

# 200 <

מוכ"ל החברה לפיתוח קיסריה, אסא אברמסקי, אמר: "ערך הנכסים בקיסריה בשנתים האחרונות נמצא במגמת עלייה, הסיבות לכך הן קרקע זמינה לבניה עצמית במקום מרכזי בארץ ומגורים באיכות חיים שאין כדוגמתה בישראל. החברה מפתחת את הישוב תוך שסדרה על צביה המחמד ובגה שכונת גולף חדשה הרחוקה מכל התחנות של קיסריה ובוספי נמצאת בסמיכות גבוהה למשטחי הגולף".

ביחס אל משוקיע. את צערת השקעות בקיסריה - שכונת הגולף (שכונה 15) ובה 384 מגרשים בשטח 600 מ"ר ו-10000 מ"ר לבניה עצמית. האשכול נמצאת במקום הגבוה ביותר בקיסריה, טבלת במגרשי הגולף וטבלת במגרשים ירוקים רחבי ימים בשלכ הנוחי. מפגעים למכירה 45 מגרשים בשטח של 600 מ"ר ו-10000 מ"ר המיועדים לבניה עצמית. במחיר החל מכחצי מיליון דולר. עד לאחריה מכרה החברה את מגרשי ה-6000 מ"ר. שבועיים אחרי שהחברה החלה לשווק את השלכ הנוחי של השכונה, כבר נמכרו 20 מגרשים (מתחילת שנת 2007 ומכרה בשכונה 36 מגרשים במחירים שונים, בהתאם לגודל, למיקום ולקרבה למגרשי הגולף. כך למשל, נמכר מגרש של דוום בקו ראשון לגולף במחיר שיא של 1.1 מיליון דולר.

במקביל לשיווק השכונה החליטה החברה לחדש את מגרשי הגולף בהשקעה של 8 מיליון דולר. מוסתים מתחום הגולף שהגיעו מארה"ב לקראת שדרוג מסלולי הגולף בקיסריה, מעריכים כי עם סיום העבודות המתבצעות על פי תוכנית של אדריכל הגולף הוודע פיט דאי - ערך הנכסים בקיסריה כולה יעלה, וכמסחר. יעלה שווי של המגרשים בשכונת הגולף.

המגרש החדש יזיה מפגוע ואחריו יבנה בסטנדרטים הבינלאומיים הגבוהים ביותר. הפרייקט יכלול יישוב לבניה מחדש של המסלולים שנוגו לפי 45 שנה, ותבצע על פי תוכנית של אדריכל הגולף הוודע

התקופה האחרונה תיזכר כשנה טובה במיוחד לעוסקים בנדל"ן בקיסריה. מגרשים לבניה עצמית שהציעה החברה לפיתוח קיסריה בשכונת הגולף נחטפו עוד בטרם מורסמו, ושוק היד השנייה פרה גם הוא. אנשי נדל"ן אומרים כי ערך הנכסים ביישוב עלה בשנה-שנתיים האחרונות בכ-40 אחוזים ויותר ועדיין לא נאמרה המילה האחרונה. במקביל לשיווק השכונה החליטה החברה לחדש את מגרשי הגולף בהשקעה של 8 מיליון דולר.

מומחים מתחום הגולף שהגיעו מארה"ב לקראת שדרוג מסלולי הגולף בקיסריה, מעריכים כי עם סיום העבודות המתבצעות על פי תוכניתו של אדריכל הגולף הוודע פיט דאי - ערך הנכסים בקיסריה כולה יעלה, ובמיוחד, יעלה שוויים של המגרשים בשכונת הגולף.



## גומות חן

[זמנת לאה שניידר]



שכונת הגולף, קיסריה

© יעלנה הורוויץ שניידר



פיט דא, החשב למחמה ולמכיל עולמי בתחום דא, בן ה-82, הפך לאגדה ברזי. הוא שוכן לקחת על עצמו רק 2 פרויקטים בשנה וזוהי מחוייב לפי שהצוות של כותן בקפידה את האתר המצוי. דא מעדיף לתכנן רק בתחום ארה"ב, אך לא עמד בפני הרעיון לתכנן מעדון גולף בארץ הקודש.

רצוד וקס מוסחה ומועדג מעדון גולף ברחבי העולם, אומר כי שמו של דא יוצא לקסריה גולפאס מכל העולם והופך את קסריה לזכר חירותי בעלפאי המושך חירי גולף, יהודים ושואנים יהודים מכל העולם עם סיום העבודות, יעמד המגרש החדש בשורה אחת עם מעדון גולף מוביל בעולם, ישרת את איכילסיית הגולפאים בארץ, יארח תחרויות בעלפאיות ויוסף חירים וגם הרבה טאנה למדינת ישראל.

**בזכות השם**

לא רבים ידעים, אבל גולף הוא עסק לא ממש רווחי. עלות תחזוקת המגרשים גדולה פי כמה מההכנסות מדמי המשחק. הגולף הופך רווחי רק אם הוא צמוד לשכונת מגורים מחוץ של מגרש של חצי דונם ליד מגרש גולף נחשב כגלל המיקום להשקעה טובה יותר מאשר מגרש חופה בשכונה סטנדרטית במחלק של כמה רחובות. עלכן קח את המגרש הזה ונקטו את אותו ליד מעדון גולף בעיצובו של פיט דא ותזכו כפיטו.

ערכם של בתים על מגרשים שתוכנן דא עלה במהלך חמש השנים האחרונות בקצב מהיר יותר מאשר בתים על מגרשים בעיצובם של ארכיטקטים אחרים, כמו בק עקלאוס. עם פאוח ורברט טרנט גרוס רבן זאת לפי נתונים שפורסמו לא מכבר על-ידי המעצבים גולף דייבסט וביטאויק.

"גורמים רבים קבעים את ערך הונם השוק למגרש גולף, אך הגורם המכריע ביותר הוא ורחותו של אדריכל המגרש" אומרת שרה קילן,

ושאיית חברה למחקרי שוק שמתמחה בויתוח ערכם של וכסים קילן בדקה 1,800, בתים שנבנו על מגרש גולף במהלך 20 השנים האחרונות. הבתים המכסים למגרשי גולף הוערכו על סמך השינוי בערך השוק לאורך פרקי זמן של שנה ו-5 שנים, תוך השאנה לבתים אחרים כאותו איזור מקוד.

מסתבר כי ערכם של כתי הגולף שובנו על מגרשים בעיצובם של ששה האדריכלים שנקללו במחקר נדא, ארנוד הילס, פאוי, טרנט גרוס הבן, נקלאוס וארשלד פלמרו עלה באחוזים גבוהים מאוד, אך בעוד ערכם של רכ האכסים שנבדקו עלה ב-28% במהלך חמש שנים, עלה ערכם של בתים שנבנו על מגרשים של דא ב-60% לעומת בתים דומים בשכונות אחרות באותו איזור מיקוד.

**או למה דאדי דא** נחשב לאדריכל אמן, תשעה מגרשי גולף בעיצובו מופיעים ברשימת 100 המגרשים הטובים ביותר באמריקה שפורסמה על-ידי גולף דייבסט דא, גם בגיל המתקדם ממשיך ליצור אתרים מאתגרים ברמה עולמית, מה שכמוכן מאדיר את שמו. "מתוך יסיל לראות את הזקן בעינו של הקנה ברנע שמוזכר שמו של מעצב מגרש גולף, "אמר קולן הגרטי, שאי גולף רסטרן נחפ, חברת ייעוץ לעסקי גולף. "השם הוא אזור מכל המכירות השמטטם לסגירת העסקה."

לדברי הגרטי, רוב הקווים מודעים מאוד לערך השקעותיהם "הם יכולים היו להשקיע את הכסף הזה במקום אחר, אבל הם מאמינים שהשקעה בכית הנמצא על מגרש גולף היא ההשקעה הנכונה ביותר", אומר הגרטי.

"הם מאמינים שיהיו לו תשואות טובות יותר מאשר שוק הפנאי, אגרת חוב, או כל השקעה אחרת, והם בדרך כלל מדקלים כי רכישת בית על מגרש שהאדריכל שלו הוא בעל מוסון היא כמו הבטת שמסאות בדוק אל הנטה."

לא רבים יודעים, אבל גולף הוא עסק לא ממש רווחי. עלות תחזוקת המגרשים גדולה פי כמה מההכנסות מדמי המשחק. הגולף הופך רווחי רק אם הוא צמוד לשכונת מגורים מחוץ של מגרש של חצי דונם ליד מגרש גולף נחשב כגלל המיקום להשקעה טובה יותר מאשר מגרש חופה בשכונה סטנדרטית במחלק של כמה רחובות. עלכן קח את המגרש הזה ונקטו את אותו ליד מעדון גולף בעיצובו של פיט דא ותזכו כפיטו.



שכונת הגולף, קיסריה



טוביך והעד גולף השני