

שכונת המשתלה בת"א: המיתון והתחרות עם תל ברוך הביאו לירידות מחירים של עד 30%

הארץ 11.07.2004 03:03

כאשר הוקמה שכונת המשתלה בתל אביב באמצע שנות ה-90, האמינו היזמים שבנו בה כי יש בידיהם אוצר של ממש, וכי מיקומה האטרקטיווי לצד בנייה ייחודית והקמת מוסדות ציבור מתאימים יהפכו אותה למוקד משיכה לבעלי ממון ומקור לרווחים נאים.

עם תחילת השיווק תאמו מחירי הדירות את תחזיותיהם האופטימיות של היזמים. מחירו של חדר בשכונה נע אז סביב סכומים של 95-100 אלף דולר. ואולם מאז ועד היום חלה ירידת מחירים מתמשכת ועקבית. מתווכים הפועלים בשכונה אומרים כי המדובר בירידה של 15%-30%, וכי מחירו של חדר בדירה נע כיום סביב 70-85 אלף דולר.

המתווכים הוסיפו כי קוטג'ים נמכרים ב-580-680 אלף דולר, ובפרויקט כרמי צהלה שתוכנן על ידי האדריכל רם כרמי, הכולל 3,600 מ"ר שטחי ציבור, שמונה מעליות, בריכת שחייה, בריכות נוי ועוד, נמכרות דירות הפנטהאוז והדופלקס בגבולות תמורת מיליון עד 1.3 מיליון דולר ודירות גן ב-600 אלף דולר.

אחד ההסברים לירידת המחירים במשתלה נמצא בשכונת תל ברוך הסמוכה. ההוצאות החודשיות הממוצעות על דמי ניהול ואחזקה בשכונת המשתלה גבוהות בהרבה מבשכונת תל ברוך, שם ברוב הפרויקטים אין חברות ניהול ותדמית השכונה נותרה גבוהה. כמו כן מציינים המתווכים כי הפרויקטים החדשים שנותרו למכירה נמצאים במיקומים הנחשבים לנחותים יותר, בקרבת מרכז מסחרי ובמגרשים פחות אטרקטיוויים.

* מיקום השכונה: בין צהלה בדרום, רמת השרון בצפון, דרך משה סנה במערב וגבול שיפוט העיר תל אביב במזרח.

* שטח: 266.5 דונם

* שנת הקמה: המשתלה הוקמה באמצע העשור הקודם, על סמך תוכנית בניין עיר שאושרה ב-93', כשהיא מיועדת ל-1,470 יחידות דיור, מסחר ושטחים ציבוריים.

* הבעלות על הקרקע: הקרקעות נמצאות ברובן בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב, ולפיכך שווקו המגרשים במכרזים. החברות המובילות הן אפריקה ישראל, דנקר, מליבו, שרביב, נה בנין וא.מ.י. משגב. כמה מגרשים ריקים נותרו בחלק הצפון-מזרחי של השכונה. בחלק הדרומי מתכננת חברת רובינשטיין להקים פרויקט לדירור מוגן.

* אופי השכונה: החברות ייעדו את רוב הפרויקטים בשכונה לשוק היוקרה, והם מתאפיינים במבנים של 4-6 קומות, וקוטג'ים טוריים. היצע הדירות כולל דירות קוטג', דירות גן, דירות של 3-5 חדרים, פנטהאוזים, דופלקסים ועוד. הפרויקטים משולבים בשירותי ניהול הכוללים, בין היתר, בריכות שחייה,

חדרי כושר, מועדונים ושמירה.

* הדיירים: חילונים, מבוססים, בגילאים 30-45, בעלי מקצועות חופשיים, הורים לילדים בגילאי גן ובית ספר.

* מוסדות חינוך: בשכונה שני גני ילדים עירוניים ומעון של ויצ"ו. הילדים הגדולים יותר פונים לשירותים הקהילתיים של צהלה הסמוכה, שם יש בית ספר יסודי (בית ספר צהלה), מתנ"ס, צופים, קאנטרי קלאב, מרכז מסחרי, דואר ועוד. בשכונה יש גם שטחים ציבוריים פתוחים, הנמצאים בעיקר בחלקה המזרחי.

* תוכניות בנייה כיום: השכונה נמצאת כיום בעיצומו של פרויקט "ששת" של עיריית תל אביב, שבמסגרתו הושקעו 1.8 מיליון שקל בשיפור תשתיות, גני משחקים, הקמת מגרשי כדורגל וכדורסל, גינון, תאורה, הסדרי תנועה וחניה ועוד. יש תכנון עתידי להוסיף 250 יחידות דיור, תוך שימור אופי הבינוי הקיים.

* עוד משהו: ניכרת שונות גבוהה במחירי הדירות, הנובעת מאופי הפרויקטים ומיקומם בתוך השכונה. המידע נמסר על ידי אמיר חופשי ואלי נטל כהן ממשדד השמאים חפשי נטל כהן בע"מ ובסיוע לשכת שמאי מקרקעין