

עד 3 מיליון שקלים



פנטהאוזים ברי השגה

פנטהאוז הוא כבר לא מילה גסה, גם למי שאינו מליונר, בתנאי כמובן שהוא מוכן להתרחק מלב תל אביב. אספנו דוגמאות לפנטהאוזים במחירים של עד 3 מיליון שקלים | מיכאלה טל

כ-200 יח"ד בבנייני מגורים בסטנדרט בניה ועיצוב גבוהים, וקהל היעד שלה הוא משפרי דיור אמידים. מחירי הדירות יהיו גבוהים יותר באופן יחסי, בשל עלויות פיתוח גבוהות יותר שינבעו כאמור מפיתוח שכר נה יצירתי, אירופאי, שונה ובעל סטנדרטים איכותיים, ומחירי דירות חדשות בפרויקט יהיו גבוהים מהמחירים הממוצעים כיום. כך, דופלקס צפוי לעלות החל מ-1.55 מיליון שקלים, פנטהאוז החל מ-1.75 מיליון שקלים ודירת גן החל מ-1.65 מיליון שקלים.

גם באור עקיבא ניתן למצוא דירות פרימיום בפחות מ-2 מיליון שקלים. חברת אפי קפיטל מקימה בשכונת נווה אור באור עקיבא את פרויקט opark שכולל 400 יח"ד. הפרויקט כולו הינו בר השגה עם דירות בפחות ממיליון שקלים, והפנטהאוזים נמכרים במחיר אטרקטיבי במיוחד של 1.95 מיליון שקלים לפנטהאוז בשטח 150 מ"ר, עם מרפסת של 80 מ"ר.

דירות פרימיום בשרון ובשומרון

כאמור, בפרויקטים של התחדשות עירונית יש הזדמנויות לרכישת פנטהאוזים ייחודיים בפחות מ-2 מיליון שקלים כך לדוגמה חברת קרסו מבנים 38 מציעה בפרויקט הרצלייה הקטנה בשכונת נווה עמל בעיר, פנטהאוז 3 חדרים במחיר של 1.92 מיליון שקלים. מדובר בדירה בת 80 מ"ר, עם 112 מ"ר מרפסת, בפרויקט תמ"א 38 במסגרתו החברה תחזק את הבניין, תחליף את כל

מצפון לשכונת גבעת טל, מצפון-מערב למחלף סומך וכ-10 דקות נסיעה מהקריו. השכונה תהינה מנגישות גבוהה לצירי תנועה, בדגש על יציאה נוחה לכביש 6 וכן מקו רכבת שתעיד לעבור בסמוך לשכונה. השכונה תוכננה מתוך תפיסה מודרנית של התחשבות בסביבה היורקה המקיפה אותה. צפיפות הבניה בשכונה נמוכה וחלק ניכר ממנה הם צמודי קרקע ובתים בבניה נמוכה. נכון להיום ניתן למצוא בפרויקט פנטהאוזים ברי השגה עם מפרט עשיר, במחיר של 1.95 מיליון שקלים, רובם נהנים מנוף מרהיב. גודל הפנטהאוזים הינו 141 מ"ר + 87 מ"ר מרפסת.

גם במעלות תרשיחא ניתן להבחין לאחרונה במגמה חדשה שנולדה משינוי תפיסתי בקרב תושבי העיר והסביבה. עד לאחרונה לא נמכרו כלל דירות פרימיום במעלות תרשיחא, וכיום מדווחים קבלנים הבונים בגבעת האורנים, דוגמת "חדיק" ו"מעלות היורקה" על ביקושים חזקים לדירות גן, דופלקסים, פנטהאוזים ופנטהדופלקסים. כך נמכרות כיום בעיר דירות פנטה-דופלקס החל מ-1.3 מיליון שקלים.

לדברי שלמה בוחבוט ראש עיריית מעלות תרשיחא "אנשים מתחילים להבין את חוויית המגורים שיש בבניין יוקרתי ובדירות פרימיום. זה בולט במיוחד בעיר שלנו, שתמיד שוקו בה צמודי קרקע". לקראת סוף 2015 תצא לשיווק שכונת נוף אגם - פרויקט יוקרתי על שפת אגם מונפורט. השכונה תכלול

למצוא בהן פנטהאוזים או דופלקסים במחירים משתלמים עם צפי לעליית ערך כאשר אתם זוגות צעירים יתחילו לשרג את הדירות שלהם באותה השכונה.

גם תחום ההתחדשות העירונית מספק לשוק של דירות מיוחדות. בתמ"א 38 האפשרות לתוספת מספר קומות על הגג יצר טיפוס דירות, כמו דופלקסים קטנים, ופנטהאוזים קטנים במחירים אטרקטיביים גם במרכזי הערים במרכז. לקטנו כאן מספר דוגמאות לפנטהאוזים כאלה:

דירות פרימיום בצפון הארץ

חברת נתיב פיתוח מקימה את פרויקט נתיב ים בקרית ים שכולל בשלב ראשון 2 מגדלים בני 17 קומות, עם תמהיל מגוון של דירות: 3, 4, 4.5, 5-6 חדרים, דר-פלקסים ופנטהאוזים. בפרויקט ניתן להשיג פנטהאוזים בפחות מ-2 מיליון שקלים. כך, מחירו של פנטהאוז בן 5 חדרים בשטח של 133 מ"ר + 58 מ"ר מרפסת + מחסן + 2 חניות עומד על 1,779,000 שקלים.

בפרויקט גבעת אלונים בקריית אתא של חברת שרביב, המוקם כשכונת מגורים בעלת אופי כפרי עם שטחים ירוקים רחבי ידיים, ייבנו 610 יח"ד בבניה רוויה וצמודי קרקע. הפרויקט הולך ונבנה כשכונת מגורים בעלת אופי כפרי, עם שטחים ירוקים רחבי ידיים, שבילי אופניים, גן משחקים לילדים, רחובות מרוצפי אבן ומערכת כבישים בטוחה. גבעת אלונים ממוקמת

דירות הפרימיום נחשבות לדירות יקרות ורחוקות מהישג ידם של מרבית רוכשי הדירות בישראל, אולם בשנים האחרונות ככל שנבנו יותר ויותר פרויקטים באזורים מתחדשים וככל שתחום ההתחדשות העירונית הלך והתפתח, ניתן למצוא דירות פנטהאוז ודירות פרימיום אחרות, שבנויות בסטנדרט יוקרתי ובמחירים של דירת 3 חדרים בתל אביב.

כמובן, שהחוק העתיק תקף, ככל שמתרחקים מלב תל אביב, מחירי הדירות צונחים, זאת בשל ההבדלים בשווי הקרקע בין מרכז תל אביב לבין הישובים המקיפים אותה. שמאי המקרקעין (עו"ד) חיים מסילתי מציין כי כיום מחיר ממוצע של דירה חדשה בישראל עומד על כ-1.53 מיליון שקלים (על פי נתוני משרד הבינוי לרבעון הראשון של 2015), כאשר מחירה של דירה חדשה ממוצעת בתל אביב כבר חצה את רף 3 מיליון השקלים ועם זאת, ניתן למצוא היום בשוק עשרות דירות פנטהאוז במחירים של עד 3 מיליון שקלים.

מה שמעניין בתחומי פנטהאוזים ודופלקסים בשכונות המתפתחות, הוא שהמחיר למ"ר זהה ולעיתים אף נמוך ממחיר למ"ר של דירה רגילה. בגלל שהדירות המבוקשות ביותר בפרויקט הן לרוב הדירות הקטנות, המחיר למ"ר שלהן עולה ואילו המחיר למ"ר של דירות הפרימיום לא עולה בשיעור דומה. לדברי מסילתי, יש שכונות רבות שנבנו בשנים האחרונות לזוגות צעירים בערים כמו יבנה, באר יעקב, רחובות, עפולה, אור עקיבא ועוד, שכיום ניתן



6



7

1. פנטהאוז 3 חדרים של קרסו מבנים 38 בשכונת נוה עמל בהרצליה - 1.92 מיליון שקלים. 2. דופלקס של חברת מטרופוליס ברחוב לוי 3 בפתח תקווה. 3. פנטהאוז בפרויקט גבעת אלונים של חברת שרכיב. 4. פנטהאוז של חברת לוינשטיין בפרויקט קדימה צור. 5. פרויקט 2B של קבוצת יצחקי בבאר יעקב. 6. פנטהאוז בפרויקט נתיבי ים של נתיבי פיתוח בקריית ים. 7. פרויקט אמירי נוף באלפי מנשה של חברת צמח המרמן



5

טהאוז במחיר של החל מ-1,780,000 שקל בלבד, ובנוסף לכך במעמד הרכישה תינתן הטבה מיוחדת לרוכשים, הטבה שתגולם כהנחה נוספת במחיר הסופי. פרויקט 2B כולל 2 מגדלים, בני 21 קומות כל אחד, 80 יח"ד בכל מגדל. תמהיל הדירות מגוון וכולל די-רות 3, 4 ו-5 חדרים כמו כן, הפרויקט כולל דירות מיוחדות. פרויקט 2B נבנה בסטנדרט יוקרתי, וכולל בין היתר, לובי עם חלל תקרה גבוה ויוקרתו, מועדון דיירים, מחסן דירות ועוד. הפרויקט נבנה בקצה השדרה המרכזית, קרוב לפארק ירוק ורחב ידיים. שכונת השדרה המרכזית כוללת בעיקר אוכלוסייה צעירה, היא מאופיינת בבנייה של רבי קומות המשולבים בפארקים ירוקים ומטופחים. בשכונה גני ילדים ובית ספר וכן כל השירותים הקהילתיים כמו קופת חולים, רשתות מזון ועוד. השכונה נהנית מנגישות גבוהה וסמוכה ליציאה לכביש 431.

### גם בירושלים - פנטהאוז בפחות מ-2 מיליון שקלים

חברת יורו ישראל מקימה את פרויקט פסגת יורו הממוקם בחלקה החדש של שכונת פסגת זאב, בירושלים. הפרויקט כולל 8 מתחמים, כאשר בכל מתחם נבנים שני קוטג'ים דו משפחתיים ופנטהאוז, ובסה"כ 24 יח"ד. הפרויקט מוקם ברחוב הולנדי ללא מוצא. מדובר כאמור בפנטהאוז יחיד ב בניין, הנמצא על קומה שלמה ללא שכנים ונהנה מ-4 כיווני אוויר. החברה מציעה למכירה פנטהאוזים בני 6 חדרים בשטח של כ-150 מ"ר, עם מרפסת בשטח של 60 מ"ר ו-2 חנויות מקורות, לאכלוס מידי. בימים אלו נמכר הפנטהאוז במבצע ומחירו עומד על 1.95 מיליון שקלים.

בישראל, החלה בביצוע פרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק מבנים ותוספת בניה) ברחוב לוי 3 בפתח תקווה. בפרויקט שבשכונת כפר גנים בפתח תקווה תחזק מטרופוליס את הבניין, תחליף את כל תשתיות המים, הביוב והחשמל, תשפץ את חזיתות המבנה והלובי, תתקין מעלית. הדיירים הקיימים ייהנו מתוספת מ"מ, מרפסת ומחסן. בנוסף, מטרופוליס תוסיף לבניין 8 דירות חדשות - 4 דירות בנות 4 חדרים ו-4 דירות דופלקס בנות 6 חדרים. הדופלקסים בפרויקט תוכננו באופן ייחודי כך שהכניסה אליהן תהיה מהקומה העליונה, ובקומה התחתונה ממוקמים חדרי השינה. מדובר בדופלקסים בני 6 חדרים בשטח של 155 מ"ר ומרפסת ענקית בשטח של 55 מ"ר. המחיר ההתחלתי שלהן עומד על 2.25 מיליון שקלים.

בליכה של השכונה החדשה בראש העין, בונה חברת דונה את פרויקט דונה בפסגות אפק. הפרויקט כולל 600 יחידות דיור בשלשה שלבים. כיום כל שלושת השלבים משווקים כך שהחברה יכולה להציע דירות מגוונות בשלבי אכלוס שונים.

בפרויקט מוצע למכירה פנטהאוז-דופלקס בן 6 חדרים בקומות 7-8 משתרע על פני 180 מ"ר עם מרפסת מרום בעת גדולה של 70 מ"ר, שממנה נשקף נוף פתוח עד לים התיכון. המפרט של הפנטהאוז-דופלקס עשיר במיוחד ומתוכנן כך שהקומה התחתונה כוללת סלון, מטבח, חדר שינה גדול עם מקלחת ושירותים, ובקומה העליונה ישנם עוד 4 חדרי שינה. המחיר החל מ-2.35 מיליון שקלים. קבוצת יצחקי מציעה בפרויקט 2B, שבונה החברה בשכונת פארק המושבה (השדרה המרכזית) בבאר יעקב. דירות המיני פנטהאוז והפנטהאוז האחרונות בפרויקט. במסגרת המבצע מוצעת דירת מיני פני

בפנטהאוז-דופלקס המשתרע על פני 168 מ"ר בתוספת 2 מרפסות של 81 מ"ר. סך הכל 6 חדרים במחיר התחלתי של 1.3 מיליון שקלים. לשם השוואה, על פי נתוני רשות המסים, דירות מיוחדות בשכונה הירוקה בכפר סבא, הממוקמת 25 דקות נסיעה עולות 2.8 מיליון שקלים. פרויקט קרני שמר כולל 96 יח"ד בבניינים מדורגים ובצמודי קרקע כרמת גימור גבוהה לרבות דירות 4-5 חדרים עם גינה. דיירי הפנטהאוז-דופלקס ייהנו בין היתר מנוף לשמורת הטבע הסמוכה וערי השומרון.

### דירות פרימיום במרכז הארץ

גם במרכז הארץ ניתן למצוא פנטהאוזים ברי השגה. כך לדוגמה חברת מטרופוליס, המתמחה ביזמות אורבנית

בגלל שהדירות המבוקשות ביותר בפרויקט הן לרוב הדירות הקטנות, עולה ואילו המחיר למ"ר של דירות הפרימיום לא עולה בשיעור דומה

תשתיות המים, הביוב והחשמל, תשפץ את חזיתות המבנה והלובי, תתקין מעלית בכל כניסה ובנוסף הדיירים הקיימים ייהנו מתוספת מ"מ, הרחבת מרפסת השירות ומחסן. הפרויקט כולל 2 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 הקומות הקיימות ובסה"כ תבנה 9 יח"ד בלבד.

גם חברת צמח המרמן משווקת כיום מספר פנטהאוזים לכניסה מיידית באזור השרון. באלפי מנשה החברה משווקת פנטהאוזים בני 5 חדרים המשתרעים על שטח של 150 מ"ר בתוספת 100 מ"ר מרפסת תמורת החל מ-2 מיליון שקלים. הפנטהאוזים צופים אל מישור החוף, חורש טבע וערי השפלה. בצור יצחקי, החברה משווקת פנטהאוז המשתרע על פני 147 מ"ר בתוספת 100 מ"ר מרפסת, תמורת 2.1 מיליון שקלים. מי שירכוש את הפנטהאוז יקבל יחד עם מפרט משודרג ביישוב כפרי גם נוף פנורמי לכל אזור הצפון.

בפרויקט לוינשטיין בקדימה צורן של חברת משולם לוינשטיין מוצע למכירה דופלקס מרהיב עם מפרט טכני עשיר וגבוה בקומות 7-8, הקומות הגבוהות ביותר בבניין (המעלית מגיעה גם לקומה האחרונה). שטחו של הדופלקס 152 מ"ר עם מרפסת גדולה ומפוארת ששטחה 38 מ"ר. הדופלקס כולל 2 יחידות חדר שינה הורים, 2 חנויות תת קרקעיות ו-2 מחסנים. מחיר הדופלקס החל מ-2.1 מיליון שקלים. הפרויקט כולל 128 יחידות דיור כ-4 בניינים בני 8 קומות. בכל בניין דירות בנות 5,4,3 חדרים עם מרפסת, ופנטהאוזים. הפרויקט ממוקם 7 דקות מרעננה, נגיש לצירי תנועה ראשיים-כביש 6 ולכביש 4, ולמרכזי תעסוקה ברעננה וכפר סבא. חברת צ.פ. משווקת בימים אלה פנטהאוז דופלקס בפרויקט קרני שמר הממוקם בקרני שומרון. מדובר