

צריפים ליד מגדלים: היזמים גילו מכרה זהב במזרח תל אביב



מימין: שכונת כפר שלם ושכונת ביצרון. "אין סיכוי שהייתי מסוגלת לגור בנווה שאנן. גם אם הייתי

עליות מחירים מטאוריות, פוטנציאל אדיר והשקעה עירונית מסיבית הופכות את שכונות מזרח תל אביב – ביצרון, יד אליהו ובעיקר כפר שלם – לכוכבות החמות בסצנת ההשקעות. "הנכדים שגדלו בשכונת המצוקה עוזרים לסבתא להבין שיש לה נכס עם תמורות גבוהות". לצד התוכניות הנוצצות, קיימים חששות מצד התושבים המקומיים מפני ג'נטריפיקציה ודחיקתם החוצה גילי מלניצקי

יד אליהו וביצרון, מסביר רונן רוזנטל, כלכלן ושומאי מקרקעין ומנהל מערך החדשות עירונית ומידענות במדלן.

העתיד הוורוד – והרחוק: פארקים, טיילת ורכבת קלה

התנופה במזרח העיר אינה מקרית ונשענת על אסטרטגיה עירונית ומדיניות תכנון מפורטת, שקיבלה דחייה עם אישור תוכנית המתאר הכוללת 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 המוניות; 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 עבורה מוקד משיכה ויסייע בשיפור תרמית השכונה".

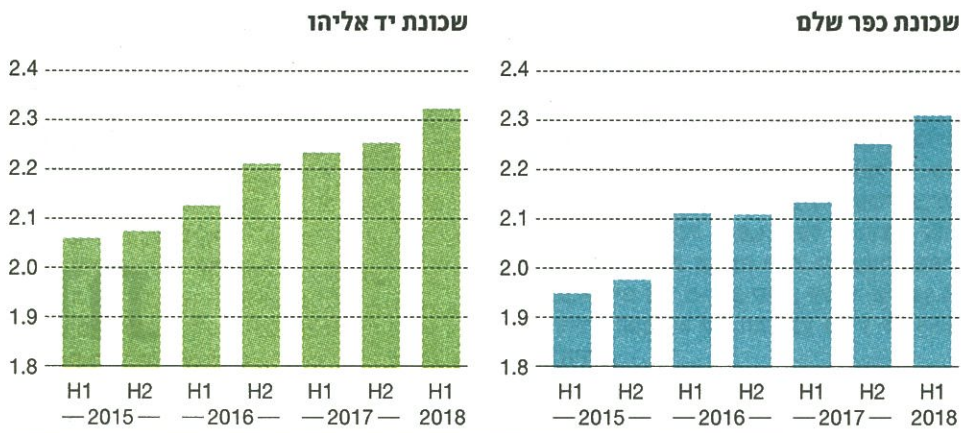
בנוסף לעקרונות שמהווים בסיס לאישור התוכניות המפורטות בעיר, במינהל ההנדסה בעירייה מקדמים בימים אלה במחלקת תכנון מזרח של עיריית תל אביב יפו שני מסמכי מדיניות חשובים שיכולים ליצור שינוי דרמטי בשנים הקרובות. ראשית, הסדרת הציר המזרח-מערב דרך חיים בר לב, דרך לח"י ודרך לוד, המתברר בין איילון לבין כביש 1. הכביש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

"הכוונה היא להפוך את הציר הזה לצייר שניתן לעיבור דרכו באופניים וברגל, ושהנתיב הזה יהפוך להיות רחוב עירוני וחיי", מסביר יואב זילברדיק, אדריכל ומי תכנן בכיר במחוז מזרח.

המסמך השני נוגע לשכונת נווה כפיר, המוזהה כחלק מכפר שלם. "יהיונו שמדובר בשכונה עם מרחב קס בינוי ייחודי ואנו פועלים להטמיע עקרונות תכנון שיבטיחו לשמר את הבנייה הנמוכה, קצת כמו בכרם התימנים ונווה צדק", אומר רון.

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

לבי במזרח מחירי דירות בשכונות מזרח תל אביב, במיליוני שקלים



מקור: מדלן

"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 לברוק את האזור וחוסכים בינתיים. היום יש משהו בנראות של השכונה ובבנייה 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 נסוכם 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 כאחד מהאזורים החמים ביותר בעיר. בשנה האחרונה, לפי נתוני האתר שנאספו לבקשת TheMarker, ביר 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 מרבייה את הקצב ותגיע תוך זמן קצר למחירים של

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 שנדרו 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 פינאנסינג, שכונת יד אליהו זינקה למחירים של מרכז העיר. על כל בניין כשי כונה יש תוכנית תמ"א 38 שמקדמים, יותר ויותר יזמים מכרכרים 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 – פלורנטינו, יפו, נווה שאנן, שוק לוינסקי ומתחם העלייה – טרפה תוכנית המתאר הכוללת של תל אביב את הקלפים. מאז אישור התוכנית ברצף מבר 2016, ולצד ההכנה שהרימו הבעייתיות 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 שמערך דדת 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 מ"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. מנתוני אנגלו סכסון תל אביב, המחיר הממוצע למ"ד לדירות יד שנייה באזור כפר שלם עמד ב-2005 על 5,700 שקל למ"ד, בעוד כיום המחיר הממוצע הכ"פיל את עצמו פי ארבעה. כך למשל, מי שקנה דירה לפני 15 שנה ב-470 אלף שקל מחזיק היום דירה ששווה כ-2 מיליון שקל.

רוח מזרחית

מתחמי התחדשות עירונית לפי תוכנית המתאר של תל אביב



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 מרח. "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 - גדרש אישור של משרד התחבורה. עד שלא יתקבלו הכרעות עירונית בנושאים מהותיים בשכונה, יהיה קשה להשלים את הפיתוח שהאזור הזה מייחל לו."

עופר שחק, מנהל מכירות פרויקט חנוביץ' של קבוצת יובלים ו-city boy, מבקש לצנן את ההתלהבות: "נחלת יצחק וביצרון קרובות ללב העיר ויש להן מרקם חיים עשיר משהו, אבל זה לא המצב בכפר שלם כיום. כפר שלם מגיל מת 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 פנטאזוויזם בנווה שאנן יכיר לים להימכר ב-4 מיליון שקל, והמחירים ימשיכו לעלות. קירוי איילון יצמצם את הפער, אבל בינתיים זה גימיק שיכול לקחת 20 שנה. הקירבה לרוטשילד היא הקריטריון המנצח."



מתגוררת בבניין חדש, לא הייתי מרגישה בטוחה להסתובב שם עם עגלה של תינוק" צילומים: אייל טואג, עופר וקנין



"דירה בתל אביב היא לא פריבילגיה - 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 יחידות מתוכננות בשכונת כפר שלם. "המון משקיעים, בהם בריטים, צרפתים ואמריקאים, מזהים את כפר שלם כ'הרבר הבא'", אומר גבאי. "מחירים של 24-26 אלף שקל למ"ד בתל אביב זה כלום. הם יודעים מה זה רכבת קלה ומה היא מסוגלת לעשות. הם יכולים להרשות לעצמם לקנות יחידות בפלורנטין ובלב העיר, אבל הם מבינים שהקפיצה בין 24 אלף שקל ל-40 אלף שקל למ"ד תהיה יותר קלה ומהירה מהקפיצה מ-45 אלף שקל ל-60 אלף שקל. בתוך חמש שנים ידירות בכפר שלם יימכרו ב-35-40 אלף שקל למ"ד. ארם 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 פריבילגיה". גבאי מקווה כי גם כפר שלם, בדומה לירד אליהו וביצרון, תצליח למשוך לא רק משקיעים - כפי שנפוץ בדרום העיר - אלא לגרום למשפחות צעירות לעבור אליה, לעודד אותה ולמתן 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 מתרחקות 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 ומקורמות, אבל היום משפחות צעירות יעדיפו לגור במזרח העיר. אף אחד לא רוצה להריח שתן מחוץ לבניין או להיתקע בכור 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 ברירה 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, מדרקע 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". גם בעיריית תל אביב מסכימים כי שכונות הריח הם הנמצאות במעגל הקרוב למרכז העיר עדיין

התושבים הוותיקים מסרבים להידחק אל מחוץ לשכונות

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 הנכס בשכונה - שמתפתחת באזור. הג'נטריפיקציה רחוקה החוצה את התושבים הוותיקים, שרבים מהם מתקשים לעמוד בעלויות התחזוקה בבניינים החדשים ובארנונה הגדלה לנוכח הדירות המתרחבות. לשם כך, עיריית תל אביב מחייבת את היוזמים במנגנונים שיסייעו לתושבים המקוריים לשאת בעלות המתייקרת של נכסיהם. "אנחנו מחייבים את היוזמים 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 שהם שכורת שלהם כנראה לא עלתה עם המעבר", אומר איל רונן, מנהל מחלקת תכנון מרחב במינהל הנרסה בעיריית תל אביב. "במקביל, אני חנו מבטיחים בשלבי התכנון רירות 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".

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 בבתי בלתי-מוסדרים שאנחנו מגיעים איתם להבנות". הדיירים עליהם מרבר גבאי הם מכשול בו נתקלים יוזמים בשכונת כפר שלם, אבל בהיקפים נמוכים בהשוואה לשכונת התקווה ושכונת הארגונים - שם ריכוזי 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 רונטל מאתר הנדל"ן מרלן. "מדובר בקשיים ובמורכבות ליוזמים שבביצרון, נחלת יצחק וביד אליהו לא נתקלים בהם". בינואר 2018 עמדה לקריאה ראשונה הצעת חוק פיננסי-בינוי לתור שבי כפר שלם שקידם ח"כ איתן כבל, לאחר שנים בהם במשרד הבינוי והשיכון וברשות מקרקעי ישראל מבקשים לקדם פיננסיים מנכסים בש"ח. 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.

סידור רגלי ברחובות כפר שלם מרגיש את הפער בין המחירים הגבוהים וקמפייני השיווק הנוצצים - לבין העובדה שמדובר בשכונה של רגלי יכולה להזכיר עיריית פריפריה רחוקה. בתי כנסת ישנים רבים פוזרים זה לצד זה, שורות בנייני רכבת מתפוררים שהכביסה התלויה מכבירה עליהם, מובלעות בנייה לא מוסדרת מוקפות בגדרות פח מאולתרות, טלאי בתי בלתי-מוסדרים בקרנות רחוב השייכים לדיירים שמסרבים להתפנות ותרנגולות ברחובות - הם רק חלק מהנוף. אחד האתגרים עמם נדרשים היוזמים 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 סניבה ירוקה ופסטורלית בסמיכות ללב הפועם של תל אביב, בקרבת שלושה פארקים גדולים", נכתב באתר. אלי גבאי, מבעלי הקבוצה, מסביר כי "כפר שלם היא שכונה שח" וותה בעבר הרבה חבטות וסטיגמות שליליות שכונת פשע שרוויה בעבריינות, אבל היום זאת לא התפישה. חיוך ובניית תרבות 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 וכועסים על המדינה שרוצה