

23.4x29.34	31	עמוד 32	העיר כל העיר - נדל"ן	30/03/2012	31491789-2
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					



ירושלים תופסת גובה

אם עד לפני כשנה נחשבה תל אביב לעיר שהובילה בגאון את הרכבת הנדל"נית כשמחירי הדירות בה עולים מדי יום, מחזירה בשנה האחרונה בירת ישראל עטרה ליושנה. כל הסיבות לשינוי בשוק הדירות וכמה תחזיות

פרויקטים משולבים בקהילה

איציק לוי, מנכ"ל ומבעלי חברת השיווק "אמבסדור" הירושלמית, מסביר כי מדובר ב"כלים שלובים". "ראשית", מדגיש לוי, "ירושלים עברה בשני העשורים הקודמים תקופות לא קלות שהתבטאו בנטישת אוכלוסיות חזקות לטובת השפלה, ולפני חמש שנים גם נטישת משקיעים יהודים מחו"ל בעקבות משבר הסאב-פריים. כעת, נוצרה נקודת איזון מעניינת: גם המשקיעים מחו"ל מתחילים לחזור בהדרגה, גם משפרי דיור בחתך סוציו-אקונומי מעל הממוצע מהשפלה ומיתר חלקי הארץ, מגלים התעניינות גוברת ברכישת נדל"ן בירושלים, הן למגורים והן למטרות השקעה, וגם הייתה השקעה משמעותית ביותר של ממשלת ישראל בשדרוג תשתיות התחבורה אל העיר וממנה. "לאחר תקופה ארוכה יחסית, שבה כמעט לא היתה בנייה חדשה באזורים המרכזיים של העיר, אנו מתבשרים כעת

המינהל במחוז ירושלים. ד"ר אודי בר יוסף, מבעלי אתר MNA מחקרי נדל"ן, שבדק במהלך החודשים האחרונים את המגמה, אומר כי בסופו של דבר הנדל"ן, כמו כל דבר בחיים, מורכב מעליות וירידות. "חשוב לזכור", מדגיש ד"ר בר יוסף, "כי ירושלים ידעה בעבר הרבה שנות פריחה ושגשוג, הן בשנים שלאחר מלחמת ששת הימים והן בשנות ה-70 וה-80, שהתאפיינו בגידול משמעותי ביותר של האוכלוסיה בעיר, עד כדי שילוש לכ-700 אלף תושבים כיום [זאת לעומת כ-200 אלף בלבד לאחר מלחמת ששת הימים]. הדבר בא לידי ביטוי בבניית שכונות חדשות מעבר לקו הירוק דוגמת פסגת זאב, נוה יעקב, רמות אשכול, רמות אלון, גילה ועוד, והתרחבות שכונות קיימות במערב ירושלים, דוגמת מלחה, בית הכרם, תלפיות, קרית היובל, רחביה ועוד. בד בבד, מדגיש ד"ר בר יוסף, נהנית ירושלים משטח מוניציפאלי גדול ביותר, כפליים מזה של תל אביב, וקיימות בה עתודות משמעותיות לבנייה שטרם נוצלו, עובדה שתיתן את אותותיה בעתיד בביקושים מתגברים ובעליות מחירים נוספות, גם לטווח הארוך.

בזמן ששוק הנדל"ן התל אביבי נכנס בשנה האחרונה לקיפאון עמוק, והמחירים בו נמצאים במגמת ירידה בשיעור ממוצע של 5% ויותר, הרי שבידושלים לא רק שרמת המחירים לא ירדה, היא אף איזנה עצמה כלפי מעלה בשיעור ממוצע של 4-8%. נתונים מעודדים אלה מציגה לאחרונה לשכת שמאי המקרקעין. אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מסביר כי את המגמה הזו יצרו שתי סיבות עיקריות. הראשונה, מחירי הדירות בתל אביב שעלו בשלוש השנים האחרונות בכ-20% לעומת ירושלים, בה "מיישרים" כעת המחירים קו. השנייה, בירושלים לא היו במהלך העשור האחרון מספיק התחלות בנייה, מה שגרם לביקושים כבושים, שכעת יוצאים מן הכוח אל הפועל.

לדברי דנוס "טוב יעשו ממשלת ישראל והנהגת העיר אם יחזקו את העיר באמצעות שיפור התשתיות הקיימות, יצירת תשתיות חדשות ועידוד אוכלוסיות חזקות מחוץ לבירה לעבור ולהתגורר בתחומה. זאת בהמשך למאמצי הממשלה להגדיל את היקפי השיווק בתחומה". למעשה, מסביר דנוס, מאז תחילת 2012 הוכפל מספר יחידות הדיור ששיווק



31491793-7	30/03/2012	העיר כל העיר - נדל"ן	עמוד 32	32	24.37×30.89
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					



אוהד דנוס: "בירושלים לא היו במהלך העשור האחרון מספיק התחלות בנייה, מה שגרם לביקושים כבושים, שכעת יוצאים מן הכוח אל הפועל"



אמנון רכטר: "רק פרויקטים שישכילו ליצור שיתוף ושילוב בתוך חיי הקהילה, ויהיו שחקן פעיל בחיי העיר יבטיחו את עתיד ירושלים וישמרו על אופיה הייחודי"

שיש בה הכל מכל. מבחינה זו, אומר ליסובסקי, מהווה ארנונה בהחלט תופעה חדשה ומרעננת ומשלבת את האופי הירושלמי הקלאסי והסולידי עם הרעננות של השכונות הירוקות שכמותן ראינו עד כה רק באיזור גוש דן והשפלה.

לדברי חיים קקון, סמנכ"ל השיווק של "בני התיכון", נתוני הלמ"ס האחרונים מראים בבירור על התחלות בנייה רבות בבירה, מחירים יציבים וקצב מכירות מרשים ויוצא דופן ב"מדינת ירושלים", זאת לעומת מצב הקיפאון אשר פקד את ענף הנדל"ן בשנה האחרונה ברוב חלקי הארץ. קקון, מסביר כי מצב זה נובע מהעובדה שזמן רב לא נבנו שכונות חדשות, מה שיצר חוסר גדול ועלייה חדה בביקושים בקרב הירושלמים שהיו צמאים לשדרג את רמת המגורים ולעבור לדירה בפרויקט חדש.

לדברי קקון, הקהל הירושלמי מצד אחד מאוד קלאסי ואנין טעם ומצד שני השתדרג מאוד בשנים האחרונות, טייל בחו"ל, ראה דברים, ולכן כיום הוא מבין ומתמצא הרבה יותר מבעבר בעיצוב ובפרטים הקטנים שעושים את ההבדל ומעניקים תשובה הולמת לכל הדרישות ההולכות וגדלות המתייחסות למגורים פרקטיים, שימוש וניצול נכון במרחבי הדירה עד לתכנון הפרט האחרון ועוד. כדוגמה לכך מביא קקון את פרויקט "טופ ארנונה" שהחברה בונה בשכונת ארנונה הכולל 340 יח"ד, מתוכן יצאו לשיווק 160 דירות מהן נמכרו 130 דירות כשנה לפני אכלוס.

קקון: "בתחילת ינואר התחלנו לשווק עוד 90 יח"ד בשני מגדלים. צריך להבין שמדובר בפרויקט מתוכנן היטב שמסדר יוקרה ויחד עם זאת גם חמימות הירושלמית, כאשר ניתן דגש רב על הפרטים הקטנים שעושים את ההבדל, כמו למשל: נישא לספריה בסלון, פינת אוכל, חלון צרפתי, מרפסת קטנה היוצאת מחדר השינה, פרודור מיוחד ועוד".

עתידה וישמרו על אופיה הייחודי של העיר. לדוגמה מביא רכטר את הפרויקט ברחוב הפלמ"ח בירושלים.

בזכות ההיצע הגדול

גם היזמים הבונים בירושלים סבורים כי ההיצע הנוכחי הגדול של הדירות תורם לפריחת הנדל"ן בעיר. אסף אביב, מנכ"ל חברת מ. אביב: "אין ספק שהירושלמים נהנים היום מהיצע הרבה יותר גדול מבעבר של דירות במיקומים מגוונים עם התאמה לאוכלוסיות השונות המתגוררות בבירה. כך למשל, פרויקט "לב העיר", ההולך ונבנה בין שכונות גבעת מרדכי ורמת בית הכרם, פונה בהחלט למעמד הבינוני של משפרי דיור ומאפשר להם "דירה לכל החיים" במחיר סביר, במיקום מעולה הנהנה הן מאופי של שכונה אוטונומית, מממשק תחבורתי מצוין, מסביבה ירוקה אטרקטיבית ומקירבה לאיזור המסחר והספורט של מלחה".

נדב ליסובסקי, סמנכ"ל השיווק של חברת ב. יאיר, אומר כי שני הפרויקטים המרכזיים, שאותם בונה החברה כיום בירושלים, משלימים זה את זה ופונים לחתכים שונים של אוכלוסיות חזקות המבקשות לחיות בעיר. "משכונת האומה", מדגיש ליסובסקי, פונה לאותם משפרי ומצמצמי דיור בחתך סוציו-אקונומי גבוה המעוניינים לגור "במרכז העניינים", קרוב לבנייני האומה ומוסדות השלטון דוגמת קרית הממשלה והכנסת, קרוב לקו הרכבת הקלה, בצמוד לשדרת חנויות בסגנון אירופי המזכירה מאוד את "כיכר המדינה" בתל אביב, וליהנות מפרטיות מירבית בדירה או פנטהאוז הנשקפים לנופי הבירה מכל עבר. מצד שני, אומר ליסובסקי, הפרויקט אותו אנו מתחילים לשווק כעת בשכונה החדשה ארנונה, מיועד בהחלט לחתך האמצע של משפרי דיור ירושלמים באמצע החיים, שאוהבים את החיים הטובים ורוצים לגור בשכונה

על תחילת שיווק פרויקטים למגורים באזורים מרכזים כמו בית הכרם, מרכז העיר, שכונת ארנונה, קרית יובל, רמת שרת, מלחה ושכונת משואה, פרויקטים שמיועדים בעיקר למשפרי דיור מהסביבה. גם רמות המחירים הגבוהות בתל אביב ובערים אחרות בשפלה, הועילו מאוד בסופו של דבר לירושלים".

לוי מדגיש כי ירושלים מתאפיינת בסופו של דבר בקהל רוכשים נאמן המורכב מירושלמים ותיקים, עובדי ממשלה ומוסדות שלטון אחרים ויהודים מחו"ל שרוצים שלילדיהם יהיה נכס בישראל. השילוב של כל אלה, הוא אומר, הביא בסופו של דבר את התפנית המיוחלת.

האדריכל אמנון רכטר סבור שהמפתח להתאוששותה של הבירה קשור לעובדה שסוף סוף, לאחר שנים רבות, נפתחו הירושלמים לקבל תפיסות מגורים עכשוויות שעל פיהן הצד הפונקציונאלי של סביבת המגורים הינו רק מרכיב חשוב אחד מתוך מגוון האלמנטים שמייצרים מבנה טוב.

רכטר מוסיף כי התפיסה היום הינה שעיצוב המבנה חייב להשתלב בנוף של העיר, ובמיוחד בנוף הרגיש של הבירה הירושלמית. רכטר: "בנוסף לזאת המבנה חייב לצמוח מהקרקע, בצורה שתיוצר קו ראשוני בעל קנה מידה אנושי, המתייחס אל הרחוב ואל הולכי הרגל שבו ושבסופו של דבר תאפשר איכות חיים ברמה גבוהה המשלבת פרטיות מרבית יחד עם אוויר נונף ירושלמי ייחודיים". רכטר, דור שלישי לאדריכלים שטבו, זאב רכטר תכנן את "בנייני האומה" ואביו האדריכל יעקב רכטר, בנה את "מלון קראון פלזה" לשעבר הילטון שהיה המגדל הראשון בירושלים, מדגיש כי "רק פרויקטים שישכילו ליצור שיתוף ושילוב בתוך חיי הקהילה, ויהיו שחקן פעיל בחיי העיר ולא "בית כלא לעשירים" המתבטא במבנה המתנשא על סביבתו ובו לה, יבטיחו את