

השכונות הכי טובות בישראל

ממון עצמאות



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 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 לציירים 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 בהנחה 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 שבהנחה 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 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.

השכונות הכי טובות בישראל



שכונת רחובות המדע. "מושלמת לילדים, במיוחד מבחינת מערכת החינוך ותנועות הנוער"



"משפחות לא עוזבות, רק מגיעות חדשות"

מאוד יש מרכז פנאי הכולל פעילויות לכל הגילים, ועוד שכונה מעורב מאוד שמייצג את התושבים מול העירייה. לפני יותר משנה נפתח בית קפה, היחיד בשכונה כינתיים, ובשעת אחר הצהריים הוא עמוס. "זאת הייתה ררישה של הציבור, בית קפה קטן שיהיה איפה לשבת עם חברים", מספר אלי בן-ברון, יו"ר ועד השכונה. לדברי ראש העיר, רחמים מלול, בשנה הקרובה ייפתח בשכונה מרכז מסחרי. "זה דבר שמאוד חסר לנו כאן", אומרת אחת התושבות.

בניית השכונה החלה ב-2008 והיא עדיין נמשכת. יש בה כ-2,400 דירות ועוד כ-100 בתים פרטיים. מרבית האוכלוסייה היא משפחות צעירות מהמעמד הבינוני-גבוה. רוב התושבים עובדים מחוץ לעיר בתל-אביב וב-

יש טוט בשעות אחר הצהריים בשכונת "רחובות המדע" - שהרחובות בה קרויים על שמם של אנשי מדע וזוכי פרס נובל (אפרים קציה, יובל נאמן, ועוד) - משרה מיד תחושה של מקום שכיף לגור בו, במיוחד עם ילדים. הגינות הרבות והפארק הציבורי שבמרכז השכונה מקבצים אליהם מאות ילדים והורים. ילדים בכגדי תנועות נוער נראים הולכים לפעולה בקן, השכונה משופעת בגני שעשועים, ויש מרכז קהילתי ענק, היכל ספורט ומגרשי ספורט.

תכנון השכונה נעשה עם הגש על מיתון מהירות התנועה של כלי רכב, כדי להעניק ביטחון למשפחות וילידים. זה אומר כבישים רבים, מדרכות רחבות וכיכרות, מטופחות

גוש דן, וחווים את הסיוט הקבוע בפקקים כל בוקר. מצד שני, השכונה נמצאת במרחק הליכה ממרכז העיר, וצמודה למכון ויצמן. יש בה מעורבות, גנים ושני בתי ספר.

"זאת שכונה מדהימה למשפחות צעירות, מקום מושלם לגדל בו ילדים, במיוחד מבחינת מערכת החינוך ותנועות הנוער", אומר בן-ברון, נשוי ואב לשניים. "אנשים כמעט לא מוכרים פה דירות. מי שמגיע מסרב לעזוב. אין תחלופה של משפחות, רק מגיעות חדשות". הוא עצמו הגיע לפני חמש שנים: "קודם לכן גרנו בתל-אביב ואחר כך במושב. כשבאנו לכאן עשינו סיבוב בשכונה, והחלטנו לקנות. המחיר היה אטרקטיבי, 1.6 מיליון שקל. היום המחיר הוא 2.6 מיליון שקל - עלייה מטורפת". בן-ברון מספר שיש תחושה חזקה של קהילה. לשכונה יש דף פייסבוק משלה, וכן קבוצת ווטסאפ המשותפת לכל ועדי הבניינים בשכונה. "מאוד חשובה לנו שמירה על חזית הבניינים, הניקיון והטיפוח ובמיוחד הגינון בכניסות לבניינים וגם בשטחים הציבוריים, ואנחנו בקשר קבוע עם העירייה בקשר לזה".

כרמית יחזקאל, ארבע שנים בשכונה: "מה שאני הכי אוהבת זה הקהילתיות והאנשים הנחמדים. יש גינות בשפע ונקי במיוחד. העירייה משקיעה המון". דניאל יקיר, תושבת השכונה: "הארנונה יקרה, אבל החינוך טוב ואני אוהבת את חיי הקהילה שנוצרו".

מה אומרים המומחים: שכונה חדשה בצפון-מזרח רחובות שנחשבת יוקרתית ואיכותית, ומשלבת בין צמודי קרקע לבנייה רוויה. יש בה בתי ספר גני ילדים, מוסדות ציבור ומוסדות קהילתיים, וצפוי להיבנות פארק גדול. הנגישות טובה: השכונה קרובה לציירי תחבורה ראשיים - כבישים 40, 42, 431, יש בה תחנת רכבת, והיא במרחק נסיעה קצר ממתחם המסחר הגדול

מתי הוקמה: 2010
שטח: כ-380 דונם
אוכלוסייה (נכון ל-2018): כ-8,000 איש
מדד סוציו-אקונומי: 9 מתוך 10
פארקים וגינות: גינות רבות, אבל הפארק המרכזי עדיין לא הוקם
נגישות בתחבורה ציבורית: גרועה
שיעור הילדים בשכונה: כ-37%
דירוג בתי הספר בשכונה: 7.8 מתוך 10
מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים חדשה: 1.92 מיליון שקל
מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים יד שנייה: 1.76 מיליון שקל

בצומת בילו וקרובה לבית החולים קפלן. המחירים טיפסו בכ-25% בחמש השנים האחרונות, לעומת 15% בתקופה זו ברחובות כולה. על פי הערכות, המחירים ימשיכו לעלות בשכונה, עם הבנייה החדשה שנעשית ועם המשך פיתוח העיר כולה, שנמצאת בתנופת פיתוח משמעותית בתחום הבנייה למגורים, תשתיות, אזורי היי טק, מתחמי תעסוקה ומסחר, ועוד. יש תוכניות לתוספת של עשרות אלפי יחידות דיור בעיר, כפרויקטים ממשלתיים ופרטיים ובהתחדשות עירונית. שכה הדירה הממוצעת בשכונה עומד על 6,050 שקל בחורש.

מאיר תורג'מן

צילומים: שאול גול, יריב כץ