

תנופת פיתוח

את שנת הכספים החולפת מסכמת חברת 'נתיב פיתוח' כנקודת מפנה משמעותית עם זכייה במכרז להקמת שכונה שלמה בבית שמש, השקת פרויקט המגורים השישי בבית שמש ופעילות אינטנסיבית בתחום ההתחדשות העירונית >> ר' שמחה גריידינגר, יו"ר ובעלים של חברת הנדל"ן הוותיקה והמובילה במגזר, משרטט את מפת הנדל"ן בתקופת הקורונה, מספק הצצה לתעשייה שלא נחה לרגע ומסכם שלושה עשורים של פעילות נדל"נית פורצת דרך.

עשרות פרויקטים למגורים בהיקף של אלפי יח"ד.

כמי שמכיר היטב את המגמות בשוק הנדל"ן, גריידינגר סבור שמגמת העלייה בביקוש לדירות גדולות בערים החדריות, בדגש על בית שמש, נמשכת גם ברבעון האחרון של שנת 2020 ותיכנס לשנת הכספים הבאה. "בבית שמש לבדה", הוא אומר, "אנו מקדמים בימים אלה את הפרויקט השישי במספר. לאחר שהשקנו חמישה פרויקטים נבחרים בשכונה, הפרויקט השישי בהיקף של 66 יח"ד נוספות יצא לדרך. הפרויקט החדש 'פסגת נתיב', יכלול לפי התכנון שלושה בנייני בוטיק בני שש קומות, ובהם 66 יחידות דיור שייבנו על ידי החברה בסטנדרטים הגבוהים ביותר".

לדבריו, הפרויקט ממוקם במיקום הגבוה ביותר בשכונה, למרגלות הפארק הירוק והנוף הפתוח שמשקיף לעבר הרי ירושלים. "על פי התכנון, תמהיל הדירות יהיה מגוון ויציע דירות 3 חדרים עם אופציה להרחבה, דירות 5-6 חדרים מרווחים עם מרפסות שמש וסוכה גדולות במיוחד, ודירות גן עם גינות בשטח עצום של עד כ-250 מ"ר. הדירות בפרויקט יהיו מרווחות ובעיצוב עדכני, כאשר לכל הדירות מתלווה מפרט טכני עשיר ואיכותי. בבסיס הבניינים יהיה לובי כניסה יוקרתי שיעוצב על ידי אדריכל פנים, ויותקנו מעליות חדשניות ומעוצבות עם פיקוד שבת. לצד הפרויקט הזה, אנו מקדמים שורה ארוכה של פרויקטים נוספים ואף בנייתה של שכונה שלמה בהיקף כולל של למעלה מ-1,000 יחידות דיור. אחרי כל זה, אני יכול לומר בוודאות שהביקוש יימשך. אנחנו רואים את זה בשטח".

למרות המשבר, כך מסתבר, הביקוש לדירות מגורים נמשך כל העת ואף מתגבר. "אנחנו מזהים גם בתקופה הנוכחית התעניינות גוברת מצד רוכשים שקיבלו את ההחלטה לרכוש דירה,



הדמיית לילה של פרויקט 'פסגת נתיב' רמת בית שמש ד'4

בית שמש, בהיותה עיר מרכזית בעלת עתודות קרקע נרחבות ושאינה פריפריאלית, מהווה את בשורת הדיור המשמעותית ביותר עבור המגזר החדר. היעדר בקרקעות ותפוסה מקסימלית בריכוזים החדרניים הקיימים, מנתבים את הביקושים לכיוון עיר העתיד בית שמש. "לבית שמש", מסביר גריידינגר, "יש פוטנציאל פיתוח גבוה, ולכן אנחנו ממשיכים לאתר הזדמנויות לפרויקטים חדשים בעיר לכלל המגזרים, וכמובן להמשיך את תנופת הבנייה שנמצאת בעיצומה".

תובנות מהשטח

ר' שמחה גריידינגר הוא אחד מאנשי הנדל"ן הוותיקים והמנוסים ביותר במגזר. מאחוריו רזומה עשיר של שלושה עשורים בענף הבנייה והיזמות, והוא מוביל את ענף הדיור במגזר החדר ומחוצה לו בהיקפים נרחבים. חברת 'נתיב פיתוח' שבבעלותו הינה חברת נדל"ן יזמית הפועלת באזורים רבים ברחבי הארץ, והיא מבצעת רק בימים אלה 12 פרויקטים מקבילים בהיקף של כ-1,800 יחידות דיור. עד היום, לאחר מעל שלושים שנות פעילות בזירת הנדל"ן, בנתה החברה ואכלסה

גם לפני המשבר. "ההתעוררות של השוק נעוצה בכמה סיבות שמתקיימות במקביל", מסביר ר' שמחה גריידינגר, יו"ר ובעלים של חברת 'נתיב פיתוח' נדל"ן. "אחת מהן היא תחושת הביטחון בהחזקה של דירה בתקופה של אי וודאות, אבל יש גם סיבות נוספות כמו שיווקי קרקעות שפחתו השנה, הפחתת מס רכישה שעשוי להחזיר את המשקיעים לשוק, מעבר של משקיעים מהבורסה לעולם הנדל"ן בשל היציבות היחסית, וכמובן ביקוש שקיים באזורים נבחרים ברחבי הארץ".

גם אם ישנם אזורים שונים שנחשבים ל"רדומים" יחסית, אזורים אחרים זוכים לביקוש ער גם בתקופה המורכבת. ישנם אזורים בארץ שהביקוש בהם מבוסס על שכירות של תושבי ערים אחרות שמגיעים אליהם רק לצרכי לימודים, ואזורים מסוג זה חווים תקופה יותר מאתגרת. עם זאת, במקומות המיועדים למגורים עבור משפחות, בפרט משפחות הנמנות על המגזר החדר, התקופה האחרונה מבשרת על עליות חסרות תקדים בהיקפי המכירות. אחד האזורים הללו, אולי המיקום הבולט ביותר בענף המגורים בקרב המגזר, הוא העיר בית שמש.

שנת הכספים החולפת, שחסתה בצילו של נגיף מתעתע ולא מתוכנן, חוללה תהפוכות חסרות תקדים במרבית ענפי המשק בישראל. עדיין מוקדם מכדי לאמוד את היקפי השינויים שהתחוללו במהלך השנה החולפת, אך כבר עתה ברור שהשינויים עמוקים ובלתי נמנעים. חלקם, אולי אפילו רובם, ימשיכו ללוות את האנושות גם לאחר שהחיסונים ישיגו את האפקט הרצוי במניעת התחלואה והתפשטות הנגיף.

אחד הענפים שחוו טלטלות משמעותיות לאורך שנת 2020, הוא ללא ספק ענף הנדל"ן שהספיק לחוות מצבי קיצון בפרק זמן קצר יחסית. במהלך שנה אחת, שנדמה שלא הייתה כמותה במאה השנים האחרונות, ענף הנדל"ן ראה תקופות של קיפאון לצד חודשי צמיחה. כמו ענפים וסקטורים אחרים, שנת 2020 נעה בין אופטימיות מהוססת לתחושה חזקה של כאוס. אם לשפוט לפי המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן, נראה כי הוא מתעורר מחדש. והפעם בגדול.

ענף הנדל"ן אינו מתמודד על מגרש אחד עם ענפים אחרים במשק. הוא עוסק בקורת גג, לא במותרות; בצורך אנושי בסיסי, לא בנוחות; בתחושת ביטחון, לא של הנאה. דווקא בתקופות משבר, כשהטבע האנושי הוא להישען על הדברים היציבים בחייו, לקורת גג יש משמעות בעלת עוצמה מסוג חדש. לא בכדי תקופת הקורונה מאופיינת בהשקעה בבית, ברכישת ריהוט חדש ובשיפוץ נרחבים. הבית, במקרה של הקורונה, הפך למיקום המרכזי שמלבד את המשפחה ומעניק לה פינה של רוגע וביטחון.

זו הסיבה שקבלנים ויזמים מובילים מעידים על ביקוש גובר גם בתקופת משבר. לאחר קיפאון מסוים שליווה את שוק הדיור בתחילת משבר הקורונה, לקראת סוף שנת הכספים השוק מתעורר מחדש בעוצמות שלא נראו

ישראל על עתודת הקרקע הזמינה האחרונה ברמת בית שמש ד', חברת הנדל"ן 'נתיב פיתוח', בשיתוף חברת י.ד. ברזאני, תבנה מעל 1,000 יחידות דיור למגזר החרדי. הפרויקט, בהיקף כולל המוערך בכ-1.5 מיליארד שקלים, יושלם תוך 40 חודשים ויציע מבחר דירות בסטנדרטים גבוהים בצביון חרדי. מדובר במרכז הגדול ביותר במגזר החרדי, בוודאי ברמת בית שמש, שעם השלמתו תיכנה שכונה מלאה עם מעטפת מלאה של מבני ציבור ומרכזי תעסוקה.

הזכייה בפרויקט מחייבת את 'נתיב פיתוח' ו'י.ד. ברזאני', שזכו במכרז, למסור מפתחות כבר בעוד 40 חודשים לרוכשים. "המסירה המהירה", מסביר גריידינגר, "תאפשר הודות לכך שהתב"ע כבר מאושרת, ולכן ניתן לקדם בנייה מסיבית בטווח זמן קצר באופן משמעותי. זכייתה במכרז מהווה עדות לחוסנה הכלכלי והמוניטין הרב של חברת 'נתיב פיתוח', כאשר יכולותיה המוכחות בהובלת פרויקטים רחבי היקף מציבים אותה כמובילה בתחומה. אנו רואים בזכייה הבעת אמון ביכולותינו, ומעבר לכך – בשורה אמיתית לציבור החרדי שמצפה לשכונות איכותיות שיספקו להם מעטפת קהילתית מלאה. המכרז הזה מבחינתנו הוא חלק מחזון שמנחה את החברה הרואה את עצמה מובילת ענף המגורים במגזר".

השילוב בין חברת 'נתיב פיתוח', הנחשבת לחברת נדל"ן מובילה במגזר החרדי שיזמה פרויקטים בהיקף נרחב בעיר בית שמש, ושתקדם את בניית השכונה החדשה במקצועיות, יחד עם חברת הנדל"ן 'י.ד. ברזאני' הידועה בביצוע עבודות פיתוח ותשתיות מתקדמות – יביא להקמת שכונה חדשה ובעלת אופי ייחודי. על פי המכרז, חברות הנדל"ן יכנו גם מעטפת ציבורית לשכונה החדשה שעומדת להיבנות, והיא תכלול מבני מגורים בסטנדרטים גבוהים, מוסדות ציבור, בתי כנסת קהילתיים, גני ילדים, מרכזי תעסוקה שיהוו את העוגן הכלכלי של השכונה, ותשתיות רחבות לרווחת התושבים שיתגוררו בה בעתיד. המעטפת שתכנה, תבטיח מגורי איכות עם כל השירותים הציבוריים הנלווים בהתאם לתנאי המכרז.

המכרז הנוכחי מצטרף לשורה ארוכה של פרויקטים אותם מובילה החברה עם איתנות פיננסית ואמון מצד הגורמים המלווים. עם השלמת הפרויקט בעוד 40 חודשים, המגזר החרדי יוכל ליהנות מהיצע רחב של מעל 1,000 יחידות דיור נוספות במיקום נחשק המספק תשתית חינוכית, קהילתית ותעסוקתית. "ענף הבנייה", מסכם גריידינגר, "חוזה אמנם טלטלות בתקופת הקורונה, אך טלטלות כאלה רק מעצימות אותו. כבר עכשיו, עוד לפני שהמשבר מאחורינו, מתחילים לראות ניצנים של שינוי והתעוררות מחודשת. המגמה הזאת תמשיך ללוות אותנו, ואנחנו נהיה שם כדי לאפשר לזה לקרות".



מגרש הבנייה העתידית של השכונה ברמת בית שמש ד-5, כשברקע הבנייה ברמה ד-4



ר' שמחה גריידינגר | צילום אוריאל כהן

למשפחות וגולת הכותרת שלה הוא המרכז המסחרי שנבנה בפתחה ושממנו לאורכה של השדרה המרכזית. במרכז המסחרי ישונו נותני שירותים חיוניים ועסקים הנדרשים לכל צרכי השגרה. בשכונה יוקמו גם כל שירותי הקהילה הנדרשים, ובהם: מוקדי תעסוקה מותאמים למגזר החרדי, מוסדות חינוך, אזורי מסחר, מרכז רפואי ועוד.

שם, באזור המגורים המבטיח ביותר שיש למגזר החרדי, מובילה 'נתיב פיתוח' את תנופת הבנייה הגדולה ביותר. "אנחנו בונים היום פרויקטים בעיקר בערים בית שמש, מודיעין וקריית ים, כאשר במקביל החברה מקדמת כיום גם פרויקטים רבים של התחדשות עירונית הנמצאים בשלבים שונים בבית שמש, ירושלים, רמת גן, פתח תקווה ועוד", אומר גריידינגר. "עכשיו, ממש בימים האחרונים, זכינו בסייעתא דשמיא במכרז חסר תקדים שעתיד לשנות את ענף המגורים בבית שמש. כבר מדברים במונחים של שכונה שלמה שתיכנה על ידינו".

בונים שכונה

בימים האחרונים זכתה חברת 'נתיב פיתוח' במכרז ממשלתי על הקמת שכונת מגורים חדשה בבית שמש. עם זכייתה במכרז של רשות מקרקעי

להנחיות 'משמרת השבת' עפ"י כל השיטות ההלכתיות הרלוונטיות.

זאת, לצד הסטנדרטים הגבוהים שנבנים מראש בהתאמה מרבית לצרכי הדיירים שומרי התורה. "אנחנו נותנים מענה מיטבי לציבור בני התורה בכל תחומי הבניה הנדרשים", אומר גריידינגר. "יש את הסטנדרטים שהציבור החרדי כבר הורגל אליהם מפרויקטים אחרים כמו מטבח כפול, כיור מחוץ לשירותים וסוכות, אך בדירות מסוימות שאנו משווקים יש גם דברים מעבר לסטנדרט המקובל כמו מעליות שבת, משאבות מים למהדרין ואלמנטים נוספים. בדירות הפרמיום שלנו, לצד הסטנדרטים ה"קבועים", מוצעות לרוכשים החדריים פונקציות נוספות וייחודיות שאינן חלק מהמפרט הקיים במקומות אחרים. לעיתים, בדירות פרמיום מוצעים, בהתאם לדרישת הקלוחות, גם מטבח נפרד לפסח ואפשרות לסגירת הסלון והפיתוח לחדר שינה עם הגעת אורחים. מדובר בכלים המהווים יתרון משמעותי בשיווק דירות פרמיום למגזר".

את הסטנדרטים הללו ניתן לפגוש בפרויקטים הרבים שמבצעת החברה בבית שמש, מודיעין וקריית ים. העיר בית שמש, ששטחה המוניציפאלי מציע עתודות בנייה משמעותיות, גדלה מדי שנה באלפי משפחות מהאוכלוסייה החרדית ובאלפי יחידות דיור חדשות מדי שנה. יש לה עדיין עתודות קרקע פנויות להמשך פיתוח עתידי, לצד פוטנציאל גבוה לתוכניות של התחדשות עירונית. עיריית בית שמש מעודדת בנייה בעיר מתוך מטרה לשדרג את איכות החיים והמגורים של התושבים המתגוררים בה כיום, והיא מעוניינת להכניס אוכלוסיות חדשות וחזקות שישתלבו במרקם העירוני האיתותי.

שכונת רמת בית שמש ד', מהשכונות החדשות והמתפתחות ביותר בעיר, תכלול מספר רובעים עם תכנון לכ-10,000 יח"ד. השכונה שמיועדת לאוכלוסייה החרדית, מותאמת במיוחד

וגם מכאלו שעדיין ניצבים בשלבי ההתלבטות. הציבור מבין שככל הנראה מחירי הדירות יעלו בתום המשבר, כפי שניסיון העבר במדינת ישראל מלמד אותנו. המחירים עולים אחרי משברים, מלחמות ואירועים חריגים. אנשים רבים מעדיפים 'לשריין' לעצמם דירה ומחיר כבר עכשיו, בטרם תתרחש עלייה במחירי הדירות. התחושה הזאת אינה מגיעה סתם כך; היא מבוססת על הגיון בריא שנותן לה סיכויים גבוהים. לצד זאת, ישנם גם כאלה שחוששים מאי היציבות שמאפיינת את ההשקעות בבורסה לניירות ערך בתקופה כזאת, ומעדיפים להשקיע את הכסף שלהם דווקא בנדל"ן".

לדעתו של גריידינגר, בזמנים של משבר נבחנת העוצמה של הענף והיכולת שלו לשרוד תקופות קשות ומאתגרות. "מוטלת עלינו המשימה להבטיח את היציבות של הענף הזה", הוא אומר. "בעזרת השם אנחנו מקווים לעבור את התקופה הזאת במינימום של נזקים, ונוכל לחזור במהרה לשגרה מבורכת. גם בסיומה של תקופה זו, אחרי שהאנושות תגמור ללקק את פצעי הקורונה ולשוב למסלול החיים התקין, התפקיד שלנו הוא לוודא שלאנשים יהיה את המצרך הבסיסי ביותר – קורת גג ומחסה. דווקא מתוך המשבר נוכחנו לראות את המקום המרכזי שהבית מהווה עבור המשפחה החרדית, ואת החשיבות שלו בהקניית תחושה עמוקה של ביטחון ויציבות בעידן שסובל מחסרים בתחומים הללו".

התאמה מרבית למגזר

אחד המאפיינים הבולטים של חברת 'נתיב פיתוח' הוא החשיבה המעמיקה והירידה לפרטים. ההיכרות העמוקה עם הצרכים הייחודיים של האוכלוסייה החרדית, מאפשרת לחברה לבצע בנייה מותאמת העונה על הצרכים המדויקים של הרוכשים. כך, למשל, היא הקפידה בכל הנדרש על כללי ההלכה המחמירים, ואף התקנה בפרויקטים שלה משאבות מים למהדרין בהתאם