

26.81x28.49	1/3	1	עמוד	ממון -	28/12/2021	80022380-3
שמאות מקרקעי אסחיים מטיילתי - שמאות מקרקעין - 89427						

ידיעות אחרונות

ממון שלישי



הערים
והשבונות
שיזנקו

2022 מה מחכה לנו?

הערים שיעשו קפיצה בי-2022

קריית אונו, שכונת קיראון | שמאית המקרקעין נחמה בוגין: "בשכונת קיראון בקריית אונו יצאו לדרך פרויקטים של פינוי בינוי, שיניבו 2,500 יחידות דיור חדשות. רוב הפרויקטים ממוקמים על או בקרבת רחוב לוי אשכול, שחוצה את השכונה"

צילום: קוסי קואקוס, שאל גול, טל שחר, צביקה טישלר, שיראל עמיר



החשיבות של קרבה לצירי תנועה משמעותיים, מערכת חינוך ושטחים ציבוריים • הביקוש לדירות בישראל רק הולך וגדל למרות שהמחירים נוסקים • וגם: הבעיות שצפויות השנה בענף הנדל"ן • אורי חודי

נדל"ן

שנת 2021 תיזכר כמשמעותית מאוד בענף הנדל"ן למגורים, ולא לטובה. אחרי שנראה היה כי הקורונה תקפיא את הענף, ההפך הוא שקרה - הנדל"ן למגורים שבר שיאי ביקוש, ומחירי הדירות נסקו. מחירי הדירות רשמו עלייה שנתית של למעלה מ-10%, ויכול להיות שזה לא הסוף. שר האוצר, אביגדור ליברמן, צופה שנמשיך לראות עלייה של עוד 5% ב-2022, ואולי גם 10%. זה אומר שדירה שעלתה בתחילת השנה מיליון שקל תעלה 200 אלף שקל יותר בסוף השנה הבאה

"התחדשות עירונית היא צו השעה"

2022 עתידה להיפתח עם ארגו כלים חדש לנדל"ן. מדובר בחקיקה ענפה שאושרה וחקיקה נוספת שנמצאת על הפרק בכל הקשור להתחדשות עירונית למשל, וגם תקציבים שטרם נראו כמותם. בנוסף, תוכנית משמעותית לתחום הדיור

פורסמה ע"י שרי הבינוי והשיכון, הפנים והאוצר, ובעוד מספר חודשים נוכל להתחיל ולראות את השפעותיה. נתון מעורר שפורסם לאחרונה מעיד כי מאמצי הג' דלת ההיצע נושאים פרי והיקפי שיווק הקרקע כמו גם היקף המכרזים שנסגרים בהצלחה, נמצאים בעלייה. אולם התחלות הבנייה לא מצליחות בינתיים להאמיר באותו שיעור.

"התחדשות עירונית היא צו השעה, ותמשיך להיות נדבך משמעותי בפעילות מינהל התכנון", סבורה מנכ"לית המינהל, דלית זילבר, "אנו רואים בהרחבת היצע הדיור באופן של ציפוף המרחב העירוני הקיים, אופק תכנוני לתוספת יחידות מגורים ולשיפור והשבחה של המרחב העירוני הקיים, והרחבת המענה לצורכי תושבים וקהילות במרחב העירוני מאידך".

עם זאת, יש מי שסבור שכדאי שהש" לטון ינקוט בעוד מהלכים. "השנה הבאה תלויה קודם כל ביכולת הממשלה לבצע

החלטות שכבר קיבלה, שלפיהן יש לייצר תוספת היצע גדול של דירות למשק", אומר נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, ראול סרוגו.

החסמים הביורוקרטיים מפריעים

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המ" קרקעין, נותן את חוות הדעת: "תוכנית הדיור הממשלתית שהוצגה השנה מבורכת ומציעה מהלכים משמעותיים לטיפול בשוק הנדל"ן. נראה כי השרים מבינים את צו השעה, אך עליהם להבין כי השוק במצב חירום, ואם לא תהיה תוכנית חירום נקודתית להגדלת היצע הדירות, בעוד שנה-שנתיים נתעורר למצב בעייתי עד קטסטרופלי. תוכנית החירום צריכה לטפל בין השאר בחסמים בירוקרטיים, שינוי שיטת המכרזים ברמ"ק, הגברת קצב מתן היתרי הבנייה, וזאת לצד המשך עידוד התחדשות עירונית, שיפור תשתיות התחבורה, יצירת מקומות עבודה,

והגדלת תחום השכירות ארוכת הטווח".

בונים שכונות בלי תשתיות

צחי כץ, יו"ר איגוד מהנדסי ערים ומהנדס העיר מודיעין-מכבים-רעות, חושב שהבעיות של 2021 כל כך משמעותיות שלא נראה אותן נפתרות ב-2022: "אחת הבעיות הגדולות שענף הנדל"ן מתמודד איתן היום אלו התשתיות. בבנייה החדשה הן לא מתוכננות ולא מבוצעות מספיק זמן מראש, מה שגורם בסופו של דבר לעיכובים במתן היתרי בנייה בשכונות וגם באיכלוסים. בכל מקום בעולם בו נים קודם את התשתיות ואז מתחילים שכונת מגורים, בישראל לא. אי אפשר לקבל תכנון טוב אם כל הזמן עסוקים רק במהירות". עוד אומר כץ: "רוצים לבנות עוד והרבה, אבל אין מספיק מנופים, אין מספיק מהנדסים ומתכננים. הקבלנים שבונים שכונות חדשות הם אותם קבלנים שבונים גם בהתחדשות עירונית. המדינה



כפר-סבא | דינאלה פז ארז, בעלים ומנכ"ל חברת פז כלכלה והנדסה: "מחירי דירות ארבעה חדרים עומד היום על 2.2 מיליון שקל, נמוך משמעותית מהערים הסמוכות בשרון. אזורי התעסוקה בעיר מבוקשים ע"י חברות היי-טק, והרחבת כביש 4 וכביש 531 שיפרה את הנגישות לכפ"ס"



גני תקווה, שכונת גנים צפון | אוהד דנוס, שמאי מקרקעין: "רמת מחירים שפוייה, נהנית מקרבה לצירי תנועה משמעותיים, מתאביינת בבנייה חדשה של מגדלים לצד כמות גדולה של שטחים ציבוריים. מערכת חינוך מובילה ואוכלוסייה מחתך סוציו-אקונומי גבוה"

13.14x32.41	3/3	עמוד 5	ממון	ידיעות אחרונות - ממון	28/12/2021	80022347-6
שמאות מקרקעי SK חיים מסילתי - שמאות מקרקעין - 89427						



בת-ים | שמוליק כהן, מבעלי SK שמאות: "עיר שמתחילה לזהור. שכונת בארן הים בדרום מערב בת-ים ומרכז העיר במוקד הבנייה. הפוטנציאל מתחיל להתממש, בטח כשמשוים את מחירי הדירות ליד הים לאלה בת"א. בשנה הבאה הרכבת הקלה אמורה להתחיל לבעול בעיר"

דניאלה פז ארז, בעלים ומנכ"לית פז כלכלה והנדסה, ממליצה לשים עין על כפ"ס: "לעירייה תוכניות עתידיות לפיתוח העיר ולתוספת יחידות דיור בשטחים פתוחים וגם במסגרת התחדשות עירונית במרכז העיר. איזורי התעסוקה בעיר הופכים למבוקשים, ובנוסף הרחבת כביש 4 ו-531 שיפרה את הנגישות. הצפי הוא שהביקוש יעלה ואיתו גם המחירים". שמאית המקרקעין נחמה בוגין מסמנת שני מיקומים שלהערכתה יפרחו ב-2022: "אזור הוא יישוב שנמצא מתחת לרדאר, והסיבה שהוא עדיין לא מימש את הפוטנציאל נובעת מהעובדה שהייתה בו מעט מאוד בנייה חדשה, והוא לא נהנה מהתחדשות משמעותית כפי שמצופה מיישוב הנמצא במיקום כל כך מרכזי. בשנה הקרובה עתידים לצאת לשיווק מספר פרויקטים משמעותיים של התחדשות עירונית, שיכללו מאות יחידות דיור ויספקו מלאי נהוג של דירות חדשות שעד כה לא היו בנמצא. המקום השני הוא שכונת הצרות המושבה ברחובות. מדובר בשכונה חדשה יחסית הנמצאת בשלבי בנייה מתקדמים. מוקמים בה מרכזי חינוך וקהילה, אזורי מסחר ותעסוקה ובעתיד הקרוב תיפתח בה תחנת רכבת חדשה".

חייבת ללכת לפריפריה, צפונה ודרומה, לספק תשתיות רחבות של תעסוקה ותחבורה ציבורית. לחשוב היום 20 שנה קדימה על אזורי תעסוקה בפריפריה, אחרת לא יהיה פיתרון".

המלצות מומחי הנדל"ן

אז באילו ערים צפויות עליות מחירים משמעותיות? לשם כך כינסנו מספר מומחי נדל"ן. אהוד רנוס, לשעבר יו"ר לשכת השמאים, ממליץ על שכונת גנים צפון, בגני תקווה: "השכונה מתאפיינת בכנייה חרישה של מגדלים בני 16-22 קומות בסטנדרט גבוה, תוך שמירה על מרווחי בנייה גדולים, לצד כמות גדולה של שטחים ציבוריים. רמת המחירים נחשבת שפויה ביחס לאזורים ולשכונות אחרות במרכז, כך שהציפייה היא שמגמת העלייה תימשך".

שמוליק כהן, מבעלי חברת SK שמאות, מסמן את בתים כעיר שמחירי הדירות בה יעלו: "אחרי לא מעט שנים של הזנחה, העיר נמצאת בצמיחה. נכנות בה מאות דירות במגדלים ומתוכננות עוד אלפי דירות נוספות. כמו כן, יש התחדשות עירונית עם מספר פרויקטים גדולים של פינוי בנינו".



אזור | שמאית המקרקעין נחמה בוגין: "באזור יש לפחות ארבע תוכניות משמעותיות של התחדשות עירונית, כאשר בעשור הקרוב צפויים להיבנות כ-2,800 יחידות דיור, דבר שעתיד להכפיל את אוכלוסיית היישוב"