

# המשקיעים בונים על התחדשות באבן גבירול

← תוכנית מדינית שאושרה באחרונה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, איפשרה לחדש את רחוב אבן גבירול, לבצע פרויקטים של פינוי-בינוי, להפוך את הבניינים מבני ארבעה לתשע קומות, ולהגדיל את היצע הדירות ברחוב מ-3,270 כיום ל-6,200. התוכנית שאושרה, נועדה בעיקר להגדיל את כמות-האוכלוסיה הצעירה, בין היתר על ידי הקמת דירות בשטח של 85-35 מ"ר, והקטנת שטחי החניה - מה שלדעת העירייה יאפשר כניסת אוכלוסיה הנסמכת על תחבורה ציבורית. השאלה היא אם התוכנית תצא לפועל במתכונת

הנוכחית. לדעת עופר אנגל, סמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברת אנגל אינ-ווסט 38, העוסקת בתחדשות העירונית, היישום יהיה מוגבל מאוד. האם לדעתך אפשר ליישם את התוכנית במתכונתה הנוכחית? "הקמת דירות קטנות תשפר את חזות הרחוב ותמשוך צעירים, אך ההערכות הן שהדירות יימכרו במחירים גבוהים. דירת 35 מ"ר עשויה להימכר ב-1.1 מיליון שקל בבניינים ללא חנייה, ולהגיע למחיר של 1.3 מיליון שקל בבניינים עם חנייה. מדובר במחירים גבוהים מאוד".

מה יהיו דמי השכירות בדירות אלה? "ההערכות הן כי דירה כזו תושכר ב-4,000-5,000 שקל לחודש, ולכן מרבית הצעירים לא יכולים להרשות לעצמם לשכור דירה במחיר כזה. כבר כיום דירות דומות בדרום העיר נגבול עם יפו מושכרות בכ-3,500 שקל לחודש. חשיבות התוכנית היא במתיחת הפנים שיעבור אבן גבירול, אך הרבר יבוא לידי ביטוי בתחילה בחזות החיצונית של המבנים ברחוב ו/או בחיזוקם, ובהמשך ברכישת הדירות בעיקר על ידי משקיעים".

מה זה עשוי לעשות לרחוב? "התוכנית שהעירייה מתכננת נועדה לשרדג את חזיתות המבנים, וכן להקים מבנים עם שטחים מעורבים של מסחר ומלונאות. אני מעריך ששילוב שכזה יחזיר את הצבע לרחוב ויגדיל את כמות המבקרים,



צילום: דודו בכר

ואת כמות הרוכשים או השוכרים. שילוב כזה הוא הפתרון היחיד כיום לרחובות ראשיים במרכזי הערים בכלל ובתל אביב בפרט".  
עד כמה השדרוג הזה עשוי להשפיע על שאר חלקי העיר? "אבן גבירול הוא ציר מרכזי. לכן אין ספק שכל שינוי בכמות הדירות שייכנו ובמחירי השכירות ברחוב, ישפיע על חלקים אחרים. ברור שצער שכזה לא יגרם ליירדת מחירי הדירות בתל אביב, שהיא מהמקומות המבוקשים בישראל, אך כל הגדלה של היצע הדירות מבורך".