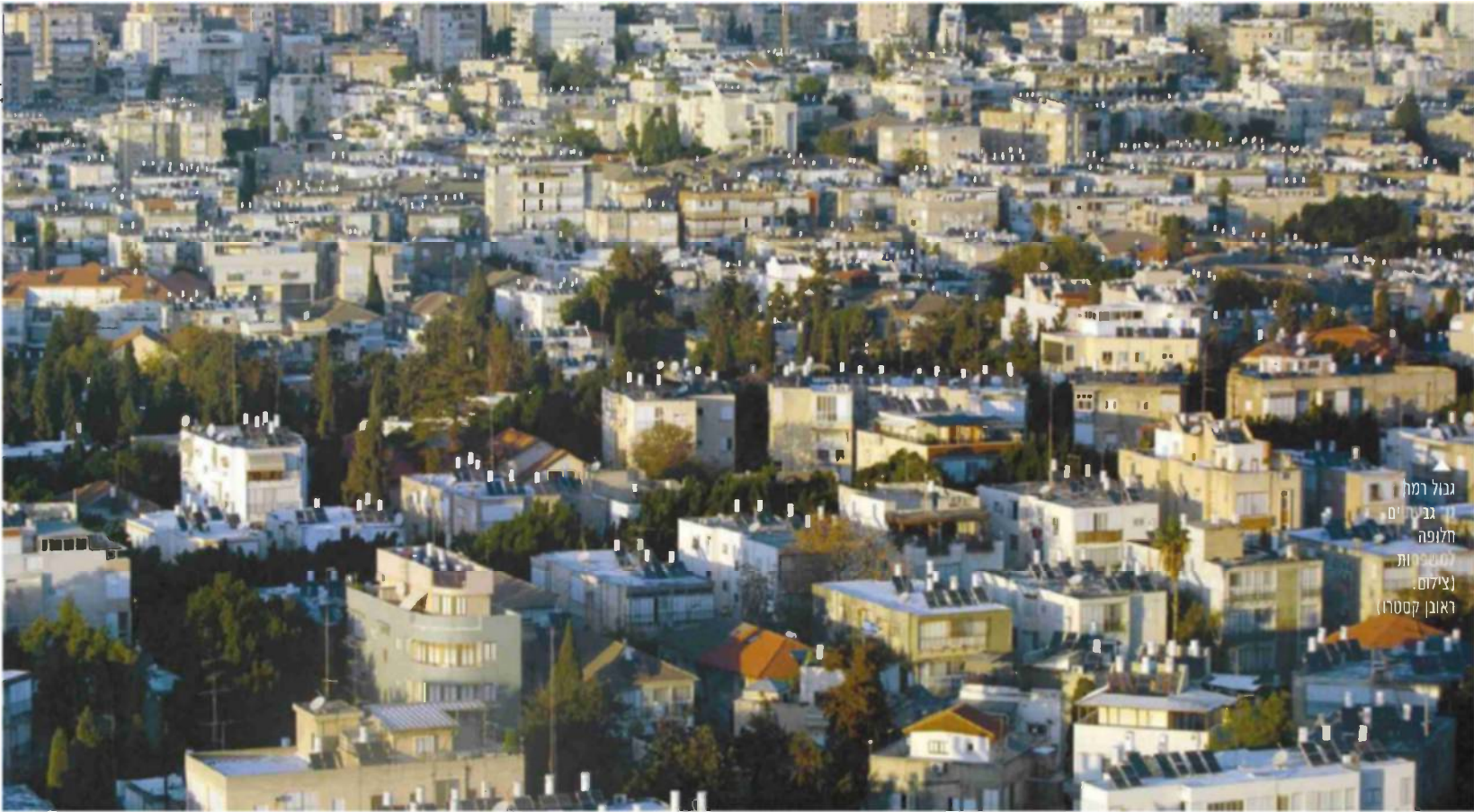


צילום: ראובן קסטרו



גבול רמת גן וגבעתיים. חלופה למשפחות

05

ערים שונות

מדוע מחירי הדירות בגבעתיים שונים מאשר ברמת גן, ולמה הוד השרון אטרקטיבית יותר מכפ"ס

< נדל"ן

גבול רמת גן וגבעתיים. חלופה למשפחות

מצא את ההבדלים

הן צמודות זו לזו, חולקות את אותו הנוף ובעלות אותו מרחק ממרכז הארץ • ובכל זאת, יש ביניהן הבדלים רבים ברמות הביקוש ובמחירי הדירות • ביקשנו לבחון 4 צמדי ערים סמוכות ולברר מה גורם לאחת להיות עדיפה על השנייה

עידו אפרתי

רמת גן וגבעתיים

רחובות הערים גבעתיים ורמת גן מש" תלבים זה כזה, ולרוב מוזכרים שמות הערים בנשימה אחת, אף שברמת גן כ-150 אלף תושבים – פי 3 ממספר התושבים בגב"עתיים. הקרבה של שתי הערים לתל-אביב הפכה אותן למבוקשות למגורים והקפיצה בהן את מחירי הדירות בשנים האחרונות בעשרות אחוזים. עם זאת, קיים פער בין מחירי הדירות בערים הללו, וגב"עתיים נחשבת מבוקשת יותר ומחירי הדירות בה גבוהים יותר.

ברמת גן טווח מחירי הדירות הוא רחב יחסית, ובדומה לערים גדולות אחרות היא מחולקת לשכונות יוקרתיות יותר ופחות. המחיר הממוצע לדירת 4 חדרים בעיר עומד על כ-1.85 מיליון שקל, אולם הוא כולל בתוכו קשת רחבה של מחירים. כך למשל, מחיר דירת 4 חדרים בשכונת רמת שקמה בדרום העיר נע בין 1.45 לבין 1.3 מיליון שקל. לעומת זאת, בשכונת ראשונים, שרחובותיה סמוכים לשכונת בורוכוב בגבעתיים, מגיעים מחירי דירות 4 חדרים ל-2 מיליון שקל. העיר גבעתיים בנתה לעצמה לאורך



השנים תדמית של עיר מיוחסת, שקטה ואיכותית, ועליות המחירים בתל-אביב הפכו אותה לחלופה הראשונה למגורים עבור משפחות מתל-אביב. בניגוד לרמת גן, שוק הנדל"ן בעיר הומוגני יחסית ורוב השכונות בעיר נחשבות למבוקשות, כדגש על השכונות גבעת רמב"ם ובורוכוב. מחירי דירת 4 חדרים בעיר עומד על 2.15 מיליון שקל בממוצע – מחיר גבוה בכ-300 אלף שקל מהמחיר הממוצע ברמת גן.

כפר סבא והוד השרון

צמר הערים כפר סבא והוד השרון הפך בשנים האחרונות לחלופת המגורים עבור משפחות רבות מאזור רעננה והרצליה שממערב, שמחירי הנדל"ן בהן זינקו, דחקו את הרוכשים מזרחה והפכו את שתי הערים למוקד נדלני ער, בעוד ידה של כפר סבא על העליונה מבחינת ביקושים ומחירי דירות.

עד לפני קצת פחות מעשור לא בוצעה בעיר בנייה חדשה, ומחירי הדירות בה החלו לעלות. בשנים האחרונות חודשה הבנייה החדשה בעיר, ובחלקה הצפון-מערבי (צומת רעננה צפון) מוקמת "השכונה הירוקה" שצפויה לכלול כ-3,000 דירות חדשות.

מחירי דירות 4 חדרים מיד שנייה בכפר סבא נעים בין 1.5 ל-1.4 מיליון שקל, ומחירי דירות חדשות כבר מטפסים ל-1.6 מיליון שקל ומעלה. כך למשל, מחירה המינימלי של דירת 4 חדרים בפרויקט ECO של

חברת א.זיונה הוא 1.7 מיליון שקל. בפרד"קט "טופ פמילי" של חברת **בוני התיכון**, הממוקם גם הוא בשכונה, נמכרו לאחרונה דירת 5 חדרים ב-1.9 מיליון שקל ודירת 5 חדרים עם גינה של 200 מ"ר ב-2.35 מיליון שקל.

בהוד השרון, ששכונותיה נמצאות מרום מזרח לכפר סבא, הוחל בהקמתן של כ-900 דירות חדשות בשנתיים האחרונות. אולם אף שהיצע הדירות החדשות בהוד השרון נמוך יותר מזה של כפר סבא, מחירי הדירות בה נמוכים יותר.

בפרויקט "מנרב Premium" שכמתחם 1200 מוקמים שני מגדלי מגורים בני 18 קומות. דירת 5 חדרים בקומה החמישית נמכרה לאחרונה ב-1.650 מיליון שקל; דירת 5 חדרים שגורלה 133 מ"ר עם מרפסת שגורלה 16 מ"ר נמכרה בשני מיליון שקל.

אולם היתרון שיש להוד השרון על פני כפר סבא ומושך אליו משפחות רבות הוא היצע גדול יחסית של קוטג'ים ובתים פרטיים ישנים וחדשים.

יהוד ואור יהודה

תושבי שכונת נווה מונסון שביהוד-מור נוסו יכולים גם כיום סגריר לראות בכיור את שכניהם מאור יהודה, שכן רק עשרות מטרים בורדים מפרידים בין תושבי השכונה ובין מגדלי המגורים של העיר השכנה. אולם קו הגבול המוניציפלי, הבלתי נראה, מקבל משנה תוקף כאשר מדובר במחירי הדירות משני צדדיו, והוא מייצג פערים של מאות אלפי שקלים במחירי הדירות. למרות הקרבה לגוש דן והצמידות לעיר

יהוד-מונסון קיים פער מתמיד במחירי הדירות. בשתי הערים עלו מחירי הנכ"ס ב-10% בשנים האחרונות, אולם קיימת הע"דפה בולטת מצד הרוכשים לטובת יהוד, והמחירים בהתאם. בסוף שנות ה-90 החלה בניית שתי שכונות חדשות באור יהודה – נווה סביון ונווה רבין – שאופיינו בבנייה מגוונת של קוטג'ים, בתים מודרניים ורבי קומות. בשנים 2009-2010 החלה הקמתן של 147 דירות חדשות בסך הכול. מחירי דירות 4 חדרים בעיר נעים בין 1.3 ל-1.25 מיליון שקל, ומחירי דירות 5 חדרים הם 1.5 מיליון שקל בערך.

ביהוד-מונסון רמות המחירים, כמו גם רמות הביקושים, גבוהות יותר. חברת **אור רה ישראל** מקימה בימים אלה את שלב ב' של פרויקט "High הגנים התלויים" שיכיל 240 דירות ב-4 בניינים. החברה מוכרת כיום דירות 4 חדרים במחירים שמתחילים ב-1.6 מיליון שקל ודירות 5 חדרים במחירים שמתחילים ב-1.8 מיליון שקל.

בפרויקט הפינוי-בינוי נווה מונסון של חברת **אשרד** יוקמו 620 דירות ב-10 בניינים רבי קומות. המחירים בשכונה הש"קטה של יהוד-מונסון כבר גבוהים: דירת 4 חדרים בקומה העשירית מוצעת ב-1.91 מיליון שקל ודירת 5 חדרים בקומה של-2.3 מיליון שקל.

נס ציונה ורחובות

רחובות ונס ציונה נחשבות להצלחה נדלנית. רחובות נמצאת בתנופת בנייה של אלפי דירות חדשות, ובשנתיים האחרונות הוחל בבנייתן של כ-1,800 דירות בעיר.

רחובות וברמות מחירים שונות, אשר יכו"לות לנוע בין 1.35 מיליון שקל ל-1.65 מיליון שקל. החברות קרדן נדל"ן וחזתם חירם מקימות את פרויקט המגורים "אחור וזות הנשיא" בצפון החדש של רחובות, סמוך למכון ויצמן. לדברי **אבי רוזן**, מנהל השי"וק של קרדן נדל"ן, הפרויקט כולל למעלה מ-1,000 יחידות דיו, ביניהן קוטג'ים צמודי קרקע ובניינים בני 7-28 קומות. בין הדירות שנמכרו לאחרונה: דירת מיני פנטהאוז 4.5 חדרים ששטחה 120 מ"ר עם מרפסת של 20 מ"ר נמכרה ב-1.85 מיליון שקל. ☒

מחירי הדירות בנס ציונה גבוהים יותר מאשר ברחובות, והפערים יכולים להגיע ל-200 אלף שקל ויותר, הן עבור דירות יד ראשונה והן עבור דירות יד שנייה