



← שכונה טובה - חלום ראשון

כאן נחמד  
33 - ליקו

# הסיירת של ראשון לציון

בשכונת חלום ראשון, התחבורה נוחה,  
האוכלוסייה איכותית והמחירים עולים. השקעה  
טובה במרכז הארץ

שכונת חלום ראשון - שנת  
הקמה: 2002 - מיקום: דרום -  
מזרח ראשון לציון - בתי אב:  
404 - חתך סוציאל-אקונומי: בינוני  
עד גבוה - שטח: 32 דונם -  
מבני ציבור: אין - מבני חינוך:  
בן ילדים



## מאת ניל ליברמן

תצלומים: איליה מלניקוב



השם בני נוימן אינו מוכר לכם, אתם כנראה לא גרים בשכונת חלום ראשון, בדרום מורח ראשון לציון. נוימן (58), שעובד כמנהל אגף בתחום הלוגיסטיקה של מפעלי כימיקלים לישראל, עבר להתגורר בשכונה לפני כשלוש שנים ומשמש כיו"ר ועד השכונה, תפקיד שהפך לתחביב לכל רבר: "גרת בהרבה מקומות בחיים שלי, בעיקר בפתח תקוה, ולכן יש לי פרספקטיבה נכונה לומר שזו השכונה הכי טובה שנתקלתי בה מעודי, וראיתי הרבה".

כשנוימן מרבר בעיניים בורקות על השכונה שבה הוא מתגורר, הוא יכול

להדביק אתכם בקלות בגאווה שלו. "זו שכונה יפהפייה שבנויה מבניינים בני שלוש קומות. אין אחד שבא לבקר אותי שלא יוצא מגדרו כשהוא רואה את חזות הבניינים וההשקעה בחזות של כל השכונה בכלל". נוימן, יחד עם חברים נוספים מהשכונה, התחיל לארגן לפני כשנתיים מפגשים לתושבי השכונה, והתוצאות מרשימות: "לפני כחודש וחצי הוצאנו שני אוטובוסים מלאים בתושבים לטיול לילי בחומות ירושלים. על הדרך קיימנו גם ארוחת ערב משוחזרת באחת ממסעדות הבירה. היה ערב בלתי נשכח", הוא מספר.

הטיול שנערך לפני חודש וחצי אינו מקרה חד פעמי. תושבי השכונה קיימו בשנתיים האחרונות כמה טיולים בצפון הארץ ובדרומה. במקרים אחרים מתקיימות סדנאות בשכונה: "קיימנו כמה מפגשים של אנשי השכונה

## המתווך נסים זקיף: "מדובר בשכונה הטובה ביותר במזרח ראשון לציון כיום, יחד עם שכונת נוה הדרים. הדירות בשכונה רושמות עליות מתונות אך עקביות ברמות המחירים, ויש לצפות לעליות נוספות"

בנושאים שונים כמו אלימות ועוד. לכל מפגש כזה מגיעים בין 30 ל-100 תושבים", מספר נוימן בגאווה. ואם הגיבוש הזה לא מספיק, לשכונה יש גם פורום באינטרנט שאותו מנהל תושב השכונה אהרון אפלמן, שמעריך אף הוא את המקום שבו הוא גר, אך מעדיף להשאיר את המלים החמות לנוימן: "הגיבוש פה גדול וזה ממש כיף לגור בשכונה שבה אנשים מודעים לסביבה שלהם. אני יכול רק להצטער שלא באתי לגור כאן בשנייה שבה נפתחה השכונה למגורים".

### בנייני 3 קומות על נבעה ירוקה

בשנת 2001 התחיל שלב האכלוס בפריקט חלום ראשון, שנבנה בדרום-מזרח ראשון לציון על ידי חברת



אמריקה ישראל בשיתוף חברת דנקנר השקעות מקבוצת דלק גדל". בשכונה נבנו 404 יחידות דיור הכוללות דירות בנות שלוש, ארבע וחמישה חדרים. חלקן דירות גן, חלקן פנטהאוסים. כל הבניינים בשכונה נבנו עד לגובה של שלוש קומות, והם פרושים על פני שני רחובות מרכזיים - רבי יהודה הנשיא ורבי משה בן נחמן.

מאז שנת ה'90 התפתחה ראשון לציון, שחוגגת השנה 125 שנים להיווסדה, בקצב מואץ יותר מכל עיר אחרת במרכז הארץ. נהוג לחשוב על העיר כמונחים של מערב ומזרח כשבאמצע מבתר אותה כביש 4 (גהה). שכונת חלום ראשון נבנתה בצד המזרחי של העיר, שרוקקא מזוהה יותר עם החלק הישן והפחות יוקרתי, אך מיקומה של השכונה על גבעה ירוקה, בפאתי מזרח העיר, כסביבה פתוחה לנוף פירסיס הקל על משוקיה למשוך אוכלוסייה איכותית, ודי מודרני נמכרו כל 404 היחידות, כשתהליך אכלוס השכונה התבצע עד תחילת 2005.

### ביקושים עצומים - היצע נמוך

תחילה שוקק השכונה באמצעות חבר, ארגון משרתי צבא הקבע והגמלאים, ולמקום הגיעו אנשי צבא רבים שאליהם הצטרפו אנשי היי טק, וזוגות צעירים וגם אוכלוסיות מבוססות ומבוגרות יותר בסביבות גילאי ה'50. "כיום הביקושים לשכונה עצומים, אך היקף ההיצע נמוך", מספר המתווך נסים זקיף. לדבריו, מרובי בשכונה הטובה ביותר במזרח ראשון לציון כיום, יחד עם שכונת נוה הדרים. הדירות בשכונה, הוא מוסיף, רושמות עליות מתונות אך עקביות ברמות המחירים, ויש לצפות לעליות



קרי דירות גן ופנטהאוסים, הוא כ־270 אלף דולר.

"כשקניתי את דירת הגן בת ארבעת החודשים שלי לפני ארבע שנים היא עלתה 216 אלף דולר. כיום מחירה נאמד ב־300 אלף דולר", גורס נוימן.

גם דמות המחירים שעליהן מצהירים מתווכים מציירים תמונה דומה, ולפיה דירת שלושה חדרים שנקנתה לפני שש שנים בלבד בכ־155 אלף דולר, עולה כיום כ־200 אלף דולר. דירת ארבעה חדרים שעלתה כ־195 אלף דולר עולה כיום כ־265 אלף דולר. מחיריהן של דירות המישה חדרים עלו ב־60 אלף דולר בממוצע לעומת מחירן לפני שש שנים, ומחירן הממוצע כיום הוא כ־300 אלף דולר. גם תושבי השכונה המביעים רצון למכור את דירותיהם, או שמכרו כבר, מספרים כי "הדירות נחטפו מיר". הסיבות לעליית המחירים מגוונות.

ראשית, מדובר בשכונה שבה דמת השידושים גבוהה, והחזות המוללת שלה, מעבר ליופיים של הבתים, היא ברמה גבוהה. שנית, מדובר בשכונה בעלת ממשק תחבורתי מעולה. "תחנת הרכבת ממוקמת במרחק של פחות מעשר דקות הליכה מהשכונה", אומר נוימן.

השיירות של תושבי השכונה שנועות לכיוון הרכבת בבקרים מראות עד כמה כלי תחבורה זה עוזר לחיי התושבים. מעבר לקיומה של הרכבת, הכניסה והיציאה לשכונה מכיוון כביש 4 (גהה) היא קלה ומהירה ונעשית בדרך שאינה ראשית. בשכונה שבה ל־95% מתושביה יש לפחות כלי רכב אחד, מדובר בנקודה קריטית. "חיוק תחבורתי" נוסף תקבל השכונה בתוך כשנתיים עם גמר סלילתו של כביש הרחוב 431 המחבר את ראשון עם העיר מודיעין.

סיבה נוספת לעלייה פוטנציאלית בקרנה של השכונה טמונה בשכונה החדשה נוספת שאמורה להתחיל להיבנות בקרוב מדרום, שכונת כלניות, שתכלול 224 יחידות דיור. "שכונה איכותית נוספת בחלק הזה של ראשון לציון תגרום לביקושים לעלות עוד יותר וכך גם למחירים", מסביר המתווך אופיר מורחי, הצופה עליות מחירים של כ־5% נוספים בשכונת הלום ראשון. ■

נוספות. "כבר זמן רב יש ביקוש רב לשכונה בעיקר מצד זוגות צעירים שידם משגת את רמת המחירים בשכונה וכן מצד איכלוסיות מבוגרות ואמידות יותר שרוצות ליהנות מאיכות חיים גבוהה", אומר המתווך אופיר מורחי.

מתכננת הערים ד"ר רינה דגני, מנכ"לית חברת ניאוקרטוגרפיה, מציינת כי העלייה הגדולה במחירי הדירות בשכונה התרחשה בשנת 2004: "עד לשנה זו מחיר ממוצע לדירה היה קצת יותר מ־200 אלף דולר. כיום הוא מתקרב כבר ל־230 אלף דולר, עם עליות קטנות, ממוצע המחירים של הדירות המיוחדות,

עסקות שנעשו באחרונה

דירת 3 חדרים ברחוב רבי משה בן נחמן, קומה שנייה עם חנייה ומחסן, נמכרה ב־850 אלף שקל (כ־200 אלף דולר) □ פנטהאוס 4 חדרים, 125 מ"ר (ללא שטח המרפסת), קומה שלישית עם חנייה ומחסן, נמכר ב־1.44 מיליון שקל (כ־340 אלף דולר) □ דירת 4 חדרים, 115 מ"ר, קומה שנייה עם מרפסת שמש גדולה, חנייה ומחסן, נמכרה ב־1.05 מיליון שקל (כ־248 אלף דולר) □ דירת 3 חדרים, 90 מ"ר, קומה שנייה עם חנייה ומחסן, נמכרה ב־828 אלף שקל (כ־195 אלף דולר)

נתונים: נסים זקין ואפיר מורחי

