

להיט למשתכן

בנייה ירוקה במגדל העמק, התחדשות עירונית בתל אביב, "בועה" אורבנית בטירת הכרמל, פינוי-בינוי עצום בבת ים והשכונה שתשבור את הסטיגמה של אור עקיבא. מיוחד ל-G: כך נראים האזורים החמים בנדל"ן של השנים הקרובות ← צאלה קוטלר



"היום המילה פריפריה קיבלה גוון קצת שונה והרבה יותר חיובי וענייני. אנשים לא נבהלים ממנה, וזה בא לידי ביטוי בשטח"

כ

ל שר אוצר צריך סלוגן קליט כדי להעביר לציבור את התוכניות שלו. בממשלה הקודמת הלהיטים היו "דיוור בר השגה", "מע"מ אפס" ו"מחיר למשתכן". בקרנציה הנוכחית מילות המפתח הן "התחדשות עירונית", "הנושא נידון בוועדה מיוחדת שהוקמה לאחרונה", אומרים ל-G באוצר, ומוסיפים כי הוועדה הו "תפעל לשחרור חסמים בתוכניות להתחדשות עירונית ותפעל להגדלת היצע יחידות הירור במרקם העירוני הוותיק". במילים אחרות: לשחרר קצת את הפקק בעיקר מתוכניות הפינוי-בינוי, שמתעכבות במשך שנים עד לתחילת הביצוע.

התחדשות עירונית הייתה גם השם החם בקרב יומים בתחום הבנייה שאליהם פנינו, כדי שיצביעו על המתחמים החמים של השנים הקרובות (ראו מסגרות בהמשך). האנשים שעמם דיברנו מדמינים בהוונם שיכונן רכבת שהופכים למגדלים עכשוויים עם אוכלוסייה חזקה, ילדים מתרועעים במרשאות וחינוך מצויין. את

"אני לא הייתי חותמת על הגישה שגורסת כאלה המשוועים כבר שנים ליחס, ושבהם רמות המחירים נמוכות מהמוצע בשוק, מה שהופך אותם גם ליעד עבור המשקיעים. האם המתחמים האלה הם אכן הרבר החם הבא בנדל"ן? על-פי ד"ר טליה מרגלית, אדריכלית המתמחה בתכנון ובעיצוב עירוני, מרצה בכירה בבית הספר לאדריכלות באוניברסיטת תל אביב, התשובה יכולה להיות חיובית אם התהליך יבוצע בדרך הנכונה. "לא היה דור שעשה תכנון עירוני נכון, אבל יש דברים שאנחנו יודעים שלא כדאי לעשות".

אם כך, מהי המסקנה שלך לגבי המתחמים הללו שעוברים התחדשות? "המסקנה היא שכדי לייצר התחדשות עירונית הוליסטית אפשר לבנות על השוק, אבל לא רק עליו. הפתרון לדעתי הוא להעביר 'מכיס לכיס' - מהאזורים החזקים לחלשים - וכך לייצר מתחמים חדשים ומתחדשים שמשפיעים על זה".

כמו מוז, למשל? "בניית מגדלים, למשל. זו בנייה שגם אם

- המקום: אור עקיבא
- הפרויקט: פינוי-בינוי
- היום: אשתרום [אשרד נמצאת אך היא במשא ומתן על חלק בפרויקט]

המחסום הפסיכולוגי נפרץ

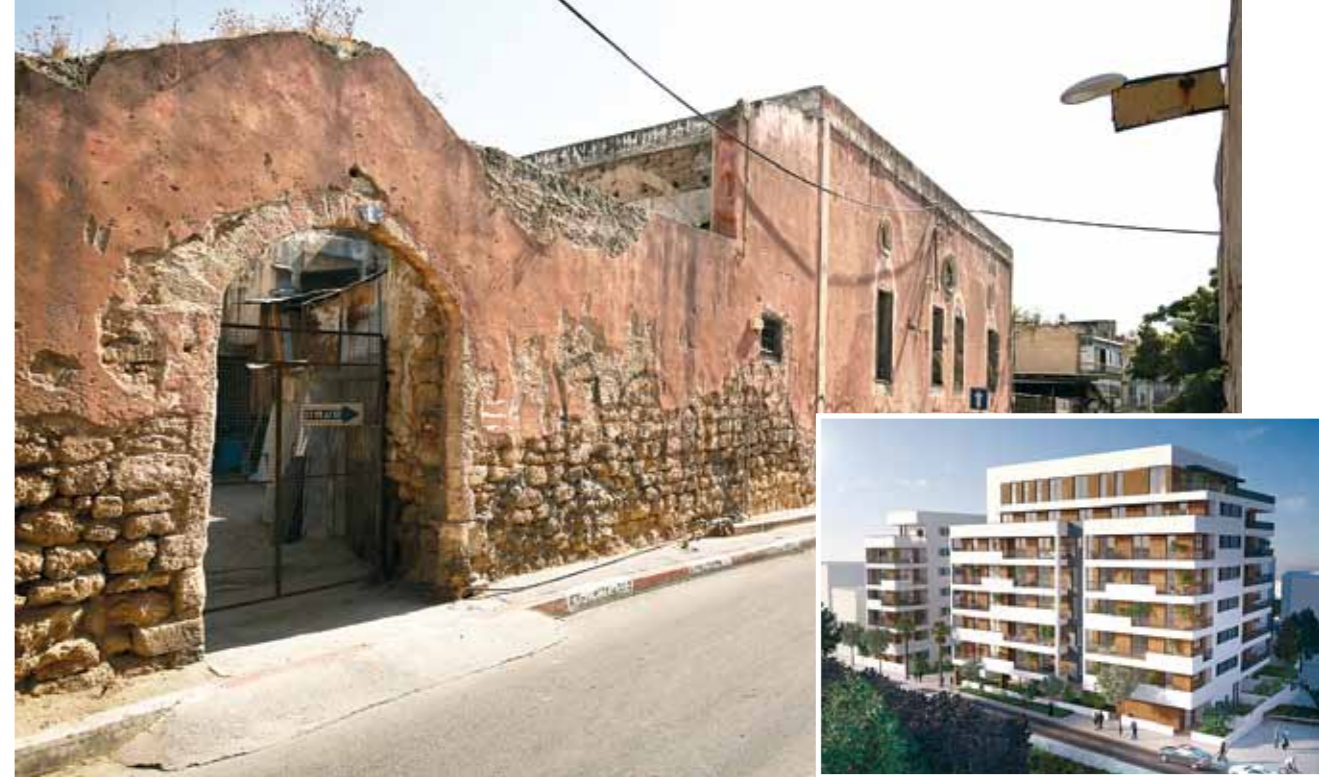
בתחילת החודש דווח בגלובס על הסכם שנחתם בין יומי נדל"ן הפועלים באור עקיבא, שלפיו תבצע תוכנית פינוי-בינוי משמעותית בעיר, שאותה יזמה חברת NSA ושאושרה לפני כמה חודשים על-ידי הוועדה המחוזית. על-פי הדיווחים, חברת אשטרום תקבל בלעדיות לבניית 1,750 דירות בפרויקט, שיחולק לשלושה שלבים. גורמים בענף מעריכים כי אם תבנה אשטרום את כל שלבי הפרויקט - מדובר בשלושה שלבים. גורמים בענף מעריכים כי אם תבנה אשטרום את כל שלבי הפרויקט - מדובר בחוזה ביצוע בהיקף כולל של כמיליארד שקלים. רחלי ברזול, סמנכ"לית השיווק של חברת אשרד, מכירה היטב את הפרויקט ומדווחת כי אשרד נמצאים גם הם במשא ומתן שקשור בו, והיא

תולה תקוות רבות בהתפתחות של אור עקיבא. "אור עקיבא זאת עיר שהשכיחה לעשות הרבה בנושא התחדשות עירונית, ולדעתי בעוד שנה-שנתיים היא בכלל תעוף", היא אומרת. "אנחנו אמנם מסיימים בימים אלה את 15 הדירות שנשארו בפרויקט שלנו בשכונת הויבל, אבל מאוד מאמינים בשכונה החדשה של העיר". שכונת הויבל באור עקיבא החלה להיבנות בתחילת העשור ונחשבת לשכונת היוקרה של העיר. על-פי חברת אשרד, כשהם החלו לשווק את הדירות בשכונה החדשה בשנת 2011, המחירים היו כ-950 אלף שקלים לדירות ארבעה חדרים. כיום המחירים לדירות אלה עומדים על כ-1.15 מיליון שקלים,

וצופים שהם עוד יעלו בין 5% ל-10%. "יובל זאת", מדגישה ברזול, "הם נמוכים בכי-200 אלף שקלים מכפר יונה, למשל, ולעיתים זה בדיוק ההון העצמי שחסר לזוגות צעירים בימינו".

מהם החסמים הפסיכולוגיים בפרויקט מהסוג הזה באור עקיבא?

"זה מתחיל בזה שכתוב לך בתעודת זהות שאת גרה באור עקיבא, שנתפסת כמקום נחות יותר מהסביבה שלו. אבל ברגע שאת מגיעה ורואה את הפרוטנציאל, המחסום נפרץ. אני חושבת שהיום המילה פריפריה קיבלה גוון קצת שונה והרבה יותר חיובי וענייני. אנשים לא נבהלים ממנה, וזה בא לידי ביטוי בשטח".



רמת אביב ג' בשוק העלייה

- **המקום:** מתחם שוק העלייה בתל אביב
- **הפרויקט:** התחדשות עירונית
- **יזם:** יובלים

האם בתל אביב יש אזור שעדיין מאפשר רכישה של דירות במחירים סבירים שיכולים לגלם גם השקעה נבונה? על-פי הרוחות בשטח, ניכר שיזמי הנדל"ן פונים כעת לשכונות הנחשבות לקשות, כמו מתחם שוק העלייה, כשבדק עיריית תל אביב מסמנת את האזור כמוקד להתחדשות עירונית.

לאחר שנים רבות של תוכניות שעברו וגולגול רבים, הודיעה לאחרונה עיריית תל אביב שהיא מקימה על הריסות שוק העלייה פרויקט מגורים שיכלול 77 דירות חדשות ועוד שבעים יחידות של דיור בר השגה, ויכלול גם קאנטרי קלאב ומרכזי תרבות.

חברת יובלים הייתה מהראשונות לזהות את הפוטנציאל בשכונה כבר לפני ארבע שנים, כשרכשה מגרש בן שני דונמים ברחוב חזנוביץ' במתחם. בשנה האחרונה רכשה מגרש צמוד נוסף, בעסקת קומבינציה עם בעלים פרטיים.

כך נולד פרויקט חזנוביץ' - 91 דירות בנות שניים עד ארבעה חדרים עם מרפסות, בשלושה בניינים בני שבע קומות. לדברי איציק ברוך, הבעלים

אין לנו ספק שהאזור יצמח ויתפתח הרבה יותר מהשכונות הצפוניות של תל אביב או רמת אביב ג'".
גם הכוונות של עיריית תל אביב באזור נותנות רוח גבית, אני מניחה.
"רק לפני מספר חודשים פורסמו התוצאות של המכרז של העירייה, והיה סיבוב קודם שלא נבחר בו זוכה. אבל כן, זה היה ברקע והיה צפוי לקרות. אבל בכל מקרה, יש עוד עשרים פרויקטים קטנים יותר, שנמצאים בשלבי תכנון וביצוע של קבוצות רכישה ושל יומים נוספים באזור".

לאיזה קהל אתם פונים?
"לשני קהלים מרכזיים: קהל של משקיעים שחושבים לקנות דירה לצורכי השקעה, כיוון שהאזור ללא ספק ישיב את ערכו; אבל גם לכאלה שקונים דירות לשימוש עצמי, בעיקר דירות של שלושה-ארבעה חדרים. דירת ארבע חדרים שעולה אצלנו בין 2.3 ל-2.8 מיליון שקלים, תעלה בשכונות הצפוניות של תל אביב 4.5 מיליון ובלב העיר 5.5 מיליון".

ובכל זאת, ישנם חסמים פסיכולוגיים באזור.
"פקטור חשוב זה הפיננסי של מתחם התחנה המרכזית שישנה את האזור. יש מהגרים שחיים בשכונה, אבל המספר שלהם פחת משמעותית מאז שרכשנו את הקרקע בשנת 2010, ומשנה לשנה, באופן טבעי, ככל שנהרסים בניינים ישנים, וככל שהמדינה מקשה את ידה ביחס למהגרים, הנוכחות שלהם הולכת ומצטמצמת".

מצד שני, גם האמנים והצעירים לא יישארו באזור לפי התחזית שלך, הם פשוט לא יוכלו לאפשר זאת לעצמם.
"אדרבא, בעתיד, אם הם ירצו לגור בתל אביב, הם יצטרכו להתאמן ולקנות דירה במתחם העלייה, כי אחרת, במרכז תל אביב אין להם בכלל סיכוי לגור".

"יש מהגרים שחיים בשכונה, אבל המספר שלהם פחת משמעותית מאז שרכשנו את הקרקע בשנת 2010, ומשנה לשנה, באופן טבעי, ככל שנהרסים בניינים ישנים, וככל שהמדינה מקשה את ידה ביחס למהגרים, הנוכחות שלהם הולכת ומצטמצמת"

מרחק נשיקה מתל אביב

במתחם הרחובות ניסנבאום, יוספטל, הרב לוי וכ"ט בנובמבר בנייני בת ים מתוכנן פרויקט הפינוי-בינוי הגדול ביותר שנעשה עד כה בישראל. על-פני 17 דונמים, שבהם עומדות כיום 430 יחידות דיור בבנייני רכבת ישנים, ייבנו כאלפיים יחידות דיור ב-14 מגדלי מגורים בני ארבעים קומות. כך על-פי התוכנית שאושרה בשנת 2013 בוועדה המקומית. אחרי החגים, מדווחים בחברת אמריקה ישראל, שיוזמת את הפרויקט, התוכנית תעלה לאישורה של הוועדה המחוזית. "זאת ממש שכונה חדשה שממוקמת באמצע בת ים", מתגאה דרור תורן, משנה למנכ"ל אמריקה ישראל, "מענין חצי עיר חדשה בתוך עיר".

ההיקף הכספי של הפרויקט נאמד בכ-2 מיליארד שקלים, סכום עתק לפרויקט פינוי-בינוי, שבמקרה הזה גם חריג בהיקפו. הפוטנציאל ברור: בת ים נהנית ממרחק נשיקה מתל אביב ושוכנת על חוף הים. "בת ים היא אחת הערים שנתנה את הקפיצה הפחות משמעותית במרכז ויש בה פוטנציאל אדיר", מוסיף תורן. "למרות הסטיגמות יש לה גם אוכלוסייה חזקה מאוד, דור שני איכותי לעולים החדשים בזמנו. אנוני אופטימיים לגבי המתחם".

מיהו קהל היעד שלכם?
"מי שקונה דירה בבת ים, בראשון לציון או



בחולון. לא חסרים לקוחות שירצו לקנות דירה במתחם הזה במחיר סביר. כעת, מי שגר באזור הם אלה שיכולים להרשות לעצמם דירות ב-900 אלף שקל ובמיליון שקל. מי שיקנה דירות במתחם החדש הם כאלה שיכולים להרשות לעצמם דירה ב-1.6 או ב-2 מיליון שקלים וצפונה. אוטומטית זה ממפה את האוכלוסייה".

איך השוק באזור מגיב לתוכנית?
"הפרויקט הוא לא סוד, אבל עדיין יש המון חשדנות. אני לא מאמין שמישהו מגלם את הפרויקט המתוכנן במחיר של הדירה שלו ברחובות המדוברים או הסמוכים - ואם כן, זה בשוליים. הרי איפה שלא תזדקק אבן במרכז הרצף יהיה מי שימכור דירה ישנה ויגיד שמתוכנן בה פינוי-בינוי או תמ"א 38. עכשיו תראי מה קורה: אם, נניח, השווי הריאלי של דירה במתחם המתוכנן הוא כיום 900 אלף שקלים, אז יבוא הקונה ששומע על המתחם, אבל הוא יסכים לשלם עוד 5%, ולא אגורה אחת יותר - כי הוא סקפטי לגבי העתיד. אבל לא מדובר בשווי האמיתי של הנכס, כי בסוף התהליך הוא יהיה הרבה יותר גבוה: דירת 2.5 חדרים במבנה ישן באתם רחובות תהפוך בסופו של תהליך לדירת 3.5 חדרים חדשה".

אפשר להבין את החשדנות: מדינת ישראל לא מאוד מצטיינת ביישום של תוכניות כאלה,



דרור תורן, אמריקה ישראל



- המקום: רמת השרון
- הפרויקט: פינוי-בינוי
- היזם: יובלים

ריכוז גבוה של בניינים ישנים

את שערות ראשינו, חורקים שינים וממשיכים הלאה. מצד שני, הפרויקט התחיל כשלא הכירו את המונחים של פינוי-בינוי; נכון להיום זה נכנס לתודעה והפך למסלול מוכר. יש לא מעט סיכון, אבל מטבענו כיוזמים אנחנו אופטימיים. אנחנו מאמינים באזור ובדרך להתחדשות של המתחם ומתחילים לראות את ההתקדמות בשטח."

פרויקטים של פינוי-בינוי. כל זה מעורר את השכונה ומייצר חיים חדשים."

אתם עוסקים בקידום הפרויקט במשך עשור. תהליך ההתחדשות עלול להיות ממושך ומייגע, לא?

"זה אכן מתסכל מאוד. התהליכים הביורוקרטיים הם סיוזיפיים, ואנחנו תופסים את עצמנו מורטים

בשכונת מורשה ברמת השרון עולים דיווחים רבים על פרויקטים מתוכננים של פינוי-בינוי. כמעט מוזר איך השכונה, הממוקמת ממש בכניסה לעיר, נותרה מבושלת ולא מימשה את הפוטנציאל הגלום בה עד כה. האם עכשיו כל זה צפוי להשתנות? גל ההתחדשות העירונית בשכונה, כך מדווחים חברת יובלים שפועלת באזור, צפוי לכלול הקמה של מעל 2,500 יחידות דיור בשישה-שבעה פרויקטים, שחלקם בביצוע, כמו הפרויקט של יובלים ותדהר.

על-פי איציק ברוך, הבעלים של הקבוצה, "יש בשכונת מורשה ריכוז יחסית גבוה של בניינים ישנים, שהעירייה החליטה לקדם וליוזם בהם

"התהליכים הביורוקרטיים הם סיוזיפיים, ואנחנו תופסים את עצמנו מורטים את שערות ראשינו, חורקים שינים וממשיכים הלאה. מצד שני, הפרויקט התחיל כשלא הכירו את המונחים של פינוי-בינוי. נכון להיום, זה נכנס לתודעה והפך למסלול מוכר"

"אין אינטגרציה עם השכונות הקיימות"

בכניסה הדרומית לטירת הכרמל, השוכנת על קו החוף סמוך לחיפה, היו פעם מטעי בנות. כיום כבר נבנית שם שכונה חדשה, ממש מאפס. חברות בנייה רבות לוקחות חלק בשכונה החדשה, גלי כרמל, בהן גם חברת אשדר, שהפרויקט שלה באזור כולל 138 יחידות דיור בשלושה בניינים בני 12 קומות. בקרוב תצא החברה לשיווק של פרויקט חדש בשכונה, שיכלול 104 דירות, הצופות גם הן לים. אסף יעקב, מנהל המכירות בפרויקט של אשדר, מספר כי המחירים בפרויקט נעים מדירת ארבעה חדרים ב-1.153 מיליון שקלים עד לפנטהאוז בן חמישה חדרים שנמכר ב-1.7 מיליון שקלים.

בין הרוכשים בפרויקט, מדווחת רחלי בריזל, סמנכ"לית השיווק של אשדר, הגיעו בנים מטירת הכרמל, תושבים מחיפה שעבורם זו אלטרנטיבה מבחינת רמות מחירים, ומשקיעים, המהווים כעת כ-10% מן המתעניינים.

כשיעקב ערך עברונו סיבוב בעיר, הוא הדגים את קו התפר שבין טירת הכרמל הוותיקה לשכונה החדשה. לא ניכר שמעבר לבניית השכונה נעשים מאמצים להתחדשות עירונית בטירת הכרמל, והכול עומד בעינו - המרכזים המסחריים הוותיקים שנעצרו בשנות ה-80 או בנייני הרכבת.

"התדמית של טירת הכרמל פוגעת במידה מסוימת בפרויקט", מודה בריזל, "אבל השכונה החדשה ממוקמת בצורה נפרדת ומבודדת מהשכונות הוותיקות. היא על הגבול המערבי של טירת הכרמל וקרובה לים, ויש גוף נפלא ואוויר טוב. אין אינטגרציה עם השכונות הקיימות, כי הכול נמצא בשכונה החדשה".

- המקום: טירת הכרמל
- הפרויקט: שכונה חדשה
- היזם: אשדר



רחלי בריזל, אשדר



פנטהאוז ב-1.3 מיליון שקלים

- המקום: מגדל העמק
- הפרויקט: מתחם בבנייה ירוקה
- היזם: רוטשטיין

"מגדל העמק עוברת סוג של הצערה, ויש היום אפשרויות לרכישה של דירות מתקדמות מבחינת מפרט ביחס לעיר ובמחירים סבירים. בפרויקט שלנו אפשר לרכוש דירת ארבעה חדרים ב-940 אלף שקלים או פנטהאוז ב-1.3 מיליון שקלים."

אתם מאמינים במגדל העמק.

"כן. לא כולם יכולים לגור בתל אביב. המחלף שמגיע עד ליוקנעם מאפשר נסיעה של בין עשר ל-12 דקות למגדל העמק, כמעט בלי רמזורים. הכבישים התפתחו פנטסטית בשנתיים האחרונות, רכבת העמק מתחדשת, ויש בעיר שלושה אזורים תעסוקה ועוד תוכניות רחבות יותר. אנשים מבינים את זה."

מבינים את זה בעליות מחירים, אתה מתכוון. "בשנתיים האחרונות הייתה עלייה של 25% במגדל העמק בדירות של ארבעה חדרים. קשה לעשות את ההפרדה בין דירות ישנות לחדשות, אבל המתחם של קריית רבין הוא למעשה ההתפתחות של מגדל העמק; אין בשום מקום אחר בעיר מצב שבו נבנות 400 יחידות דיור בבת אחת."

פרויקט צמרת העמק של חברת רוטשטיין ממוקם בשכונת קריית רבין במגדל העמק, וכולל שלושה בניינים עם 102 יחידות דיור, סביב גינה גדולה על-פי תקן של בנייה ירוקה. אף על פי שקריית רבין נחשבת לשכונה החדשה של מגדל העמק, היא נבנית בשלבים זה למעלה מעשור: "למעשה, רק בשנתיים-שלוש האחרונות החלה תנופת הבנייה המשמעותית בשכונה", מציין אורי פליישמן, סמנכ"ל השיווק של החברה. "מדובר כיום על בין 300 ל-400 דירות שנמצאות בתהליך בנייה כזה או אחר בשכונה".

על-פי פליישמן, קהל היעד של המתחם החדש הוא "זוגות צעירים ממגוון האוכלוסייה, בכל שכבות הגיל, התעסוקה וההשכלה".

גם המשקיעים הגיעו?

"כמו בכל פרויקט, יש גם משקיעים. זה התחיל בנפח יותר גדול והצטמצם עם הזמן."

איך השכונה החדשה משפיעה על העיר ועל האזור, לדעתך?