

19.63x26.83	1/2	146 עמוד	the marker	06/01/2015	45945412-4
יוסי אברהמי חברת בני - 89427					



רווח נקי | נדל"ן

הדירות הדרומיות בישראל

מהרכס שעליו הולכת ונבנית שכונת שחמון באילת אפשר להשקיף על ארבע מדינות. ביקור בשכונה היקרה בעיר

מאת נמרוד בוסו צילום: איתמר סיידיא

עם רדת ערב מתחילים להידלק אורוֹ תיה של עקבה. באופק מנצנצים באור אחרון חופי ערב הסעודית. אילת משתרעת למרגלות קו הרכס המתנשא מעל כביש 90 המוביל אל מסוף טאבה. שכונת שחמון היא השכונה הדרומית בישראל, ובה תצפית מרהיבה המשקיפה לארבע מדינות. השכונה נבנתה דרומית לנחל שחמון המפריד אותה משאר העיר. עד ראשית שנות ה-90 שימש האזור כמוכלה העירונית. לפני קצת יותר מ-20 שנה החלו עבודות לפינוי הפסולת ולטיהור הקרקע, ולאחר כמה שנים החל המינהל בשיווקה.

בפועל החלה הבנייה בשחמון לפני כ-15 שנה, אך באילת, כמו באילת, שום דבר לא בוער. עד כה נבנו רק כמחצית מ-7,600 הדירות שמתוכננות להיבנות בה, ובכל רגע נתון יש לא יותר מ-500 דירות בשלבי בנייה. אחרי הכל, השוק שעליו מתבססת שחמון מוגבל למדי, ומורכב בעיקר ממשפרי דוור מאילת, לצד משקיעים, יהודים מהתי פוזות או ישראלים חוזרים, לדברי יוסי אבי רהמי, הבונה בשכונה את פרויקט פארק ים. בפרויקט, שיתבצע כ-12 שלבים, נבנו עד כה 1,500 דירות, 1,200 מהן מאוכלסות, והשאר בשלבים שונים של בנייה ושיווק. בעוד כמה שבועות יאכלס אברהמי את מיוזם היוקרה פארק ים VIP, הממוקם בקו הראשון לים ומושך בעיקר תושבי חוץ. השיחה עם אברהמי נערכה בימים שבהם

הסערה הפוליטית הביאה לקבורתה של תוכנית מע"מ 0 שהגה שר האוצר לשעבר יאיר לפיד. אולם הידיעות על התאיידותה בטרם עת לא טלטלו את העיר. כמו כל מוצר אחר הנמכר באילת - גם הדירות נמכרות בה כפי שור ממע"מ, כך שאיפוסו אינו מעלה או מוריד דבר בעיר הדרומית.

כמו בכל הארץ, גם מחירי הדירות בשחמון נת שחמון עלו בעשור האחרון, אך בשיעור מתון. בעוד שמחירי הדירות בישראל עלו בכ-80% בממוצע מאז אמצע 2007, בשכונת שחמון העלייה היתה בשיעור של כ-50%.

הידיעות על התאיידותה של תוכנית מע"מ 0 לא טלטלו את העיר. כמו כל מוצר אחר הנמכר באילת, גם הדירות נמכרות בה בפטור ממע"מ

בשנתיים האחרונות עלו המחירים כ-10%. כיום עומד מחירה של דירת שלושה חדרים חדשה על כ-900 אלף שקל, דירת ארבעה חדרים חדשה עולה כ-1.2-1.3 מיליון שקל, וכ-1.1 מיליון שקל עבור נכס דומה מיד שנייה. מחיר דירת חמישה חדרים חדשה הוא כ-1.5 מיליון שקל, ומיד שנייה ניתן לרכוש דירה כזאת כ-1.2-1.3 מיליון שקל. אלה מחירים גבוהים משמעותית מהמקובל באילת. דירות שלושה חדרים בעיר ניתן למצוא כיום ב-600-700 אלף שקל, והמחיר הממוצע עבור דירות ארבעה חדרים בעיר נמצא בטווח של 850-900 אלף שקל.

כמו בהרבה אזורים מגורים אחרים הסמוך כים לחוף, בעיקר במרכז, הקרבה לקו המים היא מרכיב מהותי בקביעת המחיר. דירות הקו הראשון לים, הנהנות כאמור מנוף מרהיב ביופיו, עשויות להימכר בשכונת



19.7x25.67	2/2	עמוד 147	the marker	06/01/2015	45945415-7
יוטי אברהמי חברת בני - 89427					



רשומים כתושבים. הבנייה החדשה בעיר אינה מתרכזת אך ורק בשחמון, אך שם נמצאת המאסה, וכן עתודות של המינהל לעוד כמה אלפי יחידות דיור. לדברי עידן צליוק, וכיין משרד התיווך אנגלו-סכסון אילת, "קהל היעד המרכזי של השכונה הוא משפחות עם ילדים, המגיעות אליה בגלל הריכוז הגבוה של מוסדות החינוך ביחס לעיר". בשחמון יש שני בתי ספר יסודיים, חטיבת ביניים וגני ילדים רבים. בסמוך לשכונה יש מתנס קהילתי וגם בית החולים יוספטל שוכן שם.

עם זאת השכונה סובלת ממחסור כשחמי מסחר, שמרוכזים ברובם ברחוב ששת הימים, הנמצא במרחק הליכה ניכר ממבני השכונה הגדולה. זהו חיסרון משמעותי במיוחד בעיר חמה כמו אילת שבה כימי הקיץ ההליכה בחוץ כמעט כלתי נסבלת. "ברובע האחרון שנבנה אין למעשה כל שטחי מסחר, ומהבחינה הזו התכנון בעייתי", מדגיש צליוק.

לדברי צליוק, בשחמון יש שוק שכירות פעיל, המוערך בכ-30% מכלל הדירות בשכונה. שכן דירה חודשי לדירת ארבעה חדרים בשכונה הוא כ-4,000 שקל. אין מדובר בשכר דירה המקנה תשואה גבוהה במיוחד (כ-3.5%), אך רוכשים רבים אינם מעוניינים ברכישה לשימוש מידי, אלא כאופציה מגוריים לימי הפנסיה, ולכן שאלת התשואה פחות קריטית עבורם. ■

אברהמי, יפה סדן, היתרון של השכונה הוא בקהל היעד המגוון. "כשהשוק הישראלי יבש, יש יותר ביקוש מחו"ל. ככל פעם יש קהל יעד שונה שמצריך את התייחסותנו בקודת זמן ספציפית".

בנוסף על הבנייה הרוויה במורדות הר שעליו בנויה השכונה, נכנות וילות עם חצר רות רחבות ובריכות, במחיר התחלתי של 2 מיליון שקל. צמודי הקרקע בשכונה מהווים כ-15% מכלל יחידות הדיור בה.

באילת מתגוררים כ-50 אלף תושבים, ועוד כמה אלפי מהגרים מאפריקה שאינם

שחמון בכ-500 אלף שקל יותר מהמחיר הממוצע. כך למשל, בפרויקט פארק ים VIP מתחיל מחירן של דירות ארבעה חדרים מ-1.7 מיליון שקל, דירות חמישה חדרים מתחילות מ-1.9 מיליון שקל, ואילו דירות הפנטהאון משוקות בכ-2.7 עד 3 מיליון שקל. פרויקטים מסוג זה, המונים מאות דירות בצד המזרחי והקרוב אל החוף של השכונה, עומדים ריקים מרבית ימות השנה, ומתמלאים בתושבי חוץ בעיקר בימי הקיץ והחגים.

לדברי סמנכ"לית השיווק של חברת יוטי

