

20.11x26.21	1/4	עמוד 21	ישראל היום! - נדל"ן	06/08/2021	78308640-6
מכירות בקבוצת רם אדרתדה לייק - פרויקט נדל"ן ברמת ג - 89427					

נדל"ן היום   

עופר פטרסבורג

צעד קטן לנדל"ן, זינוק ענק לשכונה

אלו שכונות צפויות לעשות קפיצה בשנים הקרובות, להעלות את ערכן ולשדרג את איכות החיים? סקירת המקומות שעשויים להיות הדבר הבא



הדמיה: Viewpoint

ל אלו שכונות יש את הפוטנציאל הנדל"ני הגבוה ביותר? בדיקה שביצעו בלשכת שמאי המקרקעין בישראל, בהובלת חיים מסילתי, מסמנת את השכונות שעתידות לעשות את הזינוק הנדל"ני המשמעותי ביותר. באמצעות מנהל מחלקת המחקר וסקרי שוק בלשכה, יריב דרורי, נאסף מידע רב אודות עשרות שכונות ברחבי הארץ, ולאחר שקלול כל הנתונים נבחרו השכונות המבטיחות.

נווה עופר / תל אביב

נווה עופר הוקמה בסוף שנות ה-60 של המאה הקודמת וזוכה בשנים האחרונות לפריחה והתעוררות נדל"נית. השכונה כוללת כיום 3,000 יח"ד בבינוי מיושן, אך היא נהנית ממדיניות תכנון ניהול יוצאת דופן. מדובר באחת השכונות עם שטחי הציבור הנרחבים ביותר בתל אביב, מה שמביא לצפיפות נמוכה יחסית.

לפי מסמך המדיניות של העירייה, מתוכננת התחדשות עירונית נרחבת

פרויקט View של יוסי אברהמי בנווה עופר

בשכונה. על פי המסמך, סך הקיבולת לשכונה לאחר יישום פרויקטים של התחדשות עירונית עומד על 8,900 דירות חדשות, ובסך הכל צפויה השכונה להגיע ל-23 אלף תושבים. מחירי הדירות קפצו במספרים דו-ספרתיים ב-3 שנים האחרונות.

חברת יוסי אברהמי בונה בשכונה לדוגמה את פרויקט VIEW, שכולל 100

יח"ד בשני בניינים, בני 11 ו-14 קומות, המוצבים מעל קומת מסחר וחניון תת-קרקעי פרטי. הפרויקט בנוי ומאוכלס בימים אלה ממש, ונותרו 4 דירות אחדות למכירה, בנות 4 ו-5 חדרים, החל מ-3.39 מיליון שקל.

לדברי יפה סדן, סמנכ"לית השיווק והמכירות בחברת יוסי אברהמי: "הפרויקט עומד בפני סיום האכלוס, ובמהלך שנות השיווק שלו מחירי הדירות עלו ביותר מ-25%".

נווה עופר, שהוקמה בסוף שנות ה-60, זוכה בשנים האחרונות לפריחה והתעוררות נדל"נית

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "גישה לכבישים ראשיים ומאפייני אוכלוסייה צעירה מעודדים עליית מחירים"



צילום: דנה קזמל

19.85x26.11	2/4	22	עמוד	נדל"ן - ישראל היום!	06/08/2021	78308644-0
מכירות בקבוצת רם אזרודה לייק - פרויקט נדל"ן ברמת ג - 89427						

נדל"ן היום



רז, בהן אפריקה ישראל ובסר. התמודדות בהצעות הראשוניות נעו בין הצעת הבסיס המינימלי של תוספת 25 מ"ר ועד 50 מ"ר לדירה. רוטשטיין זכתה לבסוף עם הצעה שתניב לבעלי הדיירות תוספת של 70 מ"ר.

מתחם מגורים חדש נוסף יוקם על ידי חברת ביוורוהל הקנדית, אשר תקים 2 בניינים בני 9 קומות ובהם 87 יח"ד, רובן דירות בנות 2-3 חדרים. ארז דינר, מנהל חטיבת המגורים באלדר שיווק פרויקטים, המשווקת את המיזם, מסביר כי המטרה היא לפנות למשפחות צעירות ומשקיעים, המזהים את הפוטנציאל והמחירים השפויים של השכונה התל אביבית ומתחברים לאופי המיוחד שלה.

רמת שקמה, רמת גן

שכונת רמת שקמה ממוקמת בחלקה הדרומי של רמת גן. בסמוך ניתן למצוא את הספארי, הפארק הלאומי, פארק המכביה ופארק אריאל שרון. היא מתפרסת על כ-460 דונם ומתגודרים בה כ-7,200 תושבים. היא כוללת 7 גני ילדים, 2 בתי ספר יסודיים, תיכון אחד ומועדון גמלאים. רוב הבניינים נמוכים וכוללים בעיקר



הדמיה: רוטשטיין/אנשי העיר מתחם לה גארדיה של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין

ללת מבני רכבת רבים וישנים, אולם בשנים האחרונות מקודמים עשרות פרויקטים של התחדשות עירונית. המחיר הממוצע עומד על כ-32,000 שקל למ"ר, לעומת ממוצע של כ-50,000 שקל למ"ר בלב העיר.

להערכת חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, המחירים עתידיים לעלות ב-5% בשנה הקרובה.

יד אליהו עתידה להתחדש בפרויקטים יזמיים של חברות בולטות, ביניהם גינדי החזקות, בסר ועוד. לאחרונה זכתה חברת רוטשטיין במכרז להקמת פרויקט פינני-בינוי בן 420 דיירות בשכונת יד אליהו בתל אביב, שפירסמה החברה עירונית עזרה וביצרון כבר לפני שנה. 16 חברות ניגשו למכר

יד אליהו, תל אביב

יד אליהו ממוקמת בדרום מזרח תל אביב ונהנית מתנופת בנייה ופיתוח בשנים האחרונות. השכונה עוברת מתיחת פנים הכוללת שדרוג התשתיות והדרכים. הנגישות הגבוהה כוללת תחבורה ציבורית זמינה, שבילי אופניים ויציאה מהירה לכבישים הראשיים.

הקו הסגול של הרכבת הקלה, שהעבודות עליו החלו בשנת 2019, יחלוף בגובה הדרומי, על דרך ההגנה. השכונה, שראשיתה בשנות ה-40 של המאה ה-20, כ-

יד אליהו נהנית מתנופת בנייה ופיתוח, הכוללת מתיחת פנים ושדרוג התשתיות והדרכים



הדמיה: Viewpoint



פרויקט THE LAKE של צמח המרמן וסרוגו הדמיה: 3Dvision

מגדלי היוקרה אאורה רמת גן

19.75x26.52	3/4	עמוד 23	ישראל היום! - נדל"ן	06/08/2021	78308643-9
מכירות בקבוצת רם אדרתה לייק - פרויקט נדל"ן ברמת ג - 89427					

נווה דורון, רמלה

נווה דורון ממוקמת בחלק המערבי של רמלה, בחיבור לשכונות גני דן ורמת דן ובסמוך למועצה המקומית באר יעקב. השכונה החדשה נמצאת בשלבי פיתוח ובנייה. הגישה היא דרך הכבישים הפנימיים מהשכונות הוותיקות וכן מכביש 200 שנפתח לתנועה, המחבר את השכונה ממערב לכביש 431 ובעתיד אמור להתחבר לכביש 44 מצפון.

השכונה מתאפיינת בעיקר בבנייה רוויה של מגדלי מגורים בני 15 עד 25 קומות. חלק מהבניינים כוללים שימוש מעורב של מסחר ומשרדים. התכנון כולל גם מגרשים למבני ציבור ושטחים ירוקים לגני משחקים ופנאי. הרוכשים העיקריים בשכונה הינם צעירים בפרויקטים של מחיר למשתכן וכן משפרי דיור בשוק החופשי.

המחירים בשוק החופשי לדירת 3 חדרים נעים בין 1.4 ל-1.7 מיליון שקל לדירת 4 חדרים ו-1.85 מיליון שקל ל-5 חדרים.

לדעתו של חיים מסילתי, הגישה לכישיים ראשיים, מאפייני האוכלוסייה הצעירה והקרבה לבאר יעקב יעודדו עליית מחירים בשנים הקרובות.

פרויקט פרשקובסקי בנווה דורון כולל 24 בניינים בני 6 עד 28 קומות עם כ-1,800 יח"ד. דירת 5 חדרים בשטח כ-130 מ"ר עם 20 מ"ר מרפסת נמכת החל מ-2.030 מיליון שקל. לשם השוואה, עם תחילת השיווק ב-2017 נמכרה דירת 5 חדרים 125 מ"ר עם 12 מ"ר מרפסת ב-1.59 מיליון שקל. "אנו סבורים כי מחירי הדירות ימשיכו לעלות לאורך השנים", מציין חיים קראדי,



הדמיה: Viewpoint

פרשקובסקי בנווה דורון החדשה



הדמיה: 3D

פרויקט אדרת הפארק של רם אדרת

על ידי משרד ישר אדריכלים. הפרויקט כולל 3 מגדלים עם קירות מסך, לובי מפואר ועמדת שומר. דיירי המתחם עתידים ליהנות מחדר כושר, חלל עבודה שיתופי, משחקיה לילדים וחניון תת-קרקעי. למגדלים מערכות חשמל ותשתיות מהמתקדמות בארץ.

באזורה צופים עליית מחירים גדולה עוד יותר בשנה הבאה, ומעריכים שהעסקה הזו עוד תיחשב למחיר מציאה בעתיד. בדיקה שערכנו מעלה שאותה דירה נמכרת היום ב-3,590,000 שקל.

חיים מסילתי מציין שישנם מספר פרויקטי התחדשות עירונית בשכונה, שניים מהם בשלבי תכנון מתקדמים והיתר בהתהוות. ביניהם פרויקט של החברות סרוגו וצמח המרמן בצמוד לפארק הלאומי והאגם, במסגרתו יבנו 3 מגדלים עם 180 יח"ד.

שיכונים עם 4 או 8 כניסות בגובה 2 קומות וכן בנייני שיכון טוריים בני 3-4 קומות. בשנים האחרונות נבנו מגדלים לצד הפארק הלאומי.

רמות המחירים הממוצעות באזור בשוק החופשי לדירות 3 חדרים נעות סביב 1.6 עד 1.8 מיליון שקל לדירת 4 חדרים וכ-2 מיליון שקל ל-5 חדרים. תשואה שנתית משכירות עומדת על 2.5 עד 3%. פוטנציאל

ההתחדשות העירונית גבוה. באזורה ישראל מדווחים על עסקה שהתבצעה לאחרונה בפרויקט היוקרתי אורה רמת חן, בה נמכרה דירת 4 חדר, 90 מ"ר + מרפסת בקומה גבוהה ב-3,430,000 שקל. התכנון והעיצוב

רוב הבניינים ברמת שקמה נמוכים, בעיקר בנייני שיכון טוריים. בשנים האחרונות נבנו גם מגדלים

19.91x26.16	4/4	עמוד 24	ישראל היום! - נדל"ן	06/08/2021	78308642-8
מכירות בקבוצת רם אדרתה לייק - פרויקט נדל"ן ברמת ג - 89427					

נדל"ן היום

נמצא במגמת עליית מחירים שסביר שתמשך.

בצוותא, חריש

בצוותא היא השכונה הקהילתית הראשונה בישראל, שבנייתה הושלמה בתוך זמן שיא של כשנתיים וחצי. השכונה, שאכלוסה החל לאחרונה, כוללת 1,540 יח"ד, 5,800 מ"ר שטחי מסחר, 2 בתי ספר, 3 גני ילדים, מעון יום, מתנ"ס, אולם ספורט משולב ו-14 גינות ציבוריות מאובזרות ומושקעות.

למקום נמשכות משפחות צעירות וכן משקיעי נדל"ן, בעיקר קר הודות לקונספט הייחודי - קהילתיות ושיתופיות. בין האלמנטים השיתופיים: מרכז מסחרי, חלל אירועים, מרחבי עבודה ופנאי, חנות, גינות קהילתיות ומרכז העשרה ומצינות לילדים.

לאחרונה נמכרה דירת 5 חדרים בשטח 115 מ"ר ומרפסת 14 מ"ר ב-1.32 מיליון שקל. דירת 4 חדרים בשטח 98 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר נמכרה ב-1.23 מיליון שקל. המחיר ממוצע למ"ר עומד על 13 אלף שקל.



הדמיה: Arch Viz

מתחם שבטי ישראל בקריית גת

מנכ"ל פרשקובסקי.

קבוצת רם אדרת בונה את פרויקט אדרת הפארק, הכולל 308 דירות ב-4 בניינים בני 16 קומות. 205 דירות הוצעו למכירה במסגרת מחיר למשתכן ונמכרו כולן תוך זמן קצר, והיתר נמכרות בשוק החופשי.

לדברי טלי שרון, סמנכ"לית השיווק והמכירות בקבוצת רם אדרת, שכונת נווה דורון מתנהלת כשכונה אוטונומית, ומרכזת את כל השירותים הקהילתיים. "אחד היתרונות הברורים הוא הנגישות הגבוהה למרכז הארץ, באמצעות תחבורה ציבורית וחיבור לכבישים הראשיים. הביקושים לפרויקט גבוהים והמחירים כל הזמן במגמת עלייה. בשנה האחרונה המכירות עלו ב-9%".

שכונת בני ישראל כוללת אזור עם פינני-בינוי וחלק שעדיין לא זכה להתחדשות עירונית

החברה היזמית אפיק הירדן קידמה תוכנית לבניית 2,728 יח"ד תוך פינני של 372 יח"ד בבניינים באזור הוותיק. ייבנו 17 מבנים חדשים, כאשר הראשונים מביניהם מיועדים לאכלוס המפונים. עד היום הוגשו בקשות להיתרים ל-7 מבנים ראשונים. הדירות שיפוננו בנות 2-3 חדרים, שנמכרו בעבר תמורת 500,000 עד 600,000 שקל. כיום ניתן לראות עסקאות בגובה לות 650,000 שקל לדירות 2 חדרים וכ-750,000 שקל ל-3 חדרים. מסילת תי מעריך שהאזור המיועד לפינוי-בינוי



צילום: רוני אלמוג

שכונת בצוותא בחריש, שנבנתה על ידי שפיר מגורים

בני ישראל, קריית גת

שכונת בני ישראל הוותיקה ממוקמת בכניסה הראשית של קריית גת. האזור שמצפון לרחוב שבטי ישראל מתאפיין בפרויקטים של פינני-בינוי. מדרום לרחוב אין כרגע התחדשות עירונית. האזור המזרחי מתאפיין בבנייה נמוכה (קוטג'ים טוריים).