

ובמרכז: הבינתחומי

אחרי שנים של בנייה מפוזרת בהרצליה היוקרה מקדמת העירייה הקמת מתחם שכונתי שיקיף את המרכז הבינתחומי מהקומות הגבוהות בשכונה ייראו גלי הים ומחירי הנדל"ן בתל אביב קרובים מתמיד

מאת רז שמולסקי
תצלומים: איליה מלניקוב

האזור הזה לא פחות יקר מרמת השרון, אומר דרור תורן, סמנכ"ל השיווק של אמריקה ישראל, הבונה כמה פרויקטים בהרצליה היוקרה, איזור המגורים הצפון-מזרחי של העיר. "לפני עשר שנים אי אפשר היה לומר דבר כזה, אבל מהבחינה השמאית הרצליה אמורה להיות יותר יקרה אפילו מרעננה, מכיוון שהיא קרובה יותר לתל אביב. אם מערכת החינוך בעיר טובה ויש אוכלוסייה איכותית, אין סיבה שהיא תהיה זולה מרעננה".

במשך עשרות שנים פיגרו מחירי הדירות בהרצליה - להוציא הרצליה פיתוח - אחר שכנותיה רמת השרון ורעננה, בעיקר בשל מיעוט בנייה חדשה. השכונה החדשה ביותר, הרצליה היוקרה, החלה להיבנות לפני כ-40 שנה ולמרות המיקום המוצלח שלה האדריכלות של רוב הבתים מיושנת וסטנדרט הבנייה אינו מתאים לזה המוצע כיום.

הרצליה היוקרה מתפרסת בין המתחם המזרחי והוותיק הגובל בדרך ירושלים לבין האזור המתחדש סמוך למרכז הבינתחומי במערב. עד שנת 2000 כמעט שלא נבנו בה מתחמי מגורים אלא בנייני מגורים בודדים. בשנים 2000-2001 נבנה פרויקט ראשון בן 250 דירות ברחוב אמה טאובר פרדימן

במזרח השכונה - הפרויקט של אשרמן. אחריו קמו פרויקטים כמו לייף של היום הרשי פרידמן (122 יחידות דירה) ונוטן של אמריקה ישראל וקרן נדל"ן (250 יחידות דירה).

בצד המערבי התרכזו פרויקטים כמו גרין פארק, וסט פארק וג'נדי אחזקות ברחוב דוד שמעוני. משם המשיכה השכונה להתפתח לכיוון מערב עם פרויקטים כמו אביב באלתרמן, מגדלי אפולוניה ואמירי הרצליה. פרויקט נוסף של חברת פרשקובסקי גובל ברחוב כנפי נשרים מול המרכז הבינתחומי. כל הפרויקטים נמצאים לקראת סיום הבנייה או שכבר אוכלסו. "הבנייה החדשה קרובה למיצוי ונשארו עוד פרויקטים בודדים שיוזמו קבוצות רכישה. כל הדירות נמכרו מראש, אך שם צפויות עסקות יד שנייה", אומר גורי יוסף מאנגלו סכסון הרצליה המתמחה בהרצליה היוקרה.

ואולם, עיריית הרצליה מתכננת להגדיל את היצע הדירות באיזור. בחודש האחרון התקדמה תוכנית הרצליה 120 לבניית מתחם חדש בצד המערבי של השכונה, שיכלול 704 דירות. תוכנית בנייה בהיקף כזה נדירה בהרצליה. בימים אלה היא עומדת לפני אישור בתום שנה של הפקדה



להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. מדובר בקרקע חקלאית בשטח 275 דונם שעליה נמצא בין היתר המרכז הבינתחומי. השכונה החדשה תיבנה בשני מתחמים: כ-230 דירות ממזרח למרכז ו-474 דירות ממערב למרכז.

מהתוכנית אפשר לגזור את אופי השכונה העתידית - יוקרתית ואינטימית. גובה הבנייה יהיה 13-7 קומות בלבד. העירייה יכולה היתה לקדם תוכניות למגדלים בני 15 קומות ויותר (אם תמומש התוכנית לפנינו שדה התעופה הסמוך) אבל החליטה לבנות בניינים נמוכים כדי לשמר אופי כפרי לשכונה. כמו כן לא ייבנו שם אלפי דירות והיצע הדירות המצומצם צפוי להעלות את

השכונה העתידית תהיה יוקרתית ואינטימית. גובה הבנייה יהיה 13-7 קומות בלבד. העירייה החליטה לבנות בניינים נמוכים כדי לשמר אופי כפרי לשכונה. היצע הדירות המצומצם צפוי להעלות את מחירו



מגדלי אפולוניה

מגדל אביב באלתרמן



"למעט צמרות, האזור הזה הכי יקר בעיר", מספר יוסף. "המיקום מעולה - מערבית ממנו נמצאים פארק הרצליה ואחריו הרצליה פיתוח. במגדל אביב באלתרמן, למשל, כבר מהקומה החמישית רואים נוף לים. לאזור הזה יש נגישות טובה - הוא קרוב ליציאות לאילון ולכביש החוף, ובנוסף לפארק סמוכים לו הספורטק וקניון שבעת הכוכבים".

חברת אמריקה ישראל בנתה בשכונה כמה פרויקטים. הראשון שבהם היה אביב באלתרמן, הכולל שלושה בניינים בני שבע-שמונה קומות ובהם 79 דירות. השני היה מגדל אביב באלתרמן בגובה 15 קומות ובו 55 דירות. מחירי הבתים בפרויקטים צמחו עם התקדמות הבנייה. כך למשל, דירת חמישה חדרים בקומה השביעית בשטח 140 מ"ר באביב באלתרמן נמכרה ב-3.06

מחירו במשך השנים. נתון נוסף שכדאי לשים אליו לב הוא השטח הממוצע של הדירות - 130 מ"ר עיקרי (לא כולל ממ"ד). מדובר בדירות גדולות, ולכן צפוי שהקבלנים יתאימו לכך את סטנדרט הבנייה, מה שיגרום לייקור נוסף של מחירים.

במערב הכל חדש

מוקדם מדי לקבוע מה יהיו המחירים בשכונה החדשה, אך ניתן ללמוד על המגמה לפי המחירים במתחמי הבנייה הסמוכים. אם פרויקט אשרמן במזרח שנבנה בתחילת העשור סבל מביקושים נמוכים והיה זול גם באופן יחסי לפרויקטים אחרים בשרון, כמה שנים לאחר מכן נבנו הפרויקטים החדשים במערב והצליחו להציב רף מחירים חדש להרצליה.

הרצליה 1920 (שם התוכנית)

מיקום: צפון מזרח הרצליה. השכונה מקיפה את המרכז הבינתחומי ממזרח וממערב **גבולות:** מחם בגין (צפון), דרך ז'בוטינסקי (מערב), נתן אלתרמן (דרום) וכנפי נשרים (מזרח) **שטח:** 275 דונם **בתי אב:** 704 **עסקות אחרונות בפרויקטים סמוכים:** פרשקובסקי בהרצליה: דירת חמישה חדרים בקומה שנייה, 125 מ"ר, מרפסת בשטח 14 מ"ר ושתי חניות תת קרקעיות נמכרה ב-2.75 מיליון שקל • **אביב באלתרמן:** דירת 4 חדרים, 104 מ"ר בקומה 14 נמכרה ב-2.42 מיליון שקל **נוטן:** פנטהאוז בקומה השמינית, 4 חדרים, 127 מ"ר, מרפסת בשטח 43 מ"ר, שתי חניות ומחסן נמכר ב-3.62 מיליון שקל • דירת 4 חדרים בקומה הרביעית, 105 מ"ר, מרפסת בשטח 13 מ"ר, שתי חניות ומחסן נמכרה ב-2.16 מיליון שקל

מיליון שקל לפני פחות מחצי שנה. דירה דומה בקומה 11 נמכרה חודשיים לפני כן, באוגוסט, ב-2.77 מיליון שקל ובמאוס מחירה היה 2.21 מיליון שקל.

הפרויקט החדש ביותר של אמריקה ישראל הוא נוטן בפנינת הרחובות הבריגדה היהודית שמעון ויונטל, הכולל שני בניינים בני 50 דירות נמצאים לפני אכלוס ושני בניינים נוספים שקיבלו בחודש האחרון היתר בנייה עם מספר דומה של דירות. "אנחנו לא מוכרים את כל הדירות מראש, אלא בונים ומוכרים תוך כדי תנועה", אומר תורן, סמנכ"ל השיווק. "במקרה של נוטן נמכרו 50 דירות בשישה חודשים ונשארו שישה פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים בלבד. מדובר בקצב מכירות סביר".

באחרונה נמכר בפרויקט נוטן פנטהאוז בקומה השביעית בן חמישה חדרים (150 מ"ר ו-41 מ"ר מרפסת) עם שתי חניות ומחסן תמורת 3.8 מיליון שקל. לדברי תורן, במהלך השיווק של הפרויקט ערכה החברה השוואת מחירים לפרויקטים ברמת השרון ומצאה שהפרויקט בהרצליה יקר יותר. "אנחנו מתחילים בשיווק פרויקט בשכונת נווה גן ברמת השרון, על גבול תל ברוך בצפון תל אביב. מחיר דירת חמישה חדרים שם הוא 3-2.8 מיליון שקל - שמזכיר את המחירים שאנחנו מבקשים בהרצליה".

בנתוני רשות המסים מופיעות עסקות יד שנייה מעטות בפרויקטים שאוכלסו בשנה האחרונה בהרצליה. מחירי העסקות האחרונות אכן מדביקים את מחירי השיווק של אמריקה ישראל בנווה גן. עם זאת, יש לזכור כי בפרויקט ברמת השרון מדובר ברכישת דירות על הנניר - שמחיריהן בדרך כלל נמוכים יותר מאשר דירות יד שנייה בפרויקט שבנייתו הסתיימה. ■



פרשקובסקי מול הבינתחומי