
כמה כסף שווה נוף ירוק?

כולם יודעים שכיף לגור ליד פארק - צעידות בוקר עם הכלב, ג'וגינג ללא פיח ומראה מלבב של עצים בחלון. כולם גם חושבים שבית ליד פארק מוריק גם שווה יותר כסף, אבל האם מעבר לשיקולי איכות החיים ו"הירוק בעיניים" יש גורמים אחרים שמשפיעים על המחיר? מחקר חדש של שני חוקרים מהמרכז הבינתחומי מראה איך בדיוק משפיע הפארק על הערך הכלכלי של הנדל"ן. החוקרים מתן תמרי וטל בר-און ניסו לבחון את-כדאיות הקמתו של פארק עירוני עבור התושבים כחלק מפרויקט בקורס ניתוח עלות-תועלת בבית הספר לקיימות במרכז הבינתחומי הרצליה. החוקרים לקחו את פארק אדית וולפסון בתל אביב כמקרה בוחן, וניסו לבדוק מה התועלת שמתקבלת מפארקים עירוניים, ומה השפעתם של אלה עלינו מבחינת ויסות אקלים מקומי (אי-חום עירוני), מבחינת נוף ומבחינת רעש - ואיך כל אלה משפיעים על מחירי הדירות ועל המשק הכלכלי של המתגוררים בסביבת הפארק. בסוף הניתוח הזה, החוקרים מצאו כי ערכו הכספי המוסף של הפארק הוא כ-120 אלף שקל לשנה. המחקר הוצג [בוועידה השנתית למדע ולסביבה](#), שנערכת על ידי האגודה הישראלית לאקולוגיה ולמדעי הסביבה



העיר הלבנה בפארק וולפסון. תוצאות המחקר הראו כי הפארק מפחית רעש בכ-0.16 דציבלים בממוצע לכל מטר קירבה אליו, וכך מעלה ערך דירה הממוקמת סביבו בכ-9.25 אחוזים. תצלום: Hativa1, ויקיפדיה

המקרה של פארק וולפסון

פארק אדית וולפסון נמצא בדרום מזרח תל אביב בין דרך השלום, כביש הטייסים ורחוב לה גווארדיה. הפארק ממוקם קרוב למפגש הערים תל אביב, גבעתיים ורמת גן, ומבחינה טופוגרפית, נמצא במקום הגבוה ביותר בתל אביב. הפארק, בשטח של כמאה דונם, תוכנן על ידי אדריכלי הנוף יוסף סגל, צבי דקל וא' מילר, והוא כולל משטחי דשא, עצים וצמחים שונים, מגרשי משחקים, שטחים לפיקניק ואגם מים קטן. ד"ר שירי צמח שמיר מהמרכז הבינתחומי הרצליה, שפיקחה על עבודת החוקרים, מדגישה את העובדה שמדובר בפארק של צמחייה ועצים, בניגוד לפארקים של מתקני שעשועים, מגלשות או מתקני כושר. לדבריה, החוקרים בחנו את צמצום הרעש בזכות הפארק באמצעות אפליקציה טלפונית - הם עברו בין הבניינים השונים ובחנו את מידת הרעש בה וכמה ממנו מנוטרל באמצעות הפארק. לאחר מכן נעשה שימוש בשיטות הערכה כלכליות כדי לבדוק כמה כסף שווה הצמצום הזה ברעש, לדוגמה על ידי בדיקה של מחירי הדירות בבתי שנמצאים בצמידות לפארק. התוצאות הראו כי הפארק מפחית רעש בכ-0.16 דציבלים בממוצע לכל מטר קירבה אליו, וכך מעלה ערך דירה הממוקמת סביבו בכ-9.25 אחוזים. כך לדוגמה, אם בודקים שתי דירות שהן דומות במרבית המאפיינים - ~~שתיהן~~ והתבשר עלות שמי יחזו צמיחה גדול דומה - האחת קרובה לפארק והשנייה רחוקה ממנו, ניתן לראות כי הדירה הקרובה (ברחוב יוסף אשרמן) מוצעת למכירה בסכום של 510,000 ₪, ואילו הדירה הרחוקה - שנמצאת במרחק של קילומטר וחצי מהפארק, ברחוב אני מאמין - מוצעת למכירה בסכום של 1,250,000 ₪. "לרעש יכולה להיות השלכה כלכלית לא רק מבחינת ערך הדירה, אלא גם מבחינת עלות שנחסכת לדיירים",

אומרת צמח-שמיר, "למשל מבחינת הצורך להתקין חלונות כפולים בבתים שאינם בצמידות לפארק". ומה לגבי השפעה של ויסות האקלים על ידי העצים והצמחים בפארק? את זה אפשר למדוד, למשל, על ידי בדיקה של צריכת החשמל שנחסכה בבתים שליד הפארק. התוצאות הראו כי הפארק מפחית רעש בכ-0.16 דציבלים בממוצע לכל מטר קירבה אליו, וכך מעלה ערך דירה הממוקמת סביבו בכ-9.25 אחוזים. הפארק מייצר בקרה אקלימית המפחיתה טמפרטורה ומפחיתה עלויות חשמל



פארק וולפסון. עיריות מתמקדות בגינות לילדים, במגלשות ובמתקני כושר, אבל מתברר שלטווח הארוך התועלת הכלכלית טמונה דווקא בפארקים הירוקים מרובי העצים. תצלום: י.ש. ויקיפדיה

עצים במקום משחקים

צמח-שמיר מסבירה כי למחקר יש השלכות הן בעבור מקבלי ההחלטות והן בעבור הציבור. "אנשים נוטים לבקש גינות ציבוריות שמשרתות אותם בטווח הקצר", היא אומרת, "ולכן העיריות מתמקדות בגינות לילדים, במגלשות ובמתקני כושר, אבל מתברר שלטווח הארוך התועלת הכלכלית טמונה דווקא בפארקים הירוקים מרובי העצים". לזה יש להוסיף כמובן את הערך התיירותי ואת חלקו של הפארק בתרבות הפנאי, שמשפיעים על איכות החיים ועל מחיר הבתים. מבחינת מקבלי ההחלטות, מציינת צמח-שמיר כי רק באחרונה התקבלה החלטה לכלול מדרכות ותעלות ניקוז בחישוב השטחים הציבוריים בערים - החלטה קצרת-ראות שאינה מביאה בחשבון את התועלת הכלכלית ומבחינת איכות החיים של פארקים עירוניים. לעומת זאת, צמח-שמיר מספרת כי בתהליך השיקום של השריפה הגדולה בחיפה בשלהי 2016, שבה נשרפו אזורים ירוקים רבים ופארקים עירוניים עם הרבה מאוד עצים, דווקא מובאים בחשבון השירותים האקולוגיים שמספקים השטחים הירוקים לתושבים - מעבר להיותם אזורי בילוי וגני משחקים. צמח-שמיר מסכמת ואומרת כי פארק וולפסון הוא "דוגמה טובה לפארק נהדר שגם נותן שירותי מערכת אקולוגית, וגם מציע מתקני משחקים ואזור לעשות פיקניקים. גם פארק רמת הנדיב בזיכרון יעקב הוא דוגמה נהדרת לקיימות, עם גן שעשועים אקולוגי, עצים וצמחייה רבה". בעקבות הכתבה ב"זווית" הסיפור פורסם גם ב-ynet

בכ-105.5 שקל לשנה למשקי הבית שסביבו.