

27.37x33.29	1/2	עמוד 1	ידיעות אחרונות - ממון מגזין חג	14/04/2021	76913582-1
אתר מדל - 100427					

**השכונות הכי טובות בישראל**

**ממון עצמאות**

ממון  
יום רביעי, 14 באפריל 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.

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 מסילת, שמאי וי"ר לשכת שמאי המקרקעין; אוהד רנוס, שמאי ומו"מחה נדל"ן; לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין; ליליה נחמן, מנכ"לית רשת התיווך הארצית אנגלו סכסון; ברנרד רסיקין, 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 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, 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 (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 ושירות תחתונות על כל נכס בעיר, בשפה מובנת לכולם.



26.82x32.72	2/2	9 עמוד	ממון מגזין חג	ידיעות אחרונות -	14/04/2021	76913581-0
אתר מדל - 100427						

צילומים: שאול גולן, אביגיל עוזי, יריב כץ



שכונת פרדס רייספלד. ל-90% מהתושבים יש דירה בבעלותם, ויותר ממחציתם אקדמאים



**מתי הוקמה:** שנות ה-2000  
**שטח:** כ-300 דונם  
**אוכלוסייה (נכון ל-2018):** כ-7,000 איש  
**מדד סוציו-אקונומי:** 9 מתוך 10  
**פארקים וגינות:** פארק מרכזי גדול ומטופח  
**גנישות בתחבורה ציבורית:** בינונית  
**שיעור הילדים בשכונה:** כ-41%  
**דירוג בתי הספר בשכונה:** 9.2 מתוך 10  
**מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים חדשה:** אין בנמצא  
**מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים יד שנייה:** 3.08 מיליון שקל

**פרדס רייספלד, קריית-אונו**

**קיבוץ עם סנטרל פארק**

קיימים בתי ספר, גני ילדים, מוסדות ציבור, מרפאות וקהילה. היא קרובה לרמת-גן, פתח-תקווה ושיבא ומציעה שילוב של תחושה עירונית לצד כפרית. מחירי הדירות בשכונה זינקו בשנים האחרונות. כיום המחיר הממוצע עומד על למעלה מ-3 מיליון שקל לדירות 4 חדרים, כאשר השכירות הממוצעת עומדת על 7,500 שקל בחודש. בשל הביקוש הרב כמעט אין להשיג בשכונה דירות 5 חדרים. על פי ההערכות, ככל שהשכונה תמשוך אוכלוסייה איכותית, כך צפוי המשך מגמת עליית המחירים.

**הילה ציאון**

הדיירים מסביב. אני במקור מקריית-אונו, גרנו בשכירות בתל-אביב והחלטנו לחזור לשכונה הזאת, כי היא הזכירה את הצביון של העיר שבה גדלנו. ומצד שני אנחנו ממש במרכז הארץ. בבוקר אני שומעת את הציפורים, רואה את העצים, הילדים משחקים בגינה של הבניין ובפארק. זה כמו קיבוץ – אנחנו מכירים את השכנים, השכנים מכירים אותנו, אווירה מאוד נעימה. אין כבישים מסביב, הילדים יכולים ללכת ברגל לבתי הספר ולספרייה, וזה מאוד נוח. האוכלוסייה איכותית, האווירה כיפית, ואני מקווה שזה יישמר.”

**מה אומרים המומחים:** מאז הקמתה נחשבת השכונה לאחת האיכותיות והיוקרתיות בעיר ובערי המרכז בכלל. סימן ההכר הבולט שלה הוא הפארק הגדול. הבנייה בשכונה משלבת בתים צמודי קרקע ובנייה רוויה, והאוכף לסייה ממעמד סוציו-אקונומי גבוה. בשכונה

מאוד, קהילתית, אנשים טובים, יזמים, הייטקיסטים, משפחות מדהימות. שכונה טובה מתחילה מאנשים, לא מבניינים. כולם תומכים כאן בכלום. הפארק הוא אבן שואבת לכל העיר ויש מרווחים בין המבנים – רכב מאוד נדיר בעיר. מצד אחד זה נותן תחושה מאוד פרטית, מצד שני תוך כמה דקות מגיעים למסדות הלימוד המצוינים ולפארק, ומערכת החינוך היא מהטובות שנתקלתי בהן. יש המון מרחבים, התחושה היא שלא נמצאים בגוש אורבני עם אספלט אלא בשכונה אוורירית. יש כאן מרכז מסחרי, מתקנים לילדים, ספרייה עירונית, יש את כל הפסיליטיז שצריך.”  
 רקפת, נשואה + שלושה (8 ו-10), העוסקת גם היא בתחום ההייטק, מוסיפה: “הבית שלנו משקיף אל הפארק והבניינים, והתחושה היא כפרית. הבניינים בנויים ברווחים מאוד גדולים זה מזה כך שלא מרגישים את

ד לאמצע שנות ה-90 שטח שכונת פרדס רייספלד בקריית-אונו היה כשמה – פרדס. ב-1995 אושרה תוכנית להקמת שכונה חדשה שכוללת בניינים בבנייה רוויה לצד בתים צמודי קרקע. השכונה הוקמה בפועל בתחילת שנות ה-2000 והיא משתרעת על פני כ-300 דונם. מה שמייחד אותה הוא פארק ענק בהיקף של עשרות דונמים שנבנה במקום הפרדס במרכז זה והפך לסמל ולמוקד משיכה לתושבי השכונה ולתושבים מבחוץ, ובעקבותיו לעיתים מכונה השכונה פארק רייספלד. בפארק, המוקף במגדלים בני 12 קומות, ניתן למצוא את מיצג הפסלים הכחולים של האמנית עפרה צימבליסטה. חוץ מהפארק היא גדושה בשטחים ירוקים נוספים.  
 השכונה מצויה בקרבת נתיב היציאה מהעיר לעבר כביש גהה, ולכן תושבי השכונה שעובדים בגוש דן יכולים להגיע לצירים הראשיים בקלות יחסית. יש בה גני ילדים ובתי ספר במרחק הליכה. הרוב המוחלט של תושבי השכונה (כמעט 90%) מחזיקים בדירה בבעלותם, ויותר ממחצית מהם אקדמאים. המדר החברתי-כלכלי של השכונה גבוה מאוד, וכך גם דירוג מערכת החינוך. התיכון של קריית אונו, תיכון בן צבי הנחשב, ממוקם בסמוך לשכונה וכן קניון קריית אונו המשוך פע בדוכני מזון מהיר, חנויות ומרפאות נמצא במרחק הליכה קצר מהשכונה.  
 “השכונה הזאת היא בית. אני במקור מגני תקווה הסמוכה, אבל החלטנו שאנחנו רוצים לגור כאן כי זה שדרוג משמעותי, ורייספלד מצוינת למשפחות”, מספר זאב דבשי (42), נשוי פלוס שלושה (13, 10 ו-3.5), מנכ"ל חברת הסטארט-אפ “פלאס-פרי” מתחום המדיקל. “אנחנו כאן מ-2003, מתגוררים בדירת 5 חדרים. יש כאן אוכלוסייה טובה