

(צילום: אסף מרדכי)



# המכלט האחרון של תושבי השרון

חגיגת הנרל"ן הגיעה להוד השרון רק לפני שנתיים, מציאות שניקזה אליה את פליטי ערי השרון המתייקרות. השנה זינקו כה המחירים כ־18% אבל עדיין יש כה הזדמנויות



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

ההתעוררות הנדל"נית של הוד השרון החלה לפני כעשור, כשנת 2000, במתחם בנייה רוויה ומגדלים שאושרו לראשונה בעיר והוקמו באזור מגדיאל (מתחם 200). מדובר במגדלים בגובה עד 18 קומות. שכנו חברות גדולות וביניהן 🗲 גינדי, זיתוני והכשרת היישוב. הפרויקטים כשכונה 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 כחגיגות הנדל"ן של השנים האחרונות. יחסית לכפר סכא 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 תחבורתית, הוד השרון ממוקמת במיקום מרכזי. היא קרובה לכביש החוף, לכביש 5 ולמחלף קסם בכביש 6. לשרות התושבים ממוקמות שתי תחנות רכבת בגבולה הצפוני של העיר (תחנה אחת ממוקמת בשטח השיפוט של כפר סבא). למרות הרכבת. יש בשעות הכוקר עומסי תנועה כבדים בכבישי היציאה מהעיר.

#### 300 מ' לפארחים

הוד השרון נחשכת ליישוב הכפרי הגדול ביותר בישראל. שטחה המוניציפאלי 20 אלף דונם – כמחצית משטחה של תל אכיב. בניגוד לערים השכנות, להוד השרון עתודות קרקע רבות - ברובם שטחים חקלאיים שרק חלקם הופשרו לבנייה. על פי התכנון, כשנים הקרובות ייבנו בעיר אלפי יחידות דיור, מתוכם 240 יח"ד מתוכננות להיבנות במסגרת פינוי בינוי ו־200 יח"ד מיועדים לדיור כר השגה. לפני מספר שנים, החליטה

עיריית הוד השרון על תוכנית

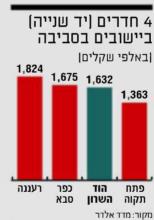
השקעות רב שנתית לפני

תחילת הכנייה המאסיכית וקריסת תשתיות. בחמש השנים האחרונות השקיעה העירייה 300 מיליון שקל, בעיקר כשדרוג התשתיות, ובשטחים ירוקים.

הוד השרון ממותגת כעיר לאחרונה החלו עבודות לחידוש

בעיר, כדי לא לגרום לעומס

וכשנים הקרובות יושקעו עוד 300 מיליון שקל במבני חינוך כפרית בעיקר בשל השטחים הירוקים הרכים בשטחה. ארכעה נחלים אשר זרמו כעבר ברחכי העיר. העירייה



הקימה מכון לטיהור מי שופכין בהשקעה של 80 מיליון שקל, אשר עתיד להזרים מים מטוהרים לנחלים אלה. בשלב הראשון תוקם רצועת פארק כשטח 100 דונם, מתוכם יוקצו 40 לטוכת אגם שיוזן ממי הנחלים וממנו יצא נחל שיתחבר לירקוז. משני צדי הנחל ייסללו שבילי 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

החברה המרכזית למשקאות (סוסה סולה).

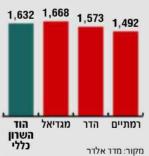
בנייה רוויה בהוד השרון. היישוב הכפרי היחיד שנשאר במרכז הארץ

לפני מספר חודשים פתחה רשת חצי חינם את קניון שרונים המשתרע על פני 20 אלף מ"ר וכו מעל 100 חנויות. מסביב להוד השרון פעילים אזורי תעסוקה רבים כמו אזור התעשייה ברעננה, המרכז חברות הייטק מהגדולות כארץ, ואזור התעשייה בכפר סכא.

## שכבות מבוססות

כיום נהנית העיר מהגירה חיובית של משפרי דיור

4 חדרים (יד שנייה) בשכונות בהוד השרון [באלפי שקלים]



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 הכנייה כהוד השרון היא במתחם 1200 אך לא רק בו. חברות קרסו נדל"ן תתחיל בקרוב פרויקט חדש בהוד השרון המערכית, שם כבר בונה חברת הכנייה סרוגו ראוכן. 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

לכפר מל"ל. מדובר ב־300 דונם עליו ייבנו 2,300 יחידות דיור. בין היזמים שפועלים במתחם כיום: שרביב (פרויקט השרון העליון), מגרב, שיכון ובינוי (חלומות הוד השרון), בוני התיכון ועוד.

תוכנית נוספת להקמת 1,900 יח"ד בשטח 626 דונם נמצאת במתחם כית הנערה ומתחם כפר הדר. התוכנית משלכת כנייה רוויה עם צמודי קרקע בצפיפות 10 יח"ד לדונם.

מחירי הדירות בהוד השרון

עוד נמוכים משמעותית לעומת

רעננה (בעיקר בגלל היעדר

### זולה ב־10%

היצע וכניה חדשה כרעננה) וגבוהים מהשכונות החדשות בפתח תקווה. השנה זינקו מחירי הדירות בעיר כ־18%. יש לציין, כי לפני כשנה, כשמדד יצא לבדוק את כפר סבא, כתבנו כי מחירי הדירות החרשות בעיר זולים יותר מהוד השרון. באותה תקופה, לא היתה כמעט בנייה בהוד השרון ולכן מחירי הדירות כעיר היו גבוהים. כיום הגלגל התהפך. השכונות הירוקות בכפר סבא כבר בנויות ברוכן, במקכיל כהוד השרון חלה תנופת כנייה עצומה דכר שגרם למחירי הדירות בכפר סכא לזנק ולפתוח פער של כ-10% בממוצע לעומת הוד השרון. דירת 4 חדרים חדשה כעיר בשטח 115 מ"ר עולה בממוצע 1.65 מיליון שקל, 5 חדרים חדשה כשטח 140 מ"ר תעלה בממוצע כ־1.9 מיליון שקל.

דירות יד שנייה ביישוב זולות אך במעט מהדירות החדשות: יד שנייה 4 חררים עולה בממוצע 1.67 מיליון שקל לעומת 1.63 מיליון שקל בכפר סבא, 1.82 מיליון שקל ברעננה ו־1.36 מיליוז שקל בפתח תקווה. דירת 5 חדרים מיד שנייה עולה כהוד השרון כ-1.78 מיליון שקל בממוצע. •