

22

צרכנות שישי
 עובדות בשטח: כך משפיעה תוכנית המאה
 על חיזמי הנדל"ן שמעבר לקו הירוק

חשני צידוי המכפה

ההכרזות על החלת ריבונות מפיחות תקוות בקרב חלק מיזמי הנדל"ן שפועלים מעבר לקו הירוק • אחרים ספקנים יותר: "לא חושבים שצפוי שינוי דרמטי" • בינתיים בשטח, זינקו בעשור האחרון מחירי צמודי הקרקע והדירות, למרות החסמים הרבים ברכישה • נגמרו הימים של 1.5 מיליון שקלים לבית קרקע. ראינו אפילו מישהי שהתפקדה למרצ וקנתה בשומרון"



שבגוש עציון, אפשר למצוא בית פרטי חצי דונם עם גינה ב-1.5 מיליון שקלים. אלה בתים בודדים, כמו שהיה בזמנו כשהתחילו לשווק את היחידות ביהודה ושומרון. זה בית צמוד קרקע עם חצי דונם שהוא שווה ערך לדירת 4.5 חדרים בבנייה רוויה באריאל, שעולה 1.3 מיליון שקלים. זה 'וואו' מבחינת התמורה. יש מגוון די גדול ביהודה ושומרון, הטוח עומד על 1-2.5 מיליון שקלים."

החיסרון - הביטחון

ובכל זאת, זול זה עניין יחסי וגם כאן המחירים לבלבד, שלא לומר עשו בוננוה למי שהשכיל להשקיע פה רק לפני שנים בודדות. אוהבי ציון מעיד על כך: "בית פרטי שמכרנו בניל"י לפני שש שנים ב-1.2 מיליון, היום יימכר ב-2.2 מיליון שקלים. זה זינוק משמעותי שהוא לא פחות מהזינוק במרכז. יש קורלציה גם בין היישובים שקרובים ליהודה ושומרון, גם מודיעין עלתה בצורה כזו. לגבי מחירי השכירות, אני לא מכיר יחידה פנויה ביישובים שאנחנו עובדים שם. בניל"י, היחידות להשכרה שנבנו בתוך הבתים צמודי הקרקע - מושכרות כולן. התשואות יפות וגבוהות מבמרכז. בקריית ארבע למשל, ששם יש בנייה רוויה, התשואה 4-4.5 אחוזים".

סית. מדובר בכבישים נוחים ולא בדרך כים מפותחות. "ברגע שיש עיר גדולה וקרובה במדינה של 15-20 דקות, עם נגישות טובה סמוך לצירי תנועה מרכזיים, זה הופך את היישוב למבוקש מאוד. היישובים המבוקשים ביותר לצמודי קרקע הם ניל"י שנמצא קרוב למודיעין; שקד שקרוב להריש; אפרת, נוקרים וארם שסימוכים לירושלים; קרני שומרון שלא רחוק מכפר סבא ועלי זהב - שנמצא קרוב לכביש 5. כמו כן, רוב היישובים ביהודה ושומרון נהנים מתשתית של חי נוד וקהילה, יישובים קהילתיים מאוד". חרף הביקוש, עדיין יש פערי מחירים בין היישובים הללו לאלו שבמרכז, גם בתוך היישובים עצמם יש מנעד רחב של סכומים. "אזור יהודה ושומרון מציע בתים צמודי קרקע ב-1.8-2.2 מיליון שקלים. בניל"י, מדגים אוהבי ציון, "הממוקם עשר דקות ממודיעין, אפשר לקנות קוטג' דרמשפחתי בשטח של 140 מ"ר בנוי וגינה ב-2.04 מיליון שקלים, שזה פחות ממחיר דירת 4 חדרים ממוצעת במודיעין שעולה 2.2 מיליון שקלים. בנוקרים, 20 דקות מירושלים, אפשר למצוא קוטג' ב-2 מיליון, שזה מחיר נמוך יותר מדירת 4 חדרים ממוצעת בירושלים. אפשר למצוא גם בתים יותר זולים. לדוגמה, בכפר אלדר

רכשו בתים ביהודה ושומרון. "יצא לי לראות כאלה שכביכול היתה להם התנגדות אידאולוגית לבנייה בשטחים הכבועים, ובסוף הם רכשו שם בתים. בסוף כל אדם עושה את השיקולים שלו אם הוא רוצה בית צמוד קרקע וקצת מתפשר על האידאולוגיה. ראיתי אפילו מישהי שהתפקדה למרצ וקנתה שם בית. אני זוכר את שלב ההתלבכות שלה אבל היא קנתה בסוף. כמו כן, שלרוב מי שקונה אין התנגדות לבנייה ביהודה ושומרון".

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "אני לא רואה את הישראלי שעד היום חשש לרכוש ביו"ש, רץ עכשיו לקנות בזכות תוכנית המאה"

כמו בכל אזור, גם ביו"ש יש ביקוש גבוה יותר לאזורים מסוימים. "עיקר הביקוש מופנה ליישובים שעומדים בכמה קריטריונים. קריטריון חשוב מאוד הוא נגישות וקרבה לקו (הירוק). מדרג ביישובים שהם בחלק המערבי של הגדה ולא עמוק מזרחה. יש יישובים שיש בהם צירי גישה תחבורתיים נוחים יח-

ועדיין, גם כאן קיימים כמה חסמים שצריך להתייחס אליהם. ראשית ההיצע המוגבל - לא בגלל היעדר שטח כמו כן - אלא בשל היעדר מכרזי רשות מקרקעי ישראל בשנים האחרונות, בצד ועדות קבלה נוקשות שמערימות מגבלות על משקיעים. לכך מכוון, דרוש שיפור נוסף בתשתיות לטובת הנגשת אזורים נוספים למרכז הארץ, וטיבה נוספת (שהיא גם יתרון) - היא היצע נרחב של בתים צמודי קרקע שלא מתאימים לכולם, על חשבון היעדר בנייה רוויה. דרוש אוהבי ציון, מנכ"ל דרא שיווק נדל"ן המשווקת שמונה פרויקטים ביו"ש, מאשר את הג'נטריפיקציה הרמוגרפית שעוברים היישובים שם. "אנחנו עובדים באזור בעשור האחרון ואנחנו רואים את הגידול בביקושים, בעיקר כשמדובר באוכלוסייה שלא דווקא נוטים לחשוב שגרה שם, כלומר לא רק חובשי כיפות. מספר התושבים ביהודה ושומרון גדל בשנים האחרונות ל-450 אלף. חלק גדול מהרוכשים הם כאלה שעוברים מסיבות כלכליות ואיכות חיים, ולא דווקא על בסיס אידאולוגי. הם מחפשים בית צמוד קרקע עם גינה במחיר שפוי. הביקושים הם בקרב האוכלוסייה הרחבת, אך יש גם לא מעט יישובים שמגדירים את עצמם חילוניים".

אוהבי ציון טוען כי גם "סמולנים"

היאלי יעקבי הנדלסמן

1 דירתם של זוגות צעירים לגור מעבר לקו הירוק, בשטחים, ביהודה ושומרון - תלוי מאיזה צד של המפה אתם - אינה חדשה כלל. אלא שכעת מעניין יהיה לבחון האם וכיצד ישפיעו ההכרזות הפומפוזיות על סיפוח - שאין כל ערובה שיתממשו. האם המחירים יאמירו בעקבות ביקוש שיגבר, או שתל אביב וגרורותיה ימשיכו להיות הכירה הנדל"נית הנצחית של ישראל? כל דירה שנייה מעבר לקו הירוק היא צמודת קרקע. לפי נתוני הלמ"ס, בעשור האחרון נבנו ביהודה ושומרון 17,645 יחידות דירה, ומתוכן 8,706 בתים צמודי קרקע - 49% מהתחלות הבנייה. המחיר הוא כמו כן הפקטור העיקרי. כשהכסף קטן יחסית - הפוליטיקה זהה הצידה. נגמרו הימים שיו"ש מזוהה עם מתנחלים חנוטים ב"דובון" ונשק, ויישובים רבים הם חילוניים או מעורבים. מחירי צמודי קרקע בשטחים דומים לאלו של דירת ארבעה חדרים בירושלים או במודיעין. אספקט מושך נוסף הוא המשכנתאות. כיום הבנקים "משחררים" יותר בעניין הזה, והיבט שלישי הוא הביקושים לבתים להשכרה דווקא.

25.82x32.14	2/2	עמוד 23	ישראל היום! - כותרת	21/02/2020	72092046-0
-------------	-----	---------	---------------------	------------	------------

"דראחיים מסילתי - שמאות מקרקעיןמכ"ל דרא שיווק נדל - 89427"



צילום: יובל מאירי

בנייה ביישוב ניל"י

מודיעין עילית ומעלה אדומים. 25% גרים במועצות מקומיות והיתר במועצות אזוריות. בשנות השמונים השיווק היה 'בוא לקבל דונם בית פרטי וקהילה מחד בקת'. בשנה האחרונה, השיווק של יהודה ושומרון הוא טיפה שונה. כל התשתיות כאן חדשות ויש דגש על איכות הסביבה. אין מקורות מזהמים ביהודה ושומרון."



צילום: שאול גינת

היישוב נוקדים. "בית של שבעה חדרים"

"לא באתי ליישב את א"י"

מי שיכולה להעיד מקרוב על התהליך לקניית בית ביהודה ושומרון היא יעל דניאל, שגרה עם משפחתה בירושלים ורכשה לאחרונה בית צמוד-קרקע בפי רויקט חדש בהתנחלות נוקדים שבגוש עציון, שיהיה מוכן בעוד כשנתיים וחצי. "בעלי ואני בני 36. אני עובדת מדינה ובעלי בבנק", היא מספרת. "שנינו עובדים בירושלים ולכן 'נעוצים' חזק בעיר. לא היה לנו עניין לעזוב את העיר. בתחילת דרכנו כוזג גרנו בדיירת ברמה נמוכה מאוד. היום יש לנו שלושה ילדים - והבנו שבאזורים שאנחנו אוהבים אין לנו סיכוי לקנות היום דירה. בתקציב של 2 מיליון, שהוא לא נמוך, יכולנו לקנות דירות ישנות וזה לא התאים לנו. בירושלים הדירות ישנות מאוד, ובגלל הביקושים הגבוהים הן במצב קשה ובמחירים מטורפים. מעבר לבית צמוד-קרקע חיפשנו גם קהילה".



דור אהב-ציון



שמוליק כהן

ממוצעת באותו הגודל ובאותה העיר, עלתה ב-2008 חצי מיליון שקלים. זה זינוק של 250%. גם הפערים בין המרכז ליו"ש בגדלן הצטמצמו דרמטית ועוד מדים על 40%. האטרקטיביות שופרה יחסית לעבר".

אריאל עיר ותיקה ומבוססת. מה שאתה אומר תקף גם ליישובים מרוחקים יותר?

כהן: "נכון שאריאל היא הקטר, אבל אנחנו מזהים מגמה וזה בכל המקומות. התחזית שלנו היא להמשיך צמצום פערים באופן דרמטי, לעומת פתח תקווה, ראשון לציון והפריפריה. אזור יהודה ושומרון נותן פתרונות לכל מה שהגדלן באזורי הביקוש לא יכול לתת. אנחנו מעריכים שהמגמה של עליית מחירי הדיור תימשך ככל שהנגישות תשתפר והשקט הביטחוני ימשיך. אריאל מושכת משקיעי נדל"ן בגלל האוניברסיטה. זה אף פעם לא יהיה דומה במאה אחוז לירושלים, מודה כהן, "אבל השינוי לא יהיה משמעותי בתנאי ששני הרברים ימשיכו להתקיים".

לדבריו, "יהודה ושומרון זה מתחם ענק, מעפולה בצפון ועד לפאתי באר שבע, והוא מתפרש על שטח אינסופי. באזור גרים כחצי מיליון אנשים. 50% מהתושבים, כלומר 200 אלף, מתקבצים בערים הגדולות - אריאל, ביתר עילית,

מכרזים מהסוג הזה. יש הרבה קוטג'ים ובנייה נמוכה ויש ביקוש לבנייה רוויה. אם היו יותר דירות 4 חדרים או 5 חדרים בכניינים, זה היה מוצדק שהיה נמכר בקלות רבה. לא לכולם יש תקציב לקנות קוטג'. בנוסף, רדוש שיפור בתשתיות תחבורה למרכז".

משובה אחרת היא מעמד הקרקעות ביו"ש. אמנם הבנקים למשכנתאות "למדו לעבוד ביהודה ושומרון", כפי שמתנסח אהב-ציון, "אבל אלה לא קרקעות כמו במרכז או בתוך הקו הירוק. יש להן משמעות משפטית שונה מחד כירה. זכות הקניין על הקרקע חלשה יותר מחכירה. הרייר עצמו לא אמור להרגיש בהבדל". כהן: "יש שוני בהתנהלות מול גופי המקרקעין המינהליים. להבריל מתחומי הקו הירוק, ההתנהלות של קנייה ומכירה היא מול הממונה על הנכסים הממשלתיים. זה לא בעייתי אבל מצריך עיון ובקרה משפטית צמוד דה מהרגיל. יש להביא בחשבון שכר טרחה גבוה בחצי אחוז נוסף מאשר שכר טרחה רגיל".

"לעולם לא ידמה למרכז"

"נגמרו הימים של 1.5 מיליון שקלים לבית פרטי", מצנן כהן את ההתלהבות של אהב-ציון. "אנחנו מלוויים פרויקט באריאל שכולל 57 יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן 33 יחידות במחירי שוק. כל הבתים במחירי השוק הם של בתים צמודי קרקע, של חצי דונם, במחירים גבוהים. הבתים האלה משווקים בשוק החופשי ב-3-3.5 מיליון שקלים. דירת 4.5 חדרים באריאל בגודל 120 מ"ד עולה כיום בשוק 1.5 מיליון שקל לים 1.1 מיליון במחיר למשתכן. דירה



צילום ארכיון: עומר מסינו

בנייה בצפון השומרון

דרמטי במחירי הנכסים ביהודה ושומרון. תוכנית המאה לא מביאה בשורה במישור התודעתית-חברתי. אני לא רואה את הצרכן הישראלי שעד היום חשש לרכוש דירה ביו"ש, רץ לקנות נכסים בזכות התוכנית. מצד שני, מי שרכש נכסים בהתנחלויות מתוך תקווה שהן יפוננו והוא יקבל פיצוי, יכול לשכוח מכך לפחות לכמה עשרות שנים".

אהב-ציון חולק על מסילתי וסבור שתהיה עליית מחירים של עד 15% "בגושי ההתיישבות הגדולים. אבל אם לא ייבנו מיוזמי נדל"ן חדשים בארבע השנים הקרובות כפי שמוצע בתוכנית, היצע הדירות יירד לאפס". הוא מצביע על משוכה נוספת שמי פריעה להם כאנשי נדל"ן, והיא אינה פוליטית. "ועדות הקליטה שנמצאות ביישובים לפעמים מקשות. הן מחליטות אם לקבל רוכשים כאלה או אחרים, על סמך קריטריונים שהם קובעים. הן בודרות מצב משפחתי, גיל, אם מדובר בדיתיים, חילונים, רקע תעסוקתי, שולחות למבחנים חיצוניים במכונים ובדקות אם מדובר בקנייה להשקעה או למגורים. הן פחות אוהבות קנייה להשקעה. החסם השני הוא שאין מספיק מכרזי מינהל (רשות מקרקעי ישראל). יש מקומות עם אדמות מדינה כמו אריאל, מעלה אדומים ואפרת, ואנחנו לא רואים מספיק

משותף בחברת שמאות מקרקעין, לא מתעלמים מאלמנט קריטי נוסף שמי שליוך על המחירים והביקושים: הקלייט שאה הכהינכונה שנקראת "המצב הכי טחוני". שניהם גם לא בונים על סיפוח שטחים. אהב-ציון: "אם המצב הביטחוני יתערער, זו תהיה מכה דרמטית - מה שלא יכול להיות בגוש דן. הקורלציה בין השקט הביטחוני היחסי לגאות בערי לם הגדלן היא צמודה. אנחנו מעריכים שבעת קטטורפה, משקיעי הנדל"ן יבי רחוק משם".

בישראל, אתם יודעים, הזמני הוא הקיבוצי ביותר שיש. זה נכון בעיקר לאישורי בנייה, לקביעת עובדות בשטח של בעלי עסקים ללא רישיון, וגם לשטחים שכיבשה ישראל ב-1967 ונדמה היה לאורך ההיסטוריה כמה פעמים שיוחזרו. למעט גוש קטיף, זה לא ממש קרה, וכבר שנים שמבחינה נדל"נית מתנהלים שם לפי סלוגן הימין שלפיו "שטח משוחרר לא יוחזר". הסיפוח שעליו הכריז טראמפ רק חיוק את תחושת הביטחון הזאת, אלא שהשנה ייערכו הבחירות לנשיאות בארה"ב - ואין לדעת מה יילד יום.

אתם לא חוששים מתרחיש שבו תרביית השלום של טראמפ לא תמומש ותוביל דווקא לעימות בשטחים?
 יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, חיים מסילתי: "בטוח הקצר, לא צפוי שינוי