



פרויקט אלפלט שניצלה הייזרים מקדמים | הדמיה: אבנר ישר אדריכלים

מדרום תיפתח תנופת הבניה

שכונות בדרום תל אביב הוכרו במשך שנים כ"תל אביב תחתית". כיום, המשקיעים, היזמים והצעירים מחפשים כל חלקת קרקע ונכס לרכישה. על הפרויקטים משני המציאות והתדמית של הדרום | גל גרבר

מהיכן נמצאו קרקעות פנויות לבינייה של אלפי יחידות דיור בתל אביב? במשך שנים נתוני התחלות הבנייה בתל אביב לא היו מעורדים, ונרשמו עליות וירידות בקצב התחלות הבניה. עם זאת, מאז 2016 ניתן ללמוד על מגמת יציבות שהולך ועולה בסגמנט זה. מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שפורסמו ביוני השנה, ניתן ללמוד על עליה יציבה במספר התחלות הבניה שנרשמה בשנה האחרונה בתל אביב. נתוני הלמ"ס סוקרים את הרבעון השני של שנת 2019, החל מאפריל 2018 ועד אפריל השנה. מניתוח הנתונים עולה כי בתקופה זו נרשמה עליה בשיעור של אחוזים בודדים לעומת התקופה המקבילה אשתקד כך שהיקף יחידות הדיור הנבנות בתל אביב הגיע ל-3,174, לעומת 3,127 בתקופה המקבילה אשתקד. מדובר על עליה זהירה שנשמרת מאז 2016, כאמור, כאשר העלייה הגדולה בהיקף יחידות הדיור שנבנו בעיר נרשמה בתקופה של בין 2017 ל-2018 שהגיעה ל-15%. בהתייחס לתוכנית המתאר של העיר תל אביב - תא/5000 ובהתאם למדיניות העירייה, מגמה זו עשויה להמשיך ולהתחזק. מדיניות העירייה ותוכנית המתאר בהתאמה שמות דגש על פיתוח אזור יפו ודרום העיר תל אביב, הגדלת מצבת יחידות הדיור, פיתוח מוקדי תעשייה ומסחר, שיפור התחבורה הציבורית, וחיזוק האזור והפיכתו למוקד מגורים, תעסוקה ותיירות.

"בשנים האחרונות מקודמות מידי שנה כ-2000 התחלות בנייה חדשות ברבעים הדרומיים של תל אביב, ובמיוחד ברובע 9 שבדרום-מזרח העיר", מסביר היום יהודה הרציג, מבעלי 'הרציג נדל"ן' המתמחה בהתחדשות עירונית. "העירייה הגדילה מאוד את המתחמים המאפשרים פרויקטים של התחדשות עירונית, תמ"א 38 ובעיקר פינוי בינוי, דוגמת מתחם לה גאר-דיה, שעתידי להיות ה"דיזנגוף"/"רוטשילד" של מזרח העיר. מתחמים נוספים אושרו בין רחוב יצחק שדה למשה דיין, בשכונת התקווה וכפר שלם. לצד כל זאת מקודמות עבודות תשתית רחבות היקף לסלילת קו האדום של הרכבת

הקלה מה שישפיע מאוד על שכונות פלורנטינו, שפירא, יפו והתחנה המרכזית. גם העבודות על הקו הסגול עתידים לקשר בין מרכז תל אביב וחוף הים לבין הרובע המזרחי".
אז כיצד יראה דרום תל אביב בעוד 20 שנה? האדריכל הראל ניר, HNA אדריכלים, אופטימי, לדבריו, "לאחר כמעט 100 שנה של נתק, יחזור הדרום לתל אביב ויהווה מוקד לעשייה אדריכלית, תכנונית, תחבורתית, כולל חיזוק משמעותי של נושא המסחר והתפתחות הדרגתית של מוקדים עסקיים".
שמאי המקרקעין ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, צופה עלייה הדרגתית של ערכי הנדל"ן, למגורים ולעסקים ואפילו יצירת "מובלעות יוקרתיות" במתחמים היסטוריים בשכונות אלה. "עם עליית מחירי הדירות בשכונות בצפון ומרכז תל אביב, מהווים היום הרובעים הדרומיים הזדמנות פז למגורים והשקעה. כרגע קיימים פערי מחיר עצומים שנוצרו עם השנים, בין צפון העיר לדרומה, והערכות הן כי הפער הזה יל ויצטמצם בהדרגה".
ניתן לעקוב אחר ניצני פרויקטים גדולים כקטנים, היוצאים אל הפועל בדרום תל אביב. אלה עתידים להטביע חותם בשכונות הדרום ולראשונה לייצר מציאות אחרת מזו שידענו עד כה.

הסנונית הדרומית

אי אפשר לדבר על פרויקטים בדרום מבלי להזכיר פרויקט "ויתניה תל אביב", שנמצא בבנייה. הפרויקט, שנבנה בצומת לה גארדיה בצידו המערבי של נתיבי איילון, כולל 4 מגדלים המאפשרים מספר שימושים מעורבים, ובהם: מגורים, משרדים, מלונאות ומסחר. השלב הראשון בפרויקט של חברת ויתניה כולל כ-30,000 מ"ר מרתפים, שני מבני תצוגה של חברת דלק מוטורס ושטח מסחרי על פני 3 קומות בהיקף של 8,000 מ"ר. במגדל השני ייבנו 32 קומות משרדים וסה"כ כ-40,000 מ"ר בשלב השלישי מקדמת החברה תוכנית לבניית שני מגדלים הכוללים משרדים, מגורים, מלונאות ושטחי מסחר.
"כבר היום, לאחר פתיחת שטחי המסחר

ואולמות התצוגה במגדל הראשון בפרויקט ויתניה תל אביב, יש השפעה על כלל האזור", מסביר עפר זיו, מנכ"ל חברת ויתניה. "המעבר של דלק מוטורס למגדל הראשון וכניסה צפויה של חברות גדולות נוספות למתחם צפויות להכניס רוח חדשה לאזור שלא זכה לתשומת לב יתרה בעבר מטעם הרשויות. בשנים האחרונות יש רצון של הרשויות לעורר את דרום ומזרח תל אביב, ומתחם ויתניה תל אביב הוא הסנונית לתוכנית האלף".
"אחד היתרונות של המתחם והאזור הוא בנגישות התחבורתית המעולה בשל המיקום על נתיבי איילון ומחלף לה גארדיה וגם לנוכח הקרבה לציר רגלי מתוכנן שיקשר אותו לתחנת רכבת ההגנה. בהתאם למגמות התכנון העכשוויות בארץ ובעולם אנו מקדמים היום תוכנית של עירוב שימושים במגדל הנוסף על

מנת ליצור מרקם עירוני שוקק חיים בכל שעות היום", דברי זיו.

המוסכים שיהפכו למגדלים

על שולחן התכנון מונחת בימים אלו תוכנית גדולה ומעניינת שיזמו בעלי מוסכים ושטחים באזור הרחובות אלפלט ושניצלר בדרום העיר הבעלים של מרבית השטח התארגנו ושכרו את עו"ד ענת בירן ואפרת לרנר מענת בירן משרד עורכי דין, לקדם עבורם את התוכנית והתקשרויות העתידיות עם יזמים שיקימו את הפרויקט. מדובר בתוכנית בניין עיר מכוח תא/5000, בסמכות הוועדה המקומית תל אביב. על תכנון הפרויקט מופקד האדריכל אבנר ישר והיא אמורה להיכנס לדין להפקדה בקרוב.

התכנית משרתת על שטח של כ-10.3 דונם



אלי גבאי, מבעלי קבוצת גבאי | צילום: אפרת מזור



עו"ד ענת בירן | צילום: בני אדם



איציק ברוך, בעלים של קבוצת יובלים | צילום: כפיר זיו

בין הרחובות אליפלט ממזרח, שלמה (סלמה) מדרום, שניצלר ממערב ופרנצווי מצפון. בשטח התכנית קיימים היום בתי מלאכה, מוסכים וכן תחנת תדלוק של פז בפיתת שלמה ושניצלר. התכנית מייעדת את כל הקרקע לפינוי, כשהייעוד החדש יהיה בנייה של מגורים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים, שטחים פתוחים עם זיקות הנאה לציבור, וכן הרחבה והסדרה של רחובות אליפלט, שניצלר ופרנצווי.

בתוך מגרש הבנייה (כ-6 דונם) תהיה בניה נמוכה מגדירת דופן לרחובות אליפלט, שלמה ופרנצווי, ושני מגדלים בני 29 קומות מעל קומה מסחרית: האחד - ברחוב אליפלט - מיועד לתעסוקה; השני - ברחוב שלמה - מיועד למגורים. סה"כ זכויות הבנייה כ-50,000 מ"ר מעל הקרקע. שאר הקרקע מיועדת לדרגים כים. בפיתת אליפלט ושלמה תוקם כיכר עירור-נית מסחרית ובתוך המתחם יהיה שטח פתוח מגונן לכיוון רחוב שניצלר.

"תוכנית ת"א 5000 יצרה הזדמנויות פז לבעלי נכסים בדרום תל אביב שכן התוכנית מאפשרת יזום של פרויקטים מרובי זכויות היכולים לשנות את פני האזור. בעלי שטחים שיתארגנו יחד יוכלו ליזום פרויקטים פורצי דרך, מציננות עוה"ד ענת בירן ואפרת לרנר.

מחדשים ובונים

מגדלי פאר ושכונת הארגזים בדרום מזרח תל אביב, זה לא נשמע משהו שמתחבר יחד. לאחר שבמשך שנים שכונת הארגזים סבלה מהזנחה מתמשכת: חברות נדל"ן שנכנסו ופרשו או פשטו רגל ומיזמי נדל"ן כושלים - חברת



פרויקט ויתניה תל אביב | הדמיה: ישר אדריכלים

אלעד ישראל מגורים מקבוצת יצחק תשובה החלה לחולל מהפכה בשכונה.

החברה שנכנסה לשכונה לפני שנים אחדות החלה ב-2014 בקידום שלב א' של הפרויקט לבניה ושיווק של כ-200 יחידות דיור מתוך 530 דירות שיבנו סך הכל. בעתיד מתכננת החברה בניה של עוד כ-1,600 יחידות דיור במתחם הצפוני של השכונה. מאז ועד היום הצליחה החברה לעורר את האזור, לא רק משום מגדלי הענק המתנשאים לגובה, אלא בשיווק דירות לידוענים והקפצת מחירי הדיירות בפרויקט בעשרות אחוזים.

פרויקט "פארק תל אביב" של חברת אלעד ישראל נחשב לאחד הפרויקטים המדוברים. הייחודיות של הפרויקט, היא קודם כל מי-קומו-בצמוד לחלקו הצפון מערבי של פארק מנחם בגין, פארק טבעי רווי ירוק, המתחבר

“

הרצל - לא כמו שאתם מכירים

קבוצת יובלים, בבעלות הזים איציק ברוך וחברת סיטי בוי של רן בלינקס, נחשבות לחלוצות הבניה בדרומה של תל אביב, עם פרויקטים הכוללים צבר של מאות יחידות דיור בשלבים שונים, ממתחם קרן ביפו, דרך רחוב שלמה, עבור ברחוב חזנוביץ, אלנבי ונחלת בנימין והיום גם אחראיות למספר פרויקטים בחלקו הדרומי של רחוב הרצל. אפשר לומר שהשתיים מהוות חלק בלתי נפרד מההתפתחות האורבנית והתרבותית של העיר ללא הפסקה.

"אין ספק כי שינוי דרמטי עובר על דרום תל אביב, בפרט על רחוב הרצל", אומר הזים איציק ברוך. "בשנים האחרונות אנחנו פועלים הרבה באזור זה, שזוכה לפופולאריות שמעולם לא הייתה לו, זאת הודות לתכניות כוללניות של העירייה והודות ליזמים הפועלים בו", אומר ברוך.

החברות, שזיהו את הפוטנציאל של רחוב הרצל כבר לפני מספר שנים ורכשו מספר קרקעות לאורכו ולרחוב, מקימות בימים אלו את פרויקט "תאודור". הפרויקט משתרע על שטח של כ-2.5 דונם ברחוב הרצל 136-138 והוא עתיד לכלול 160 יחידות דיור בשני בנייני מגורים בני 12 קומות כל אחד, לצד מבנה לשימור ושטחי מסחר בקומת הקרקע.

"האופי המיוחד של האזור מתגבש היום, לאחר שהרחובות הקרובים אליו בשכונת פלורנטין הסמוכה כבר שינו את פניהם והתחדשו בשנים האחרונות", אומר ברוך. עבור תכנון



פרויקט תאודור בהרצל 136 138 של יובלים וסיטי בוי | הדמיה: סטודיו 84

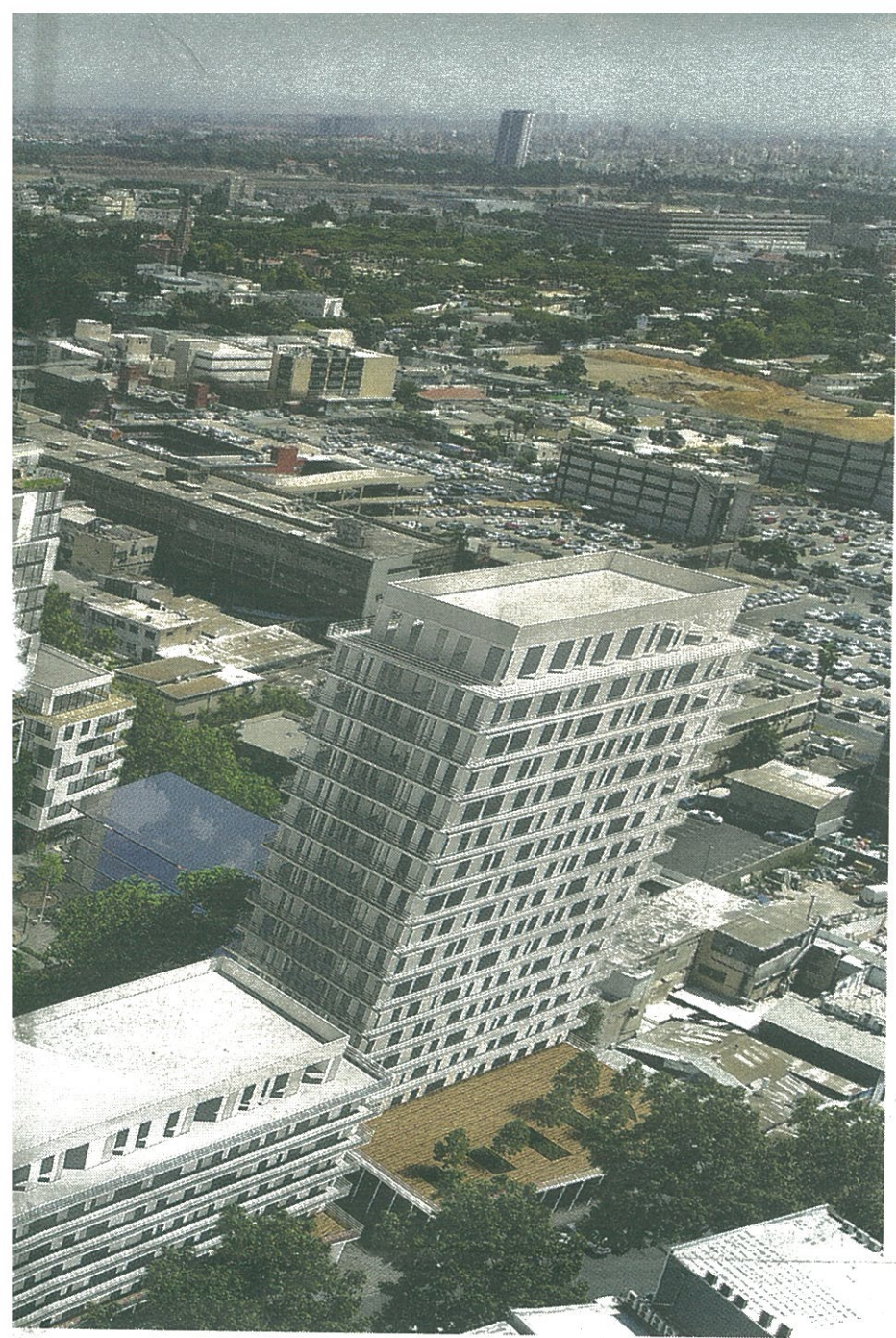
הפרויקט, שכרו החברות את שירותיו של אדריכל העל אילן פיבוק, שמתכנן מספר מבנים נוספים בסביבה הקרובה. למבנים החדשים העניק פיבוק אופי פיטולי, כדומה לרבים מבנייני הדירות שתכנן. פיבוק עיצב את המבנים בצורה אנכית עם קווים ישרים ואופנתיים, שנעשים צרים בקומות התחתונות והעליונות. גם פתחי החלונות מעוצבים באופן אנכי, והם פזורים בחזית באופן אקראי.

הדירות המתוכננות בפרויקט הן דירות קטנות, רובן בנות שני חדרים, ובשטח של 50-56 מ"ר עם מרפסת. מוצעות גם דירות

מיחודות, כמו דופלקס או פנטהאוז, בנות 3-5 חדרים. מחיר התחלתי לדירה בפרויקט, כולל חניה, הוא 2.36 מיליון שקלים. "קהל היעד נחלק לשני סוגים", מפרט ברוך. "הסוג הראשון הם המשקיעים שמבינים שדרום תל אביב הולך ומשתבח, ומעוניינים בפרויקט חדש וראוי ולא בדירה מיד שנייה או מקבוצת רכישה. הסוג השני הם אנשים שרוצים לגור בדרום תל אביב בפרויקט בסטנדרט גבוה. אלה רווקים מבוססים, גרושים וילדים של משפחות מבוססות וכן מצמצי דיור שרוצים את היתרונות התרבותיים שהעיר יכולה להציע להם". הרוכשים מגיעים, לדבריו, מתל אביב והסביבה, אך גם מחיפה ומבאר שבע. "האטרקטיביות באה לאו דווקא מהתשואה החודשית, אלא מנכסים שמחזיקים ערך לאורך שנים".

קבוצת יובלים וחברת סיטי בוי הינן כאמור פעילות בולטות בדרום תל אביב והקימו בין היתר את פרויקט מתחם קרן במור שבה האמריקאית. השתיים הקימו יחד פרויקטי מגורים נוספים בת"א, בין היתר פרויקט חזנוביץ' 12-10 שמתאכלס בימים אלו ממש. קבוצת יובלים, בבעלות איציק ברוך, מעורבת בהקמת אלפי יח"ד בין היתר בת"א, רעננה, רמת השרון, גבעת שמואל, חולון אשדוד ואילת. רן בלינקס, בעלי חברת סיטי בוי היה ממייסדי רשת הסופרמרקטים AM:PM שנמכרה לדור אלון ב 155 מיליון שקל, ומאז פעיל בעסקי נדל"ן רבים בתל אביב.

מור שלום



לכתוב: פרויקט "MOMA" של קבוצת ח'ג' רח' סלמה 48-46 | הדמיה: יח"צ

יחידות דיוור אחד מהפרויקטים הללו הוא פרויקט NINE של הקבוצה בשכונת כפר שלם. הפרויקט משתרע על שטח של 8.5 דונם במסגרתו יבנו 179 דירות בשני מגדלי מגורים בני 9-13 קומות ועוד שישה בנייני בוטיק בני 6 קומות. בין כל המגדלים מקשר פארק ירוק רחב ידיים של כ-2.5 וחצי דונם.

פרויקט נוסף של הקבוצה נקרא "גבאי תל אביב", גם הוא בשכונת כפר שלם ויכלול 600 יחידות דיוור. הפרויקט משתרע על כ-14 דונם וכולל 9 בניינים בני 3 עד 25 קומות וכן 1,600 מ"ר שטחי מסחר אשר יושכרו על ידי החברה.

"שכונת כפר שלם סבלה במשך שנים מדימוי בעייתי מאוד וסטיגמות שליליות כשכונת פשע שרוויה בעבריינות, אבל התפיסה הזו מתחילה להשתנות", מסביר אלי גבאי, מבעלי קבוצת גבאי. "הדורות בשכונה התחלפו ובעלי הדירות במקום לא מתעקשים להחזיק בקרקע אלא מבקשים פתרון. גם המחירים שנחשבים עדיין אטרקטיביים ביחס לתל אביב, מושכים אליהם אוכלוסייה צעירה ומשקיעים, בתהליך דומה למה שקרה בעבר בפלורנטין וקורה היום בשכונת יד אליהו וביצרון. המון משקיעים, בהם בריטים, צרפתים ואמריקאים, מזהים את כפר שלם כ'הדבר הבא'. אם דירת 4 חדרים נמכרה לפני נכ-10 שנים בכ-850 אלף שקל כיום היא נמכרת תמורת 2.4 מיליון שקל לדירה חדשה וכ-2.2 מיליון שקל ליד שנייה. כפר שלם נהנתה מעליית מחירים של כ-70% בזכות השבחת השכונה - ולדעתי זה לא מיצה את עצמו. המחירים משקפים היום 24-26 אלף שקל למ"ר, כשבחנתה המרכזית בתל אביב מגיעים ל-30 אלף שקל למ"ר. להערכתנו, בתוך חמש שנים דירות בכפר

לפארק אריאל שרון וביחד יוצר רצף פארק קים של כ-8500 דונמים. לפי תכניות שהוגשו לעיריית תל אביב, יושקעו בחלקו המערבי של פארק מנחם בגין עשרות מיליוני שקלים ותוקם טיילת מרוצפת, ספסלים, הצללות מעץ, שדרות עצים ומרחב משחקים ופנאי ושבילי אופנים, שיתווספו למתקנים הקיימים כיום. מלבד השטחים הירוקים הרבים המקיפים את הבניינים, מיקומו של הפרויקט אטרקטיבי במיוחד, בשל קרבתו לצירי תנועה מרכזיים (נתיבי איילון, כביש 4 וציר משה דיין).

"פארק תל אביב" זו ציונות בתל אביב, באזור שעתידי לחולל מהפך בסביבתו", מסביר מנכ"ל אלעד ישראל מגורים, רונן יפו. "מדובר בפנינה חבויה בתל אביב. הפארק הסמוך יושב על שטח שגודלו פי 3 מגודלו של הסנטרל פארק וכולל שטחים פתוחים, מרחבים ירוקים משולבים בטבע ומים ואלמנטים נוספים שמ"שפחות צעירות מחפשות. תוספו לכך תכנית פיתוח מואצת שעיריית תל אביב מקדמת ומחיר אטרקטיבי ותקבלו שכונה המהווה מקור להתחדשות עירונית פורצת דרך".

פרויקט מאסיבי של התחדשות עירונית נוסף יצא לפועל ברחוב קהילת קנדה ושדרות ירושלים. מדובר במיזם פיננסי בנייה של 8 בניינים ישנים הכוללים 208 יחידות דיוור, כשבמקומם עתידים לקום 12 בניינים חדשים בני 9 ועד 29 קומות וכ-800 יחידות דיוור חדשות מתוכן כ-50 דירות שיועדו להשכרה ארוכת טווח.

אלפי דירות בנייה ובתכנון

קבוצת גבאי אחראית על שלושה פרויקטים שיקומו בשכונת כפר שלם ושכונת נווה עופר ואלה יוסיפו לשכונות הוותיקות למעלה מ-800

שלים יימכרו ב-35-40 אלף שקל למ"ר. פרויקט נוסף שעתידי להשפיע על השכונות בלב הדרום של תל אביב הוא פרויקט

"MOMA" של קבוצת ח'ג' רח' סלמה 48-46 ומתוכנן להיבנות כחלק מתוכנית להקמת 500 יחידות דיוור חדשות במרובע

החברה להתחדשות עירונית - מובילה את תנופת ההתחדשות ביד אליהו



פרויקט NEXT TLV. שד' לה גארדיה. החברה להתחדשות עירונית | הדמיה: יח"צ

(אחרי התנגדויות). הפרויקט כולל פינני 72 דירות ב-3 בנייני רכבת, ובמקומם ייבנו 260 דירות ב-3 בניינים וכן מבני ציבור בשטח של 300 מ"ר. במסגרת הפרויקט תפתח החברה להתחדשות עירונית כביש חדש, שיקשר ישירות בין רחוב ברנפלד לדרך הטייסים. כביש זה יעניק פתרון מיטבי לצורך בהפחתת עומס התנועה בשכונה, ויחסוך דקות ארוכות של נסיעה בסיבוב. בשני הפרויקטים, ובמיוחד ב-NEXT TLV, הצליחה החברה

אזור יד אליהו הוא אחד האזורים החמים ביותר במפת הפיננסי-בינוי של תל אביב ופועלים בו כמה וכמה יזמים, אם כי פרויקטים רבים נמצאים בשלבים ההתחלתיים כבר שנים ארוכות ולא מצליחים לצאת לפועל.

אולם ה-פרויקט, בהא הידיעה, שמוכיל את תנופת מתיחת הפנים וההתחדשות של אזור יד אליהו והסביבה, הוא פרויקט NEXT TLV של החברה להתחדשות עירונית (בשותפות עם קבוצת ב.ס.ר). במסגרת העבודות בפרויקט העצום, שנמצא בצידה המזרחי של השכונה בשדרות לה גארדיה 64-66-68, הושלם בהצלחה תהליך הפיננסי של 72 יחידות דיוור ב-3 בנייני רכבת ישנים. הבניינים נהרסו, ובמקומם נבנים כיום 4 בנייני מגורים בני 7-9 קומות הכוללים 275 דירות ו-500 מ"ר של שטחי מסחר, חניות תת-קרקעיות ומחסנים. החברה אחראית גם לפיתוח הסביבתי של המקום ומקימה בו גם פארק רחב ידיים, בהתאם למדיניות העירייה.

פרויקט פיננסי-בינוי נוסף שמוכילה החברה להתחדשות עירונית, גם הוא בשיתוף קבוצת ב.ס.ר, ממוקם בדרך הטייסים 6-8-10 ונמצא בשלבים האחרונים של הוצאת ההיתרים

להתחדשות עירונית להניע את תהליך הוצאת ההיתרים במהירות יחסית. ב-NEXT TLV תהליך ארך כ-3 שנים בלבד מבקשת ההיתר ועד מועד ההריסה. הודות למומחיותה של החברה בתחום הפיננסי-בינוי (שכן הייתה אחת הראשונות לזהות את מרכזיותו בעתיד הבנייה באזורי הביקוש בישראל והחלה לפעול בו כבר לפני למעלה מעשור), החברה השקילה לתכנן פרויקט שיסייע בהפיכת שדרות לה גארדיה לרחוב שוקק דוגמת אבן גבירול שבמרכז העיר, ולהצליח - בשיתוף הדוק עם עיריית תל אביב - להביא לשינוי הייעוד של המבנים הישנים לקומפלקס שמשלב מגורים ומסחר.

החברה להתחדשות עירונית נמצאת בבעלות אנשי העסקים לוי קושניר ודן שפירא, בשותפות עם טל גולדשטיין ועמי כחלון, המכהנים גם כמנכ"לים משותפים של החברה. העוצמה המצרפית של ארבעתם, הכוללת ניסיון של עשרות שנים בפיתוח נדל"ן בהיקפים עצומים, איתנות כלכלית והיכרות מעמיקה עם תהליכי התחדשות עירונית על רובדיהם השונים, מאפשרת לחברה לצעוד קדימה במהירות ובנחישות ולהוביל את תחום הפיננסי-בינוי בישראל.



המחיר לדירות על הנייר נע בין 34-38 אלף שקל למ"ר, בקיבוץ גלויות 32-34 אלף שקל למ"ר, ועל ציר בן-צבי רמות המחיר משקפות שווי של 28-30 אלף שקל למ"ר. אני מעריך שהמחירים עתידיים לעלות 30-40 אחוז, עת יסתיימו כל עבודות התשתית והנגישות לאזור תשתפר משמעותית."

גם חברת יוסי אברהמי מקדמת שני פרויקטים למגורי יוקרה בדרום תל אביב. האחד, פרויקט נוגה 1 שיוקם במקום בו שכן הסניף הראשון של בנק אנגלו פלשתינה שיכלול 64 דירות ופרויקט נוסף הוא View בשכונת נווה עופר שיכלול 100 יחידות דיור. לדברי יפה סדן, סמנכ"לית שיווק ומכירות בחברת יוסי אברהמי, "בשנים האחרונות הפכו השכונות בדרום תל אביב וביפו למ"בוקשות לא רק בקרב קהל צעיר וסטודנטים, אלא גם על ידי אוכלוסייה מהעשירון העליון ואף למעלה מכך. אותם אנשים מחפשים מזהים את הפוטנציאל באותן שכונות - דירות חדשות, גדולות ויוקרתיות ובמחירים אטרקטיביים ביחס לשכונות הצפוניות של תל אביב. אלא שלא רק המחירים משפיעים כי אם האפשרות ליהנות משכונות ציוריות ותיקיות של תל אביב ויפו ומגוון תרבותי רחב."



פרויקט VIEW של חברת יוסי אברהמי בתל אביב | הדמייה: ADVISION

המבנים התחום על ידי הרחובות חיים בן עטר ורבנו חננאל. בפרויקט ייבנו ארבעה מבני מגורים, שני מגדלים בני 18 קומות ושני בנייני בוטיק בני שבע קומות. אחד מבנייני הבוטיק, נמכר לאחרונה לרשת מלונות הבוטיק בראון, שמתעתדת להקים בו מלון. כיאה לתוכנית המשתלבת במגמה הכללית של הרחוב, הפרויקט יכלול גם פארק אורבני, שישתרע על פני שלושה דונמים, וכן קומת קרקע מסחרית שתכלול מסעדות, בתי קפה ומתקני כושר. הפרויקט יציג 'עירוב שימור' שים, ויכלול מגורים, שטחי תעסוקה ושטחי מסחר במקום אחד, במטרה לספק לתושבים החדשים את כל הצרכים. בפרויקט יוצעו דירות בנות 2-5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים.

"שיפור התשתיות, הצפוי גם כן בשכונות הדרומיות ישפיע באופן ישיר על מחירי הנדל"ן, מסביר מנהל הפרויקט בקבוצת יג'ג', קובי מיכאל. "ברור לכולם, של-כשיושלמו בניית הקוים של הרכבת הקלה, מחירי הדירות כמצופה יעלו. כיום מחיר של 50-60 אלף שקל למ"ר בנוי, המאפיינות דירות חדשות במרכז תל אביב, עדיין לא הגיע לאזור המלאכה של הדרום - אבל הם בדרך לשם. בציר סלמה בחלק המערבי שלו,