

BIM Modeling - Collaborative Design Software | Snaptrude

[Save](#)[Share](#)

Use

Architectural concept design, BIM design and modeling

Applications

Architecture, interior design, design and build, real estate, collaborative design, remote working

Characteristics

Cloud storage, free student/educator/institution license, data automation, real-time collaboration, push-pull modeling

[Home](#)[Projects](#)[Products](#)[Folders](#)[Feed](#)

Email

Country/Region

 ✕

City

Branch

- Architecture
- Interior Design
- End User
- Contractor / House Builder
- Other

Type of request

- Price/Quote
- Catalog
- Information

Message

Let Snaptrude know about your specific requirements such as quantity, size, color or delivery times.

Hello Snaptrude,
I'm interested to know more info about Price/Quote.

I want to receive a sample

SEND MESSAGE

Representatives from Snaptrude will respond to you via e-mail. By sending this message you agree to the [T&C](#)

!Snaptrude - Sketch to 3D BIM in seconds



More about this product

Snaptrude is a **collaborative design tool** for architects and interior designers. Design teams can create efficient buildings, with data automation, saving time on drafting. Your team can collaborate in real-time for faster feedback and approvals. As **Snaptrude** works on a web browser, a user can work on any device, from anywhere in the world.

Design effortlessly using **Snaptrude's push-pull modeling capabilities**. The foundation for **BIM** (building information modeling) is generated while you design with familiar tools. Automate complex, repetitive tasks like generating BoQs (Bill of Quantity) and program areas. Easily access site data such as topographic maps, sun path, and shadow studies.

Easily create graphics and automatically dimensioned drawings for presentations. **Snaptrude** exports directly to Revit, IFC, DWG, and other rendering tools.

Features

- Simplified drawing and parametric editing.
- Changes are made to space and reflected on all connected drawings
- Generate BIM from mass models
- Redraw hand-drawn sketches to create floor plans
- Invite team members to projects and receive instant feedback
- Simplify your massing to BIM journey by designing with spaces, rather than lines and walls
- Tag spaces so Snaptrude can automatically update their properties
- Load site topography, create sun path diagrams, and shadow studies for the site location

-
- Plans are auto-generated from the model
 - Save views for presentation, enable shadows, create orthographic views and diagrams
 - Import and export: AutoCad drawings, SketchUp models, Rhino, Revit, and 3ds Max models (as .fbx)

How to Access [Snaptrude](#)

Snaptrude is a cloud-based tool that runs on a browser. No download is necessary. Create an account on [Snaptrude's website](#). Students can access the full Pro version by signing up with their university email ID.

RELATED PRODUCTS

How to Create Conceptual Massing

Snaptrude

Employing BIM for Detailed Architectural Design

Snaptrude

Getting Familiar with Intuitive Design Workflow

Snaptrude

How to Improve Rendering Performance and Quality with Enscape 3.1

Enscape

Best Practices: Custom Asset Library

Enscape

How to Create an Integrated Workflow

GRAPHISOFT

How to Render Landscape Architecture

Lumion

Exploring the Architecture of Star Wars: In a Galaxy Far Away, Using the Tangible for Futuristic Visualizations

Presented by  ENSCAPE™



Written by **Rebecca Ildikó Leete**

2 days ago

 Share

Depicting architectural visualizations of the future is no easy feat, so it makes much sense for designers to use aspects of our existing architecture as a foundation for these fictional worlds. Despite recent advancements in terms of animation technologies and CGI, there is still substantial use of existing architecture to provide tangible structural elements in film.

In terms of recycling architectural aesthetics, elements of the past and future are often integrated to create a hybridized style, an amalgamation of Retro, Dystopian, [Modernist](#) and Futuristic themes. From the resurgence of ancient pyramids and temples, to skylines reminiscent of the city of New York, visualizations vary depending on different notions of [what our future may look like](#).

Save



Perhaps the most varied Sci-fi movies in terms of architectural visualization is the Star Wars saga. On [George Lucas's](#) fictional desert planet of Tatooine, a location lacking natural resources, the architecture presents itself as unrefined, modest and unornamented. Ghorfa's were predominantly featured in the film *Star Wars: Episode I The Phantom Menace*, from multiple locations in Southern Tunisia including the [Ksar Hadada](#). Used as rooms to store grain, these simplistic earth forms have been transformed into high-density dwellings. Primitive forms in contrast with the high-tech.

Related Article

[The Architecture of Star Wars: 7 Iconic Structures](#)

Save

Home

 Projects

 Products

 Folders

 Feed

In Episode II, Attack of the clones, contrary to the modest quarters on [Tatooine](#) is the architecture of the planet [Naboo](#). With [Utopian](#) cities built by advanced civilizations, [the city of Theed can be seen envisaged](#) using the [Plaza de España](#) in Seville, Spain. Designed by Architect [Anibal Gonzalez](#) for the [1929 World exhibition](#) in Seville, it is built in the traditional revival style. The ornate pavilion, colonnade and fountains offer a magnificent setting for this prosperous metropolis.

The [city of Coruscant](#), the capital of the old republic and the home of the Jedi temple, portrays a dense [ecumenopolis](#). As a cosmopolitan city and galactic capital, visually it is as futuristic as conceivable. With a skyline based upon those of streamline Moderne New York and the contemporary cities of Singapore and Kuala Lumpur, it depicts architecture of the future to be densely populated, a hive of activity dominated by urban sprawl.

[Save](#)

Ancient themes still saturate visions of the future, the temple of the Jedi presents itself within the [typology of a Mayan temple](#). Designed as both a stronghold and a place of worship, it presents cladding for extra defensive strength. With [five spires, including the 'tranquillity' spire](#), they offer similarities with the minarets at [Hagia Sophia](#), Istanbul, Turkey.

Modelled upon the historic long room library of [Trinity College](#), Dublin (1712-1732) is the [Jedi archives](#). As one of the most impressive libraries in the world it's not hard to see why there are echoes of influence between the library in the movie and that of real life. A very similar arched barrel vault runs the entire length of the room and a selection of busts and figures mirror those seen at Trinity College. It's a timeless nature of library design, how it can continue to evolve yet remain the same at its core. Traditional

[Save](#)

[Jabba the Hutt's palace](#), an exotic temple with rounded Brutalist forms and [Byzantine influence](#) presents a monumental yet unconventional approach to palace architecture in stone and steel. With influence from the Hagia Sophia, Istanbul and perhaps the [Śnieżka Meteorological Observatory in Poland](#) (1974) it combines both traditional and [Modernist](#) themes to create an innovative perception of futuristic palaces.

“ That is scarcely what I would call a palace, Artoo. It looks more like an iron foundry - C-3PO to R2-D2 as they approach Jabba's Palace ”

[Ron Herron's 'A Walking City'](#), as part of the [Archigram movement](#) of the 1960's, bares striking

Save

Home

Projects

Products

Folders

Feed

nomadic city that would remain adaptable to its environment. The AT-AT also presents these adaptable qualities, [at a height of 22.5 meters](#) this incredibly intimidating war machine could face combat in an array of diverse planetary environments.

To depict the stark contrast between the republic and the galactic empire, the saga used heavy influence from [Brutalism](#) to represent the brutal nature of the empire itself. The austere and dehumanizing qualities of the heavy materials and forms in the [Brutalist style](#) create menacing overtones, setting the scene. The [Death Star](#) embodied much of these qualities with further influence from the idea of [Suprematism](#), an abstract movement originally defined by the Russian artist [Kazimir Malevich](#) in the 1910's. This concentrated ideas of block colour and geometric forms floating in space, much like the space station suspended in space.

The future of architectural visualizations in Star Wars will continue to use influence from a diverse array of existing architectural sources to provide a feasible portrayal of the future, since the franchise does not have a unique architectural style. It has to narrate a broad area of the galaxy, with each planet with its own history climate and civilization; varied architecture for varied worlds. As a movie that is shot in a real world and not entirely animated/with virtual sets like [Avatar](#), the producers have to use real lo

Save

This article is part of the ArchDaily Topics: [The Future of Architectural Visualizations](#), proudly presented by [Enscape](#), the most intuitive real-time rendering and virtual reality plugin for Revit, SketchUp, Rhino, Archicad, and Vectorworks. Enscape plugs directly into your modeling software, giving you an integrated visualization and design workflow.

Every month we explore a topic in-depth through articles, interviews, news, and projects. Learn more about [our ArchDaily topics](#). As always, at ArchDaily we welcome the contributions of our readers; if you want to submit an article or project, [contact us](#).

Image gallery

Save

Home


Projects


Products


Folders


Feed

Share

About this author



Rebecca Ildikó Leete

Author

FOLLOW

#TAGS

- News
- Articles
- Science Fiction
- Streamline Moderne
- Brutalism
- Archigram
- Fu

BROWSE THE CATALOG

GLASS

WIRE MESH

METAL PANELS

SKYLIGHTS

3M
Dichroic Glass
Finishes

HAYER & BOECKER
Wire Mesh Façade
Design

Dri-Design
Metal Panels -
VMZinc

VELUX Commercial
Glazing Panels -
Pyramid

LIGHTS

HIDDEN JOINTS

PORCELAIN STONE...

METAL PANELS

Save

Vibia
Outdoor Lights -
Origami

SINKS

Fastmount®
Panel Mounting
System - Low...

PLUMBING

AGROB BUCHTAL
Ceramic Tiles -
Streetlife

BATHTUBS

American Metalcraft
Rainscreen -
RS100

TILES / MOSAIC / GR...

Bradley Corporatio...
Sinks - Verge LVS
Series

Saniflo
Pump Alarms -
Sanialarm

Kaldewei
Bathtub - Vaio

Hisbalit
Mosaic Tiles -
Through the...

[More product](#)

Save

Favorite Tweet Share



Join the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS ?

Name

frombrosis • 16 hours ago

A very interesting read, thank you.

^ | v • Reply • Share >

Alex Cicelsky • 2 days ago

How the buildings of Tatoonine have turned into energy efficient and earthquake resistant buildings of natural materials on Earth <https://www.israel21c.org/m...>

^ | v • Reply • Share >

Subscribe Add Disqus to your site Add Disqus Add Do Not Sell My Data

Save

How to Bring Architectural Designs to Life | Lumion

[Save](#)[Share](#)

+ 5

Use

Architectural visualization

Applications

Rendered images, videos, 360° panoramas

Characteristics

Fast rendering speeds, intuitive user experience, compatibility with most design software, real-time rendering, photorealistic and conceptual views, large objects and materials library, fits within any





More about this product

As an intuitive visualization software made especially for architects, **Lumion** provides a wide range of features, effects and content to help transform 3D models into renders.



With **Lumion**, it's possible to create images, videos and 360 panoramas for residential and commercial

Home



Projects



Products



Folders



Feed

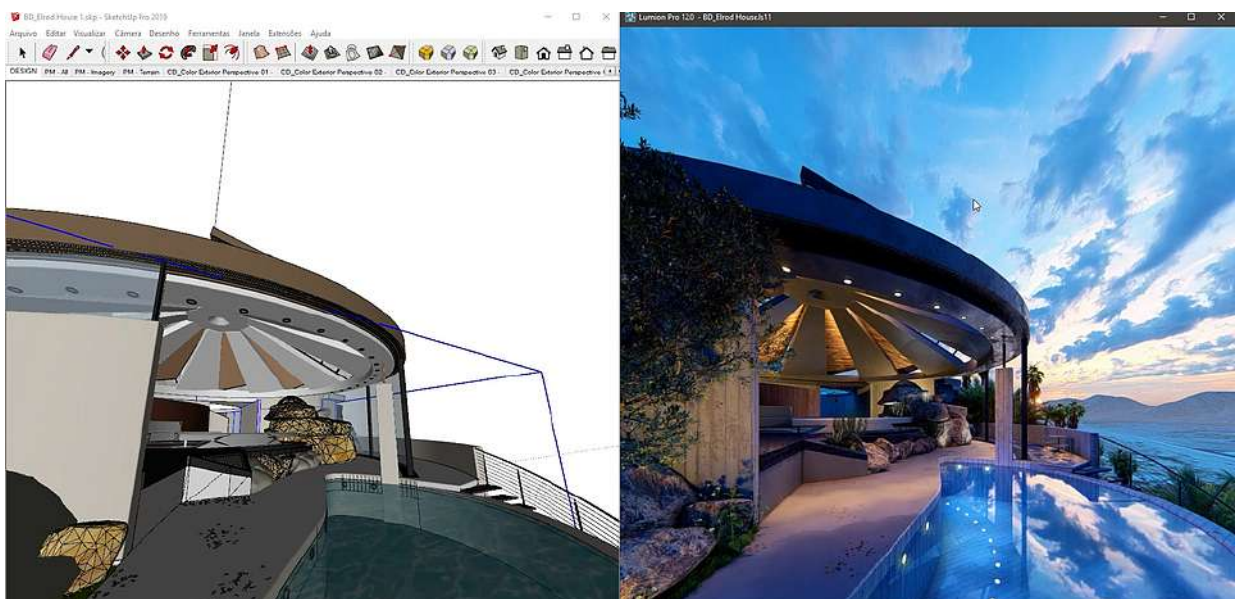


Model provided by CMonje

Lumion seamlessly fits within any workflow, no matter your approach to design development and 3D modeling. Its viable to import your model into **Lumion** from all major CAD and 3D software, including Revit, SketchUp, ArchiCAD, Rhino and more.

1. Vizualise with real-time rendering and 360-degree inspection

Save time during this phase by setting up a LiveSync real-time rendering connection with your CAD software. With LiveSync, you can model as you render, render as you model, and drive faster and more confident design decisions.



Home

Projects

Products

Folders

Feed

interior rooms and get a feel for space and dimension.

From the ground level to the bird's-eye view, **Lumion** helps you view your residential and commercial projects, giving you valuable insights to propel the project forward.

2. Show designs in their real-life context

Context provides a crucial layer of meaning to every architectural design. It grounds the design to its natural and built environments, whether it's the curve of a passing river, the aesthetic connection to the surrounding forest or the legacy of the site's previous use.



Model design by VIS3DARQ

With **Lumion's** versatility you can capture all the details of the real-life context in a time-saving, pleasant manner. Sculpt mountains and rolling hills around a luxury home design. Create oceans, lakes and rivers for your waterfront projects. Produce the forest, desert, prairie or marsh of the project site.

Lumion also comes with several features that turn context-building into a one-click affair. With *OpenStreetMaps*, for instance, you can instantly import all of the real-life building data, elevation data and satellite imagery of your project's setting. *Photo Matching* feature lets you skip a few steps by making it easy to place your building visualization into a

experience the home or building design in a personal, more intimate manner, connecting the design to its future as a physical, real-life structure.



Fill your renders with a stunning level of detail from over 6,900 objects and 1,350 strikingly tactile materials in the ever-growing [Lumion](#) content library.

Plant hundreds of detailed, animated trees and plants. Convey what it's like to live in and experience the space with the furniture, decorations and other household items, giving the clients a vivid picture in their minds of the project's textures and materials.

Customize all materials with surface decals, displacement mapping, weathering and much more.

4. Emote with atmosphere

When rendering with [Lumion](#), every project is an opportunity for creative expression. With the help of dozens of intuitive effects, you can tell a compelling story about the role of your design and its impact on the people and communities around it.



Model designed by Obra Visuals

Instantly capture the atmosphere and aesthetics of different lighting conditions. Show how sunsets will look from the backyard. Get an idea of how the morning light feels in the bedrooms.

Show your project in all sorts of climatic conditions. Increase the ambiance and mood in visualizations with features such as volumetric lighting, rain streaks, fog, color correction and more.



Model design by Adam Ingram

and digital sketches.



Model by Van Manen

5. Create an immersive video

Take advantage of incredibly intuitive animation tools to create architectural videos full of atmosphere and style. Create a sense of immersion with leaves and blades of grass moving in the breeze. Take clients on a room-by-room tour of the home design before it's built.

As an architect, it's important to have the right tools at your disposal. **Lumion** gives you the widest range of effects, features and contents to help you bring your designs to life with ease.

Furthermore, visualizing with **Lumion** is a pleasant, satisfying experience in itself; it brings joy to architecture workflows and encourages creative expression.

RELATED PRODUCTS

3D Rendering Software - Free Trial

Lumion

Home

Projects

Products

Folders

Feed

3D Rendering Software - Free Student Version

Lumion

How to Render Residential Exteriors

Lumion

Render Output - Videos

Lumion

How to Bring Renders to Life

Lumion

How to Render Landscape Architecture

Lumion

Render Output - Images

Lumion

On the Latest Representation Trends and Immersive Experiences in Virtual Design Platforms: SpaceForm x CRA



Written by **Christele Harrouk**

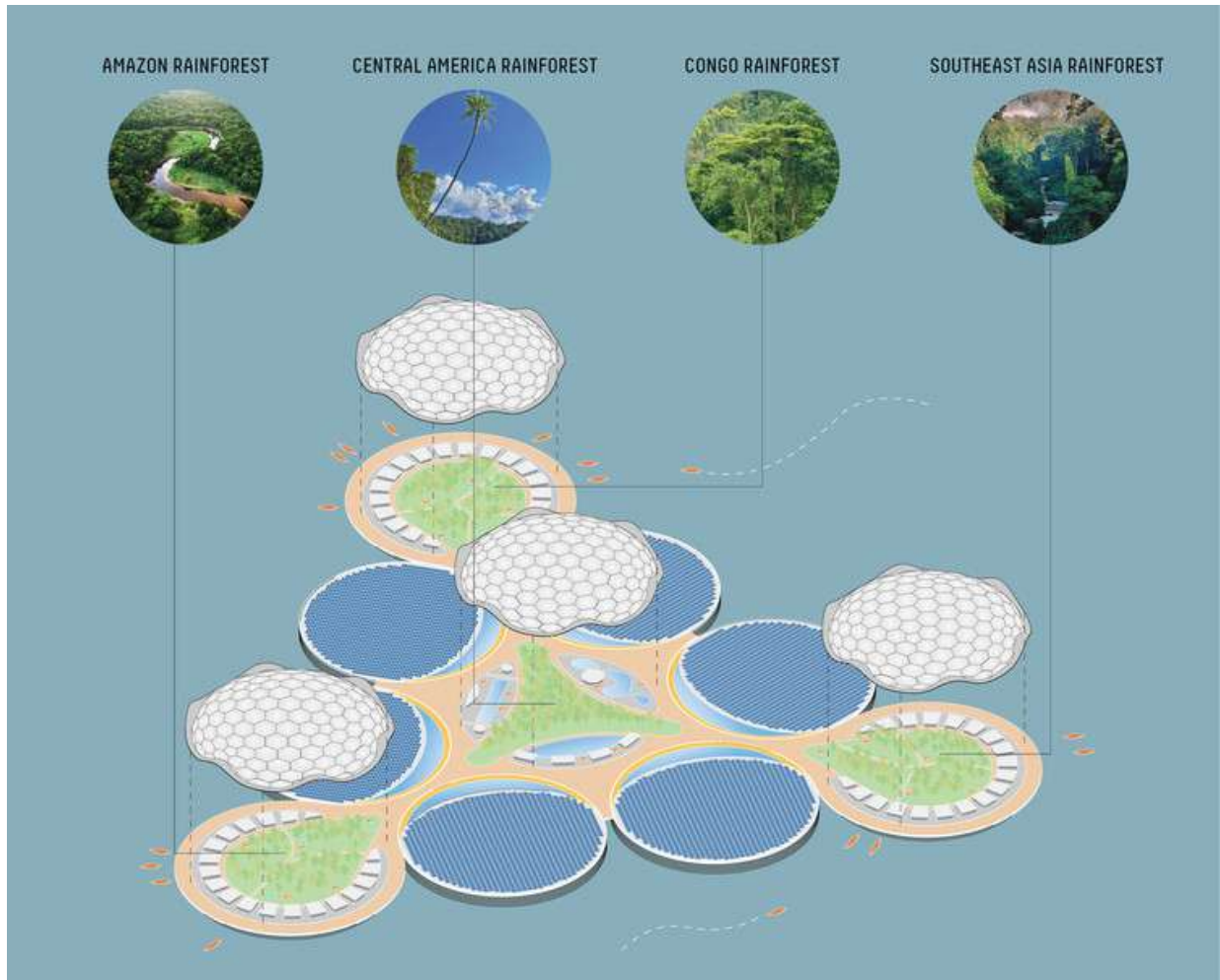
6 days ago

🔗 Share

In 2021, [CRA-Carlo Ratti Associati](#)'s proposal to create sustainable alternatives for urban heating networks was selected as one of four winners of the global [Helsinki Energy Challenge](#). The project entitled [Hot Heart](#) proposed “*island-like, floating seawater reservoirs to heat the city of Helsinki in a green way*”. Using [Twinmotion](#), Epic Games' real-time visualization platform for the architecture industry to design the intervention, the large scale infrastructural project needed a digital representation tool to possibly put scale into perspective, offer a real immersive experience to engage the client, and exhibit instant changes related to natural factors such as daylight. Come [SpaceForm](#), a data-driven virtual presentation tool. Created to facilitate remote cooperation, the technology allows clients or stakeholders to

Save

compelling 3D, real-time presentations, imported from Rhino 3D, Revit or Sketchup. In fact, through this tool, real-time design reviews and discussions related to costs, materials, performance, and sustainability are made easier. CRA has been using the platform throughout the initial design phases of the Hot Heart project, the largest infrastructural facility of its kind, to help decarbonize the city's heating network and vision to improve the urban environment through innovative climate remediation strategies.



Save

Home

Projects

Products

Folders

Feed

discover what they had to say about this new way of representation, the future of the platform, as well as its impact on architecture, and watch a demo at the end of this article, to plunge into the immersive experience of the floating seawater reservoirs.

Related Article

[UNStudio and BIG Invest in Virtual Design Platform SpaceForm](#)

AD: What can you tell us about this new way of representation? What makes it different than other platforms?

SpaceForm provides a new way of performing a real-time presentation to a group of people – something that has not really existed before within the built environment. It would be necessary to either build your own platform or hack one of the other existing platforms to try and get a similar result to this.

AD: What are the main factors in the [Hot Heart Project](#) that only this platform can portray and highlight?

With [SpaceForm](#) you have the ability to fully control the narrative within a presentation, explaining the concepts behind the project, as well as touring through the project together and exploring the

Save

AD: What are some of the key projects that have used this technology to offer users immersive experiences?

There is a lot of activity that is under NDA, but our most recent is the [Korean Football Association project, with UNStudio](#). It was designed in Amsterdam over lockdown and [presented to the client in South Korea via SpaceForm](#).

Save

Home


Projects


Products


Folders


Feed

We want the platform to expand the idea of what design visualization can do. Once all parties can see and feel how design decisions affect the overall experience, this will lead to a more informed and faster process that requires less physical travel to deliver better results. We don't think it's just the next iteration of visualization, but the same thinking that goes into making a physical model – there is something visceral about experiencing a design in an immersive environment that we sense with more than just our eyes. We also think that architects are perfectly placed to be the human interpreters of design in the future 3D internet. We can also bring design and data together, to make more informed decisions around pushing the net-zero agenda. Platforms like [SpaceForm](#) then become a bridge between the physical and digital, which like it or not, is where we're heading.

01:40

Hot Heart is an international collaboration for the [Helsinki](#) Energy Challenge developed by the teams below:

- CRA-Carlo Ratti Associati (Design)/ CRA team: [Carlo Ratti](#), James Schrader (Project Manager), Alberto Benetti, Federica Busani, Rui Guan, Stephanie Lee, Juan Carlos Romero, and Chenyu Xu/ Renderings by CRA graphic team: Gary di Silvio, Pasquale Milieri, Gianluca Zimbardi
- Ramboll (General Engineering) – Mika Kovanen, Kreetta Manninen

Save

-
- Schneider Electric (Technology Partner for Sustainability and Energy Efficiency) – Jani Vahvanen
 - OP Financial Group (Financial Analysis)
 - schlaich bergemann partner (Lightweight Structural Engineering) – Mike Schlaich, Boris Reyher
 - Squint/Opera (Communications Partner)

Save

Related Article


Home


Projects


Products


Folders


Feed

 Share

About this author



Christele Harrouk

Author

FOLLOW

Save

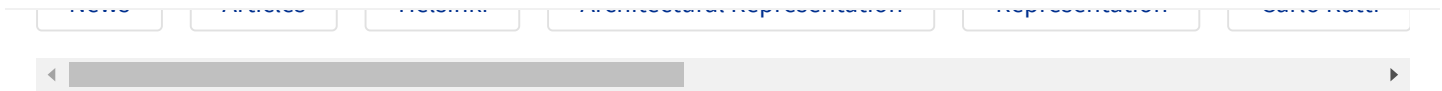
Home


Projects


Products


Folders


Feed



BROWSE THE CATALOG

GLASS

WIRE MESH

METAL PANELS

SKYLIGHTS

3M
Dichroic Glass
Finishes

HAYER & BOECKER
Wire Mesh Façade
Design

Dri-Design
Metal Panels -
VMZinc

VELUX Commercial
Glazing Panels -
Pyramid

LIGHTS

HIDDEN JOINTS

PORCELAIN STONE...

METAL PANELS

Vibia
Outdoor Lights -
Origami

Fastmount®
Panel Mounting
System - Low...

AGROB BUCHTAL
Ceramic Tiles -
Streetlife

American Metalcraft
Rainscreen -
RS100

Save

Bradley Corporatio...
Sinks - Verge LVS
Series

Saniflo
Pump Alarms -
Sanialarm

Kaldewei
Bathtub - Vaio

Hisbalit
Mosaic Tiles -
Through the...

[More product](#)

0 Comments

ArchDaily

[Disqus' Privacy Policy](#)

[Login](#) ▾

Favorite

Tweet

Share

Sort by Newest ▾



Start the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS

Name

Be the first to comment.

[Subscribe](#)

[Add Disqus to your site](#)

[Do Not Sell My Data](#)

Save

Home

Projects

Products

Folders

Feed

איך תבדקו אם הבניין שלכם צריך חיזוק?

בחודשים האחרונים נתקלנו לא פעם במבנים שהוכרזו כמסוכנים ובעלי הדירות שבהם פונו בבהילות. הכל התחיל מבניין אחד בחולון שקרס ותודות לעירנות של בעלי הדירות וכוחות ההצלה – הוא היה ריק כשקרס. איך תדעו האם גם הבניין שלכם נמצא בסכנה? אורי חודי מגיש לכם שורה של טיפים חשובים שתוכלו לבדוק

הוספת תגובה

אורי חודי | 23.11.21 | 14:23

האזינו לכתבה פחות מדקה

Promoted Links by Taboola

אושר לפרסום: מסלול פנסיה יאפשר לבעלי 150,000 דולר לקבל שכירות לטווח של 10 ש...

Channel22

קופות הגמל של מיטב - חסכון נזיל לעתיד!

מיטב

רוסיה מגיבה לזעם על ההשוואה להיטלר: "ישראל תומכת בניאו נאצים באוקראי..."

חדשות

אחרי קריסת מבנה המגורים הישן בחולון, ואחרי שורה ארוכה של מבני מגורים ישנים שפונו בשבועות האחרונים, נשאלת השאלה מה חשוב לבדוק בבניין ישן. יש לכם דירה בבניין כזה? הנה כמה טיפים בדיוק בשבילכם:

דבר ראשון - חובה לפנות לאיש מקצוע עם ניסיון. במקרה הזה, מדובר במהנדס עם רישיון וניסיון של מספר שנים בתחום.

דבר שני – גם אם בדקתם את מצב הבניין לפני 7 שנים נניח, כדאי לבדוק שוב. מהנדסים מסבירים שבניין שעבר את גיל 50 כדאי לבדוק מדי כמה שנים, בין שלוש לחמש משהו כזה.

דבר שלישי – הנה כמה סימנים שאם תראו אותם בשטח, כדאי מאוד להזמין מהנדס לבדיקה - ברזל חשוף וחלוד בתוך הבטון, סדקים רחבים מעל דלתות או פתחים בדירות, שקיעות בולטות לעין וגם פיצוצים או קילופים בבטון.

ובסוף – השאלה הכי חשובה - כמה זה יעלה? אז על פי גורמים שמכירים את התחום, בדיקה מקצועית וחווית דעת בכתב תעלה לכל הבניין כמה אלפי שקלים בודדים. שווה את השקט הנפשי לא?

מחפשים דירה/נכס? היכנסו ל-y נדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה

נושאים קשורים

נדלן כללי





פורטל פיננסי

Dun's 100

CTECH

מוסף

פנאי

ספורט

משפט

עולם

נדל"ן

בארץ

כלכליסט

שוק

באזז

24/7

כלכליסט



סימני משבר
בהייטק? AVO
שולחת הביתה 500
מאיר אורבך



עסקת ענק של 4
מיליארד דולר
לאינוויז הישראלית:
סופי שולמן



מייסדי למונייד
מציגים: התגמול
להפסד של 241
סופי שולמן



נדל"ן חדשות הנדל"ן גדל"ן עולמי

הנצפות ביותר בערוץ



הרפורמה בהיטל ההשבחה יוצאת לדרך
- מי ישלם, איר זה עובד והאם זה יעלה



הפחרון של משרד הפנים למשבר
הדיר: פיצול דירות קיימות



בקצב הזה חלק נוסף מהציבור לא
יצליח להכל משכנתא

סרטונים מומלצים



80 שנה לפשיטת דוליטל: איך גיחה
אחת שינתה את העולם



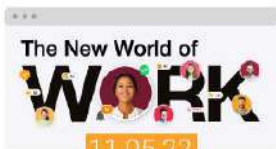
קומאק C919: סין, סייבר והמטוס
שיכבוש את העולם

עוד בכלכליסט

Meet & Tech כנס כוג'סיטק כנס Work Tech ועידת ישראל-יוון SohnX אקדמיה שיעובדת



חדשנות בעולם הלוגיסטיקה וההפצה



החדשנות שהובילה למהפכה בשוק העבודה



Real estate. Travel. Innovation



סדרת הרצאות ייחודית על השקעות בשוק ההון



שר בין השכלה גבוהה לתעסוקה

בלעדי

החלום לצמוד קרקע מתרחק: מינהל התכנון מקשה על תהליכי הבנייה במושבי הצפון

המינהל מתנה דיון בתוכניות בנייה במושבים בקיומה של תוכנית מרחבית, אף שרשות מקרקעי ישראל מאפשרת פיצול חלקות והוספת יחידות דיור

דותן לוי 06:00, 02.05.22

האזינו לכתבה 5 דקות



הבנייה במושבי הצפון צפויה להיעצר לתקופה ארוכה, שעשויה להימשך כמה שנים - כך מעריכים גורמים בענף בעקבות דרישה חדשה שהציב מינהל התכנון למושבים, שהגיעה לידי "כלכליסט". לפי דרישת מינהל התכנון, בראשות דלית זילבר, אין להעביר תוכניות נקודתיות לפעולות תכנוניות בנחלות, ומעתה והלאה כל תוכנית כזו תידון רק בכפוף להמצאה של תוכנית מרחבית. הבעיה היא שברוב המושבים כלל אין תוכנית מרחבית.

קראו עוד בכלכליסט:

- "המדינה רואה עיריות כחסם, אבל הן הפתרון למשבר הדיור"
- המועצה הארצית לתכנון ובנייה האריכה את תמ"א 38 בשנה
- בזמן שהמחירים עולים, 120 אלף דירות מחכות להיתר בנייה

[לקרוא את עיתון כלכליסט המודפס ישירות מהאפליקציה במחיר של 29.90 ₪ לחודש](#)



תוכן ממומן

הדרישה הועברה למושבי הצפון במכתב רשמי של מינהל התכנון, שחתום על ידי מתכנתת מחוז צפון דקלה עדי-פרץ ויו"ר הוועדה המחוזית אורי אילן. המכתב הופנה ליו"רים ולמהנדסי הוועדות המקומיות והמרחביות במחוז צפון וכן ליו"רים ולמהנדסי המועצות האזוריות במחוז. בפתיחת המכתב מצינים אילן ועדי-פרץ, כי בשנה האחרונה חלה עלייה חדה במספר התוכניות הנקודתיות בנחלות שמוגשות לוועדה המחוזית. יצוין כי ריבוי הבקשות תואם את הביקוש הגבוה שנרשם למגורים בבתיים צמודי קרקע בכלל הארץ במהלך תקופת הקורונה.

למדד דופק הנדל"ן של ישראל לחצו כאן



ראש מינהל התכנון דלית זילבר (ניב קנטור)

במכתב של מינהל התכנון נאמר, כי "כל עוד לא הוכנו תוכניות כוללות מסוג זה, אין מקום לאישורן של תוכניות נקודתיות, העלולות לסכל תכנון כולל או לייצר מנגנון של 'כל הקודם זוכה', אשר יפגע בחלק מבעלי הזכויות בנחלות". הכוונה היא שלכל מושב יש מגבלות על היקף הפעילות ועל היקפי הבנייה בהתאם לתשתיות היישוב ולהנחיות תמ"א 35 (תוכנית מתאר ארצית הקובעת בין היתר את היקף היחיד בכל יישוב) התקפות לגביו, לכן יש לבחון את הבנייה ביישוב בראייה רחבה יותר ולמנוע מצב שבו הראשונים שמגישים תוכניות מרזיחים על חשבון כלל זכויות היישוב ולא מותירים זכויות לחברי מושב אחרים.

במינהל התכנון כותבים, כי הם מכוונים את דבריהם בעיקר לתוכניות שמוגשות להגדלת שטח המגורים בנחלה עד ל-2.5 דונם, לתוספת של יחידה שלישית בנחלה, לתוספת של פעילות לא חקלאית בנחלה (פל"ח) ולפיצול הנחלה.

למושבים יש אישור לבצע מגוון פעולות תכנוניות, שהתקבלו במוסדות התכנון הארציים ואף עברו את משוכת בג"ץ בשל התנגדויות שהוגשו להם, לאחר שנים ארוכות שבהן כמעט ולא ניתן היה לבצע פעולות של בנייה חוקית בנחלות.

התוכניות התקבלו במסגרת כמה החלטות, שמאפשרות להסדיר את חלקת המגורים בנחלה, והן פועלות בהמשך החלטות עבר שהתקבלו על ידי רמ"י ומועצת מקרקעי ישראל ובהתאם לתמ"א 35.



ע"ד עיגי שבתאי



נפרדים מהפק"ם בבנק: חשואה זו ספרתית זמינה לכולם
אתר לירות | השוואת קופות גמל, קרנות השתלמות ועוד | ממומן

חיפה נסוגה מהחלטתה: היטל השבחה מלא יוטל בכרמל, חל...
כלכליסט

by Taboola

החלטות העבר המדוברות (979 ו-1101) מאפשרות תוספת זכויות בנייה בנחלות ומטרתן לאפשר להקים יחידה שלישית בנחלה, לאחר הסדרת השימושים החורגים בה, ובתנאי שחלקת המגורים תעמוד על 2.5 דונם והיישוב לא עבר את מספר יחידות הדיור המותרות לו בתמ"א. החלטה נוספת שמותרת מתוקף החלטה 979 היא לפצל מגרש למגורים מתוך הנחלה, והחלטה 1101 (שהוחלפה על ידי החלטה 1458) שמאפשרת שימושים לא חקלאיים בנחלה (כגון מסחר, תיירות וכו').

כעת טוענים במינהל התכנון כי לא יסיכמו לאשר תוכניות כאלה לפני שתהיה לפניהם ראייה יישובית כוללת. כך, למשל, לגבי האפשרות להוסיף שימושים לא חקלאיים, כגון מסחר בתי מלאכה קטנים וכו', כותבים במינהל התכנון, כי "תוספת שימוש פל"ח בלא ראייה יישובית כוללת, יש בה השפעה על התשתיות, שאותה ראוי לבחון במבט כולל". את התוכניות הכוללות דרשו במינהל התכנון לקבל בתוך תקופה של שנתיים.

בעקבות הדרישות החדשות מעריכים כעת בענף כי העיכוב צפוי להימשך כמה שנים, כלומר מעבר לזמן שהקציבו לכך במינהל התכנון ועומד על שנתיים. "זה לא ייקח שנתיים. עד שהם יבינו מה קורה תעבור חצי שנה ואחר כך צריך לשכור יועצים ומתכננים. להערכתי, הבנייה במושבי הצפון תיעצר לפחות לחמש שנים", אומר עו"ד חגי שבתאי, מומחה בדיני רמ"י, המייצג עשרות קיבוצים ומושבים.

שבתאי הוסיף: "מועצת מקרקעי ישראל העבירה את החשבונאות לאגודות השיתופיות, כשקבעה שתוספת של יח"ד שלישית בנחלה מותנית בכך שלא יחרגו מתמ"א 35. המדינה החליטה, אבל עשתה חצי עבודה ומגישה לחקלאים ולמועצות עבודה לא גמורה".

לדברי שבתאי, מדובר בנזק מיידי: "אנשים הוציאו סכומי כסף של מאות אלפי שקלים כדי לקדם את יישום ההחלטות בנחלה שלהם, חלקם התחייבו לבני משפחה אחרים, התחשבו על ירושות ועל עתידם בהתאם להחלטות הללו ולכן הנזק הוא עצום וקריטי בחלק מהמקרים".

מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה צפון נמסר: "בניגוד לנטען, נכון ל-2018, עוד בטרם החל גיבוש מסמך העבודה לתכנון במרחב הכפרי, כ-100 אלף יחידות דיור היו כבר מאושרות בתוכניות מפורטות ביישובים אלה. מתוך היחידות המאושרות נבנו בפועל כ-60 אלף יחידות דיור. כלומר, היה קיים מלאי תכנוני של כ-40 אלף יחידות מאושרות.

במינהל מכוונים צעדיהם בעיקר לתוכניות שמוגשות להגדלת שטח המגורים בנחלה עד ל-2.5 דונם, לתוספת של יחידה שלישית בנחלה ולתוספת של פעילות לא חקלאית

ימ"ד בקומה או בדירה? השינוי בתמ"א 38/2 כבר קבע שבבילבס | כלכליסט
בשיתוף

ניתוח פרויקט פינני-בינוי של קבוצת מייטאון באור עקיבא: איך הופכים את האתגרים להצלחה? | כלכליסט
בשיתוף

"באשר למכתב שהוציאה הוועדה המחוזית למושבים, לא רק שאין בכך עיכוב לפיתוח, אלא מדובר בהליך שנועד לייעל את הוצאת ההיתרים מתוקף תוכנית כוללת ליישוב בסמכות הוועדה המקומית, אחרי שנבדקו כל התשתיות הדרושות לבתים החדשים ביישוב, כפי שדורשת תמ"א 35, תשתיות שדרושות לרווחת כלל תושבי הישוב ולא צורך נקודתי של בעל נחלה".



סימני משבר בהייטק? AVO שולחת הביתה 500 מאיר אורבך



עסקת ענק של 4 מיליארד דולר לאינוויז הישראלית: סופי שולמן



מייסדי למוניד מציגים: התגמול להפסד של 241 סופי שולמן



נדל"ן חדשות הנדל"ן נדל"ן עולמי

הנצפות ביותר בערוץ



הרפורמה בהיטל ההשבחה יוצאת לדרך - מי ישלם, איר זה עובד והאם זה יעלה



הפתרון של משרד הפנים למשבר הדיור: פיצול דירות קיימות



בקצב הזה חלק נוסף מהציבור לא יצליח להכיל משכנתא

סרטונים מומלצים



80 שנה לפשיטת דולטל: איך גיחה אחת שינתה את העולם



קומאק C919: סין, סייבר והמטוס שיכבוש את העולם

עוד בכלכליסט

Meet & Tech כנס נוגי סטייטק כנס Work Tech ועידת ישראל-יוון SohnX אקדמיה שועבדת

Meet & Tech יום שני 9 במאי קהילת ההייטק נפגשת לאירוע ערב ייחודי

לוגיסטיק 16.5.22 חדשות בעולם הלוגיסטיקה וההפצה

The New World of WORK 11.05.22 החדשות שהובילה למהפכה בשוק העבודה

ISRAEL-GREECE CONFERENCE 31.5-1.6 Real estate. Travel. Innovation

Sohn The 6X6 Investment C ת ייחודית על השקעות בשוק ההון

הפתרון של משרד הפנים למשבר הדיור: פיצול דירות קיימות

משרד הפנים מבקש להאריך את התיקון שמאפשר לפצל דירות צמודות קרקע. הבשורה החדשה: בעלי דירות שיחליטו לפצל יקבלו תוספת בנייה של 45 מ"ר. מבקרי התוכנית טוענים כי התרומה שלה "מזערית"

גיא נרדי 06:00, 27.04.22

האזינו לכתבה 4 דקות



פורטל פיננסי

Dun's 100

CTECH

מוסף

פנאי

ספורט

משפט

עולם

נדל"ן

בארץ

גליליט

שוק

24/7

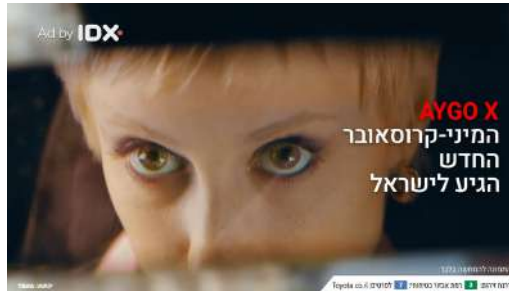
באזז

קיימת. בנוסף, המשרד מבקש לאפשר למי שמעוניינים בפיצול דירותיהם תוספת שטח בנייה של עד 45 מ"ר.

קראו עוד בכלכליסט:

- "המדינה רואה עירות כחסם, אבל הן הפתרון למשבר הדיור"
- הבנקים, המדינה והיזמים: כך מרוויחים כולם ממשבר הדיור - חוץ מהציבור
- בעקבות זינוק של 50% במחירי הדיור תוך שנתיים: קנדה אוסרת על זרים לרכוש בתים

[לקראו את עיתון כלכליסט המודפס ישירות מהאפליקציה במחיר של 29.90 ש"ח לחודש](#)



תוכן ממומן

המוטיבציה של המדינה לצעד זה היא כפולה: גם הכשרת עבירות בנייה רבות וגם מתן כלי נוסף לפתרון משבר הדיור. מצד שני, ניסיון העבר הראה שתיוקן 117 לא הביא עד כה הרבה תועלת.

למדד דופק הנדל"ן של ישראל לחצו כאן



פרופ' יפעת הולצמן-גזית, שחקרה את נושא פיצול הדירות: "לתוספת בנייה של 45 מ"ר יש משמעות סביבתיות עצומות. אם מרחיבים את השטח הבנוי גוזלים את שטח העצים" (צילום: עידן גרוס)

ממטה התכנון הלאומי במשרד הפנים נמסר שהתיקון נועד לתת לשוק את הכלים האפשריים כדי שיהיו כמה שיותר יחידות דיור. "אנחנו רוצים לאפשר לאנשים לפצל כדין דירות צמודות קרקע כדי להגדיל את ההיצע. הוראת השעה הקיימת מאפשרת רק פיצול. התוספת של 45 מ"ר נועדה לתמרץ אנשים לא רק לפצל, אלא גם להשיב את הנכס", נמסר.

במטה התכנון הלאומי מבהירים שסוגיית האכיפה על הבנייה הלא חוקית אינה קשורה ליזומה, ושהתיקון נועד לאפשר גם אישור בדיעבד של דירות מפוצלות.

דו"ח מבקר המדינה משנת 2020, שעוסק בהתנהלות הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, העלה שהטיפול בנושא פיצול דירות לא התבצע בצורה מיטבית. לפי המבקר, "מדיווחי הוועדות המקומיות למינהל התכנון עולה כי בחלוף 15 חודשים ממועד כניסת תיקון 117 לתוקף, 51 ועדות מקומיות (39%) קיבלו 281 בקשות להיתר מתוקף החוק, ובסך הכל 21 ועדות מקומיות (16%) הנפיקו 71 היתרים, מתוך 27,623 היתרים שהופקו בתקופה זו. מבין 12 הוועדות שנבדקו, התקבלה רק בקשה אחת ב-2018 והיא לא אושרה".

מסקנת מבקר המדינה ברורה: "על אף יזומת המחוקק לאפשר פיצול דירות כדין בהליך מקוצר של היתרי בנייה, ברוב הוועדות לא התקבלו כלל בקשות להיתרים מתוקף תיקון 117, ורק בחלק קטן מהוועדות הונפקו היתרים".

עו"ד דיקלה מוסרי טל, לשעבר יו"ר ועדת ערר מחוזית חיפה, סבורה שהמהלך חיובי. "יש כיום תופעה נרחבת של פיצול בקומות קרקע", אמרה. "הרעיון המקורי היה לייצר מצב שבו התכנון יתקדם יחד עם המצב בשטח. אנשים לא רצו לקבל את ההיתרים כי מצד אחד לא אוכפים, ומצד שני הוצאת היתרים כרוכה בהוצאות כספיות. התיקון החדש בא לאפשר תוספת דיור יותר גדולה, וגם לתמרץ בפועל אנשים שלא מתלהבים לחלק את דירותיהם".



שרת הפנים אילית שקד. להגדיל את ההיעד (צילום: אוראל כהן)

מהי קופת גמל להשקעה, כמה היא ככל-כך מצליחה ומה ייצא...
 לחסוך ולחיות טוב | מממן

האוצר אישר סופית: "יש לקצר בחצי את תקופת התשלום לבי...
 שמעון - פורטל פיננסי חדשני | מממן

אז שורה תוכנית פינני בינוי ענקית בבת ים: על כל דירה שתיהרס...
 כלכליסט

by Taboola

לעומת זאת, לפרופ' יפעת הולצמן-גזית מהפקולטה למשפטים במכללה למינהל, שחקרה את נושא פיצול הדירות יחד עם המתכנתת והמשפטנית פרופ' רחל אלתרמן, יש ביקורת רבה על התיקון. "לתיקון מספר 117 יש תרומה מזערית ביחס למספר היחידות המפוצלות בהיתר. התיקון לא השכיל להביא את בעלי הנכסים לקבל היתר", אמרה.

לדבריה, לא נעשה מחקר לגבי האפקטיביות של התיקון. "לא נעשתה שום עבודה של הצגת נתונים או מדדים על מה שקרה במשך 5 שנים. מאריכים את התיקון בשנתיים, עם אפס נתונים לגבי התוצאות שלו".

אלתרמן והולצמן-גזית מצאו בעיות לא מעטות בתיקון הקיים. "במחקר שעשינו על שש ערים גילינו שהזמן שלוקח להוציא היתר לפיצול הוא די ארוך, בערך 14 חודשים. לזה יש להוסיף את זמן הכנת ההיתר, עלות העסקת מתכננים. הבחירה להאריך את התיקון בשנתיים בלבד לא סבירה. אם עכשיו לוקח 14 חודשים להוציא היתר, אז מה יקרה בשנתיים נוספות?".

להולצמן-גזית ביקורת קשה על התוספת של 45 מ"ר: "להוספת שטח בנייה יש משמעויות סביבתיות עצומות. בגרסת 2022 של התיקון אין בכלל התייחסות להחלטות שהתקבלו בידי מינהל התכנון לגבי ניהול המים. אם בית 45 מ"ר על שטח החצר, גזלת שטח חילחול חשוב.

ימ"ד בקומה או בדירה? השינוי בתמ"א 38/2 כבר קבע בשבילכם | כלכליסט
 בשיתוף

ניתוח פרויקט פינני-בינוי של קבוצת מייטאון באור עקיבא: איך הופכים את האתגרים להצלחה? | כלכליסט
 בשיתוף

"אין התייחסות בכלל להחלטת ממשלה על ייעור עירוני. עצים צריכים חצרות לגדול בהן. אם מרחיבים את השטח הבנוי גוזלים את שטח העצים. המשמעות של לבקש את תוספת 45 המ"ר במסגרת הקלה היא שזה לא יעבור הליך תכנוני שלם. זה ספין מתוכנית שלא אפשרה תוספת. אני מאוד מודאגת שההליך הזה יגיע לוועדה מקומית ללא התנגדות ציבור. הרבה יותר נכון היה לעגן את ההסדר של פיצול דירות בתוך שטח הבנייה הקיים".



פורטל פיננסי

Dun's 100

CTECH

מוסף

פנאי

ספורט

משפט

עולם

נדל"ן

בארץ

כלכליסט

שוק

באזז

24/7



סימני משבר
בהייטק? AVO
שולחת הביתה 500
מאיר אורבך



עסקת ענק של 4
מיליארד דולר
לאיגוד הישראלי:
סופי שולמן



מייסדי למונייד
מציגים: התגמול
להפסד של 241
סופי שולמן



נדל"ן חדשות הנדל"ן נדל"ן עולמי

הנצפות ביותר בערוץ



הרפורמה בהיטל ההשבחה יוצאת לדרך - מי ישלם, איך זה עובד והאם זה יעלה



הפחרון של משרד הפנים למשבר
הדיר: פיצול דירות קיימות



בקצב הזה חלק נוסף מהציבור לא
יצליח להכל משכנתא



80 שנה לפשיטת דוליטל: איך גיחה
אחת שינתה את העולם



קומאק C919: סין, סייבר והמטוס
שיכבוש את העולם

סרטונים מומלצים

עוד בכלכליסט

Meet & Tech כנס כוג'יטיסוק כנס Work Tech ועידת ישראל-יוון SohnX אקדמיה שעובדת



החדשות שהובילה למהפכה בשוק העבודה



Real estate. Travel. Innovation



סדרת הרצאות ייחודית על השקעות בשוק ההון



בנים את הגשר בין השכלה גבוהה לתעסוקה



ייטק נפגשת לאירוע ערב ייחודי

הרפורמה בהיטל ההשבחה יוצאת לדרך - מי ישלם, איך זה עובד והאם זה יעלה לנו יותר

מהיום יקבעו העיריות את גובה היטל ההשבחה שיוטל בשטחן על פרויקטים של התחדשות עירונית. מה העיריות מנסות להשיג, מה יהיו שיעורי ההיטל שיושטו, וכיצד תתבטא הרפורמה בכיסי הצרכנים והיזמים. "כלכליסט" עושה סדר

גיא נרדי 14:16, 01.05.22

האזינו לכתבה 4 דקות

נתניה אישרה היטל השבחה מלא (70%) בפרויקטים של התחדשות עירונית בכל חלקי העיר, תל אביב ורמת גן יגבו היטל מלא, ירושלים נתנה פטור רק בשכונת השיכונים. היום, 1 במאי, הוא הודד ליון של הרשויות המקומיות להודיע למשרד הפנים כיצד יגבו היטל השבחה, זאת לאחר אישורו של חוק ההסדרים האחרון בנובמבר 2021.

קראו עוד בכלכליסט:

- חברת חשמל ניצחה את גבעתיים: לא תשלם היטל השבחה
 - חיפה נסוגה מהחלטתה: היטל השבחה מלא יוטל בכרמל, חלקי בשאר העיר
 - עיריית באר שבע תיתן פטור מהיטל השבחה לפרויקטי התחדשות רק בליבת העיר
- [לקרוא את עיתון כלכליסט המודפס ישירות מהאפליקציה במחיר של 29.90 ש"ח לחודש](#)



תוכן ממומן

לפי החוק, החל מחודש מאי 2022 יכלו כל רשות עירונית לייצר בידול בגובה היטל ההשבחה, כדי ליעודד התחדשות עירונית באזורים מסוימים בתחומה. מצד אחד, מטרת החוק היא לייצר ודאות בשוק, שכן קביעתה של כל רשות מקומית תהיה תפקה לחמש שנים. מנגד, לעת עתה הסוגיה מעוררת בעיקר כאוס ומחלוקות בתוך העיריות. "כלכליסט", ביחד עם שמאי המקרקעין אסף גסטפריד, יו"ר מחוז צפון בלשכת שמאי המקרקעין, עושה סדר.

מה זה היטל השבחה?

"מדובר בהיטל, כמו מס, שמשולם לוועדות המקומיות לתכנון ובנייה בעקבות אישור תוכנית שמעלה את ערך הקרקע. למשל אם היתה תב"ע שמאפשרת 60% בנייה, ואושרה תוכנית בנייה שמאפשרת 70%, אז ערך הקרקע עלה ומשלמים היטל על הערך שעולה. היטל ההשבחה הוא 50% מעלית הערך. אם ערך הקרקע עלה מ-1,000 ל-2,000 שקל, היטל ההשבחה יעמוד על 500 שקל".

למדד דופק הנדל"ן של ישראל לחצו כאן

מה בדיוק קובע חוק ההסדרים בעניין פטור מהיטל השבחה בפרויקטי התחדשות עירונית?

"חוק ההסדרים קבע שהחל מ-1 במאי 2022 כל עירייה תוכל להחליט עבור עצמה בפרויקטים של התחדשות עירונית אם היא גובה 0%, 25% או 50% היטל השבחה. הרשות יכולה לקבוע אחוז שונה באזורים שונים. תל אביב קבעה 50% גורף, לעומת קריית אונו שקבעה 0% גורף. זה ברור לכאורה שכשרשות קובעת 0% היטל השבחה היא מעודדת יזמים לעשות פרויקטים, וכשרשות קובעת 50% היטל היא מעדיפה לקבל תשלום. לפי חוק ההסדרים, ערים שלא יקבלו החלטה על דירוג הפטור מהיטל השבחה לפי אזורים, יגבו היטל השבחה בגובה 25%".

האם זה מתייחס לבניינים בודדים או רק למתחמים?

"המינימום הוא שקיימות 24 יחידות דיור במקור ובתוכנית המוצעת מספרן יגדל לפחות פי שניים או שיהיו 70 דירות".

איך זה ישפיע על רוכשי הדירות?

"ברגע שמעלים את היטל ההשבחה, יורדת הכדאיות של יזמות פרויקטים כאלה, אז מן הסתם יהיו פחות פרויקטים. זה מובן שכשיש פחות דירות - המחירים גבוהים".



השמאי אסף גסטפריד. "ירוח של 4% - גזר דין מוות על הפרויקט" (צילום: קורנית גפן, אלעד גרשגורן)

מתי גובים היטל השבחה?

"ההיטל נגבה כתנאי לקבלת היתר בנייה. יזם לא יכול לבנות בלי תשלום היתר".

מה יקרה כעת בעניין פטור מהיטל השבחה במיזמי התחדשות עירונית יחידים?

"עד 1 במאי לא היה פטור מהיטל השבחה. רק תמ"א 38 מאפשרת פטור מהיטל השבחה, ורק על זכויות שנבועות מהתמ"א".

כיצד תשפיע הרפורמה בפטור מהיטל השבחה על סוגיית המטלות הציבוריות של יזמים.

"כחלק מהתנאים שהיזם מקבל עם אישור תוכנית הבנייה, הוא מקבל גם מטלות ציבוריות - הכוונה היא פיתוח של שפ"פ (שטח פתוח פרטי) עם זיקת הנאה כמו מבנה ציבור, גן משחקים וכדומה. רשויות יוכלו להקטין את המחויבות של היזמים. ההתקזזות עם המטלות הציבוריות היא ניסיון של הרשות להוריד עוד קצת מהעלות של היטל ההשבחה".

למה הדיונים במועצות הערים בנושא הפטור מהיטל השבחה כל כך סוערים?

"בתחום הנדל"ן יש הרבה כסף ואינטרסים, וכל אחד רוצה לרצות את המקורבים אליו. המשמעות של היטל השבחה בגובה 25% במרבית חלקי העיר חיפה למשל עלולה לסתום את הגולל על הרבה מאוד פרויקטים. היטל בגובה כזה יכול לגרום לפרויקט להיות הפסדי. יש יזמים שמושקעים במיליוני שקלים בפרויקטים שנמצאים כבר בצורת, ועכשיו הם עלולים לצאת עם הזנב בין הרגליים מחיפה".



חיפה, היטל ההשבחה על מיזמי התחדשות עירונית ברוב חלקי העיר יעמוד על 25% (צילום: אלעד גרשגור)

למה ההחלטה של חיפה על פטור בגובה 25% במרבית אזורי העיר כל כך מקוממת?

ניתוח פרויקט פינוי-בינוי של קבוצת מייטאון באור עקיבא: איך הופכים את האתגרים להצלחה? | ככלכליסט

בשיתוף

זימים טכנולוגיים חושבים על הפתרון - עורכי הפטנטים צריכים להיות ממוחים בקניין רוחני

בשיתוף

"אתן דוגמה מספרית של פרויקט פינוי-בינוי ברחוב טרומפלדור בלב שכונת נווה שאנן בעיר. המיזם משתרע על דונם ורבע. יש שם שישה בניינים עם 25 דירות. רוצים להרוס ולהוסיף עוד 70. הבדיקה הכלכלית שלנו הראתה שעם היטל השבחה אפס היזם עומד על 8% רווח, עם 25% היזם עומד על 4% רווח, ועם היטל השבחה של 50% - הפרויקט הפסדי. גם לא ניתן לקבל מימון בנקאי. זה ברור שרווח של 4% גוזר מוות על הפרויקט".



ועידות

דואר אדום

שלום אורח/ת



סימני משבר בהייטק? AVO שולחת הביתה 500 מאיר אורבך



עסקת ענק של 4 מיליארד דולר לאינוויז הישראלית: סופי שולמן



מייסדי למונייד מציגים: התגמול להפסד של 241 סופי שולמן



נדל"ן חדשות הנדל"ן נדל"ן עולמי

הנצפות ביותר בערוץ



הרפורמה בהיטל ההשכחה יוצאת לדרך - מי ישלם, איך זה עובד והאם זה יעלה



הפחרון של משרד הפנים למשבר הדיור: פיצול דירות קיימות



בקצב הזה חלק נוסף מהציבור לא יצליח להכיל משכנתא

סרטונים מומלצים



80 שנה לפשיטת דוליטל: איך גיחה אחת שינתה את העולם



קומאק C919: סין, סייבר והמטוס שיכבוש את העולם

עוד בכלכליסט

Meet & Tech	כנס לוגיסטיקה	כנס Work Tech	ועידת ישראל-יוון SohnX	אקדמיה שעובדת
-------------	---------------	---------------	------------------------	---------------

Meet & Tech

יום שני 9 במאי

קהילת ההייטק נפגשת לאירוע ערב ייחודי

לוגיסטיקה

16.5.22

חדשנות בעולם הלוגיסטיקה וההפצה

The New World of WORK

11.05.22

החדשנות שהובילה למהפכה בשוק העבודה

ISRAEL-GREECE CONFERENCE

31.5-1.6

Real estate. Travel. Innovation

Sohn

The 6X6 Investment C

ת ייחודית על השקעות בשוק ההון

בלעדי

חשיפה ראשונה לשכונת התעסוקה והמגורים החדשה בדרום תל אביב

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב יפו צפויה לאשר מחר מסמך מדיניות בשם "מע"ר המחר" שמבשר על הקמתה של שכונה חדשה בדרום תל אביב, במקביל לציר האיילון. החידוש: תכנון כוללי לאזור כולו, שמתחיל משטחים פתוחים ומבני ציבור

גיא נרדי 06:30, 26.04.22

האיזון לכתבה 4 דקות

תגיות: התחדשות דרום תל אביב מע"ר דרום

הנוף העיפי והמוזנח שבו נתקל כל מי שמגיע לתל אביב מכיוון ירושלים הולך להשתנות. מחר צפויה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו לאשר את מסמך המדיניות "מע"ר דרום" (נקרא גם "מע"ר המחר". מע"ר - מרכז עסקים ראשי). מדובר ברצועה ארוכה וצרה יחסית לאורך ציר האיילון, שגבולותיה הם רחוב יצחק שדה בצפון ודרך קיבוץ גלילות בדרום. החזון הוא לייצר בתחום התוכנית "שכונה סתגלנית וגמישה" חדשה. לא עוד סדרה של מגדלים בודדים על ציר תנועה, אלא מקום שגרים ועובדים בו, כולל גני ילדים ובתי ספר והרבה מרחב ציבורי ירוק.

קראו עוד בכלכליסט:

- **ביהמ"ש:** רק אדריכלים יוכלו להגיש בקשות להיתרי בנייה של מבנים גבוהים
 - **חיפה נסוגה מהחלטתה:** היטל השבחה מלא יוטל בכרמל. חלקי בשאר העיר
 - **עיריית תל אביב מתכננת:** מגדלים בכניסה לרמת החייל, במקום חניון האוטובוסים של דן
- [לקרוא את עיתון כלכליסט המודפס ישירות מהאפליקציה במחיר של 29.90 ₪ לחודש](#)



תוכן ממומן

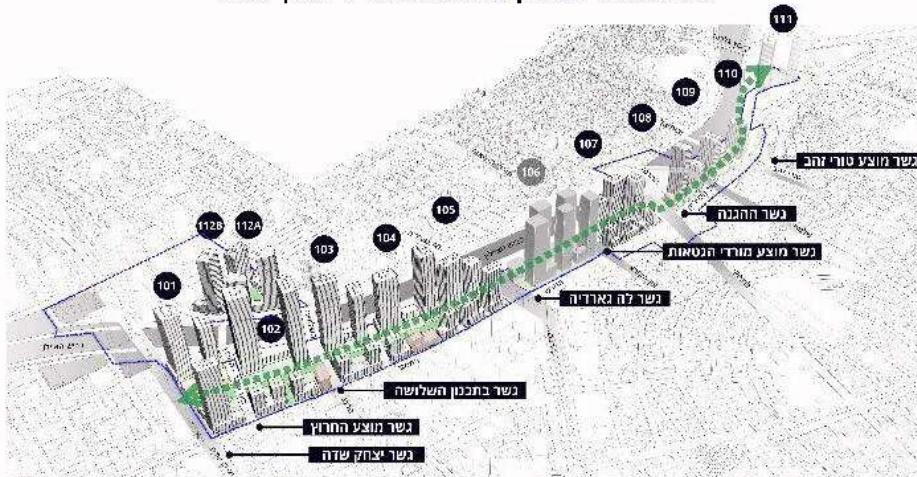
בשונה מאזורי תעסוקה אחרים בעיר, התוכנית נותנת עדיפות למרחב ציבורי פתוח, והחלק הנוגע לפארקים ולמוסדות ציבור הוגדר תחילה. עבור היזמים מדובר בבשורה שתייצר ודאות תכנונית ותקל מאוד את קידומן של תוכניות מתאר נקודתיות. מצד שני, יש כאלה הרואים בכך עוד מכשול בדרך להיתר הבנייה.

שכונה מוטת תעסוקה

מדובר ב-440 דונם, פוטנציאל פיתוח של 1.8 מיליון מ"ר, שמתוכם 1.35 מיליון מ"ר - 75% מהשטח - לשימושי תעסוקה, והשאר לשימושים נוספים, כולל מגורים. גובה המגדלים יגיע ל-45 קומות. אחת המטרות הלא מוצהרות של המסמך היתה לשמר את היתרון היחסי של תל אביב כמרכז מטרופוליני. מסתבר שאל מול התחרות שמציעות כעת הרצליה, רמת גן, ראשון לציון ואפילו קריית אונו, זה לא מובן מאליו. מתכנני המסמך הבינו שהיתרון של תל אביב הוא מרחב ציבורי חי ותוסס, והמשימה שהעמידו בפני עצמם היתה לתרגם את ערכי העירוניות התל-אביבית גם למרחב התעסוקה החדש, שהוגדר על ידי המתכננים כ"שכונה מוטת תעסוקה".

[למדד דופק הנדל"ן של ישראל לחצו כאן](#)

מע"ר המחר ייבנה סביב ציר הולכי רגל, ציבורי ורציף, תוסס, מגוון, ואינטנסיבי מצפון ללודויופול ועד ליצחק שדה



מבט מצפון מערב

הדמיית תוכנית "מע"ר המחר". "שכונה סתגלנית וגמישה" (צילום: באדיבות עיריית תל אביב-יפו)

בשונה ממסמכי מדיניות שמתחייבים למגרשים קונקרטיים, מסמך זה מתייחס למושג המכונה "רב בלוק", כלומר פיתוח של מתחם שלם. התוכנית, שגובשה על ידי צוות בראשות האדריכלים גרי פרידמן ועודד קוטוק, היא בפורמט של מסמך מדיניות, כלומר קווים שלאורם יתוכננו תוכניות בניין העיר הרלבנטיות. הגישה התכנונית החדשה כוללת תפיסה אחרת של שטחים ציבוריים פתוחים. בשונה מפרייקטים גדולים שקודמו בשנים האחרונות ובהם קודמו שטחים פרטיים פתוחים שכללו "זיקת הנאה" לציבור, כלומר שימוש חופשי בשטח הפרטי, פה הדגש הוא שהעירייה לוקחת אחריות על התכנון וגם על התחזוקה של המרחב הציבורי.

מדובר במסמך ביניים, שקובע את ייעוד המבנים, זכויות הבנייה וגובה הקומות, אך עוד לא יוצר הנחיות מפורטות לעיצוב המרחב. המטרה היא שהאזור החדש יתפקד כרצועה ליניארית אוטונומית ובמקביל ייתן מענה לשכונות הסובבות הקרובות, כמו נווה שאנן, שפירא והתקווה.

אלא שנראה שלא כולם שותפים להתלהבות. יזם תל-אביבי, שבבעלותו מגרשים בתחום התוכנית, סבור שהיא עלולה להגביר את "הווייה דולורוזה" של היזמים בדרך להתיר הבנייה: "תוכנית המתאר של תל אביב קבעה שאתה לא יכול לקדם תוכנית מפורטת ללא מסמך מדיניות. הבעיה עם מסמך 'מע"ר המחר' היא שהוא לא סופי, כי נולד פה מתחתיו רובד תכנוני חדש, נוסף, שנקרא תוכנית צל, שמתייחס לא לכל שטח התוכנית אלא לבלוק העירוני. לא ברור מי יקדם את תוכנית הצל. היזם? העירייה? ומי יאשר אותה? על פניו נראה שזה מאוד מסרבל את העניינים. בנוסף, נוצר מצב שאם אתה בעל של מגרש בודד, אתה תלוי בשותפיך לבלוק העירוני - זה יכול להיות מאות של שותפים בהרבה מגרשים".



ראש עיריית תל אביב חן חולדאי. העירייה תיקח אחריות על התכנון (צילום: קונסט) (צילום: קונסט)

"צפי לעליית מחירים"

שמאי המקרקעין ארז כהן מעריך שיחלוף זמן רב עד שהתוכניות לאורך "מע"ר המחר" ייצאו לפועל. "זה כרגע רק מסמך מדיניות, אפילו לא תוכנית", הוא אומר. "מדובר גם בבעלויות רבות של הקרקע, מה שיקשה את מימוש הפרויקטים. מצד שני, זו אחת הרזרבות הבודדות של קרקע, במיוחד באזור הדרומי, ולכן אני מאמין שיהיה ביקוש רב".

כהן מעריך שאישור התוכנית ישפיע על רמות המחירים: "כל מסמך מדיניות כזה או תוכנית מקפיצים את המחירים. אני צופה שעצם העובדה שמדברים על הכפלה של השטחים הקיימים תתבטא מיד בערכי הקרקע שיקפצו לשמים".

"ממ"ד בקומה או בדירה? השניו בחמ"א 38/2 כבר קבע בשבילכם" | כלכליסט

בשיתוף

ניתוח פרויקט פיניו-בינוי של קבוצת מייטאון באור עקיבא: איך הופכים את האתגרים להצלחה? | כלכליסט

בשיתוף

שולה קשת, חברת מועצת העיר תל אביב ויו"ר ועד תושבי שכונת נווה שאנן, מגלה חשדנות ביחס לתוכנית: "לא היה שום שיתוף ציבור. על פניו אלה מגדלים מאוד גבוהים, שלא ישרתו את האוכלוסיות המוחלשות של דרום העיר. מגדל של 40 קומות זה רבע שכונה. עד כמה זה יהיה נגיש לנו? איך בכלל יגיעו לשם?".

כולנו שמענו על בית חכם. האם הוא הופך להיות הכרח?

הטכנולוגיה משתלטת על הבית והופכת אותו לחכם יותר ויותר, אבל נשאלת השאלה מה הפך לסטנדרט בדירות קבלן ומה צופן לנו הבית החכם העתידי?

וואלה! נדל"ן / 27/04/2022

תריסים, חלונות, מזגנים, מערכות שמע ואפילו אזעקות ומצלמות - כולם מופעלים היום בבתי ישראל בצורה "חכמה". הכנסת תרחישים דרך אפליקציה להדלקת האורות בבית היא כבר לא דבר נדיר. איפה תופסת אותנו הטכנולוגיה ולאן עוד ניתן להגיע?



בית חכם. מתוך הספר "עיצוב. חדשנות. טכנולוגיה" (צילום: עודד סמדר)



סופ אודיו, מעליות נקסוס, מתוך הספר "עיצוב. חדשנות" (צילום: יחצ)

נבי קליין, מנכ"ל זהבי עצמון מקבוצת אשטרום, ומי שהגה ועומד מאחורי הספר "עיצוב. חדשנות. טכנולוגיה", מסביר: "הבית החכם הוא כבר לא רק מותרות, הוא דרך חיים. הטכנולוגיה של היום משפיעה באופן ניכר על תכנון הבית ועל עיצובו. הטכנולוגיה מייצרת תפיסות חדשות שמשפיעות באופן ישיר על כל מרחבי הבית, החל מברז מצויד בשלט המאפשר לכוונן את הטמפרטורה הרצויה, מכשירי חשמל חבויים בשיש, מזגן נסתר בארון, תאורה שנדלקת ונכבית באמצעות מנגנון קולי, מסך טלוויזיה שעולה ויורד בלחיצת כפתור. מה שנחשב בעבר כחלק מסרט עתידי ומדע בדיוני, הוא כעת חלק בלתי נפרד מעולם העיצוב הבסיסי, ולא מנת חלקן הבלעדית של דירות יוקרה השייכות לאלפיון העליון".

קליין מסביר כי בתים כאלו הם לא בהכרח גם בתים "ירוקים" או "חכמים" אלא כאלו שמאפשרים גמישות בחיי המשפחה: "העיצוב מכתוב לטכנולוגיה איך היא תשתלב בבית ולא להיפך. יותר ויותר אנשים בוחרים לשלב טכנולוגיה מתקדמת יעילה ופשוטה לתפעול. בית טכנולוגי הוא לא בית קר והייטקיסטי, הוא בית חם ונעים, או קלאסי ורומנטי, בהתאם לצרכים של בני הבית. בית חדשני וטכנולוגי לא כרוך בהכרח בהוצאות גבוהות. לטווח ארוך ההשקעה בהחלט משתלמת. המטבח הוא הראשון ליהנות מהמגמה הטכנולוגיה. זהו המקום שבו הטכנולוגיה משרתת את העיצוב".

תכנון דניאל חסון, מתוך הספר "עיצוב. חדשנות. טכנולוגיה" (צילום: אלכס לובימוב)

מתוך הספר "עיצוב. חדשנות. טכנולוגיה". אדריכלות גדי פרידמן (צילום: אסף פינצ'וק)

יוסי גול, מנכ"ל ובעלים של TOP AUDIO, מרחיב: "מה שנחשב היום לסטנדרט בבתיים וגם בדירות, הוא כל מה שקשור לשליטה בתאורה - בדוד, בתריסים חשמליים ובמזגנים, אפילו

בדירות קבלן ניתן למצוא מערכות כאלו כחלק מהסטנדרט בהשקעה שמתחילה בסכום של כ-3,000 שקל וכמובן יכולה להגיע למאות אלפים כאשר מדובר בבתי יוקרה. ומה יהיה בעתיד? בבתיים של העשירון העליון כבר ניתן למצוא מערכות אשר נמצאות באינטגרציה מסודרת אחת עם השנייה, בממשק אחד נוח לשימוש שכולל את כולן - אזעקה, מצלמות, שליטה על מיזוג אויר, אודיו וידאו, כל המערכות שהופכות את הבית החכם לכה".

עוד מוסיף גול: "אני מאמין שהכיוון אליו מתפתחות המערכות האלו היא מערכת שתבין ותלמד את הצרכים של הלקוח מבלי הצורך לכוון 'תרחישים' מראש. בית חכם בעיני הוא כזה שפועל בשביל הלקוח, מבין את הצרכים ואת הרצונות, שהבית עובד יותר בשבילך ולא אתה בשבילו. השחקנים הגדולים בשוק אם אלו גוגל או אפל או מטא יודעים המון על החיים שלנו, יודעים לאן אנחנו נוסעים ומתי ובמה אנחנו מתעניינים, וכל המידע הזה ישתלב בתוך הבית, האור יידלק בדיוק בשעה שאתה מגיע ואיתו תדלק המוזיקה שאתה אוהב והמידע שאתה צריך יופיע לך במסכים מול העיניים".

בית חכם בתכנון הלל אדריכלות (צילום: מאור מויאל)

לדברי שירה מוסקל, מ"הלל אדריכלות", לבית חכם יש דרגות שונות: "נכון שבית חכם שבו הכול בשלט רחוק עם שפע אפשרויות של תרחישים שונים מצריך השקעה גדולה, אולם הדרך לשם כוללת אופציות נוספות, כמו תאורה בשלט רחוק עם אפליקציה שנשלטת דרך הנייד,

חימום תת רצפתי, מזגן ווילונות בהתאם למזג האוויר כבר הפכו להיות סוג של סטנדרט בשיפוץ או בנייה. הקהל מקדם ומקבל בברכה את הטכנולוגיות, ומבין את היתרונות שלהם לטווח ארוך. לאט לאט אני מאמינה שהטכנולוגיות והבית החכם יהפכו להיות חלק חשוב ודומיננטי בתכנון הבית. כבר היום הבית החכם משפיע על התכנון והוא חלק חשוב מהעיצוב".

תגיות: נדל"ן

נדל"ן

מגדלי ענק עם דגש על נגישות: מבט אל השכונות החדשות בישראל

ההתייקרות העקבית במחירי הדירות לא השפיעה בשנה החולפת על הקמתן של שכונות חדשות בכל רחבי הארץ. איזה סוגי דירות מציעים המתחמים החדשים, מה מחירן, מתי צפוי האכלוס ואלו שימושים נוספים הם צפויים לכלול? סקירה

10 תגובות

אורי חודי | 01.10.21 | 12:20

האזינו לכתבה 40 דקות

בחודשים האחרונים היקפי העסקאות בנדל"ן שוברים שיאים. נתוני מכירת הדירות החדשות והיקפי המשכנתאות שהבנקים מאשרים מעידים על הביקוש המשמעותי מצד כלל טיפוסי הרוכשים, ומספר הדירות שנותרו למכירה רק הולך ויורד. בתקופה שכזו נראה לפעמים שאין סחורה זמינה, שאין דירות זולות או לפחות במחירים סבירים. מצב כזה מוביל לא פעם לתחושת מחסור, שסופה עליית מחירים בשל הסתערות רוכשים.

- [נפרדים מהעבר: המבנים האייקוניים שהפכו לפרויקטים חדשים](#)
- [בניגוד לתחזיות: מגדלי המשרדים יוצאים מהמרכז](#)
- [הגאות בשוק הנדל"ן: מה צריך לדעת לפני שנוטלים משכנתה](#)

<< לסיפורים הכי מעניינים והכי חמים בכלכלה - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו

בדקנו אילו שכונות חדשות נמצאות היום בשלב שיווק ובנייה, באלו רמות מחיר וגם מה צפויים לכלול המתחמים הללו. בכל שכונה תמצאו מחירים ממוצעים, שסופקו לנו על ידי לוי יצחק, עורך מחירון הדירות (מדובר במחירים ממוצעים בשכונה, כולל דירות שוק חופשי ומחיר למשתכן על בסיס עסקאות עבר שבוצעו).

הבדיקה העלתה שיש לא מעט בנייה בישראל, עם מגוון רב מאוד של מחירים, ומי שמחפש היום דירה שווה, שיכיר גם את מה שנמצא במקומות אחרים או רחוקים מסביבתו המוכרת. נדגיש כי הכתבה היא בדיקה מדגמית בלבד, שיכולה להעניק מושג על ההיצע. והוא קיים גם בבנייה כיום וגם בשכונות שעתידות לצאת לשיווק בעתיד הקרוב.

נקודה נוספת שעלתה מהבדיקה היא שאחרי שנים של התמכרות למודל הקניון השכונתי ומיעוט במסחר רחוב - המציאות משתנה, ובשכונות רבות עירוב השימושים הוא כבר לא רק סיסמה. במקביל הוספנו כמה טיפים, שיסייעו למי שמחפש דירה בשכונה חדשה לעשות את זה נכון.

קריית גת - כרמי גת

מיקום ונגישות: כרמי גת ממוקמת צפונית לעיר קריית גת ולכביש 35 ומערבית לכביש 6. כיום יש בעיר תחנת רכבת ובעתיד מתוכננת תחנה נוספת בשכונה.



כרמי גת (צילום: רוטירס)

היצע: השכונה כוללת 7,500 יחידות דיור בבנייה רווייה וצמודת קרקע (היקף צמודי הקרקע הוא כ-10%). כעת נמצא בתכנון רובע כרמי גת צפון, עם עוד 6,000 יחידות דיור. במקביל בשכונה גם כ-1,300 יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן. שטח דירה ממוצע כ-100 מ"ר.

בנייה בפועל: למעלה מ-6,400 היתרים נמסרו לזימים, לרבים מהם כבר היתרי אכלוס. השכונה מחולקת לחמישה מתחמים ובימים אלה בונים את המתחם האחרון בקצב מואץ. חלק ניכר מהשכונה מאוכלס, אך יש עוד לא מעט יח"ד לשיווק. אכלוס מלא צפוי בעוד כשנתיים.

עוד משהו: לא מעט שכונות גדולות עומדות בפני התניות שונות בתב"ע, שגורמות לעיכובים בבנייה או בפיתוח. בעריית קריית גת מספרים על הדרך שמצאו להתמודד עם הנושא: "את ההתניות בתב"ע פתרנו על ידי צעדי מנע. לפני מספר שנים הפסיקו למשך שנה את מתן היתרי הבנייה עד להתקדמות משמעותית בהקמת שני מחלפים לחיבור השכונה. זה היה צעד לא פופולרי, שגרר ביקורת רבה ואף הוגש בג"ץ נגד העירייה. ועם זאת היום כרמי גת מחוברת במערך מחלפים, גשרים וכבישים".

מסחר ותעסוקה: בשכונה נבנים בימים אלה מתחמי מסחר בהיקף של 35 אלף מ"ר, בין היתר של רשת ביג, וישנם מיזמי מסחר משולבי מגורים.

מדברים מהשטח: פרויקט דמרי בכרמי גת של קבוצת דמרי כולל בניינים בני 4-7 קומות, ובסך הכל 13-18 משפחות בכל בניין, וגם מגדל בגובה 25 קומות. תמהיל הדירות בפרויקט כולל דירות בנות 3, 4, ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. הבנייה החלה והצפי לאכלוס הוא ינואר 2023. מהחברה נמסר: "רוכשי הדירות הם בעיקר זוגות צעירים ומשפחות מקריית גת, ערי השפלה וירושלים או בית שמש, משפרי דיור מאזור המרכז ראשון לציון, רחובות, נס ציונה, וגם משקיעים. עיקר הרוכשים מחפשים דירה ראשונה בשכונה חדשה".

גם לקבוצת רם אדרת וחברת אפי קפיטל פרויקט בשכונה בהיקף 246 יח"ד. הפרויקט יכול דירות 3, 4, 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לדברי דורון נמרוד, מנכ"ל משותף בקבוצת רם אדרת: "כרמי גת מושכת אליה בשנים האחרונות אוכלוסיה חזקה של זוגות צעירים ומשפרי דיור, ביניהם כאלו העובדים בפארק התעסוקה הגדול בעיר".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.05 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.3 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.45 מיליון שקל.

אשקלון - עיר היין

מיקום ונגישות: צפון-מזרח אשקלון, בשטח של 4,204 דונם. בין הכביש הראשי, המחבר את העיר מדרום עד היציאה הצפונית החדשה, ובין כביש 4. מהעירייה נמסר כי תחנת רכבת חדשה מתוכננת בגבול המזרחי של השכונה.



עיר היין אשקלון (צילום: עמי לאור)

היצע: בשכונה מתוכננות 11.5 אלף יחידות דיור בבנייני מגורים בגובה של 14-16 קומות וגם בגובה של 8-10 קומות. 70% מהדירות נמצאות במסלול מחיר למשתכן ו-25% מכלל הדירות בשכונה הן קטנות. במקביל מתוכננת בנייה של כ-900 יחידות דיור להשכרה. על פי העירייה - מתוכנן מגוון של דירות למגורים, בין היתר דירות 80 מ"ר, דירות סטודיו עד 50 מ"ר, דירות 4, 5 חדרים וגם דירות גדולות של מעל 120 מ"ר.

בנייה בפועל: על פי נתוני העירייה, השכונה נמצאת בשלבי בנייה מתקדמים ועבודות התשתיות הסתיימו. רוב המגרשים נמסרו ליזמים, ורוב הבקשות להיתר הוגשו וטופלו. נכון להיום ניתנו היתרי בנייה ל-5,215 יחידות דיור. צפי האכלוס עומד על 240 יחידות דיור עד סוף השנה הנוכחית, 1,731 יחידות דיור עד פתיחת שנת לימודים בשנה הבאה, 2,496 יחידות דיור עד פתיחת שנת לימודים 2023 ו-1,605 יחידות דיור ב-2024.

עוד משהו: בעירייה מציינים כי הייתה התניה תחבורתית לשכונה, שקבעה כי שיווק של למעלה מ-5,000 יחידות דיור יתבצע רק לאחר ביצוע ופתיחה של יציאה צפונית חדשה מהעיר לכביש 4. התנאי בוצע, וכניסה נוספת נפתחה בשנת 2020. עוד מציינים בעירייה: "כחלק מהפיתוח השכונה מתוכנן פארק עיר היין בשטח של 450 דונם. הפארק עתיד לשמש כמנוף תיירותי, תוך דגש על המורשת ההיסטורית של אשקלון".

מסחר ותעסוקה: בשכונה ישנם שטחי תעסוקה ומסחר בשטח של 260 דונם היום בשלבי ביצוע.

מדברים מהשטח: אחד מהפרויקטים בשכונה הוא סביוני עיר היין של חברת דניה סיבוס. במסגרת הפרויקט יוקמו 7 מגדלים בלב השכונה. המגדלים יתנשאו לגובה של 13-19 קומות ויכללו 423 דירות וחניון תת-קרקעי. תמהיל הדירות בפרויקט כולל דירות 3,4 ו-5 חדרים וכן דירות פנטהאוז. גם קבוצת גבאי בונה במתחם את פרויקט selected, שכולל 6

בניינים בני 354 דירות. האכלוס מתוכנן לעוד כשלוש שנים. לדברי אורית גבאי טירר, סמנכ"לית שיוק ומכירות בקבוצת גבאי: "שכונת עיר היין צפויה להיות בית לכ-11 אלף משפחות. הרוכשים הם תושבי העיר משפרי דיור, שמחפשים – דירות גן, פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים, לצד זוגות צעירים ומשקיעים מכל הארץ".

חברת י.ח. דמרי בונה בשכונה פרויקט בשם דמרי עיר היין, עם 324 יחידות דיור בתמהיל: 3,4,5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לדברי אמיר כהן, סמנכ"ל השיווק: "הרוכשים הם זוגות ומשפחות צעירות לצד משקיעים, המגיעים בעיקר מאשדוד וערי המרכז הדרומיות, המחפשים נכס חדש בסביבה מתפתחת וקרובה ככל האפשר למרכז".

גם קבוצת רם אדרת משווקת פרויקט בשכונה. כרמי אדרת יכלול 144 יחידות דיור ב-4 בניינים בני 9 קומות כל אחד. בפרויקט דירות 3.5, 4 ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לדברי טלי שרון, סמנכ"לית השיווק והמכירות בקבוצת רם אדרת, "מדובר במגה שכונה, המשתרעת על פני 4,000 דונם ותכלול את כל השירותים הקהילתיים, כמו מוסדות חינוך, פארקים, קופת חולים, מרכז קניות ועוד".

עוד חברה הבונה בשכונה היא אפרידר, המשווקת 836 דירות ב-4 מתחמים. מדובר ב-586 דירות במסגרת מחיר למשתכן ו-250 דירות בשוק החופשי. תמהיל הדירות עומד על 3,4 ו-5 חדרים. האכלוס צפוי במהלך 2023. אופיר שרון, סמנכ"ל שיווק והפיתוח העסקי, מתייחס לקהל הרוכשים: "יש משפרי דיור וזוגות צעירים מהעיר, אבל גם זוגות צעירים מיבנה, גדרה, ראשון לציון ואשדוד, לצד משקיעים מכלל הארץ".

חברה נוספת הבונה בשכונה היא אפי קפיטל. מדובר ב-454 יחידות דיור ב-6 בניינים בני 7 קומות ו-3 מגדלים בני 15 קומות. תמהיל הדירות כולל 3 עד 6 חדרים ודירות מיוחדות. אכלוס צפוי לאמצע 2024. "בפרויקט משפחות צעירות, משפרי דיור ומצמצמי דיור מאשקלון אשדוד, רחובות והסביבה", מציינים בחברה.

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.25 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.38 מיליון שקל.

נתניה - הרי גרינטל ואופק הים

מיקום ונגישות: השכונות הצמודות ממוקמות בלב העיר נתניה. הרי גרינטל, כ-275 דונם, ממוקמת מדרום למרכז העיר וממזרח לשד' בן גוריון. ברחובות התוחמים את השכונה ממזרח וממערב, שדרות בנימין ושדרות בן גוריון, יעברו בעתיד קווי "מהיר לעיר". אופק הים משתרעת על כ-780 דונם וממוקמת בין הרחובות היהלומן אברמס בצפון, שדרות בן צבי במזרח, בן גוריון במערב ושכונת נווה עוז בדרום.



פרויקט נדל"ן בנתניה, ליד הים

היצע: הרי גרינטל כוללת כ-2,500 יחידות דיור בבנייה במגדלים, ואופק הים כוללת 6,300 יחידות דיור במגדלים בני 30 קומות. בעירייה מספרים כי התוכנית כוללת מספר רב של מבני ציבור ברחבי שתי השכונות. במרכז שכונת הרי גרינטל מתוכנן "פארק הוואדי" - שטח ציבורי מרכזי המשתרע על 77 דונם. באופק הים מתוכננים כ-180 דונם שטחי ציבור.

בנייה בפועל: בחודשים האחרונים ניתנו בהרי גרינטל היתרי בנייה לכ-350 יחידות דיור ב-3 מגדלים במתחם. אלה מצטרפים למגדל הראשון שנמצא ערב אכלוס. מגדלים נוספים נמצאים בהליכי רישוי מתקדמים.

עוד משהו: מהעירייה נמסר כי בתוך תחומי הרי גרינטל כלול מצוק כורכר טבעי הכולל ריכוז צמחייה ובעלי חיים. השכונה מתוכננת כמגדלים עם מרווחים גדולים ביניהם, כשבין אזורי המגורים קושר מערך של שטחים ירוקים. "מדיניות העירייה היא להקדים תשתיות לאכלוס, לרבות כבישים ומדרכות ותשתיות תת-קרקעיות ושתילת עצים לפני שנת השמיטה".

מסחר ותעסוקה: שתי השכונות מאופיינות בעירוב שימושים של מסחר ותעסוקה, כך נמסר מהעירייה. עוד נמסר כי צוות המקצועי כבר החל בקידום תוכנית מפורטת שתכלול תכנון חדש בדרום-מערב הרי גרינטל, באזור מגרש הכדורגל טוברוק, המיועד להתפנות.

מדברים מהשטח: בין הפרויקטים בשכונה אפשר למצוא את "מגדל הצוק" של החברות לוינשטין ומגיל. הפרויקט נבנה באזור המערבי ביותר, וכולל מגדל בן 31 קומות עם 117 דירות. בבניין דירות בנות 3, 4 ו-5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים של 5 ו-6 חדרים. בחודשים הקרובים עתידות לוינשטין ומגיל לשווק מגדל מגורים נוסף בשכונה - מגדל הצוק 2. המגדל החדש בן 26 קומות וכולל 101 יח"ד עם מגוון דירות בנות 4, 5 חדרים ופנטהאוזים.

אורי פליישמן, סמנכ"ל השיווק של קבוצת לוינשטין, מציין כי "הרוכשים הם משפרי ומצמצמי דיור מאזור נתניה, אזור השרון ויישובי הסביבה, המעוניינים לשפר דיור או לעבור מבתים פרטיים לדירה חדשה עם נוף לים, בסביבה חדשה ומודרנית וקרבה למרכז העיר ולבתי המלון".

פרויקט נוסף צפויה לבנות חברת אפריקה התחדשות עירונית, החברה-הבת של קבוצת אפריקה ישראל מגורים וחברת בית וגן. החברות חתמו לאחרונה על עסקת קומבינציה, בשותפות שווה, מול בעלי קרקע פרטיים בשכונה. במסגרת

העסקה, יוקם פרויקט עירוב שימושים שיכלול שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה. על פי התוכנית, הפרויקט יכלול 6 מגדלי מגורים בגובה כ-30 קומות כל אחד, עם 735 יחידות דיור. עוד יוקמו שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-5,000 מ"ר.

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים – 2.25 מיליון שקל; 5 חדרים – 3 מיליון שקל.

רמלה - נאות שמיר

מיקום ונגישות: השכונה גובלת לכל אורכה מצד מערב בכביש 200 - ציר תחבורה חדש, המתחבר במחלף בחלקו הדרומי עם כביש 431 ובחלקו הצפוני לכביש 44, בכניסה הצפונית הראשית לעיר.



שכונת נאות שמיר ברמלה (צילום: פרשקובסקי)

היצע: בשכונה צפויות להיבנות כ-3,500 יחידות דיור - כ-20% מהן קטנות, בשטח של עד 75 מ"ר, וכ-200 יחידות לדיור מוגן. במקביל השכונה צפויה לכלול גם פרויקטים במסלול מחיר למשתכן וגם דיור להשכרה.

בנייה בפועל: בקשות להיתר הוגשו לגבי כלל המגרשים ששווקו, והיתרים ניתנו כבר ל-3,233 יחידות דיור. נכון להיום השכונה נמצאת בשלבי בנייה, ו-3 מגרשים בהיקף של כ-958 יחידות דיור כבר אוכלסו בצפונה. על פי ההערכות, אכלוס השכונה כולה מתוכנן לעוד כשלוש שנים. בשכונה מתוכננים מספר בתי ספר יסודיים ותיכונים, עשרות כיתות גן ומעונות, בתי כנסת ומרכז קהילתי, חלקם כבר פעילים.

עוד משהו: השכונה צמודה לקו החום המתוכנן לעבור ברחוב ארנסט, המחבר בין באר יעקב, רמלה ולוד. עוד יעבור מערך של קווי אוטובוס, בהתאם לתכנון התחבורה הציבורית המתגבש כעת עם נתיבי איילון.

מסחר ותעסוקה: הרחוב הראשי, משה לוי, כולל חזית מסחרית המלווה את הרחוב ומעליה קומת משרדים בהיקף של אלפי מ"ר.

מדברים מהשטח: קבוצת רם אדרת בונה ומשווקת את פרויקט "אדרת הפארק", הכולל 308 דירות ב-4 בניינים בני 16 קומות כל אחד. 205 דירות הוצעו למכירה במסגרת מחיר למשתכן והיתר לציבור הרחב. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה

מתקדמים והאכלוס צפוי במרץ 2023. לדברי נעם נמרוד, מנהלת השיווק בחברה, "לאחר שכל הזכאים מימשו את זכותם לדירת 'מחיר למשתכן', רוב הביקושים מגיעים מצד משפרי דיור מרמלה, באר יעקב והסביבה".

גם חברת אפי קפיטל בונה בשכונה פרויקט, הכולל 3 מגדלים בני 16 קומות עם 238 יחידות דיור. אכלוס הפרויקט צפוי באפריל 2024. מהחברה נמסר כי רוכשי הדירות בשכונה מתאפיינים ב"משפרי דיור מהעיר ומערים סמוכות, כדוגמת באר יעקב, ראשון לציון, נס ציונה, חולון ותל אביב, ויש גם זוגות צעירים ומצמצמי דיור".

פרויקט נוסף בשכונה הוא "פרשקובסקי בנווה דורון", הכולל 24 בניינים בני 6-28 קומות עם כ-1,800 יחידות דיור. תמהיל הדירות יכלול מגוון של 3-6 חדרים, פנטהאוזים ודירות גן. חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי מניבים, מציין כי "הרוכשים הם משדרגי דיור וזוגות צעירים מהמרכז, שרוצים לגור בשכונה ובבניין חדשים עם נגישות לאזור תל אביב".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.6 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.75 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.95 מיליון שקל.

ראשון לציון - נרקיסים

מיקום ונגישות: שכונת נרקיסים מוקמת על שטחים שמתפנים ממשד הבריטחון ובה שכן בסיס צריפין. בשכונה צפוי לעבור הקו החום A.R.T. ובעתיד M1 METRO שבילי אופניים - עוברים בכל הצירים הראשיים בשכונות. בעתיד יחבר שביל אופניים את השכונות לתחנת רכבת ראשונים.



שכונת נרקיסים, ראשון לציון (צילום: עמי לאור)

היצע: 4,202 יחידות דיור, מתוכן 250 לדיור מוגן. עד כה שווקו גם פרויקטים במסגרת מחיר למשתכן. על פי התוכנית, לפחות 25% מהדירות יהיו קטנות בתמהיל הבא: 25% עד 75 מ"ר - 3 חדרים, 25% עד 110 מ"ר - 4 חדרים, 50% מעל 110 מ"ר - 5 חדרים. בשכונה יוקמו 90 כיתות מעון, 115 כיתות גן, 8 בתי ספר יסודיים ו-4 על-יסודיים, מרכזים קהילתיים, מועדוני יום לקשיש, בתי כנסת, מקוואות ועוד מבני ציבור.

בנייה בפועל: על פי נתוני העירייה, הוגשו בקשות להיתר ל-33 פרויקטים שונים, הכוללים כ-2,510 יחידות דיור. 22 היתרי בנייה כבר ניתנו ל-1,612 דירות. מתקיימת במתחם בנייה בפועל, וכ-141 יחידות דיור צפויות להתאכלס כבר השנה. צפי

אכלוס לשנים הבאות עומד על כ-520 יחידות דיור בשנת 2022, כ-2,000 יחידות דיור ב-2023, כ-500 יחידות דיור ב-2024 וכ-770 יחידות דיור ב-2025.

עוד משהו: בעת תכנון השכונה ניסו בעירייה להתמודד עם המצוקה בשטחי ציבור והרצון לשמור על השטחים לבנייה עתידית. הפתרון שנמצא הוא שהרוב הגדול של מבני הציבור משלבים מספר צרכים, כמו שכבר נעשה בשכונה סמוכה. "בשכונה הסמוכה, רקפות, נבנה בימים אלו מבנה משולב עם שבעה צורכי ציבור שונים - בית כנסת, מרפאות, גני ילדים, מעונות יום, מסחר, מועדון נוער וחניון תת-קרקעי", כך אומרים בעירייה.

עוד מוסיפים כי "לכל מגרש ציבורי קיימת גם תוכנית בנייה, שבוחנת את היתכנות ופריסת השימושים במגרש, במטרה לתכנן באופן היעיל והחסכוני ביותר את משטחי הציבור בשכונה. פריסת שטחי הציבור נערכה תוך בדיקת מרחקי הליכה, צפי מועדי האכלוסים גם ביחס לשלבי בנייה, וזאת כדי שלא יאכלסו גני ילדים מתחת למנופים".

כמו כן, בשכונה מבנים לשימור, שנותרו מבסיס צריפין המקורי מתקופת המנדט. לאורך השכונה מתוכננים פארקים רוחביים שמתחברים לפארק הראשי שעוטף את כל השכונות החדשות. פארק צריפין, שכמעט כולו על שטח המחנה, משתרע על כ-700 דונם.

מסחר ותעסוקה: בשכונה מתוכננים מגורים וגם תעסוקה עם חזית מסחרית, ליצירת רחובות פעילים ונעימים להליכה, כמו כן 4-5 מרכזים מסחריים כולל קופות חולים וכו'. מדובר בכ-18 אלף מ"ר מסחר וכ-38 אלף מ"ר לתעסוקה.

מדברים מהשטח: בין הפרויקטים בשכונה נמצא פרויקט "מתחמי הסביונים" של אפריקה ישראל מגורים ודניה סיבוס. החברות בונות בשכונה 13 בניינים בני 10 ו-13 ומגדל של 20 קומות. 554 הדירות המתוכננות יהיו בנות 3, 4, 5 ו-1 חדרים, דירות גן, מיני-פנטהאוזים ופנטהאוזים. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים, חלק מהבניינים בגמר שלד וחלקם יסיימו שלד עוד כחצי שנה, כשמועדי האכלוס הם בין ינואר 2023 ליולי 2023.

בחברה מספרים כי "רוכשי הדירות בפרויקט הם בעיקר משפרי דיור מראשון לציון, חולון, באר יעקב ובאופן כללי מכל גוש דן". פרויקט נוסף המשוק בשכונה שייך לקבוצת MORE - שלושה מגדלים בני 22 קומות עם דירות 5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. בקומת הרחוב, משני צידי שדרות ירושלים, מתוכננת שדרת חנויות.

חברה נוספת המשווקת דירות בשכונה היא אזורים. פרויקט "אזורים הנרקיס", הכולל בניינים בגובה 9 קומות ועד מגדלים בגובה 30 קומות, יכלול גם מתחם דיירים רב שימושי ובמגדלים תהיה מרפסת גג ירוקה שטח של כ-200 מ"ר. לחברה שטחי מסחר בשכונה בהיקף של כ-2,500 מ"ר. מהחברה נמסר כי הרוכשים מגיעים מכל אזור גוש דן וכי "מיקומו של הפרויקט בסמיכות לבית החולים אסף הרופא ובקרבת וולפסון בחולון ושיבא בתל השומר הביאה להתעניינות רבה של צוותי הרפואה".

חברה נוספת המשווקת דירות היא צפירי וזוהר שרבט. בפרויקט 126 דירות בבניינים בני 14 קומות כל אחד. הדירות בנות 3, 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים. בחברה אומרים כי "השכונה מאופיינת ברצועות של שטחים פתוחים המחברים בין מזרח למערב, בין העיר העתיקה לפארק העירוני ממזרח. במרכז השכונה יעבור הקו החום של מערכת הסעת ההמונים, והוא יהווה את השדרה המסחרית שלה".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים - 2 מיליון שקל; 4 חדרים - 2.45 מיליון שקל; 5 חדרים - 2.9 מיליון שקל.

לוד - נופי בן שמן

מיקום ונגישות: ממזרח לכביש 40 ולמפגש הנחלים גזר ואיילון, ממערב למושבים בן שמן ואחיסמך, מצפון לשכונת גני יער בלוד ומדרום למסילת הרכבת נתב"ג-ירושלים.



שכונת נופי בן שמן, לוד (צילום: ברק בריקנר, באדיבות אאורה ישראל)

היצע: 4,000 יחידות דיור ועוד 300 יחידות דיור לדיור מוגן. בשכונה שווקו ומשווקות דירות בכל המסלולים: דיור במחיר מופחת/מחיר למשתכן, דיור להשכרה ארוכת טווח ושוק חופשי. בין היתר מדובר ב-1,008 דירות במסגרת דיור להשכרה ארוכת טווח, 950 דירות במחיר למשתכן ומחיר מופחת ויוגרלו לזכאים.

מהעירייה נמסר כי יתר ההיצע מיועד לשוק החופשי. התמהיל צפוי להיות בעיקר דירות 4-5 חדרים. 20% יהיו דירות קטנות על שטח 80 מ"ר, 70% מהדירות יהיו בגדלים של בין 80-120 מ"ר ו-10% יהיו דירות גדולות של למעלה מ-120 מ"ר. עוד תכלול השכונה 7 מעונות יום, 7 גני ילדים, 3 בתי ספר יסודי, 2 בתי ספר תיכון, מועדון לתנועות נוער, מבנה קהילתי רב-תכליתי ו-3 מוסדות דת. בעירייה מסבירים המבנים בשלבי תכנון שונים, ועד האכלוס הראשון יושלם לפחות בינוי של מקבץ גני ילדים, מעונות ובית ספר יסודי.

בנייה בפועל: התב"ע אושרה ובתוקף. תוכנית הבינוי אושרה לפני כשנה. כרגע היזמים מקדמים תכנון להיתרים ולביצוע. על פי נתוני העירייה, בקשות להיתר כבר הוגשו, והיתרים לבניית כ-500 דירות כבר אושרו. השכונה צפויה להתאכלס מסוף שנת 2023 ועד 2025.

עוד משהו: בעירייה מספרים כי השכונה כולה מתוכננת עם תיעודף לתחבורה ציבורית, כולל אפשרות לנת"צ ברחוב הראשי וקישוריות לכל חלקי העיר. "תחנות אוטובוס מוקמו בתיאום עם משרד התחבורה בפריסה מיטבית שתאפשר הגעה מכל נקודה בתוך 5 דקות הליכה. בשכונה מוקם גם מסוף קצה לאוטובוסים, לצד רשת מלאה של שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים", נמסר. עוד מספרים כי השכונה תכלול מערכת פינוי אשפה פניאומטית, הצללת מרחב ציבורי בהיקף של לפחות 50%, תשתיות לרכב חשמלי, סיבים אופטיים.

מסחר ותעסוקה: על פי התב"ע, בשכונה עירוב שימושים. מדובר במסחר לאורך הרחובות המרכזיים משולב במגורים ובמבני החינוך. גם שטחי תעסוקה פזורים ברחבי השכונה בהיקף של 5,800 מ"ר תעסוקה ו-15,600 מ"ר מסחר.

מדברים מהשטח: לאאורה, אחת מהחברות שבונות בשכונה, 500 יחידות דיור בבנייה. בפרויקט "אאורה בן שמן" צפויות דירות 3, 4, 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לאחרונה רכשה החברה מגרש נוסף עם היצע של 102 דירות שישווקו בהמשך.

"לפרויקט בבן שמן מגיעות משפחות מתל אביב, ירושלים, השפלה, מודיעין ושוהם אומר אורן רוזנברג, מנהל מכירות ארצי בחברה, "הפרויקט מותאם למשפחות צעירות, משפרי דיור ומצמצי דיור".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.35 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.68 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.83 מיליון שקל.

בת ים - פארק הים

מיקום ונגישות: בדרום העיר, בגבול עם ראשון לציון מדרום וציר קוממיות מצפון. נושקת ממערב לחוף הים ומזרח לרחוב ניסנבוים. השכונה נגישה לציר הרכבת הקלה ברחוב ניסנבוים, לנתיבי "מהיר לעיר" המתוכננים בציר קוממיות ולתחנת מטרו המתוכננת בפינה הצפון-מערבית של השכונה.



שכונת פארק הים, בת ים (צילום: עמי לאור)

היצע: השכונה עתידה לכלול כ-6,500 דירות. משום שמדובר בקרקע פרטית, אין בשכונה פרויקטים מוזלים במסגרת תוכניות ממשלתיות. שטח ממוצע לדירה – 110 מ"ר.

בנייה בפועל: יש כבר לא מעט. מהעירייה נמסר כי המתחם המערבי נמצא בשלבי אכלוס סופיים. המתחם המזרחי בשלב פיתוח תשתיות עירוניות ובימים אלו מופקים ההיתרים הראשוניים. צפי אכלוס השכונה הוא בין 3-5 שנים להיקף של 50% מסך יחידות דיור לפחות. בעירייה מוסיפים כי "הוצאת ההיתרים נעשית בד בבד עם פיתוח התשתיות ומותנית בהתקדמותו".

עוד משהו: מבחינת מבני הציבור, השכונה תכלול בית ספר סביבתי בגבול הפארק חופי, דיור מוגן, תיכון, חטיבת ביניים, שלושה בתי ספר יסודיים ומקבצי גנים ומעונות יום. השכונה ממוקמת בקרבת תחנת הרכבת קוממיות בממשק עם נתיבי איילון.

מסחר ותעסוקה: בכל המתחם מאושרים כ-10,000 מ"ר מסחר ועוד כ-14 אלף מ"ר תעסוקה. חלקם במבנים מעורבי שימושים בחלקה המערבי של השכונה וחלקם במרכזים מסחריים בחלקה המזרחי.

מדברים מהשטח: בין הפרויקטים בשכונה נמצא "Brizo" של חברת שפונדר פדלון, הכולל דירות 3, 4, 5 חדרים ופנטהאוזים. לדברי שרון רייך, סמנכ"לית שיווק ומכירות בחברה, "כמו בפרויקטים רבים בשכונות חדשות, מלבד משפרי דיור מקומיים ישנם גם משקיעים".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים – 2.5 מיליון שקל; 5 חדרים – 3.1 מיליון שקל.

דימונה - שכונת השחר

מיקום ונגישות: השכונה ממוקמת בצידה המזרחי של העיר.



השכונת השחר, דימונה (צילום: חיים הורנשטיין)

היצע: בשכונה ייבנו 3,416 דירות בתמהיל של בני ביתך, קוטג'ים ובנייה רוויה. לאחרונה שוקו בשכונה במסגרת "מחיר מופחת" קרוב ל-700 דירות חדשות.

בנייה בפועל: על פי נתוני העירייה, נכון להיום שוקו מגרשים לכ-2,900 יחידות דיור ומתוכם נבנות בפועל קרוב ל-2,200 יחידות דיור. צפי לסיום וגמר אכלוס השכונה בשלמותה - שנת 2024. במסגרת הבנייה הושלמו כבר מבני הציבור הבאים: מתנ"ס בשטח 3,000 מ"ר, בית כנסת, 8 גני ילדים, מעונות יום ובית ספר יסודי. כן מתוכננים להיבנות בשכונה עוד גני ילדים ומעונות יום, בתי ספר ותיכון, 3 בתי כנסת וגם תחנת שיטור.

עוד משהו: בעירייה מספרים, שמבדיקה שנעשתה במסגרת תוכנית אב לתחבורה, נמצא צורך ממשי לתכנן קווים חדשים של תחבורה ציבורית והתאמות של מסלולי הקווים הקיימים. כך, "לשכונה נוספו עוד 2 קווים, לרבות שבילי אופניים בתוכה וצירי שבילי אופניים המחברים בינה ובין מרכז העיר". עוד מתוכננים בשכונה פארק ראשי ופארק משני בשטח כולל של 300 דונם.

מסחר ותעסוקה: בשכונה מתוכננים 2 מרכזים מסחריים. הראשון בשטח של 8,100 מ"ר המקודם על ידי חברת ביג, והשני בשטח של 2,500 מ"ר וטרם שוקו.

מדברים מהשטח: קבוצת ברזילי וגלעד מור בונים בשכונה פרויקט של כ-340 דירות בנות 3, 4 ו-5 דירות ודירות גן. נדב ועידו ברזילי, בעלים משותפים בקבוצה, מציין כי "כל השירותים נמצאים במרחק הליכה. הרבה תושבים מקומיים מחפשים לקנות או להשכיר בה דירה. והיא גם מושכת זוגות צעירים מבאר שבע שמעדיפים לגור במרחק חצי שעה נסיעה מהעיר וכמעט בחצי מחיר", ומזכירים גם את הטבת המס המשמעותית לתושבים.

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים – 900 אלף שקל; 5 חדרים – 1.2 מיליון שקל.

באר שבע - שכונת הפארק

מיקום ונגישות: על פארק נחל באר שבע, בגבולה הדרומי של העיר. סמוך לשני צירים ראשיים: כביש 25 שחוצה את העיר ומחבר אותה ממערב לכיוון נתיבות ואשקלון וממזרח לכיוון דימונה וכן כביש 40, העוקף לכיוון תל אביב.



מתחם שכונת הפארק, באר שבע (צילום: דיאגו מיטלברג)

היצע: כ-4,400 דירות. בשנה הנוכחית צפויים להתאכלס כ-700 משפחות ובהמשך במדי שנה יתאכלסו עוד כ-1,000. בשכונה משולבים גם פרויקטים במסגרת מחיר למשתכן. עוד על פי תוכנית המתחם, 10% מהדירות צפויות להיות דירות קטנות בשטח של בין 30-80 מ"ר ויש גם צמודי קרקע. בכל הקשור למבני ציבור, ייבנו 3 בתי ספר יסודיים, בית ספר תיכון, 5 בתי כנסת, 6 גנים ומרכז קהילתי.

בנייה בפועל: בעירייה מספרים כי עד כה התקבלו היתרים לכ-1,800 יחידות דיור ונכון להיום נמצאים בהליך היתר עוד כ-1,700 יחידות דיור. עוד נמסר כי עד סוף השנה צפויים יזמים נוספים להגיש בקשות להיתרים עבור עוד 400 יחידות דיור. תחילת אכלוס השכונה צפוי בקרוב. פיתוח השכונה מתבצע בשלושה שלבים: בשלב א' בוצע תשתיות מים, ניקוז, ביוב, קווי גז טבעי, תשתית קולחין, פריצת כבישים, שכבה ראשונה של אספלט וחדרי טרנספומציה. בשלב ב' בוצעו השלמות פיתוח לאכלוס כולל אבני שפה, תאורת רחובות ועוד. כרגע נערכים לביצוע שלב ג' - פיתוח סופי.

עוד משהו: תכנון השכונה החדשה כולל גם שימושים שונים במבני הציבור. "השכונה מכילה שילוב בין מבני ציבור שונים באותו מתחם, כגון בית כנסת עם גן. זאת על מנת לשמור על המרחב הציבורי פעיל במהלך כל שעות היום", אומרים בעירייה.

מסחר ותעסוקה: בשכונה מתוכננת שדרה מרכזית מסחרית לאורך רחוב נחל פרת, ומרכזים קטנים נוספים במקומות שונים.

מדברים מהשטח: חברת אביסרור משה ובניו בונה בשכונת הפארק את פרויקט "אביסרור בפארק", הכולל 8 בניינים בני 7 קומות ובהם 192 יח"ד בנות 3-6 חדרים ופנטהאוזים בני 5 ו-6 חדרים. הבנייה בעיצומה והאכלוס צפוי בעוד כשנתיים וחצי. החברה בונה כיום בשכונה גם את המרכז המסחרי "אביסרור סנטר" בשטח 16 אלף מ"ר. לדברי יורם אביסרור, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה, "השכונה מושכת אוכלוסייה של משפחות צעירות ומשפרי דיור מבראש שבע והסביבה".

חברה נוספת שבונה בשכונה היא אבני דרך. פרויקט "אודם על הפארק", הכולל דירות בנות 3, 4 ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים, נבנה בשני מתחמים: במתחם הראשון נבנים 4 בניינים, שניים בני 8 קומות, עם 4 דירות בכל קומה ושטחי מסחר בקומת הקרקע, ושניים בני 5 קומות עם 2 דירות בקומה. במתחם השני נבנים 3 בניינים משולבי מסחר בני 8 קומות, עם 4 דירות בקומה.

אריאל אדלשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי ושיווק בחברה, מספר כי "ניתן לראות שהרוכשים הם ברובם תושבי העיר וכן עומר, מיתר ויישובי הסביבה. חלקם משפרי דיור וחלקם משקיעים אמוציונליים, מתוך מחשבה שבעתיד אולי ילדיהם יגורו לידם. מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.1 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.3 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.65 מיליון שקל.

אור עקיבא - אור ים

מיקום ונגישות: בין אור עקיבא לקיסריה על שטח של 1,060 דונם. בסמוך לכביש 2 וכביש 4. תחנת רכבת ממוקמת מרחק נסיעה קצר.



שכונת אור ים, אור עקיבא (צילום: אלעד גרשגורן)

היצע: כ-3,500 דירות חדשות.

בנייה בפועל: התקבלו היתרי בנייה לכ-2,500 יחידות דיור, והאכלוס צפוי בין השנים 2021-2024.

עוד משהו: מערכת שבילי הליכה ואופניים מחברת בין אזורי המגורים לגנים ולבתי הספר. כ-40% משטחי השכונה הוקצו לשטחים ירוקים, המתוכננים להיות מנותקים לגמרי מכבישים. שני אגמים אקולוגיים ישובצו בשכונה, אליהם יובילו שבילי הליכה פנימיים. כמו כן שביל הליכה ואופניים שאורכו כ-1.5 ק"מ יחבר את השכונה לחוף בקיסריה.

מסחר ותעסוקה: פארק תעשייה קיסריה נמצא בסמוך, ולאור עקיבא אזור תעסוקה משלה. העירייה הקצתה 400 דונם לתעשייה בצפון העיר. בשכונה מתוכננים גם שטחי מסחר רחוב. בימים אלה מקימה החברה לנכסי קיסריה מרכז מסחרי בשטח של כ-9,000 מ"ר.

מדברים מהשטח: בין הפרויקטים בשכונה אפשר למצוא את "אלמוגים אור ים" של חברת אלמוגים, הכולל 8 בניינים בני 5 עד 15 קומות, בתמהיל הכולל דירות 4-5 חדרים, דירות גן, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. דירת 5 חדרים בשטח של 128 מ"ר, מרפסת של 15 מ"ר, כולל חנייה - החל משני מיליון שקל.

קבוצת MORE מקימה בשכונה 23 בנייני מגורים, ובהם דירות 4-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. 279 יחידות דיור בשוק החופשי ו-434 במסגרת מחיר למשתכן. אלה קלפנר, סמנכ"לית השיווק של MORE, מתייחסת לקהל רוכשי הדירות: "מפילוח קהלי היעד עולה כי חתך הרוכשים מאופיין כמשפרי דיור מהטבעת הראשונה והשנייה של אור ים, קיסריה ואור עקיבא. המשקיעים אינם מן הסוג הקלאסי, אלא לרוב הורים שמשקיעים בנכס לטובת הילדים. במקביל, ניתן למצוא גם רוכשים שזו דירתם הראשונה".

גם לחברת בסט יזום מקבוצת בסט פרויקט בשכונה. מדובר ב-232 יחידות דיור משולבות מחיר למשתכן ושוק חופשי בבניינים מדורגים: 4 בניינים בני 6 קומות ו-4 בניינים בני 10 קומות. לדברי דני מור, מנכ"ל בסט יזום הבונה את פרויקט BST אור ים, "40% משטחי השכונה תוכננו כפארק ירוק עם מתקנים לפעילות פנאי וכ-400 דונם מתוך שטח של כאלף דונם הוגדרו שטח ציבורי פתוח לאורך כל השכונה".

גם חברת יורו ישראל מקימה בשכונה 91 קוטג'ים בני 6 חדרים במגוון גדלים. עפרה חדד, סמנכ"לית ומבעלי החברה, מציינת כי "הרוכשים הם בני 35-40, רבים מאוד אנשי הייטק ומקצועות חופשיים, המעוניינים להתגורר בין תל אביב לחיפה. אנו רואים גם אנשי צבא המשרתים באזור, אשר לא זכו בהגרלה של צמודי הקרקע שהצבא הקים בשכונה".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.5 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.7 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.85 מיליון שקל.

נתיבות - נווה שרון

מיקום ונגישות: ממוקמת במערב העיר לא רחוק מכביש 25, עורק התחבורה המרכזי לכיוון באר שבע או המרכז. 5 דקות נסיעה מתחנת הרכבת של העיר.



נתיבות (צילום: עריית נתיבות)

היצע: השכונה כולה כוללת כ-2,800 יחידות דיור, 528 מתוכן (18%) במסגרת מגרשים צמודי קרקע לבנייה פרטית. השכונה מאופיינת בבנייה רוויה עם בניינים בגובה 10 קומות לאורך שני רחובות ראשיים, לצד דירות צמודות קרקע סביב גינות ציבוריות ומבני ציבור. השכונה מחולקת ל-5 רובעים.

בנייה בפועל: השכונה בבנייה ובניינים ראשונים כבר אוכלסו. מהעירייה נמסר כי מבני חינוך, ציבור ומבני דת פזורים בשכונה, תוך שהם מונגשים ועונים לצורכי התושבים.

עוד משהו: נווה שרון היא מהשכונות המערביות החדשות בעיר נתיבות, והיא קרויה על שם אריק שרון ז"ל. לאורך הדופן הצפונית של השכונה מתוכננת רצועת שטח ציבורי פתוח באורך 3,200 מטר, שבמרכזה נבנית בימים אלו טיילת, הכוללת מסלול אופניים, שבילים מרוצפים להולכי רגל, 6 מתחמים של מתקני משחק וכושר, ריהוט רחוב ותאורה. בין היתר מתוכנן להיבנות בית ספר ירוק.

מסחר ותעסוקה: מתוך חמשת רובעי השכונה, הרובע החמישי מתוכנן לכלול מוקדי תעסוקה ומסחר בהיקף עשרות אלפי מ"ר של שימושים מעורבים.

מדברים מהשטח: לחברת דמרי שני פרויקטים בשכונה, הכוללים 627 יחידות דיור. היצע הדירות כולל 3, 4, 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. מהחברה נמסר כי "הרוכשים מגוונים וכוללים זוגות צעירים, משפרי דיור ומשקיעים, חלקם מגיע מהסביבה הקרובה, אך העיר גם מושכת משפחות רבות מכל חלקי הארץ, שמחפשות נכס חדש בסביבה מתפתחת ובמחיר שפוי. מדובר בשכונה עצמאית, הכוללת מגוון מוסדות חינוך, מסחר, שירותים ציבוריים, פארקים ירוקים ופארק נחל בוהו, הכולל מאות דונמים של ריאות ירוקות, אגם מלאכותי ושבילי הליכה".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 900 אלף שקל; 4 חדרים – 1.08 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.18 מיליון שקל.

אור יהודה - בית בפארק

מיקום ונגישות: בצפון העיר, מצפון לכביש 461, בצמוד לצומת סביון, קריית אנוו ולבסיס תל השומר. קו של הרכבת הקלה צפוי לעבור בסמוך לשכונה ותחנת מטרו מתוכננת לקום לא הרחק ממנה.



שכונת בית הפארק, אור יהודה (צילום: דוברות העירייה)

היצע: השכונה נבנית במסגרת הסכמי הגג שנחתמו בשנת 2017, וכוללת כ-3,000 יחידות דיור, כמחציתן במסגרת מחיר למשתכן. 364 יחידות דיור מתוכן ישמשו לשכירות ארוכת טווח (מחציתן במחירים מפוקחים). היצע הדירות צפוי לכלול בין 3 ל-6 חדרים. שטח ממוצע לדירה יעמוד על כ-110 מ"ר. בשכונה מוקמים בית ספר מקיף, 2 בתי ספר יסודיים, 25 כיתות גן, 18 כיתות מעון, מרכז קהילתי, 3 אולמות ספורט, בריכה, מועדון נוער, 2 בתי כנסת ומקווה. בשכונה גם 72 דונם של שטחים ירוקים, המתפרסים על פני שדרה מרכזית שתעבור מצפון לדרום ולאורכה של השכונה.

בנייה בפועל: בעירייה מספרים כי מרבית יחידות הדיור מצויות בשלב ביצוע. 80% של הפרויקט נבנה כבר בשלב א', בשלב ב' מתוכנן מרכז מסחרי ומתחם מגורים. ניתנו היתרי בנייה ל-14 מגרשי מגורים והם לקראת גמר בנייה. 2 מגרשים נמצאים לקראת קבלת היתר, ל-2 נוספים התקבלה בקשת היתר ו-4 מגרשים טרם שווקו ועדיין לא הוגשה לגביהם בקשת היתר. בשורה התחתונה ל-2,285 יחידות דיור ניתן היתר בנייה. שלב א' של האכלוס צפוי להתחיל באוקטובר 2021.

עוד משהו: מהעירייה נמסר כי "בניגוד למרבית שכונות מחיר למשתכן, שתוכננו על פי מפרט סטנדרטי, בית בפארק תוכננה אחרת. רחובות השכונות נבנו בשיטת שתי וערב, ובמרכזם יעמדו מוסדות הציבור, שיספקו מגוון שירותים במרחק הליכה מהבית".

מסחר ותעסוקה: השכונה כוללת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-70 אלף מ"ר.

מדברים מהשטח: לצד הדירות למכירה המשווקות בשכונה, ישנו גם פרויקט בן מאות דירות להשכרה ארוכת טווח. מדובר בפרויקט של חברת אזורים הכולל 8 בניינים בני 10 קומות, בהם 364 יחידות דיור בנות 2, 3, 4 ו-5 חדרים לצד דירות דופלקס גג. בחברה מספרים כי "כל הדירות בפרויקט מוצעות להשכרה לטווח של עד 10 שנים החל מכ-4,800 שקל לחודש. מחצית מהדירות יושכרו במחיר מופחת (הנחה של כ-20%) עבור הנרשמים להגרלה של מחיר למשתכן".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים – 1.8 מיליון שקל; 5 חדרים – 2.5 מיליון שקל.

איך מחפשים דירה בשכונה חדשה?

מה צריך לדעת ואיך לחפש דירה חדשה בשכונה חדשה? אוהד דנוס, שמאי מקרקעין ולשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מסביר: "שכונה חדשה, שכולה על הנייר, דומה מאוד לתפריט במסעדה; הכול נורא מפתה, טוב ומבטיח. אך בשונה מתפריט של מסעדה, המציאות בשכונה חדשה מורכבת יותר. ראשית יש לנו 'שפים' שונים (יזמים וקבלנים) שמתמשים בטבחים שונים (קבלני משנה), בהשראות שונות (אדריכלים שונים) ואפילו במנהלי מסעדה ויחצ"נים שונים (חברות שיווק ופרסום).

"שנית, אין עדיין 'מנות דגל' לשכונה, כמו במסעדה, הכול חדש, ואף אחד לא באמת יודע איזה פרויקט יצליח יותר, זה שבחרתי או דווקא זה שנבנה לידו. שלישית, יש יותר מתפריט אחד וכולם מוגשים בנייר כרומה מהודר, וזה נחמד אבל מבלבל במצב עניינים זה נצמדים למספר כללי ברזל בבחירת הפרויקט המתאים ביותר עבורנו".

דנוס מדגיש כי מדובר בכללים המבוססים על דרך השלילה, כשבכל צומת של קבלת החלטות שבו נתקלים, נפסלת אפשרות אחת וממשיכים בשנייה. "היתרון בשיטה", כך דנוס "שהחלטה בצומת הראשון לא מסיתה אתכם לכיוון חדש, אלא מעבירה אתכם להחלטה הבאה, כשמספר פרויקטים בשכונה כבר אינם רלוונטיים עבורכם".

להלן כללי הברזל של דנוס: נגישות מול קהילתיות – ברור שאם דרך הכניסה והיציאה מהשכונה חשובים לכם יותר מהעובדה שילדיכם יוכלו לצעוד מרחקים קצרים לחברים, לחוגים או למרכז השכונתי, אז תבחרו בפרויקטים שבפאתי השכונה. הנגישות מהם ואליהם תמיד תהיה עדיפה.

נוף סואן לעומת נוף משעמם – האם אתם אנשים של מרחבים פתוחים או כאלה המחפשים מגע קרוב עם השכנים? ברור שנוף סואן מרחיק מעליכם בניינים סמוכים ואילו נוף משעמם מקרבם.

הכירו את שכניכם – אם אתם מעוניינים, קנו דירה בבנייה מרקמית ונמוכה יחסית (עד 9 קומות), אם אתם לא מחפשים חברים חדשים – מגדלים הם הדבר בשבילכם.

חיבור לרחוב או לעננים – יש מי שמעדיפים את הישיבה ב'מרומים', ולעומתם אחרים שמחפשים קרבה לחיי הרחוב. האחרונים הם גם יותר פרקטיים, כי הדירות בקומות הנמוכות בדרך כלל זולות יותר.

הכסף – או: כמה תכננתם להוציא. זה יצמצם את רשימת הפרויקטים הרלוונטיים עבורכם.

תחקיר – עכשיו הגיע הזמן לעמוד על טיב היזמים והקבלנים שהגיעו לגמר. בקרו בפרויקטים שלהם, דובבו דיירים בבניינים שכבר בנו לספר על ההתנסות בתהליך הרכישה והשירות ללקוח, וכך תקבלו מושג טוב יותר עם מי אתם עומדים 'להתחתן' בשנים הקרובות".

כך בונים שכונה שלמה בשלוש שנים

אחת מנקודות התורפה בבניית שכונה חדשה היא העובדה שהרבה גורמים מעורבים בפרויקט, ולוחות הזמנים לא פעם מתעכבים. הדבר בעייתי במיוחד ביחס שבין בניית המגורים, התעסוקה והמסחר לבין תשתיות חשובות, כמו מדרכות, מבני ציבור ועוד. בתקופתו של שר הבינוי והשיכון לשעבר, יואב גלנט, ניסה המשרד לטפל בבעיה, ואחת מהדרכים הייתה פרסום מכרזי תכנון ובנה. מדובר במכרז, שבמסגרתו חברה אחת תתכנן ותבנה את כלל השכונה. בזמן שלא הרבה מכרזים כאלו פורסמו, פרויקט אחד של חברת שפיר בעיר חריש דווקא הצליח להתקדם ואף להסתיים ולהתאכלס.

ג'וליאן סטרוסטה, מנהל מחלקת מכרזים ותכנון ומנהל הפרויקט בפועל בחברה, אומר כי "המורכבות הייתה גדולה מאוד, עבדנו בלוח זמנים קצר – התחייבנו ל-40 חודשים והצלחנו להקדים את המסירה ל-36 בלבד. כל הקבוצה נרתמה והסתערנו על הפרויקט. עבדנו בתוכנית עבודה אינטנסיבית - פיצלנו את צוות היועצים והאדריכלים לשבעה אשכולות, וכך עבדנו במקביל בכל הדיסיפלינות".

לדבריו, "האתגרים המרכזיים היו התיאומים בין כל הגורמים - ראשית נדרשנו לסיים את התכנון מהר ככל האפשר ובצורה מיטבית, לכן קבענו פגישת תכנון בכל האשכולות בכל יום, ביקרנו בשטח באופן קבוע ולאחר מכן פעלנו לאשר את התוכנית ברשויות התכנון - בתוך חצי שנה עלינו על הקרקע. גם בשלב הביצוע עבדנו בל"ז צפוף".

שפיר הייתה גם הקבלן המבצע וגם הסתייעה בקבלני מפתח חיצוניים ועובדה זו סייעה להתקדמות, כפי שמסביר סטרוסקה: "חילקנו את השכונה למתחמים ולכל מתחם הקצנו צוות, ציוד ול"ז משלו. שיתפנו חברות ניהול ופיקוח שעזרו לנו לנהל את הפרויקט והן נתנו לנו פיקוח נוסף, אבטחת ובקרת איכות בכל מתחם ועל כל השכונה בכללותה".

אבל לא הכול היה פשוט. סטרוסקה: "נתקלנו באתגר לוגיסטי במיוחד בתקופת הקורונה - בפברואר 2020 כשהמשבר פרץ בישראל, סיימנו שנתיים של עבודה, המבנים היו בשלבים שונים של שלד וגמרים ונאלצנו להתמודד עם מחסור בעובדים, עם בעיות אספקה ומחסור בחומרי גלם. נאלצנו להאיץ את העבודות - עבדנו בלילות, הוספנו עוד עובדים ועוד צוותים. מ-2,500 איש שעבדו באתר בכל יום, בקורונה זה ירד לכ-700".

עוד מוסיף סטרוסקה: "האתגר המרכזי היה לעבוד במקביל ב-100 מבנים בשכונה בבת אחת, להוסיף תשתיות תת-קרקעיות, כבישים ומדרכות במקביל, ולבנות גם מבני מגורים ומבני ציבור וקהילה שדורשים תיאומים מורכבים עם משרדי ממשלה". לאור ההצלחה בהקמת השכונה, המדינה פרסמה מכרזי תכנון ובנה נוספים. כך למשל, מכרז בבית שמש לבניית שכונת מגורים שלמה בת 1,036 יח"ד לצד מוסדות ציבור וחינוך, תשתיות ומרכזי תעסוקה.

הכתבה פורסמה במוסף "ידיעות הנדל"ן" של מחלקת מוספים מיוחדים

[מחפשים דירה/נכס? היכנסו ל-y נדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה](#)

נושאים קשורים

דיור נדלן בנייה מחירי דירות



ועידות דואר אדום שלום אורח/ת

דף הבית < נדל"ן < חדשות נדל"ן



סימני משבר בהייטק? AVO שולחת הביתה 500 מאיר אורבך



עסקת ענק של 4 מיליארד דולר לאיגוד הישראלי: סופי שולמן



מייסדי למונייד מציגים: התגמול להפסד של 241 סופי שולמן



נדל"ן חדשות הנדל"ן נדל"ן עולמי

הנצפות ביותר בערוץ



הרפורמה בהיטל ההשכחה יוצאת לדרך - מי ישלם, איך זה עובד והאם זה יעלה



הפתרון של משרד הפנים למשבר הדיור: פיצול דירות קיימות



בקצב הזה חלק נוסף מהציבור לא יצליח להכיל משכנתא

סרטונים מומלצים



80 שנה לפשיטת דוליטל: איך גיחה אחת שינתה את העולם



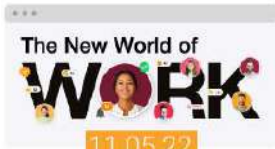
קומאק C919: סין, סייבר והמטוס שיכבוש את העולם

עוד בכלכליסט

Meet & Tech כנס כוג'יטיסק כנס Work Tech ועידת ישראל-יוון SohnX אקדמיה שעובדת



חדשות בעולם הלוגיסטיקה וההפצה



חדשות שהובילה למהפכה בשוק העבודה



Real estate. Travel. Innovation



סדרת הרצאות ייחודית על השקעות בשוק ההון



שר בין השכלה גבוהה לתעסוקה

בלעדי

ממהרים לנצל את התקופה הטובה לפני שייגמר: משרדים קטנים מגדרים מחיר

הזינוק במחירי השכירות למשרדים בתל אביב לא פסח גם על המשקיעים הפרטיים, שממהרים לסגור חוזים מחשש שהתקופה הטובה תחלוף. ממשקיעים שבשנים האחרונות חששו לגורל כספם הם עברו ליהנות מתשואה שנתית של 10%-20%

דו"ח לוי 27.04.22, 06:30

האיזון לכתבה 5 דקות

תגיות: משקיעי נדל"ן | משרדים להשכרה | מחירי הנדל"ן

אחרי שנים של חוסר ודאות וקושי להשכיר את הנכסים שבעלותם, המשקיעים הקטנים שרכשו משרדים להשקעה במרכז הארץ נהנים כעת מהגאות במחירי הענף. לצד חברות הנדל"ן הגדולות, העלויות במחירי השכירות והמחסור בשטחי משרדים, במיוחד במרכז תל אביב, הובילו לכך שמרבית השטחים שעמדו להשכרה לפני פרוץ הקורונה השכרו במהלכה במחירים גבוהים, לעתים כפול מהמחיר שהיה מתקבל לפני כשנתיים.

קראו עוד בכלכליסט:

- ההרזוג ה-12 בענף הבנייה מתחילת השנה: פועל נפל אל מותו באתר של דניה סיבוס באשקלון
 - באופן חריג: ביהמ"ש אישר בנייה על קרקע במחלוקת
 - מדד מרץ עלה ב-0.6%, האינפלציה נותרה על 3.5%; הדירות התייקרו ב-15.2% בשנה
- [לקרוא את עיתון כלכליסט המודפס ישירות מהאפליקציה במחיר של 29.90 ₪ לחודש](#)



00:00/00:00

תוכן ממומן

ענף המשרדים פורח היום, אך בעלי המשרדים מכירים בתנודתיות של הענף, ולכן הם ממהרים לגדר את דמי השכירות הגבוהים של היום לתקופות של חמש שנים, אחרי שבעבר התפשרו גם על תקופות של שלוש שנים, מתוך הבנה כי ייתכן מאוד שהתקופה הזו תחלוף. "כולם רוצים להשכיר היום לתקופה ארוכה, הם חוששים שהגל יעבור והם יישארו ללא שוכרים. כעת הם רוצים לגדר את עצמם על המחיר הגבוה, ומבינים שכדאי להם לחבור זה לזה כדי לייצר שטחים גדולים יותר", אומר אורי גזברי, מנהל תחום עסקאות תיווך ב-JLL ISRAEL.

המשקיעים הפרטיים רכשו בעשור האחרון שטחי משרדים כהשקעה אלטרנטיבית לשוק ההון ולדירות מגורים. הם רכשו שטחים קטנים במגדלים שהוקמו במסגרת קבוצות רכישה, אך למרות הפוטנציאל לתשואות גבוהות, מצבם של המשקיעים הללו לא תמיד היה טוב בלשון המעטה. השטחים הרבים שנסופו לשוק בקבוצות הרכישה איימו להציף אותו בעודפי היצע, והרוכשים היו מוקצים על ידי חברות הייטק שסירבו לעשות עסקים ולשכור שטחים מגורמים פרטיים, והעדיפו לסגור עסקאות שכירות עם חברות גדולות כמו מליסרון, אמות, גב"ים ועזריאלי.

למדד דופק הנדל"ן של ישראל לחצו כאן



"מצבם היה עגום", אומר גזברי. לדבריו, מי שהחזיקו בשטח שקטן משטח קומה התקשו לעשות עסקאות: "כל אלה שהחזיקו בשטחים הקטנים הפסידו הרבה מאוד כסף, וחלקם נאלצו למכור. הם לא מכרו בהפסד כי המחירים עלו באופן עקבי, אבל הם מכרו במחירים נמוכים ממחיר השוק כי מכרו את הנכס ללא שוכר".

כיום המגמה התהפכה, לפחות כשמדובר בחברות ישראליות. אור בן צבי, סמנכ"ל נת"מ, מתאר את השינוי בשוק: "פתאום אנחנו נמצאים במצב שבו אין מספיק היצע, וחברות הייטק שנמנעו מלהיכנס למגדלים של קבוצת רכישה עושות את זה עכשיו. המציאות אילצה אותן, ורואים את זה קורה בסקאי טאואר, במגדל אקרו וגם במע"ר הצפוני. WE במידטאון ובמגדלי אלון על ציר יגאל אלון. לדבריו, במגדלי אלון חלק מהבעלים השכירו ב-75 שקל למ"ר לפני כשנתיים, והיום מחירי השכירות עומדים על 150-200 שקל למ"ר. במגדל השחר בגבעתיים שכרו בעבר ב-80 שקל למ"ר, וכעת המחיר הוא כ-120 שקל למ"ר ברמת גמר.

קח את הכסף וברח

על פי נתוני נת"מ, במגדל סקאי טאואר במתחם יצחק שדה השטחים שנרכשו במסגרת קבוצת רכישה במחיר ממוצע של 12 אלף שקל למ"ר נמכרים כיום ב-24 אלף שקל למ"ר, ודמי השכירות הגיעו ל-150 שקל למ"ר. כך מי שרכש בתחילת הדרך משרד של 300 מ"ר תמורת 3.6 מיליון שקל (שווה ערך לדירה במרכז ת"א) מייצר לעצמו כעת הכנסה של כ-45 אלף שקל בחודש, המשקפים תשואה של כ-12%. בדומה לכך מי שרכש בבניין החושלים בהרצליה פיתוח שטח לפי 9,500 שקל למ"ר יכול למכור את השטחים שברשותו במחירים של 30-25 אלף שקל למ"ר או להשכיר במחיר של 130 שקל למ"ר, תשואה של כ-12.5%, ותשואה דומה של 11.3% גם במגדל השחר בגבעתיים. מגדלי אלון בתל אביב הם המובילים עם תשואה של 20%. אחד מהמגדלים הללו נבנה בבעלות פרטית והשני כקבוצת רכישה. שטחים שנרכשו במהלך השיוק של פרויקט קבוצת הרכישה במחיר של כ-9,000 שקל למ"ר נמכרים כיום בכ-30 אלף שקל למ"ר, ומושכרים בכ-200 שקל למ"ר.



אור בן צבי, סמנכ"ל נת"מ. "חברות הייטק שנמנעו מלהיכנס למגדלים של קבוצת רכישה עושות את זה עכשיו"

סטארט-אפ ישראלי מפחח בדיקה גינקולוגית מרחוק בשו...
Channel22 | מממן

מדי קופח גמל להשקעה, כמה היא כל-כך מצליחה ומה ייצא...
לחטור ולחית טוב | מממן

הצעות משרד השיכון לתיקון חוק המכר: פיצוי על איחור ב...
כלכליסט

by Taboola

לדברי אלעד פוקס, מנכ"ל אינדקס נדל"ן, משקיעים שרכשו שטחים במגדלים כמו אלון, סוזוקי, מידטאון, WE, ספיר וסקאי, כלומר במרכז ת"א ובמתחם הבורסה בר"ג, נהנים כיום מתשואות דרספרתיות: "הם רכשו במחירים של 8-10 אלף שקל למ"ר, והיום אנחנו רואים עסקאות במחיר של 30-35 אלף שקל למ"ר". לדבריו, "יש לא מעט חבר'ה שמנסים למכור עכשיו, הם ירוויחו הרבה מהעסקאות האלה. יש גם חוסר ודאות לגבי העתיד, לא כולם יודעים מה יהיה בעתיד, ויש כאלה שמעדיפים לקחת את הכסף עכשיו ולהשקיע במקומות אחרים".

חולון משתרכת מאחור

יש לזכור שמשרד שנותר ללא שוכרים גורר תשלומים גבוהים של ארנונה ודמי ניהול, שיכולים להגיע בקלות לכ-50 שקל למ"ר מדי חודש, סכום שמשקיעים רבים יתקשו לעמוד בו.

"ממ"ד בקומה או בדירה? השינוי בתמ"א 38/2 כבר קבע בשבילכם" | כלכליסט
בשיתוף

ניחוח פרויקט פינני-בינוי של קבוצת מייטאון באור עקיבא: איך הופכים את האתגרים להצלחה? | כלכליסט
בשיתוף

לפי נתוני נת"מ, במגדל הכשרת הישוב בבני ברק התשואה עומדת על 8.2%, וברמת החייל בפרויקט CU היא עומדת על כ-9.5%. בבני ברק עדיין יש שטחים פנויים, גם שם אתה רואה עלייה במחירים במגדלים החדשים, אך לא בקפיצות שמאפיינות את ת"א, ויש שם שטחים פנויים ובנייה חדשה. לגבי בני ברק נבין מה קורה שם במהלך השנה כשהשטחים הגדולים של הכשרת הישוב ופרויקט לייף יושכרו", אומר בן צבי. לדברי פוקס, גם בחולון לא רואים עליות מחירים גדולות.