

4.3x15.81	1/2	עמוד 1	הארץ - the marker	21/05/2020	73071976-0
של קס אחזקות דיזיין סיטי - מתחם עיצוב במישור אדומי - 89427					

## הדר חורש

# ירושלים ענייה, יקרה וחולמת על תושבי חוץ

יום ירושלים יורד השנה על עיר עצובה. הבירה עלתה בשבועות האחרונים לכו"ת תרות כמוקד של התפרצות נגיף הקורונה, שגבה עשרות קורבנות בעיר והכניס כמה שכונות לסגר מתמשך. ואולם זה רק חלק מהמציאות העגומה.

באפריל היו רשומים בשי"ר תות התעסוקה בעיר 101 אלף תושבים – שהם 9% מכלל מבקשי האבטלה בישראל וכ-30% מהמועסקים בירושלים. בתל אביב היו באותו חודש 67 אלף מבקשי עבודה ובחיפה 35 אלף.

לפי נתוני למ"ס, ב-2017 היה מחירה הממוצע של דירת 4 חדרים בירושלים כ-1.9 מיליון שקל, וברבעון הראשון של 2020 זינק מחירה לכ-2.3 מיליון שקל בממוצע. גם בשכר הדירה מככבת הבירה הענייה. לפי נתוני יד 2, שכר הדירה הממוצע עבור דירות 3 חדרים השלים בעשור האחרון עלייה של כ-21% – שנייה בגובהה רק לתל אביב.

המאמר המלא בעמ' 10

# מוכת אבטלה ודלה בשטחי מסחר – ירושלים מחכה לשובם של תושבי החוץ

למרות ריכוזים גדולים של אוכלוסייה מבוססת ועובדי מדינה, ירושלים היא הענייה מבין הערים הגדולות בישראל • הכישלון של ברקת לגייס חברות הייטק לעיר גרם מחסור בבנייה להקמת מסחר • האם יהודים עשירים מחו"ל יחזרו עקב משבר הקורונה?

## הדר חורש

יום ירושלים יורד השנה על עיר עצובה. העיר עלתה בשבועות האחרונים לכותרות כמוקד גדול של התפרצות נגיף הקורונה, שגבה עשרות קורבנות בעיר והכניס כמה שבועות לסגר מתמשך.

מדיווחי שירות התעסוקה עולה כי ירושלים מככבת גם בנתוני הנרשמים לשירות בהשוואה לערים הגדולות. באפריל היו רשומים בשירות התעסוקה בעיר 101 אלף מבקשי עבודה (9% מכלל הנרשמים במדינה וכ-30% מהמועסקים בעיר). בתל אביב היו באותו החורש 67 אלף מבקשי עבודה; בחיפה 35 אלף; ובבאר שבע 26 אלף.

נתוני שירות התעסוקה לא מספקים את התמונה המלאה. שיעור השכירים בירושלים גבוה יחסית, וכמעט כל הנרשמים בשירות התעסוקה הם שכירים הזכאים לדמי אבטלה, בעוד העצמאים שאיבדו את פרנסתם אינם זכאים להם. השיעור הגבוה של הנפגעים כלכלית קשור בעיקר בסגירת המלאה או החלקית של עסקים ומוסדות הקשורים בענף התיירות: מלונות, מסעדות, מוזיאונים וכיוצא בזה מוסדות התרבות בעיר.

## המשקיעים הזרים נעלמו מהעיר

שבוע האחרון החלה העיר לצאת מהמשבר, וגם בעסקי הנדל"ן בעיר מדווחים על הקלה: "בחודש האחרון נסגרו כמה עסקות שהחלו להתבשל לפני הסגר", מדווח בני לוי בל, בעל סוכנות אנג'לוסקטון בעיר. "המספרים יפים יחסית למה שאפשר לצפות, אם כי אין עדיין רוכשי דירות חדשים בשוק – העסקות נסגרו בדרך כלל במחירים שסוכמו או דובר עליהם לפני כן. אבל אני מעריך שבחודשים הקרובים נראה ירידת מחירים מסוימת, בין היתר מפני שערב הסגר המחירים עלו קצת יותר מדי".

על פי נתוני הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), כ-2017 מחירה הממוצע של דירת 3.5-4 חדרים בעיר היה כ-1.9 מיליון שקל, ובחודש הראשון של 2020 זינק מחירה בכ-14% למיליון שקל. גם בשכר הדירה מככבת הבירה הענייה, עם עליות מחיר

רים לא מבטלות. על פי נתוני אתר יד2, שכר הדירה הממוצע עבור דירות 3 חדרים בעיר השלים בעשור האחרון עלייה של כ-21% – שנייה בגובהה רק לבירת השכירות, תל אביב, שבה המחירים זינקו בעשור האחרון בכ-30%.

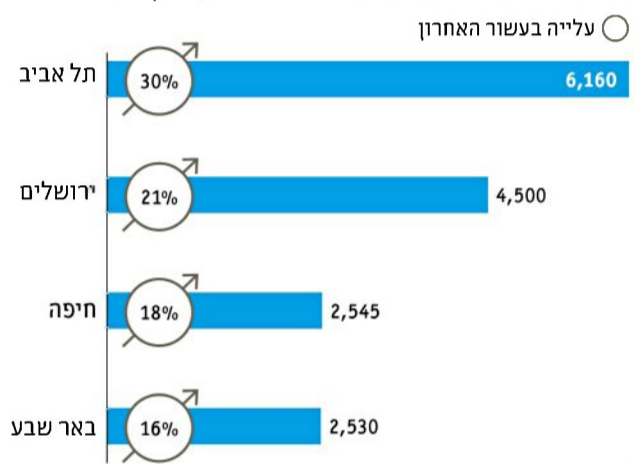
כעת נראה שמוכרי הדירות, בעיקר באזורים היקרים של העיר ובשכונות חדריות מבוקשות, בונים על משקיעים זרים: יהודים הרוכשים דירות להשקעה ולמי גורים, בעיקר בגלל קשר רגשי לעיר. חסרונם של המשקיעים הזרים, שהיו מגיעים בעיקר סביב גיש האביב ובהורשי הקיץ, מורידים היטב בשוק, וכבר כמה שנים ששוק היוקרה הירושלמי מצוי בתהליך הכחדה.

"השפעת הזרים קטנה מבעבר", אומר לובל, "הם החלו להדיר את רגליהם מהשוק כבר לפני ארבע שנים, בעקבות העלאת מס הרכי"ש על דירות להשקעה. אבל עכשיו עשויה להתפתח מגמה חדשה: אני מקבל שיחות טלפון מיהודים ששוקלים לעבור לישראל בעקבות מגפת הקורונה והמשבר בקהילות היהודיות בחו"ל. ייתכן מאוד שניראה בחודשים הקרובים גל עלייה גדול וביקוש מוגבר לדירות בעיר המבוקשת בקרב יהודים בחו"ל".

השמאי חיים מסילתי, יו"ר לשכת השמאים, אומר כי "כירוש" לים יש ביקוש ער לדירות ועליית מחירים סבירה יחסית לממוצע הארצי, אבל ככלל – ההשקעה בדירות בעיר אינה ההשקעה משתלמת ביותר. התשואה השנתית הממוצעת היא 4% בלבד".

## עלייה של יותר מ-20% בשכר דירה בירושלים

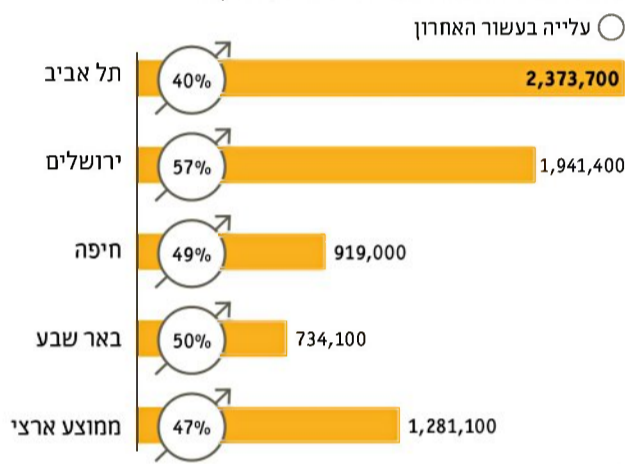
שכר דירה חודשי ממוצע בדירת שלושה חדרים, בשקלים



מקור: זיט

## מחירי הדירות זינקו

עלות ממוצעת של דירת ארבעה חדרים, בשקלים



מקור: זיט



אתר בנייה בירושלים. הבנייה למגורים מהווה 89% מסך הבנייה בעיר בעשור האחרון. צילום: אמיל סלמן

## אזורי תעסוקה בירושלים הופכים לאזורי מסחר ומגורים, ואלו המיועדים להייטק מוגבלים בשטחיהם. פרויקטים של מסחר ובידור עוברים לערי הלוויין של העיר

מצבה של העיר אינו עומד להשתפר בעתיד הקרוב. מצבן הכספי של הרשויות המקומיות מוכתב על ידי כמות הנדל"ן המסחרי בעיר, שתשלומי הארנונה עליו גבוהים בעוד שצריכת השירותים העירוניים הנדרשת עבורו נמוכה. על פי משרד הפנים, עיר מאוזנת נדרשת לגבות 50% מהכנסותיה מארנונה מסחרית. בירושלים, מהווה הארנונה המסחרית כשליש מהכנסות העצמיות, והפעור עשוי אף לגדול. "אין בירושלים מספיק בנייה שלא למגורים", אומר השמאי מסיי לתי, שברק עבור TheMarker את התפתחות ענף הנדל"ן בעיר בעשור האחרון. בהתפלגות חלת הבנייה לפי ייעוד במטרים רבועים, הבנייה למגורים הובילה בפער עצום: 89% מסך הבנייה, עם 5.7 מיליון מ"ר בעשור האחרון. אחריה נמצאים תחומי מוסדות

ירושלים זכתה במעמדה למרות ריכוז גדול של אוכלוסייה מבוססת ושל עובדי מדינה המשתכרים שכר בינוני ומעלה. המשמעות היא שבירושלים יש אוכלוסייה גדולה שמצבה קשה יותר ממה משתקף מהדירוג של העיר. נוכח הצרכים הגדולים והקשיים בגביית הארנונה (63% אחוזי גבייה מחשבונות הארנונה למגורים) העיר מצליחה להתקיים רק בזכות תמיכה שנתית של כ-900 מיליון שקל מקופת המדינה – סכום השווה לכ-43% מההכנסות הארנונה שהעירייה מצליחה לגבות.

## עודף בנייה למגורים

ירושלים היא הענייה בערים הגדולות בישראל. רק לפני שנה וחי צי הוריד משרד הפנים את הדירוג הסוציו-אקונומי של העיר לרמה הנמוכה ביותר במדינה – 2. ההתבטחה פחות משנה לאחר שחברת הייטק ירושלמית, מור ביילאי, עשתה את האקזיט הגדול בתולדות המדינה כשנמכרה בשווי 15 מיליארד דולר. דירוגה הסוציו-אקונומי של העיר דומה לדירוגה של בני ברק, אבל מצבה של ירושלים מדיגי יותר, שכן אוכלוסיית בני ברק הומוגנית ומלוכדת יותר.

חינוך (499 אלף מ"ר), בנייה למשרדים (526 אלף מ"ר), בנייני ציבור (295 אלף מ"ר), תשתיות תחבורה ותקשורת (279 אלף מ"ר), שטחי מסחר (249 אלף מ"ר), תעשייה ואחסנה (226 אלף מ"ר), מלונאות והארוחה (204 אלף מ"ר) ומוסדות בריאות (145 אלף מ"ר).

המחסור בבנייה לתעסוקה נגרם בעיקר מכישלון המאמצים לגייס חברות הייטק לעיר. המאמצים הגדולים של ראש העיר לשעבר, ניר ברקת, ויזמים כמו אראל מדי גלית לא איימו על ההגמוניה של מרכזי הייטק הגדולים בתל אביב ובהרצליה. מסילתי מציין שבשנים האחרונות גדלה תנועת הזוגות הצי-עידים לירושלים, אך נתוני הלמ"ס מראים כי מאזן ההגירה העירוני נוטה לרעתה של ירושלים, בהיקף של 8,400 תושבים ב-2019. חלק ניכר מהעוזבים הם חרדים צעירים העוברים לבית שמש הסמוכה.

לירושלים היסטוריה ארוכה של קשיים בתחום פיתוח אזורי תעסוקה, שאינם נובעים רק מהמיחסור בכוח אדם ומנטיית הצעירים המשכילים לעוזב את העיר. אזורי רי תעסוקה מסורתיים כמו גבעת שאול ותלפיות הופכים לאזורי מסחר ומגורים. אזורי התעסוקה המיועדים לתעשיית הייטק בהר חוצבים ובמלחה (הגן הטכנולוגי) מוגבלים בשטחי הפיתוח שלהם. גם פרויקטים גדולים של מסחר ובידור עוברים לערי הלוויין של העיר.

לדוגמה, חברת קס גרופ בונה בימים אלה מרכז ענק לריהוט, בשטח 110,000 מ"ר, ומיועד לונה פא"רק במישור אדומים, מחוץ לתחומה המוניציפלי של העיר. בעלי החברת, הזים חנוך קס, אומר כי "האופי של העיר הופך לתיירותי, אזורי מסחריים מפנים מקום למגורים, מכיוון שזה יותר משתלם ליזמים. התושבים מתגלים לנסוע לקניות מחוץ לעיר. גם החרדים שבעבר הסתגרו בשכונות שלהם יוצאים למרכזים שמחוץ לירושלים".

בשיחה עם TheMarker, אומר ראש העיר משה ליאון "הפיתוח בתחום הייטק הוא נחלת העבר. בירושלים יש כיום 550 חברות הייטק רב לאומיות, וכחמש השנים האחרונות נוצרו בעיר 5,000 משרות הקשורות בהייטק. אנחנו בונים תשתיות ליותר ממיליון מ"ר של תעסוקה, ירושלים מושכת אוכלוסייה צעירה וחזקה והיא תעלה בקרוב גם במרד הסוציו-אקונומי שלה".