

23.39x25.21	1	עמוד 22	העיר כל העיר - נדל"ן	01/07/2011	27869610-9
מנכל שיווק של מ.אביפרוייקט משכנות האומה של ב.יא - 14740					

קיץ חם בירושלים

האזורים החדשים והחמים של הנדל"ן למגורים בבירה. כל מה שרציתם לדעת



פרויקט לב העיר



פרויקט משכנות האומה

(קניון הפסגה) והעובדה כי הרכבת הקלה תגיע אליה. באזור מתוכננים כ-600-700 יחידות דיוור, בעיקר דירות גדולות של 5 חדרים במחירים שינועו בין 1.900-2.100 מיליון שקלים. לדברי לוי השינוי הגדול והבולט יהיה באזור מרכז העיר המתחדש בו יוקמו מגדלים, אזור הצפוי להפוך תוך פרק זמן קצר ממרכז מיושן למרכז עירוני מודרני דוגמת ת"א וערים גדולות בעולם. אפריקה ישראל, שיכון ובנוי, מאביב, פרץ בוני הנגב וביאיר הם רק חלק מהשמות שאמורים לכבד בתחום המגדלים באזור.

בין הפרויקטים העתידיים בעיר מציין לוי את פרויקט שיכון ובינוי ברחוב יפו בו עתידים לבנות 130 יחידות דיוור במגדל בן 21 קומות. מתחם היוקרה 'שרי ישראל' של חברת ביאיר וקבוצת בליליוס ממוקם בשכונת רוממה בירושלים וכולל 124 דירות מגורים, מגדל משרדים ומרכז קניות. בחצר נביאים מתכננת חברת אפריקה ישראל פרויקט של כ-140 יחידות במגדל בן 12 קומות ו-300 יחידות ברמת רחל בשני מגדלים בני 12-25 קומות. באזור מלכה-משואה תבנה חברת פרץ בוני הנגב 2 מגדלי מגורים בני 25 קומות הכוללים כ-80 יחידות דיוור.

לא רחוק ממרכז העיר בונה בימים אלה חברת מאביב, בבעלות מרדכי (מוטקה) אביב, פרויקט חדש בליבה של ירושלים בשם "לב העיר", הממוקם בין מורדות רמת בית הכרם לבין גבעת מרדכי, אזור ירוק (בין שמורת עמק הצבאים לגן הבוטני), באזור שקט ומבודד, הנהנה מקרבה למרכז העיר עם נגישות מרבית למרכז העסקים ולנתיבי בגין. תמיד לולו, סמנכ"ל השיווק של החברה מספר כי "לפני כשנה יצאנו בשיווק פרויקט 'לב העיר' הנבנה בשכונה פרטית וסגורה הכוללת כ-330 יחידות דיוור ב-6 בניינים עם תמהיל דירות מגוון וייחודי הכולל דירות גדולות בנות 3, 4, 5, 6-1 חדרים בשטח של 95-182 מ"ר. בדירות מרפסות בשטח של 40-10 מ"ר, דירות גן 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים בני 6 חדרים. בין הדירות שנמכרו לאחרונה: דירת 3 חדרים בשטח 95 מ"ר שנמכרה במיליון ו-730 אלף שקלים ודירת 5 חדרים בשטח 136 מ"ר עם מרפסת של 15 מ"ר, שנמכרה ב-2 מיליון ו-400 אלף שקלים.

אזור נוסף, שמתחיל להיות מבוקש הינו אזור מתחם משרד החוץ הישן בכניסה לירושלים בו בונה חברה ביאיר את פרויקט הדגל שלה "משכנות האומה". הפרויקט בסגנון אירופאי המשלב בנייה בסגנון ירושלמי ייחודי יכלול כ-700 דירות לצד שדרת קניות אלגנטית בסגנון פריזאי עם מגוון חנויות בוטיק, גלריות ובתי קפה. לאחרונה, נמכרה דירת 2.5 חדרים בשטח של 73 מ"ר במחיר של כ-2.100 שקלים.

סוף, סוף לאחר כמה וכמה קיצים לוהטים ושחונים מגיע קיץ מעורר בירושלים. איציק לוי, מנכ"ל חברת השיווק הותיקה אמבסדור ירושלים, הפועלת מעל ל-30 שנה בעיר, מסביר כי להתעוררות זו יש מספר סיבות. הסיבה הראשונה, לדבריו קשורה לכך ש"לאחר כשלוש שנים, בהן שוק המשקיעים הזרים היה חלש יחסית, בעיקר בשל המצב הכלכלי בעולם, מסתמנת חזרה משמעותית של משקיעים לירושלים. סיבה נוספת היא שלמרות עליות המחירים המשמעותיות שנרשמו השנה ירושלים עדיין מהווה הזדמנות נדל"נית מעניינת, במיוחד לעומת תל אביב וערי גוש דן שרמות המחירים בהן אינן אטרקטיביות יותר."

לוי מציין עוד כי ירושלים נהנית מהנהגה נמרצת של ראש העיר ניר ברקת ומתנופת פיתוח רבתית, הכוללת שיפור משמעותי בתשתיות ותחבורה כמו, חידוש הכניסה לעיר, כבישים עוקפים, רכבת קלה ורכבת מהירה המתוכננת מהשפלה לבירה. כמו כן, מדגיש לוי כי ביחס לגידול המשמעותי באוכלוסייה, היו בירושלים, מעט התחלות בנייה באופן יחסי, דבר שיחזק מאוד את הביקושים.

מניתוח חברת אמבסדור עולה כי האזורים הצפויים להיות מבוקשים בשנה הקרובה הם: פסגת זאב, שכונת תלפיות, הכניסה לירושלים, מרכז העיר ואזור קריית היוכל. לוי צופה בשנים הקרובות ביקושים מתגברים לשכונות שבעבר לא נהנו מפריחה, דוגמת שכונת קריית יובל שעד לא מכבר הייתה שכונה שמיתוגה היה נמוך. לדבריו, המכרזים החדשים שיצאו בשנה האחרונה בשכונה הינם רק ראשיתו של תהליך הפיכתה לאחת המבוקשות בעיר. באזור צפויים להיבנות קרוב ל-500 יחידות דיוור עבור משפרי דיוור.

שכונה ותיקה נוספת בדרום מזרח העיר הינה תלפיות/תלפיות מזרח שעוברת תהליך התחדשות הכולל פרויקטים חדשים ובניית כ-400 יחידות דיוור. לדברי לוי, רוב הרוכשים הינם משפרי דיוור מארמון הנציב ומשכונת ארנונה וזוגות צעירים מבוססים. לדוגמה בפרויקט משכנות דוד, שכונה חברת אוסטיס נמכרת כיום דירת 4 חדרים בכ-1.750 מיליון שקלים. כמו כן תוקם באזור, על קרקעות קיבוץ רחל, שכונה בת כאלף יחידות דיוור שתתאפיין בבנייה לגובה ובבתים צמודי קרקע.

נדב ליסובסקי סמנכ"ל השיווק של ביאיר מעריך כי דירת 4 חדרים תימכר בכ-2 מיליון שקלים. השכונה מיועדת בעיקר למשפרי דיוור מאזור ארנונה. בלב השכונה ייבנה פארק ירוק עם מסלולי אופניים ואטרקציות לילדים. מלבד ביאיר ייבנו באזור חברת אפריקה ישראל, חברת יהלומית פרץ וחברת האחים חסיד. לוי מדגיש כי בצפון ירושלים בולטת במיוחד שכונת פסגת זאב, בעיקר בשל רמות המחירים הסבירות יחסית, הקניון הגדול