

נדל"ן פלוס

מגזין הנדל"ן של איזור השפלה

יולי 2024 | מס' 12

מבחר ענק

דירות חדשות, דירות יוקרה,
 יד שניה, נכסים מסחריים
 ומגרשים -
 תחת קורת גג אחת
050-9990864

"אני מעדיף את קידום ופיתוח השכונות הוותיקות לפני שנפשיר קרקעות חקלאיות ונעמים על תשתיות העיר"

מתן דיל, ראש העיר רחובות



כל ההחלטות הן להמחשה בלבד

ראיון ראשון למגזין נדל"ן פלוס של ראש העיר
 רחובות הנבחר מתן דיל. התוכנית לפיתוח
 העיר ומה הוא חושב על השכונה החדשה
 במזרח רחובות

עמ' 4-5

תגובות משמעותיות בשוק הנדל"ן ברחובות
 ומדריך לרוכש המתלבט - ראיון עם מנכ"לית
 "דיר פלוס" גלי אפל-קסטל

עמ' 6-7

שוק השכירות ברחובות ובאזור - לאן?

עמ' 8

סקר המחירים של מירב הפרוייקטים החדשים
 ברחובות

עמ' 10-13

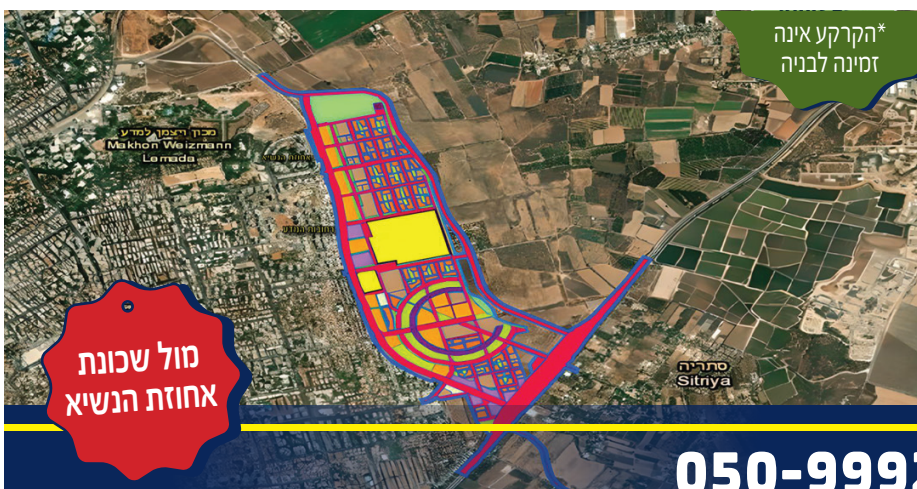
התחדשות עירונית כמנוע צמיחה של העיר -
 עו"ד יריב בר-דיין

עמ' 15

2024

הדמיית השכונה החדשה במזרח רחובות. באדיבות עיריית רחובות

פארק המדע והכניסה הצפונית בלילה. באדיבות עיריית רחובות



* הקרקע אינה
 זמינה לבניה

מול שכונת
 אחוזת הנשיא

ש"ח **186,000**

**ויש לך מגרש פרטי
 רשום בטאבו ברחובות!**

050-9992218

לקוחות וקוראים יקרים,

לחיי השגרה שלהן, אנו מרגישים כי התברכו העיר והאזור במשפחות נפלאות וייחודיות, ועל כך אנחנו מברכים.

במגזין שלפניכם, השתדלנו לסקור מגמות מרכזיות בעולם הנדל"ן ברחובות ובסביבה בימים אלה, של מציאות קשה ושל שינויים משמעותיים במחירי הנדל"ן ולהעניק לכם כלים מעשיים ופרקטיים שילוו אתכם - עד למציאת דירת החלומות שלכם.

כתמיד, משפחת 'דיור פלוס' נמצאת כאן, כדי ללוות אתכם בהחלטות החשובות והמשמעותיות בתחום הנדל"ן והדירה.

שלכם,
צביקה אפל, מייסד ויו"ר "דיור פלוס"
גלי אפל קסטל - מנכ"לית "דיור פלוס"

המגזין הזה יוצא לאור בעיצומה של תקופה לאומית מורכבת, מטלטלת, כואבת וקשה. ליבנו עם משפחות הנופלים והחללים, ומייחלים - יחד עם כל עם ישראל - לשובם עוד היום של חטופינו מהשבי.

בחודשים האחרונים, ליוונו באופן אישי משפחות שפוננו מביתן, מצפון או מדרום. לצד הקושי השגרתי שנעוץ בכל מעבר דירה, נאלצו משפחות אלה לעזוב את הכל מאחוריהן, ולבנות באחת חיים חדשים במקום שאינו מוכר.

גילינו משפחות נפלאות, ייחודיות, שכוחן ועוצמתן משמעותיים עד מאוד. הם נתנו לנו השראה, רק בעצם היכולת המדהימה שהפגינו להתמודד עם הלא נודע, עם הקושי והפחד, עם החשש מ'מה יהיה' ומכל האתגרים הנוספים שבדרך.

בימים אלה, אנו מעניקים ליווי וסיוע למשפחות מפונות נוספות, המחפשות את דירתן לשנה הקרובה, או אפילו לתמיד, כאן באזור. לצד הרצון העז שיוכלו לשוב במהרה



צביקה אפל
מייסד ויו"ר "דיור פלוס"



גלי אפל קסטל
מנכ"לית "דיור פלוס"



קבוצת גבסו
מסורת של בנייה איכותית

היוקרה של קבוצת גבסו עכשיו ברחובות. רח' טלר 8

קבוצת הבנייה הותיקה והאיכותית מגיעה לרחובות. אחרי בניית אלפי יח"ד ברחבי הארץ, החלה החברה לבנות את פרויקט טלר 8 באחד המיקומים הנחשבים במרכז השקט והמבוקש של העיר. דקות הליכה מקנין רחובות, דקות הליכה למרכזי המסחר והתרבות של רחוב הרצל וסביבתו, נגישות תחבורתית מעולה ומעל הכל אזור מגורים איכותי.



פרויקט מגורים בסגנון אחר הכולל 33 יח"ד - דירות 4, 5 חד'
מיפרט טכני גבוה במיוחד | מיזוג אוויר מיני מרכזי לכל דירה | מחסן וחניה לכל דירה

עושה את ההבדל

072-3950668



www.diur-plus.co.il



דיור פלוס



דיור פלוס
בנייה מרגישים בבית

שיווק ומכירות:

הוצאה לאור: דיור פלוס
ניהול עיצוב והפקה: בוקאי תקשורת - עינת ויימן GIRAFFIC DESIGN
מנכ"לית דיור פלוס: גלי אפל קסטל
דפוס: דפוס ח"ש בע"מ



לפרסום בגיליונות הבאים: דיור פלוס
08-9492442, בנימין 8, רחובות

בחן את עצמך: איזה סוג של רוכש נדל"ן אתה?



באיזו תדירות אתה מתייעץ עם מומחים בתחום הנדל"ן (כגון יועצי נדל"ן, עורכי דין, בנקאים)?

1. לעיתים רחוקות או בכלל לא.
2. לפעמים, אך לא תמיד.
3. תמיד, לפני קבלת כל החלטה משמעותית.

עד כמה אתה מושפע מחוות דעת של אחרים?

1. אני סומך בעיקר על האינטואיציה שלי.
2. אני מקשיב לדעות אחרות אך לא תמיד מתחשב בהן.
3. אני נוטה לפעול לפי ההמלצות של אחרים.

כמה חשובה לך בדיקת הפרטים הקטנים בעסקה (כמו היתרי בנייה, מצבו המשפטי של הנכס וכו')?

1. לא כל כך חשוב, אני מתמקד בתמונה הגדולה.
2. חשוב, אך לא תמיד בודק הכל בעצמי.
3. מאוד חשוב, בודק כל פרט ופרט.

חשבו את התוצאות:

7-12 נקודות:

אתה הרוכש המסתכן: אתה מוכן לקחת סיכונים בחיפוש אחר רווחים גדולים. אתה פועל במהירות ומסתמך הרבה על האינטואיציה שלך. לעיתים אתה מתעלם מהפרטים הקטנים, ולכן חשוב שתתייעץ עם מומחים בתחום כדי לוודא שאתה לא מפספס משהו חשוב.

13-18 נקודות:

אתה הרוכש ההססן: אתה מתנהג בזהירות ובוחן את האפשרויות שלך לפני קבלת החלטה. אתה מודע לסיכונים אך מוכן לקחת אותם במידה מסוימת. לעיתים אתה מתקשה לקבל החלטה סופית וממשיך להתלבט, מה שיכול להביא לפספוס של הזדמנויות שנקרות בדרך. לכן מומלץ לך לקבל חוות דעת נוספת ממומחים כדי להרגיש בטוח יותר בהחלטותיך.

19-21 נקודות:

אתה הרוכש היסודי: אתה מאוד זהיר ומבצע מחקר מעמיק לפני כל החלטה. אתה מתייעץ עם מומחים ומקפיד על בדיקת כל פרט קטן. אתה נוטה להימנע מסיכונים ולפעול בזהירות רבה. עם זאת, לפעמים זהירות יתרה יכולה לעכב אותך מלקחת הזדמנויות טובות, לכן כדאי לך לשקול לפעמים להיות קצת פחות מחמיר. האויב של הטוב הוא היותר טוב!

כדי להבין טוב יותר את הגישה שלך לשוק הנדל"ן ולשפר את תהליך קבלת ההחלטות, יצרנו את המבחן הבא שיעזור לכם לגלות איזה סוג של רוכש נדל"ן אתם. ענו על השאלות, סכמו את התוצאות וגלו את התוצאה:

כמה זמן אתה מקדיש לחיפוש מידע על הנכס שאתה מעוניין לרכוש?

1. פחות מיום אחד.
2. מספר ימים.
3. מספר שבועות או יותר.

מהי מידת הביטחון שלך בהחלטה לרכוש נכס לאחר שביצעת מחקר ראשוני?

1. מאוד בטוח.
2. די בטוח, אבל עדיין יש קצת ספקות.
3. לא בטוח בכלל וזקוק לייעוץ נוסף.

עד כמה אתה מתייחס לסיכונים הכרוכים ברכישת נדל"ן?

1. אני מוכן לקחת סיכונים אם יש סיכוי לרווח גבוה.
2. אני מוכן לקחת סיכונים קטנים, אך משתדל להימנע מסיכונים משמעותיים.
3. אני משתדל להימנע מכל סיכון אפשרי.

כיצד אתה מגיב לשינויים במחירי הנדל"ן בשוק?

1. אני מנצל את ההזדמנויות לקנות או למכור.
2. אני מבצע הערכה מחדש ומקבל החלטה בזהירות.
3. אני מעדיף להמתין עד שהשוק יתייצב.



פרוייקט התחדשות עירונית

**פרוייקט מגורים הכולל:
דירת גן, דירות 3, 4 חד'
ופנטהאוזים מפוארים**

**דירות מרווחות | מיפרט טכני גבוה ואיכותי
חניה לכל דירה | מרפסת סוכה**



דירפלוס
חבר סריגישים בבית
מאז 1986

שיווק ומכירות:

הבניה בעיצומה!

**הפרוייקט מתאים
לציבור דתי-חרדי**

050-9992123



www.diur-plus.co.il



דירפלוס

רח' מנדלי מוכר ספרים 2, רחובות

הדמייה להמחשה בלבד

מתן דיל, ראש העיר הנכנס: אני מעדיף את קידום ופיתוח השכונות הוותיקות לפני שנפשיר קרקעות חקלאיות ונעמים על תשתיות העיר.



ראש העיר רחובות מתן דיל

מתן דיל ראש העיר הנבחר, נכנס לתפקידו בחודש אפריל וכבר החל לפעול במרץ ליישם את חזונו בתחומים השונים. בתחום הבנייה והפיתוח דיל מעדיף להשקיע בשכונות הוותיקות ובהתחדשות עירונית על פני הפשרת קרקעות חקלאיות ובניית שכונות חדשות, הוא מצהיר כי יפעל ככל יכולתו לשפר את התוכנית לשכונה החדשה במזרח רחובות שכבר קיבלה תוקף, יקדם מתחמי התחדשות עירונית ויפעל לפיתוח מקורות הכנסה כמו מרלוגים ותחנת מעבר לייצור אנרגיה בשולי העיר. בינתיים הוא מסתער על קידום הפרוייקטים "התקועים": פיתוח דרך יבנה, האיצטדיון והשוק העירוני. ראיון הכרות עם ראש העיר החדש של רחובות. בהצלחה!

עם הגורמים המקצועיים לתקן מה שאפשר, ולתכנן את כל פני העיר בצורה שונה, בגלל העומס שיווצר כתוצאה מאיכלוס שכונה כזאת בעתיד.

שאלה: מה החזון שלך בעניין הגדלת שטחי המסחר והתעשייה ברחובות, כחלק מפיתוח שכונות חדשות? ואיך אפשר להמנע מהצפה של אזורי מסחר?

תשובה: אומר בצניעות כי בקדנציה הקודמת (2013-2018) עת שימשתי כסגן ראש העיר, אני הייתי זה שדרש להביא את חברה מקצועית (גיאוקרטוגרפיה) על מנת שתבצע סקר צרכים שייתן לנו כיוון להתפתחות העיר. צריך לייצר פוטנציאל של מסחר ותעסוקה שיפגוש את המציאות. מלבד זאת, חשוב להסתכל בראייה רחבה, כיוון שאנו חיים באזור של ערים ויישובים מסביב, צריך שההיצע יהיה הגיוני ויפגוש את הצרכים. כמו שכבר ציינתי קודם, אני מסתכל ומתווה מדיניות של תכנון אזורי מגורים בהלימה למסחר ותעסוקה. הסקר לימד אותנו כי לעיר כמו רחובות, פוטנציאל שטחי המסחר והתעסוקה שניתן לפתח, עומד על כ-60,000 מ"ר בשנה, אל מול הצרכים והתחרות בסביבה הקרובה שלנו.

לכן, אני מנסה לחשוב ולקדם רעיונות ויוזמות חדשות להגדלת היצע שטחי המסחר והתעסוקה לשימושים נוספים. לדוגמא: הקמת מרלוגים (מרכזים לוגיסטיים) בפאתי העיר, במקומות שאין בהם מגורים אבל עדיין נמצאים בשטח המוניציפאלי של העיר. כיום מקימים מרלוגים בצורה נקייה ומסודרת כמו

שברגע שהתוכנית תכנס לאישור בותמ"ל (ועדה ארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיר) המספרים והצפיפות יהיו גדולים ממה שרצינו. הגענו לצפיפות גבוהה למגורים (כ-6,500 יח"ד). אם זה היה תלוי בי, לא היינו מגיעים למספרים הללו. אני בעד בנייה למגורים אבל בהלימה לתשתיות וליתר הפרמטרים ובצורה מדורגת ואחראית אל מול הקמת אזורי מסחר ותעסוקה.

משקיבלה התוכנית תוקף ואושרה תב"ע, האפשרויות שלי מוגבלות,



הדמיית התוכנית לשיפור פני אזור התעשייה ע"ש רכטמן

אך בכל זאת אשאף לבצע שינויים במקומות ובנושאים שאני יכול. למשל, מבחינה תכנונית אני מתכוון לשים פוקוס על החלק הדרומי של התוכנית (אזור המעגל) ויחד עם הבעלים הפרטיים לתת דגש אדריכלי עיצובי ומיתוגי, אלמנט אדריכלי ייחודי שלא נראה בישראל, שיהפוך את השכונה לשם דבר בארץ, כזאת שתמשוך אליה אוכלוסייה חזקה ותגדיל את הביקושים לשכונה.

לסיכום אומר, שיש לי כל מיני הערות על התוכנית ואני אנסה יחד

ברחובות בגלל עניין משפטי. תוכנית תמ"א 38 הסתיימה, רחובות סיימה את המכסות שלה למרות שיש עדיין תוכניות בקנה, וכרגע מינהל התכנון לא מאפשר לנו את החלופה של תוכנית שקד (שרת הפנים הקודמת איילת שקד). אני ביקשתי להפגש עם ראש מינהל התכנון, רפי אלמליח כדי לבדוק אפשרות איך משחררים את הפלונטר ומאפשרים לנו לממש תוכניות קיימות.

עד שאפתור את הבעיה אני אקדם תוכניות של מיתחמים גדולים וכרגע

מתן דיל, ראש העיר הנכנס של רחובות, נחשב לראש העיר הצעיר שיהיה עד כה בעיר הוותיקה. לאחר עשור במועצת העיר ומתוכם 5 שנים כסגן ראש העיר, הוא מגיע ללשכה בקומה ה-6 עם שלל תוכניות ומחשבות מגובשות לשינוי מחד, אבל מכשולים רבים ובעיות מובנות עומדות לפתחו מאידך. מגזין הנדל"ן נפגש עימו לשיחת הכרות ובידור מעמיק על הנושאים הנדל"ניים שיעסיקו אותו בתחילת הקדנציה שלו. התחדשות עירונית, השכונה החדשה במזרח רחובות עליה היתה לו ביקורת בקדנציה הקודמת, פיתוח אזורי מסחר ותעסוקה ועוד.

שאלה: כיצד אתה רואה את נושא ההתחדשות העירונית ברחובות? האם תפעל לקדם תוכניות בקצב מהיר יותר והאם תתן עדיפות למתחמי מגורים בהם תקודם התחדשות עירונית?

תשובה: התשובה היא כן. אני מאמין גדול בהתחדשות עירונית מתוך ראייה של פיתוח וקידום שכונות ותיקות, ואני פחות מאמין בהפשרת קרקע חדשה ובנייה מאסיבית שתעמיס על העיר מבחינה תחבורתית, תשתיות ושירותים לתושב. יותר תושבים מייצרים הוצאה גדולה יותר שמגדילה את הגרעון, שאותו צריך לתקצב אל מול אזורי מסחר ותעסוקה. אני רואה בהתחדשות עירונית - קידום השכונות הוותיקות ושיפור איכות המגורים של תושבים קיימים. כחזון תכנוני אני אשקיע בהתחדשות עירונית וזוהי המדיניות שאני מתווה ומוביל במינהל הנדסה. יחד עם זאת, כרגע קיימת בעיה



ראש העיר הנכנס מתכוון לשפר - תוכנית השכונה החדשה במזרח רחובות

משרד התחבורה, נתיבי איילון, בעצם התוכנית מדברת על הקמת נת"צ ונת"צ ברחוב הרצל וכרגע אני ביקשתי להכניס מספר שינויים ושידרוגים בתוכנית, כגון: הוספת עצים ותכנון נוף, השקעה בכבישים העוטפים של רחוב הרצל על מנת להקל על התחבורה, השקעה בנראות המסחר ברחוב. בשבועות הקרובים אפגש עם שרת התחבורה על מנת להביא בפניה את ההערות שלנו והשינויים המבוקשים, ואני תקווה כי בקרוב תצא התוכנית הענקית הזו לביצוע.

מוסדות חינוך וותיקים הזקוקים לריענון ולתוספת מתקנים.
שאלה: עוד נושא שמדברים עליו שנים ברחובות וטרם קודם. שיפוץ חזות רחוב הרצל וקידום המסחר והתעסוקה ברחובה הראשי של העיר? איך אתה מתכוון להביא לתזוזה בנושא?
תשובה: על שולחני נמצאת תוכנית גרנדיוזית שמתקצבת בכ-800 מיליון ₪ תוכנית "מהיר לעיר" שרחובות תהיה חלק ממנו באמצעות הקו הכחול שיעבור ברחוב הרצל. התוכנית מתקצבת ומקודמת ע"י

הפרוייקטים התקועים, נפגשתי עם הקבלנים ובימים אלה אני מסיים מו"מ עיקש איתם, על מנת לייצר וודאות תקציבית ומעל הכל וודאות בלוח הזמנים לתושבים. התושבים בדרך יבנה סובלים כבר 4 שנים ואני אעשה הכל כדי שהעבודות יסתיימו במהרה, כך גם לגבי השוק העירוני והאיצטדיון, נעשה הכל כדי לסיים סוף סוף את הפרוייקטים הללו. פרויקט נוסף שאני מגלה פה לראשונה, שבכוונתי לקדם, הוא הקמת ארנה לכדורסל ברחובות. מכבי רחובות עושה חיל בליגה ומסבה גאווה גדולה לעיר, ובכוונתי לקדם הקמת היכל ראוי ומכובד שישמש גם למופעים ואירועים גדולים. אחשוף עוד שאנחנו במגעים עם עיריית נס ציונה כדי לשתף פעולה בפרוייקט כזה, שמטבע הדברים גדול על עיר כמו רחובות לבד, ולכן סגני אביב איטח, פועל לקדם שת"פ עם עיריית נס-ציונה. אני ממשיך בתוכנית שקידמתי למיגון מוסדות חינוך - גני ילדים ובתי ספר בתוכנית חומש ובנוסף, אנחנו מכינים תוכנית לשיפוץ ושידרוג

קניון גדול לאיחסון וזה יביא להגדלת ההכנסות של העיריה. מקור הכנסה נוסף - הקמת תחנת מעבר ושינוע לפסולת וייצור אנרגיה מפסולת. ראשית אני מודיע, כי אני אפעל בכל כוחי להוציא את תחנת המעבר הקיימת כיום בסמוך לשכונת רחובות ההולנדית. לא ייתכן שתחנת מעבר לפסולת תפעל ליד שכונת מגורים על כל המשתמע: ריחות רעים, רעש ותנועת משאיות. ובמקביל אפעל להקמת תחנת מעבר בשולי העיר, במקום של יפריע למגורים, וישמש גם את ערי האזור - מה שיכניס כסף לעיריה ובמקביל תשתמש בפסולת לייצור אנרגיה חלופית. יש לי הרבה מחשבות ותוכניות ואני מתכוון לקדם אותם.
שאלה: מה התוכניות שלך לקידום בניית מוסדות ציבור - תרבות, חינוך וספורט ברחובות? ואיך אתה מתכוון להביא לסיום את הפרוייקטים התקועים (שוק עירוני, איצטדיון עירוני והרחבת דרך יבנה) תשובה: בנוגע ל-3 הפרוייקטים הגדולים שתקועים. עם תחילת הקדנציה, צללתי לעומק 3

צילומים והדמיות באדיבות עיריית רחובות



ההדמיות הינה להמחשה בלבד

בוקאי תקשורת

חברת ירון גדסי ממשיכה לבנות עבורכם בנייני בוטיק איכותיים במרכז השקט של רחובות, במרחק הליכה קצר לרחוב הרצל ולכל מרכזי התרבות והמסחר של רחובות.

בואו לבחור את איכות החיים שלכם בסטנדרט גבוה עם מיפרט עשיר ומפנק. נותרו דירות אחרונות.

רח' בני משה
נותרו דירות 5 חד
ופנטהאוז יוקרתי



ירון גדסי יזמות ובנייה

רח' האמהות
נותרו דירות 5 חד
ופנטהאוז יוקרתי



050-8087687

"תנודות משמעותיות כאלה בשוק הנדל"ן המקומי עוד לא ראינו"

ומה בעתיד? "אם לא יהיה שינוי דרמטי, אני צופה שנראה עליה נוספת בביקושים בחודשים הקרובים, לצד המשך עליית המחירים. מי שרוצה למכור ולרכוש דירה, מומלץ שיעשה זאת בטווח הזמן הקרוב, כדי להימנע מפערי מחיר משמעותיים בין הדירה הנמכרת לדירה שירכוש".

על פי אפל קסטל, האזור המבוקש ביותר בעיר בתקופה הזו הוא מרכז העיר- אזור שצפוי לעבור הליכי התחדשות עירונית משמעותיים, ולכן נחשב להזדמנות נדלנית עבור הרוכשים.

אפל קסטל ממליצה למעוניינים לרכוש דירה, להגיע לתהליך בעיניים פקוחות ואחרי שביצעו מחקר מעמיק שמספק להם תמונת מצב על הנדל"ן באזור. "מה שהיה נכון פה לפני 7 חודשים, לא נכון היום ושוק הנדל"ן נמצא בעלייה משמעותית. לכן, חשוב לפעול מהר, מצד אחד, אבל לבדוק את השטח כמו שצריך עוד קודם. לבדוק בכמה נמכרו דירות באזור שבו אתם מעוניינים בחודשים האחרונים, להבין מה מצב הנכס ומה יהיה שווי בעיני הבנק שצריך לתת משכנתא. וודאו שהאזור מתאים לכם באופן מדויק, ואל תתפשרו על מגורים באזור שפחות תואם את הצרכים שלכם- גם לכך יש משמעותיות כלכלית בסוף, שתצטרכו לשאת בהן", היא אומרת.

אז לקנות או לא לקנות? "במצב הנוכחי, כדאי לקנות היום כי ההערכה היא שמחירי הנדל"ן ימשיכו לעלות. מצד שני, כל שינוי במצב הביטחוני או הכלכלי עלול להשפיע פה, ולכן אני מציעה לעשות היטב שיעורי בית- לבדוק שאתם יכולים לעמוד בעלויות, להיערך ככל הניתן לתרחישים מאתגרים ברמה הפיננסית ולעשות את התהליך כולו עם אנשי מקצוע, כדי לוודא שאתם משלמים על הנכס שלכם בדיוק את הסכום שהוא שווה, ולא מעבר", אומרת גלי.



גלי אפל קסטל
מנכ"לית "דיוור פלוס"

לפני המלחמה, לדירות בכל הגדלים וברמות מחירים מגוונות" אומרת גלי אפל קסטל, מנכ"לית "דיוור פלוס", סוכנות הנדל"ן הוותיקה של רחובות.

לצד העלייה בביקושים, בתחילת המלחמה הרבה דירות פוטנציאליות נותרו על המדף, ולא יצאו עדיין למכירה. "חלק מהמוכרים חוששים למכור בתקופה של חוסר וודאות, ומחכים לראות אם יוכלו למקסם את ערך הדירה שלהם ולשים עליה תג מחיר גבוה יותר".

"מי שמוכר, מציב כבר היום מחירים גבוהים משמעותית על הדירות- לא תמיד ביחס ריאלי לשווי הנכס", מוסיפה גלי.

בסוכנות דיוור פלוס מדווחים על ביצוע של עשרות עסקאות מוצלחות במהלך החודשים האחרונים, בסך מצטבר של קרוב ל-200 מלש"ח ברחובות בלבד, ומאפיינים גם את הרוכשים.

"חלק מהרוכשים בחודשים האחרונים הם משפרי דיור, שעוברים למיקומים שמתאימים להם בתוך העיר, אבל אנחנו שמחים לראות גם משפחות חדשות רבות שמצטרפות לאזור. לא מעט מהן הגיעו מגוש דן ומיישובי הדרום, ואנחנו מלווים גם משפחות מפונים- מצפון ומדרום- שהחליטו לרכוש בית קבע ברחובות, ואין לדעת אם יחליטו בהמשך לשוב ליישובי המקור שלהם", אומרת אפל קסטל.

מגזין 'דיוור פלוס' עוקב אחרי התנודות בעולם הנדל"ן ברחובות ובסביבה, ומבקש לשפוך אור על המגמות הנראות לעין "הביקוש לנדל"ן באזור זינק בעשרות אחוזים בחודשים האחרונים, והמחירים במגמת עלייה. מי שיחכה מספר חודשים לפני שירכוש, עלול למצוא את עצמו מול מחירים גבוהים משמעותית בעתיד"

ויישובי הסביבה), שספג אמנם התרעות רבות עם פרוץ המלחמה, מדגים עלייה דרמטית בביקושים מאז חודש דצמבר, כחודשיים לאחר שפרצה המלחמה. "רמות הביקוש היו מתונות ביותר עד שהחלה המלחמה, ועם פרוץ המלחמה, חוסר הודאות והפחד מ'מה יהיה' הביאו את שוק הנדל"ן בישראל בכלל ובאזור השפלה בפרט למצב של כמעט קיפאון. כחודשיים לתוך המלחמה, התחלנו לראות את היפוך המגמה, עם זינוק בביקושים ובהתאם, גם תחילת עלייה במחירים. הגענו לרמות ביקוש שלא היו פה

מאז פרצה מלחמת 7 באוקטובר, עוקבים בישראל בדאגה אחרי המצב המדיני המחמיר, מצב ההייטק הישראלי שסופג פגיעות לא קלות, עליות המחירים ויוקר המחיה. לא מעט היבטים בחיינו ספגו פגיעה אדירה, שבחלקה עדיין נמשכת. העובדה שדווקא בתקופה עם חוסר וודאות משמעותית כל כך, אנו רואים זינוק אדיר בענף הנדל"ן מצביעה יותר מכל על כך שישיראליים, כמו ישראלים, מוצאים את הביטחון שלהם בנכס משלהם, בקרקע, באחיזה בטוחה ויציבה במקום אחד. אזור השפלה (רחובות, נס ציונה,

פרויקט טלר 8 של חברת גבסו במרכז השקט



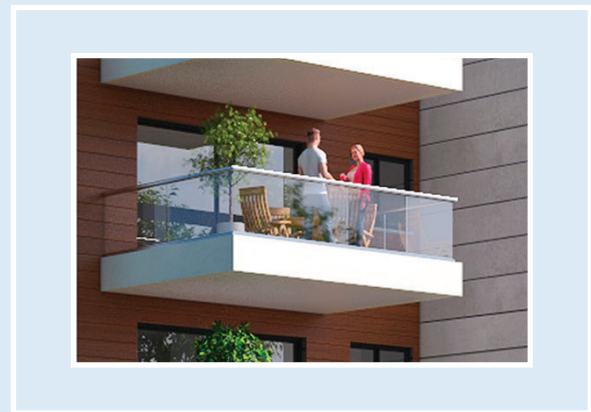


מתחם אשכול של חברת פרסיקו במערב רחובות

המדריך המלא לרכישת דירה באזור במחיר משתלם:

רכישת דירה היא אירוע משמעותי ולפעמים חד פעמי בחיי המשפחה, אבל היא גם (ובעיקר) הוצאה כלכלית כבדה ומשמעותית, בעולם של ריביות הממשיכות לעלות ומחירי נדל"ן תנודתיים.

לכן חשוב לא לפעול בפיזיות ולשים לב לכל הפרטים, לשאול את כל השאלות ולתכנן את כל הצעדים מראש. זכרו - בדיקה יסודית ומדויקת לפני רכישת הדירה, במיוחד בתקופה מבלבלת כששוק הנדל"ן עובר תהפוכות, תחסוך לכם כאבים בראש ובכיס.



אז הנה כל מה שאתם צריכים לדעת לפני רכישת הדירה:

1. משכנתא - חשוב לקבל אישור עקרוני לנטילת המשכנתא לפני שיוצאים לדרך כדי לא להגיע למצב שבו תחתמו על ההסכם לרכישת הדירה ולא תוכלו לממן אותה. לאור השינויים בריביות חשוב לערוך סקר מקיף בבנקים השונים ולוודא שאתם אכן יכולים לעמוד בתשלומי המשכנתא. שימו לב לנושא הריביות המשתנות, שרשמו זינוק משמעותי בשנתיים האחרונות, ולא ברור מתי יתחילו לרדת.

2. אל תחתמו לעולם על זיכרון דברים ללא ייעוץ משפטי - זיכרון דברים הוא חוזה לכל דבר. ברגע שחתמתם על זיכרון דברים, הדבר מצמצם את כוח המיקוח שלכם על החוזה. לכן, אנו ממליצים להעביר את טיוטת החוזה ולבצע את התהליך כולו עם עו"ד מטעמכם, מומחה בדיני מקרקעין, אשר יתמקח על הפרטים.

3. סקר שוק ומחירים - ערכו סקר שוק מקיף באזור בו הנכם מעוניינים לרכוש. בדקו את המחירים בהם נמכרו דירות באזור בתקופה האחרונה ועשו השוואה. הדבר נכון תמיד, ונכון שבעתיים בתקופה שבה אנחנו נמצאים. לא אחת תגלו שהמחיר המבוקש על הדירה האופציונלית גבוה משמעותית מהשוק, ותשקלו את צעדיכם.

4. שימו לב למס הרכישה: עלות זו היא חלק מההוצאות הנלוות לרכישת דירה, אבל שווה להתעכב עליה גם בנפרד. קיימות

מדרגות שונות למס הרכישה עבור דירה ראשונה ועבור דירה שניה. אלו למשל מדרגות המס ברכישת דירה ראשונה/יחידה, נכון לימים אלה:

עד מחיר דירה של 1,978,745 ש"ח - לא ישולם מס רכישה. החל ממחיר דירה של 1,978,745 ש"ח ועד 2,347,040 שקל - מס רכישה של 3.5%. החל ממחיר דירה של 2,347,040 שקל ועד 6,055,070 שקל - מס רכישה של 5%. החל ממחיר דירה של 6,055,070 שקל ועד 20,183,565 שקל - מס רכישה של 8%. החל ממחיר דירה של 20,183,565 ש"ח ומעלה - מס רכישה של 10%. *נתוני רשות המיסים.

5. קראו בתשומת לב את המפרט הטכני - תדאגו שכל האבזרים הנחוצים והבסיסיים קיימים ונמצאים בדירה כגון: נקודות מים ונקודות גז במרפסת השמש ובחדר הכביסה, קיבולת דוד, סוג וכמות שקעים מתגים חשמליים וכו'. בדירות יד שנייה אם יש בדירה את כל האבזרים שיענו על הצרכים כגון כיריים, ברז מקלחת, ריצוף וכו', אל תהססו לבדוק מי היצרן ומאיפה הגיעו.

6. הימנעו מרכישת ציוד לפני המעבר - אחרי שחתמתם על החוזה והגעתם שוב לדירה כדי למדוד אותה ולבדוק שהחפצים החדשים אכן נכנסים. אל תתפתו לקנות ריהוט לפני שעברתם לגור. דברים שרואים משם לא רואים מכאן, ולכן רק לאחר שכל הציוד מסודר וחיים אתו לפחות שבוע, אפשר לראות מה באמת חסר ובמה אין באמת צורך.

המדריך נכתב ע"י גלי אפל קסטל, שמאית מקרקעין ומנכ"לית סוכנות הנדל"ן "דור פלוס".



שוק השכירות ברחובות והאזור - לאן?

רגע לפני חודש אוגוסט, שיביא איתו לא רק את שיא הקיץ אלא את שיא תקופת מעברי הדירה, ריכוזו עבורכם את כל מה

שצריך לדעת לקראת שכירת דירה חדשה או חידוש חוזה שכירות, וכן את המגמות המרכזיות בתחום השכירות באזור

סביר להניח כי החוזה החדשים שיחתמו יעמדו כבר על מחיר מלא וגבוה יחסית.

אנחנו רואים את הזינוק במחירי השכירות כפי שהם משתקפים בשכונות רחובות המדע

אם לפני חצי שנה, דירת 5 חדרים היתה מושכרת בסכום של כ-7,000 ₪ היום הוא כבר עלה ועומד על כ-8,000 ₪. גם בשכונה רחובות החדשה, אנחנו רואים את השינויים, כשהיום על דירת 4 חדרים, ניתן לדרוש גם שכ"ד שעומד על כ-6,500 ₪.

אז בכמה תוכלו לשכור היום דירה בשכונות השונות בעיר:
שכונת גבעתי - רחוב לוי אשכול - דירת 3 חד' חדשה - כ-5,500 ₪
דירת 4 חד' חדשה - כ-6,500 ₪

שכונת רחובות המדע - דירות 5 חד' - כ-8,000 ₪
מרכז העיר - דירות ללא ממ"ד - 4 - כ-5,000 ₪

מועד באופק לחזרתן הביתה הן הופכות בימים אלה את אזור השפלה למקום מגורים קבוע ומחדשות חוזה שכירות לשנה נוספת קדימה. דווקא במקרים אלה, של שכירות למשפחות מפונים, ראינו גמישות קלה של בעלי הדירות עם תחילת המלחמה אבל

אל מול תנודות משמעותיות נוספות בתקופה הקרובה). שוק השכירות שומר על רף מחירים גבוה לאורך התקופה כולה. חשוב לציין בהקשר זה את המשפחות שפנו מצפון ומדרום ובחרו למצוא מקום מגורים זמני באזור, ובאין

אם אתם שוכרים דירה ונדרשים לחדש חוזה בימים אלה, סביר להניח שנתקלתם בהעלאות מחיר משמעותיות. בחלק מהמקרים, העלייה בשכר הדירה משמעותית כל כך עד שהיא מאלצת אתכם לחשוב על שינוי- מעבר דירה באותה השכונה, התרחקות לשכונה אחרת שבה המחירים זולים מעט יותר או כל שינוי אחר.

בחלק מהשכונות ברחובות, אנחנו רואים בימים אלה עליה משמעותית בשכר הדירה. הדבר משתקף גם בנתונים שהתפרסמו ברשת, המצביעים על עלייה של למעלה מ-6.67% במחירי השכירות בעיר, ועל מחיר ממוצע לשכירות של כ-4,800 ₪ ש"ח.

חשוב לציין כי שוק השכירות באזור השפלה נסק לגבהים משמעותיים לפני המלחמה, ולא ירד מאז. בעוד בתחום הרכישה היו תנודות משמעותיות, הן במחירים והן בביקוש (וככל הנראה אנחנו ניצבים



אם החלטתם לעבור דירה, ואתם עומדים בפני חתימת חוזה שכירות חדש, הנה כל הדברים שחשוב שתדעו:

המדריך לשוכר

5. בדקו מראש מה הערבויות והביטוחונות שתידרשו להפקיד בידי המשכיר, ותאמו מולו ציפיות בנושא. לעיתים, ידרוש המשכיר כבר במודעה בטחונות גבוהים מד, אבל לעיתים- אחרי שיחה והיכרות- אפשר במו"מ נכון להגיע לעמק השווה. אל תוותרו על דירה מראש, רק בשל הביטוחונות והערבויות שהוזכרו במודעה שראיתם.

6. עמדו על שלכם - בעל הנכס יבקש מקסימום וודאות, כדי לדעת שהוא יוכל לגבות את שכר הדירה בכל חודש. לכן, הוא יכול לבקש שתציגו בפניו את דפי חשבון הבנק שלכם, אבל זכותכם שלא להסכים לכך. מצד שני, לגיטימי מצדו לבקש לראות את תלושי השכר האחרונים שלכם. בנוסף, ייתכן ובעל הנכס יבקש לדבר עם בעלי הדירה הנוכחיים שלכם כדי לקבל חוות דעת עליכם ולהכיר את ההתנהלות מולכם.

7. הגעתם לבקר בנכס? תשאלו ה-כ-ל! יכול להיות שיחשבו שאתם נודניקים, אבל זה עדיף מלהישאר עם תהיות לא פתורות לגבי כתם רטיבות עמום שראיתם בתקרה והתעלמתם ממנו. בררו מתי טיפלו בצנרת לאחרונה, האם יש בדירה בעיות חוזרות של נזילות או רטיבות, האם משהו מהריהוט נשאר והאם אתם חייבים לשמור עליו בדירה, בררו מהי החניה השייכת לדירה ובדקו שהיא מתאימה לרכב שלכם, שימו לב לתריסים חשמליים לקויים, שיש לתקן לפני שתיכנסו לדירה, לזרם המים בברזים השונים ועוד. במידה ואתם עתידים להיכנס לדירה עם ילדים קטנים, הקפידו לוודא שבדירה מותקנים סורגים וכי המרפסת מוגבהת למען בטיחותם.

8. היו גלויים, כנים וישרים עם בעל הדירה שמולכם. הוא, כמוכם בדיוק, מעוניין בשקט למשך כל תקופת השכירות וכך גם אתם. לכן, הקפידו לעדכן מראש על כוונותיכם - האם אתם מעוניינים בדירה לטווח קצר או ארוך? האם אתם מגיעים עם בעל חיים לדירה? ועוד.

1. רגע לפני שתבחרו לעזוב את הדירה שאתם שוכרים היום, חשוב שתבדקו את מצב השוק בשכונה כולה. אתם עלולים לגלות שהמחירים גבוהים יותר ממה שאתם מתבקשים לשלם ולכן כל מעבר הדירה הופך ללא-כדאי. אל תתפתו להפרש של כמה מאות שקלים במחיר, היות וגם למעבר הדירה עצמו נלוות עלויות (הובלה, אריזה, רכישת ריהוט מותאם וכו') ולכן זה עלול להתברר כמהלך שאינו משתלם.

2. שם המשחק: להתפשר! חשוב לצאת מנקודת הנחה שלא כל החלומות יתגשמו בדירה אחת, ולכן - לפני שיוצאים למסע החיפושים, חשוב להחליט על מה תסכימו להתפשר ומה אינו נתון למשא ומתן. אם יש לכם ילדים במוסדות החינוך בשכונה, סביר שלא תוכלו להתפשר על שכונת המגורים, אבל אולי תוכלו להתפשר על גודל הדירה, המרפסת, או המעלית. כך תוכלו למקד את החיפושים בצורה יעילה יותר, להימנע מלבזבז זמן מיותר בדירות שאינן עונות על הצרכים שלכם ולמצוא את הדירה הבאה שלכם ביתר קלות.

3. בדקו במפה את השכונות הסמוכות - לעיתים שווה להרחיק ולצאת מעט מגבולות השכונה המוכרת, ולגלות הזדמנויות שממוקמות קרוב במיוחד. סמנו לכם את הרחובות האידיאליים, ובדקו מהם המחירים המבוקשים באזור, כך שתדעו עד כמה השתנו המחירים והאם זה ריאלי. בנוסף, בקרו באחד ממשרדי התיווך בסביבה ובקשו עוד מידע על המחירים המבוקשים ועל העסקאות האחרונות שנעשו באזור זה.

4. מתחילים לחפש? שימו לב לניסוחי המודעות באתרי האינטרנט למיניהם. לעיתים הדברים החשובים ביותר שאתם צריכים לדעת על הדירה, מתחבאים בניסוחים מפותלים או מרומזים באתרים השונים. פנו לבעל הנכס לפני שתגיעו, ושאלו את כל השאלות מבעוד מועד. אם יש חדר שחשוב לכם במיוחד בבית, הרגישו חופשי לבקש תמונות נוספות שלו לפני שתגיעו לראות את הדירה.

כל הפרוייקטים המובילים ברחובות - תחת קורת גג אחת!



צפון
רחובות

רח' שפינזה

נותרו - דירת גן, דירות 5 חד'
 ופנטהאוז יוקרתי



הבנייה
בעיצומה

רח' ירמיהו

נותרו דירת גן, דירות 5 ו-6 חד'



צפון
רחובות

רח' דרך יבנה

נותרו דירות 5 חד'
 ופנטהאוז יוקרתי



אכלוס
מיידי

מתחם אשכול

נותרו פנטהאוזים מפוארים



צפון
רחובות

רח' בארי

נותרו דירת גן, דירות 5 חד'
 ופנטהאוז מפואר



צפון
רחובות

רח' הכרם

נותרו דירת גן, דירות 3 ו-5 חד'
 ופנטהאוז יוקרתי



הבנייה
בעיצומה

רח' רמב"ם

נותרו - דופלקס מפואר



צפון
רחובות

רח' גורדיסקי

נותרו דירות 5 חד'



אכלוס
מיידי

רח' הרצוג

נותרו פנטהאוז מפואר



צפון
רחובות

רח' יצמן

נותרו מיני פנטהאוז 5 חד'
 ודופלקס יוקרתי



אכלוס
מיידי

רח' אחים טרבן

נותרו דירת 5 חד'



אכלוס
מיידי

רח' הנביאים

נותרו דירות 5 חד' ופנטהאוז
 יוקרתי

סקר המחרים המדול והעדכני לפרוייקטים חדשים ברחובות - 2024

מתלקת הפרוייקטים של "דיוור פלוס" ריכזה עבורכם את מירב הפרוייקטים החדשים הנבנים כיום ברחובות על מנת לסייע לכם, רוכשי הדירות ולהביא עבורכם את המידע באופן נגיש וקל.

צפון רחובות									
שם הפרוייקט	סה"כ יחידות	קומות	דירות נ	דירות 3 חדר	דירות 4 חדר	דירות 5 חדר	כיוני פנימי/ פנטהאוז	המחיר כולל	מועד איכלוס צפוי
רונידן בוטיק - דרך יבנה 67	18	9	נמכר	נמכר	אין	כ-127 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש 3,402,087	5 חדר יחיד בקומה 163 מ"ר + 80 מ"ר מ"ש 7,133,407	חניה	פברואר 2025
איזנברג 38-40	66 יח"י	2 קומות - 8 בניינים	כ-83 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש 2,650,000	87 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש 2,900,000	103 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש 2,950,000	נמכר	נמכר	מיזוג, חניה ומחסן	3.5 שנים
ליון אפשטיין 39	23	9	גן 4 חדר + 101 מ"ר מ"ר 3,050,000	נמכר	נמכר	כ-130 מ"ר + כ-12 מ"ר מ"ש 3,350,000	נמכר	חניה ומחסן, מערכת מיזוג מיני מרכזי	שנה
ליון אפשטיין 42 - א.רוממן	20	8	155 חדר 5.5 מ"ר + 245 גינה 4,700,000	נמכר	אין	20 מ"ר + 130 מ"ש 3,400,000	נמכר	2 חריות ומחסן	שנה וחצי
פינס 11 - א.רוממן	20	8	5 חדר 130 מ"ר + 220 מ"ר גינה 4,600,000	נמכר	נמכר	5 חדר החל כ-3,350,000	קומה 7 מיני פנטהאוז 6.5 חדר - 5,000,000	חניה ומחסן	שנתיים וחצי
המר"א 5 - חן שנהב	19	9	נמכר	נמכר	נמכר	קומה ראשונה + 120 מ"ר + 16 מ"ר מ"ש 3,100,000	נמכר	חניה, מיזוג	2026
הרא"ז 13 - אסף נחשוני	18	9	+ 130 מ"ר + 156 מ"ר גינה 4,900,000		נמכר	100 מ"ר + 12 מ"ש החל כ-3,050,000		חניה ומחסן	
גלוסקין 23 - אסף נחשוני	16	8	+ 120 מ"ר + 5 חדר 200 מ"ר גינה 5,200,000			כ-100 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש 3,350,000	דופי 7 חדר 166 מ"ר + 40 מ"ר גינה + 61 מ"ש 7,200,000	חניה, מחסן ומיזוג	
מוהלבר 3 - חן שנהב		9			110 מ"ר + 16.5 מ"ש החל כ-3,200,000	נמכר	168 מ"ר + 78 מ"ש 5,700,000	חניה ומחסן	שנתיים וחצי

אוגוסט 2026	חניה	דופלקס 177 מ"ר + 15 מ"ר מ"ש 81+65 6,700,000 ₪	אין	115 מ"ר + 11 מ"ש 3,250,000 ₪	אין		5	22	קק"ל 7-אסוף נחשוני תכ"א 38/1
36 חודשים	חניה	מ"ר 126 מ"ר 5 + מ"ר 43 מ"ש 4,490,000 מ"ר 132 מ"ר 5 + מ"ר 75 מ"ש 5,100,000 ₪	120 מ"ר + מ"ר 14 מ"ש 3,330,000	97 מ"ר + 14 מ"ר 2,760,000 ₪		מ"ר 80 מ"ר 3 + מ"ר 30 גונה 2,799,000 ₪. מ"ר 101 מ"ר 4 + מ"ר 89 גונה 3,490,000 ₪	9	35	ויצמן 23 - לב טוב בניה והשקעות
שנה וחצי	חניה ומחסן	נמכר	122 מ"ר + 15 מ"ר מ"ש החל מ 3,300,000 ₪	102 מ"ר + 13 מ"ש 3,050,000 ₪		מ"ר 110 מ"ר 4 + מ"ר 127 גונה 4,100,000 ₪	7	26	ויצמן 5 - אל"בא נדל"ן בע"מ
30-חודשים	חניה					מ"ר 78 מ"ר 3 + מ"ר 22 גונה 3,050,000 ₪. מ"ר 90-כ מ"ר 4 + מ"ר 94 גונה 3,450,000 ₪	9	28	ויצמן 38 - לב אפסטיין
נובמבר 2025	חניה ומחסן	דופל 5 חוד' 177 מ"ר + 105-כ מ"ש 5,550,000 ₪	147 מ"ר פנטהוז מ"ר 34-כ + מ"ש 4,440,000 ₪	נמכר	נמכר		9	11	ויצמן 31 - עלות השחר חב' סולוס השקעות

צפון - מרכז רחובות									
שנתיים וחצי	חניה ומחסן	מ"ר 134-כ 5 חוד' 134 מ"ר 5 + מ"ר 38 מ"ש 4,700,000 ₪	מ"ר 150-כ 6 חוד' 150 מ"ר 6 + מ"ר 22 מ"ש	אין	מ"ר 12 מ"ר 75-כ החל מ-2,350,000 ₪	מ"ר 110-כ 4 חוד' 110 מ"ר 4 + מ"ר 90-כ גונה 3,800,000 ₪	9	28	סמילנסקי 13 - קבוצת ברודוגו
מרץ 2026	חניה, מחסן ומיזוג	מ"ר 152 מ"ר 6 + מ"ר 85 מ"ש 5,800,000 ₪ מ"ר 192 מ"ר 7 + מ"ש 5,950,000 ₪	13 מ"ר + 135 מ"ש 3,600,000 ₪	אין	נמכר	מ"ר 138 מ"ר 5 + מ"ר 195 גונה 4,700,000 ₪	7	13	שפיגוזה 9 - סלבין
יולי 2025	חניה ומחסן	נמכר	14 מ"ר + 130 מ"ש 3,350,000 ₪	אין	נמכר	נמכר	8	16	מודוסקי 32 קבוצת עדי

מרכז רחובות									
30 חודשים מקבילית היתר	חניה מחסן ומערכת מיזוג אוויר	מ"ר 177 מ"ר 6 + מ"ר 93 מ"ש 5,500,000 ₪	מ"ר 125 מ"ר 5 + מ"ר 19 מ"ש 3,400,000 ₪		נמכר	נמכר	9	15	בני משה 3 - ירון גרסי

* המחירים כפי ששמסרד ע"י נציגי המכירות. סקר המחירים אינו מתייחס להפרישים בין הקומות. ** דיור פלוס אינה אחראית במידה נפלה טעות במידע שגמסרד לה. ט.ל.ת.

מרכז רחובות									
שם הפרוייקט	סה"כ יחידות	קומות	דירות גן	דירות 3 חדר'	דירות 4 חדר'	דירות 5 חדר'	מיני פנט/ פנטהאוז	המחיר כולל	מועד איכלוס צפוי
האמהות 11 - ירון גרסי	15	8	נמכר	נמכר	אין	126 מ"ר + 20 פד"ר 3,400,000 ₪	6 חדר' 160 מ"ר + 49 מ"ש 5,300,000 ₪	חניה מחסן ומיזוג אוויר	30 חודשים
ברנר 21	32	9		76 חדר' 37 + 37 מ"ר מ"ש 2,750,000 ₪	111 חדר' 4 מ"ר 12 + 12 מר מ"ש 2,790,000 ₪	127 חדר' 5 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש 3,190,000 ₪		חניה ומחסן	דצמבר 2026
הגביאים 9	14	8	אין		118 חדר' 5 מ"ר 12 + 3,250,000 ₪	130 חדר' 5 מ"ר 12 + 3,450,000 ₪	5 חדר' פנטהוז 18 מ"ר + 145 מ"ש 4,250,000 ₪ 5 חדר' 148 מ"ר + 50 מ"ר מ"ש 5,300,000 ₪ 177 מ"ר + 56 מ"ר מ"ר מ"ש 5,600,000 ₪	חניה ומחסן	חצי שנה
טורביס 13 - רחל ביתנו התחדשות עירונית	33	7	אין	נמכר	114 חדר' 4 מ"ר + 11 מ"ש 2,680,000 ₪ 110 חדר' 4.5 מ"ר + 11 מ"ש 2,650,000 ₪ 133 חדר' 4.5 מ"ר + 11 מ"ש 2,900,000 ₪	5 חדר' 116 מ"ר + 10 מ"ש 2,750,000 ₪ 5 חדר' 116 מ"ר + 10 מ"ש 2,750,000 ₪	מיני פנטהוז 3.5 חדר' 91 מ"ר + 29 מ"ש 3,100,000 ₪	חניה	יולי 2025
מנדלי 2 - י.ח. שירה התחדשות עירונית	32	8	117 חדר' 5 מ"ר + 62 גינה 4,200,000 ₪	78 מ"ר + 3.8 מ"ר נ.סוכה 2,150,000 ₪ 83 מ"ר + 8 מ"ר נ.סוכה 2,250,000 ₪	87 מ"ר + 4 מ"ר נ.סוכה 2,300,000 ₪	אין	דופלקס 4.5 חדר' 106 מ"ר + 14 מ"ר נ.סוכה 3,237,000 ₪	חניה	ספטמבר 2026 (משוער)
פרויקט HOMEPLEX יב ניר	65	17		80 חדר' 3 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש החלל נ- 2,300,000 ₪	102 חדר' 4 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש/ 14 מ"ר + 109 מ"ר מ"ש החלל נ- 2,750,000 ₪	122 חדר' 5 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש החלל נ- 3,099,000 ₪	5 חדר' 180 מ"ר + 5 מ"ש 169 מ"ר מ"ש 5,990,000 ₪	מזגן חניה ומחסן ללא מרד 20/80	למעלה נ-3 שנים

מרכז רחובות								
שם הפרוייקט	סה"כ יחידות	קומות	דירות גן	דירות 3 חדר'	דירות 4 חדר'	דירות 5 חדר'	מיני פנט/ פנטהאוז	המחיר כולל
שם הפרוייקט	סה"כ יחידות	קומות	דירות גן	דירות 3 חדר'	דירות 4 חדר'	דירות 5 חדר'	מיני פנט/ פנטהאוז	המחיר כולל
האמהות 11 - ירון גרסי	15	8	נמכר	נמכר	אין	126 מ"ר + 20 פ' 3,400,000 ₪	6 חדר' 160 מ"ר + 49 מ"ש 5,300,000 ₪	חניה מחסן ומיזוג אוויר
ברנר 21	32	9		76 חדר' 37 + 37 מ"ר מ"ש 2,750,000 ₪	111 חדר' 4 מ"ר 12 + 12 מ"ר מ"ש 2,790,000 ₪	127 חדר' 5 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש 3,190,000 ₪		חניה ומחסן
הגביאים 9	14	8	אין		118 חדר' 5 מ"ר 12 + 3,250,000 ₪	130 חדר' 5 מ"ר 12 + 3,450,000 ₪	5 חדר' פנטהאוז 18 מ"ר + 145 מ"ש 4,250,000 ₪ 5 חדר' 148 מ"ר + 50 מ"ש 5,300,000 ₪ 177 מ"ר + 56 מ"ר מ"ש 5,600,000 ₪	חניה ומחסן
טורביס 13 - רחל ביתנו התחדשות עירונית	33	7	אין	נמכר	114 חדר' 4 מ"ר + 11 מ"ש 2,680,000 ₪ 110 חדר' 4.5 מ"ר + 11 מ"ש 2,650,000 ₪ 133 חדר' 4.5 מ"ר + 11 מ"ש 2,900,000 ₪	116 חדר' 5 מ"ר + 10 מ"ש 2,750,000 ₪	מיני פנטהאוז 3.5 חדר' 91 מ"ר + 29 מ"ש 3,100,000 ₪	חניה
מנדלי 2 - י.ח. שירה התחדשות עירונית	32	8	117 חדר' 5 מ"ר + 62 גינה 4,200,000 ₪	78 מ"ר + 3.8 מ"ר נ.סוכה 2,150,000 ₪ 83 מ"ר + 8 מ"ר נ.סוכה 2,250,000 ₪	87 מ"ר + 4 מ"ר נ.סוכה 2,300,000 ₪	אין	דופלקס 4.5 חדר' 106 מ"ר + 14 מ"ר נ.סוכה 3,237,000 ₪	חניה
פרויקט HOMEPLEX יב ניר	65	17		80 חדר' 3 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש החלל נ- 2,300,000 ₪	102 חדר' 4 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש/ 14 מ"ר + 109 מ"ר מ"ש החלל נ- 2,750,000 ₪	122 חדר' 5 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש החלל נ- 3,099,000 ₪	5 חדר' 180 מ"ר + 5 מ"ש 169 מ"ר מ"ש 5,990,000 ₪	מזגן חניה ומחסן 20/80 ללא מרד
למעלה נ-3 שנים								

דרום רחובות									
דצמבר 2026	חניה ומחסן		5 חדר' 122 מ"ר + כ-13 מ"ש 3,110,000 ש 6 חדר' 144 מ"ר + 14 מ"ש 3,400,000	אין	נמכר	אין	אין	אין	ירמיהו - א.ד.ל 14
פברואר 2025	2 חנויות עוקבות	דופ' 5 חדר' 142 מ"ר + כ-60 מ"ר מ"ש 4,200,000	נמכר	אין	אין	אין	אין	5	רמב"ם 95 - אי"ן
חיד'י	חניה ומחסן	5 חדר' 174 מ"ר + 49 מ"ש 4,900,000	אין	נמכר	נמכר	אין	אין	8	לוי אשכול 2 - פרסיקו
כ-3 שנים	חניה מחסן לרכישה	160 מ"ר + כ-110 מ"ר מ"ש 5,200,000	5 חדר' 125 מ"ר + 5 חדר' 20 מ"ר מ"ש החל 3,350,000		80 מ"ר + 14 מ"ר מ"ש 2,400,000	6 חדר' 140 מ"ר + 200 מ"ר גינה 4,500,000 מ"ר	2 ברינינים 8 קומות	32 יח"ד	מנשה קפרא - אבן ספיר

מערב רחובות									
בין חצי שנה - שנה וחצי	מחסן וחניה	כ-149 מ"ר + 50 מ"ר מ"ש 4,800,000	5 חדר' 122 מ"ר + 12 מ"ש החל מ-2,890,000. 5 חדר' 122 מ"ר + 22.5 מ"ר מ"ש 3,290,000	98 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש 2,635,000 החל מ- מ"ש החל מ- 2,635,000			18	324 4 מנדלים	חצרות המושבה - אמפ"א נדל"ן
אפריל 2028	חניה ומחסן	5 חדרים 162 מ"ר + 172 מ"ר מ"ש + בריכה 6,000,000	5 חדר' 121 מ"ר + 18 מ"ר מ"ש 3,070,000 5.5 חדרים - 132 מ"ר + 18 מ"ר מ"ש 3,430,000	103 מ"ר + 13 מ"ש 2,680,000 מ"ר	78 מ"ר + 10 מ"ר מ"ש 2,430,000		21	311 5 ברינינים	שמיים וארץ, קרית משה - אלמוגים
4 שנים	חניה ומחסן	כ-170 מ"ר + 130 מ"ר מ"ש 6,000,000	5 חדר' 120 -16.5 החל מ- 3,100,000 + 5 חדר' 133 + 18 מ"ר החל מ-3,150,000	104 מ"ר + 18 מ"ר מ"ש 2,650,000	82 מ"ר + 12 מ"ר מ"ש החל מ-2,450,000	5 חדר' 136 מ"ר + 136 מ"ר גינה החל מ- 3,500,000	22	186 2 מנדלים	גביראלוב 31 ק.משה - חב' סינקו

* המחירים כפי ששמסרו ע"י נציגי המכירות. סקר המחירים אינו מתייחס להפרשים בין הקומות. * דיוק פלוס אינה אחראית במידה נפלה טעות במידע שגמסר לה. ט.ל.ח.



לקחת משכנתא בלי לצאת מהבית! היום זה אפשרי בלאומי

צריכים משכנתא ומעדיפים לא לצאת מהבית? מעדיפים לעשות הכל דרך המחשב בבית? בבנק לאומי זה אפשרי

הגשת הבקשה למשכנתא נעשתה לרוב לאחר בחירת הנכס הרצוי, כשהלווה נדרש להציג הסכם רכישה. מדובר בתהליך שלקח זמן רב. כיום, בין השאר בזכות הכלים הדיגיטליים המתקדמים שלנו, הלווה יכול לקבל אישור עקרוני למשכנתא מהבנק עוד בטרם שקיבל החלטה על רכישת נכס כזה או אחר.

"על סמך האישור העקרוני הזה, שאינו מחייב את הלקוח וניתן לו ללא עלות, הלקוח יכול לחפש את הנכס המתאים לו, כשהוא נהנה משקט נפשי ופיננסי ויודע שהבנק נכון להעניק לו מימון לעסקה שיבחר. לאחר השלמת הרכישה, הלקוח מעביר לבנק את המסמכים הנדרשים, והם מצורפים לתיק הדיגיטלי שפתחנו עבורו בתחילת הדרך".

צעד קטן לבנק - צעד גדול לרוכשים
ייחודו של בנק לאומי בעולם המשכנתאות הישראלי אינו בא לידי ביטוי בפן הטכנולוגי בלבד. באחרונה השיק הבנק את "צעד ראשון לדירה" - שירות חדש ובלעדי בתחום המשכנתאות. באמצעות מענה על שמונה שאלות בלבד באתר יכול כל לקוח לקבל אינדיקציה לגובה המשכנתא שהוא יוכל לקבל.

בנוסף, בנק לאומי מאפשר שרות של מיחזור משכנתאות ללקוחות כל הבנקים. אלו יכולים להתקשר למוקד *3200 ובאמצעות בנקאים מומחים לבחון האם כדאי להם לבצע מיחזור למשכנתא וזאת על סמך נתוני המשכנתא הנוכחית שלהם ויגבשו יחד איתם האם כדאי לבצע מחזור.

הלקוחות שלנו בכל ערוץ שיבחרו".

שירות זה קודם כל נוחות
לאומי הוא הבנק היחיד בישראל המציע לנוטלי המשכנתאות שירות של בנקאי משכנתאות אישי ומלא גם בזום, באופן שמאפשר, בין השאר, חתימה מרחוק על כל מסמכי ההלוואה, ללא צורך להגיע פיזית אל סניף הבנק. "כניסת הזום לתהליך נטילת המשכנתא חוסכת ללקוחות שלנו זמן רב ומקלה עליהם משמעותית במסע לרכישת הנכס, ועם זאת מאפשרת להם לקבל שירות אישי ומקצועי 'אחד על אחד' עם בנקאי", אומר פלדמר. הוא מוסיף כי ערוצי הדיגיטל של לאומי הוכחו כיעילים גם עבור יועצים: "יועצי המשכנתאות המלווים את לקוחותינו, מהווים כיום גורם משמעותי בשוק המשכנתאות, ונהנים מתפיסה ייחודית שנבנתה עבורם. לצד דסק ייעודי במרכז המשכנתאות שלנו, המאפשר ליועצים להגיש בקשה למשכנתא בצורה הנוחה ביותר, ולאחר מכן בנקאי משכנתאות ילווה אותם בכל תיקי המשכנתאות שלהם בבנק. הפלטפורמה החדשנית הזו מאפשרת להם לקבל שירות מלא ונוח מרחוק, ובעת ביצוע המשכנתא חוסך גם להם את הצורך להגיע לסניף הבנק. למעשה, היועצים ביחד עם הלקוחות והבנקאי נפגשים כולם בזום ומבצעים את המשכנתא בדיגיטל, מבלי הצורך להגיע פיזית לבנק".

במה עוד מתבטא ההבדל בין שירות המשכנתאות בעבר לזה הניתן בלאומי כיום?

"ההבדלים ניכרים כבר בשלב הראשוני של אישור המשכנתא: 'בעולם הישן',

"במקביל להרחבת הפריסה של נציגויות לאומי למשכנתאות ברחבי הארץ, בנק לאומי השקיע בשנים האחרונות משאבים רבים על מנת לפתח ולהטמיע את הכלים הטכנולוגיים המתקדמים ביותר עבור לקוחותיו, ולהפוך לבנק היעיל והמתקדם ביותר בישראל בהיבט הדיגיטלי", אומר משה פלדמר, ראש אגף פיתוח עסקי בחטיבת המשכנתאות בבנק לאומי. לדבריו, "כבר משלב הגשת הבקשה למשכנתא, אנחנו מאפשרים ללווים את האפשרות להגיש את הבקשה בערוצי הדיגיטל, ולאחר קבלת האישור העקרוני, הליך העברת המסמכים ופתיחת התיק נעשה כולו בדיגיטל, לרבות חתימה מרחוק על מסמכי ההלוואה הסופיים".

בנוסף, לאומי מציע באופן בלעדי ותקדימי את שירות "תעודת זכאות דיגיטלית", המאפשר להגיש בקשה בדיגיטל לתעודת זכאות לסיוע בדיור של משרד הבינוי והשיכון - ללא צורך בהגעה לסניף. שירות ייחודי זה של לאומי הוא בלעדי כיום במערכת הבנקאית, ומהווה פתרון נוסף, המשלב נוחות ודיגיטציה לאוכלוסיית הלקוחות שהינם זכאי משרד הבינוי והשיכון.

"מודל השירות שלנו מאפשר לנו ללוות את נוטלי המשכנתאות שלנו במערכת רב-ערוצית מגוונת ובהתאם לבחירתם - המשלבת בין מפגש פיזי בסניף, בשיחה טלפונית ואפילו בפגישה בזום - אבל תמיד באופן אישי עם בנקאי משכנתאות בשר ודם. בכך אנחנו מצליחים לשלב קידמה טכנולוגית בעסקה פיננסית מורכבת כמו משכנתא, ועדיין להיות שם עבור

תהליך לקיחת הלוואה עבר בשנים האחרונות שינוי מעמיק, והפך ממסע מייגע ומסורבל עם ניירת אינסופית, להליך מהיר המתבצע בקליק, בזמן ובמקום הנוחים ללקוח. בעולם המודרני, שבו זמן שווה כסף, ובוודאי לנוכח המצב הביטחוני הנוכחי, מדובר במגמה מבורכת, אשר מקלה על כל הצדדים לעסקה. אולם בכל הנוגע ללקיחת משכנתא, הדברים מעט יותר מורכבים. מדובר בעסקה הכלכלית הגדולה והמשמעותית ביותר בחייהם של רוב משקי הבית, ומשכך לווים רבים מבקשים ליווי אנושי ואישי של בנקאי המתמחה בתחום המשכנתאות, מה שלרוב עומד בסתירה עם מגמות הדיגיטציה של עולם ההלוואות והפיננסים.



משה פלדמר, ראש אגף פיתוח עסקי, חטיבת משכנתאות, בנק לאומי

בבנק לאומי עמלים כבר כמה שנים על יצירת פתרונות שישגשו על הפער הזה, ואשר ישלבו נוחות ודיגיטציה מלאים, לצד ליווי מקצועי קרוב ואישי של בנקאי משכנתאות - במהלך בקשת ההלוואה ואף לאחריה.



טורבס 13 במרכז השקט



שד' ח' 49 בצפון רחובות

התחדשות עירונית במיקומים הטובים ביותר ברחובות

הפרויקטים בעיצומה של בנייה.
נותרו דירות אחרונות:
דירת גן, דירות 4, 5 חד' ומיני
פנטהאוזים מפוארים



בני הקריות ח.ת. בע"מ
יום, ביצוע והתחדשות עירונית

050-8087689



www.diur-plus.co.il



דיוור פלוס



דיוור פלוס: שיווק ומכירות:
בני מרנישים בבית

התחדשות עירונית כמנוע צמיחה של הנדל"ן בארץ בכלל וברחובות בפרט.

ראיון עם עו"ד יריב בר דיין, בעלים של יריב בר דיין - משרד עורכי דין המתמחה בהתחדשות עירונית



צילום: שירעד ניסים

עו"ד יריב בר-דיין

העירונית בעשור הקרוב. ניתן לראות כי פרויקט קריית משה, שסבל מבעיות רבות, מתחיל לייצר הצלחות בזכות אותה ראייה כוללת. גישה זו הוכיחה את עצמה, וכיום כבר החל פרויקט התחדשות ראשון מסוג זה בשכונה. התוכנית להתחדשות קריית משה מהווה דוגמה לראייה מערכתית של התחדשות עירונית, המתייחסת לכלל צרכי השכונה, ולא רק לבניינים בודדים. כמו כן, הטיפול בבעלי הדירות באמצעות מנהלת עירונית בשכונה הוכיח את עצמו ואנו רואים תוכנית הכוללת פתרונות למבני ציבור, תשתיות ותחבורה, שמבטיחה שיפור כולל באיכות החיים בשכונה.

שאלה: מהן ההזדמנויות בהתחדשות עירונית באזור השפלה?

תשובה: אזור השפלה חווה ביקוש גובר להתחדשות עירונית, בעיקר בשל עליית מחירי הדירות והמחסור בקרקעות זמינות לבנייה במרכז הארץ. אנו צופים כי אזור השפלה יהפוך למוקד משמעותי להתחדשות עירונית בשנים הקרובות.

שאלה: מהם הטיפים שלך לבעלי דירות שמתעניינים בהתחדשות עירונית?

תשובה: ראשית, חשוב להתארגן ולפעול יחד כקבוצה. מנו נציגות, בדקו את הזכויות שלכם, שכרו אנשי מקצוע שיסייעו לכם (עו"ד, מהנדס ושומאי), ורק אז צאו למכרז לבחירת יזם. זכרו, הכוח נמצא אצלכם.

בעיקר מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והמנהלות העירוניות שעובדות מטעמה, אשר מסייעות לבעלי הדירות להבין את הזכויות שלהם ולקדם תהליכים.

שאלה: מה מייחד את ההתחדשות העירונית ברחובות?

תשובה: העיר רחובות היא מקרה מעניין להתחדשות עירונית, ואף ניתן לראות בה מקרה בוחן לעתיד התחום. המיקום הגיאוגרפי של רחובות ממצב אותה

כאזור מבוקש, אולם מצד שני ערכי הקרקע בעיר ובאזור הקשור על קידום פרויקטים של התחדשות עירונית, בעיקר פרויקטים של פינוי בינוי. ביוזמה חדשנית של עיריית רחובות, משרד השיכון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, נתקבלה החלטה לקדם פרויקט פינוי בינוי רחב היקף בשכונת קריית משה. הייחוד בפרויקט זה

הוא שהוא מתייחס לא לבניין מסוים ואף לא למתחם, אלא לשכונה שלמה בהיקף של אלפי יחידות דיור. האתגר הכלכלי שעמד בפני יוזמי התוכנית היה ערכי הקרקע הנמוכים יחסית בשכונה. כדי שהפרויקט יהיה כדאי כלכלית, היה צורך בבנייה של יחידות דיור רבות נוספות בתוך השכונה באופן שסותר את אופי השכונה ואת צרכי בעלי הדירות, ואף היה מקשה על שיווק הדירות החדשות במגדלים בני עשרות קומות שלא הינ להם דורש. הפתרון לאתגר זה היה קבלת "קרקע משלימה" מרמ"י, כך שחלק מיחידות הדירות החדשות יבנו מחוץ לשכונה ובכך לא יפגע המתווה הכלכלי והחברתי של הפרויקט. לימים מתווה זה שונה, ובמקום קרקע משלימה ניתן פיצוי כספי (שהתבסס על מכירת הקרקע המשלימה) ליוזמים שהתקשרו עם הבעלים בהסכמי פינוי בינוי.

המתווה שמתבסס על ראייה כוללת של שכונה להתחדשות עירונית יוביל את תחום ההתחדשות

שאלה: מדוע ההתחדשות העירונית הפכה בשנים האחרונות למנוע הצמיחה של ענף הנדל"ן בישראל? **תשובה:** ההתחדשות העירונית עונה על מספר צרכים מרכזיים בענף הנדל"ן. ראשית, היא מציעה פתרון זמין למצוקת הדיור באזורים מבוקשים המתבסס על ציפוף מרכזי הערים וניצול תשתיות קיימות. בנוסף, היא מחזקת מבנים מפני רעידות אדמה ומספקת הגנה מפני התקפות טילים. ולא פחות חשוב מכך, להתחדשות העירונית יש גם תפקיד



חברתי משמעותי. היא משפרת את איכות החיים של בעלי הדירות, ומקפיצה את הערך הכלכלי של הנכסים שלהם. למרות כל זאת, במשך שנים ארוכות תחום ההתחדשות העירונית לא הצליח להוות גורם משפיע בענף הנדל"ן ומספר הפרויקטים שהגיעו לכלל מימוש היה קטן.

התפנית הגיעה בעשור האחרון, לאחר שהחלו פרויקטים של מחיר למשתכן. התוצאה הייתה שלמעט מכרזים של רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) ששיווקו קרקע לפרויקטים של מחיר למשתכן (או פרויקטים דומים) לא היה היצע של קרקע זמינה לבנייה, והיזמים נאלצו לחפש תחליף.

התחליף היה פרויקטים של התחדשות עירונית בעיקר מסוג פינוי בינוי, וכך הרבה מאד יזמים נכנסו לתחום. בנוסף, חל תהליך טבעי של צבירת ניסיון אצל הגורמים המעורבים בתחום, ונוצרו אפשרויות למימוש פרויקטים תוך קבלת תמיכה מקצועית -

פנטהאוזים אחרונים במתחם אשכול - רחובות

מיתחם מגורים פרטי ואיכותי במערב רחובות בנגישות מעולה לכל צירי התנועה ובקרבה לפארקים, מוסדות חינוך מעולים ומרכזים מסחריים.

טלפון : 050-9992126



www.diur-plus.co.il



דיור פלוס



שיווק ומכירות:

מאז 1986



בלאומי המשכנתא הכי נוחה בישראל!

משכנתא בזום

ליווי, ייעוץ וחתימה על מסמכי המשכנתא בזום
בלי לצאת מהבית!

פסק זמן מהמשכנתא

עד שלושה חודשים בשנה

הצעד הראשון שלכם לדירה מתחיל כאן

סרקו את הברקוד וקבלו תשובה מהירה
על גובה המשכנתא שתוכלו לקבל



לשירותכם רכזת פיתוח עסקי אזורי: ויקי רזניק

054-3250963 או Viktoria.Reznik@BankLeumi.co.il

הכל בכפוף לשיקול הדעת ולקריטריונים של הבנק > אי עמידה בפירעון ההלוואה עלול לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל. > פסק זמן מהמשכנתא – מחושב לפי תקופת ההלוואה. ללקוחות חדשים של לאומי למשכנתאות.