להתחדשות עירונית מקיימת

מוקדי קטליזטור בישראל

מדידה כלכלית של פיתוח מבוסס מקום

כתיבה: רועי אולמן, יוגב שרביט Build

עריכה: יוגב שרביט

מחקר שלב א': ד"ר טל אלסטר ואלון כהני

צוות מלווה: תלתן קציר, יערה שפיגל

גרסה: 1.0, יוני 2026

עבודה זו נערכה כחלק מפעילות השולחן העגול
להתחדשות עירונית קהילתית ומקיימת בהובלת ארץעיר
ועיקר העיר ובמימון הקגנות גנדיר, יד הנדיב ורבסון



תקציר מנהלים

המרחב העירוני בישראל ניצב מול צורך גובר בציפוף והתחדשות, אך מנגד שכונות ותיקות רבות סובלות מהזנחה וחסמים שמרחיקים את כוחות השוק החופשי .אסטרטגיית "מוקדי הקטליזטור", השואבת השראה ממתודולוגיית "הדיקור העירוני", מציעה מודל של התערבות כירורגית ונקודתית באמצעות השקעה ציבורית, שנועדה ליצור "אפקט אדווה" שיניע השקעות ויזמות פרטית במעגלים הולכים ומתרחבים.

דוח זה מסכם את שלב ב' של המחקר, הבוחן אמפירית את המודל דרך שישה מקרי בוחן נבחרים בישראל, מתוך מטרה לזהות מתי השקעה ציבורית מצליחה להפוך מרחב מוחלש למנוע צמיחה, ומהם התנאים הכמותיים והאיכותניים הנדרשים לכך.

סיווג מקרי הבוחן ועוצמת השפעתם הניתוח מחלק את המוקדים שנידונו לארבע קטגוריות מרכזיות על פי עוצמת ההשפעה שהייתה להם על שוק הנדל"ן והיזמות המקומית:

- **"טיפה בים" (מתחם השוק, כ"ס | מתחם בנימין, רחובות):** חרף השקעה כספית ניכרת במרחב הציבורי ותכנון משמר, לא נרשמה פרמיית מחיר עודפת .השווקים בערים אלו היו ממילא חזקים ויקרים (או לחלופין נמשכו לשוליים מפותחים), וההשקעה הממוקדת לא הצליחה לבלוט מעל הדינמיקה הכללית של העיר.
- **אפקט מוגבל (פארק המסילה, י-ם | רחוב הדרור, יבנה):** בירושלים נרשמה בתחילה עלייה של 9% במחירי הנדל"ן, אך השפעה זו התמתנה ונבלעה חלקית עקב פיתוח קו הרכבת הקלה הסמוך שפעל כמחולל ביקוש מתחרה .ביבנה, לעומת זאת, נוצר "אפקט דומינו" יוצא דופן של פרויקטים פרטיים שמפחיתים זה את הסיכון של זה, אך ללא תלות בהשקעה ציבורית משמעותית.
- **השפעה מוכחת (פארק הסופרים, ב"ש):** השקעה של כ-20.6 מיליון ש"ח יצרה זינוק של 33% במחיר היחסי ופרמיה מובהקת למ"ר, תוך הגדרת רף כדאיות חדש שאפשר לראשונה יזמות פרטית במרחב שטרם עבר את סף הכדאיות.
- **תגובת שרשרת בהתהוות (שדרות הגעתון, נהריה):** אסון ההצפות היווה טריגר להשקעה ממשלתית בסכר ותכנון מחודש .מהלך זה הסיר חסמי סיכון, שחרר ביקוש כבוש והחל למשוך גופים מוסדיים תוך עליית מחירים מובחנת.

תובנות ומסקנות מרכזיות

- **שחרור ביקוש כבוש, לא יצירתו מאפס:** המסקנה המעשית המרכזית קובעת כי השקעה ציבורית אינה יכולה לייצר שוק יש מאין; כוחה טמון בהסרת חסמים ומתן

אות כלכלי שמשחרר ביקוש פוטנציאלי גיאוגרפי או דמוגרפי שכבר ממתין בסביבה.

- **רף ההשקעה הציבורית הנדרש:** כדי לחולל שינוי מהותי, ההשקעה הציבורית חייבת להוות מסה קריטית המעוררת את השוק לקריאת כיוון מחודשת. מסתמן כי הרף המומלץ עומד על השקעה בשיעור של לפחות 1.3% משווי הנכסים במרחב ההשפעה המיועד.
- **היתרון הפריפריאלי:** ככל שמחירי הנדל"ן הבסיסיים בסביבת המוקד גבוהים יותר, כך יידרש הון ציבורי גדול יותר כדי לייצר בה פרמיה מובחנת .מסיבה זו, למתודולוגיית הקטליזטור יש פוטנציאל השפעה עצום ויעילות גבוהה דווקא בערי פריפריה או שכונות מוחלשות, שבהן ערך בסיס הנדל"ן הוא נמוך מלכתחילה.
- **גורמים מתחרים וחשיבות ההמשכיות:** הפוטנציאל הקטליטי יכול להיות "מושתק" אם קיימים פרויקטים לאומיים סמוכים השואבים את הפעילות הכלכלית הפנויה .במקביל, לכל אירוע קטליטי יש השפעה המוגבלת בזמן. לכן, יש לתכנן מנגנון של השקעות המשכיות היוצרות שרשרת גירויים לשוק, על מנת לשמר את מומנטום ההתחדשות ולמנוע את שחיקת המוניטין.

השקעה ציבורית ממוקדת יכולה, חד משמעית, להניב שינוי מדיד בערכי הנדל"ן ולהסיר חסמי יזמות. עם זאת, התנאים ההכרחיים להצלחתה דורשים מיקום בעל פוטנציאל כבוש, עמידה ברף השקעה מינימלי מותאם מרחב ייחוס, והיעדר כוחות שוק מתחרים המשתקים את הפעילות .יישום מושכל של המודל יחפש למקד משאבים היכן שכוחות השוק כבר קיימים אך ממתינים ל"טריגר" הנכון כדי להשתחרר.

תוכן

תקציר מנהלים 2

מבוא – הצורך באסטרטגיית התערבות כירורגית 5

מתודולוגיה 7

סקירת מקרי הבוחן בישראל 11

תובנות מרכזיות וסיכום שלב ב' 14

נספח א' – מקרי בוחן מישראל 18

נספח ב' – בניית מודל "דירה מתוקננת" 72

נספח ג' – פרמטרים כמותיים לניתוחי מרחבים 75

מבוא – הצורך באסטרטגיית התערבות כירורגית

המרחב העירוני המודרני בישראל ניצב בפני פרדוקס מתמשך. מצד אחד, קיימת דרישה גוברת לציפוף, התחדשות וניצול יעיל של משאבי הקרקע המוגבלים במרכזי הערים. מצד שני, שכונות ותיקות ומרקמים היסטוריים רבים סובלים מהזנחה רבת שנים, נתק תשתיתי וסטיגמה שלילית המונעים מכוחות השוק הטבעיים לפעול בהם. במציאות שבה המשאבים הציבוריים מוגבלים והסיכונים היזמיים גבוהים, מודלים מסורתיים של תכנון עירוני כוללני מתגלים לעיתים קרובות כאיטיים מדי, יקרים מדי או מנותקים מהדינמיקה המורכבת של השטח. על רקע זה, צומחת ועולה גישת "מוקדי הקטליזטור", מתודולוגיה המציעה אלטרנטיבה אסטרטגית המבוססת על התערבות נקודתית, מדויקת ועוצמתית, שנועדה לחולל שינוי מערכתי רחב היקף - "אפקט אדווה" - אשר יוביל להמשך התחדשות ע"י הכוחות השוק.

דוח זה, מהווה את שלב ב' במחקר מוקדי הקטליזטור, מתמקד באפיון מתודולוגיה זו על בסיס מקרים בישראל, תוך פירוק הרכיבים התיאורטיים ותרגומם לרכיבים מעשיים. הניתוח מבקש לבחון כיצד הפעלה מושכלת של "טריגרים" אורבניים - שילוב של השקעה ציבורית בתשתיות ויזמות פרטית , יכולה להפוך מרחב ישן, מוחלש ולעיתים מוזנח, למנוע צמיחה עירוני, וזאת מבלי להתעלם מהמחירים החברתיים והמורכבויות הנלוות לתהליך זה. הדוח נכתב מתוך פרספקטיבה של תכנון אסטרטגי וכלכלה אורבנית, והוא מתבסס על ניתוח מקרי בוחן מישראל, כהשלמה למקרי בוחן מהעולם אשר נסקרו בשלב א', תוך בחינה פוזיטיבית של השינויים שהתחוללו, על בסיס נתונים פיננסיים עדכניים ושינוי המציאות בשטח.

הרציונל התיאורטי: מ"דיקור עירוני" ל"מוקדי קטליזטור"

הבסיס הרעיוני למתודולוגיית מוקדי הקטליזטור שואב השראה מתיאוריית "הדיקור העירוני" שפותחה על ידי האדריכל והמתכנן הברזילאי ז'יימה לרנר[1]. בדומה לדיקור ברפואה הסינית, המזהה נקודות מרידיאן ספציפיות שגירוי שלהן משפיע על הגוף כולו, כך גם הגישה האורבנית גורסת כי זיהוי וטיפול ב"נקודות לחץ" במרחב העירוני יכול לשחרר חסמים ולייצר אנרגיה של התחדשות שתזרום לכל המערכת העירונית. חשוב לומר כי המונח "דיקור עירוני", ההשראה למוקדי קטליזטור, אינו זר לתכנון בישראל או לפרסומים של חוקרים ישראלים. אם זאת, קיים קושי ליישמו עקב קשיחות של הכלים התכנוניים (היעדר גמישות) והתנגשות עם דרישות טכניות המתעדפות תקנים על פני

[1] https://doi.org/10.5822/978-1-61091-584-7

פתרונות שאינם מתיישבים עם תכנון זה[2]. לאור זאת, בעוד הדיקור העירוני מתמקד לעיתים קרובות בהתערבויות טקטיות קטנות ברמת הרחוב, אסטרטגיית "מוקדי הקטליזטור" לוקחת את המתודולוגיה ומחפשת לזקק אותה להתערבויות בעלות יכולת להניע השקעות תשתיתיות ונדל"ניות כבדות משקל. היא אינה מסתפקת בשיפור קוסמטי, אלא שואפת לשנות את משוואת הערך הכלכלית של האזור כולו, תוך דגש על הכנסת מרחבים עירוניים בפריפריה לתוך רף הכניסה הכלכלי להתערבות של השוק הפרטי.

התערבויות אלה מבקשות לפעול בתוך אילוצי המערכת, תוך מיקוד של משאבי המאמץ בפעולות בעלות ההשפעה הגבוהה ביותר.

[2] Alster, T., & Carmona, M. (2025). Barriers and solutions to place quality, looking through a tools-based urban design governance lens at Israel. *Journal of Urban Design*, 1–24. https://doi.org/10.1080/13574809.2025.2541947

מתודולוגיה

קווים מנחים ועקרונות ליבה

השפה המתודולוגית של מוקדי הקטליזטור נשענת על מספר עקרונות יסוד המנוסחים במשימות השולחן העגול הרב מגזרי לשינוי מדיניות לשנת 2025[3].

"מוקדי קטליזטור הם אזורים בעלי פוטנציאל לשמש כמנופים לצמיחה עירונית וחברתית... השקעה ממוקדת באזורים אסטרטגיים יכולה לייצר תגובת שרשרת של שיפור עירוני נרחב, להפחית את הצורך בהוצאות עתידיות על שיקום וטיפול שוטף, להביא לעלייה בערכי הקרקע, להגביר את הפעילות הכלכלית המקומית ולהעצים את תחושת השייכות והמעורבות של התושבים".

הגישה נתמכת בהוליסטיות האומרת שהצלחה אינה נמדדת רק במ"ר בנוי או בתשואה ליזם, אלא בחיסכון ארוך טווח לרשות ("הפחתת הצורך בהוצאות עתידיות") ובחיזוק החוסן החברתי. עיקרון מנחה נוסף נוגע להגדרת ההצלחה דרך מושג ה"אדוות":

"ככל שאירוע ההתחדשות משמעותי יותר, כך אדוות ההשפעה מקיפות ומשמעותיות יותר... אירוע התחדשות מוצלח, בעל נראות וכזה הצובר '**מוניטין**', יכול לייצר אדוות משמעותיות יותר על פני זמן רב יותר".[4]

תגובת השרשרת ("אפקט אדווה") הרצויה תכלול אינדיקציות לעלייה בערכי הנכסים במעגלים הסמוכים עולים, עסקים חדשים נפתחים, ואוכלוסייה חדשה נכנסת. ההצלחה של הקטליזטור נמדדת, בין היתר, ביכולת שלו לייצר מנגנון המזין את עצמו: העלייה בערכי הקרקע והפעילות הכלכלית מגדילה את בסיס המס העירוני (ארנונה, היטלי השבחה), מה שמאפשר לרשות להחזיר את ההשקעה הראשונית ולהפנות משאבים למוקדים נוספים, תוך הקטנת התלות בתקציבים ממשלתיים חיצוניים. השינוי במוניטין של מרחב יכול לבוא לידי ביטוי באחד משלושה ממדים – שינוי בעל נראות ובולטות, שינוי בנרטיב והזיהוי האישי של האנשים עם המקום ושינוי בעל תהודה ציבורית. ככל ששינוי המוניטין של מרחב ההתערבות גדול יותר, תוך דגש על היחס בין גודל השפעה לגודל ההשקעה, כך האפקטיביות של ההתערבות יותר גבוהה.

---

[3] תוכנית מתחמי קטליזטור – מיקוד השולחן העגול בשנת הפעילות הקרובה, אפריל 2025

[4] תמצית המושג מתוך "מוקדי קטליזטור בתהליכי התחדשות עירונית", ד"ר תמיר ארביב, מכון קרת, 2025

זיהוי מוקדי קטליזטור ואפיונם

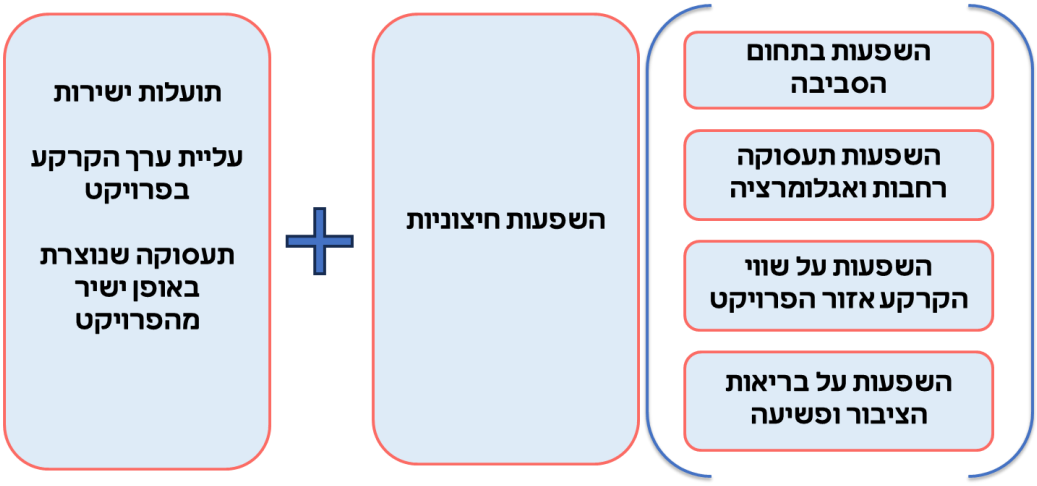
<u>עיקרי שלב א': סקירה בינלאומית</u>

שלב א' התמקד במחקר השוואתי שמטרתו לזהות את הפרמטרים הנכונים למדידה בהקשר הישראלי, תוך למידה מניסיון בינלאומי.

- **<u>סקירה בינלאומית:</u>** התבססות על מתודולוגיות מובילות מהעולם, ובפרט "המדריך להערכת יוזמות מבוססות מקום" של משרד השיכון הבריטי. גישה זו מאמצת את עקרונות ניתוח עלות-תועלת המקובלים בפרויקטים ציבוריים בבריטניה.
- **<u>זיהוי פרמטרים:</u>** יצירת רשימה היברידית של מדדים "קשיחים" (ערכי נדל"ן, היקפי מסחר) ומדדים "רכים" (תחושת שייכות, תדמית), תוך איתור מקורות המידע הזמינים בישראל לניטור נתונים אלו.

שלב א' זיהה שלושה מדדים לבחינת עלות תועלת של השקעה בפרויקט – הערך החברתי הנקי, יחס עלות תועלת והתמורה לכסף.

מרכיבי הערך החברתי הנקי, המדד המורכב מבין השלושה, מוצגים בסכמה הבאה:



<u>שלב ב': ניתוח מקרי בוחן ובחינתם אל מול הפרמטרים שזוהו</u>

המודל האנגלי עליו התבסס שלב א' יושם על מוקדי התערבות ונועד למדוד את השפעת ההתערבות. שלב ב', אשר נועד לבחון מקרי בוחן קיימים בישראל, נדרש בשלב מקדים לאתר מוקדים רלבנטיים. איתור המוקדים, אשר מהווה פעולה של זיהוי בדיעבד, דורש לבצע שתי פעולות עיקריות:גיבוש מערכת פרמטרים לסינון ואיתור "בדיעבד" של מוקדי קטליזטור פוטנציאליים, דורש מערכת פרמטרים קשיחים הניתנים לכימות או הערכה. מערכת זו נועדה לשרת מטרה כפולה : מחד גיסא, לאפשר הצגה ברורה של אופי

ההתערבות הציבורית והתרומה החברתית־עירונית; ומאידך גיסא, לאפשר ירידה לניתוח נתונים המספקים ערכים כלכליים מדידים, שבראשם השינוי בערכי הקרקע וברמות המחירים באזור המוקד ביחס לכלל העיר לאורך תקופת הזמן הנבחנת.

הבחירה בפרמטרים נעשתה כך שאלה יהוו שכבת סינון ראשונית, אך גם תשתית לניתוח כלכלי עמוק יותר בהמשך.
הפרמטרים חולקו למספר אשכולות, מתוך הבנה כי חיבור ביניהם מאפשר לזהות מוקד בעל פוטנציאל קטליזטורי לפי המתודולוגיה.

<u>פרמטרים תכנוניים:</u>

<u>מיקום מרכזי</u> - המתחם ממוקם באתר מרכזי המחבר בין מרקמים עירוניים שונים, שוכן לאורך או סביב צירים ושדרות מרכזיות, מצוי ברווח המפריד וקוטע את הרצף העירוני או במרכז עירוני המאפשר, לאחר התחדשות, מיצוב מחדש והרחבת הפעילות העסקית. מתחמים המצויים בשולי העיר או מנותקים מהמרקם העירוני, למשל לאורך כבישים רחבים, אינם מועדפים מאחר והשפעת ההתחדשות בהם נוטה להישאר מקומית ואינה מחלחלת למרחבים נוספים.

<u>נראות ובולטות</u>- מיקום המתחם באופן שבו הוא נראה ונחווה על ידי ציבור רחב, ומשקף את דימוי העיר כלפי פנים וכלפי חוץ.
מתחם מוזנח במיקום בולט מקרין שלילית על דימוי העיר, ולהיפך: התחדשות במתחם בעל נראות גבוהה עשויה לעצב מחדש תפיסות ולהאיץ תהליכים נוספים בסביבתו.

<u>נגישות וקישוריות-</u> קרבה לצירי תחבורה ציבורית, תשתיות תחבורה רכה ושבילי הליכה, עם קישוריות גבוהה למרכזי חיים שכונתיים ועירוניים.
נגישות גבוהה מאפשרת צמצום תקני חניה והפחתת עלויות פיתוח, ובכך מגדילה את ההיתכנות הכלכלית של התחדשות ואת איכות החיים.

<u>ריבוי מבני ושטחי ציבור</u>- קיומם של מבני ציבור ישנים, שטחים חומים(תב"ע) ושטחים פתוחים הניתנים לשילוב בתהליך ההתחדשות.
נכסים אלה מגדילים את גמישות התכנון, מעשירים את סל השירותים לתושבים ומהווים מנוף משמעותי להתערבות ציבורית ממוקדת.

<u>פרמטרים חברתיים - כלכליים (כפרמטרים משלימים):</u>

<u>ערך זהותי והיסטורי</u>- קיומו של ערך היסטורי, תרבותי או סמלי, ותפקידו של המתחם בסיפור ההתפתחות העירונית.
ערך זה מאפשר למהלך ההתחדשות להשתלב בנרטיב עירוני רחב ולזכות בלגיטימציה ציבורית גבוהה.

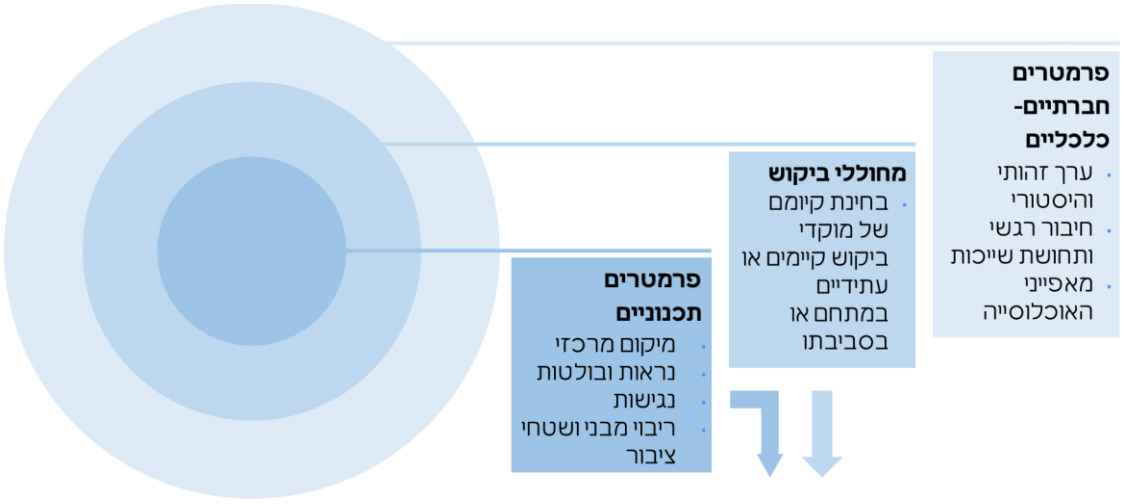
<u>חיבור רגשי ותחושת שייכות</u>- קיומה של זיקה רגשית של תושבים למקום, הנובעת מזיכרונות, חוויות עבר, אירועים עירוניים או סמלים מקומיים. פרמטר זה תורם לגיוס תמיכה ציבורית ולהנעת תהליכים חברתיים התומכים בהתחדשות.

<u>פרמטר כלכלי משלים:</u>

<u>מחוללי ביקוש "שאינם קטליזטורים"</u> (בית ספר- אשר מציג התחדשו לאורך זמן , הם לא מיצרים השפעות קצרה טווח אלא ארוכות טווח)- בחינת קיומם של מוקדי ביקוש קיימים או עתידיים במתחם או בסביבתו, כגון תחבורה, תרבות, מסחר, פנאי, תעסוקה, נכסי מורשת או משאבי טבע ייחודיים.
עם זאת, מרכיב הביקוש נבחן כחלק ממכלול רחב, ולא כגורם יחיד, תוך הצלבתו עם נתוני מחירים ושינויי ערך בפועל

מערכת פרמטרים זו שימשה כבסיס לסינון ראשוני של המוקדים שנבחנו, אך בעיקר כהכנה לשלב הניתוח הכלכלי המעמיק, שבו נבחנה השאלה המרכזית: האם ובהינתן התערבות ציבורית ממוקדת, מסוגל המתחם לייצר שינוי מדיד בערכי הקרקע וברמות המחירים, כזה המעיד על פוטנציאל ליצירת השפעה קטליזטורית רחבה על מערכת הנדל"ן העירונית.

<u>הסכמה הבאה מסכמת את הקווים המנחים בסינון מוקדי הקטליזטור</u>



הקטגוריות מבוססות על חשיבות הסינון בחיפוש

סקירת מקרי הבוחן בישראל

פרק זה מסכם את מקרי הבוחן המפורטים בנספח א' תוך בחינה השוואתית של ששת המוקדים זה מול זה, ומציג את התובנות המעשיות והתיאורטיות העולות מהם. הניתוח הנוכחי משלים את הדוחות הפרטניים בשתי שכבות שלא התאפשרו בהם: בחינה בחלון זמן אחיד לצורך השוואה בין-מוקדית, וגיבוש ממצאים חוצי-מוקדים שניתן לאחד רק בראייה כוללת. חשוב לציין כי בעוד שהדוחות הפרטניים בנספח א' עוקבים אחר הכרונולוגיה הייחודית של כל מוקד מאירוע ההאצה ועד למועד הסקירה, הניתוח ההשוואתי בפרק זה מאמץ חלון זמן אחיד של שש שנים מהאירוע המחולל, וזאת לצורך השוואה עקבית ומבוקרת. שתי הגישות משלימות זו את זו, ואין בכפילות זו סתירה -- הדוחות הפרטניים מייצגים את עומק הניתוח האורכי, בעוד שהניתוח ההשוואתי כאן מייצג את רוחב ההשוואה בין המוקדים

לאחר הסינון הראשוני האיכותני נבחרו 6 מוקדים. המתחמים וסוג ההתערבות בכל מתחם:

- מתחם השוק בכפר סבא – השקעה במבנה ציבור ואכלוסו במשתמש עסקי
- פארק המסילה בירושלים - השקעה במרחב הציבורי בעקבות מעורבות של הקהילה
- פארק הסופרים בבאר שבע – השקעה במרחב הציבורי בשילוב פעילות קהילתית
- רחוב דרור ביבנה – התחדשות בניינית ביוזמה פרטית אשר גררה התחדשויות נוספות
- מתחם בנימין ברחובות – השקעה במרחב הציבורי ותכנון התחדשות מתחמית
- התחדשות רח' הגעתון בנהרייה – השקעה במרחב הציבורי ותכנון התחדשות של מרחב משמעותי

5 המוקדים שלא עברו את הסינון: שוק תלפיות בחיפה (חוסר בנתונים), מתחם קיפוד בכפר סבא (לא מספיק מרכזי), גני סיפור בחולון (שכונות ללא אפשרות להתחדש), רחוב השחם בפתח תקווה (לא באזור מגורים), מרכז מסחרי בקצרין (אין מספיק מידע)

נספח א' מציג בפירוט את נתוני המוקדים שנבחנו. הטבלות הבאות מסכמות את ממצאי הבחינה.

"המוקד"	האם הרף "להתחדשות שוק" קיים במועד ההשקעה	שינוי ב-% במחירי הדיור ביחס לממוצע העירוני*	מועד שינוי מובחן במחירים ביחס לאירוע הקטליזטור	פער מחירים **מתוקנן בש"ח למ"ר***	השקעה ציבורית במרחב	האם יש שינוי מובחן במוקד ב-6 שנים הראשונות
מתחם השוק כפר סבא (2013)	כן	+3%	אין	325	10 מיליון ₪ (הערכה)	לא
ירושלים פארק המסילה - מקטע קטמונים/גוננים (2012)	כן	+9%	מובחן בסמיכות לעבודות ההקמה ופתיחתו	2,918	40 מיליון ₪	כן – עליית מחירים יחסית לשאר המרחב
פארק הסופרים בבאר שבע (2018)	לא	+44%	עליית מחירים ביחס לממוצע העירוני	6,943	20 מיליון ₪	כן – עליית מחירים
יבנה-רחוב הדרור (2012)	על הגבול של "כן"	+1%	עליית מחירים ביחס לממוצע העירוני	-268	ללא השקעה	כן –התחדשות בפועל
רחובות - שיקום רחובות בנימין ויעקב + שיפוץ בית העם (2013)	כן	-2%	אין	-193	30 מיליון ₪	לא
שדרות הגעתון בנהריה (2020)	לא	+5%	עליית מחירים ביחס לממוצע העירוני	1,197	80 מיליון ₪ (הערכה)	כן – עליית מחירים והתחדשות בפועל

נספח ב' מפרט את תהליך הגיבוש של "דירה מתוקננת" אשר שימש לטובת בחינת השינוי היחסי של מוקד הקטליזטור לשאר המרחבים.

מהניתוח ההשוואתי עולים שני ממצאים מיידיים:

1. שני המוקדים שבהם רף השוק לא היה קיים במועד ההשקעה -פארק הסופרים בבאר שבע ושדרות הגעתון בנהריה, הם אלה שמציגים את הפיצול הכמותי הגדול ביותר מהממוצע העירוני. הנקודה הזו קריטית: במקום שבו השוק הפרטי טרם הגיע ועדיין אינו פועל, הקטליזטור הציבורי מייצר מרחב בידול מדיד. במקום שבו השוק כבר חזק (כפר סבא ורחובות) - ההתערבות הציבורית הממוקדת בהיקפה לא הספיקה לייצר פרמיה מובחנת מעל גל העלייה הכלל-עירוני.

2. שלושה מוקדים שאינם מציגים פיצול מובחן - כפר סבא, יבנה ורחובות. שונים זה מזה בסיבת "הכשל". ביבנה, ההתחדשות בפועל הייתה מאסיבית ומוכחת, אך שוק יבנה כולה עלה בתקופה הנבדקת, ולכן הפיצול הכמותי נשאר צנוע. ברחובות, המסקנה הפוכה: לא נרשמה התחדשות בפועל ואפס פיצול. בכפר סבא – נרשמה תגובת שרשרת יזמית, אך ללא שינוי מחירים מובחן. שלוש מסקנות שונות, ושלושה מנגנוני כשל שונים. שנראים זהים בטבלה.

<u>סיווג המוקדים לפי עוצמת ההשפעה הקטליטית</u>

על בסיס הניתוח הכמותי וההשוואתי ובשילוב המדדים שגובשו בשלב א', ניתן לסווג את ששת המוקדים לארבע קטגוריות עוצמה. הסיווג נבנה על שני ממדים: עוצמת הפיצול הכמותי מהממוצע העירוני, ועוצמת תגובת השרשרת היזמית שנרשמה.

"המוקד"	קטגורית קטליזטור	השפעה ישירה הכנסות עירייה	השפעה ישירה שינוי מוניטין	השפעה ישירה תעסוקה	השפעות חיצוניות מוניטין הסביבה	השפעות חיצוניות תעסוקה ואגלומרציה	השפעות חיצוניות השפעה על האזור	השפעות חיצוניות בריאות
מתחם השוק כפר סבא	טיפה בים	דמי שימוש מוגבלים	אין	משרות בודדות	אין	קשה להעריך	אין	אין
ירושלים פארק המסילה - מקטע קטמונים/גוננים	אפקט מוגבל	הכנסות השבחה **עתידיות**	גבוהה	משרות בודדות	בינונית	חיזוק החיבוריות בעיר	מוגבלת	מרחב לפעילות ספורטיבית
פארק הסופרים בבאר שבע	קטליזטור גדול	הכנסות השבחה עתידיות, ארנונה ממסחר	גבוהה	משרות בודדות	מצומצמת	חיזוק החיבוריות בעיר חיזוק מסחר	אין	מרחב לפעילות ספורטיבית ושהייה בחוץ
יבנה-רחוב הדרור	אפקט מוגבל	השבחה מצומצמת	בינונית	אין	בינונית	אין	אין	אין
רחובות - שיקום רחובות בנימין ויעקב + שיפוץ בית העם	טיפה בים	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין
שדרות הגעתון בנהריה	תגובת שרשרת	הכנסות השבחה, חיזוק המסחר	גבוהה	אין	בינונית	קשה להעריך	אין	אין

1. "<u>טיפה בים</u>": בקטגוריה זו נמצאים כפר סבא ורחובות. בשני המקרים, ההשקעה הציבורית לא הייתה מספיקה ליצירת פרמיה מובחנת ביחס לדינמיקה העירונית הכללית. בכפר סבא, גורמים מתחרים (עבודות רת"צ בציר ויצמן, שוק ממוקד) פגעו ביכולת הייחוס. ברחובות, התנאי המספיק -- רף כלכלי ליזמות פרטית -- לא הושג. הסיווג "טיפה בים" אינו שיפוט שלילי מוחלט: הוא מגדיר מצב שבו ההשפעה לא עלתה על רעש הרקע של השוק, וזהו ממצא בעל ערך עצמאי לצורך הסקת מסקנות על ספי ההשקעה הנדרשים.
2. "<u>אפקט מוגבל</u>": בקטגוריה זו נמצאים ירושלים ויבנה. ירושלים מציגה פיצול של 9% בתקופת השינוי - שהוא מובחן אך מתמתן לאורך זמן, כאשר האפקט נבלע חלקית על ידי מחולל ביקוש עצמאי (קו הרכבת הקלה הכחול). יבנה מציגה פיצול מתון בנתוני מחירים, אך תגובת שרשרת יזמית שהיא החזקה ביותר מבין כל מקרי הבוחן מבחינת מספר הפרויקטים שנסגרו. שני מוקדים אלה ממחישים שהמדד הכמותי בלבד אינו מספיק לתיאור מלא של ההשפעה הקטליטית.
3. "<u>קטליזטור בעל השפעה מוכחת</u>": בקטגוריה זו נמצא פארק הסופרים בבאר שבע- הוא מציג פיצול כמותי של 44% מהממוצע העירוני בחלון שש השנים, פרמיית מחיר של כ-6,900 ₪ למ"ר ביחס לשאר העיר, והוא הניע רף כדאיות שלא היה קיים לפניו. זהו המקרה הנקי ביותר מבחינת הוכחה כמותית.
4. "<u>תגובת שרשרת</u>": בקטגוריה זו נמצאת נהריה - פיצול כמותי ראשוני של 5% ופרמיית מחיר של כ-1,200 ₪ למ"ר, אך עם תגובת שרשרת מוסדית ברורה (כניסת קרן ריאליטי, אישור תב"ע מקיפה) שהיא חזקה מהמספרים הנוכחיים ומבשרת על אדוות שטרם הגיעו לידי מיצוי. ראוי לציין שנהריה היא מוקד "בהתהוות" שהתהליך שלו טרם הסתיים, ומכאן הערכת הסיווג שלה לוקחת בחשבון גם פוטנציאל שלא כומת.

תובנות מרכזיות וסיכום שלב ב'

הממצאים מצטברים **למספר תובנות** חוצות-מוקדים שאינן עולות מאף מקרה בוחן בנפרד אלא רק מהצבתם זה מול זה.

1. שינוי ערכי נדל"ן יחסיים מצריך אחת משתי סוגי התערבויות : התערבות שיוצרת שינוי פיזי מהותי ומורגש בקנה מידה שמשנה תפיסות (פארק הסופרים), או התערבות שיוצרת ציפיות לפוטנציאל כלכלי עתידי (נהריה). שתי הדרכים שונות במנגנון אך שוות בתוצאה: הן מכניסות לשוק מידע חדש שמשנה את תמחור הסיכון. בהיעדר אחת מהן, ההשקעה הציבורית, גם כשהיא מהותית, נותרת במישור הפיזי בלבד ואינה מייצרת עודף מוניטין.
2. יחס בין שווי הנכסים הקיים לגודל הקטליזטור הנדרש: ניתוח המוקדים מעלה קשר ישיר: ככל שמחירי הנדל"ן הקיימים גבוהים יותר, גדלים הן היקף ההשקעה הנדרש ליצירת פרמיה מובחנת ביחס למרחב הייחוס. בעיר פריפריה כנהריה או בשכונה מוחלשת כשכונה ב' בבאר שבע, גם השקעה ציבורית מתונה יכולה לשנות את מאזן הכדאיות, מאחר שהיא נמדדת על בסיס נמוך. בעיר עם שוק חזק כבר - כפר סבא ורחובות - ה"רעש" של העלייה הכלל-עירונית גדול מהאות שאותו מנסה ההתערבות לייצר. מכאן משתמע כי ההשפעה המרבית של מוקד קטליזטור אינה בהכרח במרכזי הערים הגדולות, כי אם בנקודות שבהן שוק הנדל"ן נמצא בשלב בשלות הנמוך מרף הכניסה.
3. תפקיד אירועים מקבילים כמשבשי הפוטנציאל קטליטי: בשלושה מוקדים לפחות (כפר סבא, ירושלים, יבנה) ניתן לזהות מחוללי ביקוש עצמאיים שפעלו במקביל להתערבות ועלולים לפגוע ביכולת לזהות שינוי ביחס למרחבי הייחוס. ברחובות, פיתוח מאסיבי בשולי העיר (קריית משה) "משך" פעילות כלכלית שיכולה הייתה לזלוג לתוך מרכז העיר. ממצא זה מלמד שניתוח של מוקד קטליזטור אינו שלם ללא מיפוי מקדים של הכוחות הכלכליים הפועלים בו-זמנית במרחב, שכן הם מגדירים את הקיבולת הפנויה של האזור לקלוט פעילות כלכלית מוספת.
4. חשיבות ההמשכיות. לאף קטליזטור אין השפעה בלתי-מוגבלת בזמן : ירושלים מציגה עלייה של 9%+ בתקופת השינוי (2012-2016) שהתמתנה ל-3% בחמש השנים האחרונות(2019-2024) . בבאר שבע, הרף הכלכלי נחצה אך השפעת הפארק ממוקדת בסביבתו המיידית ועדיין לא נוצרה תגובת שרשרת נדל"נית מלאה. מנגנון הדומינו ביבנה מסביר כיצד ניתן לשמר ולחדש את האפקט: כל פרויקט שמסתיים מהווה גירוי חדש שמאריך את זמן האימפקט. ההשלכה המעשית: תכנון של מוקד קטליזטור ייצרף בנוסף להשקעה הראשונית מנגנון של

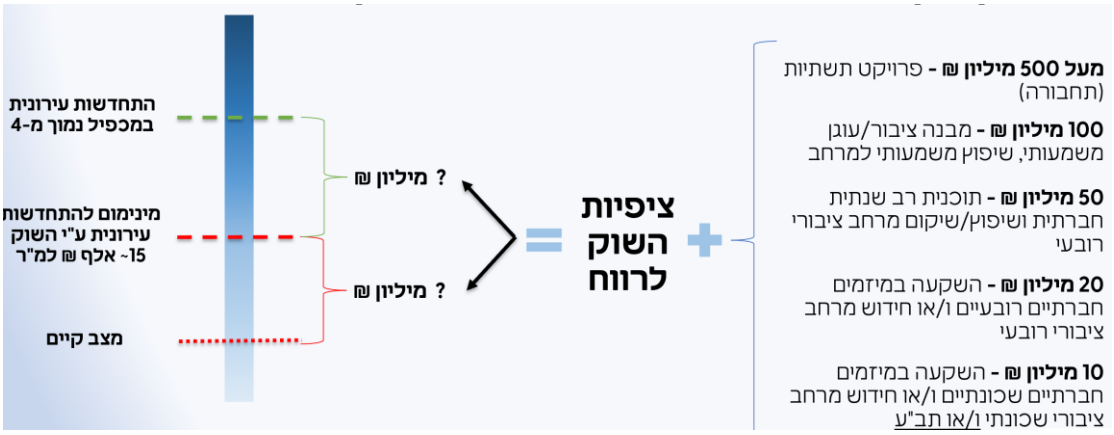
השקעות המשכיות, בערכי סף הולכים וגדלים (עם עליית ערכו הכלכלי של המרחב), שתפקידן לשמר את ציפיות השוק ולמנוע את כיבוי הפרמיה.

שאלת ספי ההשקעה הציבורית

אחת השאלות הפתוחות המשמעותיות שעולות מהניתוח ההשוואתי היא מהו היקף ההשקעה הציבורית המינימלי שמסוגל להניע את השוק הפרטי בהינתן תנאים שונים. השאלה אינה תיאורטית בלבד - היא מתבקשת ישירות מהממצאים שלפיהם 2.5 מיליון ₪ בכפר סבא לא יצרו פרמיה. 20.6 מיליון ₪ בבאר שבע יצרו קפיצה מובחנת, ו-30 מיליון ₪ ברחובות לא יצרו דבר.

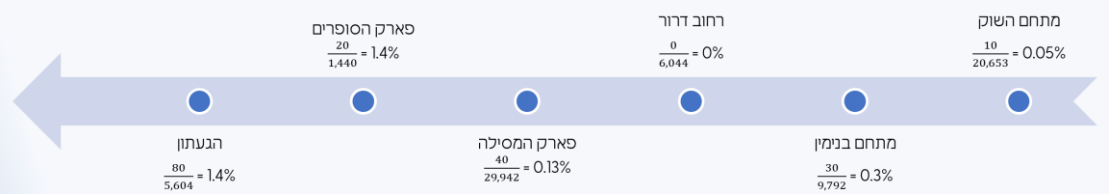
הממצאים מאפשרים לגבש הצעת מסגרת ראשונית לספי ההשקעה, תוך הכרה שאלה הן הנחות עבודה ולא ממצאים מאוששים. הוצעו שתי גישות לבחינת השקעה אשר תעבור את סף ההשקעה הנדרש:

1. גישת "קנה מידה פרויקטלי", המוצגת בסכמה הבאה. גישה זו מכוונת את ההשקעה לפי קנה המידה של הפרויקט, אותו יש להתאים לקנה המידה של מרחב ההתערבות.



2. גישת רף המינימום, המוצגת בסכמה הבאה. גישה זו מתבססת על בחינה לאחור של ההשקעות שבוצעו בפרויקטים שנסקרו ומתוכם זיהוי של רף השקעה אשר מייצר שינוי, זאת ביחס לשוויו של מרחב ההתערבות. ממצאי המחקר מצביעים כי סף השקעה הציבורית צריך להגיע לפחות ל-1.3% משווי הנכסים הכולל במרחב ההשפעה המיועד כדי שהשוק יקלוט את האות. מדד זה, אם יאושר בנתונים נוספים, מספק כלי כיול חשוב לרשויות -- הוא תלוי מחיר ולא רק תלוי סכום, ומשמעותו שהשקעה זהה בסכום תהיה אפקטיבית יותר במרחב עם שווי נכסים נמוך מאשר במרחב יקר. ראוי להדגיש שמדד זה מבוסס על ניתוח עקיף של מקרי

הבוחן הנוכחיים בלבד, ונדרשת בחינה כמותית ישירה על גבי מדגם רחב יותר לאימותו



סוגיות להמשך מחקר

ניתוח ששת מקרי הבוחן מעלה מספר שאלות שהמחקר הנוכחי לא נתן להן מענה ממצה.

1. הקשר בין התערבות חברתית וקהילתית לבין מוניטין בר-הפצה מבחינת השוק היזמי: מוקדים שבהם נרשמה מעורבות קהילתית אמיתית הציגו שינוי מוניטין עמוק יותר מנקודת המבט הנרטיבית, אך לא בהכרח פיצול כמותי גבוה יותר. האם מעורבות קהילתית מהווה תנאי הכרחי לזמן האימפקט של ההתערבות, או שהיא רלוונטית בעיקר לשלב ראשוני של שינוי תפיסה -- שאלה זו נותרת פתוחה.
2. התמודדות עם ג'נטריפיקציה: שינוי מוניטין ועלייה בערכי נדל"ן נושאים עמם כמעט בהכרח מרכיב של תחלופת אוכלוסייה. מחקר זה לא מדד מימד זה, אך מספר מוקדים מציגים סימנים לתהליך כזה. ניתוח המחיר החברתי של מוקדי קטליזטור מול תרומתם הכלכלית הוא מימד שראוי לכמת בשלב הבא, בפרט לצורך המלצות מדיניות.
3. סף ההשקעה הציבורית בפריפריה: ששת מקרי הבוחן הנוכחיים מפוזרים על פני טווח שוקי שמשקף בעיקר ערים בגודל בינוני-גדול. מה גודל הקטליזטור הנדרש לייצר תגובת שרשרת בהקשר של עיירות פיתוח, יישובים קטנים, או פריפריה גאוגרפית שבה מחירי הנדל"ן הבסיסיים נמוכים משמעותית -- שאלה זו רלוונטית במיוחד לרשויות המקומיות הקטנות שהן בדיוק המשתמשות שסביר שיעשו שימוש במתודולוגיה זו.

סיכום ומסקנות

ששת מקרי הבוחן מספקים תשובה חלקית אך מוצקה לשאלה שעמדה במרכז מחקר זה: האם ניתן לייצר שינוי מדיד בערכי נדל"ן ובפעילות כלכלית דרך התערבות ציבורית ממוקדת. התשובה היא כן -- בתנאים מוגדרים. התנאים הכרחיים שעלו מהניתוח הם: מיקום שיש בו ביקוש כבוש שממתין לאות; היקף השקעה שמגיע לסף שהשוק יכול לקרוא אותו כמהלך בעל משמעות; והיעדר גורם מתחרה שמשתק את הקיבולת הפנויה

של המרחב. אלה תנאים הכרחיים, אך אין ביניהם תנאי מספיק בודד. השילוב של כולם יחד, באינטנסיביות הנכונה ובתזמון הנכון, הוא שמבדיל בין קטליזטור פעיל לבין השקעה ציבורית שנותרת הישג פיזי בלא אפקט רחב.

המסקנה המעשית המרכזית - ההשקעה הציבורית הממוקדת אינה מחליפה את כוחות השוק -- היא מסירה חסמים שמנעו מהם לפעול ומספקת לשוק אות שאפשר לתמחר. כל מקרה שבו ההשקעה הציבורית שינתה ערכי נדל"ן בפועל, היא עשתה זאת לא על ידי יצירת ביקוש מאפס, אלא על ידי שחרור ביקוש שכבר היה שם - בין שהיה ביקוש גאוגרפי כבוש (נהריה, ירושלים), ביקוש דמוגרפי לתוצר שלא קיים (באר שבע), ואפילו ביקוש יזמי שהמתין להוכחת היתכנות ראשונית (יבנה). זוהי האבחנה שממנה נגזרת כל מתודולוגיית איתור מוקדי הקטליזטור: לא לחפש היכן יש מקום לפעול, אלא היכן הכוח כבר קיים ומחכה לשחרור.

נספח א' – מקרי בוחן מישראל

מתחם חצר השוק, כפר סבא

מרכז העיר | כפר סבא | 2013–2015

שיקום שוק עירוני וממשק פרטי-ציבורי כמנוף להתחדשות מרכז העיר

פרק 1: כרטיס הזיהוי

שם המוקד	מתחם חצר השוק – מרכז העיר כפר סבא
עיר ושכונה	כפר סבא - מרכז העיר, סביבת רחוב המייסדים וציר ויצמן
גורם מוביל	החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (ציבורי) + יזם פרטי (גיא יצחקי) בשיתוף העירייה
היקף השקעה ציבורית	כ-2.5 מיליון ₪ לשיפוץ חזיתות ושדרוג המרחב הציבורי (2013)
שנות ביצוע	שיפוץ ציבורי: 2013 | פתיחת חצר השוק: 2014 | תגובת שוק: 2021 ואילך
סוג ההתערבות	שדרוג מרחב ציבורי + שימוש מחדש מותאם במבנים נטושים – הפיכת חצרות אחוריות מוזנחות למתחם בילוי ותרבות
אירוע האצה	שיפוץ חזיתות מתחם השוק (2013) ← כניסת יזם פרטי (2014) שהפך את המתחם לעוגן תרבותי ← לחץ יזמי גובר

פרק 2: בחינת הפרמטרים לפי מתודולוגיית הסינון

פרמטרים תכנוניים

פרמטר	סטטוס	הסבר
מיקום מרכזי	**קיים**	המתחם ממוקם בלב מרכז העיר, ברחוב המייסדים. מחבר בין ציר ויצמן המסחרי הראשי לשכונות המגורים שמסביב.
נראות ובולטות	**קיים**	שוק עירוני ותיק ומוכר. שדרוג החזיתות ופתיחת "חצר השוק" יצרו שינוי ויזואלי מיידי. המקום הפך לסמל עירוני שמשמש כ"כרטיס ביקור" למרכז.
נגישות וקישוריות	**קיים**	סמוך לציר ויצמן הראשי. נגישות לתחבורה ציבורית. מעודד הגעה ברגל ובאופניים. תחנות רכבת תחתית (מטרו) עתידיות בסמיכות.
ריבוי מבני ושטחי ציבור	**חלקי**	השוק עצמו הוא מבנה ציבורי עם אלמנט היסטורי. ריבוי מבני ציבור נוספים מוגבל. המתחם נשען בעיקר על המסחר והבילוי.

פרמטרים חברתיים-כלכליים

פרמטר	סטטוס	הסבר
ערך זהותי והיסטורי	**גבוה**	השוק הוא סמל אותנטי למרכז העיר הוותיק. "חצר השוק" שומר על הזיכרון ועל תחושת המקום. מיתוג מחדש שנסמך על עבר ולא מוחק אותו.
חיבור רגשי ותחושת שייכות	**קיים**	שוק עירוני הוא מרחב שלישי קלאסי. יצירת מתחם בילוי-תרבות גייסה אוכלוסייה צעירה שהגדירה מחדש את זהות מרכז העיר.
מאפייני האוכלוסייה	**מגוון**	כפר סבא היא עיר עם שוק נדל"ן חזק יחסית. אוכלוסייה ממעמד בינוני-גבוה. מרכז העיר סבל מתדמית ירודה אך לא מוזנח כלכלית – רף ההתחדשות כבר קיים.

מחוללי ביקוש	**בינוני**	מסחר ובילוי (חצר השוק). קרבה לציר ויצמן. תחנות מטרו עתידיות. אין מחולל ביקוש בולט בודד (**ללא אוניברסיטה, בית חולים גדול, או תשתית עוצמתית**).

מסקנת סינון: המוקד עובר את הסינון. הפרמטרים התכנוניים מתקיימים, ויש ערך זהותי אמיתי. החולשה המבנית: כפר סבא היא עיר ששוק הנדל"ן שלה כבר פעיל ומחירים גבוהים. התערבות בהיקף של 2.5 מיליון ₪ אינה בהכרח מספיקה ליצירת פרמיה מובחנת מעל ממוצע העיר.

פרק 3: כרונולוגיה

שנה	גורם	סיווג	אירוע
2013	חברה כלכלית	**ציבורי**	שיפוץ חזיתות ושדרוג המרחב הציבורי במתחם השוק. השקעה: 2.5 מיליון ₪. אות לשוק שהעירייה מחויבת למתחם. מקביל: עבודות שיפוץ ציר ויצמן (רת"צ).
2014	יזמות פרטית	**פרטי-ציבורי**	כניסת יזם גיא יצחקי בשיתוף העירייה. שימוש מחדש מותאם: חצרות אחוריות נטושות הפכו למתחם ברים, מסעדות ותרבות. יצירת עוגן ביקוש לאוכלוסייה צעירה – מחולל הביקוש הראשון.
2016–2020	עירייה + שוק	**הכנת תשתית**	גיבוש מסמך מדיניות למתחם השוק. אישור תוכנית מתאר כס/2035 ומדיניות התחדשות עירונית (2020). לחץ יזמי גובר - שוק מזהה ערך במתחם.

שנה	גורם	סיווג	אירוע
2021–2024	יזמות פרטית	**פרטי**	פרויקט המייסדים 29 (קבוצת גיא-לי): חלוץ השוק הראשון – 25 יח״ד, 7–8 קומות, 550 מ״ר מסחר, שתי חזיתות לרחוב ולחצר השוק. כניסת אאורה ישראל לפרויקטים בסמיכות (ויצמן-ירושלים, בן גוריון).
נוב׳ 2025	ועדה מחוזית	**ציבורי**	אישורי תוכניות מסיביים בסמיכות למתחם: מתחם התפוז (25.11.25), מתחם הגפן (24.11.25), מתחם כיסופים (24.11.25). שינוי קו הרקיע של העיר כולה.

שלב המוקד כיום: פעיל ומתרחב. ״חצר השוק״ פועל כעוגן תרבותי-מסחרי מבוסס. גלי ההתחדשות העירונית הגיעו למתחמים שמעבר לרדיוס הישיר. עם זאת, נתוני המחירים אינם מראים פרמיה ייחודית לסביבת השוק ביחס לממוצע העיר – ייתכן שאפקט השוק נבלע בתוך דינמיקה עירונית כללית.

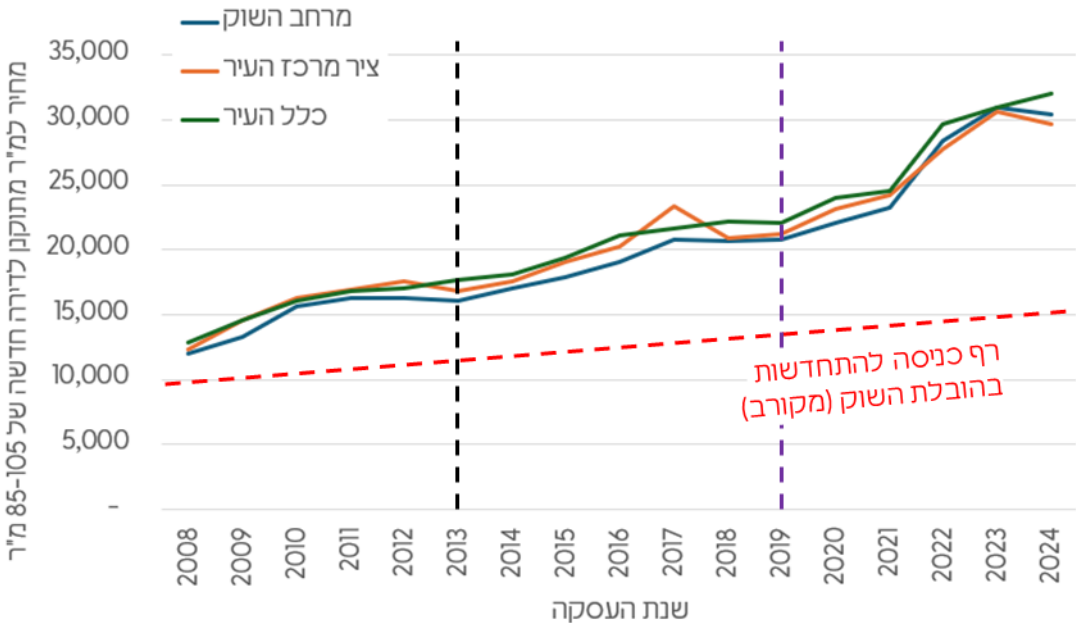
פרק 4: הניתוח הכמותי

פרמטרי המדידה

פרמטר	הגדרה
דירת המטרה	דירה חדשה (1–10 שנים), 85–105 מ״ר, בנייה רוויה
קבוצות גודל	4 קבוצות | טווח כולל: 55–140 מ״ר
קבוצות גיל בניין	5 קבוצות, בהתאם למועד העסקה
תקופת מדידה	2013–2024 (לפני ואחרי ההתערבות)

מעגל 1 – מרחב מיידי	עד 500 מ׳ מהשוק
מעגל 2 – ציר ויצמן	לאורך רחוב ויצמן, בטווח של 100 מ' מציר הרחוב
מעגל 2 – שאר העיר	כל שאר אזורי המגורים בכפר סבא

ממצאים כמותיים



- מרחב ההשפעה של השוק לרחובות הסמוכים לשוק של עד 500 מ'; ציר מרכז העיר מתייחס לכל שטח המגורים סביב ציר ויצמן במרחק 250 מ' ממרכז הרחוב, למעט המרחב של השוק; כלל העיר מתייחס לכל שאר אזורי המגורים בעיר למעט כפר סבא הירוקה
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 55-140 בחלוקה ל-4 קבוצות גודל ו-5 קבוצות גיל בניין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר

מדד	ממצא
שינוי % ביחס לממוצע עירוני	-3% (המרחב המיידי נמוך מממוצע העיר)
פער מחירים מתוקנן למ״ר	-900 ₪ למ״ר ביחס לממוצע העיר

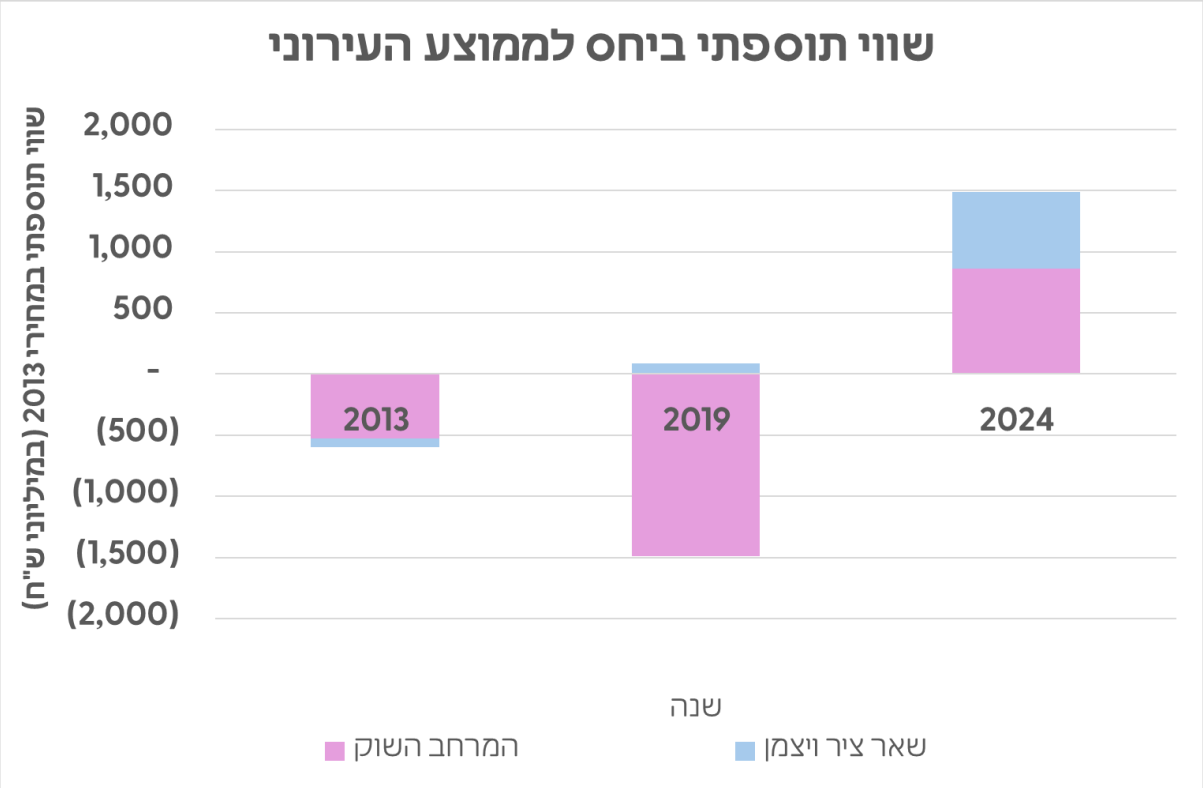
האם הרף להתחדשות שוק קיים בעת ההשקעה?	כן – השוק בכפר סבא פעיל וחזק לפני ההתערבות
פיצול מובחן ביחס לאירוע המחולל?	לא נמצא פיצול מובחן – עקומת המרחב המיידי לא התרחקה מהממוצע
מימוש התחדשות עירונית בפועל	כן – פרויקטים בפועל (אאורה, המייסדים 29), אך לא ניתן לייחסם לשינוי מחירים בגלל מתחם השוק

הערת מתודולוגיה: גורם מבלבל מרכזי: עבודות שיקום ציר ויצמן (רת״צ) בוצעו במקביל להשקעה בשוק. עבודות הרת״צ הן התערבות עצמאית בהיקף משמעותי יותר, שיכולה להאפיל על אפקט השוק ולנטרל את הפרמיה הצפויה. לא ניתן להפריד בין שני האפקטים בניתוח הנוכחי.

פרק 5: בחינת השינוי הכלכלי המורחב

מדד כלכלי	ממצא / הערה
שינוי ערכי נדל״ן מובחן	ללא שינוי מהותי. 3%- ביחס לממוצע העיר. המתחם המיידי לא מציג פער בהשוואה לשאר העיר.
יזמות פרטית בסמיכות	חלוץ השוק: פרויקט המייסדים 29 (25 יח״ד, 7–8 קומות). אאורה ישראל: ויצמן-ירושלים ורחוב בן גוריון. כניסת חברה ציבורית מובילה מאשרת תפיסת ערך במתחם. שינויים אלה התרחשו לאחר חלון 6 השנים הראשונות
שינוי פעילות מסחרית	מרכזי: ״חצר השוק״ פועל כעוגן תרבותי-בילוי. משך אוכלוסייה צעירה להכרה במרכז העיר כמוקד בילוי בערב. תמהיל שימושים מגוון הפך לתקן תכנוני חדש בעיר.

אישורי תוכניות סביב המרכז	נוב׳ 2025: שלושה מתחמים גדולים אושרו (התפוז, הגפן, כיסופים). תגובת שרשרת תכנונית ברורה – אך מרחבית אינה בסמיכות מיידית לשוק.
מנגנון לכידת ערך ציבורי	השקעה ציבורית קטנה (2.5 מיליון ₪) לעומת היקף הפרויקטים שנכנסו. יחס מינוף גבוה תיאורטית – אך לא אומת בנתוני מחירים.



מתוך שאר העיר הוחרגה שכונת כפר סבא הירוקה אשר מוטה לדירות גדולות באופן חריג לשאר העיר. נבדקה השפעת ההחרגה והיא שולית; מרכז העיר מתייחס למרחב לאורך ציר ויצמן, כולל מתחם השוק

פרק 6: האם פועל כקטליזטור?

מדד הבחינה	תשובה	הסבר
האם הרף להתחדשות שוק קיים במועד ההשקעה?	כן	כפר סבא היא עיר עם שוק חזק. הרף הכלכלי לכדאיות התחדשות עירונית היה קיים לפני ההתערבות.

האם יש שינוי מובחן במחירים ביחס לאירוע?	**לא**	-3% ביחס לממוצע העיר. לא נמצא פיצול מובחן. עבודות רת"צ בציר ויצמן מסבירות חלק מהפגיעה.
האם יש תגובת שרשרת של יזמות פרטית?	**כן ולא**	פרויקט חלוץ (המייסדים 29), כניסת חברה ציבורית מובילה (אאורה), שלושה מתחמים נוספים אושרו. תגובת שרשרת תכנונית ברורה. התרחש לאחר חלון זמן האימפקט
האם השתנה מוניטין האזור?	**כן**	"חצר השוק" משמש כמוקד בילוי של כפר סבא. תמהיל שימושים מגוון הפך לנורמה.

מסקנה: השפעה חלקית :תגובת שרשרת תכנונית ללא שינוי כלכלי מובחן במחירים

המתחם מציג תמונה מורכבת. מחד: תגובת שרשרת יזמית ברורה, שינוי מוניטין ממשי, ואישור תוכניות רחבות היקף בסביבה. מאידך: נתוני המחירים אינם מראים פרמיה מובחנת – סביבת השוק נמצאת מתחת לממוצע העירוני. הפרדוקס מוסבר בשני גורמים: א. עבודות הרת"צ בויצמן שדיכאו מחירים במקביל להשקעה בשוק. ב. בשוק חזק כמו כפר סבא, התערבות צנועה בהיקפה אינה מספיקה ליצור פרמיה ייחודית מעל גל עלייה כלל-עירוני.

פרק 7: פערים ומגבלות הניתוח

סוגיה	פירוט
גורם משבש: עבודות רת"צ בציר ויצמן	שיפוץ ציר ויצמן בוצע במקביל לפיתוח השוק. עבודות רת"צ מדכאות זמנית מחירים בסמיכות (פגיעה בנגישות, אתרי בנייה, רעש). לא ניתן לנטרל את שני האפקטים.
היקף ההשקעה הציבורית	2.5 מיליון ₪ הוא הסכום הנמוך ביותר בין כל מקרי הבוחן. בשוק חזק, ייתכן שסכום זה לא הגיע לסף ההשפעה הנדרש ליצירת פרמיה מובחנת.

ייחוס: שוק לעומת קטליזטור	כפר סבא חוותה עלייה כלל-עירונית בשנים הנבדקות. קשה לבודד את תרומת השוק ביחס לגל המחירים הכלל-ארצי שהחל ב-2021.
מרחב השפעה לא ברור	תוכניות אאורה ומתחמי ההתחדשות שאושרו בנוב׳ 2025 ממוקמות חלקית מחוץ לרדיוס 500 מ׳. ייתכן שמרחב ההשפעה האמיתי גדול יותר ממה שנמדד.
ממד זמן: בשלות השוק	אירועי 2021 ואילך (כניסת אאורה, אישורי תוכניות) עדיין לא מומשו לחלוטין. ייתכן שהפרמיה תיווצר בגל הבא – כשהפרויקטים ייבנו ויאוכלסו.

התפתחות מחירי הנדלן והיוזמות במתחם השוק מציפים סוגיה חשובה - בין 2013 ל-2019, מרחב השוק ירד בערכו היחסי ביחס לממוצע העירוני, ממצא שתואם את הגורמים המשבשים שתוארו לעיל (עבודות הרת"צ בציר ויצמן). לעומת זאת, בין 2019 ל-2024 נרשמה הפיכה: מרחב השוק אחראי בתקופה זו ל-81% מעליית הערך היחסית בהשוואה לממוצע מרכז העיר. ממצא זה מעלה סבירות שהמתחם הפך בהדרגה לנקודת עיגון של פעילות יזמית, אך בשלב זה כבר לא ניתן לשייך את הסיבתיות עם ההשקעה הציבורית ב-2013.

פארק המסילה, ירושלים

שכונת גוננים (קטמונים) | ירושלים2010–2016 |

פארק ליניארי על תוואי מסילה עזובה כמנוף להתחדשות עירונית

פרק 1: כרטיס הזיהוי

שם המוקד	פארק המסילה – מקטע גוננים (קטמונים)
עיר ושכונה	ירושלים – שכונת גוננים (קטמונים)
גורם מוביל	עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח ירושלים (הרל"י), רכבת ישראל, מפעל הפיס
היקף השקעה ציבורית	כ-40 מיליון ₪ (מימון משותף של מספר גופים)
שנות ביצוע	מאבק אזרחי 2008–2010 | תכנון 2010–2011 | ביצוע 2011–2013 | פארק גוננים נחנך 2016
סוג ההתערבות	פארק ליניארי על תוואי מסילת ברזל עזובה – מפגע תברואתי הפך למרחב ציבורי איכותי
אירוע הטריגר	מאבק אזרחי נגד כביש 34: תושבים, סטודנטי בצלאל וארגוני סביבה עצרו כביש עורקי ובמקומו אימצה העירייה

פרק 2: בחינת הפרמטרים לפי מתודולוגיית הסינון

פרמטרים תכנוניים

פרמטר	סטטוס	הסבר

מיקום מרכזי	**קיים**	הפארק מחבר בין שכונות (המושבה הגרמנית, בקעה) לשכונות שיכוני עולים (קטמונים). תפר עירוני אסטרטגי.
נראות ובולטות	**קיים**	מסילה עזובה וסמל הזנחה הפכה ל"חלון הראווה" של השכונה. השינוי הויזואלי דרמטי ובלתי ניתן להתעלמות.
נגישות וקישוריות	**קיים**	תוואי הנדסי מתון (שיפועי רכבת) יצר ציר תנועה אידיאלי לאופניים ולהולכי רגל. חיבור ישיר לתחנה הראשונה ולמרכז העיר.
ריבוי מבני ושטחי ציבור	**קיים**	פארק גוננים (2016) כהרחבה רוחבית, פארק המסילה הליניארי, הבוטקה בקטמונים, אמפיתיאטרון, גינות קהילתיות.

פרמטרים חברתיים-כלכליים

פרמטר	סטטוס	הסבר
ערך זהותי והיסטורי	**גבוה**	מסילת יפו-ירושלים (1892) היא אחת התשתיות ההיסטוריות המשמעותיות ביותר בארץ. שימור פסי הרכבת ואדני העץ בעיצוב הפארק שומר על הזיכרון ההיסטורי.
חיבור רגשי ותחושת שייכות	**גבוה**	מאבק אזרחי אמיתי ממטה למעלה. הפארק לא נכפה – נלחמו עליו. ה"בוטקה בקטמונים" (לזכר מושיקו דוינו) מוסיפה נרטיב קהילתי ייחודי.

מאפייני האוכלוסייה	**מורכב**	שכונה שעוברת ג׳נטריפיקציה – אוכלוסייה ותיקה לצד צעירים יצירתיים ובינוניים שמחפשים שכונות עם ״אופי״. המיקס יוצר ביקוש אמיתי.
מחוללי ביקוש	**גבוה מאוד**	קרבה למרכז ירושלים, לתחנה הראשונה (מרכז בילוי) J-Net ,(קו כחול, סגול, תכלת). ריבוי מחוללים שחלקם עתידיים.

מסקנת סינון: המוקד עובר את הסינון בציון גבוה. כל ארבעת הפרמטרים התכנוניים הקשיחים מתקיימים במלואם. מחוללי הביקוש חזקים במיוחד, בשל ריבוי רבדים: פנאי, תרבות, תחבורה ומורשת. הטריגר היה מאבק אזרחי אותנטי – נסיבה נדירה המחזקת מעורבות קהילתית ומוניטין.

פרק 3: כרונולוגיה

שנה	גורם	סיווג	אירוע
1892–1998	רכבת ישראל	**תשתית לאומית**	מסילת יפו-ירושלים בפעילות. 1998: הפסקת תנועה לתחנת החאן. 2005: פתיחת תחנת מלחה – התוואי הפנימי נותר שטח הפקר.
2000–2008	עיריית ירושלים	**איום תכנוני**	קידום כביש 34 על תוואי המסילה. כביש עורקי רב-נתיבי שנועד לחבר דרום-מערב העיר לתלפיות ולמרכז.
2008–2010	תושבים + בצלאל	**קהילתי – ממטה**	מאבק אזרחי נגד כביש 34: תושבים, ארגוני סביבה, סטודנטי בצלאל. הפגנות, הדמיות, לחץ ציבורי. ניר ברקת ונעמי צור אימצו את חזון הפארק.

2010–2013	עירייה + הרל״י + מנעד	**ציבורי**	תכנון הפארק (משרד מנעד). ביצוע בשלבים: מקטע צפוני (מושבה גרמנית-בקעה) ראשון, אחריו מקטע גוננים. שימור פסי ברזל ואדני עץ מקוריים. 40
2013–2015	קהילה + יזמות	**פרטי-קהילתי**	מקטע גוננים מושלם. הבוטקה בקטמונים (2015) – יוזמה קהילתית לזכר מושיקו דוינו. תחנות קריאה ואירועי תרבות. שכונה מתחילה לצבור זהות חזקה.
2016	עירייה	**ציבורי**	חנוכת פארק גוננים – ריאה ירוקה של 32 דונם כהרחבה רוחבית לפארק הליניארי. אמפיתיאטרון, גינות קהילתיות, מסלול פאמפטראק.
2018→	תחבורה + שוק	**תשתית + שוק**	אישור קו רכבת קלה כחול (J-Net) בעמק רפאים. עבודות בעיצומן (2024-2025). פודטראקים לאורך הפארק. פרויקטי פינוי-בינוי (אשדר-ברזאני).

שלב המוקד כיום: מוקד בשל ומתפתח. אפקט הפארק הראשוני (2012–2016) נרשם והתייצב. השלב הנוכחי מוגדר על ידי מחוללי הביקוש העתידיים (J-Net) שצפויים להאיץ את עליית הערכים מחדש עם הפעלה מלאה.(2028–2030)

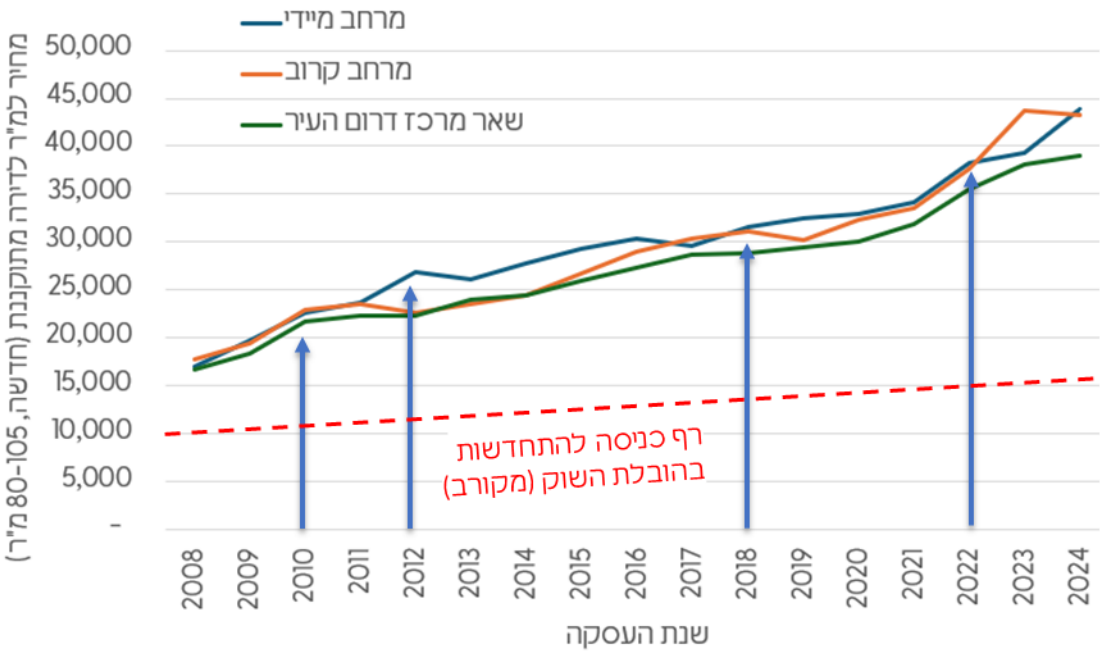
פרק 4: הניתוח הכמותי

פרמטרי המדידה

פרמטר	הגדרה
דירת המטרה	דירה חדשה (1–10 שנים), 85–105 מ״ר, בנייה רוויה

קבוצות גודל	5קבוצות	טווח כולל: 55–140 מ"ר
קבוצות גיל בניין	5קבוצות, בהתאם למועד העסקה
תקופת מדידה	2012–2016תקופת ההשפעה המרכזית( )
מעגל 1 – מרחב מיידי	רחובות סמוכים לפארק במרחק עד 500 מ׳
מעגל 2 – גושים עוטפים	שכונת גוננים כולה (קרוב – מעבר ל-500 מ׳)
מעגל 3 – מרכז העיר	שכונות בין כביש 60 לגבעת רם

ממצאים כמותיים



- מרחב ההשפעה של הפארק מתייחס לכלל הגושים הסובבים (טווח של עד 500 מ'); המרחב הקרוב מתייחס לכל הגושים העוטפים את המרחב המיידי שאר מרכז העיר מתייחס לכל השכונות בעלות רוב של האוכלוסייה היהודית הכללית (פחות מ-40% חרדים); שכונות בין כביש 60 לאזור גבעת רם, מדרום למרכז העיר
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 55-140 בחלוקה ל-5 קבוצות גודל ו-5 קבוצות גיל בניין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר

[

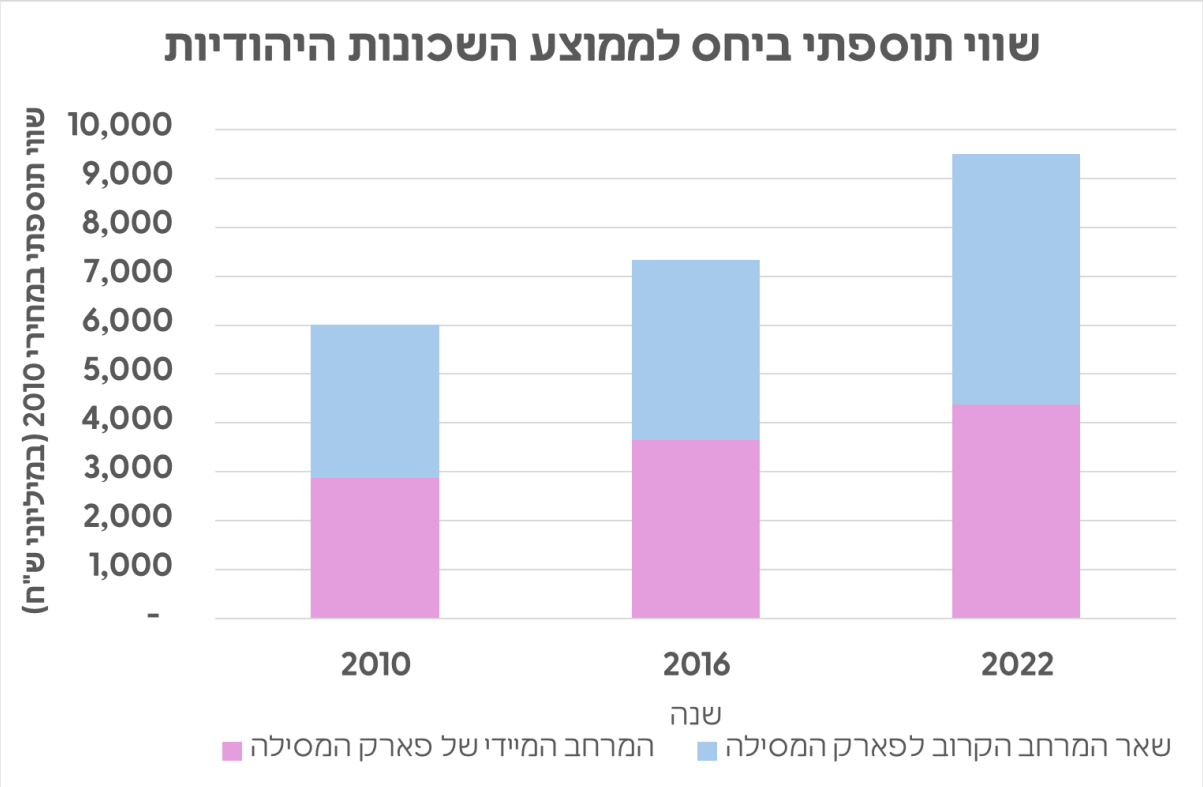
מדד	ממצא
שינוי % בתקופת השינוי (2012–2016)	**+9% ביחס לממוצע השכונות המקבילות**
שינוי % בחומש האחרון (2019–2024)	**+3% ביחס לממוצע**
פער מחירים מתוקנן למ"ר (תקופת שינוי)	**+2,400 ₪ למ"ר**
האם הרף להתחדשות שוק קיים בעת ההשקעה?	**כן – השכונה כבר עברה את רף הכדאיות הבסיסי**
מועד תחילת עליית המחירים	2012–2013 תקופת הבנייה. עלייה בולטת לקראת ובסמוך לפתיחת המקטע בגוננים
סוג עלייה	עלייה זמנית – מובחנת בתקופת השינוי, מתמתנת לאחר מכן. הפער הצטמצם בשנים האחרונות

הערת מתודולוגיה: המרחב המיידי "ביטל" חלק מהפערים בשל פיתוח J-Net (קו כחול) בעמק רפאים – השקעה תחבורתית גדולה שמשפיעה גם היא על ערכי הנדל"ן במרחב הקרוב. ייתכן שהאפקט הנטו של הפארק לבדו גבוה יותר, אך קשה לנטרלו מהשפעות ה-J-Net.

פרק 5: בחינת השינוי הכלכלי המורחב

מדד כלכלי	ממצא / הערה
תוספת שווי נכסים	+2,400 ₪ מ"ר בתקופת השינוי. ירידה חלקית לאחר מכן. ההשפעה הנוכחית: +3% – מתונה יותר.

יזמות פרטית בסמיכות	פרויקט אשדר-ברזאני (פינוי-בינוי) בסמיכות לפארק. מתחם פודטראקים (2024-2025). בתי קפה לאורך הפארק (קפה מיכאל, מייל קפה).
שינוי פעילות מסחרית	אקו-סיסטם עסקי חדש לאורך הפארק. פודטראקים ממותגים (קפית, ארומה) כמוקד קולינרי שמושך מבקרים מכל העיר.
גידול הכנסות רשות	הרל"י ועיריית ירושלים מדווחות על עלייה בהיטלי השבחה ובארנונה. נתונים מדויקים לא פורסמו.
מכפיל ROI ציבורי (הערכה)	השקעה: 40 מיליון ₪. תוספת שווי נכסים + פעילות מסחרית + אפקט J-Net עתידי – [הסכום הכולל לא כומת]. מכפיל 19.5 על ההשקעה בפיתוח הפארק.
מנוף עתידי (רק"ל קו כחול)	הפעלת קו כחול (2028-2030) צפויה להוסיף שכבה נוספת של עליית ערכים. הפארק משמש עמוד השדרה של הרשת – "מכפיל כוח" אסטרטגי.



פרק 6: האם פועל כקטליזטור?

מדד הבחינה	תשובה	הסבר
האם הרף להתחדשות שוק קיים במועד ההשקעה?	כן	השכונה עברה את רף הכדאיות הבסיסי. הפארק לא נדרש להצית שוק קפוא – הוא האיץ תהליך שכבר החל.
האם יש שינוי מובחן במחירים ביחס לאירוע?	כן – זמני	+9% בתקופת השינוי, +3% בחומש האחרון. השפעה מובחנת אך מתמתנת. ה J-Net-ב"בלע" חלק מהאפקט.
האם יש תגובת שרשרת של יזמות פרטית?	כן	פרויקטי פינוי-בינוי (אשדר-ברזאני), מסחר לאורך הפארק, פודטראקים. תגובת שרשרת ברורה.
האם השתנה מוניטין האזור?	כן	גוננים עברה ממעמד שכונת שוליים לשכונה בעלת זהות חזקה ומבוקשת. שינוי מוניטין דרמטי ועמוק.

מסקנה: מוקד קטליזטור – השפעה מובחנת בתקופת השינוי, נסוגה בחלקה

הפארק פועל כקטליזטור. הוא שינה את מוניטין גוננים, ייצר תגובת שרשרת של יזמות ונרשמה עלייה מובחנת בערכי נדל"ן בתקופת השינוי. מגבלה מרכזית: הפער הצטמצם – חלקו נבלע על ידי ה-J-Net שמהווה מחולל ביקוש עצמאי ומכסה על האפקט הנטו של הפארק. הפוטנציאל לאדוות מחודשות גבוה עם הפעלת J-Net.

סוגיה	פירוט
גורם משבש J-Net (הרכבת הקלה)	קו הרכבת הקלה הכחול ב״עמק רפאים מתפתח במקביל ומשפיע באופן עצמאי על ערכי הנדל״ן. קשה לנטרל את תרומת הפארק לבדה.
התמתנות האפקט לאורך זמן	9%+ בתקופת השינוי לעומת 3%+ בחומש האחרון. ייתכן שהשוק ״תמחר״ את הפארק ונטרל את הפרמיה, או שגורמים אחרים מאזנים.
הגדרת מרחב ההשפעה	הפארק ליניארי באורך 7 ק״מ – מרחב ההשפעה אינו מעגלי אלא רצועתי. ייתכן שמרחב ההשפעה האמיתי שונה מהמעגלים שהוגדרו.
ג׳נטריפיקציה ועקירת אוכלוסייה	השינוי בגוונים כולל ככל הנראה החלפת אוכלוסייה (ותיקים ← צעירים, מעמד בינוני-גבוה). ממד זה לא נמדד ולא נבחן.
נתוני ROI חלקיים	ה-40 מיליון ₪ של הפארק הם ההשקעה הגדולה ביותר מבין מקרי הבוחן. מכפיל ה ROI-הכולל (כולל J-Net לא כומת.
השוואה בין-עירונית	ירושלים היא שוק נדל״ן ייחודי (ביקוש גבוה, היצע מוגבל). ייחוס האפקט לפארק לעומת הדינמיקה הירושלמית הכללית – לא מדויק.

פארק הסופרים, באר שבע

שכונה ב׳ | באר שבע | 2016–2018

פארק ליניארי מחודש כמנוף להתחדשות עירונית

פרק 1: כרטיס הזיהוי

שם המוקד	פארק הסופרים
עיר ושכונה	באר שבע – שכונה ב׳
גורם מוביל	עיריית באר שבע, החברה הכלכלית, מנהלת הסכם הגג
היקף השקעה ציבורית	20.6 מיליון ₪
שנות ביצוע	תכנון 2015–2016 | ביצוע 2017–2018 | נחנך 2018
סוג ההתערבות	חידוש פארק ליניארי עירוני – שצ״פ מוזנח הפך למרחב
אירוע "הטריגר"	פרסום מכרז לעיצוב ברמת High-End Design של שצ״פ מוזנח בלב שכונת סטודנטים, מימון מהסכם גג

פרק 2: בחינת הפרמטרים לפי מתודולוגיית הסינון

פרמטרים תכנוניים

פרמטר	סטטוס	הסבר
מיקום מרכזי	**קיים**	הפארק ממוקם במרכז שכונה ב׳, 32 דונם. ציר מחבר בין רחובות ביאליק, טשרניחובסקי ויהודה הלוי.

נראות ובולטות	**קיים**	שצ"פ מוזנח ומוכר לכל תושבי השכונה הפך לפארק ממותג ובולט. השינוי הפיזי מיידי ונראה לכל עובר.
נגישות וקישוריות	**קיים**	מרחק הליכה מאוניברסיטת בן גוריון וסורוקה.
ריבוי מבני ושטחי ציבור	**חלקי**	שצ"פ גדול שהיה בהפקר. ספרייה פתוחה ואמפיתיאטרון נוספו כחלק מהפרויקט עצמו – לא היו קודם לכן. מבני הציבור במרחב לא מקושרים לפארק

פרמטרים חברתיים-כלכליים

פרמטר	סטטוס	הסבר
ערך זהותי והיסטורי	**קיים**	השם "פארק הסופרים" נבחר להתכתב עם שמות הרחובות (ביאליק, טשרניחובסקי, יהודה הלוי). מיתוג של "רובע תרבות ורוח".
חיבור רגשי ותחושת שייכות	**חלקי**	השכונה ותיקה אך הטריגר הגיע מלמעלה למטה – לא מאקטיביזם תושבים. לא תועד מאבק קהילתי להצלת המקום.
מאפייני האוכלוסייה	**מורכב**	זהות כפולה: אוכלוסייה ותיקה ומוחלשת לצד ציבור סטודנטים ניידים. שני הקהלים מגיבים לשיפור מרחב ציבורי.
מחוללי ביקוש	**גבוה**	אוניברסיטת בן גוריון וסורוקה מייצרים ביקוש יציב ומתמשך. הפארק הוסיף שכבת Lifestyle לביקוש הקיים.

מסקנת סינון: המוקד עובר את הסינון. ארבעת הפרמטרים התכנוניים הקשיחים מתקיימים. מחוללי הביקוש (אוניברסיטה + בית חולים) חזקים ויציבים.

פרק 3: כרונולוגיה

שנה	גורם	סיווג	אירוע
2015–2016	עירייה + חברה כלכלית	**ציבורי**	החלטה אסטרטגית לחדש את השצ"פ המוזנח. פרסום מכרז לעיצוב ברמת High-End Design. גיבוש מימון מהסכם גג.
אוקטובר 2017	חברה כלכלית	**ציבורי**	עלייה לשטח. תחילת עבודות. השקעה כוללת 20.6 מיליון ₪: ספרייה פתוחה, שבילים, אמפיתיאטרון, מתקני כושר, תאורה מתקדמת.
2018	עירייה	**ציבורי**	חנוכת הפארק. פתיחה לציבור. הפארק מתחיל לצבור מוניטין בשכונה ובעיר.
2019–2020	שוק + קהילה	**פרטי-קהילתי**	הפארק צובר מוניטין. בתקופת הקורונה פועל כמקום מפלט מרכזי. ביקושים לנדל"ן בשכונה מתחילים לעלות.
2020–2021	יזמות מקומית	**פרטי**	נפתח בית הקפה "רגע, מקום בפארק" – עסק שמתפקד כמרכז קהילתי ומארח אירועי תרבות. הסממן הראשון ליזמות פרטית.
2021 והלאה	שוק נדל"ן	**שוק**	עליית מחירים מואצת ומובחנת במרחב המיידי ובשכונה ביחס לכלל העיר. המרחב המיידי והשכונה חוצים את רף כדאיות ההתחדשות.

שלב המוקד כיום: לאחר התערבות – צבירת מוניטין ואדוות ראשוניות. הרף הכלכלי לכדאיות התחדשות עירונית נחצה. פרויקט ראשון להתחדשות עירונית הותנע בשיכונים מדרום לפארק (בדרום שכונה ב').

פרק 4: הניתוח הכמותי

פרמטרי המדידה

פרמטר	הגדרה
דירת המטרה	דירה חדשה (1–10 שנים), 85–105 מ״ר, בנייה רוויה
קבוצות גודל	4 קבוצות | טווח כולל: 0–140 מ״ר
קבוצות גיל בניין	4 קבוצות, בהתאם למועד העסקה
מעגל 1 – מרחב מיידי	רחובות סמוכים לפארק במרחק עד 150 מ׳
מעגל 2 – שכונה ב׳	כל שטח השכונה למעט המרחב המיידי (עד 500 מ׳)
מעגל 3 – כלל העיר	כלל העיר באר שבע

ממצאים כמותיים

[**גרף: התפתחות מחירי הדיור המתוקנן לפי שלושת המעגלים להוסיף]

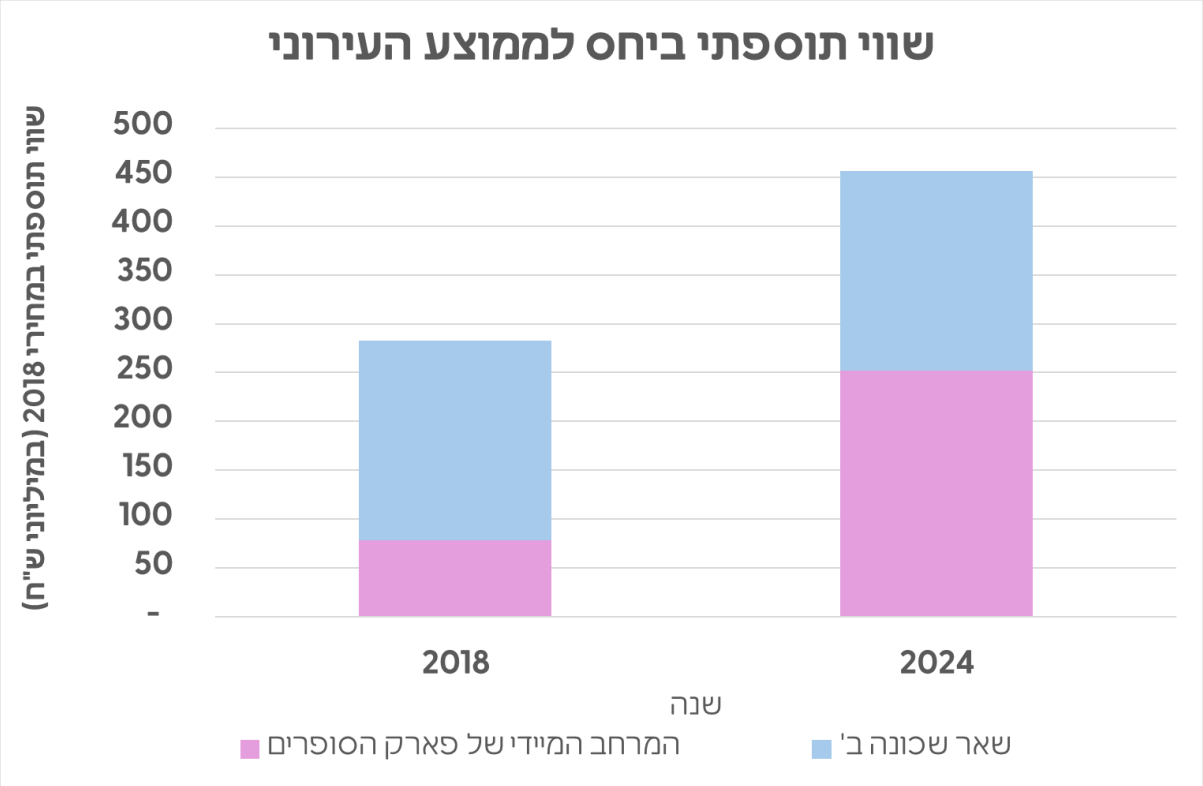
מדד	ממצא
שינוי באחוזים ביחס לממוצע עירוני	**+33% (ממוצע 2020–2024)**
פער מחירים מתוקנן למ״ר	**+4,700 ₪ למ״ר**
האם הרף להתחדשות שוק קיים בעת ההשקעה?	**לא – השכונה הייתה מתחת לסף הכדאיות**

מועד תחילת הALPHA דלתא	2018–2019, סמוך לפתיחת הפארק. עלייה מואצת מ-2021
סוג עלייה	עלייה מאוחרת - מצטברת לאחר בניית המוניטין, לא מיידית לאירוע

הערה: הרגרסיה ביצעה תקנון לגיל הנכס ולגודל הדירה ומדדה את ערך המיקום נטו. העלייה של 33%+ ביחס לממוצע העיר אינה תוצר של גל כלל-עירוני – היא מובחנת ספציפית במעגלים 1 ו-2.

פרק 5: בחינת השינוי הכלכלי המורחב

מדד כלכלי	ממצא / הערה
תוספת שווי נכסים	עלייה מובחנת של 4,700 + ₪ למ״ר בסביבה המיידית. שכונה ב׳ כולה חצתה את רף כדאיות ההתחדשות.
יזמות פרטית בסמיכות	כניסת עסק עוגן (בית קפה ״רגע״). אירועי תרבות קבועים. פרוייקט פינוי בינוי ראשון מקודם בימים אלה מדרום לפארק
שינוי פעילות מסחרית	מוגבל לסמיכות הפארק. לא תועדה כניסה נרחבת של עסקים חדשים ברדיוס רחב יותר.
גידול הכנסות רשות	נתון לא זמין. ההנחה: עלייה בהיטלי השבחה ובארנונה ממגורים חדשים. טרם כומת.
מכפיל ROI ציבורי (הערכה)	השקעה ציבורית: 20.6 מיליון ₪. מכפיל של 8.66 על ההשקעה הציבורית בפארק. מנגנון היטל השבחה פועל, נתונים חלקיים.



פרק 6: האם פועל כקטליזטור?

מדד הבחינה	תשובה	הסבר
האם הרף להתחדשות שוק קיים במועד ההשקעה?	**לא**	השכונה הייתה מתחת לסף הכדאיות הכלכלית. הפארק נדרש כדי לדחוף את השוק מעבר לרף.
האם יש שינוי מובחן במחירים ביחס לאירוע?	**כן**	+33% ביחס לממוצע העיר. עלייה מאוחרת המתגברת לאחר 2021.
האם יש תגובת שרשרת של יזמות פרטית?	**כן**	כניסת עסק עוגן אחד. שכונה ב' חצתה את הרף, ב-2025 החלו לקדם התחדשות עירונית במתחם מדרום לפארק

האם השתנה מוניטין האזור?	**כן**	שינוי תפיסתי מ"שכונת מוחלשים" ל"שכונת סטודנטים עם איכות חיים". בולט במיוחד בקורונה.

[מסקנה: מוקד קטליזטור בעל השפעה מובחנת]

הפארק פועל כקטליזטור. ההשקעה הציבורית הניעה שינוי מוניטין ועלייה מובחנת בערכי נדל"ן שחצתה את רף כדאיות ההתחדשות. זהו המקרה החזק ביותר ברשת המוקדים מבחינת ראיות כמותיות. המגבלה המרכזית: ערכי הנדל"ן לפני ההתערבות לא הצדיקו כניסת שוק פרטי – הפארק נדרש להצית את התהליך מלמעלה למטה.

פרק 7: פערים ומגבלות הניתוח

סוגיה	פירוט
גורם תורם: קורונה	הפארק נפתח ב-2018 ועלייה חדה נרשמה מ-2021. חלק מהעלייה עשוי להיות תוצר של ביקוש מוגבר למרחבים פתוחים בתקופת הקורונה.
סיבתיות לעומת מתאם	לא ניתן לשלול כי שכונה ב' הייתה מתחילה לעלות גם ללא הפארק, בשל קרבתה לאוניברסיטה ולסורוקה. הרגרסיה מסייעת אך לא מבטלת חשש זה.
תגובת שרשרת נדל"נית מלאה	יוזמה לפרויקט פינוי-בינוי ראשון בסביבת הפארק. היות והנכסים בפארק "ספגו" את רוב ההשבחה, במרחב השכונה רף המחירים עדיין נמוך.
נתונים כלכליים חלקיים	גידול הכנסות הרשות, תוספת שטחי מסחר ותוספת משרות לא כומתו במסגרת ניתוח זה.
השפעה על הרכב אוכלוסייה	עלייה בערכי הנדל"ן עשויה להאיץ החלפת אוכלוסייה (ג'נטריפיקציה). שאלה זו לא נבחנה בניתוח הנוכחי.

רחוב הדרור, יבנה

שכונות נאות בן גוריון, נאות שז"ר ונאות אשכול | יבנה | 2014–2026

קטליזטור מסוג אפקט דומינו: רצף פרויקטים אורגני

פרק 1: כרטיס הזיהוי

שם המוקד	רחוב הדרור ורחובות הרוחב – שכונות נאות בן גוריון, נאות שז"ר ונאות אשכול
עיר ושכונה	יבנה – ציר ביניים בין יבנה הוותיקה ליבנה החדשה. בין שדרות דואני לכביש42
גורם מוביל	יזמות פרטית מתגלגלת: רצף של חברות קטנות ובינוניות, ובשיאו חברת הכשרת היישוב (לאומי(
היקף השקעה ציבורית	מינימלית – אישור תוכנית מתאר (2017) כתשתית תכנונית. אין השקעה ציבורית ישירה משמעותית
שנות ביצוע	2014 - הסנונית הראשונה | 2017 – נקודת המפנה התכנונית | 2018 – פרויקט הדגל | 2026 – שיא הדומינו
סוג ההתערבות	תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת) + פינוי-בינוי. ללא השקעה ציבורית ממוקדת – תגובת שרשרת יזמית טהורה
סוג הקטליזטור	**אפקט דומינו – קטליזטור ממשק פרטי-פרטי** כל פרויקט שהושלם הפחית את פרמיית הסיכון לפרויקט הבא. אין טריגר ציבורי בודד – הטריגר הוא עצם ההצלחה המצטברת.

פרק 2: בחינת הפרמטרים לפי מתודולוגיית הסינון

פרמטרים תכנוניים

פרמטר	סטטוס	הסבר
מיקום מרכזי	**קיים**	הרחוב מחבר בין שדרות דואני (ציר מסחרי) לכביש 42. קו גבול בלתי רשמי בין יבנה הוותיקה לחדשה.
נראות ובולטות	**קיים**	שינוי פיזי ותודעתי בולט: אתרי בנייה ופרוייקטים פעילים לאורך הרחוב כולו.
נגישות וקישוריות	**קיים**	קרבה לצירי תנועה ראשיים. גישה ליציאות מהעיר. רחוב רחב.
ריבוי מבני ושטחי ציבור	**חלקי**	מרקם מגורים ותיק. אין עוגן ציבורי בולט - הציר נשען על מגורים ופחות על מבני ציבור.

פרמטרים חברתיים-כלכליים

פרמטר	סטטוס	הסבר
ערך זהותי והיסטורי	**בינוני**	שכונות בניית שנות ה-60–70. אין מטען היסטורי חזק. הערך הוא הפוטנציאל: מרקם ישן הניתן לחידוש בעלות ריאלית.
חיבור רגשי ותחושת שייכות	**בינוני**	הקטליזטור בנוי על תמריץ כלכלי (דיירים קיימים זוכים לדירה חדשה) ולא על נרטיב רגשי. מניע ריאלי ולא תרבותי.
מאפייני האוכלוסייה		דיירים ותיקים המוכנים לפינוי-בינוי ותמ"א 38 – עסקאות שמציעות להם דירה חדשה ללא עלות. פרמיית ההסכמה נמוכה.

מחוללי ביקוש	**גובר עם הזמן**	הביקוש התחיל נמוך ועלה עם כל פרויקט שהסתיים. כיום: שוק בשל עם ביקוש מוכח. אין מחולל חיצוני – הביקוש הוא תוצאת הדומינו עצמו.

מסקנת סינון: המוקד עובר את הסינון, אך בפרופיל שונה מהמוקדים האחרים. אין כאן עוגן ציבורי, אין מחולל ביקוש חיצוני, ואין מטען היסטורי-תרבותי. מה שמניע את הציר הוא מנגנון פנימי: כל הצלחה יזמית מפחיתה סיכון ויוצרת וודאות לפרויקט הבא. קטליזטור טהור/אורגני - "שוק-מניע-שוק."

פרק 3: כרונולוגיה

כל פרויקט ששווק בהצלחה הוכיח לפרויקט הבא שהשכונה בשלה.מנגנון שאינו מחייב התערבות ציבורית. טבלת הפרויקטים להלן ממחישה את הרצף :

שנת ייזום	כתובת	יזם	מאפיין	תפקיד בשרשרת הדומינו
2014	הדרור6	לא ידוע (מקומי)	**גל 1 – חלוץ**	הסנונית הראשונה. שיווק בשכונה שנראית מוזנחת לחלוטין. פרמיית סיכון מרבית. הוכחה ראשונה שיש קונים.
2015	הערבה2	לא ידוע	**גל 1 – זליגה**	ביקוש מהדרור זלג לרחוב רוחב סמוך. "הדבקה" ראשונה מהציר הראשי אל הסביבה.
2016	הדרור 2, הערבה4	לא ידוע	**גל 1 – הדבקה**	דפוס "הדבקה קלאסי": דיירי בניין סמוך רואים הצלחה בסמוך וממהרים לחתום. הרצף הראשון מוכח.

2017	הדרור 8, הדרור 50-52	ר.מ. מקנה וקניין	**גל 2 – תכנוני**	נקודת מפנה: אישור תוכנית מתאר 2017 מוריד אי-ודאות תכנונית. שחקנים בינוניים נכנסים לציר. עסקאות "על
2018	הדרור 43-45	מפעלות הדרור	**גל 2 – פרויקט דגל**	מיתוג יוקרה לשכונה (מגדל צפון). ניתוק תודעתי מתדמית "השיכון."
2018	הדרור 11	לא ידוע	**גל 2 – רוח גבית**	נכנס לשיווק בגלל קרבה לפרויקט הדגל. "רוח גבית" ממשית: שני פרויקטים צמודים מחזקים זה את זה.
2022	הדרור 27-33	אופק חדש	**גל 3 – מתחמים**	מעבר מבניין בודד למתחם: 4 בניינים, 56 יח"ד תוספת. בנייה בביצוע פעיל (אוק׳ 2025). מחיר עסקה (הדרור 29): 1.63 מיל.₪ ׳
2022	הזמיר2	לא ידוע	**גל 3 – התפשטות**	רחוב מקביל. התחדשות ב-2022 מוכיחה שאדוות הדומינו חצו את הדרור הראשי לרחובות מקבילים.
2023	הדרור 17	אדמון ל. צרפתי	**גל 3 – בוטיק**	8 קומות, 30 דירות. מחיר: 2.2–2.35 מיל׳ ₪. פרמיית "מפתח ביד" – שוק בשל שמאפשר מחירי יוקרה.

2024	השחף -1 7	לא ידוע	**גל 3 – ביטחון מלא**	שיווק ב-2024 במחירי שיא: ~25,000 ₪/מ"ר. יזמים ורוכשים מגיעים עם ביטחון מלא. הדומינו עובד.
2026	הדרור -1 9	הכשרת היישוב	**שיא הדומינו – שחקן לאומי**	80דירות ← 244 דירות. 2 מגדלים בני 26 קומות. 95% חתימות. היתר ריסה ובנייה בתנאים. תחילת עבודות 2026. זהו שלב ה"שחקן לאומי" – מגיע רק לאחר שהסיכון הוסר לגמרי.

התקדמות המחירים לאורך שרשרת הדומינו

שלב בשרשרת	מחיר מייצג	פרשנות
גל 1 -2014–2016 חלוצים	פריסייל נמוך (לא תועד)	פרמיית סיכון מרבית. יזמים מקומיים קטנים. הקונים הם משקיעים מוקדמים.
נקודת מפנה 2017 תכנונית	1.89~מיל' ₪ (דירה ישנה, ספט' 2025)	דירה ישנה ב-1.89 מיל' לאחר עשור – תשואה פנומנלית למי שהחזיק מ-2017.
פרויקט דגל 2018 (מגדל צפון)	פריסייל – מחיר לא מלא	מיתוג יוקרה ראשון לשכונה. הוכחת שוק לדירות חדשות איכותיות.
מתחמים 2022-2023 ובוטיק	1.63–2.35 מיליון ₪	הפיזור רחב: 1.63 (דירה ישנה באתר בנייה) עד 2.35 (דירה חדשה מפתח ביד). שוק בשל.

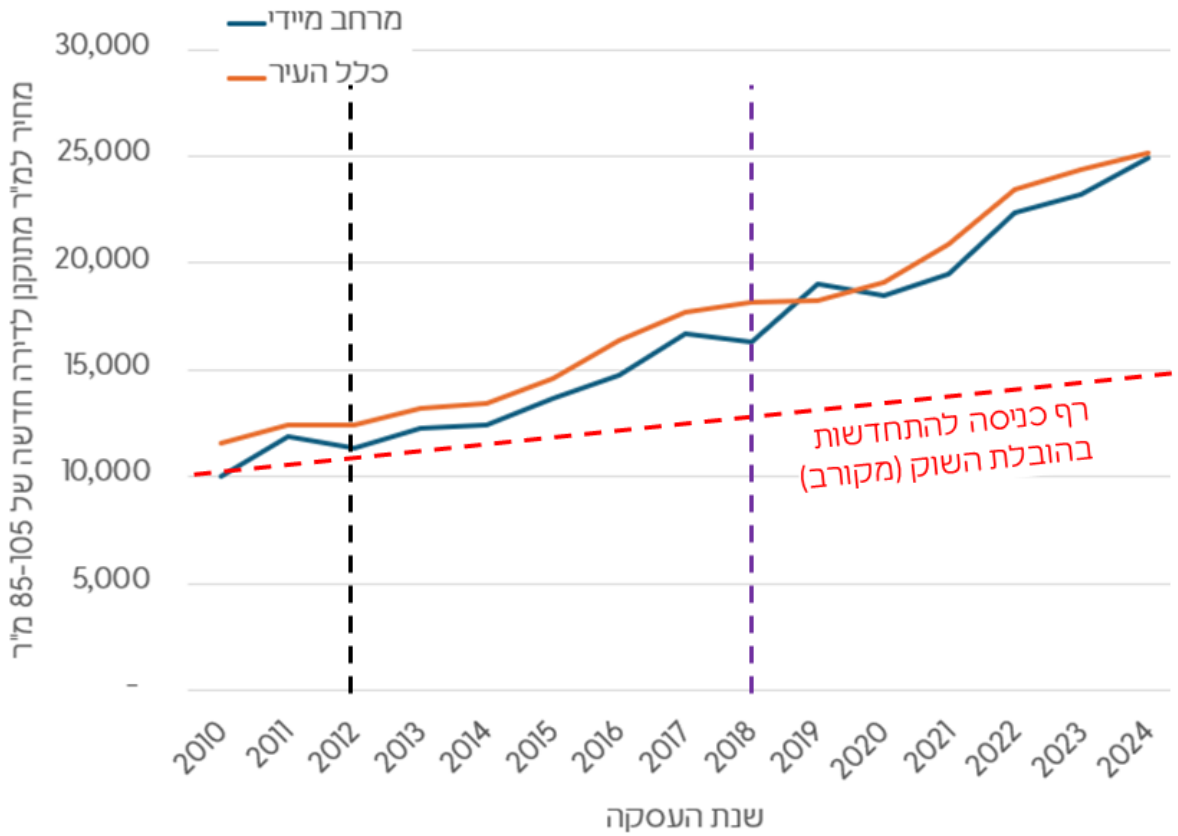
2024 ואילך – ביטחון מלא	**25,000 ₪ למ"ר**	שיא המחירים. שחקנים לאומיים. ביטחון מלא. הדומינו הגיע לשלב שבו הסיכון אפסי ביחס לסיכון של 2014.

פרק 4: הניתוח הכמותי

פרמטרי המדידה

פרמטר	הגדרה
דירת המטרה	דירה חדשה (1–10 שנים), 85–105 מ"ר, בנייה רוויה
קבוצות גודל	5 קבוצות | טווח כולל: 55–140 מ"ר
קבוצות גיל בניין	5 קבוצות, בהתאם למועד העסקה
תקופת מדידה	2014–2024 (מהסנונית הראשונה עד גל הביטחון המלא)
מעגל 1 – ציר הדרור	עד 500 מ׳ מרחוב הדרור
מעגל 2 – רחובות רוחב	הערבה, הזמיר, השחף – רחובות מקבילים וחוצים
מעגל 3 – ממוצע יבנה	שאר אזורי המגורים ביבנה כקבוצת ביקורת

ממצאים כמותיים



- מרחב ההשפעה המיידי לרחובות במרחק ממוצע של 400 מ' הליכה; כלל העיר מתייחס לכל אזורי המגורים האחרים בהם יש בניה רוויה
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 0-200 מ"ר בחלוקה ל-5 קבוצות גודל ו-5 קבוצות גיל בניין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר
- תחילת המדידה מ-2010 עקב נתונים בעייתיים בשנים 2008/9

מדד	ממצא
שינוי % ביחס לממוצע עירוני	**+1% שינוי מובחן אך מתון**
פער מחירים מתוקנן למ"ר	**+300 ₪ למ"ר ביחס לממוצע יבנה**
האם הרף להתחדשות שוק קיים בעת ההשקעה?	**בינוני – שוק יבנה פעיל, אך האזור הספציפי נחשב לסיכון ב- 2014**

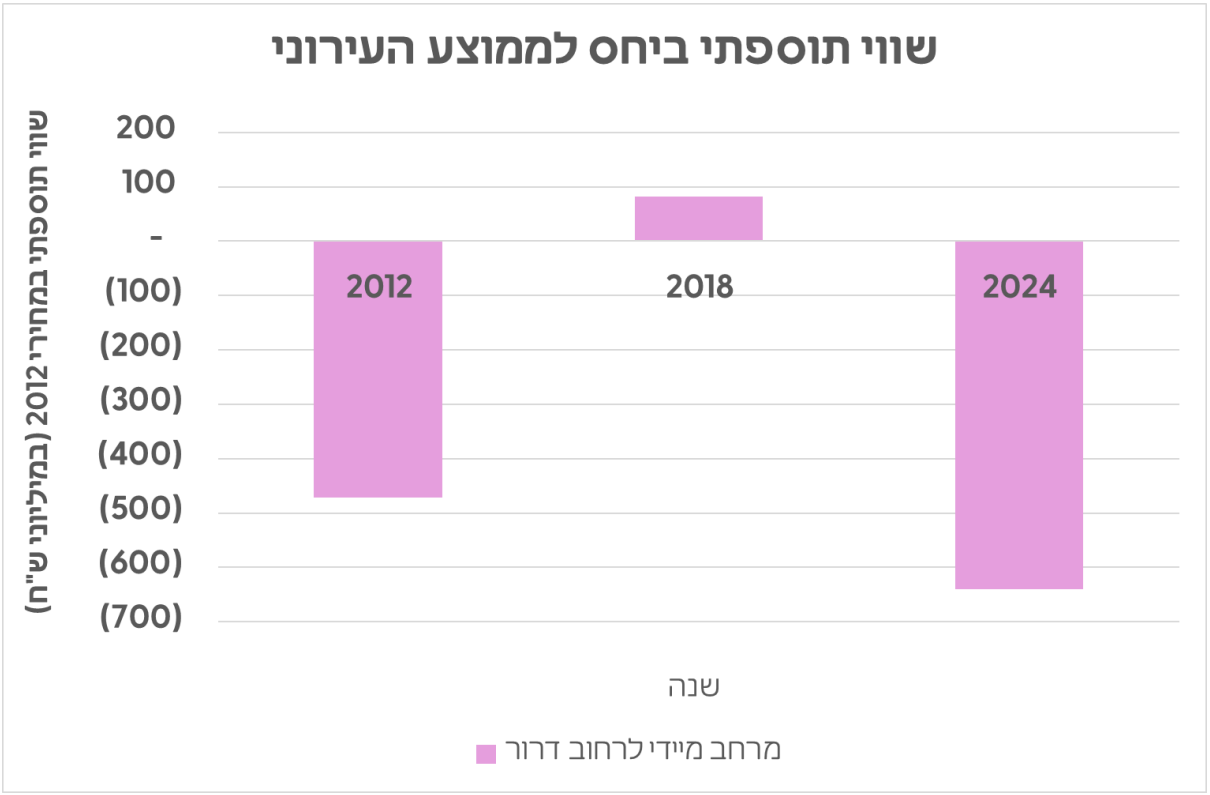
מועד תחילת הפיצול	2017-2018 - עם אישור תוכנית המתאר וכניסת פרויקט הדגל (מגדל צפון). לאחר 3 שנות חלוצים.
התחדשות עירונית בפועל	**כן – ייחודי: הוכחה בפועל, לא רק בנתוני מחירים**
שיא הדומינו – הכשרת היישוב	מ-80 ל-244 דירות. 2 מגדלים בני 26 קומות. 95% חתימות. תחילת עבודות.2026

הערת מתודולוגיה: הפיצול הכמותי הוא מוגבל (+1%, 300+ ₪ למ"ר) – ביחס לגודל השינוי הפיזי בפועל. הסיבה: שוק יבנה כולה עלה בתקופה הנבדקת. ראיית הקטליזטור דרך נתוני מחירים בלבד תחמיץ את עיקר הסיפור, שהוא מספר הפרויקטים שנסגרו ומהירות ההתגלגלות – לא הפרמיה הפרטנית.

פרק 5: בחינת השינוי הכלכלי המורחב

מדד כלכלי	ממצא / הערה
שינוי ערכי נדל"ן – מגמה	פיצול מתון (+300 ₪/מ"ר), אך מגמה עולה ברורה לאורך זמן. מחירי 2024 (~25,000 ₪/מ"ר) לעומת פריסייל 2014 – קפיצה פנומנלית.
מספר פרויקטים שנסגרו (2014-2024)	**לפחות 10 פרויקטים נפרדים לאורך הציר ורחובות הרוחב**
הרחבה מרחבית ("אדוות")	ציר הדרור ← הערבה (2015) ← הזמיר (2022) ← השחף (2024). הדומינו חצה את הציר הראשי לשלושה רחובות מקבילים.

כניסת שחקן לאומי כמדד ביטחון	הכשרת היישוב (זרוע התחדשות של בנק לאומי) לא נכנסת לאזורים מסוכנים. כניסתה ב-2025-2026 מהווה "חותמת אמינות סופית" לשכונה.
שינוי בפרמיית הסיכון לאורך זמן	2014: סיכון מרבי (יזמים מקומיים, פריסייל נמוך). 2017: סיכון בינוני (אישור תוכנית). 2024: סיכון אפסי (שחקן לאומי, 25,000 ₪ למ"ר).
ROIציבורי	ייחודי: ההשקעה הציבורית הישירה כמעט אפסית. הרשות תרמה תשתית תכנונית (אישור תוכנית) – הרווח הציבורי הוא בהיטלי השבחה ובארנונה מהיחידות שנוספו.



מדד הבחינה	תשובה	הסבר
האם הרף להתחדשות שוק קיים במועד ההשקעה?	**חלקי**	שוק יבנה פעיל, אך הציר עצמו נחשב לסיכון ב-2014. הסנונית הראשונה הגיעה לשוק שצריך לשכנע.
האם יש שינוי מובחן במחירים ביחס לאירוע?	**כן**	1%+, 300+ ₪ למ"ר ביחס לממוצע יבנה. מתון בכמות, אך מגמה ברורה. עיקר השינוי הוא בהיקף הפרויקטים, לא רק בפרמיה.
האם יש תגובת שרשרת של יזמות פרטית?	**כן – חזקה ביותר**	10+ פרויקטים. התפשטות לשלושה רחובות מקבילים. כניסת שחקן לאומי. זוהי תגובת השרשרת העמוקה ביותר מבין כל מקרי הבוחן.
האם השתנה מוניטין האזור?	**כן**	מ"שכונת שיכון מוזנחת" לשכונה בעלת כדאיות כלכלית וייחודיות .התנעת ההתחדשות ברחוב דרור שמרה על השכונה הותיקה "בתוך התמונה" בזמן שביבנה נבנתה שכונה חדשה וגדולה בדרום העיר

מסקנה: קטליזטור פעיל – אפקט דומינו טהור ומוכח

רחוב הדרור הוא מקרה בוחן שונה משאר המוקדים: קטליזטור ללא טריגר ציבורי, ללא עוגן תרבותי, וללא מחולל ביקוש חיצוני. המנגנון הוא פנימי לחלוטין. פרויקט ראשון -> הפחתת סיכון -> פרויקט שני -> הפחתת סיכון נוספת -> ועד לכניסת שחקן לאומי שסוגר 244 דירות. הפיצול הכמותי (1%+) אינו מביע את עוצמת הדומינו - הביטוי האמיתי הוא 10 שנים, 10+ פרויקטים, ושלושה רחובות מקבילים שנמשכו לתוך המעגל.

סוגיה	פירוט
עלייה כלל-ארצית כגורם מבלבל	יבנה כולה חוותה עלייה בתקופה הנבדקת. גל מחירים לאומי (2020–2022) הוביל עליות בכל הארץ.
מגבלת נתוני פריסייל	מחירים ה"על הנייר" בשנים 2014–2016
סיכון ביצוע: הכשרת היישוב	פרויקט 9-1 (244 דירות, 26 קומות) טרם החל. 95% חתימות אינן 100%. עיכוב ביצוע ישפיע על המשך הדומינו.
הגדרת מרחב הדומינו	מה קבע את גבולות ההשפעה, הגדרת מרחב ההשפעה דורשת בחינה נוספת.
חוסר מידע על יזמים מוקדמים	גל החלוצים (2014–2016) מתועד בחלקו בלבד. שמות היזמים, היקפי הפרויקטים ומחירי הפריסייל חסרים – פוגע ביכולת המדידה המלאה.

מתחם בנימין, רחובות

מרכז העיר | רחובות2025–2013 |

מקרה אי-מימוש: תנאים הכרחיים התקיימו – תגובת השוק לא הגיעה

מקרה בו ההשקעה הציבורית בוצעה- אך המיזמים הפרטיים לא יצאו לפועל והמרחב הסמוך לא הושפע. כאשר התנאים מתקיימים , אך אינם מספיקים .

פרק 1: כרטיס הזיהוי

שם המוקד	מתחם בנימין – לב מרכז העיר רחובות
עיר ושכונה	רחובות – מרכז העיר, בסמיכות לרחובות הוותיקים
גורם מוביל	החברה הכלכלית של רחובות (שיקום תשתיות ומרחב ציבורי). עיריית רחובות (הרחבת מבנה ציבור, 2022)
היקף השקעה ציבורית	כ-30 מיליון ₪ לשיקום תשתיות תת-קרקעיות ושדרוג המרחב הציבורי
שנות ביצוע	תוכנית חר/2010/22: הפקדה 2010 | אישור 2013 | שיקום ציבורי בוצע | הרחבת מבנה ציבורי סמוך: 2022 | תוכנית עדכון (2025): +50 יח"ד נוספות
סוג ההתערבות	תוכנית שימור והתחדשות: הוספת 250 יח"ד (שיטת אינפיל), הנחיות שימור לבניינים קיימים, שיקום מרחב ציבורי ותשתיות
אירוע האצה	**אישור תוכנית חד2010/22/ (2013)**

פרק 2: בחינת הפרמטרים לפי מתודולוגיית הסינון

פרמטרים תכנוניים

פרמטר	סטטוס	הסבר
מיקום מרכזי	**קיים**	הרחובות ממוקמים בלב מרכז העיר. סמוך לרחובות ותיקים ולציר הפעילות העירונית.
נראות ובולטות	**חלקי**	שיקום המרחב הציבורי והתשתיות שדרג את המצב הפיזי, אך ללא פרויקטי בנייה פעילים – השינוי החזותי מוגבל. אין אתרי בנייה שמשדרים
נגישות וקישוריות	**קיים**	מיקום במרכז עיר עם נגישות סבירה לתחבורה ציבורית ולהליכה רגלית.
ריבוי מבני ושטחי ציבור	**קיים**	מבנים ותיקים הכלולים בהנחיות השימור. סמוך למרכז העיר, בית העירייה ומבני ציבור רבים. מבנה ציבור הורחב על ידי עיריית רחובות ב-2022 בסמיכות למתחם.

פרמטרים חברתיים-כלכליים

פרמטר	סטטוס	הסבר
ערך זהותי והיסטורי	**קיים**	מתחם שימור בלב רחובות הוותיקה. המרקם ההיסטורי משנות ההקמה של העיר
חיבור רגשי ותחושת שייכות	**בינוני**	שימור בניינים ותיקים נושא ערך קהילתי, אך לא נרשמה מחאה אזרחית, מאבק ציבורי, או יוזמה קהילתית פעילה שמשכה עניין לקידום החידוש

מאפייני האוכלוסייה	**עיכוב**	רחובות היא עיר עם שוק נדל"ן פעיל. אך בשל התחדשות מאסיבית בשולי העיר מרכז העיר והמתחמים הותיקים נשארו פחות כדאיים
מחוללי ביקוש	**בינוני**	קרבה לרחוב הרצל הראשי . החל מ-2026 סמוך לעבודות תשתית BTS הקו הכחול

מסקנת סינון: ניתוח המוקד מעלה תמונה של פוטנציאל זהותי גבוה אל מול חסמים מבניים וכלכליים משמעותיים. בעוד שהמרקם ההיסטורי והזהותי של המתחם מוגדר כנכס קיים המעניק לו "ייחודיות מקומית", ניכר כי אין די בכך כדי לייצר אפקט אדווה כלכלי במציאות הנדל"נית של רחובות. הסטטוס ה"מעוכב" של מאפייני האוכלוסייה, הנובע מהעדפת יזמים להשקעה בשולי העיר, מעיד על היעדר כדאיות כלכלית בנקודת הזמן הנוכחית.
ללא אירוע מחולל משמעותי שיטה את מאזן הכדאיות היזמית וימנף את ערכי השימור לכדי "סיפור הצלחה" עירוני, המוקד מתקשה לתפקד כקטליזטור המסוגל לייצר עליית ערך עודפת ביחס לסביבתו.

פרק 3: כרונולוגיה

כל שורה בכרונולוגיה מסווגת לפי "בוצע" או "לא מומש" – הפערים ביניהם מהווים את ליבת הניתוח.

שנה	גורם	סיווג	אירוע ותפקידו בשרשרת
2010	ועדה מחוזית + עירייה	ציבורי - סטטורי	הפקדת תוכנית חר/2010/22. תוכנית שימור והתחדשות הכוללת: 250 יח"ד בשיטת אינפיל,
2013	ועדה מחוזית	ציבורי - סטטורי	אישור התוכנית לתוקף. מסגרת תכנונית מוגדרת, זכויות בנייה ברורות. תנאי הכרחי להתחדשות
2013–2020	החברה הכלכלית	ציבורי - תשתיות	שיקום תשתיות תת-קרקעיות ושדרוג המרחב הציבורי. עלות: כ-30 מיליון ₪. ההשקעה הציבורית
2022	עיריית רחובות	ציבורי – עוגן	הרחבת מבנה ציבור בסמיכות למתחם. אות נוסף להתחייבות עירונית לאזור.
2013–2024	יזמות פרטית		ה-250 יחידות הדיור המאושרות לא נבנו. מיזמים פרטיים לא נכנסו למתחם. הרף הכלכלי לכדאיות
2024	מרחב הסמוך		ניתוח מחירים מרחב סמוך (400 מ׳ הליכה): אפס השפעה מובחנת. המרחב הסמוך לא זז ביחס לשאר מזרח רחובות.

2025	ועדה מחוזית		המתחם מקודם ע"י השוק הפרטי (קבוצת אבליה) תוך שמוגשת תוכנית עדכון חדשה בקידום: הוספת 50 יח"ד נוספות לתוכנית המקורית.

שלב המוקד כיום: מקודם לתחילת בניה ב-2027[5]. ההשקעה הציבורית בוצעה בשלמותה – אך תגובת השוק הגיעה רק אחרי עשור, במסגרתו גם הוגשה תוכנית לתוספת יח"ד - מצביע שהשוק מזהה את הפער ומנסה לשנות את משוואת הכדאיות.

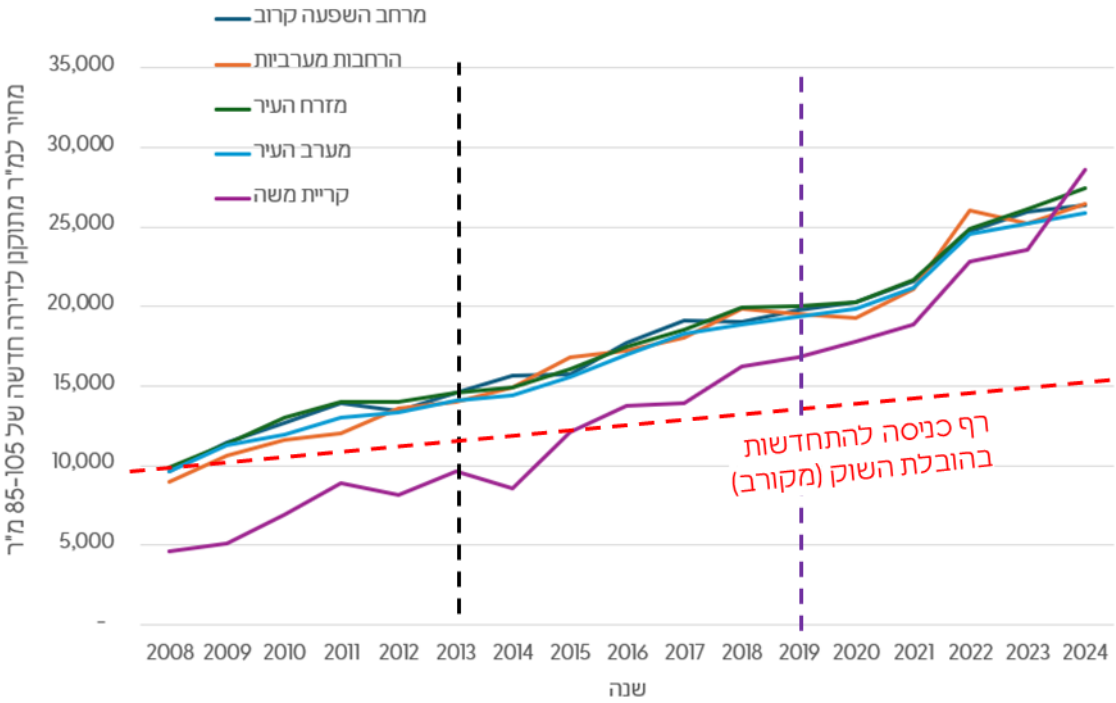
פרק 4: הניתוח הכמותי

פרמטרי המדידה

פרמטר	הגדרה
דירת המטרה	דירה חדשה (1–10 שנים), 85–105 מ"ר, בנייה רוויה (תקנון)
תקופת מדידה	2013–2024 (מאישור התוכנית ועד היום)
קבוצת ביקורת	מזרח רחובות – אזורי מגורים שאינם קשורים למתחם
מעגל 1 – מרחב מיידי	עד 400 מ׳ הליכה מהמתחם
מעגל 2 – שאר מרכז העיר	מרכז העיר כולו

[5] https://avilia.co.il/wp-content/uploads/2025/03/%D7%9E%D7%A6%D7%92%D7%AA_%D7%90%D7%91%D7%99%D7%9C%D7%99%D7%94-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2025.pdf

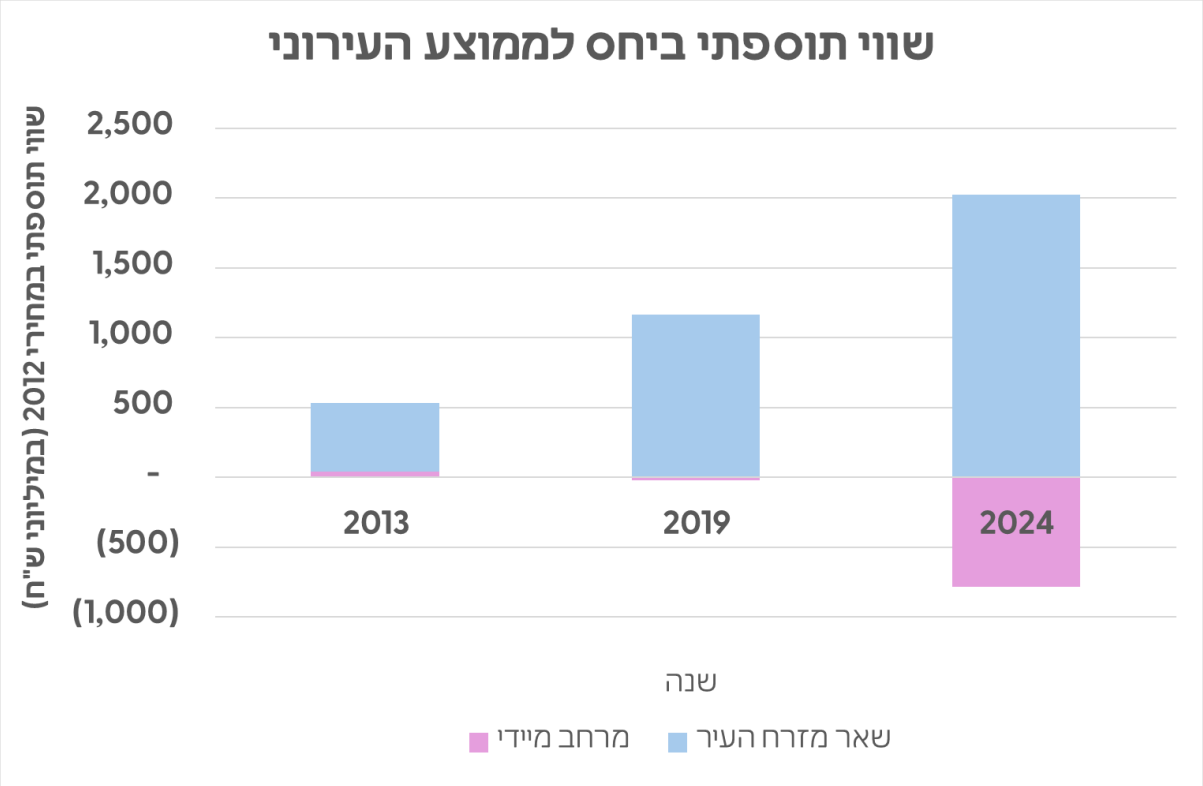
ממצאים כמותיים



- מרחב ההשפעה מתייחס לרחובות במרחק ממוצע של 400 מ' הליכה; מזרח העיר מתייחס לכל אזורי המגורים ממזרח להרצל (עד 1.5 ק"מ); מערב העיר מתייחס לכל אזורי המגורים עד לשכונת קריית משה, לא כולל (עד 2 ק"מ)
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 55-140 בחלוקה ל-3 קבוצות גודל ו-5 קבוצות גיל בניין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר

מדד	ממצא
שינוי % ביחס לממוצע עירוני	אפס – לא נמצא שינוי מובחן
פער מחירים מתוקנן למ"ר	אפס – אין פרמיה מיקומית ביחס לשאר מזרח
האם הרף להתחדשות שוק קיים	לא – פרמיית הסיכון היזמית עלתה על שווי הזכויות
מועד תחילת פיצול	לא נרשם פיצול – עקומות המרחב המיידי ושאר
מימוש יח"ד מהתוכנית	אפס מתוך 250 יח"ד מאושרות נבנו (נכון ל-2024)

הערת מתודולוגיה ::אין גורם "מבלבל חיצוני". לא בוצעה בנייה חדשה, לא נכנסו יזמים, ולא נוצרה פעילות שתוכל לאדות. הנתונים "ריקים" לא מפאת קושי מדידה – אלא מפאת היעדר אירועים. זוהי הראיה הנקייה ביותר לתנאי הכרחי שלא הספיק: השקעה ציבורית ללא רף כלכלי מספיק = אפס השפעה



פרק 5: בחינת השינוי הכלכלי המורחב

מדד כלכלי	ממצא / הערה
שינוי ערכי נדל"ן מובחן	**לא נמצא – אפס פרמיה מיקומית**
יזמות פרטית בסמיכות	**לא נכנסה – המיזמים הפרטיים לא יצאו לפועל**
השקעה ציבורית שבוצעה	כ-30 מיליון ₪ לתשתיות ומרחב ציבורי + הרחבת מבנה ציבור (2022). ההשקעה בוצעה במלואה – ללא תשואה מדידה.

מכפיל ROI ציבורי	**שלילי – 30 מיליון ₪ הושקעו ולא נוצרה תשואה כלכלית עירונית נמדדת**
תוכנית עדכון 2025	ניסיון שני: הוספת 50 יח"ד לתוכנית המקורית. הרציונל: הגדלת הזכויות עשויה לשנות את משוואת הכדאיות היזמית. תוצאה: לא ידועה.
מסקנות	בעיר עם שוק פעיל, השקעה שאינה יוצרת שינוי מהותי לא תניע את השוק. סכום של 30 מיליון ₪ לא הגיע לסף הקריטי.

פרק 6: האם פועל כקטליזטור

מדד הבחינה	תשובה	הסבר
האם הרף להתחדשות שוק קיים במועד ההשקעה?	**כן**	.
האם יש שינוי מובחן במחירים ביחס לאירוע?	**לא**	אפס. לא נמצאה פרמיה מיקומית. עקומות המחירים של המרחב המיידי ושאר העיר נותרו זהות.
האם יש תגובת שרשרת של יזמות פרטית?	**לא**	**בקרבת מקום ישנם פרוייקטים בודדים , ללא קשר שנמצא (וגם לא נבחן לעומק) ומובהקות נמדדת לאירועים .
האם השתנה מוניטין האזור?	**לא**	שיפור פיזי ניכר (תשתיות, מרחב ציבורי) – אך אינו מתורגם לשינוי תדמית מדיד בשוק.

מסקנה: לא פועל כקטליזטור – תנאים הכרחיים מולאו, תנאים מספיקים לא הושגו

מתחם בנימין מוכיח שהשקעה ציבורית, אישור תוכנית, ושיקום מרחב ציבורי הם תנאים הכרחיים אך לא מספיקים. בהיעדר מחולל ביקוש חיצוני ובהיעדר הגעה לרף הכלכלי היזמי, "השקעות שאינן מהותיות בערים שבהן שוק הנדל"ן כבר גבוה, לא יצליחו ליצור עלייה יחסית." רחובות ממחיש בדיוק את זה.

פרק 7: פערים, מגבלות ולקחים

סוגיה	פירוט
מדוע ההשקעה לא הספיקה?	שיטת האינפיל (הוספת מגורים בתוך מתחם שימור) מורכבת יזמית: מגבלות שימור, עלויות בנייה גבוהות, פרצלציה מסובכת. ללא עודף זכויות משמעותי, הכדאיות לא נסגרת.
שאלת ספי ההשקעה	.בעיר עם שוק פעיל, הרף גבוה בהרבה. 30 מיליון ₪ ברחובות – לא הגיעו לסף.
האם ניסיון 2025 ישנה את התמונה?	תוכנית העדכון (2025) מוסיפה 50 יח"ד לתוכנית. אם הכדאיות תיסגר – ייתכן שגל הבנייה יחל ויוכיח בדיעבד ערך

שדרות הגעתון, נהריה

מרכז העיר | נהריה 2020–2025 |

מנזקי טבע משמעותיים לשיקום והתחדשות

פרק 1: כרטיס הזיהוי

שם המוקד	שדרות הגעתון – ציר לב העיר
עיר	נהריה
גורם מוביל	עיריית נהריה, רשות ניקוז גליל מערבי, ממשלת ישראל, הוועדה המחוזית חיפה
היקף השקעה ציבורית	החלטת ממשלה 4822[6] : 28 מיליון ₪ | סכר אשרת[7]: 33 מיליון ש"ח | השקעות נוספות במרחב הציבורי ועלויות תב"ע – 19 מיליון ₪ (הערכה)
שנות מפתח	ינואר 2020 – הצפה | יוני 2023 – השלמת סכר אשרת | 2022–2026 – קידום תב"ע 210-1008820 (אישור 2/2026)
סוג ההתערבות	תוכנית מתאר מפורטת (תב"ע) עם העצמת זכויות מאסיבית : עד 24 קומות ו-500% זכויות בנייה, בשילוב "השבת הנחל" כפארק ליניארי
אירוע הטריגר	הצפות ינואר 2020 – כשל של תעלות הניקוז, נזקים של 300 מיליון ₪, קורבן אנוש. יצר חובה תכנונית לחשב מסלול

[6] https://www.gov.il/he/pages/dec4822_2020

[7] https://www.nahariya.muni.il/articles/item/342 /

	מחדש ופתח חלון הזדמנות פוליטי ורגולטורי שהוביל ישירות לתב"ע המחדשת

פרק 2: בחינת הפרמטרים לפי מתודולוגיית הסינון

פרמטרים תכנוניים

פרמטר	סטטוס	הסבר
מיקום מרכזי	**קיים**	הציר הליניארי של נהריה- מחבר את כביש 4 לחוף הים. מרכז עירוני משמעותי יחיד במרחב הגליל המערבי.
נראות ובולטות	**קיים**	שדרה מרכזית. פרויקט "השבת הנחל" הופך נחל כלוא בבטון לפארק ליניארי פתוח – שינוי ויזואלי שמחדש את זהות הציר.
נגישות וקישוריות	**קיים**	תחנת רכבת בלב הציר . צומת כביש 4 + כביש 89. מסוף אוטובוסים.
ריבוי מבני ושטחי ציבור	**קיים**	עירייה, היכל תרבות, תחנה מרכזית, בנקים, קופות חולים. התב"ע מוסיפה מוסדות חינוך, מוזיאון במתחם זוגלובק ושטחי תעסוקה

פרמטרים חברתיים-כלכליים

פרמטר	סטטוס	הסבר
ערך זהותי והיסטורי	**גבוה**	נחל הגעתון הוא המאפיין הגאוגרפי המייסד של נהריה (1935). כיסויו ב"הנדסה קשה" והשבתו כנחל חי יוצרת נרטיב של החזרת זהות – ערך רגשי חזק.

חיבור רגשי ותחושת שייכות		אפקט ההצפה יצר מוטיבציה כפולה: זעם ולחץ לפתרון.
מאפייני האוכלוסייה	**מגוון**	שלושה וקטורי ביקוש: מצמצמי דיור (גיל שלישי מהפריפריה), משקיעים (פינוי-בינוי), זוגות צעירים (מחיר נמוך מחיפה + רכבת). מיקס שמחזק ביקוש יציב.
מחוללי ביקוש	**גבוה**	חוף ים. רכבת ישראל (חיפה 30 דק׳). קניון ארנה (2015). חוף הים. מוקד עירוני משמעותי. ביקושים כבושים שהמתינו לטריגר תכנוני.

מסקנת סינון: המוקד עובר את הסינון. כל ארבעת הפרמטרים התכנוניים הקשיחים מתקיימים. ייחודיות המקרה: הטריגר הוא אירוע שלילי (אסון) שהפך לחלון הזדמנות תכנוני. הציר לא נדרש לייצר ביקוש – הוא נדרש להסיר חסמים שמנעו ממנו לממש ביקוש כבוש שקיים זה עשורים.

פרק 3: כרונולוגיה – מאסון לתוכנית התחדשות

הכרונולוגיה מציגה שרשרת סיבתית: כל אירוע מהווה תנאי הכרחי לאירוע הבא. התב״ע אינה נקודת התחלה – היא תוצר של לחצים שהצטברו למשך שנים ופרצו דרכם דרך משבר ההצפה.

שנה	גורם	סיווג	אירוע ותפקידו בשרשרת
1935–2015	עירייה / שוק	**לחץ כרוני**	ייסוד נהריה (1935) ותכנון השדרה האירופאית. עשורי ניהול ״הנדסה קשה״ – כיסוי הנחל בבטון. פתיחת קניון ארנה (2015) יוצרת ״זעזוע״ קמעונאי למסחר הרחוב. הציר נשחק תכנונית ומסחרית.

ינואר2020	טבע / כשל תשתית	**אירוע המאיץ את הצורך לשינוי תכנון**	גשם חריג הציף את הנחל. התעלות הקבורות כשלו. נזק: 300 מיליון ₪. הצפה שנייה בחורף." .2021
2020–2022	ממשלה + רשות ניקוז	**ציבורי – תשתית**	אישור ותקצוב סכר אשרת. תחרות אדריכלים לתכנון מרחב הנחל (זוכים: סטודיו סברה, תאו, לבנט). "השבת הנחל" – המרת האיום הידרולוגי לנכס נופי. שוק הנדל"ן קפוא – קיפאון עסקאות.
יוני2023	רשות ניקוז + ממשלה	**ציבורי – עוגן**	השלמת סכר אשרת – מאגר של 500,000 קוב. נקודת המפנה הקריטית: "הסרת הסיכון הקטסטרופלי."
2023–2025	ועדה מחוזית + עירייה	**רגולטורי – עוגן**	קידום תב"ע 210-1008820 "לב העיר": עד 24 קומות, 500% זכויות). 70,000 מ"ר תעסוקה ומסחר.
2024–2025	קרן ריאליטי + שוק	**פרטי – תגובת שרשרת**	רכישת מתחם זוגלובק (11 דונם) ע"י קרן ריאליטי תמורת 77.5 מיליון ₪ – "הבעת אמון מוסדית."

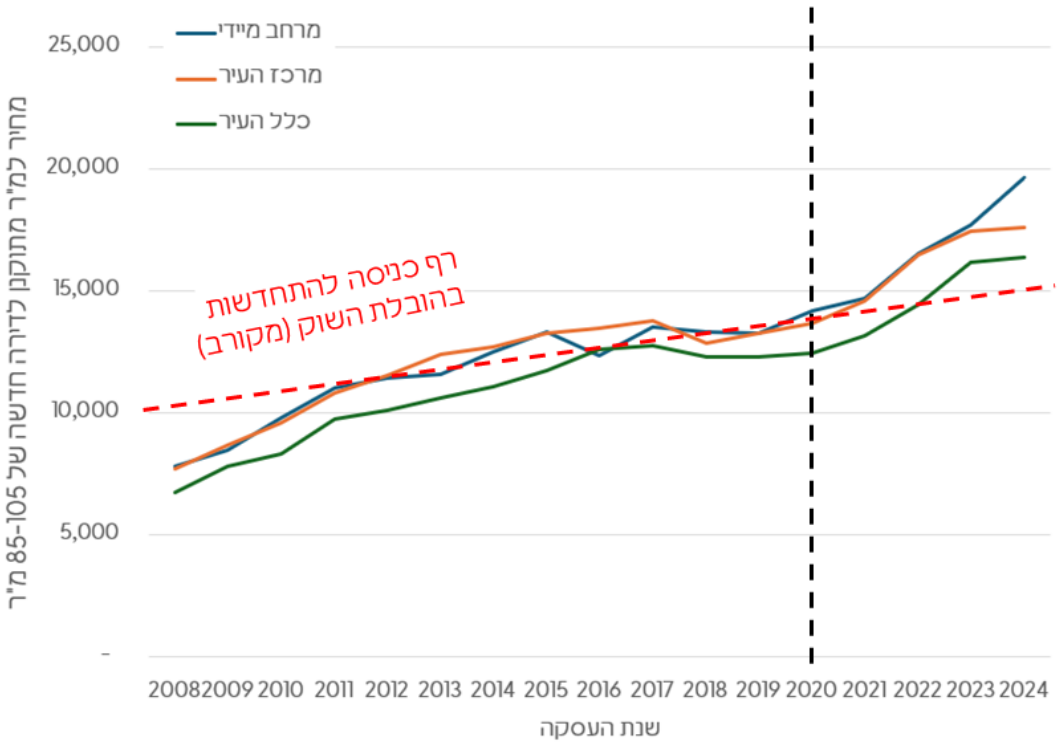
המוקד כיום: מוקד בעיצומו של שינוי. התב"ע אושרה סופית ב-2/2026. עבודות הנחל טרם הושלמו. הסיכון המרכזי: פער הסנכרון בין הפיתוח הפרטי (מגדלים) לפיתוח הציבורי (פארק הנחל).

פרק 4: הניתוח הכמותי

פרמטרי המדידה

פרמטר	הגדרה
דירת המטרה	דירה חדשה/מחודשת (1–10 שנים), 85–105 מ״ר, בנייה רוויה
קבוצות גודל	3 קבוצות | טווח כולל: 55–140 מ״ר
קבוצות גיל בניין	5 קבוצות, בהתאם למועד העסקה
תקופת מדידה	2020–2024 - לפני ואחרי הטריגר
מעגל 1 – מרחב מיידי	עד 300 מ׳ מציר הגעתון
מעגל 2 – מרכז העיר	עד 650 מ׳ (אזורי ההשפעה של התב״ע)
מעגל 3 – שאר העיר	כל שאר אזורי המגורים בנהריה

ממצאים כמותיים

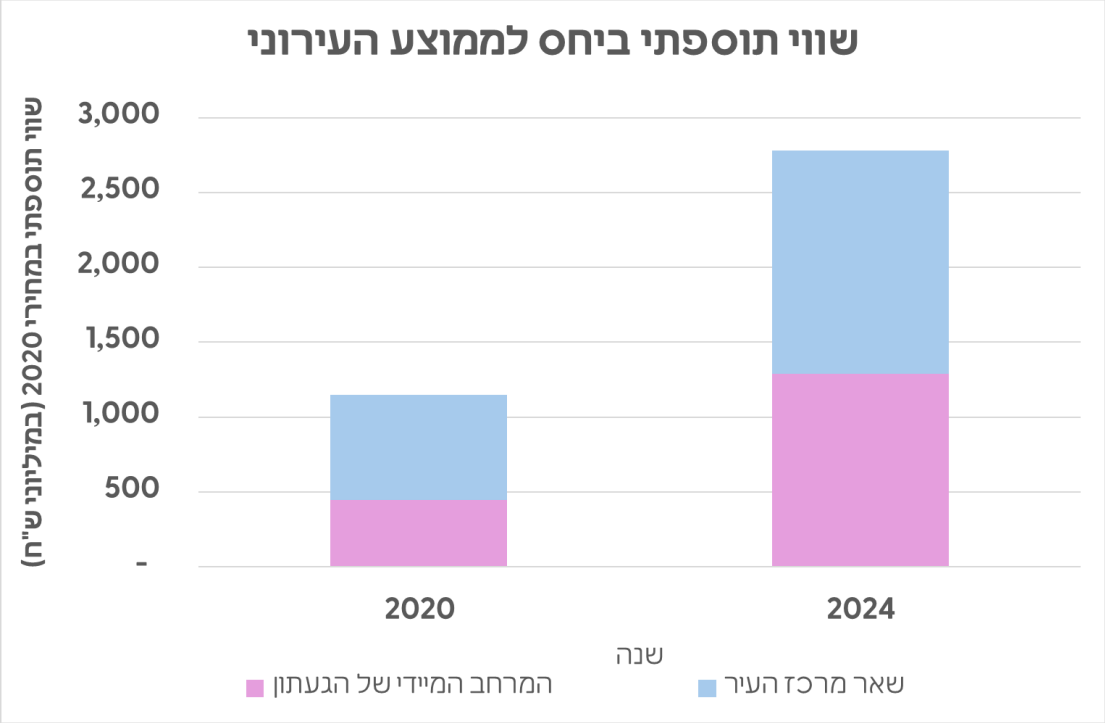


- מרחב ההשפעה המיידי לרחובות במרחק ממוצע של 400 מ' מציר הגעתון; מרכז העיר מתייחס לכל אזורי המגורים עד למרחק 1,000 מ', למעט מרחב ההשפעה המיידי; כלל העיר מתייחס לכל אזורי המגורים האחרים
- בסיס הנתונים מתייחס לדירות בבנייה רוויה, בגודל 55-140 בחלוקה ל-3 קבוצות גודל ו-5 קבוצות גיל בניין (בהתאם למועד העסקה); בוצע תיקנון השווי של נכס חדש (בין 1 עד 10 שנים) בגודל 85-105 מ"ר

מדד	ממצא
שינוי % ביחס לממוצע עירוני	**+7% (עלייה מובחנת בסביבת הגעתון)**
פער מחירים מתוקנן למ"ר	**11.2% לעומת ~6% ממוצע עירוני**
האם הרף להתחדשות שוק קיים	**גבולי**
מועד תחילת ההשפעה	2023 - סמוך להשלמת סכר אשרת ולקידום התב"ע. זינוק של 16% בהיקף עסקאות העיר.

הערת מתודולוגיה: גורם משבש מרכזי: מלחמת "חרבות ברזל" (אוקטובר 2023) יצרה פינוי תושבי צפון לנהריה, שהעלה לחץ על שוק השכירות.

מדד כלכלי	ממצא / הערה
פרמיית העצמת זכויות מכוח תכנית ההתחדשות	פער של 25–30% במחיר למ״ר בין געתון (24 קומות) לסולד (9 קומות). הפרמיה משקפת גילום זכויות עודפות + ציפיות שוק לפארק הנחל.
יזמות פרטית: שחקנים מוסדיים	קרן ריאליטי – מתחם זוגלובק (11 דונם, 77.5 מיליון ₪). ״הבעת אמון מוסדית״ שמאותתת לשוק כולו. כניסת שחקנים לאומיים מחליפה את היזמות המקומית הקטנה.
שינוי פעילות מסחרית / תעסוקה	תפוסה עוד לפני השלמת התב”ע. ביקוש כבוש למשרדים מודרניים – שוק חדש שלא היה קיים.
גידול היקף עסקאות	הגעתון מרכז 25% מכלל העסקאות הרלבנטיות בעיר, מחצית מהעסקאות במרכז העיר
מכפיל ROI ציבורי (הערכה)	ייחודיות המקרה: ההשקעה הציבורית עצמה (סכר אשרת + תב״ע).



פרק 6: האם פועל כקטליזטור?

מדד הבחינה	תשובה	הסבר
האם הרף להתחדשות שוק קיים במועד ההשקעה?	**לא**	המחירים היו נמוכים מרף הכניסה הכלכלי להתחדשות, הכדאיות נוצרה בעקבות ציפייה לעליית ערך עתידית עם הפקדת תוכנית המעניקה זכויות בנייה מוגדלות
האם יש שינוי מובחן במחירים ביחס לאירוע?	**כן**	+7% ביחס לממוצע, עלייה שנתית 11.2% – מובחנת ספציפית בסביבת הגעתון. הפיצול החל ב-2023, מיד עם סכר אשרת והתב"ע.
האם יש תגובת שרשרת של יזמות פרטית?	**כן**	קרן ריאליטי (מוסדי לאומי). פרויקטי משרדים (Ga'aton Business Center, טק האב). מגדלי מגורים על הנייר. תגובת שרשרת ברורה.

האם השתנה מוניטין האזור?	**כן – מתהווה**	המיתוג והתוכנית יוצרים ציפייה לערך שוק עודף ומשנה את אופי הביקוש מצד יזמים ורוכשים.

מסקנה: מוקד קטליזטור בהתהוות – שינוי כלכלי מובחן, מהלך עדיין פתוח

הגעתון פועל כקטליזטור. האסון של 2020 פתח חלון הזדמנות מחודש לתב"ע שלא הייתה אפשרית בלעדיו. שרשרת הסיבתיות ברורה: הצפה ← סכר ← הסרת סיכון ← תב"ע ← שינוי ייעוד ← כניסת הון מוסדי ← עליית מחירים.

ייחוד המקרה: קטליזטור שלא ייצר ביקוש חדש, אלא שחרור ביקוש כבוש שהמתין עשורים. המגבלה: התהליך עדיין בהתהוות. התב"ע לא אושרה סופית, ועבודות הנחל לא הושלמו.

פרק 7: פערים ומגבלות הניתוח

סוגיה	פירוט
גורם מבלבל: מלחמת חרבות ברזל	פינוי תושבי הצפון לנהריה (2023-2025) הלחיץ את שוק השכירות ואת המכר. קשה לנטרל לחלוטין את תרומת הביקוש המלחמתי הזמני.
סיכון ביצוע וסנכרון	הסכר הושלם (2023) אך פארק הנחל וניקוז פנים-עירוני עדיין בתכנון.
ייחוס אפקט הטריגר	עלייה במחירים נובעת מציפיית השוק לזכויות הגבוהות. אם התב"ע תצומצם – הפרמיה עלולה להיפגע חלקית.

נספח ב' – בניית מודל "דירה מתוקננת"

מוקדי הקטליזטור שזוהו בשלב הראשון כמתאימים זוהו ככאלה על בסיס מאפיינים איכותיים המנבאים את הסיכוי של התערבות לייצר את האדוות המשמעותיות ביותר סביב מוקד ההתערבות.

על מנת לבחון את ההשפעה באופן כמותי, בוצע ניתוח מחירי נדל"ן למגורים במרחב ההשפעה, תוך בחינת מגמות המחירים לאורך השנים ובמרחבי ייחוס שונים - אזור ההשפעה של הקטליזטור, מרחבי ייחוס קרובים ומרחב הייחוס של כלל העיר.

מחירי הנדל"ן נלקחו מתוך מאגר עסקאות הנדל"ן[8] במרחבים השונים של מוקדי הקטליזטור. מאגר זה כולל אלפי עסקאות במנעד רחב של מאפיינים ובפרט עסקאות נדל"ן של דירות בבית קומות, הנכס הנדל"ן הנפוץ ביותר וסוג הנכס אשר נלקח לטובת בחינת השינויים במחירי הדיור באזור המוקד.

בעולם הנדל"ן מחירים עולים כל הזמן בגלל מספר רב של משתנים בלתי תלויים או משתנים שהתלות ביניהן לא ידועה - ריבית משתנה, עלויות מחירים בכל המדינה או בניינים חדשים ומפוארים המקפיצים את הממוצע. אם היינו בוחנים רק את המחיר היבש לא היינו יכולים לדעת אם המוקד באמת עשה שינוי או שפשוט "רכבנו על הגל" של עליית המחירים הכללית בישראל. ריבוי הנכסים בבסיס הנתונים והשונות במחירים של הנכסים חייבה גיבוש מדד המנטרל את השונות ומאפשר השוואה עקבית בין המוקדים למרחבי הייחוס שלהם, כמו גם בין המוקדים השונים.

המדד שנבחר התבסס על נכס "מתוקנן" – דירה חדשה (בת 1- 10 שנים) בגודל 80-105 מ"ר. מחירי כל הנכסים הרלבנטיים לניתוח תוקנו כך שמחירם יהיה בהתאם לנכס מתוקנן, תיקון אשר אפשר בחינה של מגמות הנובעות משינוי המחיר לאורך זמן ומיקום.

ביצוע התקנון נעשה על ידי ניתוח רגרסיה של ארבעה משתנים בלתי תלויים על המחיר למ"ר של נכסי מגורים מסוג "דירה בבית קומות" (דירות בבנייה רוויה):

1. שנת העסקה, החל משנת 2008 ועד 2024. הערה: משתנה זה יגלם בתוכו, בין היתר, השפעות נוספות המשתנות לאורך השנים, כגון שינויים בריבית, תשומות הבניה וכן הלאה.
2. מיקום הנכס – מרחב מידי (לרוב 300-500 מ' מהמוקד), מרחב קרוב (לרוב עד 1 ק"מ מהמוקד, למעט המרחב המיידי), מרחב ייחוס עירוני (במקרה של חלק מהערים) או כל העיר

[8] https://www.odata.org.il/dataset/nadlan

3. קבוצת הגודל (במ"ר)- 0-55; 55-80; 80-105; 105-140
4. גיל הנכס - נכס שנמכר על הנייר (פחות משנה עד 5 שנים לפני הבניה), נכס חדש (1-10); נכס מתבגר (10-20 שנים), נכס מבוגר (20-40 שנים), נכס ישן (40-110 שנים)

משתנים אלה הוגדרו לאחר מספר בדיקות וחיתוכים של הנתונים, כאשר קביעת טווחי הגודל או קבוצות הגיל נעשה תוך בחינת השונות הפנימית של הקבוצות וכן הקפדה על גודל מדגם מינימלי אשר יכול לייצר מובהקות רלבנטית.

לאחר ביצוע הרגרסיה וחילוץ ההשפעה של כל אחד מהמשתנים על השווי למ"ר של הנכס, בוצע חישוב של ערך הנכס המתוקנן לכל אחת מהעסקאות תוך נטרול ההשפעה של גודל הנכס וגילו (והשפעות אלה בלבד). ערך זה נלקח לצורך בחינת המגמות של המחירים באזורים השונים לאורך השנים.

הטבלה הבאה מציגה את הפרמטרים המרכזיים שהתקבלו במסגרת הרגרסיה לששת המוקדים שנבחנו. בכל הרגרסיות התקבלה מובהקות גבוהה למקדמים ($P_{value} < 0.01$):

שם המוקד	מתחם השוק בכ"ס	פארק המסילה בירושלים	פארק הסופרים	רחוב דרור ביבנה	רחוב בנימין ברחובות	שדרות הגעתון בנהרייה
מס' עסקאות	8,496	[9]8,932	[10]29,787	5,134	14,542	5,486
R^2	0.64	0.38	0.42	0.64	0.55	0.29
מקדם גודל דירה	-141	-131	-1,066	-704	-763	-1,004
סטיית תקן למקדם	20%	59%	1.5%	7%	3.4%	3%
מקדם גיל דירה	-1,225	-1,222	-1,295	-1,470	-1,117	-449
סטיית תקן למקדם	3.7%	7%	1.6%	3.9%	3.9%	14%

[9] מספר הדגימות הנמוך בירושלים נובע מהמיקוד של מרחב הבדיקה – הבדיקה הראשונית על כל השכונות היהודיות שאינן חרדיות כללה 25,466 עסקאות. תוצאות בדיקה הראשונית הציגו הטיות אשר חייבו בחינה ממוקדת יותר של אזור הייחוס.

[10] מספר הדגימות הגבוה נובע מחוסר המיקוד של הבדיקה אשר כללה עסקאות בכל הנכסים בבניה רוויה בעיר

הסבר לפרמטרים השונים:

1. R^2 – מתייחס לאיכות ההסבר של המשתנה התלוי ע"י המשתנים הבלתי תלויים. מעל ערך של 0.8 המשתנה התלוי מוסבר היטב ע"י המשתנים הבלתי תלויים, מתחת ל-0.2 המשתנה התלוי ככל הנראה מושפע ממשתנים בלתי תלויים נוספים (רמת הסבר נמוכה)
2. מקדם גודל הדירה – התיקון לשווי למ"ר בהתאם לגודל. מספר שלילי משמעו – דירה יותר גדולה זולה יותר למ"ר בהשוואה לדירה קטנה יותר. התיקון אל מול דירה מתוקננת הוא הפוך – לדירה קטנה מחסירים השווי (כי היא "גדלה" ל--80 105 מ"ר), לדירה גדולה מוסיפים שווי (כי היא "קטנה" ל-105-80 מ"ר).
3. מקדם גיל הדירה – התיקון לשווי למ"ר בהתאם לגיל הדירה. מספר שלילי משמעו – ככל שהדירה יותר ישנה, כך היא זולה יותר למ"ר בהשוואה לדירה חדשה. התיקון מול דירה מתוקננת הוא הפוך – לדירה ישנה מוסיפים שווי (כי היא נעשית "יותר חדשה") ומדירה "על הנייר" מחסירים שווי (כי היא נעשית "יותר ישנה").
4. סטטית תקן למקדם – היחס בין ערך סטטית התקן לערך המקדם. ככל שהאחוז יותר נמוך, כך ערך המקדם יותר יציב ומדויק. נבקש שערך זה יהיה נמוך ככל האפשר אך לכל הפחות שלא ישנה את הסימן של המקדם בגלל סטיית תקן בודדת. הערה: מתקיים עבור כל המקדמים.

נספח ג' – פרמטרים כמותיים לניתוחי מרחבים

שם המוקד	מס' מדידות בשנות הבחינה	מס' מדידות ברגרסיה למודל המתוקנן	מס' מדידות בהערכת שווי מרחב מידי ביחס לשאר העיר	טווח גודל מדגם לקבוצות הגודל במרחב המיידי בהערכת שווי[11]	מס' מדידות בהערכת שווי מרחב קרוב	מס' מדידות בהערכת שווי מרחב "שאר העיר"
מתחם השוק כפר סבא	9,147	6,014	334	10-53	438	1,374
ירושלים פארק המסילה	46,394	25,466	349	12-42	1,002	4,740
פארק הסופרים בבאר שבע	31,094	29,787	24	3-5	322	3,732
יבנה-רחוב הדרור	5,153	5,134	320	6-68	1,033	לא רלבנטי, שאר העיר לא ברת השוואה (חדשות בלבד)
רחובות – מתחם בנימין	16,334	14,451	353	17-62	1,448	2,409
שדרות הגעתון בנהריה	9,177	5,486	175	5-51	512	410 [12]

[11] מתייחס למספר המדידות הנמוך והגבוה ביותר, בשנה בודדת, עבור קבוצת גודל מתוך קבוצות הגודל שנבחנו

[12] רוב העסקאות בנכסים רוויים בנהרייה הן במרכז העיר בעוד שבשאר העיר יש אחוז גבוה של נכסים לא רוויים ולכן מספר הדגימות נמוך יותר