

זכאים לצד משפרי דיור: בנייה חדשה בהרצליה

מצד אחד, פרויקט יוקרה עם דירות החל מכמעט 3 מיליון שקל; מצד שני, מיזם השכרה לטווח ארוך עם שכ"ד מפוקח לזכאי משרד השיכון ומכרז עתידי של מחיר למשתכן. שכונת גליל ים החדשה בהרצליה, שנמצאת בתנופת בנייה, מציעה דירות למשקיעים ומשפרי דיור לצד מגורים לחסרי דירה. הצצה הילה ציאון

שלחו להדפסה

צפוף באזורי הביקוש

לחצו כאן להגדיל הטקסט



צפו: תנופת בנייה בהרצליה

דירות להשכרה ארוכת טווח עם שכירות מפוקחת לצעירים; יחידות דיור מוזלות לזכאים במסגרת תוכנית מחיר למשתכן; וגם פרויקטי יוקרה למגורים שפונים בעיקר למשפרי דיור ולמשקיעי נדל"ן. שכונת גליל הים החדשה בהרצליה צפויה לשנות את פניה של העיר. הבנייה בשכונה, הסמוכה לקיבוץ גליל ים ועל כן מכונה כך, היא חלק מהסכם הגג שחתמה העירייה בתחילת השנה לבניית כ-8,000 דירות חדשות בשני מתחמים נוספים בעיר.

הבנייה בהרצליה - השתלשלות העניינים:

- [נחתם הסכם גג לבניית 8,000 דירות בהרצליה](#)
- [החלה בניית שכונה חדשה בקיבוץ גליל ים](#)
- [מחיר למשתכן בהרצליה: 800 אלף ש' הנחה](#)
- [הגרלה ראשונה: שכירות ארוכת טווח בהרצליה](#)

במסגרת ההסכם הוחלט כי חלק מהדירות שייבנו יהיו במסלול מחיר למשתכן, חלק נוסף במסגרת דיור להשכרה ארוכת טווח ושאר הדירות ימכרו בשוק החופשי למי שאינו זכאי הבינוי והשיכון. במקביל התחייבה רשות מקרקעי ישראל להקים שני מחלפים ולהרחיב את רחוב ז'בוטינסקי הסמוך, וכן לסייע במימון הקמת פארק מטרופוליני חדש.

מדובר בשלושה מתחמים חדשים: מתחם גליל ים שבו צפויים להיבנות כ-3,000 יחידות דיור; מתחם קריית שחקים, מערבית לקניון שבעת הכוכבים ובקרבת נתיבי איילון (20) וכביש החוף (2), שבה מתוכננת בנייה של כ-1,800 דירות; ומתחם אפולוניה ליד חוף אפולוניה, שבו אמורות להיבנות עוד כ-3,000 דירות.



חתימה על הסכם הגג בהרצליה. מימין לשמאל: שר השיכון יואב גלנט, ראש עיריית הרצליה משה פדלון, ושר האוצר משה כחלון (צילום: עידו ארז)

בחודש שעבר הושלמה ההגדרה הראשונה של פרויקט הדיור להשכרה ארוכת טווח שנבנה בימים אלה בשכונה על ידי קבוצת אפריקה ישראל. מדובר בפרויקט ראשון שיוצא לפועל בשיתוף עם החברה הממשלתית דירה להשכיר, אליו נרשמו עד כה 1,371 זכאים. במסגרת הפרויקט יוכלו הדיירים לשכור דירה לתקופה של 10 שנים במחיר מפוקח וקבוע.

הפרויקט כולל חמישה בנייני מגורים עם 273 יחידות דיור בתמהיל מגוון של דירות 2, 3, ו-4 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. הוא צפוי להתאכלס במהלך נובמבר 2016. שכר הדירה יכלול תשלום לחברת הניהול מטעם הקבוצה. דירות שלושה חדרים בפיקוח יעלו מדי חודש כ-3,600 שקל וללא פיקוח כ-4,900 שקל. דירות ארבעה חדרים בפיקוח יעלו מדי חודש כ-4,700 שקל וללא פיקוח כ-6,500 שקל.

לדברי ליאת דנינו, סמנכ"לית שיווק ומכירות באפריקה ישראל מגורים, "הפרויקט מאפשר לזכאים להתגורר לאורך שנים ארוכות בדירה חדשה במיקום מבוקש ואטרקטיבי, מבלי להיות כפוף לדרישות בעל דירה בנוגע למחרים או פינוי הדירה. במסגרת זו, הדיירים מבטיחים לעצמם שכר דירה קבוע וידוע מראש, מבלי להתפשר על טיב ואיכות".



הכניסה למתחם גליל ים החדש בהרצליה (צילום: יוגב אטיאס)



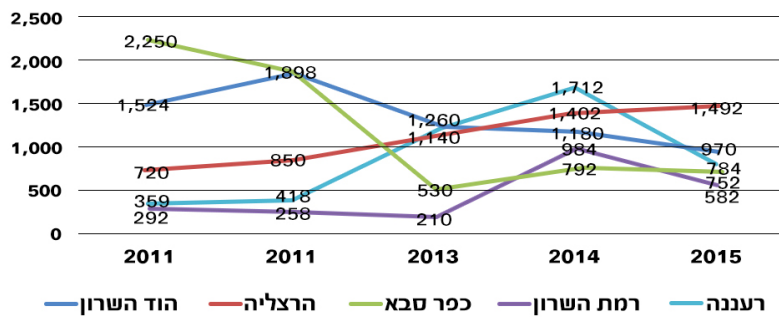
מבט מלמעלה על פרויקט הדיור להשכרה לטווח ארוך (צילום: רמי חכם)

בין מחיר למשתכן ל"צמרת" של גליל ים

במקביל למיזם ההשכרה, מקדמים בימים אלה יזמי נדל"ן גם פרויקטים פרטיים, המיועדים גם לזוגות צעירים חסרי דירה - אך פונים בעיקר למשפרי דיור ומשקיעי נדל"ן. על פי בדיקה שערכה מחלקת האסטרטגיה של חברת אלדר שיווק נדל"ן, על בסיס ניתוח של נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), ברבעון הראשון של השנה החלה בנייתן של 734 יחידות דיור. בשנת 2015 החלה בהרצליה בנייה של 1,492 יחידות דיור.

על סמך נתונים אלה מציינים בחברה כי העיר הרצליה מובילה בהתחלות הבנייה למגורים באזור השרון הדרומי. לשם השוואה, בעיר כפר סבא החלו מאז תחילת שנת 2016 בנייתן של 612 יחידות דיור חדשות. רעננה התמקמה במקום השלישי עם 338 יחידות דיור שהחלה בנייתן ברבעון הראשון של 2016. ואחריה רמת השרון עם 54 יחידות דיור והוד השרון עם 34 דירות שהחלו בנייתן.

התחלות בנייה באזור השרון



(מקור: אלדר שיווק נדל"ן)

עם הסיבות לריבוי בהתחלות הבנייה ניתן למנות פרויקטים של התחדשות עירונית ברחבי העיר, כמו גם פרויקטים חדשים למגורים ליד קיבוץ גליל ים. בשיחה עם ynet מספרת רוני טננבאום, סמנכ"לית המכירות בקבוצת יצחקי השקעות הבונה את פרויקט צמרות גליל ים ליד פרויקט הדיור להשכרה לטווח ארוך, כי מחיר התחלתי של דירה בפרויקט יעמוד על כ-2.75 מיליון שקל. לדבריה, רוב הדירות בשלב הראשון של הפרויקט כבר נמכרו, והמלאי הנותר כולל 40 דירות בלבד.

לפני כחמישה חודשים קיבלה הקבוצה היתר בנייה להקמת הפרויקט, שאותו היא מגדירה כשכונת המגורים החדשה של גליל ים. כרגע מדובר בשלב הראשון של השכונה, שצפויה לכלול 21 בניינים עם 660 דירות. בשלב זה החלה בנייתם של שישה בניינים ראשונים במתחם. בקבוצה מעריכים כי הבנייה כולה תושלם תוך כחמש שנים והאכלוס צפוי בסוף שנת 2018.



הדמיית שכונת צמרות גליל ים (מקור: יח"צ)

אבל לא רק פרויקטים בשוק החופשי: במסגרת מרכז מחיר למשתכן הצפוי לא רחוק משם, ייבנו עוד 1,468 יחידות דיור, כאשר כ-20% מסך הדירות (כ-300 יחידות דיור) יימכרו במחירי השוק החופשי. שאר הדירות יימכרו בשיטת מחיר למשתכן כדי להבטיח דירות במחירים נמוכים ממחירי השוק. לפי חוברת המכרז, מחיר המקסימום עומד על כ-18 אלף שקל למ"ר כולל מע"מ.

מאחר שמדובר במכרז בעל מספר גדול של יחידות דיור, והוסכם כי לא כל הדירות יימכרו במסגרת מחיר למשתכן, הביקוש מצד היזמים אמור להיות גבוה בהשוואה למכרזים אחרים שנערכו עד כה. בהנחה שעלויות הפיתוח אינן גבוהות מדי מכדי להכשיל את הפרויקט, קיימת הסתברות גבוהה כי נראה הצעות נמוכות יותר ממחיר המקסימום.

תנאי נוסף במכרז הוא מספר הדירות הקטנות שייבנו. על פי החוברת, לפחות 30% מהדירות שייבנו יענו להגדרה "דירות קטנות" בגודל של כ-80 מ"ר. לפיכך, מחיר דירה קטנה, הכוללת מרפסת מחסן וחניה בגודל של 9 מ"ר במוצע, במחיר למשתכן יהיה עד 1.6 מיליון שקל; מחיר דירת 100 מ"ר גם היא עם מרפסת מחסן וחניה בגודל של 9 מ"ר, יהיה לכל היותר 1.9 מיליון שקל. גובה ההטבה משקפת הנחה ממוצעת של 800 אלף שקל לפחות לכל דירה.