

26.19x33.43	1	8	עמוד	נדל"ן	26/03/2021	76747742-4
רקעיו ישראל אברמוב - מנכ"ל אלד פטגותעו"ד אלדן דנינו - 14740						



ארז כהן, צילום: חן ליאופולד | רוני מזרחי, צילום: עזרא לוי | ישראל אברמוב, צילום: יח"צ | אמיר שוורץ, צילום: נמחד קפולטו | הילה מילר, צילום: יח"צ | אלדן דנינו, צילום: תומר שלום | אמיר רוזנבלום, צילום: יח"צ



ירושלים - מעבדות לחירות

אמיר רוזנבלום, יועץ מומחה לניהול ואחזקת מבנים ובעלי עידן ש.נ.י, אומר כי העובדה שקו הרקיע של הבירה הולך ומשתנה בשנים האחרונות, זאת תוצאה של בניית יותר מגדלים ורבי קומות, כולל תכנית ענק באיזור תלפיות שמקודמת בימים אלה, מחייבת את הירושלמים לעבור "שינוי דיסקט" מובהק בכל מה שקשור לתפיסת איכות החיים ובמיוחד ניהול שוטף יומיומי של הדירה, הבניין, המתחם והשכונה בה הם מתגוררים. לדבריו ההבדל לעומת צורת המגורים המסורתית של פעם, איננו רק בגובה הבניינים ומספר הדירות בלובי המפואר, אלא גם ובעיקר בתחזוקה שוטפת של מערכות טכניות ואלקטרומכניות מורכבות שוועד בית מן השורה לא יידע להסתדר איתו, לא כל שכן חברת ניקיון סטנדרטית.

עורך-הדין אלדן דנינו, מומחה לבטיחות בבנייה ולאחריות תאגידית, אומר כי לצד ההשקעה הרבה בתשתיות ובפרויקטים נדל"ניים, יהיה צורך בליווי מוקדם של שמירת נהלי בטיחות מחמירים בכל מאות האתרים שבהן מבוצעות העבודות, מניעת מצב שחלילה עוברים ושבשים ייפגעו או דיירים המתגוררים בתוך בניין או פרויקט תמ"א 38 וכן כמובן שמירת בטיחותם של כל הפועלים וכל העובדים הקשורים לפרויקטים, החל מפיגומים משודרגים וכלה ברתמות בטיחות וכובעי פלדה. בהזדמנות זו, אומר דנינו, אני קורא למשרד העבודה ולמכון התקנים לאמץ את התו תקן המחמיר של הפיגומים האירופים, מה שיוריד באופן דרמטי את התאונות באתרי בנייה וכמובן את מספר הנפגעים הבלתי נתפס.

שדרוג תשתיות העיר והבאת אוכלוסיות חזקות דוגמת יהודים מחו"ל שדווקא בזמן הקורונה קיבלו החלטה לרכוש פנטהאוזים ודירות יוקרה, משלושה טעמים, האחד, אהבת ישראל וירושלים, השני, האנטישמיות הגוברת, והשלישי, מגיפת הקורונה שהפכה את העלייה ארצה למקלט בטוח עבור המשקיע או עבור צאצאיו. כמו כן, מדגישה מילר, העובדה שבמהלך השנים האחרונות שודרגה תשתית התחבורה בעיר, כולל רכבת קלה, רכבת מהירה לתל אביב ועוד, נותנת כבר היום את אותותיה בביקושים המתגברים והולכים, ובמיוחד לאור רמות המחירים האטרקטיביות ביחס לערי השפלה, ובמיוחד תל אביב.

אדריכל אמיר שוורץ, מבעלי משרד "תימור שוורץ אדריכלים" אומר כי אחת המשימות החשובות של ירושלים במהלך העשור הקרוב, בכלל, הינה לשמור על אופייה האורבני הייחודי, מה שהופך אותה בעיני רבים לאחת הערים היפות בעולם, ולהקפיד במיוחד על כך שהבנייה המאסיבית המתוכננת בשנים הקרובות בבירה, הן במסגרת התחדשות עירונית והן שכונות חדשות, לא תפגע לא ב"גריד" (קו הבנייה) של העיר ולא בתדמיתה כעיר שנבנתה היסטורית נדבכים נדבכים, זאת תוך הקפדה על בנייה באבן ירושלמית שמאפיינת אותה זה 100 שנה, זאת תודות לתקנה שהוציא באתם הימים המושל הבריטי רונלד סטורט. במיוחד, מדגישה שוורץ, צריך להפוך את ההתחדשות העירונית בשיכונים הוותיקים שנבנו במהלך שנות ה-50 וה-60 במערב העיר, חלקן הגדול בתקופת העלייה ההמונית, בה לא הקפידו אז על בנייה באבן מטעמי חסכון כלכלי, למנוף לשדרוג הנראות של השכונות המתחדשות

ארז כהן, שמאי ומשפטן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מדגיש כי ב"הפוך על הפוך" דווקא חסרונותיה, כביכול, של הבירה, יהפכו במהלך השנים הקרובות ליתרונות מובהקים. לדבריו העובדה שירושלים התאפיינה בשנים עברו בהגירה שלילית של אוכלוסיות חזקות, הולכת ומתהפכת כיום. הסיבה העיקרית לכך הינה מחירי דיוור שפויים, בוודאי ביחס לאלה של תל אביב, מה שמביא להתעניינות גוברת והולכת גם בקרב זוגות צעירים ומשפרי דיוור שלא גדלו ולא התגוררו בעיר בעבר. נקודה משמעותית נוספת הקשורה לקורונה: ההחלטה להוריד את מס הרכישה למשקיעים מ-8 ל-5 אחוזים, החזירה רבים מהם, כולל יהודים מחו"ל שירושלים יקרה להם במיוחד.

ישראל אברמוב, יו"ר קבוצת פרקש ייזום ונדל"ן, המתמחה בהתחדשות עירונית, אומר כי בניגוד לתל אביב וגוש דן, שם ההתחדשות העירונית מקודמת זה שנים רבות, בירושלים עוד רבה המלאכה והפוטנציאל ממש עצום. דגש, לדבריו, יהיה בשנים הקרובות על אותן שכונות שנבנו בשנות ה-50, ה-60 וה-70 של המאה שעברה, בעיקר שיכונים עולים במערב העיר. בכך, הוא אומר, הבירה תוכל לעמוד באתגר של מחסור כבד בהיצע דיוור זמין עבור הצעירים שנולדו וגדלו בה, אולם אין באפשרותם להגיע לדירה או שהמלאי הקיים יקר מידי עבורם. לשם כך, מציע אברמוב, פעולה משולבת של ממשלת ישראל החדשה יחד עם העירייה, עשויה לקדם מהלך התחדשות עירונית כולל.

הילה מילר, סמנכ"לית השיווק של חברת מ. אביב, הבונה את פרויקט "לב העיר" במערב הבירה, בסמוך לציר בגין, אומרת כי הדגש בשנים הקרובות צריך להיות על

באופן פרדוקסלי דווקא מגיפת הקורונה שפקדה את כולנו במהלך השנה ורבע האחרונה, עשתה הרבה טוב לירושלים. ההכרה בכך שבירת ישראל זקוקה וחייבת להוביל את שוק הדיוור במהלך השנים הבאות, ובכלל, הפכה הלכה למעשה להשקעות הולכות וגדלות בקידום רבבות פתרונות לזוכות צעירים, כמו גם משפרי דיוור ומשקיעים, מה שלא ספק יחזק את חוסנה של בירתנו שעתידה או טו טו להגיע למספר הקסם, מיליון תושבים.

אין ספק, אומר **רוני מזרחי, נשיא לשכת הקבלנים ובעלי קבוצת "מזרחי ובניו"** הבונה את פרויקט רמות בבירה, אם עד לשנים האחרונות התאפיינה "מדינת תל אביב" בדומיננטיות הן בשוק הדיוור והן בכל מה שקשור למשרדים, תעסוקה ומסחר, הרי שירושלים צפויה בהדרגה לסגור את הפער ההיסטורי. "האקס פקטור" שלה מתבטא בשלושה מרכיבים עיקריים שעד כה לא באו לידי מימוש: ראשית, היא עיר מיוחדת במינה לא רק בתולדות העם היהודי, אלא גם בעולם כולו, מבחינה היסטורית, דתית, אדריכלית ונהנית מטופוגרפיה מדהימה. שנית, יש לה עתודות שטח ענקיות, כפליים שטח יותר מתל אביב. שלישית, בסופו של יום כל מוסדות השלטון, המשפט, הרפואה והאקדמיה העיקריים מרוכזים בה.

מזרחי מדגיש כי על ממשלת ישראל הנבחרת לסמן את ירושלים כיעד אסטרטגי בעל משמעות כפולה ומכופלת. ראשית, לקדם מהלך בו יגיעו הן אוכלוסיות חזקות והן פירמות מובילות לבירה. שנית, להתייחס ליישוב ירושלים לא רק כ"יישובה של עיר הבירה", אלא גם, ובעיקר, כחלק ממגמה לאומית של פיזור אוכלוסייה ויישוב הפריפריה שמחוץ לשפלת החוף, בדיוק כפי שעושים מאמץ ליישב את הנגב ואת הגליל.