

**האדריכל  
טיטו מאוד  
אופטימי**  
(עמוד 3)



# נדל"ן

יזמות • בנייה • השקעות • משפט • תשתיות

**אינה' בר-יהודה**  
יוצקים בסיס איתן לאיכות

**BAR-TEC**

מרכז עסקים ומסחר - נשר - חיפה  
טל. 04-6273434  
www.bar-yehuda.co.il



## ברזלים לוחטים

מה עושים כשמחיר חומרי הגלם, מהם עשוי כל בית, כביש או גשר, עולה מדי יום במספר אחוזים? מחירי הברזל מכים חזק בקבלנים הישראלים המיואשים (עמ' 12): האוסטרלים דווקא מרוויחים (עמ' 22)



### מדדים מסוכנים

האינפלציה המתעוררת פוגעת בקבלנים וביזמים הישראלים (אבישי עובדיה)

### מציאות מדומה

מקסם הטיים שרינג' ממשיך לשווק חלומות מפוקפקים (עמר שוורץ)



### סימני מחלוקת

האכיפה, העלויות והשכנים עצרו את תנופת חלוקת הדירות (אורית זרגל)

**אל-הנכס** EL-HANECHES

- בסביון! לרציניים! ש"ח 5,670,000
- יולה ממופת פסטורלי כ-1,300 מ"ד, אדריכלי.
- בסביון! להשכרה בלעדית! \$ 4,900
- יולה 350 בנוי, בריכה + יח' + מרשאה.
- בסביון! בבלעדיות! ש"ח 6,400,000
- יולה משפחתית 3,07/1,250, בריכה + יחידה.
- בסביון! בבלעדיות! יח' \$ 1,510,000
- יולה מקסימה 377 בנוי + מרשאה, פסטורלי.
- בסביון! בבלעדיות! לרציניים!
- ביח' על 2-דונם נחונים מעולים, גרדי!
- בסביון! Deluxe! לרציניים בלבד!
- יולה אקסלוסיבית + בריכה, 5-דונם מרשאות.

טל. 03-534-39-59 www.el-haneches.co.il

**קרקע לרכישה בקפריסין**

**40 דונם על שפת הים**  
עם אישורי בנייה + תוכנית אדריכלית  
ל-130 יח' דיור + מרכז מסחרי

קפריסין • בריטניה • הודו • ארצות הברית • ספרד • יפן • אוסטרליה • נאורו

**קבוצת - דיימונד - גרופ**  
טל: 054-2 271 191 דותן  
Dotan.diamond@gmail.com

**מגרשים למכירה בת"א**

- סמוך לנה צדק
- 20,000 מ"ר למגדל מגורים
- על דרך מנחם בגין
- למגדל 50 קומות מגורים
- 2 דונם ברח' הכובשים
- בפלורנטין
- 24 יח"ד בקומביניציה
- בגוש הגדול
- מגרש ל-30 יח"ד

טל: 057-8882020 תיווך "אשילת השחר"  
realdealcohen@gmail.com

**TUVIALESHEM**  
Real Estate Agency Established 1978

**בסביון למכירה בבלעדית**  
יולה 300/1322 + בריכה,  
מיקום מעולה! גן מטופח,  
פוטנציאל אדיר!  
**7,000,000 ש"ח**

ברשותנו מגוון רחב של נכסים בשטחים שונים  
למכירה/השכרה

www.leshemre.com  
טל: 0505-355355 • נייט: 972-3-5346770



ראיון / אדריכל סמי טיטו

בעלי משרד טיטו נ.ס. אדריכלים

# "הפעילות חזקה, מאילת עד נהריה"

רמת גן ושל עיריית תל אביב בהם שך במתחם רסיטל היא שכל הציר הפוך לגורדי שחקים, בעזרת הרכבת התחתית שתהיה לה תהנה בעלית ובעוריאלי. זה יהיה בסגנון מרכזי הערים הראשיות בער למ, עם מגדלים וצירי תנועה. גם רשויות התכנון ערות לצפיפות כלי הרכב, ולכן מעצבות שם תקני חניה נמוכים מאוד, כדי לאפשר לצרכנים להשתמש ברכבת התחתית. אני מקווה שעם הזמן נושא החינוך לתחבורה ציבורית ישתפר. אי אפשר יהיה לחנות על המררכות ולעצור בשוליים כדי להוציא כסף מהכספומט."

אריאל רוזנברג

יוגשו תוכניות להיתר ונרוץ קדימה. סיום הבנייה צפוי בתוך 3.5-4 שנים."  
- זה לא סוד שהיוזמים בצומת עלית רצו מגדל למגורים בלבד.  
"החכמה בעירוב שימושים הוא שתהיה הפרדה ברורה ביניהם. שדיירי המגרר רים בכלל לא ירגישו במסחר ובמשרד דים, ולא ייפגשו איתם, אלא אם כן הם רוצים למשל להגיע לקפיטריה בלובי של המלון או לבנק באזור המסחר. הכניסות יהיו מרחובות שונים, והתניות והמעליות יהיו נפרדות."

- כאדריכל הפועל ברחבי העולם, כיצד אתה רואה את מצב הנדל"ן ביוב?  
"בחמש השנים הקרובות הנדל"ן בארץ ימשיך להתפתח. אני מרגיש שהפעילות חזקה, מאילת ועד לנהריה, גם אם ההתרגשות היא באזור המרכז. בארץ הצרפי תים פחות או יותר השלימו את המכסה, אבל יש מכירות יפות לאנגלים. אין ספק שבירושלים יש בעיה עם האמריקנים, אבל יחד עם זה רואים פרויקטים והרבה אמריקנים עדיין מתעניינים. באירופה אנו בוחרים בקפדנות את הלקוחות שלנו, והמיומן נעשה קשה יותר. מי שיש לו בעיה ולא מסוגל לחכות, יושב על הגדר, אבל זה עניין של זמן עד שעלולים לקרוס."

- ומה לגבי שוק דירות היוקרה בישראל?  
"העסק מתפקד טוב, והשוק הישראלי עדיין לא אמר את שלו. במתחם YOO בפארק צמרת כבר לא ממהרים לקנות, כי צמח יער של מגדלים והאפקט מתעמעם. גם ב'בוטינסקי יהיו הרבה מגדלים, אבל לא בצפרי פות. במתחם צמרת זה נראה כמעט בלתי נפרד, כשכלילה דולקים האורות אתה משקיף חלון אל חלון. הראייה של עיריית

האדריכל סמי טיטו מעורב בפרויקטים רבים בארץ ובעולם, בהם כמה מהמסקרנים ביותר. במשרד טיטו נ.ס אדריכלים, שהוקם ב-1980, מועסקים כ-40 אדריכלים, וטיטו בן 59 מנה את פעילות המשרד גם למקומות בהם ררכו רק מעט פעילי נדל"ן ישראלים.

גלובסט: מהם הפרויקטים והמדינות בהם המשרד מעורב כיום?

טיטו: "בישראל יש בין השאר את המגרר דל בצומת עלית כרמת גן, את פרויקט משכנות האומה במתחם משרד החוץ בירושלים, פרויקט בראשל"צ של 3 מגדלים שרונם אוכלסו, וכימים האחרונים השלמנו פרויקט של 124 דירות במלון דירות בכפר המכביה לאנשי מכבי עולמי, כשהדירות נמכרו בין 4,000-5,000 למ"ר. באירופה המערבית אנחנו פועלים בספרד ובאנגליה, ובמזרח אירופה בצ'כיה, הונגריה ורומניה. בטביליסי אני בונה מגדל מעורב של מסחר, משרדים ומגורים בן 45 קומות, הגבוה ביותר בגיאורגיה, שראש העיר מאוד נלהב ממנו והרשיונות לבנייה אושרו בימים אלה."

- מה מצב תוכניות המגדל בצומת עלית, לאחר שאזורים ושותפים קנו את הקרקע, וטראמפ ירד ממנה?

"מגדל טראמפ החליף ידיים וגם שמות, אבל אני ממשיך לטפל בפרויקט ומשנה אותו מבחינת הקונספציה שלו, וכעת עושים עירוב שימושים. זה טרנד עולמי של התחדשות עירונית בצפיפות, שמערבבים מספר פונקציות. יהיו במגרר 2 קומות מסחר, 19 קומות משרדים, מעל המשרדים מלון שהלובי שלו בקומה 21-22 ועוד 7 קומות דורים, ואז מגורים החל מהקומה ה-30 ועד לקומה 80. אזור רים מנהלת מ"מ מתקדם עם מספר מותגים על ניהול המלון, כמו Four Seasons, ולפי זה כנראה ייקבע שמו החדש של המגדל. התחלנו להרוס ולחפור, ובקרוב



סמי טיטו. "אני משנה את המגדל בצומת עלית מבחינת הקונספציה"

צילום: איל יצחק

## חוצרים תחליפיים

4 חדרים בקומת קרקע בחולון = חצי דונם לבנייה במושב במגדים = 5 חדוים במערב הישן בראשל"צ

# 1.2 מיליון ש'



חולון, שכונת רסקו

ראשון לציון, רחוב רמז

מושב מגדים, חוף הכרמל

צילומים: אסף מירזי