



נטהאוז בפרייקט פרשקובסקי בנווה דורון | הדמיה: עדי בראנו

מי שעולה או מי שיורד?

דירות הגן והפנטהאוזים נחשבות לדירות היוקרתיות יותר בבניין המגורים. קבלנים ואנשי נדל"ן מנסים להשיב על השאלה מה עדיף - אז שיש לה גינת קרקע, או אז עם המרפסת הגדולה שמשקיפה על העיר | נעם גל

קטנים. הגינה היא שימושית מאוד לגידול ילדים. עם זאת, החיסרון בדירת גן הוא שהדיירים האחרים נמצאים למעלה והפרטיות בדירת הגן מוגבלת.

לעומת זאת, "בפנטהאוז הדייר הוא אדון לעצמו, בקומה האחרונה. אמנם אין בדירה פיסת קרקע, אבל ניתן היום לעשות "גינה באוויר במרפסת" ולייצר ריאה ירוקה ובמקביל ליהנות מהנוף. הפנטהאוז לרוב מתאים לקהל קצת יותר מבוגר, משפרי דיור סביב גיל ה-45. כיום הפנטהאוזים יקרים יותר מדירות הגן בפער של כעשרים עד ארבעים אחוז."

עולים עם הגיל

המשך בעמוד 40

פלה. הפנטהאוזים בקומה ה-28 ומאופיינים בתיכונן פתוח ובסטנדרט בנייה גבוה. מחירים הוא 3 מיליון שקלים."

אדון לעצמן בפנטהאוז

גל קסטל, מנהל השיווק של חברת ארזים (ג.א.) מקבוצת אורון אחזקות והשקעות מסביר כי "פנטהאוזים ודירות גן הם הדירות היוקרתיות ביותר בכל פרויקט, אך הפנטהאוז נחשב למוצר פרימיום יותר מדירת הגן. שתי הדירות מתאימות לקהלים שונים. פנטהאוז מתאים למי שאוהב גובה ופרטיות, ודירות גן מיועדות לקהל יותר עממי שחשוב לו שתהיה בבית גינה אבל לא יכול לרכוש קוטג' או בית פרטי. לדבריו, הקהל של דירות הגן הוא צעיר יותר - סביב גיל 35, לעיתים קרובות עם ילדים

של שמיים וארץ גם מבחינת הרוכשים: "הרוכש של דירת הגן מגשים חלום של בית עם גינה, בה יוכל לשתול ולטפח וילדיו יוכלו לשחק על הקרקע. בדר"כ מדובר באנשים שאוהבים לארח ודירת הגן נותנת להם אלטרנטיבה נוחה לצמוד קרקע, שכן דירת גן 5 חדרים, בנווה דורון לדוגמה, עולה 2.2 מיליון שקל."

רוכשי הפנטהאוז, הוא מרחיב, הם אנשים המבקשים סמל סטטוס מובהק, "היות ומספר דירות הפנטהאוז הינו מצומצם ל-2-4 לבניין, אז יש לרוכש ייחודיות בכך שגר בקומה הכי גבוהה, בדירה מיוחדת ויחידה במינה. כך לדוגמה ב'פרשקובסקי בנווה דורון' יש 24 מגדלים אך רק 2 דירות פנטהאוז בכל בניין. יש פנטהאוזים של 190 מ"ר עם מרפסת של 110 מ"ר שפונים לכיוון מערב וצופים אל הש-

דירות הגן, וגם הפנטהאוזים, הן מהדירות המבוקשות יותר, אבל מן הסתם, מדובר גם בדירות היקרות יותר בבניין - בשל השטח הגדול שלהן, בין אם מדובר על שטח בנוי, או על שטח גינה/מרפסת גדולה. עם זאת, נראה שישנה בכל זאת הסכמה בין הנשאלים בנושא - דירת הגן נתפסת יותר כפתרון עבור משפחה עם ילדים, שרוצה צמוד קרקע, במחיר נגיש יותר מקוטג' או וילה ואילו הפנטהאוז, עדיין נחשב למוצר יוקרתי יותר, שמעניק גם תחושת פרטיות גדולה יותר מאשר דירת הגן.

כל אחד והחלום שלו

חיים קראדי, מנכ"ל אשי פרשקובסקי מס' ביר כי ההבדל בין דירת גן לפנטהאוז הוא הבדל



פנטהאוז באדיבות SWISS SYSTEM | צילום: יח"צ



פנטהאוזים
מטבח של ניגא שף | צילום: איתי אבירן



דירת גן - באדיבות דומיסיל | צילום: יח"צ



דירת גן בפרוייקט פרשקובסקי בנווה דורון | הדמייה: עדי בואנו

והם ממוקמים בקומות הגבוהות בבניינים, נהנים הפנטהאוזים מנוף פתוח למרחבים וב- ריזה נעימה המהווים ערך מוסף ששוויו רק הולך ועולה. יתרון שני הוא הפרטיות שחסרה בדירות הגן: בשונה מבית פרטי, במרבית המ- קרים צופים אל הדשא שלהן עשרות שכנים מלמעלה, ולעיתים ישנם מטרדים כמו זריקת אשפה מלמעלה, שכנים שמתלוננים על העשן והריח מהברביקיו או רעשים של אורחים. כמו כן, למרות שאין צורך במעלית, דיירי בדירת גן חייב להשתתף בהוצאות המעלית כמו שאר הדיירים.

דירת הגן - פתרון למשפחה

רגינה סמוחה, מנהלת מכירות ארצית בחב- רת נצבא-איירפורט סיטי קובעת: "דירות הגן, מהוות פתרון מצוין עבור משפחות מוגבלות תקציב ומעניקות תחושה של בית פרטי ומרחב, כמו גם גישה ישירה ונוחה לדירה ללא צורך להיעזר במעלית או מדרגות. במהלך השנים הן הוכיחו את עצמן כמוצר מבוקש וכדאי בעיקר למשפחות, שכן דירת הגן מאפשרת יצירת "גינת משחקים" לילדים. מה גם שיש היום לא מעט בניינים שמתוכננים כך שלדירת הגן תהיה פרטיות וניתוק מהשכנים בקומות שמעל בעזרת קירוי ומרפסת של הקומה השנייה, וכן השילוב של דירת גן במגדל מגורים חדיש מא- פשרת בו זמנית ליהנות מהמתקנים של הבניין ועדיין לגור בתחושה של בית פרטי עם חצר שניתן לרצף או ליצור מדשאה למשחקים."

שלא תחסום את הנוף האורבני ואת קו היום. בגינות גן בד"כ בוחרים משפחות עם יל- דים. באופן טבעי בחירת החומרים לבית בכלל ומוצריה סניטריה בפרט, תעשה תוך מחשבה על פרקטיות ותחזוקה שוטפת. זאת ועוד, את דירות הפנטהאוז רוכשים באופן טבעי אנשים בעלי יכולת כלכלית, במקרים אלה, ניכר ש- מוש בחומרים יוקרתיים כדוגמת ריצוף בגר- לים לא רגולרים, אמבטיית FREE STANDING ייחודית המשקיפה לנוף עוצר הנשימה וכיוב'.

יוקרה מול פתרון יצירתי

אורטל ליבר, סמנכ"לית השיווק בחברת רוטשטיין מסבירה כי "הפנטהאוז, המשתרע בדרך כלל על חלק נכבד מהמפלס העליון של הבניין, נחשב למוצר יוקרה ואף נדיר יחסית, תלוי בגודל, במיקום ובקהל היעד. את דירות הגן, לעומת זאת, קשה להגדיר כמוצר יוקרה, אלא כפתרון דיור יצירתי לקהל יעד מוגדר, ובראש וראשונה משפחות מהמעמד הבינוני הרוצות במחיר דירה רגילה, או בתוספת לא גדולה מאוד, להגשים את החלום של דשא, עצי פרי, מלונה לכלב, עמדת מנגל וכמובן יציאה היישר מסלון הבית אל מרחב פתוח. זהו בהחלט בונוס רציני למאות אלפי ישראלים."

בזכות הבריזה

סמדר מאירי, מנהלת שיווק בחברת אמ- ריקה ישראל קובעת כי "יתרון מובהק של הפנטהאוזים לעומת דירות הגן הוא שמאחר

את נושא הפרטיות שאינה הרמטית ועתידה להיות מופרת בקלות יחסית. נתון נוסף שיש לשקול הוא נושא תשלום דמי אחזקת הבניין: למרות שבפועל דיירי דירת הגן לא משתמשים בשטחים הציבוריים של הבניין (מעליות, מד- רגות וכיוב'), הם עדיין מחוייבים לשאת בדמי אחזקה בדיוק כמו כל דיירי הבניין."

לדבריה, "לדירות הפנטהאוז יש את הנוף היפה של העיר ומוקפת במרפסת ענקית עם שלושה כיווני אוויר. מחד היא נמצאת במרכז העיר ומאידך מרגישה מרוחקת מהרעש והצ- פיפות. היתרון הגדול- פרטיות. בחלק מהמ- קרים לדירה מעלית נפרדת המגיעה ישירות לפנטהאוז, המיקום הגבוה מאפשר חדירה של הרבה אור טבעי וכמובן גם בריזה נעימה בימי הקיץ. המון קירות זכוכית והנוף הוא התמונות של הבית היא מהווה היום מעין סמל סטטוס היות והיא הדירה הגדולה והיקרה בבניין."

זאת ועוד, דן ממליצה לתכנן מבעוד מועד תכנון מוקפד ומדויק של שיטחי החוץ: מרפ- סות וגינות. "המטרה הגדולה של החצר במקרה של דירת גן ומרפסת במקרה של פנטהאוז מאפשרת בחלק מהמקרים להוסיף אלמנטים מפנקים כמו בריכה, ג'אקוזי וכ'. יש להקפיד לבדוק ולקבל אישורים קונסטרוקטיבים לפני שמתחילים בהרפתקאה כזאת באופן עצמאי. מומלץ לתת דגש גם לגינון שתבחרו: על מנת לייצר תחושת פרטיות בדירת הגן, מומלץ לעבוד עם צמחיה עוטפת, עצים ירוקי עד וכ'. בפנטהאוז, מומלץ לעבוד עם צמחיה

המשך מעמוד 38

לדברי מעצב הפנים אורון מילשטיין, "דירות הפנטהאוז המפנקות כוללות בד"כ מרפסת רחבת ידיים הצופה לנוף האורבני המרהיב ואילו דירת הגן אידיאלית לאלה שלא חשים בנוח בגב הים וגם לה ערך מוסף חשוב- גינה צמודה בגדלים שונים. זאת ועוד, קבוצת הגיל של בני ה-40 פלוס, ממעמד סוציאקונומי המאפשר זאת, מעדיפים עם פריחתם של הילדים מהקן לשנות סביבת מגורים. הם עוזבים את הבתים היוקרתיים רחבי הידיים ועוברים לדירות פנטהאוז עם מרפסת גדולה שאידיאלית לאירוח ובנוסף מתקנים מפ- נקים בבניין כדוגמת חדר כושר, בריכה וכיוב'. באופן טבעי, משפחות עם ילדים קטנים יח- סית, יעדיפו לגור בדירות גן ובחלק מהמקרים זהו שלב ביניים עד שיעברו לבית פרטי."

הגרש משחקים או נוף

לדברי שירלי דן, בעלת משרד לאדריכלות, תכנון ועיצוב הבית, "דירת הגן מאפשרת יצירת "גינת משחקים" לילדים ובמקביל ניתן להנות מההפסיליטיז של הבניין ועדיין לגור בתחושה של בית פרטי עם חצר אותה ניתן לרצף או ליצור מדשאה למשחקים ולייצירת תחושה של בית פרטי. בחלק מהמקרים על אף העו- בדה שהיא משרדת תחושה של מגורים בבית פרטי היא עדיין נמצאת במתחם סגור, מוקפת מכל הכיוונים כולל מהגובה כך שיש לשקול