

חברי קבוצת "סנטרל פארק": כך משיגים 100% תשואה ב־3 שנים

3 שנים וחצי אחרי שהצטרפו לקבוצת הרכישה – יכולים הקונים המאושרים לחייך • מחירי הדירות שנחשבו כבר אז נמוכים זינקו – והפרויקט הפך לאחת מהשקעות הנרל"ן הטובות ביותר • דירת 4 חדרים 111 מ"ר עם מרפסת שנרכשה ב־1.7 מיליון שקל – נמכרה ב־3.25 מיליון שקל • האחרים יכולים לקנא

מיליון שקל.

"העליות במחירי הדירות החלו ככל שהפרויקט התקדם. מחירי הדירות בתחילת הדרך הם מחירים שלא מאפשרים במנחי שוק נוכחיים לקנות אפילו דירה בקריית אונו", טוען הלוי. מבחינתו, שני המדרים העיקריים להצלחת הפרויקט הם העובדה שבנייתו הסתיימה בהתאם ללוחות הזמנים העובדה שחברי הקבוצה לא נדרשו להסידף כספים על מחיר הדירה המשוער.

אבל לא מגמות השוק וההתקרבות לקו הסיום הן שהשפיעו על מחירי הדירות כפרד"ק. הלגיטימיות של האזור כאזור מגורים למשפחות החלה מחלחלת לצד הפיתוח הסביבתי והקמת גני הילדים – דבר שתרם לביקוש מצד המשפחות.

חלק מרוכשי הדירות להשקעה בפרויקט העדיפו ליהנות בשלב זה מתשואה מהשכרת הדירה על פני רווח ההון ממכירתה. לרוב צפייר ורטנפלד מתיווך תילן המתמחה ביוקרה, "שני מרכיבים הפכו את הפרויקט לאטרקטיבי עבור השוכרים: האוכלוסייה ודמי ניהול נמוכים".

לדברי ורטנפלד, "הפרויקט מאופיין כפרויקט למשפחות ולא כבנייני 'דפאים' של תושבי חוץ ומשקיעים. מעבר לכך, כיוון שאין בריכת שחייה בפרויקט, דמי הניהול הם 6 שקלים למ"ר – מחיר נמוך בהשוואה לפרויקטים יוקרתיים אחרים בתל־אביב".



הדמיית סנטרל פארק בתל־אביב. יומרני אך משתלם

כושר, לובי מפואר (כולל שומר בכניסה) וגני ילדים לטובת המשפחות החדשות. הקמת מגדלי המגורים נראתה אז יומר־נית והיוותה את פרויקט המגורים הגדול ביותר שהוקם באמצעות קבוצת רכישה. מאז יצאו לדרך כמה קבוצות רכישה להקמת פרויקטים גדולים יותר בהיקפם, אולם סיום הקמתו ואכלוסו בימים אלה הופכים אותו לפרויקט הגדול ביותר שהסתיים בהצלחה.

אפילו לא בקריית אונו

הזינוק הגדול ביותר נרשם במחירי הדירות הקטנות. כך למשל דירת 2.5 חדרים בקומה תשיעית ששטחה 88 מ"ר, שנרכשה בתחילת הדרך ב־815 אלף שקל – נמכרה לפני כ־4 חודשים ב־1.5 מיליון שקל. בעליה של דירה זוהי בקומה ה־11, שנרכשה בתחילת הדרך ב־830 אלף שקל, קיבל לאחרונה הצעה מרוכש לשלם תמורתה 1.7 מיליון שקל – אך הוא סירב.

הדירות הגדולות יותר התגלו כהשקעה משתלמת גם עבור המשקיעים. כך למשל דירת 4 חדרים ששטחה 111 מ"ר עם מרפסת שגודלה 10 מ"ר בקומה 27, שנרכשה ב־1.7 מיליון שקל, מוצעת כיום למכירה ב־3.25 מיליון שקל. דירת מיני פנטהאוז ששטחה 135 מ"ר עם גג ששטחו 17 מ"ר, שנרכשה ב־2.1 מיליון שקל, נמכרה כעת במו"מ מתקדם למכירה ב־3.3

מאת עידו אפרתי

3 שנים וחצי אחרי שיצא לדרך, יתאכלס בימים הקרובים פרויקט קבוצת הרכישה "סנטרל פארק" בתל־אביב, תוך שמספק לרוכשי הדירות ולמשקיעים בו רווחים של עד 100%. מחירי הדירות ששילמו חברי הקבוצה נחשבו כבר אז נמוכים ביחס למחירי שוק, אולם 3 שנים של עליות מחירים נוספות בשוק המגורים, כמו גם השלמת בנייתו, הפכו אותו בדיעבד לאחת מהשקעות הנרל"ן הטובות בתל־אביב. הפרויקט, שהוקם באמצעות קבוצת הרכישה בהובלת דודו הלוי, יצא לשיווק ביוני 2007 ועורר אז הד תקשורת רב בשל העובדה שיועד במקורו לאנשי היי־טק וזכה לכינוי "פרויקט ההיי־טקיסטים". תוך חודשיים גובשה הקבוצה להקמת צמד המגדלים בני 30 הקומות הכולל 326 דירות יוקרתיות. בפועל, 60%–70% מרוכשי הדירות בו היו אנשי היי־טק, ואליהם הצטרפו משפחות צעירות, משקיעים ומעט תושבי חוץ.

הפרויקט ממוקם ב"מתחם אמפא" שליד מרכז עזריאלי – מתחם חדש שהוקם על־ידי קבוצת אמפא, הכולל גם את הבניין החדש של קופת חולים מבכי לצד מגדל משרדים חדש בן 45 "מגדל אלקטרה", שאכלוסו יושלם במהלך השנה הקרובה. מתחם המגורים כולל בין היתר חדרי