57025528-4	30/01/2017	הארץ - חדשנות בבניה ונדל"ן	עמוד 12	1/6	24.29x28.54
מנכל קבוצת לוינשטיין ואחים דוניץ צרפתי שמעון חברת בני - 89427					

איך ייראה שוק הדיור בעוד 20 שנה?

ביקשנו מבכירים בענף הנדל"ן לתאר את הענף בעתיד. ואלה התחזיות שלהם לעוד שני עשורים | נעם גל

שאול לוטן, מנכ"ל קבוצת משולם לוינשטין:

"כל התעשיות באשר הן מתקדמות טכנולוגית, ולכן אין זו שאלה של האם אלא מתי. אני צופה שכבר בטווח השנים הקרובות נתחיל לראות מגמות ראשונות, ותוך פחות מ-10-15 שנה ייהפך ענף הנדל"ן לטכנולוגי, כמו כל תחום אחר. אולי כרגע זה נראה כמדע בדיוני, אך אני בהחלט לא שולל אפשרות כי תחום ה'מדפסות', באדפטציה כמובן לעולם הבנייה, יתפוס תאוצה, ובהתאם יהיו טכנולוגיות ש'יידעו' לדייק חומרים, לצמצם טעויות ותקלות, לצמצם טווחי זמן עבודה וכיוצא באלה. בוודאות לא יהיו בעתיד עבודות בניין רטובות, כמו קירות בלוקים טיח ציפוי חוץ וכדומה. הבניין יוקם בצורה הרבה יותר מודולרית ויעיל.

"אין לי ספק כי העולם, הנשען כיום בעיקר על כוח אדם, ילך וייפרד אט אט מהצורך הזה, וייהפך ליעיל ואיכותי ומדויק יותר. כיום ניתן לראות ניצנים ראשונים של חברות טכנולוגיות הנכנסות לתחום, כמו למשל השימוש במשקפי תלת ממד והדמיות תלת ממדיות ככלי תכנוני ושיווקי. גם הבית החכם והאינטרנט של הדברים ימשיך להתקדם - כך שגם פנים הבית ישתכלל עוד ועוד. בנוסף, גם עולם הניהול והביצוע הולך ומתמכן. אם בעבר מנהלי העבודה

24.46x28.69	2/6	עמוד 13	הארץ - חדשנות בבניה ונדל"ן	30/01/2017	57025529-5
נשטין הנדסה וקבלנותשאול לוטן - מנכל קבוצת לוינשטיי - 89427					

צילום: אייל טואג

שאול לוטן | צילום: יח"צ

נסים אחיעזרא | צילום: יח"צ

ורד צרפתי-זבולון | צילום: אבי רוקח

והמהנדסים נעו בשטח עם פנקסים או תוכניות, כיום הם כבר נושאים עמם טאבלטים ותוכנות שיתוף מידע און ליין, המאפשרות להם לעדכן ולהתעדכן ממשרד המתכנן אל הדרג המבצע.

"בכל הקשור לבחינה הגיאוגרפית, אני מאמין שהפריפריה תתקרב למרכז ושפתרונות התחבורה יסייעו לכך. בהתאם נראה יותר ביקושים להתגורר באזורים אלו, אז התלות במקומות עבודה מרוחקים ילך ויפחת. במרכז הארץ, לעומת זאת, אני מאמין שנראה מגדלי מגורים גבוהים מעל 30 ו-40 קומות, כדי לתת מענה לביקושים הגדולים ולנוכח מצוקת הקרקעות".

נסים אחיעזרא, מנכ"ל חברת אחים דוניץ:

"האמת היא שזה נראה בלתי אפשרי לתת תחזית לענף הנדל"ן לעוד 20 שנה, שעה שאנחנו לא יודעים איפה נהיה אפילו בעוד שנה מהיום. אבל אם לנסות בכל זאת, אני רואה בעוד 20 שנים את חזון הפריפריה מתגשם. הנגישות התחבורתית - רכבות וכבישי אורך ורוחב - תאפשר לפריפריה לעלות על המפה בצורה רצינית. הדרום יתפתח בצורה אורבנית בזכות המעבר של הצבא, הרכבת לאילת ותעלת הימים; והגליל יפרח בזכות ההשקעות הגדולות המתוכננות בו. מעבר לפריחה נדל"נית של הפריפריה, אני מאמין שנראה גם ערים שלמות חדשות שיקומו באזור המרכז".

ורד צרפתי זבולון, סמנכ"לית חברת צרפתי שמעון:

"כיום מונה אוכלוסיית ישראל כ-8 מיליון איש, ובעוד 20 שנה היא צפויה להכפיל את עצמה, זאת מבלי להביא בחשבון את ההתארכות בתוחלת החיים. כדי לעמוד בדרישה לדירות, תצטרך המדינה לדאוג להוציא לשוק

»

23.66x28.59	3/6	עמוד 14	הארץ - חדשנות בבניה ונדל"ן	30/01/2017	57025530-7
נשטין הנדסה וקבלנותשאול לוטן - מנכל קבוצת לוינשטיי - 89427					

מגדלי עתידים. אדריכל: זרחי אדריכלים

100-150 אלף דירות בשנה, כבר מהיום. אני צופה שעיקר הגידול באוכלוסיה יהיה בפריפריה, והביקוש לדירות ינדוד אף הוא לשם. זאת, מכיוון שהיצע הדירות במרכז יהיה נמוך, היות שהיכולת לבנייה מאסיבית בו הרבה יותר מצומצמת. הדבר יביא לשגשוג הפריפריה, וערים דרומיות כמו באר שבע, אשדוד וקריית גת יתפתחו רבות.

"גם היקף הבנייה לגובה יגדל. ההבנה שחייבים להשתמש במשאב הקרקע בצורה מפוקחת תביא לבנייה מאסיבית של מגדלים בגובה ממוצע של כ-40 קומות, וזה יקרה להערכתי בכל ערי המרכז".

חיים פייגלין, מנכ"ל צמח המרמן וסגן נשיא התאחדות בוני הארץ:

"בהתחשב במדיניות הממשלתית בשנים הקרובות, אני מעריך שבעוד 20 שנה נהיה עם אותו משבר הדיור שיש היום - רק חריף יותר. לא מזמן ערכנו בדיקה בהתאחדות בוני הארץ, שבמסגרתה הכנסנו את נתוני הלמ"ס לתוך מודל שמחשב את כמות הדירות שצריכים לבנות בארץ כדי לספק את הגידול באוכלוסיה. התוצאה היא שעד 2037 צריך לבנות כ-2 מיליון דירות כדי לספק את הביקושים. לשם השוואה, בגוש דן יש כיום 700 אלף דירות. כלומר, צריך לבנות שלושה גושי דן כדי לספק את הביקושים. כדי שזה יקרה צריך להתחיל לפעול כבר היום, ולצערי אני לא רואה את זה קורה".

אבי זיתוני, הבעלים של חברת א. זיתוני:

"בעוד 20 שנה המחסור בקרקע באזור המרכז והגידול באוכלוסיה יביאו לבנייה לגובה, כך שמגדלי המגורים יגדלו מ-20 קומות ל-40 קומות. זה יהיה הממוצע בשוק. באשר לבנייה עצמה, אני צופה שהיא תהיה מודולרית יותר ומתועשת ויהיה מגוון רחב של טיפוסי דירות, קטנות וגדולות, כך שיהיה ניתן להחליף דירות באותו אזור לפי התפתחות המשפחה.

"עם זאת, פרק זמן של 20 שנה הוא לא זמן ארוך מספיק כדי שנראה שינויים מהותיים בענף, שכן השינויים בענף מתרחשים בקצב איטי יותר, בהשוואה ליתר הענפים בשוק. ואולם אפשר להניח כי קצב הבנייה יתקצר בחצי, וטכנולוגיית הבית החכם תיהפך לסטנדרט בכל דירה שתבנה".

עופר עמיר, מנכ"ל חברת בלורן:

"בכל הנוגע לענף הרהיטים והמטבחים, ההערכה שלי היא מאוד פשוטה - תעשיית העץ בארץ עוקבת בצמידות אחר מה שקורה במערב אירופה, הרבה יותר למשל מתעשיית העץ האמריקאית.

יחסי ציבור ותקשורת שיווקית
מנכ"לית שותפה

57025532-9	30/01/2017	הארץ - חדשנות בבניה ונדל"ן	עמוד 15	4/6	24.41x29.41
נשטין הנדסה וקבלנותשאול לוטן - מנכל קבוצת לוינשטיי - 89427					

חיים פייגלין | צילום: יח"צ

אבי זיתוני | צילום: אבנר צרפתי

עופר עמיר | צילום: יח"צ

ערן רולס | צילום: קרייג אריאב

ערן סיב | צילום: יגאל עמר

חיים מסילתי | צילום: יח"צ

עוד דודו ג'והן | צילום: יח"צ

אדריכל גיא מילוסלבסקי | צילום: מור מריאן

"זו תעשיה לוגיסטית בעיקרה, ולכן בשל האיכות הגבוהה בארץ, אין מקום רב למטבחי יבוא ואנחנו הולכים לכיוון שבו נמצאת מערב אירופה: הנגרים המוצלחים פחות ילכו וייעלמו מהשוק, ולעומתם, הנגרים האיכותיים - האומנים, יישארו ואף יעלו את המחירים מעל המחירים של החברות הגדולות, בניגוד למצב הקיים היום. להערכתי, בשל הטמעת טכנולוגיות המייעלות את תהליכי הייצור, תעשיית העץ תוריד את המחירים ונגרי האומן יעלו את המחירים.

"טכנולוגיות חדשות וחומרים חדשים ימשיכו להיכנס לשוק על ידי תעשיות המטבחים והרהיטים, המחירים ירדו במקביל לעליית האיכות, והתוצאה - נתח השוק של התעשייה יגדל, הנגרים ייהפכו לאומנים, מחירייהם יעלו - אך נתח השוק שלהם יקטן".

ערן סיב, יו"ר התאחדות קבלני השיפוצים:

"בראש ובראשונה המיסוד של הענף יהיה מוסדר. אני מעריך שלא ניתן יהיה להתחיל בעבודת שיפוץ ללא קבלת היתר מהעירייה או המועצה, וכדי שקבלן השיפוצים יוכל להתחיל בעבודתו הוא יהיה חייב להראות תעודת של קבלן שיפוצים מוסמך. כמו כן, בסיום העבודה הוא יתחייב להוציא מסמך לגמר עבודת השיפוץ בדומה לטופס 4 בבנייה. אני מעריך שבעתיד ענף השיפוצים יהיה מבוסס על יותר תערובות מוכנות ולא יהיה צורך לערבב חומרים לפני השימוש שלהם, מה שיקל על העבודה.

"בנוסף נראה כניסה של טכנולוגיות מתקדמות דוגמת מכונות שמתיזות צבע, מכונות שמחליקות שפכטל על הקירות, מכונות ששוברות קירות, מכונות שגורסות את הפסולת ועוד. האוטומציה תשתלט גם על ענף השיפוצים כפי שנעשה למשל בחניונים בבנקים וביתר הענפים.

"נושא המיחזור יתפוס תאוצה רבה. הפסולת תמוין ותופרד לעץ, פסולת בניין, ברזל וכו'. היא תעבור תהליך של מיון עוד באתר השיפוץ עצמו, והמכולה תגיע עם תאים להפרדה בין החומרים השונים. המכולה תובא לאתר שינוע קרוב, שם יערך מיון ומיחזור נוסף של הפסולת, שתימכר לאחר הגריסה".

ערן רולס, יו"ר מרכז הבנייה הישראלי:

"20 שנה במרוץ הטכנולוגי של היום הן הרבה זמן. יכול להיות למשל שעל פי קצב התפתחות מדפסות התלת ממד, בעוד 20 שנה ידפיסו את הקירות הפנימיים בבית במדפסת כזאת, ואולי אפילו את ארונות המטבח או החיפויים של המזגן, וגם כיורים, אמבטיות ומקלחונים. בנוסף, אני מעריך שהבית החכם וה"אינטרנט של הדברים" יחדרו בצורה מאסיבית יותר לדירות שייבנו בעוד 20 שנה. עד לפני כמה שנים מערכות בית חכם נחשבו למוצר יקר, אך עם התקדמות הזמן והטכנולוגיות גם המחירים יורדים.

"יכול מאוד להיות שתשתית חוטית של רשת ביתית חכמה עם כניסות רשת באזורים כמו המטבח ייהפכו לסטנדרט. מערכות שהיום יקרות מאד, שעלותן תרד עם השנים, ייהפכו לסטנדרט. לדוגמה: דלת חכמה שנפתחת על פי דגימה של רשתית העין, חיישנים שמתריעים על הצפת מים, הרמת תריסים אוטומטית על פי מזג אוויר או כמות האור בחוץ ועוד".

שמאי המקרקעין, עו"ד חיים מסילתי:

"בעוד 20 שנה שוק המשרדים יקרוס. בעוד 20 שנה לא נצטרך כל כך הרבה שטחי משרד. אנשים יקיימו פגישות באמצעות שיחות ועידה, ויותר אנשים יעבדו מהבית. לדוגמה, אם היום אני צריך להיפגש עם אדם מסוים לגבי תיק של לקוח, בעוד 20 שנה הכל יעבור אחרת. אני והעובד שלי נעבוד יחד עם מסמך שנמצא בכלל בענן. העובד יעשה זאת מהסלון שלו, ואני לצורך העניין בחופשה המשפחתית באיטליה. לאחר שנסיים לעבוד על המסמך, אחתום עליו בחתימה דיגיטלית מאובטחת ואשלח לאשת הקשר בבנק, שתאשר את התיק, אף על פי שהיא בכלל נמצאת בלונדון. אנו רואים את התהליכים האלה קורים כבר היום. בעוד 20 שנה הכל יראה אחרת".

עו"ד דודו ג'והן, שותף ומנהל מחלקת הנדל"ן במשרד עורכי הדין וינרוט:

"קצת קשה לנבא מה יקרה פה בעוד 20 שנה, במיוחד כשכל שנתיים משתנה פה ממשלה, ואתה שרי אוצר ובינוי. בכל אופן אני מעריך שהשינוי המהותי ביותר יבוא לידי ביטוי בגובה הבנייה בישראל בכלל ובתל אביב בפרט.

"מוסדות התכנון צריכים כבר היום להתחיל לעובד על תוכנית מתאר חדשה שתבוא במקום תמ"א 38. אין סיבה לאפשר תוספת בנייה של 2 או 3 קומות בלבד. זה בזבוז משאבים וזמן. אנחנו חייבים לאפשר בנייה לגובה. מדוע במנהטן אנשים יכולים לגור בבניינים של 80 ו-100 קומות, ובתל אביב לא? תל אביב צריכה להיות יותר כמו מנהטן וערים מערביות אחרות. אני מקווה שבעוד 20 שנה נראה ניצול נכון יותר של הקרקע.

"הרכבת הקלה ופתרונות תחבורה מתקדמים לא יפתרו את הבעיה של מגורים בתל אביב. המדינה חייבת לקדם פתרונות של תעסוקה ומסחר מחוץ לגוש דן, כדי שהפריפריה תהווה בכלל אלטרנטיבה. אנשים גרים בתל אביב בגלל תעסוקה - זו ברירת מחדל. אם המדינה תתחיל לפעול לפתרון הבעיה הזו, תספק תשתית תחבורתית הולמת כמו במדינות מערב מתוקנות, תספק מערכת חינוך מפותחת, תאפשר מרכזי תעסוקה ומסחר משמעותיים מחוץ לתל אביב, בעוד 20 שנה תתפרש האוכלוסיה על פני שטח רחב יותר וכולנו נרווח. הדגש החשוב ביותר הוא שכדי שנעמוד באותם יעדים שיבואו לידי ביטוי בעוד 20 שנה, אנחנו חייבים להתחיל לעבוד עליהם כבר היום".

האדריכל גיא מילוסלבסקי:

"הבניה לגובה תגיע לשיאים חדשים, הן בהיקפי בניית מגדלים והן בגובה המגדלים עצמם. נכון להיום מגדל 'בין ערים', שתוכנן על ידי המשרד וגובהו 100 קומות, נחשב לגבוה

»

57025531-8	30/01/2017	הארץ - חדשנות בבניה ונדל"ן	עמוד 16	5/6	25.37x31.92
נשטין הנדסה וקבלנותשאול לוטן - מנכל קבוצת לוינשטיין - 89427					

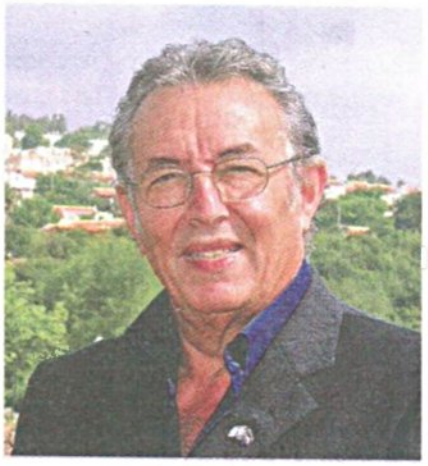
פרויקט הפילהרמונית של יוסי אברהמי. קרדיט: evolve media

במזרח התיכון, ובעוד 20 שנה נראה כמות גדולה יותר של מגדלים בסדרי גודל משתנים. מצוקת הקרקעות תוביל לבנייה מאסיבית יותר של מגדלים בכלל, וכניסה נרחבת יותר שלהם גם בפריפריה. מעבר להיקף המגדלים, נראה גם כניסה של טכנולוגיות מתקדמות ושימוש בחומרים יותר ויותר מתקדמים. חזיתות המבנים יערבו סוגים שונים של חומרים, ולא כפי שנהוג היום עם זכוכית ואלומיניום בלבד. ההתקדמות הטכנולוגית תשפיע גם על רמת המעוף בתכנון מגדלים, ויהיה ניסיון לתכנן פרויקטים מאד לא סטנדרטיים".

שלמה בוחבוט, ראש עיריית מעלות תרשיחא:

"לפי תוכנית המתאר, מתוכננת מעלות תרשיחא להיות עיר מחוז של 200 אלף תושבי הגליל המערבי. העיר צפויה להכפיל את מספר תושביה בעוד 20 שנה, ותמנה כ-50 אלף תושבים (הגליל המערבי לבדו יגדל ב-110 אלף תושבים). בשני העשורים הקרובים ייבנו בעיר כ-7,200 דירות. בשש השנים הקרובות, במסגרת הסכם גג, ייבנו כ 6,000 דירות וכ-1,200 במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי.

"בימים אלה מקדמת העירייה פרויקטים קריטיים לתמיכה בקליטת עשרות אלפי התושבים, לדוגמה: פארק ההיי-טק והעסקים המשותף עם כפר ורדים, שישתרע על פני שטח של 460 דונם ויכלול כ-200 אלף מ"ר של שטח בנוי לטובת תעסוקה, תעשיה וכ-22 אלף מ"ר למסחר, והמגה פרויקט של אגם מונפורט



שלמה בוחבוט ראש | צילום: אריק בלטינסט

אסף אביב | צילום: יח"צ

שייהפך לאחד ממרכזי התיירות הגדולים בגליל, שיכלול 700 חדרי מלון, 20 אלף מ"ר לשטחי מסחר וכ-2,000 יחידות דיור בסביבת האגם.

ארז כהן | צילום: יח"צ

שני אלו יהפכו את מעלות תרשיחא למוקד תעסוקה משמעותי".

ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין:

"לא תהיה ברירה אלא לעבור כבר בשנים הקרובות לשוק דיור הרבה יותר טכנולוגי. רק כך ניתן ואפשר יהיה לקצר ב-50% את זמן הבנייה, ובהתאמה גם את התקורות, מה שיאפשר לייצר בעוד 10-20 שנה, את כמות הדירות הנדרשת שתחצה בשלב מסוים את ה-100 אלף דירות לשנה, ותתבסס בעיקרה על מגדלים בגובה של 30 קומות ואף יותר. המציאות תכריע כאן: ישראל היא מדינה קטנטונת שנהפכת כבר היום לאחת הצפופות בעולם, וב-2037, בעוד 20 שנה, יתגוררו בה, על פי התחזיות הזהירות ביותר, כ-13 מיליון תושבים, כ-8 מיליון מתוכם במרחב המצומצם שבין חדרה לאשקלון, שייהפך להיות מעין מגלופוליס, עיר ענק אחת.

"אני מעריך גם שתהיה במהלך השנים תנופת בניית רשתות רכבות קלות ומהירות, מה שיאפשר סגירה של מרכזי הערים, ותנועת תחבורה ציבורית בלבד לתוכם, ויקצר מאוד את יוממות הנסיעה מהבית לעבודה. התפיסה תהיה משולבת: דיור. תחבורה. תעסוקה. לא תהיה אותה חלוקה דיכוטומית שהתרגלנו אליה מקדמת דנא".

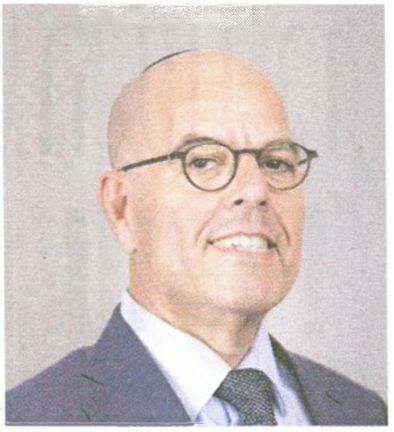
אסף אביב, מנכ"ל ובעלים, חברת מ. אביב:

"אני צופה שכבר בשנים הקרובות תתקבל על ידי ממשלת ישראל החלטה אסטרטגית לאמץ את כל נושא ההתחדשות העירונית כפרויקט לאומי, שמטרתו לפתור את משבר הדיור ולייצר מאות אלפי דירות חדשות במרכזי הערים, ובכלל, באזור הביקוש וגם בפריפריה. המצב הנוכחי, לפיו כל בניין תמ"א וכל פרויקט פינוי בינוי, מלווה בפיאסקו של כל מיני יזמים שמחזרים אחר הפתחים ומחתימים דיירים בתקווה נואשת לזכות באישורם לקדם את הפרויקט, שלא לדבר על כל המאכערים למיניהם, הביורוקרטיה האינסופית והשנים שבלתי נגמרות, עד שייצא עשן.

"אני מאמין שלאור המחסור העצום בדיור תקבל ממשלת ישראל החלטה נכונה לקחת על עצמה את כל הפרויקט הענק הזה, תטפל ישירות בהתחדשות העירונית, תוציא במישרין מכרזים, בדיוק כפי שהיא עושה כיום במתחמים

24.51x27.77	6/6	עמוד 18	הארץ - חדשנות בבניה ונדל"ן	30/01/2017	57025534-1
נשטין הנדסה וקבלנותשאול לוטן - מנכל קבוצת לוינשטיי - 89427					

רחל פללר מיסקי מור-סיון | צילום: יח"צ



חיים מאירוביץ | צילום: אלון קירה

דרור תורן | צילום: יח"צ

איציק ברוך | צילום: כפיר זיו

חדשים. כל זאת יביא בעתיד לכך שחזות ערי ישראל תשתדרג לבלי היכר, ייווצר היצע דירות משמעותי ביותר ושוק הדיור ייצא מהפלונטר שבו הוא נמצא כיום".

אדריכלית רחל פללר, שותפה במשרד האדריכלים יסקי מור סיון:

"כבר היום ניתן לראות בעליל את המגמה שתלווה אותנו ב-20 השנה הבאות: מצד אחד ציפוף ו'עלייה למגדלים', וזה כולל לא רק דירות, אלא גם מסחר, משרדים ואפילו מוסדות ציבור שישתלבו בהדרגה בתוך המגדלים, כולל בתי ספר, מרפאות וכו'. מצד שני, כפיצוי על הציפוף בתוך המגדלים, יוקצו בתוך המרחב העירוני הרבה יותר שטחי ציבור, כולל שצפ"ים וגינות, מדרכות רחבות, כולל שבילים מיוחדים לאופניים, בהם אופניים חשמליים.

"הרגלי התחבורה של הישראלים, ובמיוחד העירוניים, כבר משתנים בהדרגה, יותר ויותר נוטשים את המכונית לטובת תחבורה ציבורית ואופניים, ומגמה זו רק תתחזק. אני צופה גם שהשטחים הפתוחים בין הערים, בין נתניה להרצליה למשל, או בין רחובות ויבנה

> מצד אחד ציפוף ו'עלייה למגדלים', וזה כולל לא רק דירות. מצד שני, כפיצוי על הציפוף בתוך המגדלים, יוקצו בתוך המרחב העירוני הרבה יותר שטחי ציבור, כולל שצפ"ים וגינות

לאשדוד, יצטמצמו, בלית ברירה, בשל תוספת האוכלוסיה המשמעותית. כבר היום הגבולות בין ערי גוש דן מטושטשים כמעט לחלוטין - בין שכונת נחלת יצחק בתל אביב לגבעת רמב"ם בגבעתיים לדוגמה - ולכן אני צופה שבסופו של דבר, למרות כל הקשיים, יתחיל תהליך הדרגתי של איחוד בין ערים ורשויות מקומיות.

"בשלב הראשון הוא יתבסס על עיריית גג, כפי שקורה בלונדון, ובהמשך איחוד מלא. המצב הנוכחי, לפיו כל עיר מושכת לתכנון נפרד, יביא לכך שיהיה רצון ללכת על כיוון תכנוני ברור ואחיד. עירוב השימושים יביא לכך שגוש דן, לדוגמה, יתאפיין במאות מגדלים, אך הפיצוי על כך יהיה במרחב ציבורי הרבה יותר נדיב מהיום. לדוגמה, לא מכבר פגשתי מכר תושב גבעתיים שעקר מבניין ישן ונמוך למגדלי GINDI LOVE. לדבריו עשה זאת כדי 'להעשיר את חייו'. ואכן הבאזז העירוני והירידה למכולת במעלית יאפיינו את העשור השלישי והרביעי של המאה ה-21".

היזם חיים מאירוביץ, בעלי קבוצת מאירוביץ גלנור, וחבר הנהלת התאחדות הקבלנים רמת גן-גבעתיים ובני ברק:

"בעוד 20 שנה יתרוממו מאות גורדי שחקים ומגדלים בכל רחבי גוש דן, כתוצאה מהתחדשות עירונית מואצת, והוא ייהפך ל'מיני ניו יורק'. בתור חבר הנהלת התאחדות קבלני רמת גן גבעתיים ובני ברק, אני צופה שבעוד 20 שנה לא רק תל אביב, אלא גם ערי הלוויין שמקיפות אותה מכל עבריה, ייהפכו ל'מיני ניו יורק', ויהיו בהם מאות גורדי שחקים ומגדלים, חלקם למגורים, חלקם לעסקים וחלקם לשימושים מעורבים.

"הכוח המניע המרכזי לתהליך זה, יהיה החלטת ממשלה שתתקבל להערכתי כבר בשנה-שנתיים הקרובות, ושתאפשר הרחבת זכויות מפליגה, קודם כל בתמ"א 38, ובד בבד בפינוי-בינוי. הדגש יהיה בעיקר על דירות קומפקטיות, החל בדירות סטודיו בנות חדר אחד וכלה בשלושה חדרים, מה שיתאים לאוכלוסיה האורבנית, הרבה מאוד צעירים, רווקים, חברי הקהילה הגאה ומשפחות קטנות.

"חזות הערים תשתנה לחלוטין: צירי תחבורה, דוגמת ז'בוטינסקי רמת גן-בני ברק-פתח תקוה, ייהפכו מרחוב מיושן ואפוף עשן מכוניות לשדרה אורבנית מודרנית וירוקה משני עבריה במגדלים, ובמרכזה רכבת קלה, מדרכות רחבות ושבילי הולכי רגל ואופניים, לאורכה בתי קפה ומסעדות גורמה אופנתיות. כך גם יהיה בצירים נוספים המובילים בואכה תל אביב דוגמת אבא הלל, יצחק שדה ועוד.

"אני צופה שבמקביל תותר לערים כניסה אך ורק של כלי רכבת מורשים, דוגמת תושבי אותה עיר או עובדים במשרדים, וכל היתר יחנו בחניונים ציבוריים גדולים, שימוקמו בכניסות וביציאות לציר התנועה. מצד שני תהיה במרכזי ערי הלוויין של תל אביב מגמה לשמר מבנים היסטוריים וסביבותיהם ולהקפיד באזורים מתוחמים על בנייה נמוכה, דוגמת אזור ביאליק, כיכר אורדע הרצל ברמת גן, כצנלסון סירקין וייצמן בגבעתיים ועוד".

דרור תורן, מנכ"ל חטיבת המגורים של חברת אמריקה ישראל להשקעות:

"אני מעריך כי בעוד 20 שנים אנחנו נראה דירות בהרבה יותר גדולות ממה שהורגלנו בשנים האחרונות. היום, כשלקוח מגיע למשרד המכירות הוא שואל על מטבח, על סלון ועל חדר שינה הורים. לקוחות כמעט ולא בודקים את נושא חדרי העבודה. אני מעריך שעם השנים, המושג הזה של חדר עבודה יתפוס תאוצה, מאחר שכבר היום אנחנו רואים יותר ויותר אנשים שעובדים מהבית".

"היום, התא המשפחתי הוא כזה שלפחות לאחד מבני הזוג יש פינת עבודה. אני מעריך כי עם השנים אנשים יצטרכו פחות משרדים, ובמקום זה תהיה להם יחידת משרד בבית. אין ספק כי עבור עצמאים בעיקר, הדבר חוסך עלויות והרבה יותר יעיל. כיום, אנשים מבינים שצריך לשמור על התא

> במקביל תותר לערים כניסה אך ורק של כלי רכבת מורשים, דוגמת תושבי אותה עיר או עובדים במשרדים, וכל היתר יחנו בחניונים ציבוריים גדולים

המשפחתי. בשנות ה-60–70 של המאה הקודמת, בכלל לא היה דבר כזה 'עבודה מהבית', ואילו בשנות ה-80 וה-90 אנשים חיפשו לפתח קריירה ולא קידשו את שעות הפנאי.

"ברבות השנים התגברה המודעות למשפחה, ולהורים רבים חשוב להיות בבית ב-16:00 עד 20:00, כשהילדים חוזרים מהגנים ובתי הספר ואוכלים את ארוחת הערב, ואחר כך ההורים חוזרים לעבוד מהמחשב בבית. עם הזמן, התחלנו לבנות דירות עם פינות עבודה ובאחרונה גם חדרי עבודה. אני מניח שהחדר הזה ייהפך לחלק מהסטנדרט ושכל אדריכל שיתכנן דירה, יתייחס לחדר העבודה כפי שהוא מתייחס לחלל הסלון ולמטבח".

איציק ברוך, בעלים של קבוצת יובלים:

"ב-20 השנים הקרובות, אנחנו צפויים לראות מגמה הולכת וגוברת של שילוב דירות קטנות לאוכלוסיה חזקה. כיום, רשויות רבות לא מעוניינות בדירות הקטנות בשטחן, מאחר שאלו חוששות מכניסה של אוכלוסיה חלשה לתוככי העיר, אבל בשל אחוז גירושים גבוה מאוד, שהולך וצומח כל הזמן, רבים הם היחידים שמחפשים לרכוש דירה קטנה יותר, שיהיה בה מקום גם לילדים, כשהם מגיעים. אני צופה שיבנו הרבה מאוד דירות קטנות, בנות 3 חדרים שייועדו לגרושים ממעמד סוציו-אקונומי גבוה".