

## מכוונים גבוה: מה קורה בשוק הפנטהאוזים בישראל?

מאת מורדי שבת, מנכ"ל חברת 'גינדי השקעות' המקימה את פרויקט GINDI TLV

מה הופך את הפנטהאוזים בישראל לכל כך אטרקטיביים, מדוע עלו מחיריהם בתל אביב, מה מאפיין את אנשי הפנטהאוזים וכיצד הולך להראות הדור הבא של מגדלי היוקרה? אם גם אתם חלמתם לעמוד יום אחד על גג העולם (או לפחות בדירת גג משלכם), הכתבה הזו היא בדיוק בשבילכם

מי שעקב אחרי החדשות בחודשים האחרונים, בוודאי הבחין מדי פעם בצילומי הפנטהאוז של דונלד טראמפ, נשיא ארצות הברית הנבחר. מדובר בדירת הפאר האולטימטיבית: היא ממוקמת בלב מנהטן, בקומה ה-66 של בניין הנמצא בשדרה החמישית, והנוף הנשקף ממנה הוא סנטרל פארק. הדירה מזהבת כולה, מעוטרת בנברשות קריסטל עצומות ובתקרות מצוירות, והיא מתהדרת בקירות שיש ורהיטים עתיקים – מוזהבים גם הם, כמובן.

אז נכון, בישראל מעטים האנשים שיכולים להרשות לעצמם דירה כזאת, אבל גם כאן פנטהאוזים יוקרתיים זוכים ללא מעט פופולריות. מי הם האנשים שרוכשים פנטהאוז, מה קורה היום בשוק הפנטהאוזים בישראל והאם דירות אלו יכולות להיות בהישג ידם של אנשים שאינם מהעשירון העליון?

### לא רק בתל אביב: פנטהאוזים גם בפריפריה

המחשבה הראשונה שעולה לרובנו בראש בקשר לפנטהאוזים היא תל אביב, העיר ללא הפסקה, שבה ניתן למצוא מגדלי יוקרה רבים - משכונת רמת אביב בצפון העיר ועד מתחם שרונה במרכז. אך האמת רחוקה מכך: בשנים האחרונות ניתן לראות פנטהאוזים מהודרים ומושקעים גם בערים כמו נתניה, חדרה, חולון, ראשון לציון, באר יעקב, אשדוד ובאר שבע. למעשה, ניתן למצוא היום פנטהאוזים יוקרתיים כמעט בכל עיר שיש בה בנייה רוויה.

מטבע הדברים, הפנטהאוזים בפריפריה זולים מהפנטהאוזים בתל אביב. נכון לשנת 2015 עמד מחירה הממוצע של דירת פנטהאוז בפריפריה על כ-2.3 מיליון ש"ח. מחירה הממוצע של דירת פנטהאוז בתל אביב, לעומת זאת, היה פי חמישה ואף שישה יותר. אגב, בערים בעלות התדמית היוקרתית הצמודות לתל אביב – גבעתיים ורמת השרון - המחירים מתקרבים במהירות לאלו שבתל אביב.

עם זאת, העלייה המתמשכת במחירי הדיור השפיעה גם על שוק הפנטהאוזים: כיום, תחילת שנת 2017, גם בפריפריה המרוחקת יותר ניתן למצוא דירות פנטהאוז שרק אנשים אמידים מאוד יכולים לגור בהן. כך למשל בנתניה, שבה פנטהאוז באחד ממגדלי היוקרה הצופים אל הים יכול להגיע למחיר של 20 מיליון ש"ח. לשם השוואה, מחיריהם של הפנטהאוזים היקרים ביותר בתל אביב כבר מטפסים ל-100 מיליון ש"ח ואף למעלה מזה.

### מה גרם לקפיצה במחירי הפנטהאוזים בתל אביב?

בשנים האחרונות נע מחירו הממוצע של מטר רבוע (מ"ר) בפנטהאוז בתל אביב בין 50 אלף ל-70 אלף ש"ח, מה שאומר שגם פנטהאוז צנוע יחסית, של 100 מ"ר בלבד, הגיע למחירים של 5-7 מיליון ש"ח. בשנה האחרונה האמירו המחירים בצורה בולטת, עד לרמה של 100 אלף ש"ח למ"ר בלב תל אביב. מה גרם לזינוק במחיר? התשובה פשוטה: המחסור בדירות והביקוש לעומת ההיצע.

המחסור בדירות מגורים ברחבי הארץ (ובפרט בתל אביב), יחד עם הרצון הטבעי של אנשי נדל"ן למקסם את רווחיהם, הובילו קבלנים רבים לבנות דופלקסים במקום פנטהאוזים. כך יכלו לפצל דירה אחת לשתיים, לשווק יותר דירות ולהכפיל את הכנסותיהם. דבר זה גרם למחסור משמעותי בפנטהאוזים באזורי צפון תל אביב ומרכזה, בעוד שהביקוש לדירות אלו כלל לא פחת. ובעסקי הנדל"ן כמו בעסקי הנדל"ן: כל פנטהאוז שנמכר בעיר הפחית את כמות הפנטהאוזים הזמינים - וגרם לקפיצת מחירים.

### **יוקרה בכל מחיר: מי אתם, אנשי הפנטהאוזים?**

מה מניע אנשים לרכוש דווקא פנטהאוז – בעיקר בתקופה שבה הפנטהאוזים הולכים ומתייקרים? מדוע כל כך הרבה אנשים מכוונים גבוה, פשוטו כמשמעו, ומעדיפים להתיישב גבוה-גבוה מעל כולם? הסיבות לכך רבות ומגוונות: ראשית, מדובר בדירות גדולות במיוחד, מרובות חדרים ובעלות מרפסות גדולות ומרשימות, אשר ממקמות בדרך כלל באזורים מרכזיים ואטרקטיביים - לא פעם בקרבה למתחמי בילוי ופנאי. ובמילים אחרות: איכות חיים.

סיבה נוספת היא רמת הגימור הנהוגה כיום במרבית הפנטהאוזים החדשים. דירות אלו מעוצבות בקפידה ומושקעות מאוד מבחינת חומרי הבנייה: האבן, הזכוכית, הפרקט, האלומיניום וכן הלאה. רמת המפרט הפנימי של הדירות מאוד גבוהה, והחידושים הכי נחשבים משולבים בהן.

אבל לפופולריות ההולכת וגוברת של הפנטהאוזים יש סיבה אחת נוספת: הם הפכו לסמל סטטוס יוקרתי המעיד על יכולותיו הכלכליות של הדייר, על הצלחותיו ועל סגנון חייו. כי בינינו, בכולנו יש ילד קטן שאוהב לנופף בצעצוע החדש שלו.

אגב, בשונה מסוגים אחרים של דירות (דוגמת דירות 'רגילות', דופלקסים או וילות), מרבית הפנטהאוזים נרכשים לצורך מגורים (או ביקורים בארץ) ולא לצורך השקעה. אמנם בשנים האחרונות ניתן לראות יותר ויותר משקיעים המתעניינים בהם – תולדה של העלייה במחירי הפנטהאוזים והפוטנציאל לתשואה גבוהה - אך עדיין מדובר בתופעה זניחה יחסית.

ולא, בפנטהאוזים לא תשמעו רק אנגלית או צרפתית. בניגוד למיתוס הרווח, לא רק תושבים זרים (יהודים מחו"ל, דיפלומטים וכיו"ב) רוכשים פנטהאוזים בתל אביב, כי אם גם לא מעט ישראלים. ידוענים, אנשי תקשורת, כוכבי ספורט ודוגמניות – אך גם אנשים מן היישוב, אמידים בדרך כלל, בעיקר בני חמישים פלוס, שלאחר שילדיהם פרחו מהקן הם החליטו לעזוב את בתיהם ביישובים מחוץ לתל אביב, להשתקע בעיר הגדולה וליהנות מהשפע שהיא מציעה.

### **פנטהאוזים, הדור הבא: הצצה למתחם GINDI TLV**

למגורים במגדל יוקרה יש גם חיסרון. לעתים הדיירים במגדלים אלו עשויים להרגיש מעט מבודדים, שכן אף על פי שהם במרכז העניינים, בפועל הם מנותקים ורחוקים (ובעיקר גבוהים) מהשאון ומההמולה. פרויקט חדש של קבוצת גינדי שם לעצמו למטרה לשנות אווירה זו וליצור קונספט חדש: 'עירוב שימושים' והשתלבות במארג של העיר.

מדובר בפרויקט GINDI TLV, מתחם הכולל 11 בניינים בני 14 קומות וארבעה מגדלים בני 48 קומות. המתחם צפוי לקום באזור הרחובות חשמונאים-קרליבך בתל אביב, על חורבותיו של השוק הסיטונאי, והוא יהיה צמוד למתחם שרונה הפופולרי. סך הכול יכלול הפרויקט כ-2,200 דירות - מושבה של ממש בלב העיר.

מדובר בשינוי תפיסה של ממש: הפרויקט יכלול לא רק בנייני מגורים, אלא ישלב גם פארק אורבני, קניון אופנה ראשון מסוגו, חדר כושר וספא, גני ילדים ובית ספר יסודי. בחלק מהגגות של המגדלים יוקמו בריכות שחייה עם פינות ישיבה ובר משקאות, במטרה ליצור חוויית Rooftop בניחוח של חו"ל.

השילוב בין חוויית מגורים אקסקלוסיבית וזוהרת לאפשרות לרדת למטה אל הפארק ואל מרכז הקניות, לרשום את הילדים למוסדות חינוך בתוך המתחם עצמו או 'לקפוץ' לקניון ולקנות בגד חדש - יאפשר לדיירי הבניינים למצוא את כל מבוקשם במקום אחד. הם יוכלו להתחבר עם שכניהם בקלות באמצעות פעילויות ובילויים משותפים וליהנות מהמיטב שיש למרכז תל אביב להציע. מחירי הדירות בפרויקט החדש צפויים לנוע בין xxx ל-yyy מיליון ₪ - ובאופן לא מפתיע, עוד בטרם החל השיווק שלו רבים כבר מגלים בו עניין.