



הדמיה של יובלים סנטר בפארק רייספלד

שיר השכונה

הטרנד הנדל"ני למשפחות הוא שכונות שנבנו במיוחד למען, עם מוסדות חינוך, פארק ומרכז מסחרי צנוע, שמחליף את הקניון בעידן שבו חלק גדול מהקניות עבר לאונליין

דוגמה לכך היא קניון ארנה, שרכשנו לפני כשנתיים. עד אז לא נעשה במיקום הטוב שלו - הסמוך לים ול-מרינה - שימוש שתואם את הסביבה, ולכן חלק בלתי-נפרד מהתוכנית להשבחתו כולל חיבור לחוף הים ול-מרינה באמצעות פתיחת מעברים למתחם ויצירת חלל פתוח ומואר.

אורן גלזר, זכייין משותף באנגלו סכסון תל אביב ומנכ"ל החטיבה המסחרית, מסביר שהביקוש למרכזים המסחריים השכונתיים לא מגיע רק מכיוונם של תושבי השכונה, אלא גם מצדן של חנויות רבות שמזהות את הפוטנציאל בשכונות המשפחתיות הללו ורוצות לקחת בהן חלק. "רשתות רבות, מסופרים ועד הסע-דה, מוכנות לשלם שכירות גבוהה בשביל לקבל נתח מהשוק הזה. באופן יחסי, גם מחירי השכירות במרכזים הללו נמוכים יותר בהשוואה לשכירות בקניונים, ודמי הניהול נמוכים בהרבה. כך שגם אם לוקח זמן 'להת-ניע', השילוב של מחיר נמוך וקהל יעד מוגדר שזקוק לשירותים הללו הופך את המרכזים האלה לאטרקטיביים מאוד."

חלק מהשינוי בא לידי ביטוי גם בטרנד עירוב השי-מוש ההולך ותופס תאוצה: בשנים האחרונות חזרה המגמה של תכנון בנייני מגורים המשלבים מרכזי מסחר ומשרדים שכונתיים. "במדינה שבה האוכלוסייה גדלה ומלאי הקרקעות מצטמצם, יש חשיבות אדירה לניצול נכון ומיטבי של מעט הקרקעות הזמינות", מס-בירה רחלי בריזל, סמנכ"לית שיווק באשרד מקבוצת אשטרום, "זה הרציונל של ועדות התכנון שמקדמות היום יותר ויותר בנייה עם עירוב שימושים. אך הבי-קוש לעירוב שימושים מגיע גם מצד הרוכשים, שלאור העלייה המתמשכת בזמן שהם 'מבילים' על הכביש, מביעים עניין באפשרות להגיע למינימרקט, לבית

פתיחת מקומות תעסוקה בתוך השכונה". דוגמה לצורך הגובר למרכזים שכונתיים בשכונות אפשר למצוא בשכונת רמת אמיר החדשה בקרימה צורן, שבה מקימה חברת רוטשטיין מרכז מסחרי חדש. "מאחר שרמת אמיר היא שכונה חדשה, למשפחות הצ-עירות הגרות שם אין מענה לצורכי היומיום", אומרת אורטל ליבר, סמנכ"לית השיווק בחברה, "בין אם זה לקנות אקמול ובין אם זה ללכת עם הילדים לאכול גלידה אחר הצהריים. מרכז Rotshtein's, שיתפרש על כ-5,000 מ"ר ויכלול סופרמרקט, מסחר ומזון, פארם, אופנה, משרדים, סטודיו למחול ומרפאות. המ-רכז יהיה הלב הפועם של השכונה, ייתן מענה לצרכים של התושבים ויעניק ערך מוסף לשכונה המתגבשת וכן למושבים הסובבים".

השינוי בהרגלי הצריכה המשפחתיים משתקף גם בדבריו של דן מנחם, שותף בקרן ריאליטי להשבחת נדל"ן: "לאחרונה מדברים רבות על הרלוונטיות של קניונים בעידן השופינג אונליין, וההבנה שמתבססת בתחום היא שהדרך היחידה לגרום לאנשים לצאת מהמחשב ולקנות בחנות ממשית היא לתת ללקוח ערך מוסף. לכן אנחנו רואים שקניונים רבים מקיימים פעילויות ואטרקציות מגוונות נוספות לקהלי היעד השונים, כמו חנויות פופ-אפ למותגים שבדרך כלל נמצאים באינטרנט והופכים לחנות פיזית זמנית. דרך נוספת לתת ערך מוסף טמונה בתכנון. מתחמי קניות רבים נבנו בשיטה של קופסה סגורה, ולא תמיד יש להם קשר לסביבה, ולכן הם גם פחות מזמינים אנשים להיכנס אליהם. בשל מזג האוויר הנוח השורר כאן במרבית ימות השנה, לא תמיד יש הצדקה לחללים סגורים, והיום אנחנו בהחלט בודקים איך לפתוח, לה-תאים ולהפוך את מתחמי הקניות לידידותיים לשכונה.

אפילו נדל"ן, הרכישה הסולידית ביותר בחיינו, היא לפעמים עניין של אופנה. בעבר רצו משפחות להתגורר כמה שיותר קרוב למרכז העיר, ואחר כך נדמה היה שכל מי שיכול להרשות לעצמו חולם על בית צמוד-קרקע במושב. אך כיום חזרו לככב ברשימת הביקוש שכונות המיועדות למשפחות, שבהן הכל נמצא במרחק הליכה מהבית. יש סידור לילדים, שיכולים לרדת למטה לשחק בגינה בדיק כמו שאנחנו ההורים עשינו בשעתו, ונדמה כי החזרה לחיי קהילה הדוקים היא משהו שמשפחות רבות מחפשות.

העלייה בקניות אונליין לצד העלייה בזמן שישרא-לים "מבילים" על הכבישים הובילו למגמה שהולכת ותופסת תאוצה: חזרתם של המרכזים המסחריים הש-כונתיים, המיועדים לתושבי השכונה ומהווים פתרון לא רק לקניות ולסידורים, אלא גם לבילוי אחר הצה-ריים עם הילדים במרחק הליכה מהבית.

"בשנים האחרונות, חלק ניכר מהבנייה החדשה הת-מקד בהקמת שכונות חדשות ומגובשות, שבהן גנים, מתנ"ס, ולעתים אף בתי ספר, מה שאומר שהמשפחה יכולה לבלות את רוב זמנה בתוך השכונה", אומר עופר זרף, מנכ"ל ובעלים של "יסודות איתנים", שמסיימת בימים אלו את הקמתו של מרכז מסחרי בשכונת גוונים במצפה רמון, "הדבר לא רק נוח מאוד וחוסך זמן מיותר בפקקים, אלא גם מסייע ביצירת קהילות בתוך הש-כונה. אל המגמה הזאת נכנסו באופן טבעי המרכזים המסחריים השכונתיים, המחליפים את הקניונים משום שהם פרקטיים ונגישים הרבה יותר, ונוחים בעיקר לק-ניות יומיומיות שאפשר לעשות ברגל, תוך כדי איסוף מהגנים. כמו כן, כחלק מהמגמה נראה בעתיד מרכ-זים מסחריים שבהם ישולבו גם משרדים, והם יאפשרו

חברות הנדל"ן הטובות ביותר למשפחה:



אפריקה ישראל: קבוצת אחזקות והשקעות בינלאומית, הפעילה בישראל וברחבי העולם באמצעות חברות נדל"ן, בנייה ותשתיות, תעשייה ומלונאות. AFI Group היא מקבוצת ההשקעות הגדולות במדינה והיא מקיפה גם חברות ציבוריות הנסחרות בבורסות בתל אביב ובלונדון. האסטרטגיה של החברה כוללת מיקוד בפעילות הליבה בתחומי הנדל"ן, הבנייה, התשתיות והתעשייה.

ישראל קנדה: הקבוצה עוסקת באיתור, ביזום ובהשגת נכסים, ופועלת באמצעות פלטפורמה הכוללת את החברה הציבורית ישראל קנדה ושלוש חברות פרטיות. במשך שני עשורים משקיעה קבוצת ישראל קנדה במיזמי נדל"ן נבחרים בארץ ובעולם ומעניקה למשקיעיה הנאמנים מבחר רחב של אלטרנטיבות ייחודיות להשקיע עות מניבות. אסטרטגיית ההשקעה של הקבוצה פותחה עם השנים, והיא מקפידה לשים את האצבע על המגמות הקיימות בשוק, להעריך את המגמות העתידיות ולזהות פוטנציאל להשקעה חכמה.

אקרו שיכון ובינוי: אקרו נדל"ן היא מהחברות המובילות בתחום הנדל"ן בישראל, והיא מתמחה בהקמת פרויקטים רחבי היקף. במשך השנים היא הקימה מגוון רב של פרויקטים למגורים, משרדים, מסחר ומלונאות. עם בעלי מניות אקרו נדל"ן נמנית חברת הביטוח הפניקס, המעניקה לחברה גב כלכלי חזק ואיתנות פיננסית.

פרי נדל"ן: הזרוע הנדל"נית של קבוצת אלדר פרי החברה נחשבת למקצועית ולפורצת דרך ומתמחה בתכנון פרויקטים, בהשבת קרקעות ובכנייה למגורים ולמסחר בארץ ובעולם. פעילות החברה מתמקדת בתחומי בנייה למגורים ולמסחר, התחדשות עירונית, תכנון והשבת קרקעות, ארגון וניהול קבוצות רכישה ובתכנון ובנייה של יותר מ-1,500 יחידות דיור בישראל, חלקן במתכונת יזמות וחלקן במסגרת קבוצות רכישה.

אשרד חברה לבנייה בע"מ: החברה, מקבוצת אש"ר ורם ובניהולו של ארנון פרידמן, היא מהזימות המובילות בישראל בתחום המגורים. לחברה איגרות חוב הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב והיא עוסקת בייזום, בפיתוח ובשיווק של פרויקטים למגורים איכותיים ברחבי הארץ.

אשטרום: קבוצת אשטרום נוסדה ב-1963, ומאז דואגת להפעיל את כל החברות הבנות שלה באופן שיעניק מעטפת פתרונות מושלמת, תחת קורת גג אחת, לכל פרויקט בארץ ובעולם. הקבוצה פועלת בתחומים רבים, בהם קבלנות, תעשיות, זכינות, מגורים ונכסים. במאי 2014 ערכה הקבוצה הנפקה ראשונה ומוצלחת בבורסה לניירות ערך בתל אביב והיא נסחרת במסגרת תל אביב 125.

אלקטרה מגורים: חברת המגורים החדשנית בישראל היא חברה בת מקבוצת אלקטרה, הפועלת במתכונת של חברה יזמית, צעירה, יצירתית ודינמית, שחזונה הוא לשנות את עתיד המגורים בישראל. הפרויקטים של אל-קטרה מגורים מצטיינים באיכות בנייה ובהקפדה על כל פרט, בשימוש בחומרים איכותיים ביותר, בטכנולוגיות חדשניות ובתפיסה אדריכלית יצירתית ומתקדמת.

קרון נדל"ן: עוסקת בפיתוח של נדל"ן למגורים ונכסים מניבים. החברה בונה אלפי יחידות דיור בכל רחבי הארץ וכן מבצע עבודות קבלניות וניהול נכסים באמצעות החברה הבת שלה אל-הר. קרון נדל"ן היא מבית קרון ישראל, העוסקת גם בתקשורת, בטכנולוגיה ועוד.



דירת 5 חדרים ששטחה 121 מ"ר ו-12 מ"ר מרפסת. דוגמה נוספת לשכונה חדשה היא מתחם "גבאי תל אביב", המוקם בלבה של שכונת כפר שלם בדרום העיר. זהו פרויקט בן כ-600 יח"ד המשתרע על פני כ-14 דונם וכולל תשעה בניינים בני 3 עד 25 קומות. המתחם כולל גם פארק פנימי לרווחת המשפחות המתגוררות במקום וכן חדרי דיירים, חדר כושר משותף וג'ימבורי. כחלק מהמתחם יוקמו 1,600 מ"ר של שטחי מסחר, שאותם החברה תשכיר למספקי שירותי נוחות לטובת הקהילה הגרה במקום כמו סופר, פארם וקופת חולים.

בשורה נבנית כיום השכונה החדשה "הדרים", שהותאמה במיוחד למשפחות, לילדים ולנוער. השכונה נה תוכננה לפרטי פרטים בהשראת מודלים מסקנדינביה, ואחד העקרונות המנחים החשובים ביותר הוא היותה בטוחה ונגישה, שכן היא מרושתת במערכת גשרים ושבילים להולכי רגל, המתאימים במיוחד לילדים ומייצרים הליכה בטוחה מהבתים למוסדות החינוך והגינות, ללא חציית כבישים. כך הילדים עצמאים יותר וההורים שקטים ורגועים יותר.

שכונת "הדרים" תכלול מאפיינים יוצאי דופן המיועדים למשפחות כגון מגרש משחקים לפעוטות ושביל המיועד לבימוכות, לצד פארק בשטח של כ-100 דונם. לאורך הפארק ייסללו שבילי הליכה ואופניים וכן יוקמו מגרשי משחקים, אזורים למתקני כושר ופי-קניק, גינות כלבים ועוד. במרכז הפארק ישתרע אגם מלאכותי בשטח של כשני דונם, וסביבו אמפי דשא, בתי קפה ומגרשי משחקים. עוד תכלול השכונה קריית חינוך ענקית עם בתי ספר, גנים ופעוטונים. תקציב הפיתוח שהקצתה הרשות לשכונה עומד על קרוב לרבע מיליארד שקל.

קבוצת אלמוג בונה בשכונה את פרויקט אלמוג שוהם A-LA-PARK, הנמצא במיקום הטוב ביותר בשכונה, בקו הראשון לפארק. לדברי רו שרייבר, סמנכ"ל השיווק: "הרוכשים מחפשים איכות חיים ורוצים לדעת מה הם מקבלים כשהם יוצאים מהבית. שכונה בטרחה ומלאת מרחבים ירוקים מספקת ערך עצום, בעיקר בעידן שבו מבלים מול מסכים שעות רבות". ♦

המרקחת או לבית הקפה השכונתי בלחיצת כפתור של מעלית, בלי להידרש לנסיעה ברכב, ובכך להמיר את הזמן הזה בזמן בילוי אמיתי ואיכותי עם המשפחה. כך, למשל, בפרויקט 'לב גני תקווה' של אשרד וצמח המ-רמן, הדיירים יוכלו לעבוד, לגור ולבלות באותו בניין, שכן נוסף למגדלי המגורים, הפרויקט כולל מרכז מסחר ומשרדים בן שתי קומות, שבו בתי קפה ומסעדות, חנויות וסופרמרקט, פארם, קופות חולים, חדרי חוגים ועוד".

שכונות לדוגמה

את מתחם המגורים "רמות השרון" מקימה חברת "רמות בעיר", הנמצאת בבעלות משותפת של קבוצת יובלים וישראל לוי ומנוהלת בידי עו"ד אליאב מימון. זהו מתחם התחדשות עירונית רחב היקף ברחוב החלוץ ברמת השרון, שבמסגרתו מוקמים ארבעה מגדלי מגורים בני 23-26 קומות. בסך הכל יוקמו במתחם 588 יחידות דיור חדשות, במקום 168 יחידות דיור ישנות. שטחו של הפרויקט כ-13 דונם, והוא יכלול פארק פנאי חווייתי ייחודי במתכונת של family club ומתחם של חוגים ופעילויות לילדים ולמבוגרים - לא רק חדר דיירים, אלא מבנים ייעודיים לחוגים עם מערך של מדריכים. אלו יאפשרו לכל דיירי הבניין להיפגש ולבנות קהילה חיה ותוססת. הפארק, שגודלו 11 דונם, יכלול שבילי ריצה ואופניים, חלקו יהיה מקורה ויהיו פזורים בו חללי פעילות שונים לרווחת התושבים כגון ג'ימבורי לילדים, מתקני כושר חיצוניים, עמדות משחק של טניס שולחן, חדרי אופניים, מועדון דיירים ועוד.

חברת רמות בעיר החלה באכלוס שלב א' בפרויקט "רמות השרון" בשכונת מורשה החדשה ברמת השרון. שלב א' כולל את הבניין הראשון ובו 147 יחידות דיור. המגדל השני נמצא בשלבי בנייה אחרונים וצפוי לה-תאכלס באוקטובר 2021.

המכירה בעיצומה: מחירי הדירות נעים החל מ-2.46 מיליון שקל עבור דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר ו-12 מ"ר מרפסת; והחל מ-2.76 מיליון שקל עבור