

27.38x34.35	1/3	עמוד 14	הארץ - השכונות החדשות	28/07/2020	73876196-7
שמאות מקרקעי SK נדל"ן חברת פרשקובסקי השקעות ובניין - 89427					



"כרמיאלה הדור הבא" של צמח המרמן | הדמיה: יח"צ

חדש מול ותיק

האם משתלם לרכוש דירה בשכונה חדשה? ומה מעדיפות החברות? על היתרונות והחסרונות של 2 החלופות | אלעד צור

השאלה היכן עדיף לגור - בשכונות החדשות או במרכז הותיק, עתיקה כגילן של השכונות החדשות הראשונות שהוקמו, אולי עוד מימי היציאה מהחומה מהעיר העתיקה בירושלים, או היציאה מיפו לכיוון אחוזת בית שהפכה לתל אביב.

כמוכן שיש יתרונות לשכונה הותיקה, עם המורסות ואזורי המסחר. מאידך, לשכונות החדשות יש תכנון מודרני יותר ולרוב גם יותר שטחים פתוחים ועוד יתרונות. אז מה מעדיפים הרוכשים, וגם חברות הבניה?

מתי פישבין, סמנכ"ל שיווק ומכירות של חברת קרדן נדל"ן אומר כי "השאלה היא מה המטרה של בניית שכונות חדשות או של חיזוק מרכזי העיר הוותיקים? אם המטרה היא הגדלת היצע הדירות אין ספק שהפתרון צריך להיות משולב תוך שיימוש ב"ארגז כלים" מגוון ורחב ככל שניתן. כפיתוח שכונות חדשות חושבים על הכל מראש, ומייצרים

פתרון תכנוני הוליסטי ושכונות מגורים מרווחות וקהילתיות. אל מול זאת, החיאה של מרכזי הערים היא גם כורח בשל הרצון לייצר ערים שוקקות הנשענות על תשתיות ציבוריות מפותחות תוך ציפוף אינטנסיבי הכולל בין השאר בניה מרקמית, עירוב שימושים ומרחב ציבורי מתקדם. אין משהו יותר נכון, זה חייב להיות זה לצד זה.

ליזם עדיף להתחיל מאפס
אבישי בן חיים, מנכ"ל חברת רוטשטיין קורבט. "לנו כיזמים עדיף לתכנן שכונה חדשה מאפס מאשר להישען על שכונה ותיקה ותשתיות ישנות. כשמתכננים שכונה חדשה נותנים פתרון ומענה בצורה יסודית לכל הצרכים, ובשכונה ותיקה אי אפשר לעשות את זה. עם זאת, אי אפשר רק לבנות על קרקעות מחוץ לערים ולהזניח את מרכזי הערים המתיישנים וחייבים לטפל גם בנושא הזה. כמוכן מסוים אפשר להגיד שהמסלול של פיננסי

בינוי בסדר גודל נרחב, אל מול פרויקטי תמ"א נקודתיים, הוא דרך ליישב בין הצורך לחדש את מרכזי העיר לכין היכולת של היזמים לתת פתרון יסודי, שכן גם במקרה זה הבניינים נהרסים ומתחמים שלמים מוקמים מאפס תוך חשיבה תכנונית מלאה, אבל כמוכן זה לא תמיד מתאפשר."

תקנים מודרניים
רוני מזרחי, נשיא לשכת הקבלנים ובעלי קבוצת "מזרחי ובניו" מסביר כי "בשכונות החדשות אנחנו רואים עליות מחירים. אנו רואים זאת בפרויקט "מגדלי פארק הים" בבת-ים, השכונות החדשות בהוד השרון, גבעת שמואל וקריית אונו, מאחר ודירות אלה נבנות לפי תקנים ירוקים הכוללים עד 2 חניות לדירה, דירות מודרניות כוללות הטכנולוגיה המתבקשת, חניונים תת-קרקעיים והרבה שטחים ירוקים ותמיד בצמידות לפארק כלשהו. דירות אלה גם מאופיינות כשטחים

ממוצעים גדולים יותר מהשכונות הוותיקות."

יתרון המרכז
אלי גבאי, מבעלי קבוצת גבאי קובע כי "חשוב להבין שהשכונות החדשות אינן מהוות פתרון לכלל האוכלוסייה: מלבד העובדה שלפעמים לא נשים שחיים במרכז העיר יהיה קשה לעבור לשכונה פריפריית, יש גם אוכלוסיות שזה פחות מתאים להן, בני הגיל השלישי למשל, שנוח להם שיש להם תחבורה ציבורית בקרבת מקום, את המכולת השכונתית ואת יתר השירותים להם הם זקוקים. לכן חיזוק של מרכזי הערים הוא חלק בלתי נפרד מסל הפעולות שיש לבצע בשוק, לצד בנייה של שכונות חדשות."

ארנונה חדשה ויקרה
לדברי שימי מלכה, סמנכ"ל שיווק ומכירות של קבוצת יובלים, "כשרוכשי דירות חדשות בשכונות

26.32x34.07	2/3	עמוד 15	הארץ - השכונות החדשות	28/07/2020	73876198-9
-------------	-----	---------	-----------------------	------------	------------

שמאות מקרקעי SK נדל"ן חברת פרשקובסקי השקעות ובניין - 89427



אבישי בן חיים | צילומים: יח"צ



מתי פישיבין | צילום: יעל בר פסח



אלי גבאי



בריגה בכפר בכפר יונה | הדמיה: יח"צ

יתרון לשכונה עצמאית

הילה פלז, מנהלת השיווק של חברת בריגה, מסבירה כי יש יתרון מאוד גדול בשכונה חדשה שנבנית מאפס. "שכונה חדשה שעומדת בפני עצמה הינה שכונה שמתוכננת בקפידה עד הפרט האחרון - תכנון סביבתי וגם מקומי, והיא שכונה שמעניקה לתושביה את כל השירותים הנדרשים למגורים בה, כמו תשתיות תחבורה, מוסדות צי-

מ"ר של פארק ירוק עם מתקני שעשועים לילדים בסמוך לגבעת השבשבת. מתוך הפארק תהיה גישה באמצעות שבילי הליכה לרחוב פנחס ראם ולוואדי זיו.

לדברי חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי, "מחירי הדירות הממוצעים בשכונת נווה שאנן רשמו עלייה ואני צופים עליות נוספות היות ושכונת נווה שאנן נהנית משירותי קהילה, קרבה לטכניון, ומרכז מסחרי ולצירי תנועה מרכזיים".

שות ברחבי העיר/בשכונה הוותיקה (עלייה של 12.5% בלבד).

בשכונת בית שמש ג' מחיר דירה חדשה זינק מ-2011 ל-2020 ב-32% ל-1.5 מיליון שקל, לעומת 1.2 מיליון שקל לדירות חדשות ברחבי העיר/בשכונה הוותיקה (עלייה של 6% בלבד).

המסקנה - ככל שפרק הזמן עובר, אטרקטיביות בית ויתרונות השכונות החדשות עולה. השכונות החדשות מתבססות מבחינה תשתית ומבני ציבור וערכן עולה בהתאמה הרכה יותר מהשכונות הוותיקות יותר.

ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין עין אומר כי "לשכונות חדשות יש ללא ספק את היתרון המשמעותי של לגור בדירה חדשה וסביבה חדשה. במקרים רבים נהנות שכונות חדשות מפרמיה ממוצעת בשיעור של כ-20%-10% יותר לעומת שכונות ותיקות. השכונות החדשות נהנות מכל התשתיות החדשות וכל מגוון השרותים האפשריים. זהו בהחלט יתרון שאין לזלזל בו. יתרה מכך: לטווח הארוך הסיכוי שמחירי השכונה ישביחו את עצמם ובמיוחד לאחר שאכלוסה יושלם וגם כל התשתיות, כולל מוסדות ציבור, פארקים וכו' יושלמו, יצור בהחלט סיכוי גבוה לעסקה כלכלית כדאית. מאידך גיסא, צריך לקחת בחשבון שבמקרים רבים לוקח כמה שנים טובות עד שפיתוח השכונה יושלם וכל ה"פסיליטיז" יהיו על מכונם. כמו כן, עשויים להיות מטרדים לא נעימים דוגמת אתרי בנייה מרעישים, אבק, לכלוך וכו'. לשכונה ותיקה יש גם את היתרון שכשאתה רוכש דירה, אתה כבר נהנה מכל השרותים הקיימים, אתה מכיר ויודע את כל היתרונות והחסרונות ובמקרים רבים אף נהנה מאווירה שכונתית ייחודית".

התחדשות בנווה שאנן

שביל הזהב של בניה חדשה, באיזור של העיר הוותיקה, הוא יישום של התחדשות עירונית. בזירה הזו בולטת במיוחד העיר חיפה אשר שמה לה למטרה לקדם בנייה של אלפי יחידות דיור במסגרת זו.

כך ניתן לבחון לדוגמה את הפרויקט הראשון בחיפה של התחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן הנבנה ע"י חברת פרשקובסקי ועיריית חיפה, כאשר הייחודיות שלו טמונה בשיתוף הפעולה ביניהם ובחידוש התשתיות ובניית פארקים ירוקים בשכונה.

במקום בנייני הרכבת הישנים המאפיינים את הבנייה בשנות ה-50, ייבנו 10 בניינים חדשים ומודרניים. במקום 126 דירות ישנות, יהיו 484 דירות חדשות מהן ניתן לראות נוף של עמק ירוק מחד וכחול של ים מאידך.

לטובת דיירי הפרויקט תפתח העיריה כ-1,500

חדשות נכנסים לדירותיהם, הם נדרשים לשלם ארנונה גבוהה בד"כ מאזורים ותיקים בעיר. שכונה חדשה, פיתוח חדש, מוסדות חדשים. יחד עם זאת, מי שנכנס לגור בשכונה חדשה, חי במשך כמה שנים בסוג של אתר בניה על כל המשתמע מכך. המדרכות לעיתים לא מוכנות, העצים רק נשתלו ועוד לא נותנים צל, וחבלי לידה נוספים. כששכונת מגורים נבנית במרכז העיר, היא מתבססת על הקיים, בתי ספר שכבר ביססו שם טוב, קרבה למוסדות ציבור, מרכזי קניות ועוד, ויש לכך יתרונות רבים".

החדשות יתבססו

מאידך קיימים יתרונות רבים לשכונה החדשה - מתפתחות ונבנות תשתיות חדשות, מוסדות ציבור, שצ"פים (שטחי ציבור פתוחים) ועוד, ובעיקר יתרון המחיר. לפי מחקר שביצע שמאי מקרקעין שמוליק כהן בעלי משרד SK שמאות מקרקעין המתמחה בליווי ופיקוח פיננסי על פרויקטי נדל"ן, ניתן לזהות את עליית השווי של יח"ד חדשות בשכונות החדשות באופן בלתי פרופורציונלי לעליית השווי של דירות חדשות בעיר הוותיקה.

לדוגמה: בשכונת נווה זמר ברעננה מחיר דירת 4 חדרים קפץ בין 2013 ל-2020 בכ-22.5% ל-2.45 מיליון שקל, לעומת 2.25 מיליון שקל לדירות חד-

26.28x20.3	3/3	עמוד 16	הארץ - השכונות החדשות	28/07/2020	73876197-8
שמאות מקרקעי SK נדל"ן חברת פרשקובסקי השקעות ובניין - 89427					



פינוי בינוי של פרשקובסקי בנווה שאנו בחיפה | הדמיה: יח"צ

של יחידות נוספות לדרום, הכרזת הממשלה על העיר כבירת הסייבר של ישראל - והכרתה בעקבות כך, על ידי מומחים בינלאומיים, כאחת מערי ההייטק המבטיחות בעולם. מה שמביא לכך, שלא רק תושבים המתגוררים בסמוך לעיר ואנשי הקבע אשר מעבירים את מקום מגוריהם אליה אלא גם תושבי ערים רחוקות יותר, בח"גורה הדרומית סביב תל אביב, מתחילים לפזול אל בירת הנגב.

"לאחרונה אנחנו חווים התעניינות גדולה גם מתושבים שמתגוררים בין ראשון לציון לגדרה - אנשים שמחפשים איכות חיים ודירות גדולות במחירים סבירים", מד"גיש אדלשטיין, בגלל השכונות החדשות ובגלל הנגישות שמציעים כביש שש והרכבת, הפוטנציאל של באר שבע מתחיל להתממש. הרבה משפרי דיור עוברים מהמעגל השני של תל אביב אל באר שבע. הרי היום נסיעה עת מבאר שבע לתל אביב ברכבת או ברכב - אורכת שעה ורבע".

אבני דרך בונה כימים אלה את פרויקט "אודם על הפארק", הנבנה בשכונת נחל הפארק החדשה הממוקמת בכניסה הדרומית מזרחית וכוללת 7 בניינים ו-168 יחידות בתמהיל דירות גדולות למשפחות עם ילדים בנות 3 עד 5 חדרים, דירות גן, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. שכונת המגורים החדשה משתרעת על כ-1,150 דונם. על פי התכנון ייבנו בשנים הקרובות 4,318 יחידות דיור. ניתן להגיע לשכונה מכמה כיוונים - היישר מכביש 40 או מכביש 6 או ברכבת, מבלי לחצות את העיר ואף לצלוח את העומסים (במידה וקיימים) בצירי התנועה הראשיים. בשכונה מתוכנן אגם המלאכותי הגדול בישראל, פארק צפרות, מתחם ספורטק ענק ומתחמי בילוי ופנאי לרבות מרכזי קניות.

לאחרונה החברה החלה לשווק את פרויקט "כרמיאלה הדור הבא" הכולל 176 יחידות ו-750 מ"ר מסחר דירת 4 חדרים עולה כיום החל מ-1.3 מ"ליון שקל.

הדוגמה של באר שבע

בבאר שבע נבנו בשנים האחרונות אלפי יחידות דיור, בבניה באיזורים הותיקים, אך בעיקר בהרחבה של שכונות חדשות. אריאל אדלשטיין, סמנכ"ל שיווק ומכירות אבני דרך מרחיב: "בשנים האחרונות אנו ערים לשינוי הגדול שעוברת באר שבע והפוטנציאל העצום של העיר. העיר גדלה בקצב מרשים, פורחת ומתרחבת ממש מדי יום וכדרך להפוך באופן רשמי לאחת הערים הגדולות בישראל, כאשר התחזית מדברת על יותר מ-300 אלף תושבים בשנת 2030. את התנופה הגדולה ניתן לייחס למספר גורמים: הקמת עיר הבה"דים ומעבר

לדברי רונית כהן, מנהלת השיווק בצמח המרמן, "בינוי בכרמיאל מעל 400 יחידות וראינו איך השכונות בעיר מתפתחות עם השנים. במקרה של כרמיאל הצמיחה הייתה מהירה. כבר בסוף השלב הראשון של הפרויקט לפני כ-15 שנה ראינו עלייה בביקושים לדירות על ידי זוגות צעירים ולאחר מספר שנים אותם זוגות צעירים הפכו למשפרי דיור ורכשו דירות בפרויקטים החדשים שבנינו בעיר".

לדברי כהן, ככל שהרשות המקומית השקיעה בחינוך ובקומות תעסוקה והמדינה השקיעה בנגישות כך הביקושים עלו ואיתם המחירים. כך לדוגמה בשנת 2007 דירת 4 חדרים בפרויקט כרמיאלה נמכרה ב-450 אלף שקל, בשנת 2009 המחיר עלה ל-700 אלף שקל. 3 שנים מאוחר יותר הביקושים המשיכו לעלות, המלאי ירד ומחירה של דירת 4 חדרים הגיע ל-950 אלף שקל.

כור, מוסדות חינוך, תרבות, שירותים קהילתיים, פארקים ירוקים ועוד. לרוב השכונה החדשה נבנית גם סמוך לכניסה והיציאה מהעיר ובקרב צירי תנועה ראשיים המאפשרים נגישות גבוהה ונוחות מקסימלית. כך לדוגמה שכונת יפה נוף בכ"פר יונה, אנחנו בונים כעת את שלב ג' בפרויקט 'בריגה בכפר' הכולל 4 מגדלי מגורים בני 9 קומות. השכונה מהווה מעין מתחם סגור לדיירים בלבד הודות לפארק פנימי שמחבר בין הבניינים ומשמש את דיירי הפרויקט בלבד. לצד הפארק הוקמו גני ילדים ובתי ספר שכבר פועלים, וכן מוסדות ציבור ושטחים פתוחים רבים לרווחת התושבים".

פתרון למשפרי דיור

אחת החברות הוותיקות הכונות בכרמיאל היא צמח המרמן. החברה בונה בעיר כ-15 שנה.