52546309-4	29/03/2016	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	עמוד 66	1/6	23.8x30.06
צרפתי שמעון חברת בני - 89427					

הסינדרלות של שוק הדיור

רוצים למצוא מציאות? לקנות חכם? חיפשנו עבורכם את השכונות שבהן ערך הדירות צפוי להאמיר בשנת 2016־2017. קבלו את המקומות הלוהטים הבאים

>> עופר פטרסבורג

כולנו אוהבים מציאות. כולנו היינו שמחים לקנות דירה זולה מאוד ואחרי מספר שנים לדעת שעשינו את עיסקת חיינו. שאלת מיליון הדולר היא: איפה אפשר לקנות דירות שבעתיד מחירן צפוי להאמיר?

ההיסטוריה הנדל"נית של מדינת ישראל מלאה בתח־זיות שלא התממשו, וכאלה שדווקא כן. לדוגמה מביא ארז כהן, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, את העיר אשקלון שלפני כ־20 שנה נחשבה על ידי מומחי נדל"ן רבים ל"העיר הבאה". בפועל, מחירי הנדל"ן בה נותרו די מאחור יחסית לערים אחרות בדרום הארץ ובכלל. לעו־מת זאת, יישוב בעל תדמית מאוד בעייתית בזמנו, דו־גמת באר־יעקב, הפך במהלך העשור האחרון לסינדרלה של שוק הדיור. רמות המחירים בו עלו ביותר מכפליים, והוא מושך אליו חתך אוכלוסייה סוציו־אקונומי גבוה.

עד לפני מספר שנים איש לא העלה בדעתו שירוחם, למשל, תהפוך מעיר מנומנמת למקום תוסס שנהנה מביקושים חסרי תקדים לדירות. "ירוחם רשמה נסיקה של למעלה מ־204 אחוז במחירי הדירות בחמש השנים האחרונות עד לשנת 2015", אומר יהודה כתב, מבעלי חברת נאות אמיר מקבוצת כתב, המקימה את פרויקט נאות צהלה בירוחם. "זה שיעור עלייה שמשאיר מא־חור כל יישוב אחר בישראל. על פי דשות המיסים, רק בחצי השנה האחרונה עלה המחיר הממוצע לדירות ביישוב בלמעלה מ־20 אחוז". כתב סבור כי יש מקום לעליית מחירים נוספת בירוחם, בשל פערי המחירים המשמעותיים בינה לבין באר־שבע: דירת ארבעה חדרים חדשה במרכז באר־שבע עולה כיום חצי מיליון שקל יותר מדירת חמישה חדרים חדשה בירוחם.

ירוחם לא לבד. בישראל 2016 ישנם עשרות יישובים שמתעוררים למציאות נדל"נית אחרת, ועל פי הערכות, מחיר הדירות ביישובים אלה צפוי לעלות בעוד כמה שנים. בהחלט יש למה לצפות: אלפי המכרזים שיוצאים בשנה האחרונה, הסכמי הגג ורפורמות כמו מחיר למש־תכן הביאו לפריחה נדל"נית ביישובים רבים בפריפריה, שלא ראו מנוף כבר שנים רבות. החיבור בין יישוב שע־דיין אינו "ממותג" לבין התחלות בנייה של אלפי יחידות דיור יוצר הזדמנות נדל"נית.

בנוסף, השקעה בתשתיות קהילתיות ועירוניות, למשל, תורמת להחייאת שכונות ישנות במרכזי ערים, ושיפור חזות העיר כולה מחזק את תדמיתה ומביא לעליית ערך נכסי הנדל"ן. התשתיות העירוניות הן מאבני היסוד לכל פרויקט בנייה וחשיבותן היא מרחיקת לכת, כאשר תמיד קיימת הקבלה בין איכות התשתיות העירוניות שבסבי־בת המגורים, לבין רמות המחירים והביקוש של האזור. כלל ברזל: במקום שבו יהיו מוסדות ציבור, שטחים פתו־חים, פתרונות חנייה, מוסדות חינוך, דרכי גישה רבות וכבישים מתאימים וחדישים, תהיה העדפה ויירשמו בי־קושים, בהשוואה למקומות הנעדרים או חסרים תשתיות אלו.

לדברי פרופ' אבי דגני, נשיא מכון גיאוקרטוגרפיה, הגו־רם המרכזי לביקוש למקומות חדשים מאז ומתמיד הוא היוממות, כלומר זמן הנסיעה ממקום המגורים למקום העבודה. לדוגמה, מסביר דגני, "בבדיקה שערכנו מתברר כי הגורם המרכזי המונע מרוב משפרי הדיור המתגוררים במרכז ועובדים בפריפריה לשנות את מקום מגוריהם, איננו דווקא המחיר, אלא העובדה שמרביתם נאלצים להיטלטל שעה וחצי בממוצע לכל כיוון, כלומר כשלוש שעות".

פרופ' אבי דגני: "הגורם המרכזי המונע מרוב משפרי הדיור המתגוררים במרכז ועובדים בפריפריה לשנות את מקום מגוריהם, איננו דווקא המחיר, אלא העובדה שמרביתם נאלצים להיטלטל שעה וחצי בממוצע לכל כיוון, כלומר כשלוש שעות"

אז מה הם המקומות הלוהטים הבאים? ניתוח שערכה המ־חלקה הכלכלית במשרדו של ארז כהן, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין שלעבר, מסמן את שכונות דרום תל־אביב שעדיין רדומות יחסית, דוגמת שכונת שפירא, מתחם התחנה המרכזית הישנה, שכונות במרכז ודרום יפו. בנו־סף, ערים בגוש דן דוגמת בת־ים, שם רמות המחירים נמוכות פי 2.5 בקירוב מאשר בתל־אביב, ובמיוחד שכו־נות במרכז העיר ודרומה שלא נהנו מעליות מחירים כמו אזורים הקרובים לקו החוף של העיר, או שכונות ותיקות ברמת־גן כמו שכונת שנקר והגפן, שם רמות המחירים נמוכות יחסית לשכונות קרובות בתל־אביב, ועוד.

בפריפריה צופה כהן דווקא התמתנות בעליות המחירים בערים שנהנו בשנים האחרונות מעליות מחירים משמ־עותיות דוגמת באר־שבע ואשדוד בדרום, יקנעם וטבריה בצפון. לדעתו, לערים ב"עוטף המטרופולין" הן בצפון והן בדרום, יש פוטנציאל גדול מאוד, מכיוון שרמות המ־חירים בהן נותרו אטרקטיביות יחסית, ומצד שני חל בהן שיפור הדרגתי בתשתית התחבורה, כולל חוצה ישראל והרכבת. כהן מתכוון ל"עוטף חיפה" בצפון: נשר, הק־ריות, עכו ואפילו נהריה, ול"עוטף באר־שבע" בדרום: אופקים, נתיבות, קרית־גת ועוד.

לדברי ד"ר חיים גולובנציץ, מומחה לשיווק נדל"ן, כדאי גם לשים לב ל"ערי אמצע הדרך", הערים שבין המרכז לפריפריה, שבמהלך העשור האחרון עליות המחירים דילגו עליהן מסיבות שונות ומגוונות. לדוגמה, מביא גולובנציץ את כפר יונה וכרכור (פרדס חנה) מצפון לתל־אביב, ואת קריית־מלאכי ואשקלון מדרומה. בכל המקרים, מדגיש גולובנציץ, מדובר בערים ויישובים שאינם בדיוק פריפריה ועדיין רמות המחירים בהן סבי־רות, ולעיתים אף סבירות מאוד. למשל בקריית־מלאכי, מרחק 40 דקות נסיעה מתל אביב, דירת ארבעה חדרים חדשה באזור חדש לחלוטין עולה פחות ממיליון שקל. כנ"ל באשקלון, עיר גדולה לחוף ים, המקושרת היטב

52546319-5	29/03/2016	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	עמוד 67	2/6	27x31.21
צרפתי שמעון חברת בני - 89427					

לתל־אביב בכביש מהיר ורכבת מהירה.
אז מהם המקומות הלוהטים הבאים? "ידיעות הנדל"ן" יצא לבדוק.

תל־אביב
מתחם שוק עלייה והתחנה המרכזית הישנה

• **נגישות:** שכונת עלייה קרובה לירידה לנתיבי איילון. התחנה המרכזית הישנה הייתה פעם הנגישה בארץ, וב־סמוך לה יש יציאה לנתיבי איילון.

• **מה יקרה כאן:** תוכנית המתאר העירונית שאושרה בקיץ 2015, שמה דגש מיוחד על פיתוח מזרח העיר, ומ־תארת גל של בנייה חדשה שם בשנים הבאות. פרויקט הדגל הוא פינוי נווה שאנן והתחנה המרכזית הישנה. מדובר באחד המכרזים הגדולים בתל־אביב בשנים האח־רונות. חברות שיכון ובינוי נדל"ן ולוינשטיין יבנו במת־חם 1,000 דירות, 60 אחוז מהן בגודל ממוצע של 80 מ"ר, 20 אחוז דירות קטנות ו־20 אחוז דירות גדולות.
בנוסף, מתוכננים באזור עשרות פרויקטים של תמ"א 38 ופרויקטים חדשים של יזמים, שיכללו מאות יחידות דיור. ראויים לציון מיוחד פרויקט שוק העלייה ופרויקט חזנוביץ'. פרויקט שוק העלייה של העירייה בשיתוף עם אקרו ותדהר כולל 77 דירות חדשות ו־70 דירות בנות השגה, קאנטרי קלאב ומרכז תרבות. פרויקט חזנוביץ' 10–12 של קבוצת יובלים, בבעלות היזם איציק ברוך בשיתוף עם רן בלנקיס, כולל שני בניינים עם 91 דירות.

• **למה בדאי:** בשל הקרבה הגיאוגרפית למרכז העיר ולשדרות רוטשילד, אין ספק שהאזור יצמח ויתפתח. המחירים באזור, יחסית לתל־אביב, עדיין סבירים והצפי הוא שתוך ארבע־חמש שנים הם יגיעו לרמת המחירים של מרכז העיר. בסביבה הקרובה לשוק עלייה, ישנם עוד כעשרים פרויקטים קטנים של התחדשות עירונית. "למרות שהמתחם קרוב מאוד לתחנה המרכזית, על כל המשתמע מכך, דירת 3.5 חדרים נמכרת בהחל מ־2.56 ודירת 4 חדרים החל מ־3.045 מיליון שקל, כשהציפייה היא שפינוי של מתחם התחנה המרכזית ישנה את פני האזור", אומר איציק ברוך, בעלי קבוצת יובלים.

ממה להיזהר: באזור פועלות הרבה קבוצות רכישה, וצ־ריך להיזהר לפני שחותמים על עסקה. בניגוד לפרויקט יזמי שבו יודעים מראש מתי הדירה עולה ומתי המפ־תח נמסר, בקבוצת רכישה הדברים עמומים יותר, אם כי דרכן יש הזדמנות למצוא דירות זולות יותר. כמו כן אי־אפשר להתעלם מכך שבכל זאת, האזור קרוב לתחנה מרכזית, ויחלוף זמן עד שהאזור יתפתח.

יד אליהו

• **נגישות:** השכונה נמצאת בחלק הדרום־מזרחי של העיר, בין רחוב יצחק שדה בצפון, משה דיין במזרח, דרך ההגנה בדרום ונתיבי איילון במערב. רחוב לה גווארדיה חוצה אותה לכל אורכה, ומגיע עד לכביש איילון.

• **מה צפוי להיבנות:** כחלק ממדיניות עיריית תל־אביב–יפו להתחדשות רובע 9, שתואמת את תוכנית המתאר (תא/5000), רחוב לה־גווארדיה ישופץ ויור־חב ולשכונה יתווספו יותר מ־3,000 יחידות דיור. כעת מקודמים בה מספר פרויקטים נדל"ניים פרטיים וחמש תוכניות לפינוי־בינוי מצויות בשלבי הגהה ואישור בוועדה המחוזית. קבוצת אלמוג זכתה לאחרונה במכרז להקמת מתחם מגורים ומסחר בצומת הרחובות מונש/נגבה. "התוכניות החדשות המקודמות בעיר הן ע"י גו־רמים פרטיים והן ע"י עיריית תל־אביב יובילו לחידוש מאסיבי של התשתיות, לפיתוח סביבתי ולהיציע רב של פרויקטים חדשים באזור", מבטיח יקי אמסלם, מנכ"ל אלמוג. חברת שיכון ובינוי עתידה לצאת בחודש הקרוב עם פרויקט תמ"א 38/1 במסגרתו תבנה שני בניינים עם 58 דירות ברחוב יפתח.

• **למה בדאי:** במהלך השנה האחרונה נסקו המחירים בשכונה בלא פחות מ־15 אחוז (מחיר דירה: 1.56 מיליון שקל בממוצע) אך המחירים עדיין נמוכים מאוד בהשוואה לשאר העיר (מחיר דירה: 2.3 מיליון שקל בממוצע). דו־רית סרן, סמנכ"ל השיווק של שיכון ובינוי, מזהה עלייה של יותר מעשרה אחוזים במחירי הדירות באזור בחוד־שים האחרונים וצופה שהמחירים יעלו עוד יותר ככל ששכונת יד אליהו תתחדש בפרויקטים נוספים.

• **ממה להיזהר:** לא ברור מתי יחודשו ויושלמו כל התש־תיות המתוכננות בשכונה. תקופת הביניים עלולה לה־תארך ולגרום לא מעט סבל לתושבים.

שכונת הארגזים

• **נגישות:** שכונת הארגזים, הצמודה לפארק דרום, קרו־בה לצירי תנועה מרכזיים. בימים אלו נסלל המשך רחוב משה דיין, שיחבר את השכונה עד דרך השלום, ויגיע גם עד לפארק מנחם בגין (בחלקו החדש – פארק שתולים). הרחוב יחבר את השכונה לצירי תנועה מרכזיים ככביש 4 ונתיבי איילון. סלילת הכבישים ברחובות תמוז ושתולים כבר החלה.

• **מה צפוי להיבנות:** חברת חכשורי כבר סיימה מגדל כאן לפני מספר שנים. שמונה בניינים חדשים בני 17 קומות עם כ־530 דירות נבנים כעת בשכונה בפרויקט פארק תל־אביב של אלעד ישראל מגורים בבעלות יצחק תשובה, הממוקם בצמוד לחלקו הצפון מערבי של פארק מנחם בגין. למרגלותיו צפוי לקום פארק בשטח של 65 דונם, בהיקף השקעה הנאמד בכ־20 מיליון שקל. חברת גני יהושע ועיריית תל־אביב כבר החלו בעבודות הפיתוח בחלקו המערבי של פארק דרום. הפארק החדש יגדיל את 500 הדונמים שכבר מפותחים בפארק מנחם בגין, וכוללים בין היתר סקי מים, שבילי ריצה, מתקני משחקים ועוד.

• **למה בדאי:** כיום הפארק משתרע על שטח של כ־8,000 דונם, כאשר 2,500 דונם כבר נגישים לרווחת הציבור והם כוללים שטחים פתוחים, שדות, נחלים, אגמים ושפע פעילויות טבע ופנאי. מנהלת הפארק צפויה בשנים הקרובות להקים בפארק אמפיתיאטרון, אגם, טיילת מרוצפת, ספסלים, הצללות מעץ, מרחב משחקים ופנאי, שבילי אופניים, ועוד. בנוסף, עיריית תל־אביב מתכוונת לקדם בנייה של בית ספר יסודי חדש בסמוך לפרויקט (שכונת ליבנה) ואשכול של חמישה גני ילדים בשכונה.

• **ממה להיזהר:** פינוי ובינוי הפחונים והבתים עוד רחוק

» המשך בעמוד 68

22.36x31.07	3/6	עמוד 68	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	29/03/2016	52546328-5
צרפתי שמעון חברת בני - 89427					

רובע העסקים בפארק הים בבת־ים. היום, זה מתחם של מוסכים ותעשייה, ובעתיד, רובע אורבני הצמוד לרכבת הקלה

הסינדרלות של שוק הדיור

» המשך מעמוד 67

מסיום. התושבים טוענים כי הם מקופחים ביחס לצפון העיר: "הכביש שהתחילו לעבוד עליו חוצה את השכונה לשניים, אין תאורת רחוב כבר למעלה משבועיים בחצי מרחוב שתולים, האם זה צירוף מקרים או רק התחלה של ניתוק תשתיות לתושבים? בצפון תל־אביב זה גם היה קורה?", כועסים הדיירים הוותיקים המתגוררים בשכונות למתחם של יצחק תשובה.

מתחם הסיטי

• **נגישות:** מתחם סיטי נמצא במיקום אסטרטגי, במפגש בין תל־אביב, רמת־גן וגבעתיים. המתחם משלים את תוכנית המע"ר (מרכז עסקים ראשי) של תל־אביב, אשר כוללת הקמת מתחם מגדלים מעורבי־שימושים לאורך האיילון. המתחם יהנה מנגישות גבוהה מאוד לצירי התנועה המרכזיים, לרכבת מרכז ולתחנת הרכבת הקלה העתידית: הקומפלקס ממוקם במרחק 330 מ"ר בלבד (כחמש דקות הליכה) מתחנת הרכבת הקלה, ומקושר ליתר חלקי הסיטי ולמתחם ת"א 2000.

• **מה צפוי להיבנות:** בהשקעה מסיבית של העיריות גבעתיים ותל־אביב, המתחם עתיד לכלול כ־1,500 יחידות דיור חדשות ומאות אלפי מטרים של משרדים. הוא ייבנה כסדרה של גורדי שחקים, כשבטווח הארוך מתוכנן גורד שחקים בן 100 קומות, בשם "מגדל בין ערים". כבר עכשיו, בניית חלק מהמגדלים בעיצומה. כך, למשל, הטיים טאוור של שיכון ובינוי נדל"ן ברמת־גן, 38 קומות, 194 דירות, ומגדל השחר של קבוצת תדהר וסופרין, שבו יהיו 57 קומות מעורבות של משרדים וכ־149 יחידות דיור בקומות העליונות (החל מקומה 42). נבנים גם פרויקט גבעתיים מערב, עם שני בנייני מגורים, בכל אחד מהם 12 קומות וביחד 136 יחידות דיור, וכן מגדל בן 70 קומות של ג'ורג' חורש מטויוטה ותדהר. בנוסף, צפויים לקום במתחם פרויקטים כמו היי טאוור של אשטרום ובו 60 קומות, ומתחם דיור מוגן של רובינשטיין.

• **למה בדאי:** המתחם יחובר לצירי התנועה המרכזיים באמצעות מנהרות, כבישים ורמזורים חדשים. יוקם בו מקבץ של גני ילדים לטובת המשפחות הצעירות שיעברו לגור בו. מגרש אחד מעברו השני של רחוב שפע טל יכלול גם טיילת ארוכה לאורך נתיבי איילון. וכל הפיתוח הזה יתבטא גם בעליית מחירים. "ככל שנתקרב לאכלוס מתחם הסיטי, מחירי הדירות יעלו, בפרט כשידוע שהרכבת הקלה חולפת בצמוד", אומרת דורית סדן, סמנכ"ל השיווק של שיכון ובינוי נדל"ן.

• **ממה להיזהר:** אל תתרגלו יותר מדי לנוף הנקי ולים הנשקף מהחלונות. מדובר בסופו של דבר בשכונת מגדלים, שחלקם יסתירו את הנוף. גם תקנות החנייה של בעייתיות, ומן הסתם תיאסר כניסת רכב פרטי למתחם. ועוד דבר: מכיוון שזהו משולש בין רמת־גן, גבעתיים ותל־אביב, שימו לב מה תהיה הארנונה שלכם.

בת־ים
פארק הים

• **נגישות:** השכונה נהנית מקרבה לעורקי תחבורה מרכזיים כמו נתיבי איילון, כביש 431 וכביש 4. תחנות הרכבת הקלה המתוכננים בה ישכללו עוד יותר את הגישה ממנה ואליה בין ערי גוש דן.

• **מה צפוי להיבנות:** שכונת פארק הים היא אחת מעתודות הבנייה האחרונות בגוש דן שעתידה לשלב בין מגורים בקו החוף, מדכז בילוי ומסחר, מלונאות ושמורת טבע. על פי התכנון, השכונה תכלול כעשרת אלפים יחידות דיור. אחד הפרויקטים המבטיחים שם הוא רובע UP TOWN. לפי תכנוני העירייה, מה שהוא היום מתחם של מוסכים ותעשייה יהפוך לרובע אורבני עם מגדלי מגורים, מסחר ומשרדים, הצמוד לרכבת הקלה. הפרויקט הראשון שנבנה ברובע החדש בימים אלו הוא מגדל UP TOWN של קבוצת אהרוני, בבעלות משה אהרוני – בת־ימי לשעבר, הצפוי להפוך למגדל המגורים הגבוה בישראל. מדובר במגדל בגובה 160 מטר, 46 קומות. המגדל כבר בנוי עד קומה 20, ואכלוסו צפוי ל־2018.

מגדל נוסף הקרוב יותר לים, הוא "הדר ים" של קרן פייר, בן 38 קומות ו־142 דירות, שמושך אליו עולים חדשים מדרום־אפריקה, הקהילה הוינאית ומצרפת. פרויקט נוסף בשכונהSEA TOWER, של קבוצת רום כנרת, נבנה קו ראשון לים וכולל שני מגדלים בני כעשרים קומות כל אחד, כשבכל מגדל כ־90 דירות עם נוף פתוח לים. דירת 4 חדרים בפרויקט תעלה החל מ־1.95 מיליון שקל ודירת 5 חדרים החל מ־2.45 מיליון שקל.

• **למה בדאי:** כ־1500 יחידות כבר נמצאות בתחילת בנייה ושיווק בפארק הים. קרבתה של בת־ים לתל־אביב, שיפור הנגישות אליה, רצועת החוף המרהיבה והשינוי באופיה של העיר, הופכים את בת־ים למקום מבוקש. לשכונה החדשה יש את כל הנתונים להפוך לתל־אביב הבאה, או לפחות מערב ראשל"צ הצמודה.

• **ממה להיזהר:** הדדך לסיום השכונה עוד רחוקה. בינתיים, נערכת מלחמות יהודים בין עיריות ראשל"צ וחולון ובין בת־ים על השליטה בקרקעות הסמוכות לשכונה.

ראשון־לציון
שכונת האירוס

• **נגישות:** השכונה ששמה הישן הוא גן נחום, נמצאת על גבול נס־ציונה ועל ציר 431 שמחבר את העיר ממזרח למערב ועד לאיילון. במרחב הליכה מרכבת ראשונים, שבעתיד צפויה להתחבר עם תחנת רכבת משה דיין, ובכך לקצר משמעותית את המרחק ממרכז למערב ראשון־לציון וכמובן לגוש דן.

• **מה צפוי להיבנות:** שכונה חדשה בת 1,200 דירות. בשלב זה מקודמים רק שני מתחמים, עם כ־800 דירות, של מספר חברות כמו שמעון צרפתי, אלעד מגורים, פרשקובסקי, ובקרוב גם שמשון זליג.

• **למה בדאי:** המחירים עולים בשכונה בקצב מהיר ומתקרבים למחירים הגבוהים בנס־ציונה הסמוכה. הקרבה לצירי תנועה מרכזיים ולתחנת רכבת המקצרת את זמן הנסיעה לתל־אביב, הסמיכות לקניון עזריאלי המוקם שם בימים אלו ולרחוב הרצל, הרחוב המרכזי של ראשון־לציון, הקרבה לסקייטפארק ולמרכז רון ורדי למחוננים – הופכים את השכונה לכדאית עבור משפחות צעירות שרוצות ליהנות מיתרונות של מקום אינטימי אך קרוב למרכז העניינים.

• **ממה להיזהר:** מהציפייה להורדת מחירים. מחירי דירות 4 חדרים סביב השכונה החדשה כבר חצו את ה־1.9 מיליון שקל, בגלל מיקומה האטרקטיבי, אולם הפרויקט הגדול ביותר של מחיר למשתכן בדירות 4 חדרים של החל ממיליון שקל צפוי לקום באזור פחות מבוקש של ראשל"צ, ומהווה הזדמנות ראויה לזוגות צעירים.

» המשך בעמוד 70

52546335-3	29/03/2016	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	עמוד 70	4/6	22.49x24.94
צרפתי שמעון חברת בני - 89427					

שכונת האירוס בראשון לציון. המחירים עולים ומתקרבים לאלו שבנס־ציונה הסמוכה. צילום: החברה הכלכלית

» המשך מעמוד 68

יהוד

מרכז יהוד

• **נגישות:** קרוב לתל־אביב, קרוב לנתב"ג ולאיירפורט סיטי, וכן לאזור תעסוקת היי־טק גדול מאוד ביהוד.

• **מה צפוי להיבנות:** המרכז המיושן של העיר משנה את פניו ומתחדש, ועומד להפוך למרכז מודרני עם בניינים גבוהים, שטחים ציבוריים, מתחמי בילוי, תשתיות רחבות ומוסדות חינוך. הפרויקט המרכזי באזור הוא פרויקט "הגנים התלויים" של אאורה, הכולל מגדלי מגורים עם מרחב קהילתי ירוק, לובי מפואר וחנייה תת־קרקעית ופרטית. הקמת הפרויקט תתפרש על פני עשור ותעלה למעלה ממיליארד שקל. לצד פרויקט "הגנים התלויים", שלמעלה ממחציתו כבר אוכלס, מוקם באזור פרויקט לוגאנו, מתחם נוסף עומד לצאת למכרז בקרוב על ידי המנהל, ויזמים נוספים פעילים בסביבה. בתוך חמש־שש שנים יוקמו באזור אלפי יחידות דיור.

• **למה בדאי:** עד כה, בוצעו כבר היבטים מורכבים מאוד של פינוי: פינוי אצטדיון כדורגל ובניית אצטדיון חלופי במקומו, פינוי מסוף אוטובוסים ששימש מעין תחנה מרכזית של העיר, פינוי של כ־100 משפחות שהתגוררו במבנים ישנים ורעועים ועוד. במסגרת זאת, הוחלפו תשתיות, נבנו גנים ומוסדות ציבור. גם מקיף יהוד, אחד מבתי הספר הטובים בארץ, נמצא באזור. המחירים אמנם עלו אך הם עדיין נמוכים ב־20־25 אחוז מאשר בערים השכנות, וכנראה שערך הדירות ימשיך לעלות: דיירים שרכשו דירות בשלב הראשון של פרויקט הגנים התלויים שאוכלס לפני כשלוש שנים, כבר זכו לתשואה ניכרת.

• **ממה להיזהר:** באזורים שבהם נדרשת עבודת פינוי והכנת תשתיות מסיבית, צריך להפנים שהשינויים אורכים זמן ודורשים סבלנות. בנוסף, תושבים שמבינים את הפוטנציאל מבקשים מחירים לא ריאליים עבור נכסיהם.

רמת־השרון

מתחם מורשה

• **נגישות:** קרוב למרכזי תעסוקה, קרבה לכביש 4 ו־5.

• **מה צפוי להיבנות:** כ־2,500 דירות חדשות אמורות להיבנות בשכונה במקום בנייני שייהרסו. חלק מהפרויקטים כבר מצויים בשלבי ביצוע. כך למשל, פרויקט גדול של חברת תדהר, ופרויקט פינוי־בינוי "רמות השרון" של קבוצת יובלים, שיכלול 588 דירות חדשות בארבעה מגדלים בני 23־26 קומות שייבנו במקומן של 168 דירות. הדיירים שמפנים דירות 3 ו־4 חדרים בשטח של כ־60 מ"ר בממוצע, צפויים לקבל דירות חדשות בנות 4 ו־5 חדרים עם מרפסות, ממ"ד וחניה תת קרקעית. מחירי הדירות: החל מ־2.2 מיליון שקל עבור דירות 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר, והחל מ־2.4 מיליון שקל עבור דירת 5 חדרים ששטחה 121 מ"ר.

• **למה בדאי:** לדברי איציק ברוך, הבעלים של קבוצת יובלים, בשכונת מורשה ריכוז גבוה של בניינים ישנים, שהעירייה החליטה ליזום בהם פרויקטים של פינוי־בינוי, מה שמעורר את השכונה לחיים חדשים. "צפויה השבחה משמעותית של המתחם ושל המחירים", הוא אומר.

• **ממה להזהר:** בשכונת מורשה עדיין קיימים בניינים רבים שנדרשים להתחדשות, והמרחק ממנה לרמת־השרון היוקרתית עדיין רב.

כפר־יונה

כפר־יונה החדשה

• **נגישות:** אזור מתפתח הממוקם בין מושב ינוב לכפר־יונה, בלב השרון הצפוני. כפר־יונה סמוכה לכביש 6, כביש 4 וכביש 2, וקרובה לתחנת הרכבת נתניה. בימים אלו ניתן האישור לפתיחת כביש 531 עוקף בית ליד, העתיד לחבר בין הכבישים 4 ו־57, לקצר את הנסיעה אל כביש 6, ולקרב את השרון הצפוני לגוש דן.

• **מה צפוי להיבנות:** כ־2,100 דירות חדשות בבנייה רוויה. במסגרת תהליכי הפיתוח המואצים במתחם עצמו, ייבנו בו מתקנים ציבוריים חדשים, ביניהם פארק בשטח של כ־94 דונם, מוסדות חינוך, שירותים קהילתיים מתקדמים, מרכזי מסחר וקניות ועוד. העיר נמצאת בפתחה של תנופת פיתוח שתכלול בסופו של דבר תוספת של כ־9,500 יחידות דיור בעשר עד 15 השנים הקרובות.

אחד הפרויקטים הראשונים בשכונה החדשה הוא כרמי השרון של גינדי החזקות, המשתרע על כשבעה דונם וכולל תשעה בניינים בני שמונה־תשע קומות עם 320 דירות. לדברי צחי לוי, סמנכ"ל השיווק של גינדי החזקות, מחירי הדירות המוצעים בפרויקט נמוכים משמעותית ממחירי הדירות המקובלים באזור לב השרון. דירת 4 חדרים תעלה החל מ־1.440 מיליון שקל ודירת 5 חדרים במחיר של החל מ־1.635 מיליון שקל.

גם רוטשטיין החלה בהקמת פרויקט הכולל 108 יחידות דיור בשכונת גבעת אלונים, הנמצאת בפינה הצפון־מערבית של כפר־יונה. הפרויקט ובו שישה בניינים מדורגים בני ארבע קומות ייבנה בהיקף השקעה כולל המוערך בכ־152 מיליון שקל. בין הדירות המוצעות למכירה, דירות מיני פנטהאוז בנות 4 חדרים שמחירן החל מ־1.648 מיליון שקל. דירות מיני פנטהאוז בנות 5 חדרים מוצעות למכירה בהחל מ־1.751 מיליון שקל, ואילו פנטהאוזים יימכרו בהחל מ־2.120 מיליון שקל.

• **למה בדאי:** בשנים האחרונות הצליחה כפר־יונה למתג עצמה כ"עיר משפחות" איכותית, שמציעה אלטרנטיבה במחיר אטרקטיבי לאלו המבקשים להמשיך להתגורר בשרון. כפר־יונה מייצגת את קריית השרון בנתניה של לפני חמש שנים, וצפויה להציג את אותן עליות מחירים שראתה קריית השרון מאז. מחירי הדירות ביישוב זינקו בכ־30 אחוז, ועדיין אפשר למצוא כאן עדיין מחירים נוחים ביחס לערי השרון המתפתחות. "כפר־יונה היא בעלת פוטנציאל צמיחה משמעותי, בין היתר בשל העובדה כי היא נמצאת בפיתוח מתקדם של תשתיות, חינוך וסביבה ירוקה ובסמיכות לצירי תנועה מרכזיים", אומרת שרון בן צבי, סמנכ"ל השיווק בקבוצת משולם לוינשטין, המקימה בכפר־יונה פרויקט הכולל כ־100 יחידות דיור.

• **ממה להיזהר:** פתרונות הנגישות נמצאים בשלהי התהליך, ולכן האזור עמוס יחסית מבחינה תחבורתית. מסתמן כי פרויקטים של מחיר למשתכן באזור עשויים ליצור תחרות מול מחירי השוק החופשי.

ירושלים

הדסה הקטנה

• **נגישות:** מתחם ששטחו כ־20 דונם בין הרחובות הנרייטה סולד, טהון וצ'ילה בשכונת קריית היובל. אר־גון נשות הדסה חכר בעבר את הקרקע, ובמקום קיים

» המשך בעמוד 72

52546435-4	29/03/2016	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	עמוד 72	5/6	22.45x31.09
צרפתי שמעון חברת בני - 89427					

» המשך מעמוד 70

מבנה המשמש כמרכז בריאות קהילתי. יתרת המתחם הוא פארק המפלצת הידוע, שנמצא בשימוש הציבור הרחב. מתנ"ס פיליפ לאון המתפקד כמרכז קהילתי פעיל של השכונה, צמוד למתחם מכיוון מערב.

• **מה צפוי להיבנות:** הוועדה המחוזית במשרד הפנים אישרה בפברואר 2015 את תוכנית "הדסה הקטנה" המיועדת לזוגות צעירים באמצעות השכרת דירות. מדובר ב־400 יחידות דיור בארבעה מגדלים בגובה 18 קומות, שייבנו מעל שתי קומות מסחר ומשרדים ויעודדו פעילות עירונית במפלס הרחוב (סה"כ 7000 מ"ר).

• **למה בדאי:** מרבית הדירות בפרויקט מיועדות לשיווק במסגרת תוכנית "דירה להשכיר" שמוביל משרד האוצר. חלק מהדירות יושכרו במחירי שוק וחלקן בדמי שכירות הנמוכים ב־20־30 אחוז ממחיר השוק. דייר שיחתום על חוזה שכירות במתחם יוכל להתגורר שם חמש שנים, עם אופציה להארכה בחמש שנים נוספות, בכל פעם שחוזה השכירות מסתיים. מחיר השכירות יהיה מפוקח וצמוד למדד המחירים לצרכן.

• **ממה להיזהר:** המתחם החדש הוא טיפה בים נוכח ברי־חה של חילוניים מהבירה. הרבה סבלנות, הרבה זמן, אך בהחלט עשוי להשתלם בבוא היום.

צור הדסה
שכונת הר סינסן

• **נגישות:** היישוב מרוחק כ־15 דקות נסיעה בלבד ממרכז הבירה, בשני כבישים ראשיים, הן דרך עין כרם ובית החולים הדסה, והן דרך דרום העיר בואכה אזור התעסוקה תלפיות ומלחה. ניתן להגיע ממנו לשפלה דרך רמת בית־שמש, מרחק כ־20 דקות נסיעה ומשם ברכבת מהירה לתל־אביב. גם הנגישות לכיוון כביש 1 טובה יחסית, מרחק פחות מרבע שעה נסיעה.

• **מה צפוי להיבנות:** בשכונת הר סינסן, המיקום הגבוה ביותר ביישוב, מוקם הפרויקט חלומות צור הדסה של שיכון ובינוי. בפרויקט, הנבנה בבנייה ירוקה, מתוכננים חמשה בניינים בני ארבע־שש קומות, עם 64 דירות, 30 מהן כבר נמכרו. חברת ב. יאיר מקימה את פרוייקט AIR עם 27 יחידות דיור. דירת 4 חדרים תעלה 1.53 מיליון שקל ודירת 5 חדרים גדולה בתוספת גינה – 1.85 מיליון שקל. הפרויקט מיועד לאכלוס בעוד תשעה חודשים.

חברת מ. אביב בונה עשרה בניינים בני תשע דירות הפונות להר סינסן, וכן 15 בתים צמודי קרקע, ובסך הכל 101 יחידות דיור. מחיר דירת 4 חדרים: החל מ־1.48 מיליון שקל. פנטהאוז משווק בכ־1.920 מיליון שקל.

• **למה בדאי:** צור הדסה נחשב לאחד מהיישובים הקהילתיים האיכותיים והמיוחדים ביותר בישראל ונהנה מאז היווסדו ממיתוג גבוה. היישוב מתפתח בקצב מהיר וכיום הוא הרביעי בגודלו בפרוזדור ירושלים. בשל מיקומו הטופוגרפי הוא נהנה מנופים יוצאי דופן של הרי ירושלים המיוערים ומאוויר צח ובריא. חתך האוכלוסייה שלו נחשב לאיכותי במיוחד, הרבה רופאים ואנשי סגל מהדסה הסמוכה ואחוז גבוה של אקדמאים. רמת המחירים אטרקטיבית יחסית. במחיר דירה קטנה בירושלים אפשר לעבור לדירה גדולה בצור הדסה, או לחלופין במחיר דירה גדולה בירושלים ניתן לשדרג לבית בצור הדסה.

• **ממה להיזהר:** בשל מיקום היישוב, הגעה לעבודה או לקניות ובילוי במרכז העיר מצריכה נסיעה משמעותית למדי עם רכב פרטי.

רחוב הדקל ברובע א' באשדוד. סנונית ראשונה של פינוי־בינוי מבשרת על הפוטנציאל. צילום: חיים קקון

אשדוד
רובע א'

• **נגישות:** בצפון, ציר ז'בוטינסקי מקשר אותו עם הרובעים ב' ו־ג', במרכז, רחוב רוגוזין שמקשר אותו עם רובע ד', ובדרום, שדרות יצחק הנשיא שמקשר אותו עם רובעים ד' ו־ה'. בעתיד ייהנה הרובע מנגישות גבוהה לכל חלקי העיר, עם כניסתה של מערכת ה־BRT, שתקשר בינו לבין כלל הרובעים.

• **מה צפוי להיבנות:** בפרויקט פינוי־בינוי ברחוב הדקל, ייבנו כ־700 יחידות דיור בארבעה מגדלי מגורים חדשים, בני 30 קומות. בזכותו תגיע לשם אוכלוסייה חדשה שתעלה את הרמה הסוציו־אקונומית של הרובע, תחזק את המרכזים המסחריים ותשפר את רמת התעסוקה.

• **למה בדאי:** הפוטנציאל עצום. אמנם מדובר ברובע ותיק, אך רמת צפיפות האוכלוסייה בו יחסית נמוכה משאר הרובעים ועל כן מצוקת החנייה שבו נמוכה. הרובע גובל עם רצועת חוף הים, ובשל כך ערך הדירות עולה. מערכת ה־BRT תקל בצורה משמעותית על הגישה לשאר חלקי העיר.

• **ממה להיזהר:** זה לא יקרה מחר. מדובר בתוכנית ארוכת טווח.

נתיבות
נווה שרון

• **נגישות:** קרוב לרכבת.

• **מה צפוי להיבנות:** לכ־33 אלף תושבי נתיבות צפויים להצטרף עשרות אלפי תושבים חדשים. בנייתן של יותר מ־8,000 יחידות דיור חדשות תאושר בקרוב בתב"עות חדשות, וקצב התחלות הבנייה, העומד על כ־700 דירות חדשות מדי שנה, צפוי לגדול עוד.

בימים אלו מתחילה בניית השכונה החדשה הצמודה אל הפארק, "נווה השרון", שתכלול 1,400 יחידות דיור. בהשקעה של 130 מיליון שקל, מוקם בנתיבות גם אחד הפארקים המושקעים בישראל, פארק נחל בוהו, שיאחד בין חלקה הוותיק, המזרחי, של העיר לבין חלקה החדש, המערבי. בכך יתפקד פארק נחל הבוהו כשטח פתוח איכותי המהווה "ליבה ירוקה" עירונית, יתרום לאיכות החיים הגבוהה ויעניק לעיר זהות ייחודית. שטח הפארק כ־900 דונם, כמעט 10 אחוזים משטחה של העיר.

• **למה בדאי:** כיום מחיר דירת 4 חדרים חדשה בנתיבות נמוך בכ־350 אלף שקל ממחירה בבאר שבע. "אין ספק שההשקעה בתשתיות שמתהוות בשטח תסגור את הפערים", אומר נדב ברזילי, הבונה בשכונה. באשר לתעסוקה, לדברי ראש עיריית נתיבות, יחיאל זוהר, פארק התעשיות נועם המשודרג כעת צפוי לקלוט עוד כ־30 מפעלים ולספק תעסוקה לכ־1,500 עובדים, במקום ל־600 כיום. "פארק נועם עשוי להוות מקום מחולל צמיחה לרווחת תושבי הנגב הצפוני כולו", הוא אומר.

• **ממה להיזהר:** התשתיות עוד בשלבי הקמה.

קריית־מלאכי
הקריה הירוקה ונווה ורבורג

• **נגישות:** תחנת רכבת חדשה שמושלמת בימים אלו בכפר מנחם תשרת את קריית־מלאכי. כביש 6 סמוך אף הוא. "היום בחצי שעה מגיעים מפה למרכז או לירושלים", אומר אורי פליישמן, סמנכ"ל השיווק של חברת רוטשטיין, הבונה בקריה הירוקה.

• **מה צפוי להיבנות:** היקפי הבנייה בשנים הקרובות עומדים על כ־6,000 דירות חדשות. 3,200 יחידות דיור מתוכן נבנות על ידי החברות רוטשטיין וציפחה במסגרת הפרויקט כרמי הנדיב, שיכלול גם אזורי מסחר ותעסוקה. בצמוד תקום שכונת המחנות הענקית במקום בסיסי צה"ל המתפנים מהאזור ורוח חדשה תשרור בעיר. הבנייה החדשה, כוללת גם מבני ציבור, קניון בגודל 50 אלף מ"ר, שטחי פנאי ועוד תשנה לבלי היכר גם את העיר הוותיקה, והחלפת ושדרוג התשתיות הקיימות, בעיצומו. בשכונת נווה ורבורג החדשה הצופה אל כפר ורבורג, מוקם מתחם של חברת נח רפפורט מקבוצת פרירון ובו שלושה בניינים בני חמש קומות שבכל אחד מהם 20 דירות. המחיר ההתחלתי של דירת 4 חדרים היה כ־850 אלף שקל. כיום משני הבניינים הראשונים נמכרו כ־75 אחוזים מהדירות. בבניין השני הדירות כבר התייקרו ב־100 אלף שקל.

• **למה בדאי:** שכונת הקריה הירוקה צפויה להיות שכונה מובילה, חדשנית, שתסחוף קדימה את העיר כולה. תופעה דומה הורגשה בערים סמוכות דוגמת רמלה, באר יעקב וקריית־גת, שם הבנייה המאסיבית הביאה לעלייה בביקושים ומשכה אוכלוסייה צעירה וחזקה אל העיר. "מחירי הדירות במעגלים מסביב גבוהים ב־10־20 אחוז מהמחירים המוצעים בפרויקט, שמהווה השקעה משתלמת", אומרת יעל הניג־דקל, סמנכ"ל השיווק של חברת אפגד, הבונה בקריה הירוקה.

• **ממה להיזהר:** הפערים בין העיר הישנה לחדשה עדיין גדולים מדי. "כל עוד לא תחל שם התחדשות עירונית קשה יהיה להדביק פערים. חייבים מיתוג חדש לעיר כדי לשנותה", אומרת שיר הספרי, מומחית למיתוגים.

ירוחם
השקד וצהלה

• **נגישות:** כביש 6 מגיע כיום עד צומת להבים, כעשרים דקות נסיעה מירוחם, אך בעתיד יתמתח עד היישוב עצמו. ירוחם נמצאת גם על כביש האורך האזורי בנגב, כביש 204 המתחיל בצומת חלוקים ומסתיים בדימונה. עיר הבה"דים נמצאת בשטחה המוניציפלי של ירוחם, במרחק של כ־13 ק"מ בלבד.

• **מה צפוי להיבנות:** ירוחם צפויה לגדול משמעותית בשנים הקרובות, ולהכפיל את מספר תושביה. בתחילת

» המשך בעמוד 74

52546446-6	29/03/2016	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	עמוד 74	6/6	22.39x24.92
צרפתי שמעון חברת בני - 89427					

"חלומות צור הדסה". פרויקט של שיכון ובינוי. נופים יוצאי דופן

» המשך מעמוד 72

2015 אישרה רשות מקרקעי ישראל תוכנית בנייה בד־רום היישוב ל־630 יחידות דיור.

בימים אלה נבנות דירות חדשות נוספות בשני מתח־מים ביישוב: מתחם השקד ומתחם צהלה, שם תקים חברת נאות אמיר מקבוצת כתב כ־140 יחידות דיור. במתחם צהלה לבדו תקים החברה את פרויקט נאות צהלה שיכ־לול 90 יחידות דיור ובהן קוטג'ים, דירות גן ודירות גג. בנוסף, במסגרת מכרזי מחיר למשתכן מתוכננות לקום ביישוב 330 יחידות דיור נוספות. המכרז הראשון הוא ל־132 יחידות דיור בשמונה מתחמים. מחירי הדירות: כ־510 אלף שקל.

• **למה בדאי:** הקרבה לעיר הבה"דים, התפתחות התיירות באזור, עם פתיחת המלון החדש והקרבה למ־כתש הגדול, והעובדה שבירוחם יש מערכת חינוך טובה המתבטאת בעיקר במספר המצומצם של ילדים בכיתה, הרבה מתחת לממוצע הארצי וחינוך חינם בגני הילדים ביישוב, מסייעים להפוך את ירוחם לאטרקטיבית. פוט־נציאל זה עתיד להביא לעליית מחירי הדירות בעתיד, מה שהופך לכדאי רכישת דירה ביישוב.

• **ממה להיזהר:** כבר בשנת 2014 זיהו המשקיעים את הפוטנציאל של ירוחם. עובדה: מתוך 130 עסקאות שנע־שו בעיר, 73 דירות נרכשו להשקעה, כלומר יותר מ־50 אחוז מהדירות. אכלוס עיר הבה"דים מתקדם, אך בקצב איטי, ועולה השאלה האם יהיה תיאום בין פיתוח העיר, התשתיות והבנייה לבין קצב האכלוס של עיר הבה"דים? בינתיים הישוב זוכה בעיקר באמון המשקיעים.

קריית־ביאליק
נאות אפק

• **נגישות:** השכונה נמצאת בחלק המזרחי של העיר ליד כביש עוקף קריות ובסמוך לשמורת הטבע עין אפק. חברת נתיבי ישראל צפויה לפתוח את מחלף ביאליק צפון על כביש הקריות, וגם רכבת העמק הצפויה להת־חיל לפעול בסוף 2016 ולחבר את בית־שאן, דרך עפולה עם חיפה והקריות, מתוכננת לעבור בקרבת השכונה.

• **מה צפוי להיבנות:** בשכונה מתוכננים להתגורר 16 אלף תושבים חדשים, ובימים אלה מתפתח בקרבתה פארק תעשייה, מסחר ומשרדים. רשות מקרקעי ישראל בשיתוף עיריית קריית־ביאליק מקדמות את הקמתה של שכונת נאות אפק, מגה־שכונה חדשה שתוקם על קרק־עות שהיו שייכות בעבר לקיבוץ אפק הסמוך. השכונה תיבנה על פני כ־1,100 דונם, ומתוכננים בה מעל 4,500 דירות חדשות. כ־2,000 דירות כבר שווקו.

זהו פרויקט עבודות העפר הגדול ביותר בצפון. בפחות משלושה חודשים הוכנסו לאתר כ־750 אלף טון של חומר מילוי. עד לסיום הפרויקט יובאו לאתר 2.5 מיליון טון(!) של חומר מילוי. כ־70 משאיות עוברות באתר מדי יום. עבודות ההכנה צפויות להסתיים בסוף 2017. הכוונה היא למסור לקבלנים הראשונים שזכו במכרזים את המגרשים לבנייה בעוד שנה. את הפרויקט מנהלת חברת ח.פ.ת., והקבלן היא חברת דניה סיבוס. שכונת נאות אפק נכלל בהסכם הגג עליו חתמה העירייה עם משרדי האוצר והשיכון. ראש העיר, אלי דוקורסקי: "אנו פועלים לקצר את הזמנים כדי למסור בהקדם את השטח לקבלנים".

• **למה בדאי:** בגלל שמורות הטבע והפארק בן כ־30 דונם שיוקם בשכונה. "נאות אפק נמצאת בסמוך לשמורות הטבע עין אפק ונחל נעמן", אומר אושרי זפרני, סמנכ"ל השיווק והמכירות של חברת גיא ודורון לוי. "לתושבים מובטח טבע ירוק מול העיניים ובקרבת הבית. זהו מצרך נדיר שללא ספק ישליך על הביקוש לגור באזור".

• **ממה להיזהר:** מצד אחד, המקום צפוי לשמש אתר בנייה בשנים הקרובות. מצד שני, תמיד זה השלב הנכון להשקיע כשהמחירים עוד רחוקים ממיצוי.

עפולה
רובע יזרעאל ורובע C1

• **נגישות:** בשנה הבאה אמורה להיחנך רכבת העמק שתשפר את הנגישות לעיר, ל־17 דקות נסיעה לחיפה.

• **מה צפוי להיבנות:** בעפולה יש כיום תנופת בנייה גדולה, עם בניית רובע יזרעאל (4,600 יחידות דיור) ורו־בע C1 (2,600 יחידות דיור). "פארק ההיי־טק המתוכנן יעניק לתושבי עפולה והסביבה אלפי מקומות עבודה חדשים, ותחנת הרכבת שתיפתח בתוך כשנה תקרב את העיר לחיפה", אומר יצחק מירון, ראש העיר. "בנוסף, יש תכנון לעוד אלפי יחידות דיור בשכונת יזרעאל בעיר".

• **למה בדאי:** למרות עליית המחירים בשנים האחרונות, העיר עדיין מציעה דירות חדשות מהזולות בישראל. הממשלה מתכוונת לחתום על הסכם גג, מה שיזרים לעיר תקציבים לפיתוח ויתרום להעלאת המחירים בעיר.

• **ממה להיזהר:** מחירי הדירות במכרזי מחיר למשתכן בעפולה שיקפו הנחות גדולות מהרגיל, בשל ראשוניותם. אם הם ימשיכו כך, המחירים עוד יירדו. ובלי קשר, העיר תשתנה מהיסוד, אך עד אז צריך הרבה סבלנות.

כפר ורדים ומעלות תרשיחא

• **נגישות:** כפר ורדים ממוקם בסמוך לפארק תפן, 20 ק"מ מזרחית לנהריה ו־15 ק"מ צפונית לכרמיאל. מעלות תרחישא צמודה אליו.

• **מה צפוי להיבנות:** כפר ורדים מושך אליו אוכלוסייה מבוססת מכל אזור הצפון. בעשור האחרון לא הייתה בו בנייה, למעט צמודי קרקע בודדים, אך בשנים הקרובות היישוב היוקרתי צפוי לעבור מהפך. על פי התכנון, תוקם בו שכונה בת כ־700 יחידות דיור, חלקה בנייה רוויה. חברת צ.פ זכתה במכרז להקמת 117 יחידות דיור. בסוף ינואר פורסמו מכרזים להקמת 508 יחידות דיור: אחד מהם, להקמת 331 יחידות דיור בבנייה רוויה, צפוי להיסגד החודש. השני, מכרז להקמת 177 צמודי קרקע.

מעלות־תרשיחא מצויה בצמיחה מתמדת, וכיום נבנית בעיר שכונה חדשה בת 650 יחידות דיור. בדצמבר 2015 הוגשה תוכנית לפיתוח מסביב לאגם מונפורט, שכוללת 700 חדרי מלון, שטחי מסחר ו־2,000 יחידות דיור. במידה והתוכנית אכן תתממש, יגדל הבסיס הכלכלי של העיר.

• **למה בדאי:** כפר ורדים הפך לסביון של הגליל המערבי. המכרזים החדשים הם חלק ממהלך כולל של המועצה המקומית במטרה להגדיל ולהצעיר את היישוב. על פי התכנון, השכונה תציע גם דירות במחירים נמוכים יח־סית, סביב מיליון שקל, במטרה למשוך זוגות צעירים. במעלות־תרשיחא המחירים מצויים במגמת עלייה. לאחרונה אושרה תוכנית להקמת אזור תעסוקה משו־תף לכפר ורדים ומעלות תרשיחא, שישתרע על שטח של 460 דונם ויאכלס תעשיה מתקדמת ונקייה, מוסדות ושירותי ציבור, מתקני ספורט ותרבות ועוד.

• **ממה להיזהר:** הבנייה הרוויה היא עניין חדש בכפר ורדים. צריך לבחון היטב את השתלבותה בשכונות הווילות היוקרתיות, ולא חלילה ליצור שכונה מדרג ב'. עד התהוותה של השכונה החדשה מדובר באתר בנייה.