



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

# חדש מול ותיק

האם משתלם לרכוש בשכונה חדשה? ומה מעדיפות החברות להקים? 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. כמובן שיש יתרונות לשכונה הותיקה, עם המורסות ואיזורי המסחר. מאידך, לשכונות החדשות יש תכנון מודרני יותר ולרוב גם יותר שטחים פתוחים ועוד יתרונות. אז מה מעדיפים הרוכשים, וגם חברות הבניה?

מתי פישביין, 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 הדיור אין ספק שהפתרון צריך להיות משולב תוך שימוש ב"ארגז כלים" מגוון ורחב ככל שניתן. בפיתוח 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

אביש בן חיים, מנכ"ל חברת רוטשטיין קו"ב: "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 לבינות על קרקעות מחוץ לערים ולהזניח את מרכזי הערים המתישנים וחייבים לטפל גם בנושא הזה.

במובן מסוים אפשר להגיד שהמסלול של פינוי בינוי בסדר גודל נרחב, אל מול פרויקטי תמ"א נקודתיים, הוא דרך ליישב בין הצורך לחדש את מרכזי העיר לבין היכולת של הזימים לתת פתרון יסודי, שכן גם במקרה זה הבניינים נהרסים ומתחמים שלמים מוקמים מאפס תוך חשיבה תכנונית מלאה, אבל כמובן זה לא תמיד מתאפשר".

## תקנים מודרניים

רוני מזרחי, נשיא לשכת הקבלנים ובעלי קבוצת "מזרחי ובניו" מסביר כי "בשכונות החדשות אנו רואים עליות מחירים. אנו רואים זאת בפרויקט "מגדלי פארק הים" בבת-ים, השכונות החדשות בהוד השרון, גבעת שמואל וקרית אנוג, מאחר ודירות אלה נבנות לפי תקנים ירוקים הכוללים עד 2 חניות לדירה, דירות מודרניות כרו לל הטכנולוגיה המתבקשת, חנונים תת קרקעיים והרבה שטחים ירוקים ותמיד בצמידות לפא-

צת יובלים: "כשרוכשי דירות חדשות בשכונות חדשות נכנסים לדירותיהם, הם נדרשים לשלם ארנונה גבוהה בד"כ מאזורים ותיקים בעיר. שכר נה 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. כששכונות מגורים נבנית במרכז העיר, היא מתברסטת על הקיים, בתי ספר שכבר ביססו שם טוב, קרבה למוסדות ציבור, מרכזי קניות ועוד, ויש לכך יתרונות רבים".

## יתרון המרכז

אלי גבאי, מבעלי קבוצת גבאי: "חשוב להבין שהשכונות החדשות אינן מהוות פתרון לכלל האוכלוסייה: מלבד העובדה שלפעמים לאנשים שחיים במרכז העיר יהיה קשה לעבור לשכונה פרברית, יש גם אוכלוסיות שזה פחות מתאים להן, בני הגיל השלישי למשל, שנוח להם שיש להם חיזוק של מרכזי הערים הוא חלק בלתי נפרד מסל הפעולות שיש לבצע בשוק, לצד בנייה של שכונות חדשות".

## ארנונה חדשה ויקרה

שימי מלכה, סמנכ"ל שיווק ומכירות של קבו-



אלי גבאי

קפץ מ-2013 ל-2020 בכ-22.5% ל-2.45 מיליון שקל, לעומת 2.25 מ' ש' לדירות חדשות ברחבי העיר/בשכונה הוותיקה (עלייה של 12.5% בלבד) הפער בשווי הדירות בין שני האזורים אחרי עליית המחירים הוא כ-200 אלף שקל. בשכונת בית שמש ג' מחיר דירה חדשה זינק מ-2011 ל-2020 ב-32% ל-1.5 מיליון שקל, לעומת 1.2 מ' ש' לדירות חדשות ברחבי העיר/בשכונות הוותיקה (עלייה של 6% בלבד). הפער - כ-300 אלף שקל ליח"ד.

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

ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "לשכונות חדשות יש ללא ספק את היתרון המדעי של לגור בדירה חדשה וסביבה חדשה. במקרים רבים נהנות שכונות חדשות מפרמיה ממוצעת בשיעור של כ-20-10 אחוזים 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 יושלמו וגם 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 יודע את כל היתרונות והחסרונות ובמקרים רבים אף נהנה מאווירה שכונתית ייחודית".

## התחדשות בנווה שאנן

שביל הזהב של בניה חדשה, באיזור של העיר הותיקה, 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 לדוגמא 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 בנייה הרכבת הישנים המאיינים את



אביש בן חיים | צילומים: יח"צ



מתי פישביין | צילום: יעל בר פסח



כפר יונה | הדמיה: יח"צ

רי 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".

## יתרון לשכונה עצמאית

הילה פלג, מנהלת השיווק של חברת בריגה, מסבירה כי יש יתרון מאוד גדול בשכונה חדשה ולוואדי זו.

לדברי חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי, מחי-



פרשקובסקי בנווה שאנן בחיפה פינוי בינוי | הדמיה: יח"צ

מ-300 אלף תושבים בשנת 2030. את התנו- פה הגדולה ניתן לייחס למספר גורמים: הקמת עיר הבה"דים ומעבר של יחידות נוספות לדרום, הכרזת הממשלה על העיר כבירת הסייבר של ישראל - והכתרתה בעקבות כך, על ידי מומחים בינלאומיים, כאחת מערי ההייטק המבטיחות בעולם. מה שמביא לכך, שלא רק תושבים המת- גוררים בסמוך לעיר ואנשי הקבע אשר מעבירים את מקום מגוריהם אליה אלא גם תושבי ערים רחוקות יותר, בחגורה 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 כמ- חירים סבירים", מדגיש אדלשטיין, בגלל השכונות החדשות ובגלל הנגישות שמציעים כביש שש והרכבת, הפוטנציאל של באר שבע מתחיל להת- ממש. הרבה משפרי דיור עוברים מהמעגל השני של תל אביב אל באר שבע. הרי היום נסיעה מבאר שבע לתל אביב ברכבת או ברכב - אורכת שעה ורבע".

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

מאוחר יותר הביקושים המשיכו לעלות, המלאי ירד ומחירה של דירת 4 חדרים הגיע ל-950 אלף שקל.

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

### הדוגמה של באר שבע

בבאר שבע נבנו בשנים האחרונות אלפי יחי- דות 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 ובדרך להפוך באופן רשמי לאחת הערים הגדו- לות בישראל, כאשר התחזית מדברת על יותר

### פתרון למשפרי דיור

אחת החברות הוותיקות הבונות בכרמיאל היא צמח המרמן. החברה בונה בעיר כ-15 שנה לדברי רונית כהן, מנהלת השיווק בצמח המ- רמן, "בנינו בכרמיאל מעל 400 יח"ד 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 השקי- עה בחינוך ובמקומות תעסוקה והמדינה הש- קיעה בנגישות כך הביקושים עלו ואיתם המ- חירים. כך לדוגמא בשנת 2007 דירת 4 חדרים בפרויקט כרמיאלה נמכרה ב-450 אלף שקל, בש- נת 2009 המחיר עלה ל-700 אלף שקל. 3 שנים

שבניית 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- בור, מוסדות חינוך, תרבות, שירותים קהילתיים, פארקים ירוקים ועוד. לרוב השכונה החדשה נב- נית גם סמוך לכניסה והיציאה מהעיר ובקרבת צירי תנועה ראשיים המאפשרים נגישות גבוהה ונוחות מקסימלית. כך לדוגמא שכונת יפה נוף בכ- פר יונה, אנחנו בונים כעת את שלב ג' בפרויקט 'כריגה 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".

## נווה שמיר בבית שמש: מרבית הרוכשים מהציבור הכללי והדתי לאומי



רה"ע עליזה בלון כסיר משפחות בנווה שמיר | צילום: יח"צ

צעדיה של עיריית בית שמש מגבירים את ההתעניינות מצד ציבור כללי וציוני דתי בשכונת נווה שמיר. לדברי רה"ע ד"ר עליזה בלון: "נווה שמיר, שכונה של חיבורים, היא החזון של בית שמש להיות עיר של חיבורים. כל משפחה ישראלית שמחפשת איכות חיים ואווירה קהילתית נכון שתראה בשכונה את ביתה".

בעירייה מציינים כי מנתונים המגיעים מהיזמים הבונים בשכונת נווה שמיר, המוקמת בלב הטבע, עולה כי עד כה מרבית המתע- ניינים והרוכשים דירות בשכונה במסגרת השוק החופשי, מש- תייכים למגזר הכללי ולציונות הדתית. בעיר זוקפים זאת לשורה של פעולות מצד עיריית בית שמש והעומדת בראשה, ראש העיר עליזה בלון, להבטחת השכונה לציבור הכללי. זוגות צעירים רואים בנווה שמיר ובבית שמש את עיר העתיד עבורם.

### הצרכה בין אוכלוסיות

בין הפעולות שנעשו במהלך השנה האחרונה: הליך הצרכה, בו ני- תן לזוכים חרדים במחיר למשתכן בנווה שמיר להחליף את זכיותם לשכונת רמה ד' החרדית וכן החלטת הועדה העליונה לתכנון וב- נייה לאשר את בקשות יזמי הבניה בנווה שמיר להגדלת אחוזי הב- נייה, דבר שיאפשר תוספת בניה לגובה, כמקובל בשכונות הנבנות לציבור הכללי.

אישורים אלו מקדמים את נווה שמיר כשכונה מותאמת לצי- בור הכללי והדתי - לאומי. זאת בהמשך לבניית מוסדות חינוך ממלכתיים, ממ"ד ומועדון קאנטרי בשכונה. בנוסף לכך, השכונה תכלול כ-140 דירות צמודי קרקע המיועדות עבור משפחות אנשי כוחות ומשרתי קבע.

בעירייה מציינים כי עוד בקדנציה הקודמת של העירייה יועדה השכונה לציבור הכללי במסגרת הסכמי גג עם משרד השיכון, ומאז חילופי השלטון בעיר נעשו פעולות נוספות על מנת להבטיח את צביון השכונה כשכונה בעלת אופי רב תרבותי, בד בבד עם התאמת השכונה המקבילה, שכונת רמה ד', עבור הציבור החרדי, תוך הפ- קת לקחים מהעבר.

רה"ע הגב' עליזה בלון רואה בנווה שמיר אבן בוחן ליכולת של החברה הישראלית לחיות זה לצד זה תוך חיפוש הטוב המשותף: "בסוף זה קורה, המאמצים שלנו נושאים פרי למרות התקופה הלא פשוטה בה אנו נמצאים, איכות חיים, נופים יפים וחיי קהילה עם חיים משותפים של דתיים וחילונים, זה מה שמחכה למשפחות המ- גיעות לשכונה. נווה שמיר היא ביטוי לטוב המשותף של בית שמש".