



24.41x29.19	1/4	עמוד 60	הארץ - בניה חדשנית	15/05/2019	68429005-4
נהל שיווק חברת בניה ארזיסקבוצת אורון אחזקות והשקעו - 13550					

משקיעים בשטח הציבורי

בכירים ואנשי שיווק מסבירים מדוע חשוב להשקיע בחוויית מגורים כוללת

60

"הלקוחות רוצים לרכוש חוויית מגורים הכוללת את דירתם, את הבניין ואת כל הסביבה"

כדי למכור דירה בימינו, לא מספיק להתמקד רק ביחידת הדיור עצמה וגם לא במפרט הבניין. גם תושבי ערים מעוניינים בחוויית שכונה קהילתית, והקבלנים מנסים לספק להם את כל החבילה, שכוללת חללים ציבוריים בבניין, פארקים ומוסדות חינוך. בדקנו עם אנשי שיווק כיצד הם מוכרים חוויית מגורים כוללת | אלעד צור

כל מי שמשווק דירות היום יודע כי לא מספיק להתפאר במפרט יוקרתי ובמתקנים שונים ויחודיים בדירה עצמה כדי למכור את הדירה - הלקוחות דורשים הרבה יותר מזה. בימים אלה, כשקו הרקיע של ישראל מתמלא במגדלי מגורים לרוב, מבקשים דייריהם לחוש אווירה של שכונה וקהילתיות. לאור מצבם הפקוק של כבישי הארץ, הם מבקשים לשוב לביתם מהעבודה ולקבל את כל צרכי הפנאי שלהם ממש מתחת לבית.

הם רוצים לעשות כושר בפארק שמתחת הבית, כמו גם לקחת את ילדיהם לגן השעשועים שנימצא באותו הפארק בדיוק. הם רוצים לעשות קניות מתחת לבית ולבלות בחללים ציבוריים יחד עם שאר דיירי הבניין, כדי ליצור תחושת קרבה ושכנות טובה. וכמובן, הגנים ובתי הספר של ילדיהם נמצאים ממש במרחק הליכה. הקבלנים מבינים זאת ומתחרים על כיסם של הלקוחות באמצעות מגוון מתקנים משותפים בבניין, יחד עם שטחים ציבוריים ומרכזים מסחריים שימושיים.

עו"ד נדב בריח, מנכ"ל ובעלים של חברת שיווק נדל"ן בי נדל"ן, אומר כי "כחלק מהעולם המודרני, רוכשי הדירות של היום חשופים לכמות עצומה של גירויים. הציפייה שלהם בבואם לרכוש דירה היא לחוות חוויית מגורים גדולה יותר מהדירה עצמה. בניסיון להיות משמעותיים ולתפוס את תשומת הלב של הצרכנים, צריך לחשוב בצורה מאוד יצירתית ומחוץ לקופסה, לבצע דברים שטרם נעשו, או להוסיף טוויסטים חדשים למה שכבר נעשה בעבר, מתוך מטרה לייצר פתרונות לצרכים של הלקוחות החדשים שלנו.

"אם בעבר אנשים רצו לרכוש דירה, היום הם רוצים לרכוש חוויית מגורים הכוללת את דירתם, את הבניין, הפרויקט, הפיתוח הסביבתי, השטחים מחוץ לפרויקט שיאפשרו הקמת קהילה ועוד. בעקבות זאת, ישנה ציפייה שהיזמים והמתכננים ורשויות התכנון



רמות בעיר ברמת השרון, פמילי קלאב | הרמיה: יח"צ

בהם הדגש היה על המגדלים עצמם, בפרויקט הזה ניתן לראות בכירור את ההשקעה הגדולה בפיתוח המגרש והשטחים הציבוריים, במטרה ליצור חוויית מגורים היוצאת מתחומי הדירה ואף מתחומי הבניין עצמו.

"יחד עם זאת, התכנון ושילוב האלמנטים הנ"ל לא מסתכמים רק בפן היזמי אלא גם בהיבט של תכנון עירוני נכון, כזה שיוצר רצף בין האזורים השונים בשכונה, ומאפשר תנועה רגלית או באמצעות נסיעה נוחה ובטוחה באופניים, ויצירה של מרחבי טבע ירוקים, כמו שנעשה בשכונת הדרים בשוהם שתוכננה תוך יצירת רצף בשטחים הירוקים, שבילי אופניים, אגם ומבני ציבור רבים, שמאפשרים בניית קהילה מושלמת לדיירים."

"משתדלים להיות יצירתיים"

רפי זנזורי, מנכ"ל קבוצת זנזורי נדל"ן ויו"ר ארגון הקבלנים באזור נתניה, מספר כי התחרות הגדולה שהיתה בעיר בסוף שנות ה-90 ותחילת שנות ה-2000, הביאה לכך שהקבלנים בעיר התחילו להשקיע בשטחי ציבור ומבואות כדי לקדם את המכירות. "כבר בשנות ה-90

ישקיעו מעל ומעבר ביצירת חוויית מגורים, תוך ששיווק הפרויקט צריך לעשות שימוש בערכים אלו כדי למשוך את הרוכשים. בחוויית המגורים מחפשים הרוכשים איכות חיים שבאה לידי ביטוי במילוי הצרכים שלהם באזורים הציבוריים בתוך שטח הפרויקט, בקרבת המגורים כמו מקום לבילוי עם הילדים, למפגש עם הקהילה, לקניות, לספורט וכושר וכן הלאה.

"יזמים וחברות קבלניות הבינו שחשוב ורצוי לשלב אטרקציות מיוחדות בשטחים הציבוריים והפתוחים בפרויקטי מגורים, ושיווק הפרויקטים כיום מתמקד לא רק במכירת יחידת הדיור הספציפית, אלא במכלול חוויית המגורים בפרויקט ובשכונה. כך לדוגמה, בפרויקט מגדל הצוק בנתניה שמיועד למשפחות משפרי דור ותושבי חוץ שמחפשים איכות חיים ברמה גבוהה, שולבו מועדון דיירים, עמדת שומר, פיתוח סביבתי מושקע ביותר הכולל אזורים ירוקים, אזורי ספורט, ספסלי ישיבה, שבילי הליכה, תוך שילוב הפרויקט בשטחים הירוקים והפארק הענק הסמוכים לפרויקט. בניגוד לפרויקטים דומים אשר הוקמו בסביבה בעבר

בנינו בנתניה חדרי כושר בבניינים, גינות שע"שועים לילדי הבניין וכו'. במקביל, בנינו בכמה ערים באזור המרכז, והופתענו לגלות שלמרות שמחירי הדירות היו הרבה יותר גבוהים בערים אלה, לא היו בהם שטחי ציבור איכותיים. התחלנו לייצר חללים כאלה גם באזורים אלה, דבר שתרם מאוד לשיווק הפרויקטים.

"כיום, עם הגידול בצפיפות במרכזי הערים, והתפתחות תחום ההתחדשות העירונית, שמחייב יצירת חללים ציבוריים בתוך הפרויקט פעמים רבות, אנו משתדלים להיות יצירתיים מאוד כדי להעלות את איכות החיים של לקוחותינו: בפרויקט שסיימנו עתה ומיועד למשפחות צעירות בנינו ג'ימבורי מאובזר לשימוש הילדים, בפרויקט שנבנה לאוכלוסיה מסורתית בנינו בית כנסת, ובאחה, שמתוכנן במרכז הרצליה, לאוכלוסיה מבוססת ומבוגרת - לאונג' מפואר עם כל הפינוקים, חדר כושר ועוד."

לדברי יורם אביסרור, סמנכ"ל השיווק בחברת אביסרור משה ובניו, "בפרויקט גרנד אביסרור אנו מציעים לדיירים מפרט ושירותים יוצאי דופן בשטחים הציבוריים והפתוחים. הפרויקט כולל פארק מרווח עם מתחמי ישיבה שונים לרווחת הדיירים וכן מתחם ספא נפרד הכולל חדר כושר, סאונות, ג'קוזי, בית כנסת, פארק שעשועים ועוד. בחזית הפרויקט תוקם טיילת שתתחבר לקניון גראנד קניון בעיר ולאורך כל שדרות טוביהו.

"בצמוד לפרויקט שוכן בית ספר תיכון מקיף ו' גני ילדים, מבני מסחר, מבני ציבור, תחבורה ציבורית וכל יתר השירותים הנדרשים. היה לנו מאוד חשוב לספק לדיירי הפרויקט חוויית מגורים שונה מהנהוג כיום, ולתת להם מענה לכל צורכיהם מתחת לבית שלהם ומבלי להזיז את האוטו."

השכונה זוכה לעדנה מחודשת

אליאב מימון, מנכ"ל חברת רמות בעיר (של יובלים וישראל לוי), אומר כי "מומחים רבים מ'מכים' היום את מות השכונה של פעם, אך

24.61x29.03	2/4	61	עמוד	בניה חדשנית	15/05/2019	68429021-2
נהל שיווק חברת בניה ארוזיסקבוצת אורון אחזקות והשקעו - 13550						

מדובר בספור הצלחה של פרויקט נדל"ני, ולכן אנו מקצים לנושא משאבים רבים ורואים בכך חשיבות עצומה עבור החברה".

יותר ויותר פרויקטים למגורים בישראל נבנים בשכונות מגורים חדשות. כחדרה מקימה שיכון ובינוי את

שכונת "חלומות פארק חדרה", שנהנית מגישה נוחה לעורקי תחבורה ראשיים, טו"כלת בשטחים ירוקים וכוללת אלפי יחידות דיור. השכונה החדשה מקיפה פארק עצום וכ"תוכו שירותים קהילתיים עשירים ומגוונים, כמו מתקני משחקים וכושר, מדשאות, שבילי הליכה ואופניים, אמפיטאטרון ועוד. בסמוך לפארק מוקם בימים אלה מרכז מסחרי שכונ"תי, גם הוא על ידי שיכון ובינוי, שייתן שירות לתושבי השכונה.

בקרב הפארק והפרויקט מצויים כארבעה בתי ספר ושישה גני ילדים. בנוסף, בכל החללים הציבוריים של השכונה קיימים אזורים משחקים לילדים, שמאפשרים פעילויות קהילתיות נוספות לדיירי השכונה. בכל בניין יש חדר לרווחת הדיירים, שבו הם יכולים לערוך ימי הולדת ופעילויות גיבוש לילדי הבניין והשכונה. המרחבים בשכונה, כמו גם סדנאות מיחודות שנעשו לוועדי הבתים ודיירים השכונה, ייצרו קהילה תוססת ושופעת פעילויות, הן לילדים והן להורים.

שביל בימבות לפעוטות

אורית גבאי-טיר, סמנכ"לית השיווק בק"צוצת גבאי, מציינת כי "היום אנחנו מבינים שדיירי בניינים מעדיפים, ככל הניתן, לכו"חומר האנושי מתגבש הלכה למעשה, אזי

השכונה מיומה הראשון, ולא יאלצו לגור באתר בנייה למשך זמן רב. זה יתרון עצום שמקל מאוד על כלל התושבים בשכונה".

לדברי גיל גורביץ', מנהל השיווק והמכירות של חברת אזורים, "כחלק מהתפיסה הקהילתית של אזורים, בנינו מודל מעניין בשני פרויקטים שלנו בחדרה ובנהריה, שכולל בתוכו מרכז קהילתי פרטי שנמצא בלב הפרויקט ומשרת את כל הדיירים בבניינים כמתחם. בנוסף למרכז, יש בשכונה פארק לרווחת התושבים, אך הוא לא בא להחליף את הפארק הציבורי בשימושים שלו ולא במהות שלו, אלא זה המקום שבו הקהילה נפגשת ומייצרת חברויות. אנחנו מקפידים לא להכניס למתחמים האלה עזרים טכנולוגיים שיכולים להזיק למפגשים החברתיים, לשיח המתפתח וליצירה. אנחנו בונים את המתחמים האלו כדי שיוכלו להתאים למגוון רחב של פעילויות וכדי שיש משו כמרחבים ורסטיליים שיוודעים לסייע לידים בשיעורי בית, כספריות וכמקומות לשבת וליצור, וישנה חשיבה על צורת הישיבה, דוגמת שולחנות עגולים גם לילדים וגם להורים כדי לייצר את השיח ביניהם ולחזק קרבה. את המתחם בחדרה חנכנו לפני כחצי שנה ואנחנו זוכים לפידבקים חיוביים מהדיירים וכבר ניתן לזהות חברויות שנקרמות בעקבות המתחם".

דורית סדן, סמנכ"לית שיווק שיכון ובינוי נדל"ן, מסבירה כי "כשמדברים על חיוק מגורים והתיישבות, אני סמוכה ובטוחה שגיבוש ויצירת קהילה תוססת ומגוונת היא התשובה האולטימטיבית להצלחת הפרויקט. בניית מתחמי מגורים ברחבי הארץ ללא השקעה בהיבט החברתי והקהילתי - זהו פספוס. כאשר החומר האנושי מתגבש הלכה למעשה, אזי



מתחם הספא והבריכה טריו אשר חיפה | צילום: יח"צ

עבודה, גינון, כלים לעבודה עצמית וכו', ציוד קמפינג ועוד. לבסוף, המרכז המסחרי של בצ"ו וואי יכלול גם חנות SHARE MARKET - סופר קהילתי לרווחת תושבי השכונה. החנות תאפשר לתושבים ליהנות ממחירים נמוכים בשכונה, בעסק בר קיימא אשר יתנהל על פי ערכי הסדר לידריות, ההוגנות, השקיפות והקיימות. לדברי כהן, "השכונה השיתופית נולדה בהשראת שתי תופעות בתחומי המגורים והעבודה: ה-Co Living וה-Co Working. זו לא עוד שכונה, אלא תפיסת מגורים שמאפשרת לתושביה לכנות יחד קהילה איכותית. שכונה חברתית שמעצימה את תחושת השייכות ומספקת חוויות מגורים עשירה ומלאה עניין. מכיון שהבנייה נעשית במקביל לכל מבני השכונה: מגורים, ציבורי ומסחרי, כל הדיירים - החל בדייר הראשון - ייהנו מכלל השירותים של

אני סבור להפך. השכונות זוכות לעדנה מחודשת, ולמעשה מוקמות היום שכונות חדשות רבות בעלות אותם מאפיינים, בנראות שונה. למעשה, פרויקטי מגורים רבים היום נבנים בצורה של שכונה. בכל מגדל ממוצע היום גרות כ-150 משפחות. אם מתכננים את המגדל הזה בצורה נכונה, עם קשר נכון לסביבה ולמגדלים אחרים, הרי שנוצרת קהילה של דיירים ובפועל נוצרת שכונה.

"לדוגמה, בפרויקט רמות השרון של חברת רמות בעיר נבנה פמילי קלאב - פארק פנאי חווייתי ייחודי. הפארק יתפרש על פני 11 דונם, ויכלול שבילי ריצה ואופניים. חלקו יהיה מקורה ויהיו פזורים בו חללי פעילות שונים לרווחת התושבים, כמו ג'ימבורי לילדים, מתקני כושר חיצוניים, עמדות משחק טניס שולחן, חדרי אופניים, מועדון דיירים ועוד. הפמילי קלאב אינו רק ערך מוסף לדייר הבודד, אלא מאפשר לכל דיירי הבניין להיפגש ולכנות קהילה חיה ותוססת".

חברת שפיר מגורים החלה לכנות את השכונה החדשה "בצוותא" בחריש, שקונספט השיווק של הוא "השכונה השיתופית הראשונה בישראל". טלי כהן, סמנכ"לית השיווק בשפיר מגורים, מסבירה כי "תצורת המכרז של 'תכנן ובנה' בחריש יצר הזדמנות שבו היום מתכנן ובונה את השכונה מא' עד ת'. יתרון זה בא לידי ביטוי באפשרות לתכנן שכונה שלמה ולאפשר לתושבים ליהנות מתוכן אמיתי לסביבת המגורים של התושבים ויצירת מתחמים שיתופיים". בשכונת בצוותא ייבנה מרכז מצוינות והערצה לרווחת התושבים, שיספק לילדי השכונה מקום לקיום שיעורי העשרה, חוגים, פעילויות, סדנאות ושטחי לימוד משותפים. כמו כן, יוקם חלל אירועים שיתופי לעריכת ימי הולדת, בר מצווה ועוד לתושבי השכונה. בנוסף תעמיד שפיר לרשות דייריה חללי עבודה עם מגוון שירותים: עמדות עבודה, אינטרנט אלחוטי, מטבחון ועוד.

בשכונה תוקם גם חנות שיתופית ראשונה במרכז המסחרי, שבה יוכלו תושבי השכונה להחליף מוצרים ולהעמיד לרשות השכנים כלי



גינה אקולוגית - אלמוג כרמל מערב | הדמיה: יח"צ



25.34x29.65	3/4	עמוד 62	הארץ - בניה חדשנית	15/05/2019	68429004-3
נהל שיווק חברת בניה ארזיטקבוצת אורון אחזקות והשקעו - 13550					



טלי כהן | צילום: יח"צ



חיים קראדי | צילום: יח"צ



ירון צוברי | צילום: יח"צ



יפה סדן | צילום: יח"צ



גיל גורביץ | צילום: יח"צ



דורית סדן | צילום: רמי זרנגר



נדב כריח | צילום: לירון אלוני

GAMING ראשון מסוגו, המאובזר בקונסולות משחק מתקדמות ומסכים, שישתרע על שטח של כ-100 מ"ר. אולם זה ישמש כסוג של מו"ד עידן דיירים משודרג, שבו ניתן יהיה לערוך גם אירועים קהילתיים, זאת בנוסף ללובי מפואר, חדר עגלות וחדר אופניים.

"כחלק מהפיתוח הסביבתי העשיר של הפרויקט, תוקם גינה אקולוגית פרטית בשטח של כחצי דונם. הגינה תכלול בריכה אקולוגית עם דגים וצמחי נוי, מסביב יותקנו ספסלי עץ, צמחייה, פרגולות הצללה, שבילים ופנסי תאורה. בנוסף בשטח של הפרויקט מתוכננת גינת פעילות וספורט, עם מתקני משחק אטרגיים, שבילים מטופחים, פינות ישיבה מוצלות ועוד. כך למעשה, הדיירים בפרויקט מקבלים מענה הוליסטי לכל שעות הפנאי וכל טווח הגילאים. "תא השטח שעליו ייבנה הפרויקט הוא עצום, כ-16 דונם, וההחלטה לבנות שלושה מגדלי מגורים גבוהים במיוחד משאירה חלק משמעותי מהשטח פנוי, מה שמאפשר לנו לקיים פיתוח סביבתי נרחב. חדר הגיימינג בא לענות על הביקוש של ילדים ובני נוער, שמעבירים כיום שעות רבות מול המחשב ומסכים אחרים, והוא מאפשר להם להמשיך לעשות זאת בצוותא ובאינטראקציה עם בני גילם, בסביבה קרובה ובטוחה".

בפרויקט נוסף של קבוצת אלמוג - A-LA-PARK בשכונת הדרים בשוהם, לפיתוח הסביבה תי הוקצבו כרבע מיליארד שקל. שכונת הדרים מוקמת בהתאם לתוכנית מקיפה ומפורטת של המועצה, המלווה על ידי משרדי אדריכלים ומתכנני נוף מובילים, ומתבססת על מודלים של שכונות בסקנדינביה עם דגש על איכות

רחלי בריזל, סמנכ"לית השיווק בחברת אשד, המקימה ביחד עם החברות צמח המ"רמן ואזורים את פרויקט "קריניצי החדשה", מציינת כי "הפארק שמהווה את גולת הכותרת של הפרויקט הוא פארק רחב ידיים בשטח של כ-40 דונם, המשתרע בין המגדלים של הפרויקט לכיוון כפר אז"ר, ובו נבנו פינות משחקים ייחודיות ושטחים שהוקצו לטובת מבני ציבור לדיירי השכונה. הפארק נפתח לאחרונה ויש בו כיום מתקן שעשועים משולב, הכולל מתקני חבלים ומתקני פעוטות, פינות משחק נוספות לילדים, מסלולי הליכה ואופניים, מתקני ספורט, בריכות נוי, גשרונים מעל ערוץ הנחל ומדשאות. בהמשך צפויים להיפתח מגרש טניס, גינת תבלינים ועוד.

"מעבר לשטח הציבורי שפתוח כמובן לכולם, בצמוד לכל מגדל יש פינת משחקים ייעודית לו ובה מגלשה ומתקן שעשועים נוסף. בתכנון השטחים הציבוריים הושקעה חשיבה מעמיקה, מתוך התחשבות באורך החיים של התושבים בעיקר, מתוך מחשבה על תרבות שעות הפנאי לזוגות, למשפחות ולילדים".

סביבת חיים מגוונת

"לקוחות מחפשים כיום סביבת חיים מגוונת ומעשירה מעבר לדירת עצמה, שתציע עניין לכל בני המשפחה", מסביר רז שרייבר, סמנכ"ל השיווק של קבוצת אלמוג.

"בפרויקט אלמוג כרמל מערב בחיפה תוכננו מתקנים ואטרקציות בהשקעה רחבה בשטחים הציבוריים, הן בתוך מגדלי המגורים והן מחוץ להם. בין האלמנטים החדשניים שתוכננו במתחם המגורים, תקים קבוצת אלמוג אולם

הגן מעודדים פעילות גופנית בריאה באמצעות משחק אינטראקטיבי מהנה במיוחד. "בין המתקנים קיר טיפוס ענק ולוח כדורגל הבנוי מ-16 פאנלים, שכל אחד מהם כולל מחשב, תאורה, סאונד וחיישנים הקולטים את הכדור ומודדים את עוצמת הבעיטה. המתקנים מעוצבים כמשחק חוץ עמיד במיוחד נגד ונדליזם ונזקי מזג האוויר. בנוסף, הוקם בגן מתחם כושר, שבו הוצבו מתקני פעילות הזיהם לאלה הקיימים במכוני הכושר המובילים על מצע של משטח גומי חדשני. בנוסף, נעשתה חשיבה על יצירת מרחב ציבורי גדול, בקנה מידה כזה שיכול לאפשר התכנסות של הרבה אנשים. כך למשל, תוכנן מרכז מסחרי עם כיכר המתחברת לגן הציבורי".

לוח את שעות הפנאי שלהם בסמוך לבניין מגוריהם. הדבר נובע משני טעמים: ראשית, הפקקים שגורמים לכל נסיעה להתארך מעבר לצפוי, ושנית, העובדה שיותר ויותר זוגות ומשפחות, שבעבר היו גרים בבתי קרקע ביישובים, בוחרים לגור בבניין מגורים באזורים אורבניים, גורמת להם לחפש את השטח הפתוח שבו הילדים יכולים לשחק ללא חשש. "כך, יזמים רבים מתכננים היום את פרויקטי המגורים באופן כזה שהשטחים הציבוריים יהיו שימושיים ויאפשרו לדיירים לבלות בהם את שעות הפנאי. לדוגמה, בפרויקט 'גבאי תל אביב' בכפר שלם, מתוכננים שטחי מסחר במתחם וגנינות אקולוגיות, כל זאת כמובן בנוסף לחדרי כושר, חדר ג'ימבורי ומועדון דיירים". שרה אילין, סמנכ"לית השיווק בחברת שרכיב, המקימה את פרויקט גבעת אלונים בקריית אתא, מציינת כי "כבר בשלב תכנון השכונה הובאה בחשבון ההתאמה הנדרשת עבור משפחות עם ילדים, שהן הרוב המכריע בה. השכונה היא בעלת אופי כפרי, עם שטחים ירוקים רחבי ידיים, שבילי אופניים, גן משחקים לילדים, רחובות מרוצפי אבן ומערכת כבישים בטוחה. גן המשחקים הוא ייחודי, עם מתחמים שונים על פי חלוקה לגילאים - לפעוטות, לילדים ולבוגרים. מתקני הפעילות



פרויקט קריניצי החדשה של החברות צמח המרמן ואזורים ואשד | צילום: עידן גור



25.02x29.01	4/4	עמוד 63	הארץ - בניה חדשנית	15/05/2019	68429334-9
נהל שיווק חברת בניה ארזים מקבוצת אורון אחזקות והשקעו - 13550					



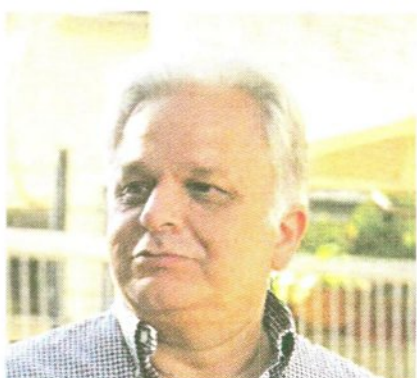
חגית לאניאדו | צילום: יח"צ



גל קסטל | צילום: יח"צ



רחלי בריזל | צילום: יח"צ



רפי זנורי | צילום: יח"צ

לדברי גל קסטל, מנהל השיווק של חברת ארזים (ג.יא) מקבוצת אורון אחזקות והשקעות, "היום הגימיקים רבים ומגוונים: מלו"ק בע"מ, מושקע, דרך חדרי כושר, גינון מיוחד ומערכות אקולוגיות שונות, ועד לשילוב פסלים ואמנות בשטחים הציבוריים - אלה דברים שאנחנו רואים יותר ויותר בפרויקטים החדשים שנבנים, אבל חייבים להתאים את החליפה לחתך."

"הגימיקים הללו דורשים תחזוקה רבה ויק"רה ומייצרים עלויות מאוד גבוהות שמתגלגלות בסופו של דבר על הדיירים. חדר כושר בבניין, ג'קוזי, שומר בלובי, בר או לאונג' עסקי - כל אלה אמנם משדרים יוקרה, אבל כשהם נבנים בתוך פרויקט ברפרידה, למשל, הם יוצרים עומס עלויות גבוה מאוד על הדיירים בפ"ר ויקט. התוצאה ברורה: או שהרוכשים יעדיפו שלא לקנות דירה בפרויקט מתוך הכרת הע"ל לזכות שיידרשו בהמשך, שיכולות להגיע ליותר מ-1,000 שקל בדמי ועד הבית מדי חודש, או שבסופו של דבר הדיירים יוותרו על תחזוקת האלמנטים היקרים ואלה ייפכו לנטל על הפרויקט, יזנחו וירחיקו את הפרויקט מהלוק היוקרתי שהיה לו בתחילת הדרך."

לעומתו, מסביר חיים קראדי, מנכ"ל פרש"קובסקי הבונה את פרויקט פרשקובסקי בנווה דן, כי "אנחנו מאמינים מאוד בסביבת מגורים איכותית ויוקרתית. יחד עם זאת, אנחנו משתדלים לצמצם את הוצאות הדיירים על אחזקת השטחים הציבוריים, ולכן עושים פעם אחת לזכייה יוקרתי ומושקע עם חומרים עמידים לאורך זמן, ופעם שנייה מקימים מועדון דיירים שיאפשר להם לחגוג ציוני דרך משפחתיים ולקיים קהילה עם השכנים."

המתחמים המשותפים גולשים גם אל מחוץ לעולם המגורים. לדוגמה, בפרויקט פרי ביזנס פלייס של פרי נדל"ן התווספו חללים משותפים לשימוש בעלי המשרדים במתחם. לדברי חגית לאניאדו, יועצת שיווק בכירה בענף הנדל"ן, זוהי מגמה הקיימת בעולם ובישראל. כך, כל קומה בפרויקט תכלול טרקלין עסקים משותף, לצד חדרי ישיבות מרכזיים ומטבחונים משותפים, שאותם ניתן יהיה לשריין בהתאם לצורך, וכן חדר כושר. "היתרון ברור. בעלי עסקים יוכלו לר"כוש שטח קטן יותר עבור המשרד שלהם ולהשתמש בטרקלין וחדרי הישיבות המשותפים."



רז שרייבר | צילום: איציק שוקל



יורם אביסרור | צילום: יח"צ



אורית גבאי | צילום: אלון רון

בחברת יח דמרי, "הפיתוח וההשקעה בשטחים המשותפים תלויים בסוג הפרויקט ובקהל היעד. כשרוצים למשל למשוך את מצמצמי הדור, המטרה היא להעניק להם מתקנים משלימים כדי שרמת החיים שהיתה להם בבית הקרקע הקודם תישמר. בפרויקט 'אשדוד דמרי טאוור' אנו בונים בריכה חצי אולימפית ומתחם ספא צמוד בקומה השמינית, כך שבניגוד למקרים שבהם הבריכה ממוקמת בפיתוח של הקרקע, כאן יכולים משתמשי המתחם ליהנות עדיין מהנוף לים לאור מיקומה הגבוה של קומת הבריכה."

התחרות בתחום המגורים בישראל והמחירים הגבוהים מביאים את הקבלנים לחשיבה מחוץ לקופסא בכל הקשור לשטחים הציבוריים. כך למשל, קרסו נדל"ן מקימה בימים אלה את פרויקט אומאמי בקריית אונו. הק"ר נספח של הפרויקט מתמקד בחוויית הבישול והאירוח. לכן בכל אחד מהמגדלים יוקם חדר יין לאחסון וקירור יינות עם תא פרטי לכל משפחה, מכונת קרח תעשייתית וחדר אכסון בו יעמדו לרשות הדיירים ריהוט דקורטיבי לאירוח. בנוסף יוקם פארק לדיירי המתחם.

לדברי ירון צוברי, מנהל חטיבת המגורים בקרסו נדל"ן, "אומאמי הוא מתחם מגורים שייצר ערך שרלוונטי ל-80% ממשקי הבית בישראל, החל בפארק הפרטי, עובר בשטחים הציבוריים וכלה בדירות. המתחם תוכנן בהתאם לצרכים הפונקציונליים והאסתטיים של מי שאוהבים לבשל ולארוח. כל זאת כמובן מבלי להתפשר על סטנדרט הבנייה. בעזרת תוכן אמיתי הצלחנו לזכות באמון של הרבה מאוד לקוחות בפרק זמן קצר."

מחוממת, חדר כושר, אולם התעמלות ופילאטיס, מקלחות צמודות, חדרי טיפולים וסאונה יבשה ורטובה.

חברת "יוסי אברהמי" משווקת היום את פרויקט היוקרה 'פילהרמונית', הנבנה בשכונת כוכב הצפון בתל אביב במקומו של בית ההארץ שהיסטורי של התזמורת הפילהרמונית שהוקם ב-1966.

יפה סדן, סמנכ"לית השיווק והמכירות בחברת "יוסי אברהמי", מספרת כי "כיום, פרויקט יוקרה מוכר לכולם סטנדרט גבוה במיוחד ומגוון פיננסי לדייר, כמו חדר כושר, בריכת שחייה, הנוספים לסאונה ולמרתף יינות. בפ"ר ויקט שלנו פינקנו את הדיירים בחדר לאונג' משותף עם מסך קולנוע, שבו הם יוכלו לקיים פגישות וכמובן ליהנות מסרט. כדי להבטיח תחושת פרטיות מרבית - הפרויקט יהיה שמור ומאובטח 24/7."

לדברי רחלי בריזל, "ככל שתרכות המגורים הולכת ומשתדרגת, ובבניינים היוקרתיים הרורים כבר מצפים למתקנים כמו חדר דיירים או אפילו חדר כושר, אנחנו תמיד מנסים לחשוב מהי האטרקציה שיכולה לעניין את הדיירים, כמובן בהתאם לפרופיל הרוכשים. לדוגמה, בפ"ר ויקט TRIO בכרמל, פתחנו מתחם לייף סטייל וספא בשטח של 2,800 מ"ר, הכולל בריכת שחייה חצי-אולימפית, בית קפה שמופעל על ידי הדיירים, לאונג' לפגישות, חדר כושר וספא, חדרי חוגים וחדרי טיפולים, כל אלה בהשקעה של למעלה ממיליון שקל. מדובר בהשקעה משמעותית, אך מתחם שכזה מייצר את הבידול מול פרויקטים יוקרתיים אחרים."

חיים, בטיחות ותנועה נוחה. לדברי שרייבר, "בתוך הערים המקום מוגבל, לכן התכנון חייב להיות חכם ומוקפד. חיים בריאים אחד הטרנדים החזקים ביותר בשנים האחרונות, והחברה התמקדה ביצירת מתחמי כושר, שבילים המיועדים לריצה, הליכה ורכיבה על אופניים, מתחמי החלקה שישמשו בעיקר בני נוער ומתחמי מנוחה ופנאי. כל אלה מושכים את התושבים החוצה מהבתים והופכים את השכונה לאורבנית ותוססת. אנשים עומדים כיום זמן רב בפקקים, הם רוצים להגיע הביתה ולא להזיז שוב את האוטו. אם אנחנו מאפשרים להם להתאמן, לרוץ, לרכוב, וכל זה ביציאה מהבית, זה יוצר עבורם ערך גדול מאוד, ויכול להשפיע על אורח החיים כולו."

חפשים את סמל הסטטוס הבא

היזמים הפועלים בשוק היוקרה משקיעים רבות בשטחים הציבוריים של הפרויקטים, כדי להעניק אווירה יוקרתית כבר בכניסה. לדברי חיים פייגלין, מנכ"ל צמח המרמון, "כשהחלטנו להיכנס לשוק המגה יוקרה רצינו לעשות משהו שטרם נראה בישראל, כדי להעניק לרוכשי הדירות מוצר הדומה למוצרי מגה יוקרה במ"נהטן בלונדון או במיאמי. לכן חברנו לשיתוף פעולה עם חברת ארמני קאזה מילאנו, ויצרנו מוצר ייחודי."

צמח המרמון, יחד עם משפחת בורנר, הקימו את פרויקט ווייט סיטי בנווה צדק בתל אביב, מגדל שחלקיו הציבוריים עוצבו על ידי חברת ארמני קאזה מילאנו. בנוסף, דיירי הפרויקט ייהנו מקומת ספא הכוללת בריכת שחייה