

22.3x22.09	1	54	עמוד	כתורת	06/08/2010	23700089-9
יקיר מלכה הבעלים של יש נכסי - 13700						

נדל"ן פלוס

לידיעות נדל"ן
יומיות גילשו
myonet
myonet.co.il

ניצן היימן, פאוזי אבו טועמה // fauzi-a@yedtik.co.il

"לפרדס חנה סיכוי להיות הדבר הבא"

מאז אישרה הוועדה המחוזית, לפני חצי שנה, את שינוי ייעוד הקרקע החקלאית בשדרות הנדיב בפרדס חנה למסחר, הפך שוק הקרקעות החקלאיות לאפיק השקעה מועדף ■ תוך חודשים נמכרו 60 דונמים בכ-5 מיליון שקלים



פרדס חנה. קרקעות עם פוטנציאל ■ צילום: נמרוד גליקמן

דר בנייה לגובה, מכתימים פיתוח משמ" עותי. אין ספק שזו אלטרנטיבה מצוינת לצעירים שאינם יכולים לרכוש נכסים בשרון המוכר." גם המשפטנית, האגרונומית וש" מאית המקרקעין, נחמה בוגין, מסכימה עם הנתונים המעידים על תנופת הפי" תוח של פרדס חנה: "פרדס חנה בעלייה חדה. זה התחיל עם כביש שש ועכשיו נר" ספה פתיחת המתחם של "ביג" והפעילות סביב הסבת המתחם של בית הספר הח" קלאי לבנייה על ידי המינהל. פרדס חנה הפכה להיות אטרקטיבית היא אחד מה" מקומות האחרונים עם בנייה נמוכת קרקע ונוף ירוק שהם עריין בני השגה. כבר היום אנחנו עומדים מול עליית מחירי הנכסים, עלייה שצפויה עוד להימשך."

האטרקטיביות של פרדס חנה אף קיי" בלה תוקף נוסף לאחרונה כשמינהל מק" רקע ישראל החל בשיווק מסיכי של קר" קעות לבנייה למגורים באמצעות חברת "סיכון ובינוי", "אאורה" ישראל וצבי צרפתי, שיווק שמעיד על תכנון רב של המקום. לדברי קרת, זו תוצאה של הפיתוח שעברה חדרה הסמוכה ושעברו זכרון יעקב ובנימינה. "הביקושים הגבוהים שם הובילו לכך שגם פרדס חנה מתחילה ליהנות מכך", הוסיף קרת, "קשה לומר כמה קרקעות יפשירו, אבל סיכוי סביר שיופשרו קר" קעות כחלק מתנופת הפיתוח. התנאים הסביבתיים והפזיזים, לצד הבנייה צמו" דת הקרקע, הנוף הפתוח והנגישות והע"

הערים המקיפות את תל אביב כמו מודיעין, חולון וכת ים שהולך וגדל בשנים האחרונות, מבחינים במגמה ברורה של מעבר מהערים היקרות והבלתי מושגות לערים סמוכות ובעלות נגישות גבוהה. זה בדיוק התהליך אותו עוברת פרדס חנה בחודשים האחרונים, מסביר בני קרת, מנכ"ל פרסום "אזימוט" ויועץ אסטרטגי לשיווק נדל"ן. "כל נושא הקרקעות החקלאיות וההפשי" רה הוא כגדר ספקולציות, אבל אם בוחנים את הנושא מהבחינה האובייקטיבית, לפר" רס חנה יש כל התנאים להיות הרבר הבא בתחום הנדל"ן באזור.

ביקושים גבוהים

"נכון להיום יש בפרדס חנה כ-32,000 תושבים, המשמעות היא בעיקר מרווח מחייה, לכל תושב, סטטיסטית, שני רו" נמים, זה המון ומעיר על כך שישנו מקום רב להתפתחות. מבחינת האוכלוסייה, מדובר על חתך תושבים ממעמד הביניים והיישוב מוקף שטחים פתוחים רבים המע" ניקים לו אווירה כפרית ואיכות חיים נרדי" רה במחוזותינו, איכות חיים שמזכירה את זו הקיימת בצפון. "אך בניגוד לצפון הארץ, בסמוך לפ" רדס חנה אזורי תעסוקה רבים, החל מפא" רק התעשייה של קיסריה, דרך נתניה ועד אפילו אזור התעשייה של הרצליה שאיננו מרוחק ואזור התעשייה של יקנעם". גם הנגישות של פרדס חנה גבוהה, ישנה תחנת רכבת סמוכה שמגיעה לכל מקום והיישוב נמצא בין כבישי האורך 1, 2, 4 ו-6.

פחות מחצי שנה חלפה מאז אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה את שי" נוי הייעוד של הקרקע החקלאית בשדרות הנדיב בפרדס חנה, מקרקע חקלאית לק" רקע המיועדת למסחר ותעסוקה. במקום צפויה חברת "ביג" לבנות מרכז פאואר סנטר, אבל מה שמעניין יותר הוא איך בע" קבות ההחלטה הפך שוק הקרקעות הח" קלאיות הסמוכות למתחם, לאפיק ההש" קעה המועדף בעיני יזמי הנדל"ן. בתוך חודשים בודדים נמכרו במקום כ-60 רו" נמים של קרקע חקלאית בסכום כולל של 4,700,000 שקלים המשקפים ערך של כ-120,000 שקל לדרום.

יום הנדל"ן יקיר מלכה מחברת "יש נכסים" מסביר את הסיבות לעליית קרנן של הקרקעות החקלאיות במקום: "היישוב פרדס חנה נחשב ליישוב שכיום איננו יוק" רתי, אך מחיריו עולים בהתמדה והצפי הוא שתוך 4-5 שנים יגיעו שווים של הנכסים במקום לעלות נכסים רומים בערים כמו כפר סבא והוד השרון. דבר נוסף הוא שמ" דובר על קרקעות הרשומות בטאבו ואינן שייכות למינהל מקרקעי ישראל. קרקעות חקלאיות אלה מבטיחות לרוכשיהן הימנ" עות מהחזרתן במקרה של הפשרה, והן מב" טיחות רווח גבוה יותר לבעליהן."

מלכה משווק נכון להיום כ-15 דוני" מים במתחם. "השיווק נעשה בחלוקת המ" גרשים לחצאי דונמים, עלותו של מגרש בודד כ-100,000 שקל". בשכונה הקריר" בה ביותר לקרקעות נכון להיום, נמכרים בתים על מגרשים בגודל רומה במחיר של כ-1,100,000 שקל, לצורך השוואה. "אם מסתכלים על גל הביקושים של