

סגור חלון

## ג'סי כהן בחולון מול רמת יוסף בבת ים: מה ההבדל במחירי הדירות?

שתי השכונות הוקמו אחרי קום המדינה והתחילו בנקודה די דומה, אולם עם השנים השכונה מבת ים פתחה פער מול שכנתה מחולון • מה גרם לפער ומה צפוי למשוך את רמת יוסף עוד יותר למעלה?  
שירות גלובס 9/5/23

**השכונות:** ג'סי כהן היא שכונת שיכונים במערב חולון שהוקמה לאחר קום המדינה במטרה לספק מגורים לתושבי מעברת חולון הסמוכה. הבנייה בשכונה כוללת בעיקר מבני שיכון מסוגים שונים. בשכונה מוסדות חינוך, כולל גני ילדים ובתי ספר, וכן מרכז קהילתי וכמה גינות ציבוריות קטנות ומרכז מסחרי.

רמת יוסף בבת ים נבנתה בשנות ה-50 ובה בעיקר מבני שיכון נמוכים ומספר מצומצם של "מגדלים" בני כ-8 קומות. במרכז רמת יוסף נמצאים כמה מבני תרבות מרכזיים בעיר, ביניהם היכל התרבות, האודיטוריום העירוני ומוזיאון בת ים לאמנות עכשווית, וכן מרכז מסחרי. בשכונה בית ספר יסודי ותיכון של רשת אורט, וכן מכללה עירונית. בין הבניינים גינות ציבוריות גדולות.

| השכרה<br>(באלפי שקלים) |         | קנייה<br>(במיליוני שקלים) |         |                        |
|------------------------|---------|---------------------------|---------|------------------------|
| 4 חדרים                | 3 חדרים | 4 חדרים                   | 3 חדרים |                        |
| 5.4                    | 4       | 2.259                     | 1.567   | <b>ג'סי כהן, חולון</b> |
| 5.3                    | 4.1     | 2.84                      | 2.023   | <b>רמת יוסף, בת ים</b> |

**פיתוח עתידי:** תוכנית ההתחדשות העירונית של חולון מייעדת את רוב שטחה של ג'סי כהן להתחדשות ומאפשרת תוספת של עד 5,125 דירות לכ-3,000 הדירות הקיימות בשכונה, עם בנייה בגובה של 6-12 קומות ברוב חלקי השכונה, ואפשרות לבניית מגדלים גבוהים יותר לאורך רחוב התנאים וסמוך למחלף משה דיין.

ברמת יוסף מתוכננים כמה פרויקטי התחדשות עירונית: בציר יוספטל יהרסו 240 דירות ובמקומן ייבנו 1,078 דירות ו-27 אלף מ"ר של שטחי תעסוקה ומסחר; במתחם כצלסון יהרסו 6 מבני מגורים וגן ילדים ובמקומם יבנו 5 מגדלים עם 560 דירות; במתחם אילת יהרסו 192 דירות ובמקומן ייבנו 700 דירות ושטחי מסחר ומשרדים; ובמתחם התחייה יהרסו 90 דירות ובמקומן מתוכננות כרגע 370 דירות.

**תחבורה:** תושבי ג'סי כהן נהנים מקישוריות טובה בזכות גישה ישירה לנתיבי איילון דרך מחלפי יוספטל והקוממיות, ולתחנות רכבת ישראל באותם מחלפים. תחנות הקו האדום בבת ים ותחנות הקו הירוק בחולון יהיו רחוקות מדי מהשכונה אולם רשת המטרו כוללת שני קווים שייפגשו בשכונה ורכבות בתדירות גבוהה לתל אביב, לראשון לציון, לבקעת אוננו ועוד. המטרו כנראה לא יפעל לפני 2040.

הזינוק בהחזרי המשכנתאות: "אנשים משנים הרגלי צריכה כדי לעמוד בעוד 1,000 שקל שנסופו לתשלום"

משכירים את הדירה ושוכרים אחרת? זוהי הטבת המס שאתם צפויים לקבל

מצפון ומדרום לרמת יוסף עוברים צירי תנועה עירוניים ראשיים שמקשרים אותה למרכז העיר ולחולון, וכן לנתיבי איילון. תחנת הרכבת יוספטל נגישה בהליכה של עד כ-15 דקות לרוב בתי השכונה. ב-2023 יתחיל לפעול בבת ים הקו האדום של הרכבת הקלה ויאפשר נסיעה למרכז תל אביב וכן לר"ג, בני ברק ופ"ת.

**בשורה התחתונה:** טל קופל, מנכ"ל מדלן, אומר כי "שתי השכונות התחילו עם נתוני פתיחה דומים, אולם עם השנים רמת יוסף התקדמה קצת יותר, בין היתר בזכות ריכוז של מבני ציבור שהפך אותה למוקד עירוני משמעותי. בעשור הקרוב רמת יוסף צפויה להרחיב את הפער בזכות השקעה בפרויקטי פינוי בינוי. עם זאת, הקמת קו המטרו M1 עלולה לסמן היפוך מגמה ולתת לשכונה מחולון את הבכורה בזכות קישוריות מהירה למרכז תל אביב".