליהם, מובלעות בנייה לא מוסדרת מוקפות בגדרות פח מאולתרות, טלאי בתים בלתי־מוסדרים בקרנות רחוב השייכים לדיירים שמסרבים להתפנות ותרנגולות ברחובות — הם רק חלק מהנוף.

אחד האתגרים עמם נדרשים היזמים להתמודד הוא הדימוי הבעייתי שדבק בכפר שלם. המאחזים הלא מוסדרים מוקפים במצלמות אבטחה, והשכנים מספרים שיש מתחמים שלא כדאי להתקרב אליהם. קבוצת גבאי, שמשווקת פרויקט בלב השכונה, מטשטשת באתר האינטרנט שלה את מיקומו. "נמצא בקרבת סביבה ירוקה ופסטורלית בסמיכות ללב הפועם של תל אביב, בקרבת שלושה פארקים גדולים", נכתב באתר.

רוח מזרחית

מתחמי התחדשות עירונית בתל אביב



אלי גבאי, מבעלי הקבוצה, מסביר כי "כפר שלם היא שכונה שחוותה בעבר הרבה חבטות וסטיגמות שליליות כשכונת פשע שרוויה בעבריינות, אבל היום זאת לא התפישה. חיזוק ובניית תדמית חדשה הם חלק מהעבודה ומהאינטרס הכלכלי שלנו. אנחנו צריכים למכור לקונים היום איך השכונה יכולה להיות בעוד 10-15 שנה. גם הדורות התחלפו. אנחנו כבר לא יושבים למשא ומתן על תמורה לפינוי עם מי שהגיעו לשכונת סלמה הערבית ב-1948 הם וכועסים על המדינה שרוצה לפנות אותם — אלא עם הילדים והנכדים שרוצים פתרון. הם מבינים את הפוטנציאל הכלכלי, ועוזרים לסבתא להבין שיש תמורות שיהיו מאוד כדאיות לכולם. היום כל רחוב ששת הימים חסום על ידי דיירים בבתים בלתי־מוסדרים שאנחנו מגיעים איתם להבנות".

הדיירים עליהם מדבר גבאי הם מכשול בו נתקלים יזמים בשכונת כפר שלם, אבל בהיקפים נמוכים בהשוואה לשכונת התקווה ושכונת הארגזים — שם ריבוי הבעלויות על חלקות הקרקע סבוך בהרבה, ומגיע למאות רישומים על חלקה ומקשה על ביצוע עסקות והסדרה של קניין.

"בכפר שלם יש בעיות פרצלציה ובנייה לא מוסדרת שמקשות ומעכבות את תנופת הפרויקטים, והעירייה צריכה להסיר חסמים כדי לאפשר התקדמות קניינית", מסביר רונן הונטל מאתר הנדל"ן מדלן. "מדובר בקשיים ובמורכבות ליזמים שבביצרון, נחלת יצחק וביד אליהו לא נתקלים בהם".



דאובר אדריכלים / קבוצת גבאי

הדמיה של מתחם ששת הימים (חוות יפת) בכפר שלם

בינואר 2018 עמדה לקריאה ראשונה הצעת חוק פינוי-בינוי לתושבי כפר שלם שקידם ח"כ איתן כבל, לאחר שנים בהם במשרד הבינוי והשיכון וברשות מקרקעי ישראל מבקשים לקדם פינויים מנכסים בשטח. מטרת הצעת החוק, שלא אושרה עדיין, היא להבטיח את זכויות של יותר מ-500 מפונים, ולקבוע את הפיצויים המגיעים לעולים ותושבים שהתיישבו על הקרקעות באמצעות חברת חלמיש והרשויות בשנותיה הראשונות של המדינה.

בנוסף, עיריית תל אביב כבר הקצתה בשנים האחרונות כ-50 מיליון שקל כדי לסייע בהסדרת הזכויות ובשיוך זכויות לפי חלק יחסי במגרשים. לפי נתוני העירייה, כ-80% מהשטחים בכפר שלם מוסדרים בתוכניות סטטוטוריות.

אתגר נוסף שמלווה את פיתוח שכונות המזרח נוגע לג'נטריפיקציה — כניסת אוכלוסייה חדשה ובעלת אמצעים שמעלה את ערך הנכסים בשכונה — שמתפתחת באזור.

הג'נטריפיקציה דוחקות החוצה את התושבים הוותיקים, שרבים מהם מתקשים לעמוד בעלויות התחזוקה בבניינים החדשים ובארנונה הגדלה לנוכח הדירות המתרחבות.

לשם כך, עיריית תל אביב מחייבת את היזמים במנגנונים שיסייעו לתושבים המקוריים לשאת בעלות המתייקרת של נכסיהם. "אנחנו מחייבים את היזמים ליצור קרן הונת או להפקיד ערבות שתכסה את הפער בין העלות שהתושבים היו רגילים לשלם, לבין העלות המתייקרת למשך עשר שנים מרגע כניסתם לדירה, מתוך הבנה שהמשכורת שלהם כנראה לא עלתה עם המעבר", אומר איל רונן, מנהל מחלקת תכנון מזרח במינהל הנדסה בעיריית תל אביב. "במקביל, אנחנו מבטיחים בשלבי התכנון דירות בתמהיל מגוון וכן מקצים דירות שישולבו בפרויקטים עירוניים של דיור בר השגה. הכוונה היא לא להדיר את התושבים המקוריים, אלא לתת להם את הכלים להחזיק את הנכס שהשתבח".



אייל טואג

כפר שלם

הרשמה לניוזלטר הירשמו עכשיו: סקירה יומית של שוק הנדל"ן ישירות למייל

הרשמה

shakked@pr-ir.co.il

 ברצוני לקבל ניוזטרים, מידע שיווקי והטבות