



## מהפך מקומי

למה צריך בית כנסת ומרכז מסחרי כדי לשנות תדמית של שכונת מצוקה לאזור ביקוש? חמש שכונות שהצליחו להשתנות ועשו לא מעט כסף לבעלי הבתים

חנית מורגנשטרן | mako | פורסם 07:02 17/08/18



שכונת נחלאות בירושלים | צילום: אנגלו סכסון ירושלים

זה לא קורה ביום אחד, ולא בשניים - זהו תהליך של שנים, אבל שכונות רבות מצליחות לצאת מהדימוי של שכונות מצוקה, או אפילו שכונות פשע, וליהנות מפריחה וביקוש. הדוגמה הכי מוכרת היא פלורנטין בתל אביב, אך יש עוד שכונות שסבלו מדימוי נמוך שנחלצו מהדימוי הרע שדבק בהן. איך זה קורה? שיחות עם אנשי נדל"ן מגלות כמה קריטריונים שמסייעים להיחלץ מהדימוי: 1. להיות תל אביב בכול מצב (כשמדברים על שכונות עם דימוי נמוך בעיר זו). 2. קרבה לאוניברסיטה. 3. קרבה למרכז העסקים והבילוי של העיר. 4. תחבורה ציבורית נוחה.

"יש כמה מרכיבים שיגרמו לכך ששכונות יעברו התחדשות ושינוי תדמית", מסביר דן מנחם, שמאי מקרקעין מקרן ריאליטי העוסקת בהשבחת קרקע לנדל"ן. "ראשית,

כמות השטחים הפתוחים שיש באותה שכונה שיאפשרו תנועה ערה של אנשים ברחובות ובפארקים. ככול שיש יותר שטחים פתוחים, הסיכוי שלה טוב יותר. למשל, שכונה עם בנייני רכבת על עתודות קרקע יותר גדולות, כך יתאפשר תכנון חדש עם פינוי ובינוי שיאפשר מרחב ציבורי, פארקים פתוחים ועוד. שכונה וותיקה שהתחדשות בה בנויה רק על תמ"א 38 והצפיפות בה לא תשתנה, אז הסיכוי להתחדשות ממשית כמעט ולא קיים".

בנוסף, אומר מנחם, חשוב שהשכונה תהיה מלאה במבני ציבור. "לא רק בתי ספר ובתי כנסת, אלא גם קאנטרי, מתחם בילויים למשפחה ומתחם ספורט". בנוסף, הוא מציין את המרכזים המשרתים את הציבור כגון מרכז מסחרי פעיל ונעים לעין, שיש בו בתי קפה, מאפיה או מעצב שיער. כזה שיכול להיות את הלב הפועל של השכונה.

הפרמטר הרביעי לדבריו של מנחם הוא הנגישות של השכונה. "לא רק חשוב שתהיה נגישות של תחבורה ציבורית. אם יודעים לייצר כביש ראשי מהשכונה שמתחבר לכבישים הראשיים לערים האחרות, אז רוב התנועה מתנקזת לאותו ציר ולא ברחובות הפנימיים".

זה מוביל באופן טבעי לפרמטר החמישי – חנייה. "בשכונות צפופות שחונים בהן על המדרכות אין מרחב ציבורי ללכת בו", מסביר מנחם. "ילדים לא מסתובבים, אין איפה ללכת כי המדרכות תפוסות על ידי מכוניות חונות וזה משתק את השכונה בערב. בחידוש שכונה צריך לדאוג למספיק מקומות חניה ומגרשי חניה פתוחים".

ואם הילדים מסתובבים, מן הראוי שיהיו להם מגרשי משחקים מקורים. במדינת ישראל הרווחת, אי אפשר לשחק בלי צל.

### ומה קורה למחירים בשכונות כאלו שעברו התחדשות ושינוי תדמית?

"המחירים עולים חד משמעית. בשכונות שעברו התחדשות עירונית אמיתית, רואים הגירה חיובית ואוטומטית זה משפיע על שווי הדירות והנכסים באזור. השכונה הופכת מבוקשת והמחירים עולים – זה תהליך של 5-6 שנים. נוה שרת בתל אביב היא דוגמה להצלחה של התחדשות והמחירים בה עלו בעשרות אחוזים בנוסף לעלייה הכללית במחירי הנדל"ן".

### ת"א, כפר שלם: בנייה חדשה הביאה אוכלוסייה חדשה והמחירים זינקו

"בכפר שלם יש המון מחזיקי קרקע קרקעות לא מוסדרות, שאת חלקן ניסו לפנות ללא הצלחה, מה יצר תדמית של משפחות פשע - יושבים איפה שבא להם", אומר אלי גבאי, מבעלי קבוצת גבאי, הבונה בשכונה אלפי דירות חדשות. "אנחנו רכשנו קרקע של 25 דונם במרכז השכונה והגענו להסכמי פינוי עם כול המחזיקים בקרקע. בנוסף, אנחנו פותחים צירים ראשיים - פותחים את כול ציר ששת הימים. לאחרונה קנינו בעסקת קומבינציה עם חברת אזורים 45 דונם, ועכשיו מטפלים בהסדר הפינוי עם מחזיקים בקרקע. בסך הכל ייבנו כ-3,000 יחידות חדשות על ציר ששת הימים, פרויקט ראשון מתאכלס בימים אלה.

לדברי גבאי, התגובות לבנייה חיוביות. "פגשתי בשכונה מורה שאמרה לי, שהאוכלוסייה השתנתה לחיוב מבחינת התלמידים. אוכלוסייה חדשה הגיע בזכות הבנייה החדשה, וגם משום שאם אתה רוצה לגור בתל אביב, ורואה את ההתחדשות מסביב - מכללת אפקה עוברת לשם מכרזים לדירות לסטודנטים וכול ההתחדשות על הציר של לה גרדיה, רכבת; אנשים מבינים שזה הדבר הבא".

### ומה קרה למחירים?

"דירת חדרים עלתה לפני 10 שנים לדעתי כ-900-800 אלף שקל. היום 2.4 מיליון שקל לחדשה וכ-2.2 מיליון שקל ליד שנייה. בלי לקחת בחשבון את העלייה הכללית שהייתה בנדל"ן באותן שנים, נהנתה כפר שלם מעליית מחירים של כ-70% בזכות השבחת השכונה. המחירים מחירי קריית אונו, ואתה מקבל את תל אביב. לדעתי

זה לא מיצה את עצמו. המחירים משקפים היום 24-26 אלף שקל למ"ר, כשבתחנה המרכזית בתל אביב מגיעים ל-30 אלף שקל למ"ר. כיום מתעניינים בשכונה במיוחד זוגות ומשפחות צעירות. בשלב הבא יגיעו הסטודנטים ועמם המשקיעים".

## רמת השרון, מורשה: השכונה שמכפילה את גודלה

מורשה היא שכונה וותיקה ברמת השרון – מעברה משנות הששים ששיכנה בה עולים חדשים מצפון אפריקה ומזרח אירופה, היא כוללת לרוב בנייני רכבות בני ארבע קומות, כפי שבנו אז לקליטת העולים החדשים.

לדברי אליאב מימון, מנכ"ל "רמות בעיר", הבונה בשכונה כ-600 דירות, במשך שנים התקבצה שם אוכלוסייה חלשה עד שהגיעה לשכונת מורשה ההתחדשות העירונית. "במורשה נבנות וייבנו בשנים הקרובות כ-2,000 יחידות דיור חדשות, שיכפילו את גודלה של השכונה. הסתיימו שם כבר מספר פרויקטים עם מאות דירות חדשות במקום עשרות ישנות. בשכונה נמצא גם גם פרויקט דיור להשכרה – 222 דירות להשכרה שחלקן במחיר מפוקח, שמתאכלסות בימים אלה. אנחנו בונים בשכונה 588 יח"ד חדשות במקום 168 יח"ד ישנות במסגרת פרויקט פינוי – בינוי".

### והמחירים?

"דירת 4 חדרים בבנייה חדשה נמכרת כיום ב-2.45 מיליון שקל. יד שנייה כ-8-9% פחות. לפני 10 שנים שילמו על דירה דומה כ-1 מיליון שקל. אני מעריך שחלה שם השבחה של 60-70% מעבר להתייקרות הכללית בנדל"ן בעיר.

"לשכונה נכנסה אוכלוסייה חדשה אחרת, צעירה יותר, רואים את זה ברחוב בג'יפונים והאמהות עם העגלות אחרי הצהריים במגרשי המשחקים. העיריה משקיעה בתשתיות בשכונה - הבניינים ישנים אבל יש כבישים מצויינים ופארקים יפיפים וגם בית ספר חדש נבנה בימים אלה".

## מודיעין, שכונת הפרחים: הבנייה שהעלתה את המחירים בשכונה הלא מבוקשת

שכונת הפרחים היא השכונה הוותיקה ביותר בעיר מודיעין. היא הוקמה באמצע שנות התשעים וסביבה נבנתה העיר. לדברי יגאל יונה, זכ"ן אנגלו-סכסון במודיעין, השכונה לא הייתה מבוקשת והמחירים בה היו נמוכים מאשר בשכונות אחרות, וככול שבנו שכונות חדשות מסביב, הביקוש אליהן היה גדול יותר.

לאחרונה חל מהפך ושכונת הפרחים נהנית מפריחת מחירים וביקוש. איך זה קרה? "בצמוד לשכונת הפרחים היה אזור לא בנוי, שהיה מתוכנן להיות המע"ר (מרכז עסקים ראשי) של מודיעין", מספר יונה. "עכשיו הוא בבנייה ויהיו בו שדרה גדולה עם בתי קפה ומסעדות, בניינים עם עירוב שימושים של משרדים ומסחר בקומות התחתונות ומגורים בעליונות.

"בניית המע"ר הפכה את האזור להיות הכי מבוקש בעיר כי זה מרכז מודיעין והוא יהיה שוקק חיים. כיום כולל שכונה יש מרכז מסחרי קטן ובהם בעיקר בנקים, קופות חולים וסופרים, אבל אין כמעט רשתות ביגוד, נעליים. עכשיו הכול יגיע למע"ר".

### ומה קרה לשכונת הפרחים עצמה?

"בגלל שהיא הכי צמודה למע"ר, היא הפכה משכונה לא מבוקשת לשכונה מבוקשת ובשנה האחרונה המחירים עלו בה בכ-10% יותר מהעליות בשאר השכונות במודיעין. השכונה הצליחה בשנה האחרונה להשוות את המחירים אצלה עם השכונות החדשות במודיעין דירת. 3 חדרים שנמכרה לפני שנתיים ב-1.5 מיליון שקל בשכונת הפרחים, היום תוכל להימכר ב-1.65 מיליון שקל; 4 חדרים נמכרו לפני שנתיים בכ-1.8 מיליון שקל ניתן למכור ב-2 מיליון שקל היום, כמובן תלוי במצב הדירה".

## ירושלים, נחלאות: גן עדן למשקיעים, אם תעמדו במחירים

נחלאות היא כינוי לגוש של שכונות במרכז ירושלים, שהוקמו בחלקן עוד במאה ה-19 עם תשתיות שהתאימו לתקופה ההיא והתפתחו שלא באותו קצב כמו העיר כולה. לדברי כנעני ברם, יועצת נדל"ן מאנגלו סכסון, נחלאות אינה אחידה: "יש אזורים שנמצאים בין אגריפס לבצלאל ויש אזורים שנמצאים בין בצלאל לשכונת שערי חסד ויש את אזור השוק כמובן. אלו אזורים שונים בתכלית. בין אגריפס לבצלאל מתרכזים המון סטודנטים ובחלק השני המון משפחות צעירות או שוכרות או קונות למגורים, וכמובן משקיעים".

לדברי כנעני ברם, בנתוני אתר מדלן יש את כל הסיפור הדרמטי של שכונת נחלאות: "הנתונים מראים בבירור כי דירה שעלתה בשנת 2006 500 אלף שקל, מחירה המבוקש בשנת 2018 הינו מעל 2.2 מיליון שקל. במקביל רואים את התנדויות והזינוק במחיר בשנה האחרונה. המחירים עלו במחוז ירושלים ובירושלים גופה בכ-100-150% אך המחירים בנחלאות זינקו פי ארבעה".

לדברי כנעני ברם הגירה של אוכלוסייה מבוססת לאיזור הן בשכירות והן בבעלות הפכו את השכונה למבוקשת מצד סטודנטים ומשפחות צעירות שמחפשות שכונה פלורליסטית, צבעונית וסגונית. "נוצרה שם אווירה של סטודנטים צעירים, דתיים לייט, לצד הכורדים והתימנים הוותיקים. נוצר שם מארג חיים נינוח ומקבל עם יחסי שכונת מעולים בין החדשים לוותיקים", היא אומרת..

הסטודנטים קרובים לשוק מחנה יהודה שהפך לסוהו הירושלמי בשנים האחרונות עם עשרות בתי עסק, פאבים, מסעדות ובתי אוכל שמשולבים במוסיקה איכותית והופעות. בנוסף - הקרבה לצירי תחבורה, תחבורה ציבורית והרכבת הקלה; הנחה גדולה בארנונה לסטודנטים המתגוררים במרכז העיר, קרבה לקמפוס גבעת רם ותחבורה ציבורית נוחה להר הצופים ועין כרם הובילה לשינויים בשכונה..

תכנית המתאר החדשה לשכונת נחלאות הפכה את השכונה מבוקשת ואטרקטיבית למשקיעים שבונים בה על מגרשים צרים 4-6 יחידות דיור ששטחן אינו עולה על 50 מ"ר. עובדה זו פותרת אותם מחובת החנייה. "התוצאה - המון משקיעים קונים שם, כי ממוצע זמן השכרה של דירות בנחלאות הוא בין ימים ספורים לחודש", מסבירה כנעני ברם.

## באר שבע, ו' הישנה: משכונת מצוקה לאזור סטודנטים מבוקש

שכונה ו' הוקמה בשנות הששים כאחת השכונות החדשות בעיר החדשה. בשל הריחוק היחסי שלה מהמרכזים הכלכליים והארגוניים של העיר וממוקדי משיכה אחרים, הדירות בה הפכו לזולות ומשכו אוכלוסייה ענייה.

כיום מדובר באחת השכונות התוססות והמבוקשות בבאר שבע. איך זה קרה? "מדובר בגוש של דירות שיכון ישנות, התשתיות ישנות, בלי מעליות, בלי ממ"דים. ואולם, בגלל הקרבה לאוניברסיטת בן גוריון שהוקמה בשנות התשעים, הוא הפך עם השנים לאזור סטודנטיאלי שוקק חיים", מסביר תומר בוחבוט, זכ"ן אנגלו סכסון בבאר שבע. "רוב הדירות נמכרו בשכונה נמכרו בעשור האחרון למשקיעים והושכרו לסטודנטים. יש שם הרבה מסעדות, בתי קפה, ברים, שירותים שונים לסטודנטים. בגלל האווירה שנוצרה, מגיעים לשם גם צעירים וזוגות צעירים, לאו דווקא סטודנטים".

## ומה קרה למחירים?

"דירות 3-4 חדרים שנקנו ב-50-70 אלף שקל בשנות הששים, היום נמכרות ב 700 אלף ל-1 מיליון שקלים, ולפני 10 שנים הן נמכרו בכ-300-400 אלף שקל. מה שמעניין הוא שרמת מחירי השכירות היא כמו בשכונות החדשות כ-1,200 שקלים לחדר בדירה משופצת. למרות שהתשואה למשקיע ירדה משמעותית, מ-10% לפני 8 שנים לפחות מ-4% כיום, הביקוש לדירות להשקעה עדיין גבוה, כי ההשכרה שלהן מהירה עד לרמה שסטודנטים נלחמים על דירות".