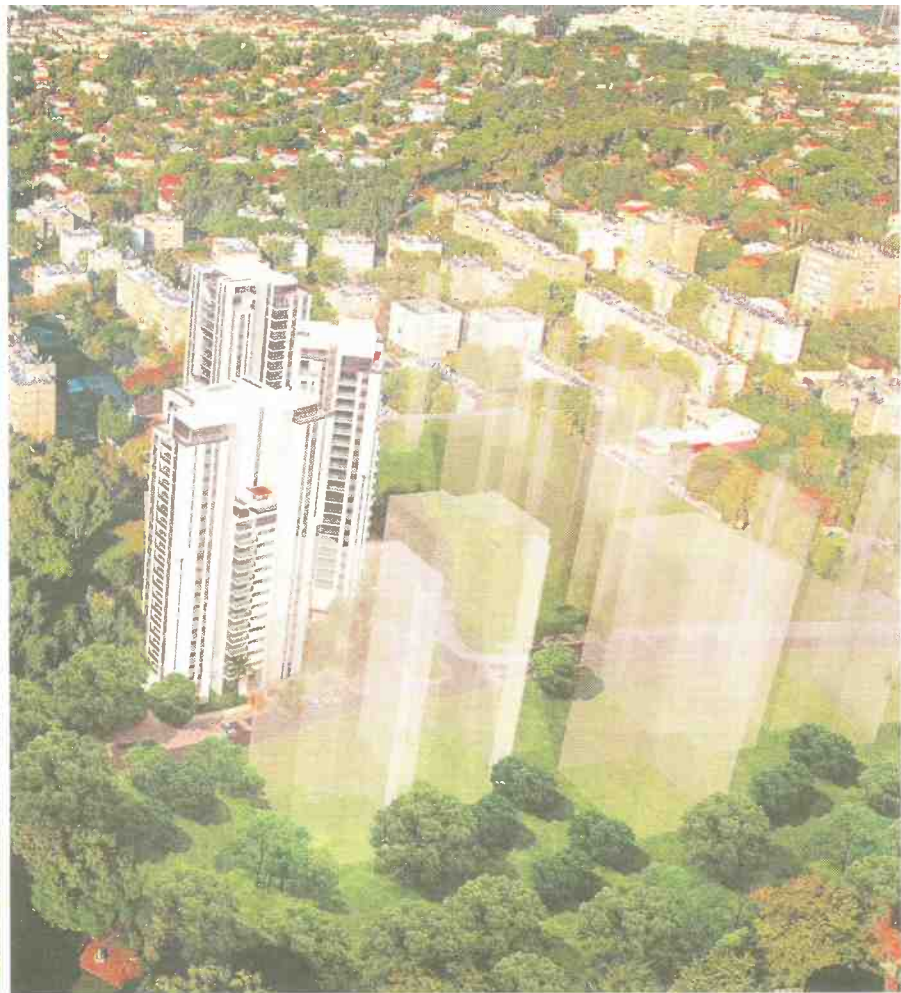




פרויקט קדמת צהלה (הדמיה)



פרויקט ME (הדמיה)

שכונה צפונית אמיתית

שכונת נווה שרת נחשבה במשך שנים ארוכות לנטע זר בצפון תל אביב - סמוך לשכונות יוקרתיות כמו צהלה ותל ברוך, סבלה השכונה מדימוי נמוך ומאוכלוסיה סוציו אקונומית חלשה. אבל, פרויקטים של התחדשות עירונית הביאו לפריחה של ממש בשכונה | נעם גל

הדירות בפרויקט נמכרו תוך פרק זמן קצר והוא מכור במלואו, למעט מספר פנטהאוזים. אלה מר-צעים כיום במחיר התחלתי של 4.88 מיליון שקל. לאחרונה נמכר בפרויקט פנטהאוז המשתרע על פני 136 מ"ר בתוספת מרפסות של 95 מ"ר בקומה ה-21, תמורת 5 מיליון שקל.

גם לאחר הזינוק במחירי הדירות בשכונה, מדובר עדיין במחירים אטרקטיביים לעומת מחירי הדירות בתל אביב. לשם השוואה, על פי נתוני רשות המסים, דירת 4 חדרים במרכז תל אביב עולה כ-5 מיליון שקל. יתרון נוסף על הפנטהאוזים בפרויקט הוא שדיירי הקומות הגבוהות, ייהנו מנוף פנורמי של כל גוש דן, בזכות העובדה שנווה שרת ממוקמת בשכונת לשכונות המאופיינות בצמודי קרקע או בנייה רוויה נמוכה.

לדברי אשר אלון "שכונת נווה שרת היא דוגמה לשכונה שבזכות ההתחדשות העירונית, היא משנה את פניה ללא היכר. בעצם השכונה, כפי שהייתה לפני עשור, כבר לא קיימת. נווה שרת היא שכונת יוקרה שמושכת אליה משקיעים ורוכשי דירות ממעמד סוציו אקונומי גבוה. המשקיעים הבינו את זה כבר לפני עשר שנים. כאשר התחלתנו להחתים את הדיירים, הופתענו לגלות שמתוך 100 דירות שהיינו צריכים לפנות אליהן, פחות מ-20 מהמש-פחות השתייכו לאוכלוסייה המקורית של השכונה.

המשך בעמוד 22

בשנת 2011 ועומד כיום לפני אכלוס. מדובר על פרויקט ME המוקם על ידי חברת אשלי בעלות אשר אלון וחברת ש.מיכלסון בעלות יעקב אפריון. הפרויקט כולל 3 מגדלים בני 21 קומות ו-270 יח"ד. 2 החברות לא היו הראשונות שניסו ליזום פרויקט פינני בינוי בשכונה. במשך שנים רבות יזמי ניסו להתניע את הפרויקט אך נתקלו בדיירים סרבנים. יזמיות פרויקט ME הצליחו לפצח את השיטה, בין היתר מכיוון שכל ההסכמים עליהם חתמו עם הדיירים הוותיקים, היו חשופים לכולם. דייר בפרויקט, שנכח במעמד הריסת הבניין אמר בהתרגשות בקיץ 2011: "עברנו הרבה עליות ומורדות בשנים האחרונות. היו לנו הרבה ויכוחים, לא ידענו באיזה קבלן לבחור, אבל הייתה לנו מטרה וידענו שבסופו של התהליך כולם מרוויחים".

שמרבית הבניינים בה חדשים או משופצים, בגובה של 6 עד 25 קומות ובציפיות ממוצעת של כ-37 יחידות דיור לדונם.

מבדיקה של אלדר שיווק, המתמחה בשיווק פרויקטים נדל"ניים, עולה, כי בעשר השנים האחרונות נסק מחיר דירה ממוצעת בשכונת נווה שרת ב-314% למחיר של 2.147 מיליון שקל, בתל אביב כולה המחיר זינק ב-147% למחיר ממוצע של 2.169 מיליון שקל והממוצע הארצי עלה "רק" ב-97% למחיר ממוצע של 1.22 מיליון שקל לדירה.

פנטהאוז במחיר של דירת 4 חדרים בתל אביב

פרויקט הפינני בינוי הראשון בשכונה ובעצם פרויקט הפינני בינוי הראשון בתל אביב יצא לדרך

מבדיקה של אלדר שיווק, עולה, כי בעשר השנים האחרונות נסק מחיר דירה ממוצעת בשכונת נווה שרת ב-314% למחיר של 2.147 מיליון שקל, בתל אביב כולה המחיר זינק ב-147% למחיר ממוצע של 2.169 מיליון שקל והממוצע הארצי עלה "רק" ב-97% למחיר ממוצע של 1.22 מיליון שקל לדירה.

שכונת נווה שרת בתל אביב נחשבת לסינדרלה של העיר - או יותר נכון - לכלוכית. מדובר בשכונה ותיקה שהוקמה בשנות החמישים בצפון תל אביב על חורבותיה של מעברה שפעלה באזור. במשך שנים רבות הוקמו סביב נווה שרת שכונות יוקרה כדוגמת צהלה, רמת החיל שהפכה למוקד פנאי ותעסוקה, מתחם המשתלה ותל ברוך צפון שה-תפתח מעבר לכביש.

לצד כל אלה, נווה שרת נשארה מאחור. אבל, תכניות הפינני בינוי שעיריית תל אביב החלה ליזום בשכונה בשנות האלפיים, גרמו למשקיעים שמודעים למיקומה, לעוט על השכונה ולגרום גם להעלאת מחירי הדירות והבתים בהתאם.

מתיחת הפנים שנווה שרת עוברת בשנים האחרונות מתאפשרת במידה רבה בזכות עידודה של עיריית תל אביב במסגרת תוכנית המתאר לעיר, ומדיגימה במידה רבה כיצד גם רשויות מקומיות שלא נהנות מהסכמי גג או עתודות קרקע רבות שזמינות לבנייה, מצליחות ליצור פתרונות להגדלת היצע הדירות.

במקרה של נווה שרת, מדובר בצעד דרמטי, שכן מאז שנות ה-70, לא הוקמה בשכונה ולו דירה אחת. הנוף האורבני של נווה שרת, שמרביתו מורכב מבנייני רכבת בני ארבע קומות, המרוחקים זה מזה על ידי שטחים ירוקים, בצפיפות ממוצעת של כ-15 יח"ד לדונם, צפוי להשתנות לשכונה



פנטהאוז בפרויקט ME (הדמיה)

אשר אלון: "שכונת נווה שרת היא דוגמא לשכונה שבזכות ההתחדשות העירונית היא משנה את פניה ללא היכר. בעצם השכונה כפי שהייתה לפני עשור כבר לא קיימת. נווה שרת היא שכונת יוקרה שמושכת אליה משקיעים ורוכשי דירות ממעמד סוציו אקונומי גבוה"



אשר אלון | צילום: יוגב עמרני

בנוסף, העירייה מרחיבה בימים אלה רחובות רבים בשכונה והתכנון לטווח ארוך יותר הוא לסלול כביש שיחבר אותה ישירות לכביש 4, ועד 2025 לרשת קווי הרכבת הקלה.

השמאי חיים מסילתי אומר כי "שווי הדירות בנווה שרת עדיין נמוך לעומת השכונות הצפוניות של תל אביב. עם זאת, כבר היום הדירות החדשות בנווה שרת מגלמות עליית ערך של מאות אחוזים. אם לא יהיו תכניות נוספות של התחדשות עירונית בשכונות הצפוניות הוותיקות יותר של תל אביב, אני מעריך שבעוד עשור זו תהיה השכונה היקרה בצפון תל אביב."

בכל מקרה, יש להעריך כי בשכונות ורשויות מקומיות לא מעטות עוקבים ולומדים את מקרה נווה שרת.

החדשה תהיה במקום 128 דירות, בשמונת הבניינים הקיימים במתחם, שיהרסו.

על פי המודל, 128 המשפחות המתגוררות במתחם יקבלו, כל אחת, דירה חדשה הכוללת ממ"ד, מרפסת שמש וחניה מקורה. אדריכל הפרויקט הוא גיל שנהב ממשרד כנען שנהב אדריכלים שתכנן גם את מתחם גרין פארק.

קבוצת גבאי מקדמת פרויקט פינני בינוי ברחוב קהילת קליבלנד, בו במקום 186 דירות קיימות, יוקמו כ-486 יח"ד חדשות בארבעה בניינים בני 22 קומות כל אחד ועוד 3 בניינים של כ-9 קומות. אז כיצד תיראה נווה שרת בעוד עשר שנים? מנתוני עיריית תל אביב עולה כי ברחבי השכונה ייבנו 10 פרויקטים, אשר יוסיפו לה בשנים הקרובות כ-2,500 יח"ד ועוד עשרות אלפי מ"ר מסחר.

והבנייה מסביב, הקלה בחיזוק האמון. בנוסף, הוא אומר, גם העובדה שיזמי הפרויקט הן חברות מוכרות - אפגד ואפריד, סייעה. בר-און מספר עוד שהשיווק החל במחירים של כ-2 מיליון שקל לדירת 5 חדרים בשטח 113 מ"ר והיום המחירים לאותה הדירה עומדים על כ-2.65 מיליון שקל.

במרחק של עשרות מטרים מפרויקט ME, מוקם בימים אלה אחד מפרויקטי ההתחדשות העירונית הגדולים ביותר, ובוודאי בתל אביב - גרין פארק. היוזמות הן החברות מטרופוליס, אלקטרה השקעות ו-SGS. מדובר במתחם שיכלול 447 יח"ד ב-6 בניינים - 3 מגדלים בני 17-27 קומות ו-3 בניינים בני 10 קומות. בנוסף יוקמו חניונים תת-קרקעיים לרשות הדיירים, שיכללו 680 חניות. לדברי ירון שמיע, הבעלים והמנכ"ל של SGS, "בניית השכונה נמצאת כעת בשלבים מתקדמים למדי. כחלק מהאבולוציה הטבעית של השכונה, הרוכשים בתחילת דרכו של הפרויקט היו בעיקר זוגות צעירים, ואילו כעת אנחנו מרגישים ביקושים גבוהים, מצד משפרי דור מאזור השרון והמרכז. דירות הפרימיום מושכות באופן טבעי משפרי דור, שמוכנים לשלם מחיר גבוה יותר לדירה מיוחדת בעלת שטחים מרווחים עם מרפסות ענקיות. במקרים אחרים, מדובר ב'מצמצמי דור' שעוברים מווילה רחבת ידיים ומחפשים דירה ייחודית, שבה יוכלו לשמר את רמת החיים הגבוהה שלהם רגילים."

לצד הפרויקטים שהוזכרו כאן, נמצאים בשלבים שונים של קידום וביצוע, פרויקטים בהיקף של 2,500 דירות נוספות בשכונה. חברת אפגד עתידה להרוס 120 דירות לטובת 324 דירות חדשות. לפני כחודש, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בתל אביב המליצה על הפקדת תכנית לפרויקט פינני-בינוי במתחם הצנחנים בשכונה. התכנית כוללת הקמת 370 יחידות דור, ב-4 מגדלי מגורים בני 25 קומות ו-2 בניינים נמוכים יותר - בני 7 קומות. הבנייה

המשך מעמוד 20

כיום מדובר על שכונה שתכלול, עם סיום הבנייה, מגדלי מגורים יוקרתיים ותשתיות חדשות לגמרי. גם אלי בר-און, בעלים ומנכ"ל משותף חברת השיווק "נווה העיר" המשווקת את פרויקט "קידמת צהלה", פינני בינוי בשכונת נווה שרת, מספר על התעניינות עצומה והיענות גבוהה מצד הדיירים. לדבריו, "בשיווק פרויקט פינני בינוי חשוב לא להסתיר את אופי הפרויקט כדי שלא תהיה אכזבה כשיבואו להתעניין. על מנת שיהיה תיאום ציפיות אצל המתעניינים, יש להציף את הנושא כבר בהתחלה ולהסביר את אופיו השונה של הפרויקט מפרויקט יזמי רגיל.

בפינני בינוי רחב היקף, החששות העיקריים של הרוכשים מתחלקים לשניים. האחד הוא חשיבה סטריאוטיפית על אופי האוכלוסייה שצפויה לחזור לפרויקט. כיוון שבנווה שרת ההתחדשות היא של השכונה כולה, היה קל יותר להפיג את החשש, שכן מדובר בתוספת משמעותית של דירות חדשות, שצפויות להביא לשכונה אוכלוסייה חדשה וחזקה."

החשש השני, עליו מדבר בר-און, שאינו אופייני רק לנווה שרת, הוא ייתכנות הפרויקט, שכן ככל שהפרויקט יותר גדול, קיים החשש שיתעכב ויתקל במכשולים, לכן, הוא מסביב, "חשוב שהיום יהיה מוכר וייתפס כחזק ואמין. את שני החששות הללו מפיגים בצורה משולבת, על ידי פנייה לקהל של משקיעים, שמאמינים בהשקעה של האזור ושל הנכס, כמו כן, בשלב שלפני הריסת הבניינים הישנים מציעים את הדירות במחיר נמוך בכ-10% עד 15% ממחיר השוק, על מנת לתת פרמייה ראויה ל"סיכון" שהם לוקחים בשלב זה של הפרויקט." לדברי בר-און, העובדה שפרויקט "קידמת צהלה" לא היה הפרויקט הראשון בשכונה בו החלה בנייה לאחר הריסת הבניינים הישנים וקהל המתעניינים כבר ראה את תחילת ההתחדשות