

בית חדש < מאי 2011
מדד יד ראשונה של גלובס ואלדר

המפלט האחרון של תושבי השרון

חגיגת הנדל"ן הגיעה להוד השרון רק לפני שנתיים, מציאות שניקזה אליה את פליטי ערי השרון המתייקרות. השנה זינקו בה המחירים ב-18% אבל עדיין יש בה הזדמנויות



הוד השרון נחשבת לעיר הצעירה מבין ערי המרכז. כיישוב, היא תוצאת איחוד המושבים מגדיאל, רמתיים וכפר הדר, שנעשה ב-1964. הוד השרון גובלת במטרופולין תל אביב, כפר סבא, רעננה ופתח תקווה והוכרזה כעיר בשנת 1990 כשמתנה כ-26 אלף תושבים.

ההתעוררות הנדל"נית של הוד השרון החלה לפני כעשור, בשנת 2000, במתחם בנייה רוויה ומגדלים שאושר לראשונה בעיר והוקמו באזור מגדיאל (מתחם 200). מדובר במגדלים בגובה עד 18 קומות, שבנו חברות גדולות וביניהן גינדי, זיתוני והכשרת היישוב. הפרויקטים בשכונה הצעירה, היו גם הראשונים שמשכה אליה קהל יעד חדש של זוגות צעירים מאזור המרכז.

הוד השרון, המונה כיום כ-49 אלף תושבים, כמעט ולא השתתפה בחגיגות הנדל"ן של השנים האחרונות. יחסית לכפר סבא ונתניה, שהפכו בשנים הנוכחיות למוקד משיכה לזוגות צעירים, נשארה הוד השרון קצת מאחור. עם זאת, מזה כשנתיים, החל המצב להשתנות: קרקעות רבות הופשרו לבנייה בשטח העיר ועשרות פרויקטים מוקמים או נמצאים לקראת הקמה.

מבחינת נגישות לתחבורתית, הוד השרון ממוקמת במיקום מרכזי. היא קרובה לכביש החוף, לכביש 5 ולמחלף קסם בכביש 6. לשרות התושבים ממוקמות שתי תחנות רכבת בגבולה הצפונית של העיר (תחנה אחת ממוקמת בשטח השיפוט של כפר סבא). למרות הרכבת, יש בשעות הבוקר עומסי תנועה כבדים בכבישי היציאה מהעיר.

300 מ' לפארקים

הוד השרון נחשבת ליישוב הכפרי הגדול ביותר בישראל. שטחה המוניציפאלי 20 אלף דונם - כמחצית משטחה של תל אביב. בניגוד לערים השכנות, להוד השרון עתודות קרקע רבות - ברובם שטחים חקלאיים שרק חלקם הופשרו לבנייה. על פי התכנון, בשנים הקרובות ייבנו בעיר אלפי יחידות דיור, מתוכם 240 יח"ד מתוכננות להיבנות במסגרת פינוי בינוי ר-200 יח"ד מיועדים לדיור בר השגה. לפני מספר שנים, החליטה עיריית הוד השרון על תוכנית השקעות רב שנתית לפני



(צילום: אסף חרדי)

בנייה רוויה בהוד השרון. היישוב הכפרי היחיד שנשאר במרכז הארץ

לכפר מל"ל. מדובר ב-300 דונם עליו ייבנו 2,300 יחידות דיור. בין היזמים שפועלים במתחם כיום: שרביב (פרויקט השרון העליון), מנרב, שיכון ובינוי (חלומות הוד השרון), בוני התיכון ועוד. תוכנית נוספת להקמת 1,900 יח"ד בשטח 626 דונם נמצאת במתחם בית הנערה ומתחם כפר הדר. התוכנית משלבת בנייה רוויה עם צמודי קרקע בצפיפות 10 יח"ד לדונם.

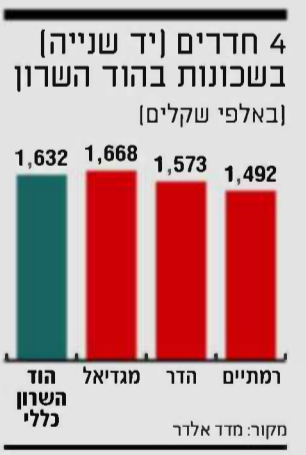
זולה ב-10%

מחירי הדירות בהוד השרון עוד נמוכים משמעותית לעומת רעננה (בעיקר בגלל היעדר היצע ובניה חדשה ברעננה) וגבוהים מהשכונות החדשות בפתח תקווה. השנה זינקו מחירי הדירות בעיר ב-18%. יש לציין, כי לפני כשנה, כשמדד יצא לבדוק את כפר סבא, כתבנו כי מחירי הדירות החדשות בעיר זולים יותר מהוד השרון. באותה תקופה, לא היתה כמעט בנייה בהוד השרון ולכן מחירי הדירות בעיר היו גבוהים. כיום הגלגל התהפך. השכונות הירוקות בכפר סבא כבר בנויות ברובן, במקביל בהוד השרון חלה תנופת בנייה עצומה דבר שגרם למחירי הדירות בכפר סבא לזנק ולפתוח פער של כ-10% בממוצע לעומת הוד השרון. דירת 4 חדרים חדשה בעיר בשטח 115 מ"ר עולה בממוצע 1.65 מיליון שקל, 5 חדרים חדשה בשטח 140 מ"ר תעלה בממוצע כ-1.9 מיליון שקל. דירות יד שנייה ביישוב זולות אך כמעט מהדירות החדשות: יד שנייה 4 חדרים עולה בממוצע 1.63 מיליון שקל לעומת 1.67 מיליון שקל בכפר סבא, 1.82 מיליון שקל ברעננה ו-1.36 מיליון שקל בשטח תקווה. דירת 5 חדרים מיד שנייה עולה בהוד השרון כ-1.78 מיליון שקל בממוצע.

החברה המרכזית למשקאות (קוקה קולה). לפני מספר חודשים פתחה רשת חצי חינם את קניון שרונים המשתרע על פני 20 אלף מ"ר ובו מעל 100 חנויות. מסביב להוד השרון פעילים אזורי תעסוקה רבים כמו אזור התעשייה ברעננה, המרכז חברות הייטק מהגדולות בארץ, ואזור התעשייה בכפר סבא.

שכנות מבוססות

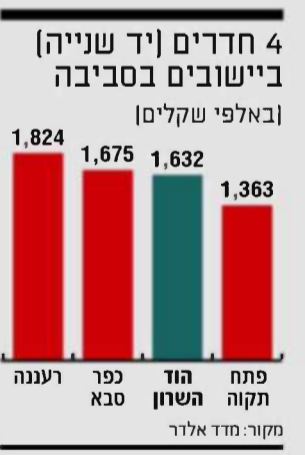
כיום נהנית העיר מהגירה חיובית של משפרי דיור



ומשפחות צעירות מחתך סוציו אקונומי גבוה. מחירי הדירות עדיין אטרקטיביים לעומת יישובי הסביבה, מציאות המושכת להוד השרון רוכשי דירות מכל אזור השרון, שלא יכולים לעמוד במחירים הגבוהים בהרצליה וברעננה. רוב הבנייה בהוד השרון היא במתחם 1200 אך לא רק בו. חברות קרסו נדל"ן תתחיל בקרוב פרויקט חדש בהוד השרון המערבית, שם כבר בונה חברת הבנייה סרוגו ראובן. גם חברת א. זיתוני תחל בקרוב בשיווק עשרות יח"ד ליד מתחם 200. כאמור אחת התוכניות הגדולות בעיר היא מתחם 1200 בצפון העיר בין רחוב סוקולוב

תחילת הבנייה המאסיבית בעיר, כדי לא לגרום לעומס וקריסת תשתיות. בחמש השנים האחרונות השקיעה העירייה 300 מיליון שקל, בעיקר בשדרוג התשתיות, ובשנים הקרובות יושקעו עוד 300 מיליון שקל במבני חינוך ובשטחים ירוקים.

הוד השרון ממותגת כעיר כפרית בעיקר בשל השטחים הירוקים הרבים בשטחה. לאחרונה החלו עבודות להידוש ארבעה נחלים אשר זרמו בעבר ברחבי העיר. העירייה



הקימה מכון לטיהור מי שופכין בהשקעה של 80 מיליון שקל, אשר עתיד להזרים מים מטוהרים לנחלים אלה. בשלב הראשון תוקם רצועת פארק בשטח 100 דונם, מתוכם יוקצו 40 לטובת אגם שיוון ממי הנחלים וממנו יצא נחל שיתחבר לירקון. משני צדי הנחל ייסללו שנילי אופניים ופינות ישיבה שיוצלו בעצים.

תעסוקה צמודה

אזור התעשייה נווה נאמן נחשב לאזור התעסוקה העיקרי בשטח השיפוט של הוד השרון. הוא כולל בתוכו חברות טכנולוגיה רבות וחברות גדולות שהגדולה שבהן היא