

גלובס יום א' ב' | י"ט כ' באדר א' תשע"ט | 24 בפברואר 2019



2



1



היוקרה בקרית אונו מטפסת לגובה

העיר הקטנה נודעה בעבר בזכות צמודי הקרקע שלה, אולם מתאפיינת כיום בבנייה גבוהה, מבוקשת ויקרה מאוד / אריק מיובסקי

בשבעות הקודמים ברקנו במרור זה את שוקי היוקרה של באר שבע ושל חיפה, והשבוע - קרית אונו. זו עיר קטנה יחסית - כ-40 אלף תושבים בלבד - ומבוקשת, עם הרבה בנייה חדשה.

לפי נתוני רשות המסים, מספר העסקאות ביותר מ-2.5 מיליון שקל בבנייה רוויה זינק בה בשנים האחרונות בצורה מטאורית. אם ב-2012 נרשמו רק 62 עסקאות, ב-2017 המספר כבר הוכפל ל-131 ובשנה שעברה הוכפל שוב ל-275. וזאת בשנתיים שנחשבו לרלות במיוחד מבחינת היקף עסקאות היוקרה בארץ.

אבל לקרית אונו חוקים משלה. 2.5 מיליון שקל זה אמנם הרבה כסף לשלם תמורת דירה, אולם בקרית אונו אין מרובד מבחירים שמעריכים



3

שלהם הם 250 מ"ר ליחידת דיור, והמגרשים הגדולים יותר הם בני 330-350 מ"ר. כיום דירות 5 חדרים בה עלות 3.3-3.5 מיליון שקל. ב-2018 נרשמו כמה עסקאות במחירים גבוהים אף יותר, מה שמוכיח את הפופולריות העצומה שהשכונה רכשה לה עם השנים.

פנטהאוז בן 5 חדרים ב-4.5 מיליון שקל

אזור היוקרה החדש יותר נמצא בשכונה צפופה - פסגת אונו, ולצדה קאנטרי ומרכז ספורט. השכונה גבוהה בהרבה וצפופה בהרבה, וחלק ניכר מהבניינים הם בני 20 קומות ומעלה. בסך הכל פוטנציאל הדירות בשכונה מוערך ב-1,450 דירות, ומחיריהן של דירות 5 חדרים בשכונה מגיעים בדרך כלל ל-3.2 מיליון שקל. פנטהאוז בן 5 חדרים ברחוב הרובען בשכונה נמכר השנה ב-4.5 מיליון שקל. הפרויקטים הרבים של תמ"א 38 ופינוי בינוי בעיר מוסיפים לדירות היוקרה פנטהאוזים ורופלקסים בשכונות שלא רדוקא נחשבו יוקרתיות. ברחוב יהודה המכבי, למשל, נמכר בשנה שעברה פנטהאוז 6 חדרים ב-5 מיליון שקל. ומה עם צמודי הקרקע? בשנה שעברה אכן נרשמו כמה עסקאות גדולות על קוטג'ים ותיקים. קוטג' בן 8 חדרים בשטח 350 מ"ר, בעל מגרש של 600 מ"ר ברחוב טרומפלדור, נמכר במחיר של 5.15 מיליון שקל, כך לפי נתוני רשות המסים.

אבירן מסביר כי מרבית העסקות הללו הן למעשה עסקאות קרקע. "מסביב לרחוב הנשיא ממוקמים הקוטג'ים הוותיקים, שבעבר היו על מגרשים של חצי דונם ויותר. עם הזמן בעליהם חילקו את המגרשים, ובנו קוטג'ים על מגרשים של 250-300 מ"ר.

"כיום, רוכשי הקוטג'ים הישנים, לא מעוניינים להתגורר בהם, אלא להרוס אותם, לחלק את המגרש, ולהקים תחתם קוטג'ים חדשים על שטחים קטנים. המחירים הגבוהים הם למעשה לשווי של הקרקע, והם נתונים להבין מה יהיו מחירי המבנים שיוקמו שם", מסכם אבירן.

להם גם בנייה רוויה יוקרתית. "לא לשכוח שקרית אונו היא אחת מהערים המתקדמות בארץ מבחינת פינוי בינוי, ולכך מזה יש שכונות חדשות, אף הן בבנייה רוויה, שנחשבות לפופולריות ויקרות".

מפרדס לשכונת יוקרה עם מגדלים ויולות

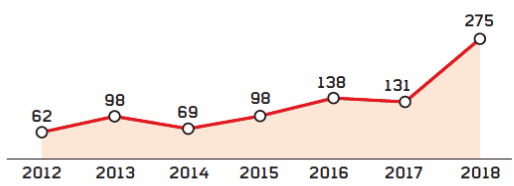
השכונה שהעלתה בשעתו את קרית אונו על מפת היוקרה הרוויה הייתה פרדס רייספלד במערב העיר. עד לאמצע שנות ה-90, היא הייתה, כשמה, פרדס. באתו זמן יזמו בערייה ובעלי הקרקעות העיקריים בשכונה - שיכון עובדים ואזוריים, תוכנית להקמת שכונה שכוללת חלקים בבנייה רוויה לצד צמודי קרקע.

פארק גדול בן עשרות דונמים, שנמצא במרכז השכונה, הפך לסמלה ולמוקד המשיכה הגדול אליה. הפארק מוקף רכיבי קומות בני 12 קומות. הטבעת החיצונית של השכונה כוללת כ-260 צמודי קרקע דו-משפחתיים של שתי קומות, שגרדי המגרשים המינימליים

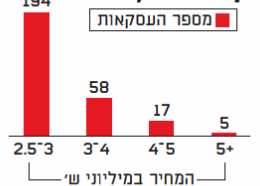
1. פארק רייספלד. דירת 5 חדרים בשכונה כבר עולה 3.5 מיליון שקל
2. רחוב הרצל. קונים קוטג'ים ישנים בשביל להרוס ולבנות חדשים
3. רחוב יהודה מכבי 3. בניין שבונה במקום בניין ישן שנהרס במסגרת תמ"א
38. פנטהאוז בן 5 חדרים ב-4.5 מיליון שקל

ציילומים: בר אד

מספר העסקאות ב-2.5 מיליון שקל ומעלה כמות עסקות ב-2.5 מ' ומעלה



פרימית היוקרה של קרית אונו, 2018



מקור: רשות המסים