

20.23x26.19	1/4	עמוד 36	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	11/10/2019	70373150-6
ל קבוצת זיתוניענב - חברת בנייה המנכ"ל חברת פושקובסק" - 89427					



בישראל בונים בממוצע 23 דירות לכל אלף תושבים

נסיעה מהירה מצפון לדרום תגלה מספר עצום של מנופים ואתרי בנייה. האם הצניחה בהתחלות הבינייה שעליה מדווחת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עומדת במבחן המציאות? התחלות הבינייה מרדשות סביב 50,000 דירות בשנה ולא מצליחות להתרומם.

בישראל, מתברר, בונים בממוצע 23 דירות לכל אלף תושבים. אז מיהן באמת הערים המ"תרחבות ביותר בישראל? בשנים האחרונות אנו שומעים חדשות לבקרים על נתונים חדשים בנוגע לשכונות שמוקמות מאפס, הסכמי גג שמבטיחים עשרות אלפי יחידות דיור חדשות ומכרזי "מחיר למשתכן" שאמורים לאלכס בעתיד עשרות אלפי משפחות צעירות. מאמיצים רבים מושקעים בניסיון לנבא אילו ערים צפויות להתפתח, לזנק ולהשתנות, אבל אילו מהן באמת נמצאות במגמת פיתוח מואץ, ולא על הנייר בלבד?

יצאנו אם כן לבדוק נקודתית מיהן עשר הערים הצומחות בישראל. הבדיקה נעשתה בעזרת "מרד המנופים" של לשכת שמאי המקרקעין, המנתח את נתוני הבינייה הפעילה בישראל בשלוש השנים האחרונות לפי ערים, ביחס לאוכלוסיית אותה העיר. "מרד המנופים" ברקעבורנו כמה דירות נמצאות בבנייה על כל אלף תושבים והוא מצביע על התפתחות הערים בישראל.

במקביל, ניתחה שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין את נתוני התחלות הבינייה בשנה האחרונה, שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ונוגעים לחודשים אפריל 2018 עד מרץ 2019, השווה אותם ביחס לגודל העיר הנוכחי וסימנה את עשר הערים שבהן מתבצעת כיום בפועל הבינייה הענפה ביותר, שצפויה לשנות את פניה של העיר. התוצאות מפתיעות. בשורה התחתונה מתברר, כי הנתונים הכלליים של התחלות הבינייה מאכזבים - על אף המאמצים הרבים להגדיל את ההיצע בשוק, מהנינתונים האחרונים של הלמ"ס עולה, כי התחלות הבינייה בעלייה של 6.8% ביחס לאשתקד, אבל ביחס לרבעון קודם - הן בירידה של 8.5%. בפועל, ממשיכים לייצר כאן 50 אלף דירות בשנה, 20% רחוק מהיעד הממשלתי שנועד לפתור את מצוקת הדיור. "השנתיים האחרונות לא ייצרו התחלות בנייה מספיקות כדי לענות על הביקושים, ולא הגיעו ליעד הרצוי של 60 אלף התחלות בנייה בשנה", אומרת בוגין.

מניתוח נתוני הלמ"ס מעניין לגלות, כי בניגוד להכרזות פומביות על הפרחת הפריפריה, למעט נתיבות, קריית מוצקין וטירת הכרמל, שאר היישובים הגדלים בשנה האחרונה נמצאים במרכז הארץ, בטווח חדרה-גדרה (כולל חריש, שהיא מעט צפונית לחדרה). הרשימה כוללת יישובי מרכז בקו השני והשלישי מתל אביב, כמו הרצליה, קריית אונו, כפר יונה ויבנה. הרבר מראה, כי הניסיון של מקבלי החלטות לשווק את הפריפריה לא צלח, והיזמים

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, התחלות הבינייה בישראל מדשדשות סביב 50,000 דירות בשנה ולא מצליחות להתרומם • בראש רשימת הערים הצומחות נמצאות חריש, טירת הכרמל ואור יהודה • בתחתית: ירושלים, רמלה ואילת | עופר פטרסבורג

23.38x25.78	2/4	עמוד 37	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	11/10/2019	70373165-2
ל קבוצת זיתוניענב - חברת בנייהמנכ"ל חברת פרשקובסק" - 89427					

פרויקטים חדשים ואישור
 הקמת שכונה חדשה, איילת
 הכרמל בטירת הכרמל.
 בתמונה: פרויקט אשר גלי
 כרמל בעיר | יזם: חברת
 אשר | צילום: עידן גור



התחלות בנייה: העשירייה המובילה

מספר דירות שהחלה בנייתן לכל אלף תושבים	בנייה בתקופת אפריל '18 - מרץ '19	ישוב אוכלוסייה (באלפים) התחלות	עיר
344.78	1,235	13.58	חריש
46.29	984	21.26	טירת כרמל
39.18	1,438	36.71	אור יהודה
29.43	994	33.78	נתיבות
28.56	1,441	50.45	ראש העין
27.46	755	27.50	גדרה
21.77	990	45.48	יבנה
21.19	835	39.40	קריית אונו
20.72	467	22.54	כפר יונה
19.97	1,877	93.99	הרצליה

*מקור: הלמ"ס

רים משמעותיות ובמיוחד באזורים המבוקשים שבמערב העיר. לדבריו, ירושלים היא לא רק העיר הגדולה בישראל, כ־950 אלף תושבים בקירוב, עם התהפכות המגמה של הגירה שלילית לחיובית, מה שיחייב את הממשלה הנבחרת לדאוג במקביל ובדחיפות להוצאת מכרזים לבניית שכונות ומתחמים חדשים ולייצר תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בכירה.

בתל אביב, בדומה למוצק הארצי, מוקמות 21 דירות לכל אלף תושבים, כנגבתיים מדובר על 22 דירות וברמת גן - 28 דירות. ומה עם בירת הנגב? שם נבנות 22 דירות לכל אלף תושבים, כשהמעבר החד הוא למגדלים.

10 הצומחות:

הערים עם מרבית התחלות הבנייה

איפה בונים הכי הרבה בארץ ביחס למספר התושבים? כצפוי, במקום הראשון והנכונה בישראל נמצאת חריש, עם 345 דירות בשנה האחרונה לכל אלף תושבים. באופן טבעי, היישוב החדש, שאוכלוסייתו עדיין קטנה והבנייה בו גדולה, נהנה ממספר עצום של התחלות בנייה. ככל שהיישוב יגדל ויתאכלס, שיעור התחלות הבנייה לאלף תושבים יקטן, אך בשנים הק-

מעדיפים לבנות באזורי הביקוש, גם שלא במסגרת "מחיר למשתכן" ועל אף הקושי לרכוש קרקעות זמינות לבנייה. לדברי יו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסי-לתי, "כדי לחזק את הפריפריה לא מספיק רק לבנות. המדינה חייבת להתגייס ברמה הלאומית ולהשקיע גם בכבישים, ברכבות, במרכזי תעסוקה, בחינוך ובתרבות. נוסף על כך יישבם שצומח בצורה כה חדה מחייב גם תקציבים, כדי שהרשות המקומית לא תקרוס כלכלית".

הערים הגדולות:

רמת גן בראש, ירושלים בשפל

נתחיל דווקא בערים הגדולות והמבוקשות. אומנם בירושלים נבנו בשלוש השנים האחרונות 9,175 דירות, אך כשבוחנים את הנתונים ביחס לאוכלוסייה, העיר אינה צומחת מספיק - תשע דירות בלבד לכל אלף תושבים. עגום בהחלט. אסף אביב, מנכ"ל חברת הבנייה הוותיקה מאביבו: "אם בישראל כולה קיים מחסור גדול בהיצע התחלות בנייה - כ־45 אלף בלבד לעומת כ־60-70 אלף ביקושים לשנה, הרי שבירושלים הבעיה חריפה פי כמה וכמה, והתחלות הבנייה המועטות יחסית אינן מצליחות להשיג את הביקושים המתגברים, מה שעלול כבר בשנה הבאה להביא לעליות מחי-

21.67x24.71	3/4	עמוד 38	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	11/10/2019	70373164-1
ל קבוצת זיתוניענב - חברת בנייה המנכ"ל חברת פרשקובסקי - 89427					

השכונות החדשות על החוף קופצות לגובה

מחפשים דירה חדשה עם נוף ליס? נסו בתל אביב, הרצליה, בת ים, חדרה וקריית ים

כשלושה חודשים, ובמסגרתו תקים חברת ארזים מקבוצת אורון שני מגדליים בני 33 ו-25 קומות, עם 274 דירות, ברחוב הגדוד העברי. הוועדה המחוזית גם אישרה תוכנית פינוי-בינוי ל-1,100 יח"ד בשכונה. במסגרת התוכנית של חברת ענב בחדרה, יפוננו 198 יח"ד וייבנו 11 בניינים בני 11-34 קומות; התוכנית תכלול גם כ-4,300 מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה.

בקריית ים תוכנית המתאר אישרה לא-חרונה למתן תוקף תוכנית חדשה שמור סיפה 13 אלף יח"ד לעיר, בדגש על פיתוח אזורים שבקרבת החוף. לפי הודעת מינהל התכנון, "מטרת התוכנית להפוך את קריית ים ל'עיר החוף של הקריות'. זאת על ידי חיזוק פיתוח חוף הים בדגש על תרבות, תיירות ונופש, הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית. התוכנית מייעדת לשם כך מוקדי פנאי ונופש, שטחים למלונאות ומסחר תיירותי, בית ספר ימי ועוד.

באשר לפיתוח רצועת החוף, התוכנית מציעה להותירה כמרחב פתוח לציבור, תוך שילוב מוקדי פיתוח, שבהם תינתן עדיפות לשימושים בעלי זיקה לחוף. כל זאת תוך הבטחת נגישות מרבית של הציבור, הימנעות מיצירת חזית רציפה של בינוי ושימור בין הבינוי הקיים בעיר רף חוף הים ליס."

"השכונות שעל קו המים נחשקות במיוחד", אומרת המומחית לשיווק גדל"ן הגית לאניאדו, "דוגמה לכך היא עיר ימים בנתניה. בשכונה שתחגוג בקרוב עשור להיווסדה, עלו מחירי הדירות בכ-70%. גם בחדרה, בבת ים ובקריית יחו, לדעת מומחים, מגמה דומה בע"תיד."

איפה עוד צפויים לבנות עם נוף ליס? בראש ובראשונה, בתל אביב בואכה הרצליה, ב"תוכנית 3,700" - כאן מתורכננות התחלות בנייה של כ-12.5 אלף יח"ד ופיתוח עשרות אלפי מ"ר של תעסוקה, תיירות ומסחר באחת מעתודות הקרקע האחרונות למימוש סמוך לחוף. בניית 11 אלף דירות מתוכננת גם בחוף התכלת בהרצליה. השטח יחולק לשבעה מתחמים, שכוללים פארק חופי נרחב ויחידות מלונאיות בחלק המערבי הסימוך ליס. גם תוכנית שדה רב ל-16,000 דירות יוצאת לדרך סוף סוף (ראו פירוט בכתבה על תל אביב).

בבת ים הבנייה בשכונת פארק הים בע"צומה. הפרויקט צפוי לכלול 10,000 דירות ולצידן מרכז בילוי וקניות, פארק, מרכז ספורט ומרכז תעסוקה, האמור לכלול חברות הייטק ומרכז אקדמי לצד מתחם מלונות יוקרה.

בראשון לציון יש עזירה של פיתוח על החוף בשל המטווח היושב על הקרקע היקרה ביותר, 1,300 דונם. לאחרונה סיררו על החוף ראש מטה הדיור זאב ביסקי וראש העיר החדש רוז קינסטליך כדי לקדם פתיחת החוף לציבור.

הפוטנציאל הגדול ביותר מסתתר בחדרה - בגבעת אולגה ודרומה לה, עד מה שנקרא "החוף הלבן". בתוכנית המתאר לעיר שאושרה ב-2014 מתוכננים 24 מתחמים ובהם כ-15 אלף דירות.

החוף הלבן בתכנון פרופ' משה צור של חברת אסיה גרופ משתרע על פני 17 דונם, עם שני מגדלים בני 25 קומות כל אחד, בהם 261 יח"ד שרובן כבר נבנו. צפונית לשם עומדת גבעת אולגה לשנות את פניה לחלוטין. פרויקט החדשות עירונית ראשון אושר לפני



התחלות הבנייה המועטות לא עונות על הביקושים. ירושלים | צילום: שאטרסטוק

בישראל בונים

« המשך מעמוד 37

רובות, וככל שלא יוקמו יישובים חדשים לחלוטין בסדר הגודל הזה, חריש צפויה להמשיך להוביל את הטבלה.

במקום השני נמצאת העיר הוותיקה הצומחת בישראל, טירת הכרמל, שנהנית מעלייה משמעותית בהתחלות הבנייה - למעלה מ-46 יחידות דיור חדשות לכל אלף תושבים. ביישוב גבנים מספר פרויקטים חדשים, וכן אושרה הקמת שכונה חדשה - איילת הכרמל. הואיל ומדובר ביישוב קטן יחסית, התחלת בנייה של מספר פרויקטים במקביל יכולה להביא להרחבת משמעותית שלו, ודאי אם מדובר בבנייה של שכונה שלמה. ככל שהיישוב יתחזק, הוא יוכל לשמש אלטרנטיבה לחיפה.

אור יהודה מפתיעה במקום השלישי בעיקר בשל השכונה החדשה, בית בפארק, שעתידה לכלול כ-3,000 יחידות דיור. השכונה עלתה לכתורות לאחר שנמכרו בה כ-280 דירות בתוך יום אחד. מיקומה - בסמוך לכביש 1 וכביש 4 ובסמוך ליישובים חזקים, כמו קריית אונו וסכנין - מספק לרוכשים איכות חיים.

במקומות הבאים אנו מוצאים את נתיבות וראש העין, יישובים שנהנו בשנים האחרונות מגידול משמעותי. נתיבות רשמה בשנה האחרונה קפיצה לאחר פתיחת תחנת הרכבת בעיר ב-2015, אשר חיברה את היישוב למרכז והביאה לעלייה בביקוש. תצוין בהקשר זה גם קריית מוצקין, שהתחלות הבנייה בה נעצרו בשנה האחרונה, אבל השלימה בשלוש שנים, לפי "מדר המנו"

« המשך בעמוד 40

חגית לאניאדו, מומחית לשיווק גדל"ן: "השכונות שעל קו המים נחשקות במיוחד. לדוגמה, בשכונת עיר ימים בנתניה, שתחגוג עשור להיווסדה, עלו מחירי הדירות בכ-70 אחוז"



22.12x26.59	4/4	עמוד 40	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	11/10/2019	70373215-8
ל קבוצת זיחוניענב - חברת בנייהמנכ"ל חברת פרשקובסקי" - 89427					

התחלות בניה לפי רבעונים 2016-2019



בראש ושימת הערים הצומחות - חריש | צילום: מור שקיפילאטי

בישראל בונים

« המשך מעמוד 38

פיים – תנופת בנייה עצומה עם 76 דירות לכל אלף תושבים.

העיר שבונה בתוך עצמה מיני עיר שלמה היא ראש העין. זאת בשל שכונת הענק החדשה פס"גות אפק, שבה נעשית בנייה ענפה במסגרת "מחיר למשתכן", וקצב התשתיות אינו מדביק את קצב הבנייה, עם 4,508 דירות בבנייה פעי"לה – כלומר 89 דירות לכל אלף תושבים. אוש"רי זפריני, סמנכ"ל השייווק והמכירות של חברת גיא ודרון לוי שבנתה אלפי יחידות דור ברשא העין במסגרת השוק החופשי ו"מחיר למשתכן", אומר כי: "בראש העין ניתן לקדם בנייה חדשה יוצאת דופן בשל עתודות הקרקע הזמינות, הכוללות 14 אלף יחידות דור בשכונה אחת".

במקום השישי ממוקמת גדרה עם עלייה דר"מטית בהתחלות הבנייה ובגידול בפועל של היישוב – אם ב"2015-2017 התחילה בניית עשרות יחידות דור בודדות בעיר, בשנה האחרונה זינקו התחלות הבנייה ל-7,557 כלומר 27.5 יחידות דור חדשות לכל אלף תושבים.

עיר ממריאה נוספת היא יבנה, עם 990 הת"חלות בנייה לעומת 113 ו"81 התחלות בנייה בשנתיים שלפני כן. המעניין ביבנה הוא שחלק הארי של התחלות הבנייה נובע מפרויקטים רחבי היקף של התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות בעיר. אלה מושכים צעירים מאזור המרכז. העובדה כי בעיר שתי תחנות רכבת הופכת אותה ליעד מועדף במובן זה. בעקבות תהליכים אלה המחירים בשכונות הוותיקות והמתחדשות עולים באופן משמעותי.

מפתיע כי בשנים האחרונות נעשית בה בנייה חדשה בהיקפים גדולים. סוגרת את העשירייה הרצליה עם קרוב ל-20 יחידות דור חדשות לכל אלף תושבים. בעיר מתבצעת בנייה חדשה בשכונת גליל ים לצד התחדשות עירונית במרכז העיר. בשני המ"קרים מדובר בדירות יקרות למדי: בגליל ים המחיר הממוצע לעסקה מתקרב ל-3 מיליון שקל, ואילו במרכז העיר נהרסים בניינים יש"נים ונבנים במקומם בנייני פרימיום הכוללים בעיקר דירות יוקרה.

עיר מפתיעה נוספת היא גבעת שמואל – 27 דירות לכל אלף תושבים. לדברי אבי זיתוני הבונה בגבעת שמואל: "עיקר התחלות הב"נייה מתמקדות בשכונת רמת הדר החדשה, המאופיינת בעיקר במשפחות מסורתיות שמ"בקשות להתגורר בדירות גדולות".

במקום השמיני בשנה האחרונה נמצאת קריית אוננו, יישוב מבוסס ויוקרתי במרכז, שרף הע"סקה הממוצעת בו עבר מזמן את שני מיליון השקלים. בעיר קיימת בנייה חדשה לצד הת"חדשות עירונית נרחבת ברחובות הוותיקים. איכותו של היישוב לצד מיקומו האידיאלי מושכים אליו רוכשים חדשים.

ניב רום, מבעלי קבוצת כנען, המקימה במתחם לוי אשכול פרויקט של כ-700 דירות במסגרת פינוי"בינו, מסביר: "את קריית אוננו אפינו בעבר צמודי הקרקע והבתים הפרטיים היוק"רתיים אשר מיתגו אותה גבוה מאוד כיישוב בכלל וכיישוב יוקרתי באזור גוש דן ובקעת אוננו בפרט. עם זאת הצורך בהתחלות בנייה באזור המרכז עשה את שלו, ובשנים האחרונות אופי הבנייה ביישוב השתנה מאוד".

כפר יונה – מקום תשיעי – נמצאת גם היא במ"גמת התרחבות כבר מספר שנים, עם 20 דירות לכל אלף תושבים בשנה האחרונה, אבל "מדר המנופים" בשלוש השנים האחרונות ממקם אותה במקום הרביעי עם 79 דירות לכל אלף תושבים. הסיבה לביקושים הגבוהים מיוחסת לעובדה שהיא עדיין מציעה דירות במחירים כרי השגה ביחס ליישובים סמוכים כמו נתניה, היא נמצאת בקרבה לכביש החוף, כביש 4 וכ"ב 6, ומהווה פתרון מצוי לזוגות צעירים. לא

טעונות שיפור:

הערים עם מיעוט התחלות בנייה

בתחתית הרשימה של היעדר הבנייה נמצאת רמלה עם 1.69 דירות לכל אלף תושבים, אם כי במקרה של רמלה בשנה הקרובה החלה בנייה בשכונות חדשות בעיר, והיא צפויה לשוב ול"צמוח. חיים קראדי, מנכ"ל חברת פרשקובסקי, מסביר כי ככל הנראה נתוני הלמ"ס לא מספיק מעודכנים בעיר רמלה ויעודכנו בהמשך השנה. רמלה נמצאת בתנופת בנייה גדולה, ורק מת"חילת השנה יש התחלות בנייה של 800 יח"ד לפחות, עם שכונה חדשה במערב העיר – נווה דורון – אשר תכלול כ-4,000 יחידות דור. את הרשימה חותמת העיר הדרומית ביותר, אילת, שם בונים רק חמש דירות לכל אלף תו"שבים.



רוב הבנייה ברמת גן היא במסגרת התחדשות עירונית. פרויקט פינוי-בינוי סמארט טאור ברח' החולה | יזם: קבוצת כנען | צילום: FRESH נדל"ן