

## בעריכת: מ. גרין **כלכלה**

# מה יקרה למחירי הנדל"ן ביו"ש בעקבות תוכנית המאה?

■ יו"ר לשכת שמאי מקרקעין: "מי שרכש דירה בהתנחלויות בתקווה לפיצוי כשהן יפוגו - יכול לשכוח מזה לכמה עשרות שנים" ■



בשבוע שעבר הציג נשיא ארצות הברית דונלד טראמפ את "תוכנית המאה" - המתווה המדיני שלו להסדר בין ישראל לפלסטינים. עיקרי התוכנית כוללים החלת ריבונות ישראלית בכל היישובים היהודיים ביהודה ושומרון ובקעת הירדן ובעצם סיפוח חד צדדי של כל שטחי ההתנחלויות ועד כ-30% מהגדה לישראל.

עם החלת הריבונות, יבוטל המינהל האזרחי והשלטון הצבאי שעד כה קבעו הכל באזורים אלה, וכן יבוטל הצורך לאישור מדיני של קידום של בנייה או תשתיות כגון מים, חשמל וכדומה, ובעצם יוסרו כל מגבלות הבנייה באזורים אלה. יחד עם זאת, לפלסטינים יינתנו 4 שנים למו"מ להקמת מדינה ובמהלכן לא תתאפשר בנייה חדשה.

בדקנו עם מומחים בשוק הנדל"ן מה המשמעות הנדל"נית של התוכנית וליתר דיוק, איך היא תשפיע על מחירי הדירות באזור יהודה ושומרון והבקעה.

לדברי דרור אוהב ציון, מנכ"ל דרא שיווק נדל"ן, "תוכנית המאה תגרום לעליית מחירים של כ-15%-10% ביו"ש בגושי ההתיישבות הגדולים". לדבריו, "פערי המחירים בין יישובי יו"ש ליישובים בתוך הקו הירוק עומדים להצטמצם כמעט לגמרי. הוא הוסיף כי אם לא ייבנו פרויקטי נדל"ן חדשים ב-4 השנים הקרובות כפי שמוצע בתוכנית, היצע הדירות ירד לאפס" אוהב ציון אמר גם, כי "אם תיושם תוכנית המאה ויסופחו שטחי יו"ש והבקעה, הדבר יפשוט מאוד את תהליך רכישת הדירה באזורים אלה. כיום הסטטוס המשפטי של הקרקע בחלק גדול מהפרויקטים ביו"ש נקרא 'בר רשות', סטטוס חלש יותר מהסכם חכירה. כשיהיה סיפוח, מן הסתם הסטטוס הזה ישתנה ואז כל תהליך הרכישה יהיה פשוט יותר ויידמה לרכישת נדל"ן בתוך הקו הירוק. כיום תהליך הרכישה הוא מורכב מאוד, הישוב מפנה את הרוכש לחטיבה להתיישבות לצורך חתימה על הסכם בר רשות. החלת תוכנית המאה תפשוט ותקל מאוד על כל התהליך".

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, חיים מסילתי, סבור כי "בטווח הקצר לא צפוי שינוי דרמטי במחירי הנכסים ביהודה ושומרון". לדבריו, "תוכנית המאה מביאה בשורה במישור המדיני אבל לא במישור התודעתי-חברתי. אני לא רואה את הצרכן הישראלי שעד היום חשש לרכוש דירה ביו"ש רץ לקנות לרכוש נכסים בשל התוכנית. מצד שני, מי שרכש נכסים בהתנחלויות מתוך תקווה שהן יפוגו והוא יקבל פיצוי, יכול ככל הנראה לשכוח מכך לפחות לכמה עשרות שנים".