

23.44x26.58	3/4	77	עמוד	ישראל היום! - נדל"ן	24/05/2023	86226840-6
תחנה שוורץ - סמנכ"ל שיווק ומכירות של קבוצת אבני דר - 57160						



פרויקט צפנת בצפת של חברות אבני דרך וארזים

הדמיה: יונוני המית

מחייב הקמת מטרופולינים בצפון ובדרום וחיבורם למרכז באמצעות תשתיות מתקדמות ובנייתן של 3 מיליון יחידות דיור. הממשלה חייבת להגדיל את ההשקעה בבנייה ותשתיות ולשחרר חסמים, במטרה לקרב את הפריפריה למרכז. ממשלת ישראל חייבת לראות בפיתוח התשתיות השקעה ולא הוצאה". שמעון לנקרי, ראש עיריית עכו ויו"ר מועצת הגי ליל מוסיף, "הגליל צריך להיות בעדיפות ראשונה של מדינת ישראל, בפיתוח כלכלי ותשתיתי כדי להשאיר את הכוחות הצעירים. המדינה צריכה להעביר את המ"טוטלת מגוש דן אל הצפון. להקים כאן מרכזי תעסוקה איכותיים ובהתאם לזה לבנות יחידות דיור ולחלץ את הפקק שבמרכז".

מטרופולין כמגנט

מטרופולין טוב הוא כזה שמהווה מוקד תעסוקה, מסחר ושירותים, ומספק לאוכלוסייה פעילויות פנאי ותרבות. תפקודו נמדד במספר האנשים הנכנסים ויוצאים ממנו.

תכנון אזורי הצפון והדרום וגיבוש מטרופולינים בהם, הם מטרה מובהקת של ממשלות ישראל לדורותיהן. ב-25 השנים האחרונות, כדי להפוך את האזור למטרופולין בעל כוח משיכה שבו מספר מוקדים, בבסיס הרעיון יש אינטרס ליצור עוגן כלכלי ותרבותי שיהווה משקל נגד לעוצמתו הגוברת של מטרופולין תל אביב.

לצערנו, למרות מאמצים בלתי פוסקים של המדינה, הפערים הסוציו-כלכליים בין הגלעין הכלכלי של המדינה באזור המרכז-תל-אביב ובין אזורי הצפון והדרום, אינם נסגרים. כוחות השוק חזקים ממאמצי הממשלה ובפועל, הפערים הלכו והעמיקו עם השנים. דווקא הסגרים בתקופת הקורונה פתחו את העיניים לרבים, כאשר אוכלוסייה ממעמד סוציו-אקונומי חזק עברה לשכונות החדשות בנתיבות ואשקלון, ועד לק"ריות, סובב חיפה.

ועדיין, מרבית התוכניות שהוצעו מדגישות היבטים מרחביים כאשר היבטי כלכלה ותעסוקה אינם זוכים למקום הראוי, במיוחד ביישום ובביצוע. מצב זה הוא אחד הגורמים לחוסר ההצלחה של התוכניות לפיתוח הפריפריה, וערים אלה אינן מצליחות להתמודד עם ה"מגנט" החזק של מרכז הארץ שהגלעין שלו הוא גוש דן והעיר תל אביב.

כדי שהמילים יהפכו למציאות, על הממשלה החדשה והרשויות המקומיות לפעול יחדיו להפיכת המרכזים העירוניים בפריפריה למטרופוליטניים (אוסף של ישובים וערים עם זיקה משותפת).

מהם בכלל אזורי הביקוש במדינת ישראל? ביש ראל קיימים למעשה ארבעה מטרופולינים מובחנים: תל אביב-מרכז, באר שבע, חיפה, וירושלים. עם זאת צמצום פערי ההשכלה, הודמנויות התעסוקה ושיפורי התחבורה - כסלילת כביש 6 וצירי הרכבת - מותחים את אזורי הביקוש לכיוון נפת אשקלון בדרום, והקריות בצפון. אלו הופכים לשוליים החדשים של מטרופולין תל אביב.

בפרויקט והסביבה הפסטורלית סביבו, בסינרגיה עם הנגישות הגבוהה למוקדי תחבורה, חינוך, פנאי ומסחר - ממצבים את "אגמי הכרמל" כפרויקט המושך קהל צעיר ואיכותי שמחזק את העיר ותורם לכלל תושביה. למרות המציאות הפסטורלית המצטיירת, עדיין מבחינת שירותים לתושב, ערי המרכז וגוש דן מנצחות את הפריפריה המתפתחת. מחקר של הכלכלנית הראשית במשרד האוצר העלה שהסיכוי של צעירים למוביליות חברתית בערים חזקות במרכז גבוה משמעותית מזה של הצעירים בערי הפריפריה. לדברי איתן לוי, שותף מנהל באילה אגם: "הפתרון לכך הוא לא מעבר למרכז, אלא חיווק הפריפריה והע" לאת המדד החברתי-כלכלי של רשויות מקומיות בפריפריה. כאשר הפריפריה מושכת עוד ועוד אוכלוסיות חזקות, לא רק הבתים נראים יותר טוב, אלא יש עלייה ברמת החינוך, הבריאות, בתי החולים, החוגים, ויתר השירותים הגלויים שצורכות משפחות צעירות - ואנו רואים זאת בערים השונות". דוד יהלומי, מנכ"ל הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה בישראל ויו"ר מטה תשתיות בקרן: "הצפי להכפף לת אוכלוסיית המדינה בשלושת העשורים הקרובים,

ד"ר על ירידות מחיר דווקא באזורי הביקוש, מה שמע" ניק יתרון ליישובי וערי הפריפריה. בעוד שבירושלים ותל אביב חופה ירדו מחירי הדירות בשיעורים של 1.1%-0.5%, בהתאמה - בגליל והצפון עלו המחירים באופן מפתיע ב-2.2%.

לא "לקרב" אלא "לחזק"

בתקופה האחרונה נשמעים יותר ויותר קולות המאמינים בתפיסה שבמקום "לקרב את הפריפריה למרכז", צריך "לחזק" את הפריפריה, ולהפוך אותה למרכז בפני עצמה.

המציאות חדשה בערי הפריפריה באה בין היתר לידי ביטוי באמצעות אימוץ מודלי תכנון שהיו מאופיינים בעיקר במרכז וגוש דן, אך בשנים האחרונות זולגים גם למרחבים החדשים.

ה"פנטז" החדש של שכונות הפריפריה הוא עירוב שימושים שהפך טרנד מחייב בתכנון, לפיו הכל מצוי ממש מתחת לבית, עם שילוב של מגורים, תעסוקה מסחר, ואף מלונאות ובילויים.

אשר קשת, סמנכ"ל מכירות של חברת גשם החזקות, מסביר: "נהוג להשתמש במונח פריפריה לציון אזורים מרוחקים מהמטרופולין הגדול, אבל בשוק הדיור הישראלי הנוכחי, המשמעות של המרחק מצמצמת מיום ליום. למטרופולין הגדול נוסעים באמת כאשר יש צורך חריג".

"התרחבותה המואצת של פילוסופיית עירוב השימושים לערי הפריפריה הגיאוגרפית, מבטלת את אחד האתגרים המרכזיים שיתלוו עד כה למגורים בערים אלו - מרחק גיאוגרפי ממוקד עניין", מוסיף מיכה קליין, מנכ"ל אפריקה ישראל מגורים. "זאת לצד הנהגת חווית מגורים באזורים אטרקטיביים, שלא ניתן למצוא במרכז הארץ. אפריקה ישראל מגורים לוקחת חלק פעיל בהגדלת ההיצע לביקוש הגובר לפרויקטים אלו, עם קידומן של מאות יחידות דיור בשלבי תכנון ובנייה שונים בערי הפריפריה הגיאוגרפית".

דוגמה מצינית לכך הוא פרויקט "אגמי הכרמל" בנשר, אותו מובילה אפריקה ישראל בשיתוף קבוצת שייכון ובינוי וכלל נדל"ן. הפרויקט הממוקם בלב שמורת טבע בעיר, נושא עמו את רוח השכונות המודרניות, עם אלפי יח"ר ומאות אלפי מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, שנבנו באלמנטים תכנוניים מתקדמים ומגוונים, הכוללים בנייה על מדרונות הכרמל. השימושים הרבים

מיכל גור, מנכ"לית חברת אלמונים:

"הגדרת כל אזור הצפון, גליל ונפת חיפה כמטרופולין - תגביר את הסיכוי להגיע למטה קריטית שתוכל לעמוד בפני מגנט תל אביב"

איתן לוי, שותף מנהל באילה אגם: "כאשר הפריפריה מושכת אליה אוכלוסיות חזקות, לא רק הבתים נראים יותר טוב, אלא נרשמת גם עלייה בחינוך, בבריאות ויתר השירותים"

אבישי בן-חיים, מנכ"ל חברת רוטשטיין: "כדאי להביא בחשבון את התמורה לכסף - בערי הפריפריה אפשר לקנות דירת 5 חדרים בכחות ממחיר דירת שני חדרים בתל אביב"

יוסי פיירמרק, סמנכ"ל יזמות סלע בינוי: "שכונת אפקה בקריית ביאליק היא לא עוד שכונה שכונה חיפאית ויקרתית, אלא אחת השכונות המבוקשות בארץ"



צילום: יעלן רח



צילום: יואל אקטיב



צילום: רוטשטיין דן



צילום: יריב אלוד