



פרויקט "משכנות האומה", קרדיט יח"צ

# קיץ נדל"ן חם בירושלים

הקיץ השנה, הינו מיוחד במינו בירושלים. בניגוד לעונת המלפפונים שאפיינה לא מעט קיצים קודמים, מורגשת בעליל עלייה בביקושים לדירה, הן בקרב משפרי דור ירושלמים, הן בקרב משקיעי נדל"ן והן בקרב "בניס השבים הביתה".



ארון כהן

המפתח למגמה החיובית, מסביר ארון כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, הינו בשלושה גורמים עיקריים: האחד, רמת מחירים סבירה, נמוכה בעשרות אחוזים לעומת תל אביב ועוד ערים רבות נוספות בשפלה. השני, השקעות הולכות וגדלות של הממשלה בתשתיות בבירה. השלישי, העדר היצע מספיק. החבירה של שלושת הגורמים הללו יצרה בשנה האחרונה את הביקושים, חלקם ביקושים כבוסים שהיו עוד בשנים הקודמות, ובאו לידי מימוש בשנה האחרונה, במיוחד במהלך שני הרבעונים האחרונים.

**אדריכל הראל ניר, HNA אדריכלים**, רואה מרכיב חשוב נוסף, המתבטא ביציאה הדרגתית של שוק הדירה הירושלמי מהשמרנות שאפיינה אותו במהלך עשרות שנים. הירושלמים, מסביר ניר, טיילו בעולם הרחב, בדומה לעמיתיהם התל אביבים, ספגו השפעות רבות של אדריכלות יצרנית, תכנון מתקדם של בניינים, כולל האפשרות להתגורר במגדלים, מה שהיה עד לעבר הלא רחוק בבחינת "טאבו".



הראל ניר

וכן גם לגבי "פסיליטיס" דוגמת לובי מפואר, מרפסות שמש, מעליות מהירות וככלל מפרט מפתח. עובדה זו, מדגיש ניר, תבוא לידי ביטוי מתחזק והולך בשנים הקרובות ותהפוך את שוק הדירה הירושלמי למעניין, צבעוני ויצירתי לעומת כל מה שהכרנו עד כה.



דפנה גבור-חייבי

עוד דפנה גבור-חייבי, ממשרד עורכי-הדין גבור, המומחה לבתים משותפים ונציגות ידירים, רואה בנושא זה "סמן ימני" של התאוששות שוק הדירה בבירה בשנים האחרונות ובמיוחד השנה. עד לאחרונה, מסבירה גבור, השוק הירושלמי היה לא רק מאוד מקובע ושמרן, אלא גם נעדר את ה"וייבי" של התחדשות עירונית, לא במרכז העיר ולא בשכונות שמסביב. העובדה שהשנה הנושא הפך לשיחת היום בעיר וגם הולכים ויוצאים לדרך פרויקטים כאלה, הן של פינוי בינוי, ובמקביל גם תמ"א 58, נוצרה סיטואציה חיובית שלפיה "ירושלים הצטרפה סוף

סוף לשוק הדירה הישראלי", וזה בהחלט מכשר טובות.

**ניר יחזקאלי, מנכ"ל חברת ב. יאר**, הבונה בין היתר את פרויקט היוקרה "משכנות האומה" בקריית הלאוס שבכניסה המערבית לבירה, אומר כי החוות ההולכת ומשתפרת של הכניסה לעיר, הן ויזואלית והן מבחינת תשתיות כבישים, זאת כולל כניסה נוספת מתוכננת וכן הרכבת המהירה לתל אביב, שנמצאת כיום בחיתוליה ועדיין לא באה לידי ביטוי משמעותי, כל אלה יחדיו, מייצרים "בבואה" חדשה, ערכית, מודרנית ואטרקטיבית לבירה, כשנוסף על כל אלה, כמובן, קידום קריית הלאוס, כולל בית ראש הממשלה החדש, שתהווה את חוד החנית וגולת הכותרת של הבירה בעשור הקרוב, ובכלל, ותמשיך להביא לעיר קהל רוכשים חזק של משפרי דור, כמו גם משקיעים מהארץ ומחול.



ניר יחזקאלי

**הילה מילר, סמנכ"לית השיווק של חברת מ. אביב**, הבונה את פרויקט "לב העיר" ברמת בית הכרם החדשה, סמוך ל"נתיבי בגין" רואה את סוד ההצלחה בארבעה גורמים עיקריים: מוצר נדל"ני איכותי, סביבת מגורים משובחת, מחיר בר השגה, בוודאי ביחס לגודל ואיכות הדירות ונגישות תחבורתית מעולה. לדברי מילר, הביקושים באים לידי ביטוי בכל סוגי הדירות, החל משלושה וארבעה דרך חמישה חדרים וכן כפנטהאוזים המשקיפים אל הנופים המוריקים של העיר ועמק הצבאים הסמוך.



הילה מילר



יהודה הרציג

**היום יהודה הרציג, בעלי קבוצת הרציג נדל"ן**, הבונה בכל הארץ הן במסגרת בנייה רגילה והן בהתחדשות עירונית, רואה את התפנית החיובית בעיקר בשני גורמים: האחד, לאחר שנים רבות של נסיגה לאחור, הבינה ממשלת ישראל שצריך להשקיע בבירה לא רק בדיבורים, אלא גם במעשים, ועובדה זו חלחלה בהדרגה כלפי מעלה, הן בקרב מקבלי ההחלטות בבירה, הן היומים והקבלנים והן בקרב לקוחות הקצה. השני, שוק הדירה הירושלמי שפעל עד לעבר הלא רחוק כ"ששאנץ" מאוד ברור של בניינים חד

גוניים ללא לובי סביר ווללא דגש כמעט כלל על חוותם, עובר כעת מהפך של ממש, ובקרוב מאוד יוצאו בבירה השמרנית, לשעבר, שכונות ובניינים יצרתיים, כולל סביבת מגורים מטופחת עם "ייבי" שלא ייכולו מזה של תל אביב וערי גוש דן.

**אמיר רוזנבלום, יועץ לניהול ותחזוקת מבנים ובעלי "עידן ש.נ."**, רואה את האתגר בשנים הקרובות, ובכלל, להאמין את ניהול ותחזוקת המבנים לשינויים הדרמטיים שעומדים לקרות. אם עד לאחרונה, מסביר רוזנבלום, היה די בוועד בית מצומצם שהיה משלם את החשבונות, עסוק בגבייה מהדיירים ושוכר שרותים של מנקה עם מגב ומבשם אוויר, הרי שבקרוב מאוד, ובדומה לעיר העברית הראשונה, יהיה צורך בחברות ניהול שיתפעלו את המערכות המתוחכמות והמורכבות, ישכרו את השרותים של קונסיירז' וצוות תחזוקה בינו הסכמי שרות עם קבלני משנה למערכות המורכבות כגון מעליות, גילוי אש ועשן, וכי. עובדה זו, מחד גיסא, תצריך פתרון מעשי עבור רבבות ירושלמים שלא היו מורגלים בכך. מאידך גיסא זה בהחלט יביא לבירה הרבה קהלים חדשים במחוז, הן ישראלים והן משקיעי חו"ל, וידחפו את שוק הדירה בכלל. אין ספק שניהול ותחזוקה מקצועיים, כמקובל במדינות שונות בעולם, יהיו מנוף לנדל"ן איכותי ולעלייה באחוז המשקיעים מחולל בנדל"ן בישראל ובירושלים בפרט.



אמיר רוזנבלום

**ואחרי כל התחזיות האופטימיות הללו, מהן ההפתעות שאנחנו צפויים להן במהלך השנה הקרובה ובכלל? קשה לדעת, אומר אדריכל הראל ניר.** אחת הבעיות הקשות של ירושלים במהלך השנים, היתה באופן פרדוקסאלי דווקא מדיניות הבניה הנוקשה שבאה לידי ביטוי בין היתר בשימוש באבן ירושלמית, קווי בנייה מוגדרים והגבלות קשות, למשל על בניית מגדלים, כל זאת מחשש שזה יהרוס, כביכול, את קו הרקיע של העיר. אני סבור שצריך לשקול מחדש מדיניות זו. בכאריז, לזוגמא, חששו אותו הדבר כשכנו את מתחם גורדי השחקים "לה דפאנס", מה שהתברר בסופו של דבר כהצלחה גדולה וכאחת ההצלחות הגדולות של עיר האורות במהלך העשורים האחרונים.

**עורכת הדין דפנה גבור-חייבי** סבורה כי עצם העובדה שבדור הבא הירושלמים יבינו שדידה זה לא רק מטרוא, חדרים וקירות, אלא גם אנשי מקצוע מלווים, דוגמת חברות ניהול ועורכי דין, כל אלה יתפכו את שוק הדירה בבירה להרבה יותר מקצועי ומכוון מטרה ולא אנטרוניסטי כפי שהיה עד לאחרונה. אני צופה, תחרות קשה מאוד לתל אביב כבר בשנים הקרובות, והירושלמים, זה לא סוד, הינם קשי עורף מלא יותרו בקלות על המיץ.

קרדיט תמונות: חן ליאונרד, סיון שחור, יח"צ