

ירושלים פנים רבות לה: הזדמנויות נדל"ניות מחוץ למרכז ירושלים



חברת ביאיר - פרויקט "ארנונה אקסלוסיב"

בארנונה, כשהמדינה החלה לשווק בה קרקעות לטובת בנייה רוויה. חברת ביאיר בונה בימים אלו פרויקט מיוחד ברמת ארנונה עם 120 יחידות דיור בשני בניינים בני 11 קומות כל אחד. הדירות בפרויקט בנות שלושה, ארבעה וחמישה חדרים ובניהן דירות גן מרהיבות. מפילוח רוכשים שערכה חברת ביאיר עולה כי למרות שכונת העירייה הייתה להזרים לשכונה צעירים, נראה כי האוכלוסייה שתגור במתחם החדש תהיה בעיקר של משדרגי דיור בשנות ה-40 וה-50 לחייהם. כ-60 אחוזים הינם משדרגי דיור, 18 אחוז זוגות צעירים, והשאר הם בעיקר תושבי חוץ שרובם הגיעו כקבוצות שמתכננות "לעשות עלייה" או לצורך השקעה. החברה מציעה מבצע "פיקס פרייס" כלומר, המחיר שישוכם עם הלקוח בעת הרכישה יהיה קבוע, ללא הצמדה וריבית. שווי ההטבה בין 60-120 אלף שקלים. מחירים בפרויקט "ארנונה אקסלוסיב": דירת 3 חדרים כ-1,690,000 שקלים, כ-80 מ"ר ומרפסת כ-15 מ"ר. דירת 4 חדרים כ-2,240,000 שקלים, כ-105 מ"ר, ומרפסת כ-15 מ"ר. דירת גן 3 חדרים כ-1,860,000 שקלים, כ-80 מ"ר וגינה כ-65 מ"ר.

לדברי אסף אביב, מנכ"ל ומבעלי חברת מאביב הבונה מזה שנים בצור-הדסה, מדובר ביישוב ירוק ופסטורלי אליו מגיעות בשנים האחרונות אוכלוסיות חזקות מירושלים המחפשות לגור ביישוב איכותי המציע שרותי חינוך, תרבות וחיי קהילה עשירים ומגוונים. צור-הדסה שבעבר היה נחשב ליישוב צדדי ולא מוכר, הפך בשנים האחרונות ליעד נדל"ני מבוקש מאד בעיקר בקרב משפרי דיור מירושלים, מודיעין והסביבה ואף מאזור השפלה. אביב מסביר ואומר שהעלייה בביקושים נבעה משתי סיבות עיקריות: ראשית המחירים הגבוהים בבירה הביאו ליציאתם של צעירים שחיפשו אלטרנטיבה זולה יותר בקרבת הוריהם הירושלמים, שנית הממשק התחבורתי והרכבת העתידית לתל-אביב מביאה להתעניינות הולכת וגוברת בהעתקת המגורים לאזור והמוניטין האיכותי שדבק ביישוב שהביא לאוכלוסיות בעלות חתך סוציו-אקונומי גבוה לעבור אליו.

בשנים האחרונות מאביב בונה ומשווקת את "נוף כיתרון" שבה-כיתרון הכולל קוטג'ים דו-משפחתיים בני 6-7 חדרים, בשטח של כ-200 מ"ר על שטח של 260 מ"ר ומרפסת בשטח של 35 מ"ר, כולל הכנה ליחידה נפרדת וחניה מקורה, הנמכרים החל מ-2.3 מיליון ש"ח ליחידה. בנוסף, החברה משווקת מגרשים אחרונים לבנייה עצמית בשטח של כ-400 מ"ר במחיר 1.2 מיליון שקלים ובחודשיים הקרובים עתידה לצאת בשיווק 101 דירות בבנייה רוויה עם תמהיל דירות 5,4,3 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים.

במטרופולין הבירה מתגוררים כיום יותר ממיליון תושבים. מלבד הפרויקטים הנדל"ניים הנבנים כיום במרכז העיר, קיימים לא מעט הזדמנויות חדשות ב"עוטף ירושלים", בתחומה המוניציפאלי של הבירה ומחוצה לו. ארנונה החדשה, גילה, והיישוב הקהילתי צור-הדסה הינן רק חלק מהדוגמאות הבולטות בשנים האחרונות.

לדברי חיים זקן, מנכ"ל ובעלים של חברת חיים זקן הבונה את פרויקט "אחוזה יניב" בשכונת גילה, השכונה הדרומית הולכת ומתקרבת עם הזמן למרכז העיר וצוברת תאוצה מבחינה נדל"נית והן מבחינת האוכלוסייה החזקה והאיכותית שמגיעה אליה. לפי זקן, בשנתיים האחרונות השכונה הפכה לאטרקטיבית בעיני ירושלמים הגרים מחוצה לה הן בשל רמות המחירים שעדיין סבירות ביחס למרכז העיר, הן בשל הפיתוח הסביבתי הרב שהושקע בה, והן בשל החיבור לנתיבי בגין שיצרו ממשק תחבורתי מצויין למרכז העיר ומחוצה לה- לאזור השפלה ותל-אביב. נוצר מצב, אומר זקן, שלא היה קיים בעבר, שתושבים מחוץ לשכונה רוכשים בה דירות, ולא רק משפרי דיור מקומיים המחפשים לשדרג את רמת מגוריהם. לאחרונה, מצייין זקן, מינהל מקרקעי ישראל יצא במכרז גדול לבניית 500 יחידות דיור בגילה ואנחנו בהחלט מתכוונים להתמודד ולהמשיך לבנות בשכונה גם מתוך חשיבה אסטרטגית לחזק גם את השכונות הצדדיות שיש לבירה להציע ולא רק את מרכז העיר וגם בכדי לענות על הביקושים הנדל"ניים למגורים איכותיים במחירים הוגנים. נכון להיום, מדווח זקן, ב"אחוזה יניב" אוכלסו 2 מתוך 6 בניינים המונים בסה"כ 102 יח"ד כשמרבית הדירות נמכרו. הפרויקט כולל תמהיל דירות 4-5 חדרים הנמכרות החל מ-1.7 מיליון ש"ח לדירת 4 חדרים. בימים אלה משיקה חיים זקן את הפנטהאוזים המשקיפים לנוף מרהיב ופתוח לעבר הרי ירושלים ומתפרשים על פני קומה שלמה, בשטח 140 מ"ר עם מרפסות של 100 מ"ר, בתוספת שתי חניות ומחסן במחיר מבצע אטרקטיבי תחילה לתושבי גילה בהחל מ-2,550,000 מיליון שקלים.

ניר יחזקאלי, מנכ"ל חברת ביאיר הבונה את פרויקט "ארנונה אקסלוסיב", זאת הפעם הראשונה מזה שנים רבות שמוקמת שכונה חדשה בתוך שכונה קיימת בירושלים. להבדיל משכונות פסגת זאב וגילה, מדובר בשכונה חדישה לחלוטין המשתלבת עם שכונה וותיקה, בעלת קונספט של אחידות אדריכלית עם כל השטחים הציבוריים הנדרשים לרוכשים ובני משפחותיהם. רמת ארנונה נהנית גם מתכנון מוקפד וגם שומרת על בידול וצביון בעל ניחוח ירושלמי מובהק, במיקום נגיש ונוח. לפני מספר שנים חל שינוי במגמות הבנייה



חברה מ. אביב - פרויקט "נוף כיתרון"



חברה חיים זקן - פרויקט "אחוזה יניב"