

25.59x31.32	1/4	עמוד 56	הארץ - השקעות בנדל"ן	28/03/2016	52532631-7
חיים מטילתינו"ד מירי דוני - 89427					

השקעות בנדל"ן

נהנים מהים ושומרים על הערך

דירות הממוקמות בסמיכות לחוף הים תמיד נחשבו ליקרות יותר אבל האם מדובר גם בנכס עם תשואה טובה? וגם אילו איזורי חוף חביבים על המשקיעים | מיכאלה טל



24.77x30.3	2/4	עמוד 58	הארץ - השקעות בנדל"ן	28/03/2016	52532650-8
חיים מסילתיעו"ד מירי דוני - 89427					



הדמית "מנרב על הים" בעכו

המשאבים היחודיים, והוא קובע טווח של 100 מטרים מקו המים האסור בבנייה, ומייחד לכל בניה או שינוי מהותי בטווח של 300 מטרים מהחוף הליך אישור מיוחד ומחמיר.

בעקבות כך, פרויקטים קיימים שנמצאים כיום ליד הים הפכו להיות אף נדירים יותר, שכן לא רק שקו החוף של ישראל הוא לא ארוך, אלא גם כמעט ולא ניתן יותר לבנות בסמוך לחוף. עם זאת, עדיין ניתן לראות בעתיד תכניות גדולות שכן מאפשרות בניה ותכנון בסמוך לקו החוף באזורי הביקוש.

אחת התכניות החשובות שמאפשרות כיום בניה של 12 אלף יחידות דיור על קו החוף הצפוני בתל אביב, היא תכנית 3700. לדברי עו"ד מירי דונין, המייצגת בעלי קרקעות רבים במתחם בהליך התכנון שלו, "3700 הוא מתחם חשוב מאד באזור הביקוש הגדול בישראל, שיוסיף אלפי יחידות דיור, מלונאות, תעסוקה ומסחר. בכדי שכל זאת יתקיים בתהליך מהיר בתהליך מורכב שכזה, קיימת חשיבות של התאגדות מוקדמת של בעלי הקרקע".

עו"ד דונין מטפלת גם במתחם חוף התכלת, הגובל מצפון ל-3700, בצמוד לאיזור התעסוקה של הרצליה. לדבריה, "המתחם למימוש שתי התכניות הוא הארגון המוקדם של בעלי הקרקע בבניינים שלמים במתחמים, כך שניתן יהיה לתכנן את הבניה ללא חריקות מיותרות ובהקדם האפשרי".

הנה סקירה חלקית של פרויקטים המוצעים כיום לאורך החופים:



פרויקט עדן טאוור בנת ים | הדמיה: arc-deco

הנכנות קיימים פערים גבוהים ברמות המחיר הנובעות ממספר פרמטרים: הקרבה לקו המים, גובה הדירה, גודל המרפסת ועוד. רבים מהפרויקטים הנבנים בקרבת חוף הים נהנים מפיתוח סביבתי גבוה הכולל שטחים ירוקים רבים, מסעדות, מרכזי פנאי, אולמות ספורט, חדרי ישיבות ואירועים, מרכזי קניות, גני ילדים ועוד. שטחים אלו נועדו על מנת להקנות לתושבי הפרויקט מעין עיר קטנה באזור מגוריהם שבה הם יכולים לקבל מענה לכל הבקשות והדרישות שלהם.

מגבלת חוף החופים

חוק החופים שאושר ב-2004, נועד לדאוג לשמירה על הסביבה החופית של ישראל כאחד

גם שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין מסכימה כי "מחיר דירות חדשות בפרויקטים הסמוכים לים גבוהים בעד 20% מדירות שאינן סמוכות לים. באזורי הביקוש דירה על הים היא מוצר השמור למשפחות אמידות והמחירים חוצים את רף ה-2.5 מיליון שקלים בנתניה, בעבור דירת 4 חדרים ממוצעת במרחק של עד 500 מטר מהחוף, בבת ים את 2.2 מיליון שקלים ובתל אביב את רף 4 מיליון השקלים. למרות זאת ניתן למצוא דירות חדשות עם מאפיינים דומים במחירים של פחות מ-1.5 מיליון שקל. כך לדוגמה, באשקלון דירה בת 4 חדרים בפרויקטים בסמוך לים תעלה 1.35 מיליון שקלים. בחדרה אותו המוצר מוצע ב 1.4 מיליון שקלים ובנהריה המחיר עומד על 1.2 מיליון שקלים".

עוד מוסיפה בוגין כי הפערים בין דירות שעל הים לדירות שאינן על הים צפויים לגדול. "בהסתמך על העובדה כי הקרבה אל הים מושכת ישראלים ומהווה שיקול לרכישת דירה וכן כי הקרקעות הזמינות לבניה בסמוך לים הן מצומצמות ביותר, ישנה סכירות גבוהה כי מחירי הדירות שבסמיכות לים ימשיכו לעלות. כיום, תוספת המחיר על קרבה לים עומדת על הפרש של כ-20%-10% בין דירה סמוכה לים לבין דירה מקבילה שאינה סמוכה לים. הצפי הוא כי רוכשים יהיו מוכנים לשלם יותר על סמיכות לים בעתיד".

אבי ביתן, סמנכ"ל שיווק של חברת מנרב, בישראל מצוין כי "באזור חוף הים, הסטנדרט הקיים כיום הוא דירות יוקרה במגדלי מגורים גבוהים בעלי מפרט גבוה. בתוך השכונות

מדינת ישראל נהנית מרצועת חוף המשתרעת על פני כ-190 ק"מ, מראש הנקרה ודרומה וכן רצועה באיזור אילת, לחוף היסאהדום. בשנים האחרונות חלה עלייה בהיקפי הבנייה בקרבה לחוף. ערים כמו תל אביב, חיפה, נתניה, אשדוד, שכבר נהנות משכונות בסמוך לחוף הגדילו את אותן שכונות, וערים נוספות הצטרפו ומפתחות שכונות חדשות כמו בת ים, ראשון לציון, אשקלון, נהריה ועוד. לדברי שמאי המקרקעין עו"ד חיים מסילת, "דירה עם נוף לים או בסמוך לים היא השקעה עם פוטנציאל השבחה ודאי. כפי שחניה או קומה משפיעה על המחיר גם למגורים ליד הים יש השפעה על המחיר, ודאי כאשר מדובר בדירות בקו הראשון לים. הכל תלוי כמובן בעיר, במידת הקרבה של הבניין לים ואם הדירה צופה לים. ברמה העקרונית, שווי דירה עם נוף לים בבניין קו ראשון לים יכול להתייקר ב-20% עד ל-30%".

"צריך לזכור כי עליית השווי נגזרת גם מהעובדה שכיום בישראל אין כמעט עתודות קרקע בקו ראשון לים (תכנית המתאר הארצית וחוק החופים מגבילים העניין) ורוב הקרקעות שעדיין קיימות מיועדות להקמת מתחמי נופש כמו מלונאות או דירות נופש".

לעתים מספיק גם נוף מרוחק של הים. למשל, במגדלי שיכון צמרת בתל אביב קיים פער של 20% ויותר בין הדירות הפונות מערבה ונשקף מחלונן התכלת, לבין אלה המזרחיות. דורית סדן סמנכ"ל השיווק של שיכון ובינוי גדל"ן מסבירה: "ידוע כי את הדירות הפונות לים קל יותר למכור ובמחיר גבוה יותר בכ-10% 15%, לעומת הדירות האחרות בבניין/בשכונה".



השקעות בנדל"ן

הדמית פרויקט LAGOON של דיזנגוף סחר בנתניה

ייהנה תמיד מביקושים למוצר בהמשך הדרך - מה שיהפוך אותו גם ליקר יותר.

סגל הוסיף כי "נתניה מהווה אלטרנטיבה ראויה להשקעה בדירות יוקרה ליד הים, במחירים סבירים ובמרחק של 20 דקות נסיעה מתל אביב. כיום הבנייה לגובה על קו החוף יצאה מגבולות שכונת עיר ימים והיא מגיעה גם לשכונת נת-600 המזוהה כיוקרתית ביותר בנתניה".

עוד פרויקט בעיר ימים הוא BRIGA TOWERS, שני מגדלים עם 206 דירות, במרחב של 300 מטרים מהחוף. דירת 3 חדרים בשטח של 121 מ"ר ו-24 מ"ר מרפסת, מוצעת במחיר של כ-4 מיליון שקלים. דירת 4 חדרים בשטח בין של 177-165 מ"ר ו-30 מ"ר מרפסת, מוצעת במחיר של כ-6 מיליון שקלים ומיני פנטהאוזים, בני 5 חדרים בשטח של 240 מ"ר ו-50 מ"ר מרפסת, מוצעים במחיר של כ-13.5 מיליון שקלים.

תל אביב

הדירות לאורך הטיילת בתל אביב - ברחובות הירקון והרברט סמואל, הן מהיקרות בישראל. בתל אביב מדווחים על כ-14 פרויקטים המשווקים לאורך קו החוף של העיר, בהם מגדלי נאמן ואילת של חברת יוסי אברהמי. פרויקט נאמן VIP הינו הבניין האחרון והדרומי ביותר במתחם מגדלי נאמן, הסמוך לחוף הצוק. הבניין כולל 12 קומות ו-40 יח"ד. מחיר דירת פנטהאוז הוא החל מ-10 מיליון שקלים.

פרויקט נוסף שיצא לאחרונה לשיווק הוא ברחוב אילת ב"פ. בסמוך למתחם 'התחנה' ושכונת נווה צדק ובמרחק הליכה מחוף הים. מדובר בבניין 9 קומות המציע גם מתחם ספא ובריאות ועוד. מחיר דירת 2 חדרים הוא החל מ-2 מיליון שקלים.

פרויקט "ירקון" של חברת רותם שני

הפרימיום", הסביר אוליניק. בפרויקט נמכרות דירות 4 חדרים החל מ-1.55 מיליון שקלים".

עיר ימים - נתניה

עיר ימים נחשבת כיום לאחת מהשכונות היקרות ביותר באזור השרון, בשל מיקומה הסמוך לים. שיכון וכינוי נדל"ן מקימה בעיר ימים את פרויקט היוקרה חלומות צוקי השמורה, בקו ראשון לשמורה וליים. "מכרנו מאז תחילת השיווק של פרויקט חלומות צוקי השמורה 75% מהדירות שהוצאו לשיווק כולן עם נוף לים במידה זו או אחרת", אומרת דורית סדן. "אנו רואים כי מרבית המתעניינים מגיעים לשכונה כי הם מחפשים אחר נוף לים ולשמורת האירוסים הסמוכה ומחפשים איכות חיים ופינוקים ברמה אחרת. מדובר ברוכשים בני 45 ומעלה המחפשים לגור בפרויקט חלומות, עם כל הפינוקים של חדר כושר, בריכת שחייה, מועדון דיירים והכי חשוב נוף לקו ראשון לים".

האם זה היה קהל היעד המקורי?

"יש שוני בין תחילת השיווק של שכונת עיר ימים. בהתחלה הגיעו לשכונה תושבי רמת פולג ונתניה ובהמשך הצטרפו אנשים מתל אביב רמת השרון והרצליה וכמובן תושבי חוף שמחפשים לגור בצמוד לים. מחיר דירת 5 חדרים היה לפני 5 שנים החל מ-2.1 מיליון שקלים, לעומת 3.5 מיליון שקלים כיום, בפרויקט השמורה".

פרויקט נוסף בעיר ימים הוא LAGOON של דיזנגוף סחר. מדובר בשני מגדלי מגורים יוקרה בני 34 ו-37 קומות, הכוללים 320 דירות לצד מלון. לדברי חנון סגל, סמנכ"ל השיווק בחברת דיזנגוף סחר, "נתניה היא עיר חוף כמעט יחידה בארץ שיש בה עדיין קרקעות פנויות לבנייה בסמוך לים. כל משקיע יודע היטב שיש ביקוש רב לנכסים מול הים, במיוחד שעתודות הקרקע על קו החוף יהפכו בעוד מספר שנים למצרך נדיר ויקר מאוד. למעשה משקיעי הנדל"ן מבינים שתמידי יהיה ביקוש לנכסים כאלו, שכן זהו חלומם של הרבה מאוד אנשים. מי שישכיל לרכוש היום נכס מול הים

דירת 5 חדרים החל מ-85 מיליון שקלים. פרויקט נוסף הסמוכים לחוף הים, ממוקם בטירת הכרמל. קבוצת כסט מתחילה בימים אלה לשווק מגדל מגורים בקו ראשון לים בשכונת גלי כרמל החדשה. מדובר במגדל בן 20 קומות ו-80 יח"ד בנות 4 ו-5 חדרים, כאשר דירות 4 חדרים יימכרו החל מ-1.19 מיליון שקלים ודירות 5 חדרים בשטח 130 מ"ר יימכרו החל מ-1.31 מיליון שקלים.

לדברי אליאס טנוס, מנכ"ל קבוצת כסט, "הביקושים לדירות בשכונה מגיעים מכלל הרוכשים החל ממשפרי דור דרך משקיעים ועד זוגות צעירים. מנתוני החברה עולה כי רוכשי הדירות לא הגיעו רק מאזור חיפה אלא גם מתל אביב, גבעתיים ורעננה. טירת הכרמל הפכה בשנה החולפת לאלטרנטיבה לחיפה בשל המחירים האטרקטיביים לעומת הדירות בשכונת נאות פרס הסמוכה אך מצד שני, היא קרובה למוקדי התעסוקה, עורקי תחבורה מרכזיים וכמובן חוף הים".

גם לאורך חופי חדרה ניתן למצוא פרויקטים חדשים. כך למשל, ניתן לרכוש דירה בפרויקט AQUA בשכונת עין הים. רועי אוליניק, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אפי קפיטל, הבונה יחד עם חברת עמרם את הפרויקט הכולל 11 מגדלים עם כ-630 יח"ד, מציין כי "חדרה מאפשרת למגוון של קהלים ליהנות מהמגורים ליד הים. בעוד שתל אביב וגם נתניה מציעות בעיקר דירות יוקרה, הרי שבפרויקט אקווה המחירים מאפשרים גם לזוגות ומשפחות צעירות לגור ליד הים".

על פי נתוני החברה כ-60% מהרוכשים בפרויקט הן משפחות או זוגות צעירים. "15% הם משקיעים הרואים את הפערים בין חדרה לנתניה ותל אביב ומעריכים כי למחירים של פרויקטים ליד הים יש עוד לאן לטפס בשנים הבאות לאור תעודות הקרקע המצומצמות. 25% הם מצמצמי דור שעוברים מצמודי קרקע באזור השרון לדירות יוקרתיות יותר בקו החוף ורוכשים בעיקר את הדירות בבנייני

המשך מעמוד 58

צפון הארץ

אחד הפרויקטים שנבנים היום בסמוך לחוף הוא פרויקט "אכזיב" שבנונת החברות צמח המרמן ואלקטרה נדל"ן בנהריה. הפרויקט שיכלול 30 בניינים וכ-1,000 יח"ד, מתוכן 745 יח"ד בבנייה רוויה. כיום ניתן לרכוש דירת 4 חדרים במחיר של החל מ-1.157 מיליון שקלים. חברת מנרב, מקימה בימים פרויקט שנמצא קו ראשון לים בעכו - "מנרב על הים". הפרויקט כולל 6 מגדלים, 14 קומות ו-67 דירות בכל בניין, במרחק 150 מטר מהחוף. בחברה קובעים כי זהו בין הפרויקטים הבודדים בישראל, אשר נבנה בתחום של 300 מטרים מקו החוף ואולי הפרויקט היחיד הממוקם פחות מ-200 מטרים מהמים, מחוף רחצה מוכרז.

אבי ביתן, סמנכ"ל השיווק של החברה, מסביר את הבחירה בעכו: "שינוי מפת המגורים בצפון ועליית המחירים באזור חיפה, יוצרים מצב של נדידת זוגות צעירים ומשפחות המחפשות איכות חיים, רמת חינוך גבוה לילדים ושמירה על מקום העבודה במטרופולין חיפה או הקריות. את כל אלו ויותר אנו מספקים למשפחות הצעירות מהסביבה כולה ולא בכדי הפך הפרויקט בתוך זמן קצר מאוד למבוקש בקרב אותה אוכלוסייה, הנהנית בנוסף מהטבת מס בגובה 11% בשכר החדושי".

דרומית יותר במערב חיפה נבנית שכונת נאות פרס. השכונה, שבנייתה נמצאת בעיצומה, קרובה לים ליציאה מחיפה. היתרון הגדול של השכונה שרוב הדירות בפרויקטים שנבנים בה צופות לים, מרחק קצר מטיילת של חיפה וקו החוף של העיר.

אחד מהפרויקטים בשכונה הוא טורקזי של חברת יוסי אברהמי. פרויקט טורקזי כולל 365 יח"ד בשלושה מתחמים: פרויקט טורקזי קלאסיק, טורקזי בוטיק וטורקזי פרייבט VIP. מתחם ה-VIP כולל מגדל בגובה 17 קומות ו-4 בניינים בגובה 6 קומות. בפרויקט ניתן לרכוש

25.65x31.95	4/4	עמוד 62	הארץ - השקעות בנדל"ן	28/03/2016	52532663-2
חיים מטילתיעו"ז מירי דוני - 89427					



נוף ממרפסת ערן טאואר בנתניה | הדמיה: דב קורן אדריכלים



פרויקט sea star של יהלומית פרץ בעיר ימים בנתניה | הדמיה: 3dVision

התרחבות מרשים, ואין ספק כי העולים, בעיר מצרפת, כבר מזהים זאת".
 לאחרונה נחנך פרויקט חדש של קבוצת גבאי באשקלון - פרויקט ARIA אותו מקימה החברה בשכונת ברנע החדשה בשטח 501, כ-500 מטרים מהים. בפרויקט מתוכננות דירות 4 ו-5 חדרים וכן דירות גן ופנטהאוז. מחירי דירות 4 חדרים יעמדו על החל מ-1.6 מיליון שקלים ודירות 5 חדרים יימכרו החל מ-1.7 מיליון שקלים.

אילת

בעיר הדרומית ביותר בישראל ישנן דירות שמשקיפות על המפרץ ונהנות מנוף ההרים המשתקף על הים הכחול. יוסי אברהמי, מהיזמים הגדולים בעיר הדרומית ומי שבנה יותר מ-1,200 יח"ד בעיר, מציג מספר פרויקטים.

פרויקט פארק ים VIP הכולל 40 דירות בלבד כ-3 בניינים בני 4 קומות כל אחד. הפרויקט מתוכנן באופן מדורג, וכולל קירות זכוכית, מהן נשקף נוף פתוח למפרץ אילת. הפנטהאוז מוצע למכירה החל מ-3.2 מיליון שקלים. יפה סדן, סמנכ"לית השיווק בחברת יוסי אברהמי מציינת כי "בפרויקט VIP באילת הקמנו פנטהאוז רחב ידיים הצופה לים האדום וכולל בריכת שחייה כסטנדרט. מדובר בפנטהאוז המשתרע על פני 132 מ"ר בתוספת 2 מרפסות של 168 מ"ר במרפסת הגג שילבנו בריכה בגודל של 3 מ"ר על 8 מ"ר. רחצה בבריכה על רקע הים נתן את ההרגשה הזאת ובעצם מבדל אותי משאר הפרויקטים באזור".

שהשכונה תפתח והפארק יוקם כך מחירי הדירות ימשיכו לעלות".

עוד פרויקט הסמוך לחוף, הוא סאן בת ים המשווק על ידי חברת פרומיסלנד. המתחם הינו פרויקט דירות נופש הממוקם על הטיילת של בת ים, בסמוך לחוף תאיו. הפרויקט המוקם מטרים ספורים מקו המים כולל 376 דירות נופש במגוון גדלים, מרכז מסחרי, מרכז קונגרסים ומתחם ספא.

לדברי עינת זקריה, מנכ"לית פרומיסלנד, "בארצות הברית ובעולם כולו זהו תחום מפותח מאוד, אולם בישראל מדובר בקטגוריה חדשה. בעלי הדירות מקבלים חלק מהכנסות המלון על פי גודל דירת הנופש. במהלך השנה הדירה עומדת להשכרה על ידי המלון, מלבד במשך 90 ימים שבהם יכול בעל הדירה להתגורר בה. היתרון הגדול הוא באפשרות מצד אחד ליהנות מחופשה ברמה גבוהה על הים ובראש שקט ומצד שני מדובר בנכס להשקעה שגם משביח את עצמו וגם ניתן ליהנות מההשכרה של הנכס בלי כאב הראש הכרוך בכך".

אשקלון

אחת הערים הצומחות מבחינת היקפי בנייה ליד הים היא אשקלון, עם רצועת חוף ארוכה של 12 קילומטרים. אשקלון זולה יותר מאשדוד השכנה ובטח ביחס לתל אביב. לדברי אוהד סבן, סמנכ"ל חברת דונה, שבונה כיום יותר מ-600 יח"ד באשקלון, "מחירי הדירות באשקלון עולים בצורה מתמדת, והפערים מול אשדוד הסמוכה מוסיפים להצטמצם. לאשקלון פוטנציאל

נוסף על 96 יחידות הדיור הקיימות. לדברי רוני צברי, הבעלים של חברת צברים העוסקת בתחום ההתחדשות העירונית, "השקעות ליד הים לא חייבות להיות בפרויקטי יוקרה חדישים. החכמה היא לרכוש דירות ישנות, כמו למשל נכסים שעומדים לפני פרויקט התחדשות עירונית, נמצאים בסמוך לאזורי הביקוש וממוקמים בקרבת הים. אלו בדיוק אותם אזורים שעדיין לא מיצו את הפוטנציאל הטמון בהם".

בת ים

בבת ים מקודמות כיום תכניות בנייה רבות בעיקר בשכונה החדשה - פארק הים. אחד מהם הוא מגדל EDEN TOWER של אלדר השקעות, המתנשא לגובה של 45 קומות וכ-177 יח"ד. בחברה מסבירים כי ייחודו של המתחם בקרבתו לים ובפארק בשטח של כ-200 דונם שישתרע בין דירות המגורים לחוף. מחירן ההתחלתי של דירות 3 חדרים בפרויקט עומד על כ-1.439 מיליון שקלים, דירות 4 חדרים ימכרו החל מ-1.78 מיליון שקלים ודירות 5 חדרים בקומות גבוהות ימכרו בכ-2.4 מיליון שקלים.

לדברי רו"ח עדי דנה, מנכ"ל חברת אלדר השקעות, "המשקיעים מבינים שבת ים עוד לא מימשה את הפוטנציאל הנדל"ני שלה בהשוואה לערי החוף של ישראל ובעיקר בהשוואה לתל אביב הסמוכה. שכונת פארק הים היא השכונה הגדולה ביותר שנבנית היום בגוש דן ואחת מעתודות הקרקע האחרונות הסמוכות לים ולכן המשקיעים צופים שככל

מוקם על בשורה הראשונה על חוף ימה של תל אביב. מדובר במגדל בן 18 קומות ו-55 דירות. כל הדירות בפרויקט בעלות תיקרה גבוהה וקירות מסך המאפשרות מצד אחד נוף פנוראמי ומצד שני הן בעלות זיגוג כפול המבטיחות בידוד טרמי ואקוסטי. לדברי דליה טורסקי, סמנכ"לית השיווק של רותם שני, "בשנים האחרונות רחוב הירקון הפך למעוז דירות היוקרה בתל אביב. הסיבה לכך ברורה: חופי הים של תל אביב נחשבים לחופי הים הפופולאריים בעולם ומושכים אליהם עשרות מיליוני תיירים מכל העולם בזכות מזג האוויר הנוח השורר בישראל ברוב ימות. רוב רוכשי הדירות בחופי הים של תל אביב הם תושבי חוץ אבל לא רק. ישנם גם רוכשים מהאלפיון העליון שמעדיפים לרכוש בית קיט בתל אביב מול הים. כאשר תכננו את פרויקט ירקון חיפשנו מה יכול לבדל את הפרויקט משאר פרויקטי היוקרה על רצועת החוף. בסופו של דבר כל פרויקטי יוקרה כוללים סטנדרט מאוד גבוה ונוף מדהים".
 פרויקט נוסף ביפו הוא יאפא של חברת צברים. הפרויקט נולד כפתרון חברתי וקהילתי שמטרתו לסייע לבעלי הדירות שידם אינם משגת לשאת בעלויות תיקון הליקויים הבטיחותיים שנתגלו בבניינים הישנים, ומאידך לשלב בשכונה אוכלוסייה חזקה ואיכותית של סטודנטים שישתלבו בקהילה. הפרויקט כולל 6 בניינים עליהם יתווספו זכויות בנייה של 3.5 קומות נוספות וקומת קרקע. בסך הכל יוקמו כ-108 יחידות דיור חדשות ששווקו לסטודנטים,