

27.41x33.33	1/2	עמוד 1	ידיעות אחרונות - ממון מגזין חג	14/04/2021	76913307-6
אתר מדל - 100427					

השכונות הכי טובות בישראל



ממון עצמאות



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



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

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 היריריים (פארקים וגינות) 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, הנגיג שות בתחבורה ציבורית קיבלה ציון נמוך מאוד ברוב השכונות. הסיבה היא שמדובר לרוב בשכונות סגורות עם אווירה כפרית ומעט כבישים ראשיים, שהילדים יכולים להסתובב בהן בחופשיות. היעדר תחבורה ציבורית טובה בשכונות יכול להעיד יותר על מצב התחבורה הציבורית בישראל, מאשר על השכונות עצמן.

אווירה קהילתית, מערכת חינוך מצוינת, גנים ופארקים ירוקים, וכמובן - האם גאים השכנים? במסגרת פרויקט מיוחד ליום העצמאות בדקנו מהן שכונות המגורים הטובות ביותר בישראל עבור משפחות. כדי לפצח את מה שכולם רוצים לדעת בחנו שכונות רבות, בפריסה יחסית רחבה בכל הארץ. נעזרנו בגורמי מקצוע בענף הנדל"ן, שוחחנו 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 ויו"ר לשכת שמאי המקרקעין; אוהד דנוס, שמאי ומו"ר מחנה נדל"ן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין; ליליה נחמן, מנכ"לית רשת התיווך הארצית אנגלו סכסון; ברנרד רס"ן, מנכ"ל רשת התיווך הארצית רימקס; ודניאלה פז-ארוז, בעלים ומנכ"לית חברת ייעוץ הנדל"ן פז כלכלה והנדסה. הפרמטר המרכזי שבחנו 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.

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 האפ" שרות להתיר מידע של מומחים בתחום - אדריכלים ומתכננים עירוניים - לתוך המערכת, כדי שתלמד ותשפר כל הזמן את ביצועיה. זו מערכת ייחודית, המ" שלבת 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 מדעני נתונים, מתכנני ערים ומומחי GIS (מעריכת 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 מגשרת 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 הע" צום שהיא אוספת לשימושי עבור רוכשי הדירות, פיתחה החברה "מנוע תובנות" מבוסס בינה מלאכותית. מנוע התובנות 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 התובנות מספק בסופו של דבר מסקנות ושרות תחתונות על כל נכס בעיר, בשפה מובנת לכולם.

25.78x23.63	2/2	עמוד 2	ידיעות אחרונות - ממוך מגזין חג	14/04/2021	76913306-5
אתר מדל - 100427					



הכל ליד הבית, חוץ מבתי קפה

שכונת נווה זאב בבאר-שבע היא שכונה גדולה מאוד וצפופה מאוד, המשלבת בניינים גבוהים, נמוכים וצמודי קרקע. השכונה החלה מגרעין ישן יותר שנקרא נאות חצרים, בעברת מעברת חצרים, ממנה יצאו אזרחים רבים מעוררי השראה, ובהם בין היתר מרים פריץ. נווה זאב ממוקמת קרוב למרכז העיר, מהשלב הראשון היא נהנתה מקרבה למרכזים מסחריים, כשהיא גובלת בשכונה הוותיקה והמבוקשת נווה עופר ובשכונת נאות לון. השכונה תוכננה בצורה של רשת רחובות צפופה יחסית, שכר לם מתנקזים לרחוב יוהנה ז'בוטינסקי, שהוא רחוב מסחרי קלאסי, ואילו ברחובות האחרים יש פחות מסחר והם נהנים משקט יחסי. וכך, חמש דקות מהבית יש לדיירי השכונה בנקים, קופות חולים, סופר-פארם, ירקנים ומאפיות ואוכל מהירה מספרות וחנויות מקומיות לבית.

בשכונות רבות בבאר-שבע הדברים האלה חסרים, שכן חלקן מתוכננות כאיים מנותקים ויש צורך להתנייד ברכב הפרטי או בתחבורה ציבורית כדי להגיע לאזורי קניות או סידורים. יתרונות גדולים נוספים בשכונה הם הפארקים, ובראשם פארק האגדות החדש, המהווה אטרקציה גדולה למשפחות צעירות עם ילדים. ב-15 השנים האחרונות השכונה התרחבה מאוד, והתוכניות החדשות כבר לא שומרות על הייחודיות שלה. האזורים החדשים הם יותר שקטים ופרבריים. בשכונה יש דירות בטווח מחירים די גדול. משפחה צעירה יכיר לה להתמקם ברירה ישנה וקטנה, ואחר כך להתקדם לבית גדול יותר בתוך השכונה. לשכונה תדמית צעירה, אך יש בה גם משפחות ותיקות שהגיעו אליה בתחילת בנייתה. "האזור הזה נחמד, יש פה הכל, את גרה בשקט אבל קרובה להכל, לכל הרעש", אומרת יעל



נווה זאב. פארק האגדות החדש מהווה אטרקציה למשפחות

צילומים: גדי קובלין, הרצל יוסף

לאחר מבתי הספר הטובים בעיה "זו שכונה כי-פית עם אנשים על רמה", היא אומרת, "מתחת לבית שלי יש פארק וחנויות עם כל מה שצריך, וליד בית הספר יש את הפארק הגדול. ברים אין פה, אבל אנשים הולכים לעיר העתיקה".

מה אומרים המומחים: השכונה, שהוקמה בתחילת שנות ה-90, ממוקמת בדרום-מערב העיר ונחשבת לאחת הגדולות בבירת הנגב. היא אוכלסה בתחילה בגל העלייה הגדול מרוסיה, ולקראת תחילת שנות ה-2000 הוקם חלקה החדש. בשכונה מתגוררים תושבים חילונים, מסורתיים, דתיים, עולים חדשים וותיקים ומעט חרדים. אחד מיתרונותיה הוא תמהיל הדירות – היא משלבת בניינים בני 5 עד 18 קומות, וכן בתים צמודי קרקע שמסביבם פארקים ירוקים. יתרון נוסף הוא האוכלוסייה: בחלק החדש של השכונה מדו-

גולן (45), אמא לשניים (18 ו-15). "המסגרות החינוכיות טובות מאוד. אני סייעת בגנים ויודעת שהמסגרות לקטנים טובות. יש קופות חולים וסופר-פארם, בגדים וגלגדות. בילויים יש בעיר העתיקה, טיפה רחוק אבל לא נורא". מירן (37), נשוי ואב לילד בן 3 וחצי, מחזק: "זו שכונה צעירה יחסית, שקטה וקרובה יחסית להרבה מקומות – לגרנד קניון, לפארק קים. יש חנויות ברחוב יוהנה ולא צריך ללכת רחוק". אלה, אשתו, מוסיפה: "יש פה מלא פארקים. השכונה מטופחת יחסית לשאר השכונות בעיר, אבל אפשר יותר. אפשר לעשות כמעט הכל ברגל, חוץ מבילויים, אבל זה לא כל כך נורא לנסוע ברכב לבי-לוי. יש גנים טובים. מאוד חסרים בתי קפה". אגם תורג'מן (16) עוברת בחנות התכשיטים השכונתית של הוריה. יש לה שלושה אחים, בני 14, 19 ו-9. היא לומדת בבית הספר רגה, הנחשב

מתי הוקמה: שנות ה-90
שטח: כ-1,500 דונם
אוכלוסייה (נכון ל-2018): 28 אלף איש
מדד סוציו-אקונומי: 6 מתוך 10
פארקים וגינות: הרבה גינות קטנות ופארק גדול
גישות בתחבורה ציבורית: בינונית
שיעור הילדים בשכונה: כ-35%
דירוג בתי הספר בשכונה: 4.7 מתוך 10 (הכי גבוה בעיר)
מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים חדשה: 1.459 מיליון שקל
מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים יד שנייה: 1.11 מיליון שקל

בר בעיקר במשפחות ממעמד סוציו-אקונומי בינוני ומעלה.

בשכונה קיימים בית ספר תיכון, שני בתי ספר יסודיים ומוסדות קהילתיים. לאורך הרחוב הראשי יש עשרות חנויות. היא בעלת גישות גבוהה למרכז העיר. במרחק כמה דקות נסיעה ניתן להגיע לקריית הממשלה ולבית המשפט המחוזי. מחירי הדירות זינקו בלא פחות מ-70% תוך עשור. שכר הדירה הממוצע עומד על 3,425 שקל בחודש.

אילנה קוריאל