

**השכונות הכי טובות בישראל**

**ממון עצמאות**



**ממון**  
 יום רביעי, 14 באפריל תשפ"א  
 14.4.2021  
**ידיעות אחרונות**



# איך בדקנו

## הילה ציאון

פרמטר נוסף וחיוני לא פחות הוא איכות מערכת החינוך. ככל שנמצאו בשכונות בתי ספר מעולים באזור הרישום, כך ניתן להן ציון גבוה - שכן בית הספר הוא עוגן משמעותי בבחירת שכונת מגורים. כך גם המרחק מבית הספר: מוסד החינוך צריך להיות נגיש על מנת שהילדים יוכלו ללכת ולחזור ממנו ברגל, דבר שיש לו משמעות בטיחותית וגם תורם לאיכות החיים. משקל נוסף ניתן לשיעור השטחים הירוקים (פארקים וגנים) המצויים במרחק הליכה מבתי המגורים. מדובר בשטחים המאפשרים בילוי בשעות הפנאי, אחרי צהריים וסופי שבוע, למשפחות רבות עם ילדים. משתנים חשובים נוספים שתורמים לאיכות החיים בשכונה הם למשל קיומו של פארק מיוחד בסביבה, הימצאות מרכזי פעילות של תנועות נוער בסמוך, שבילים להולכי רגל בלבד, והמדד החברתי-כלכלי (סוציו-אקונומי) של האוכלוסייה. מרבית התושבים בשכונות שנבחרו ציינו כי לשכונה נגישות טובה בעיקר מבחינת הגעה לצירים ראשיים או לתחנות הרכבת ברכב פרטי. לעומת זאת, הנגישה שות בתחבורה ציבורית קיבלה ציון נמוך מאוד ברוב השכונות. הסיבה היא שמדובר לרוב בשכונות סגורות עם אווירה כפרית ומעט כנישים ראשיים, שהילדים יכולים להסתובב בהן בחופשיות. היעדר תחבורה ציבורית טובה בשכונות יכול להעיד יותר על מצב התחבורה הציבורית בישראל, מאשר על השכונות עצמן.

**א**ווירה קהילתית, מערכת חינוך מצוינת, גנים ופארקים ירוקים, וכמובן - האם נאים השכנים? במסגרת פרויקט מיוחד ליום העצמאות בדקנו מהן שכונות המגורים הטובות ביותר בישראל עבור משפחות. כדי לפצה את מה שכולם רוצים לדעת בהננו שכונות רבות, בפריסה יחסית רחבה בכל הארץ. נעזרנו בגורמי מקצוע בענף הנדל"ן, שוהחנו עם תושבים מקומיים וביקרנו בשכונות. כדי לאתר את השכונות ולאסוף נתונים עליהן, התבססנו על הטכנולוגיה והדאטה של חברת madlan בראשות המנכ"ל, טל קופל (ראו מסגרת). בנוסף נעזרנו במומחי הנדל"ן חיים מסילתי, שמאי וי"ר לשכת שמאי המקרקעין; אוהד רנוס, שמאי ומו"ר מההנדל"ן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין; ליליה נחמן, מנכ"לית רשת התיווך הארצית אנגלו סכסון; ברנרד רסי קין, מנכ"ל רשת התיווך הארצית רימקס; ודניאלה פז-ארו, בעלים ומנכ"לית חברת ייעוץ הנדל"ן פז כלכלה והנדסה. הפרמטר המרכזי שבהננו הוא שיעור המשפחות הצעירות מכלל האוכלוסייה בשכונה. מדובר באחד הגורמים החזקים המנבאים את מידת שביעות הרצון של משפחות מהשכונה. יש לכך שתי סיבות: משפחות רוצות לחיות בתוך קהילה של משפחות; וככל שיש יותר משפחות צעירות, כך השכונה, כנראה, כוללת בתי ספר טובים, גינות שעשועים, חיי קהילה, חוגים ומתנסים ועוד.

# השכונות הכי טובות בישראל

החינוך, התשתיות, מחירי הדירות והקהילה: המקומות שכולם רוצים לגור בהם - פרויקט מיוחד -



נחום גוטמן, שער הספר "עיר קטנה ואנשים בה מעט", תשי"ט / באדיבות מוזיאון נחום גוטמן לאמנות

## מאחורי הטכנולוגיה של חברת madlan

לדברי אילן פריימן, מנהל הטכנולוגיה גיות של החברה, "האתגר הטכנולוגי הייחודי ב־localize.city הוא המגוון העצום של סוגי הדאטה השונים המרכיבים את התמונה המלאה של שוק הנדל"ן. יכולת נוספת שפותחה בחברה היא האפשרות להתיר מידע של מומחים בתחום - אדריכלים ומתכננים עירוניים - לתוך המערכת, כדי שתלמד ותשפר כל הזמן את ביצועיה. זו מערכת ייחודית, המי שילבת עקרונות של תכנות פונקציונלי ולמידה סטטיסטית". לדברי מנכ"ל madlan, טל קופל, "עד היום הטכנולוגיה לא באמת שינתה את האופן שבו אנחנו מבצעים את העסקה הגדולה והחשובה בחיינו - בחירת בית. הטכנולוגיה שפיתחנו מאפשרת לכל אדם להפוך בקליק אחד למומחה לגבי כל דירה שהוא שוקל". פיתוח הטכנולוגיה נעשה על ידי צוות של כ-150 איש הכולל מדענים, מתכננים ערים ומומחי GIS (מערכת מידע גיאוגרפית).

חברת madlan (localize.city), שעל בסיס נתונים שאספה בחרנו את השכונות הטובות ביותר, פיתחה לוח נדל"ן חכם המבוסס על בינה מלאכותית וביג דאטה. החברה מנסרת בזמן אמת, וללא תלות בגורמים מסחריים, מאות אלפי מקורות של מידע אורבני על סביבות המגורים השונות בארץ (ובניו-יורק ובשיקגו, גם שם החברה פעילה) - ממקורות ציבוריים, רשתות חברתיות ומאגרים מסחריים. כדי להפוך את המידע הגולמי העצום שהיא אוספת לשימושי עבור רוכשי הדירות, פיתחה החברה "מנוע תוכנות" מבוסס בינה מלאכותית. מנוע התוכנות מיישם אלגוריתמים ייחודיים של בינה מלאכותית המאפשרים הסקת מסקנות ממידע כמו היתרים לבנייה חדשה, תלונות של תושבים, תקלות בבניין, וכמובן מידע על מכירות והשכרות. מנוע התוכנות מספק בסופו של דבר מסקנות ושו"רות תחתונות על כל נכס בעיר, בשפה מובנת לכולם.

12.64x32.76	2/2	עמוד 5	ידיעות אחרונות - ממון מגזין חג	14/04/2021	76913313-3
-------------	-----	--------	--------------------------------	------------	------------



# שתי גדות לנחל יבנה

**מתי הוקמה:** שנות ה־2010  
**שטח:** כ־950 דונם  
**אוכלוסייה (נכון 2018):** 14 אלף איש  
**מדד סוציו־אקונומי:** 8 מתוך 10  
**פארקים וגינות:** הרבה גינות קטנות ובינוניות ובארק מרכזי מושקע  
**נישיות בתחבורה ציבורית:** גרועה  
**שיעור הילדים בשכונה:** כ־47%  
**דירוג בתי הספר בשכונה:** 6.3 מתוך 10  
**מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים חדשה:** 1.915 מיליון שקל  
**מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים יד שנייה:** 1.846 מיליון שקל

**ש**כונת "נאות רבין" ביבנה מוכרת גם כ"יבנה הירוקה" והפכה לסמל של בנייה איכותית על פי סטנדרטים גבוהים של בנייה ירוקה, עם שטחים ירוקים רבים שמייצרים איכות חיים ותחושה של חיים בתוך טבע עירוני. את השכונה חוצה מצפון לדרום נחל יבנה, ולצידו נבנו שבע בריכות ביולוגיות, וכן מדשאות, שבילי הליכה, שבילי אופניים ופארקים. כבישי השכונה חוצים את הנחל על גבי גשרים. הכבישים רחבים ומשובצים בכיכרות רבות שבמרכזן מוצבות יצירות אמנות ייחודיות. יבנה הירוקה היא השכונה הראשונה בארץ שבה הותקנה ככל בנייני המגורים ובמוסדות הציבור והמסחר מערכת פניאומטית סגורה של צנרת תת־קרקעית לפניני האשפה בוואקום היישר מהמבנים אל מרכז פינוי שנמצא מחוץ לשכונה. נוי האשפה. עיריית יבנה זכתה בפרס החדשנות המוניציפלית מטעם משרד הפנים על תכנון והקמת המערכת, התורמת גם לאיכות הסביבה.



שכונת יבנה הירוקה. פארק ומערכת אוטומטית לפניני האשפה מהבתים

ירוק ושטחים פתוחים. יורדים למטה ומרגישים כמו בפארק גדול, כאילו לא חיים במקום עירוני. לכל בניין יש גני משחקים. יש קהילה מדהימה של צעירים והמון ילדים בכל שכונת הגיל".

**מה אומרים המומחים:** השכונה מאופיינת בבנייה רוויה של מגדלים ובניינים רבי קומות, לצד פרויקטים של מחיר למשתכן שצפויים למשוך זוגות ומשפחות בתחילת דרכן. אחד מיתרונות השכונה, מלבד היותה ירוקה ומיטופחת, עם נחל העובר במרכז הוא הנגישות הטובה – היא קרובה לצירי תחבורה ראשיים, לתחנת הרכבת ולדרך חדשה שתחבר את יבנה עם מחלף אשדוד צפון. מחירי הדירות בשכונה זינקו ב־47% בעשור האחרון. על פי הערכות, מגמת עליית המחירים החדה צפויה להתמתן. שכר הדירה הממוצע בשכונה עומד על 5,727 שקל בחודש.

**מאיר תורג'מן**

זה היה חזונו של ראש העיר, צבי גוב־ארי, של פני יותר מעשר שנים הוזנה כי הציבור בישראל לא בנוי להפרדת אשפה וכי הפרויקט יהיה בכייה לדורות. היום השכונה היא הצלחה מסחררת. בשכונה יש 4,700 יחידות דירור בבנייה רוויה. יש בה מעונות יום, גני ילדים, חמישה בתי ספר יסודיים, בית ספר תיכון, היכל ספורט, מרכז קהילתי, בתי כנסת ושני מרכזים מסחריים, רוגבין וקרסו. אלון וילקומירסקי, בעלי משרד תיווך "וילקו נכסים", אומר: "מדובר בשכונה הכי מבוקשת ביבנה. דירות בשכונה נחטפות. יש לי הרבה לקוחות משפרי דירור שעברו לשכונה בשל המחיר והתאהבו בה. אחד מתושבי השכונה הוא חזי דין, אמן האש ליות שהתחתן לפני שנתיים ויש לו בת, מילה, בת שנה וחצי. הוא מספר: "אני יבנאי במקור והמון שנים גרתי מחוץ לעיר. כשהחלטתי שאני מתחתן עשיתי סיבוב בשכונה ותוך דקות הבנת: פה אני רוצה לגדל את הילדים שלי. יש הרבה