



# המצליחנים

## תיווך נדל"ן - זה יותר ממה שחשבתם

מאת: דוד בן-אשר

תיווך בתים, נשמע משהו ארכאי אולי, עם דימוי של "עסקי אוויר" או משהו כזה, עד שפגשתי את ה"מסטר" של המקצוע הזה, ותיק מתוכי הנדל"ן בהוד השרון, מיודענו משה (מושיק) פרלמן, ואת שותפו למפעל חיו, בני רענן. פגישה זו, במשרד של השניים, שינתה במידה רבה את התדמית הזו, בה למדתי משהו על יוזמות ועל היסטוריה ועל תפיסת עולם אורבנית ועל אופקים ואהבת המקצוע. זו הייתה שיחה מאלפת וקונסטרוקטיבית. מושיק, אשר פרש למעשה מעבודה פעילה בשל סיבות בריאותיות, ומשמש היום כיועץ, פורש בפני פרק בהיסטוריה של בניית העיר הוד השרון. הוא התחיל את פעילותו היוזמת בתחום הבינוי עוד ב-1971. הוד השרון עוד לא הייתה עיר והיו בה אז מעט בתים ומעט תושבים, אולי רבע מהמצב כיום. "זכור לי", אומר מושיק, "שהיו כאן בעיקר פרדסים וכמעט רק בתים פרטיים. היה בית על 7 דונם ובתי קומות הגיעו מקסימום ל 4 קומות, במידה והיו כאלה. עדיין לא היו הפשרות מסיביות לבניה על קרקע חקלאית. דירה של 4 חדרים עלתה אז 30000 לירות. נבנו אז כמה בתים בשטחים של גליניק ברחובות הסתדרות, משאבים וגאולה. הקבלנים המובילים היו סמי ופריזט, בני נוח, לרמן- בוגומילסקי".

**ומתי לבסוף התחילה המהפכה בבנייה בהוד השרון?**

"ב-1991 קרו שני דברים מכוננים, האחד, עלייתו של עורא בנימיני לראשות העיר, והשני - החלטות ממשלה בעניין הפשרות הקרקעות לבניה גבוהה. בתוך

חדשים ספורים התחילו בבניית מאות דירות וגם מספר הקומות גבה. הוד השרון החלה בקליטת אוכלוסיה מן הערים הגדולות, שראו בה עיר ירוקה, צעירה וזולה. עד 1995 ניבנו יותר דירות 3 חדרים, בעיקר לזוגות חדשים ואוכלוסיה בינונית מבחינה סוציאקונומית. עם התפתחות העיר נשאבו לכאן אוכלוסיות חזקות יותר, מבוגרות ומבוססות

הקרקע להתעשר במיוחד" **ומה עם הבניה הגבוהה, אפילו גבוהה מאד? מסביר מושיק:** "בגלל ההפקעות צריך לבנות לגובה. והיום מאשרים פחות דירות לדונם מבעבר. המגדלים דווקא יוצרים מרווחים גדולים בין הבתים ומשאירים שטחים ירוקים. בשנים האחרונות בנו מעט מאד כתוצאה של התנגדויות רבות וזהירות רבה של הועדה לבניין



מושיק פרלמן ובני רענן, שותפים למפעל חיים  
צילום: ד. בן אשר

ערים. כיום הביקוש גדול מן ההיצע בדירות בהוד השרון. דבר זה מעלה את המחירים ואנחנו כבר עברנו בביקושים את כפר סבא ומתקרבים מאד לרעננה ורמת השרון. אבל תופעה זאת פוגעת ביוזמות צעירים שלא יכולים לרכוש כאן דירה. דירת 3 חדרים שעלתה כאן 90 אלף דולר עולה היום 200 אלף, וזה משנה את כל המצב. כמוכן תושבי העיר יוצאים נשכרים מכך".

**ספרו משהו על עבודת התיווך שלכם. מספר רענן:**

"אנחנו מגדירים את עצמנו יותר כיוזמים ומפתחים, כשהתיווך הוא

יותר, מה שהביא שינוי קונספטואלי באשר לגודל הדירות. מאז ניבנות כאן יותר דירות של 4-5 חדרים ובסטנדרטים גבוהים"

**מוסיף בני רענן:**

"החל משנת 2000 ניבנים כאן יותר בתים צמודי קרקע, והעיר קולטת אוכלוסיה נהדרת. עם זאת אנחנו עדיין לא עיר פלצנית יהירה כמו רעננה או רמת השרון. יש לנו דימוי של עיר נחמדה וטובה. עם זאת יש לזכור שהעירייה מפקיעה מכל מגרש לפחות 30% וכיום עד 60-70% לצרכי ציבור. זה גם מונע מבעלי

חלק מכל הפעילות שלנו. מושיק, שהוא כאמור וותיק היזמים בעיר, היה גם יו"ר הנהלת מלד"ן (איגוד המתווכים) והיה גם שופט (בורר) בין הציבור למתווכים בתלונות שהיו. אתן לך דוגמה ליוזמות מבורכת שלנו: "מתחם האצבע" מובלעת של הוד השרון בתוך רמות השבים, בפ' רחוב שרת ומשאבים. ביוזמתנו גיבשנו יחד בעלי קרקע, בעלים של 70 דונם, למען שינוי יעוד לבניה. זה לקח 9 שנים קשות ותשלום השבחה של 23 מיליון ש"ח. הפשרנו קרקע ל 162 יחידות קוטג'ים. כאן עלי לציין שעבדנו עם האדריכלית אריאלה לב ועם עו"ד מירון גלמן. לדעתי מגיע לנו כאן לשבח את עצמנו בהקשר של תרומה לאיכות הסביבה ודימוי הוד השרון כעיר ירוקה. הומלץ לנו, ואף יותר מהמלצה, לתכנן בניה של מגדלי דירות, מה שהיה מכניס לנו הרבה יותר כסף. זה כחלק מתכנון דרך רמתיים לבניה רוויה. אנחנו חשבנו שזה יהיה נכון ותורם יותר להקים שכונה של צמודי קרקע. יש לנו גם אג'נדה אקולוגית, כפי שאתה רואה. רצינו לשמור את אופי המקום, ורמות השבים ומועצת דר' השרון קיבלו את דעתנו, וכבר נמצאים בתים בשלבי בניה".

**ומשהו לסיכום, בני?**

"תראה, אנחנו מגלים יציבות בענף בעל תנועתיות רבה. משרדים קמים ונופלים. אנחנו שורדים, ובגדול. הסוכנים שלנו (עוזי בלוטרייך, מיקי גליה, שמואל כרמלי) נאמנים שנים רבות למשרדנו. שנים אנו משווקים בלעדיים של פרוייקטים, ויש לנו יתרון יחסי על משרדים אחרים. המוטו שלנו: עבודה ישרה, הגינות, אמינות, אמיתיות, מקצועיות." ■