

הקפיצה הגדולה של נווה עופר ורמת השקמה

דוח של לשכת שמאי המקרקעין מצא כי בין שש השכונות שמחירי הנדל"ן שלהן יזנקו בשנים הקרובות נמצאות ארבע שכונות מדרום תל אביב ומדרום רמת גן

השכונות שיקפצו:

רמת השקמה, ר"ג	יד אליהו	קריית שלום	נווה עופר	
1.6	2.81	1.66	1.63	מחיר דירת 3 חד'
1.8	2.42	2.14	1.8	מחיר דירת 4 חד'
2	4.16	3	2.1	מחיר דירת 5 חד'
8%	7%	7%	5%	צפי לעליית ערך

הילה דודאל (דויד)

קריית שלום, נווה עופר ויד אליהו בתל אביב יפו ורמת השקמה ברמת גן, הן בין שש השכונות שעתידות לעשות את הזינוק הנדל"ני המשמעותי ביותר בישראל בחמש השנים הקרובות. כך עולה מבדיקה של לשכת שמאי המקרקעין בישראל. במסגרת הבדיקה נאסף מידע רב על אודות עשרות שכונות ברחבי הארץ באמצעות מחלקת המחקר וסקרי שוק בלשכה והעומד בראשה, יריב דרורי. שש השכונות בעלות הפוטנציאל הנדל"ני הגבוה ביותר שנבחרו מתוכן הן: מורשה ברמת השרון, קריית היוכל בירושלים, קריית שלום, נווה עופר ויד אליהו בתל אביב יפו, רמת שקמה ברמת גן ובני ישראל בקריית גת.



אחת הסיבות המרכזיות לעליית המחירים בשכונות הללו היא פרויקטים של התחדשות עירונית. שכונת נווה עופר (לשעבר תל כביר) בדרום תל אביב, למשל, זוכה בשנים האחרונות לפריחה ולהתעוררות נדל"נית. השכונה כוללת כיום 3,000 יחידות דיור בגבינוי מיושן, אבל המדיניות התכנונית לגביה יוצאת דופן מכיוון שיש בה שטחי ציבור מהגרהבים ביותר בעיר, מה שמביא לבנייה בצפיפות נמוכה יחסית ובסך הכל צפויים להיות בה 23 אלף תו

הפכה מזמן לאחת השכונות המבוקשות בעיר ומצויה בתנופת תכנון ובנייה. בנוסף הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לעבור בגבולה הדרומי. המחיר הממוצע למ"ר בשכונה עומד היום על כ-32 אלף שקלים לעומת ממוצע של כ-50 אלף שקל למ"ר בלב העיר.

שכונת רמת השקמה ברמת גן ממוקמת בסמוך לספארי ולפארק הלאומי. יש בה מורסדות חינוך וציבור. היום היא כוללת בעיקר שיכונים. התשואה שנתית משכירות בשכונה נעה סביב 2.5-3 אחוזים. מסילתי מסביר ש"כניסת יזמים לחידוש השכונה בשנים האחרונות הביאה לקפיצה במחירים".

שבים. מחיר ממוצע לנכס בשכונה עומד היום על 1.503 מיליון שקלים - 20,600 שקלים למ"ר. מחיר השכירות הממוצע הוא 4,300 שקלים והתשואה השנתית משכירי רות היא 3.15 אחוזים. להערכת יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, חיים מסילתי, המחיר רים צפויים לעלות עד לכדי 5 אחוזים בין השנה לשנתיים הקרובות. שכונת קריית שלום מתאפיינת בחלקה בבנייני רכבת וכבתים בכנייה נמוכה. היום היא עוברת תהליך של התחדשות עירונית ומקודמים בה פרויקטים שונים, בין השאר של פנינוי בנינוי. מחיר למ"ר בשכונה עומד היום על 24 אלף שקלים. שכונת יד אליהו כבר