

ביטול הסיפוח



היישוב אפרת שבגוש עזיון.
 סגרת המתעניינים הכפילה עצמה
 ואף יותר בחודשי הקורונה



יו"שבים על הגדר?

צילום: שאטרסטוק

ובחודש יוני הביקושים הגיעו ל-10,390 מתעניינים. אף שהתוכנית לא יצאה לפועל על בתחילת יולי, בחודש זה ניתן לראות גם שמספר מחפשי הדירות המשיך לעלות ל-11,149 מתעניינים. "מי שעובר להתגורר ביישובי יהודה ושרון, עושה זאת או מטעמים אידיאולוגיים או כיום גם משיקולים כלכליים, משום שניתן לרכוש שם דירות צמודות קרקע מרווחות במחיר של דירת 4 תדרים בפתח תקווה למשל", אומר חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. לדבריו, "המהלך של סיפוח יהודה ושרון לא היה אמור להשפיע - לפחות לא בטווח הקצר - על מחירי שוק המגורים באזור, משום שאנשים לא היו עוברים להתגורר ביישובים הללו רק בגלל הסיפוח, כך שגם ביטול המהלך לא ישנה מהותית. הסיבות כנראה נעוצות בין היתר בשיפור התשתיות הפיזיות, כבישים, תאורה, התקנת מצלמות וכדומה."

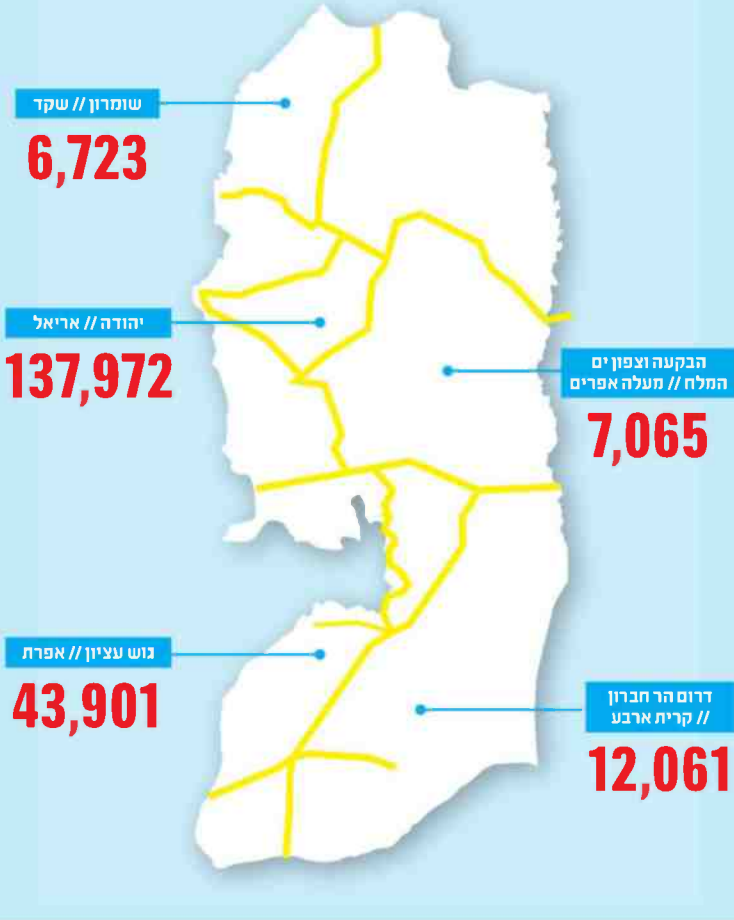
זאת ככל הנראה על רקע רצונם של יהודים ותושבים חוזרים לשוב לישראל בעקבות הטיפול השערורייתי בנגיף לצד התגברות האנטישמיות באזורים רבים ברחבי העולם. כך, מהנתונים עולה כי באריאל וביישובי יהודה, יישובים המכונים "המעגל הראשון" מחוץ לקו, עמד מספר המתעניינים בחודש מרץ האחרון על 41,780 מחפשי דירות, ואילו בחודש אפריל קפץ המספר ל-53,940 מתעניינים. במאי כבר עמד הביקושים על 91,319 מתעניינים וביוני - 95,926. בחודש יולי היה מדובר בנתון גבוה במיוחד: 106,866 מחפשי דירות באריאל והסביבה.

נתונים דומים אפשר לראות ביישובי גוש עזיון. כך, אם במרץ השנה עמד מספר המתעניינים על 4,055 מחפשי דירות, הרי שחודש לאחר מכן כבר טיפס מספרם ל-5,255. מגמת העלייה המשיכה בחודש מאי עם 8,998 מחפשי דירות בגוש עזיון,

רק לפני שלושה חודשים הייתה אמורה להיכנס לתוקף החלת הריבונות על שטחי יהודה ושרון - ובמשרד די התיווך והמכירות שפועלים ביישובים בגוש עזיון והשומרון כבר זיהו עלייה בביקושים לרכישת דירות, בין היתר גם מיהודים מעבר לים. אבל בינתיים תוכנית הסיפוח של ראש הממשלה בנימין נתניהו נדחתה לטובת הסכם נורמליזציה עם איתור האמירויות, ובדרך לכינון יחסים רשמיים הישראליים החלו להתעניין יותר בתדרי מלון בהנחה בערי המפרץ המפוראות. אבל האם דחיית מהלכי הסיפוח הורידה את הביקושים לנכסים ביישובים שמחוץ לקו הירוק? בדיקה שערכה חברת יד2 מעלה, כי נכון לחודש יולי השנה, הביקושים נותרו קשיחים ואף טיפסו. על פי הנתונים, מדובר במגמת עלייה שהתחילה כבר לפני כחצי שנה, בחודש מרץ, שיא תקופת הקורונה.

האם הביקושים לדירות ביו"ש ירדו על רקע ביטול תוכנית הסיפוח? ואיזו השפעה יש למגפת הקורונה על המתעניינים באזור? • בדיקה שערכה חברת יד2 מעלה, כי נכון לחודש יולי השנה, הביקושים לדירות וצמודי קרקע באזור יהודה ושרון נותרו קשיחים ואף טיפסו • הילה ציאון עם המספרים שמעבר לקו הירוק

מספר המתעניינים במקומות מבוקשים ביו"ש בין אוגוסט 2019 ליולי 2020



חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "אנשים לא היו עוברים להתגורר ביישובים הללו רק בגלל הסיפוח, כך שגם ביטול המהלך לא ישנה מהותית. הסיבות כנראה נעוצות ביתר בשיפור התשתיות הפיזיות, כבישים, תאורה, מצלמות וכדומה"

דשים שבמהלכם לא נסגרה עסקה אחת, ורק עכשיו עומדת להיסגר עסקה לראשונה זה תקופה, אחרי שבעל הנכס התפשר בסדר גודל של 7%-8% מערך הנכס. "יש בעלי וילות באזור היישוב אדם, שהע" לו את המחירים מ-2.5 מיליון ל-3.3 מיליון שקל - ונוצר מצב שהעסקאות לא נסגרו", הוא ממשיך. "לדעת, הם הושפעו קשות מהדיבורים רבים על הסיפוח. מצבים מהסוג הזה מוסיבים אנשים על הגדר, מרחיקים את המשקיעים האמיתיים מלרכוש נכסים. כך, יש התעניינות רבה ביו"ש - אבל אין עסקאות בפועל. אם בעבר מתוך 10 מתעניינים שניים היו רוכשים נכסים, היום מתוך 30 מתעניינים רק אחד קונה וגם מבקש לרכוש במחיר שהוא מתחת למחיר השוק. כך גם לגבי עסקאות שכירות. אם בעבר היה לוקח לי להשכיר נכס שבוע, היום גם אחרי חודש עדיין לא מושכר נכס, והמחירים כאן נמוכים ב-35% מאלה בירושלים".

שהייתה לו אפשרות לשפר את מצבו, מכר את דירתו ועבר לבית גם גינה או מרפסת. אני מעריך שגם רחיית תוכנית הסיפוח לא תשפיע על הביקושים. אנשים מגיעים לבקר בני משפחה ופתאום מגלים עולם אחר".

"יש התעניינות רבה, אבל אין עסקאות"

"מאז תקופת הקורונה הביקושים ירדו ברמה משמעותית, אך הביאו מתעניינים שעקב הדיבורים על הסיפוח חשבו שמחירי הדירות יעלו - ואז שווה מבחינתם לעשות עסקאות באזורים האלה", מוסיף אריק חניש, מנכ"ל וזכ"ן אנגלו סכסון בנימין ובעלי חניש סחה אלא שלדברי חניש, "לא הייתה תמיכה בנאמית לנושא הזה ובסופו של דבר אפשר להגיד, שהשנה הייתה דווקא הכי שחורה שהייתה בנדל"ן. אני מדבר על חמישה חודשי

שהופיעו ביו"ש בתקופה האחרונה, מתוך הערכות שהסיפוח יקפיץ מחירים, יעלמו מהשוק - אך לא מדובר בתופעה נרחבת. בסך הכול, כאשר מסתכלים על השוק בשנים האחרונות, הביקושים באזור יציבים, והמחירים במגמת עלייה".

"הגבולות האידיאולוגיים של הקו הירוק היטשטשו"

אבי פרץ, זכ"ן ומתווך שפועל ביו"ש והסביבה בינה זה 11 שנה, קובע כי הביקושים בעלייה כבר תקופה ארוכה והמגמה הזאת לא הולכת להשתנות. "בארבע השנים האחרונות אני רואה עלייה בביקושים למגורים במרכז השומרון המתון בצורה רציפה, מדובר בגרף שעולה ועולה", הוא אומר. "הכוונה ליישובי אריאל והסביבה ולא ליישובים שנמצאים בעומק השומרון. הסיבה המרכזית היא עליות המחירים באזור גוש דן - זוגות ומשפחות צעירות, שלא היה להן מספיק כסף לקנות בית במרכז, התחילו לעבור לשומרון. אם פעם היו מגיעות לכאן משפחות עם אידאולוגיה או במצב כלכלי קשה, הרי שבשנים האחרונות חל שינוי, ומגיע מי שיש לו כסף לבית - אבל לא מספיק לגוש דן והפריפריה של אזור זה". פרץ מוסיף, כי הוא ער לכך "שגם הגבולות האידיאולוגיים של הקו הירוק היטשטשו, ולקו הפסיקה להיות משמעות. פתאום אין מי שאין לו קרוב בשומרון. גם גרעינים תורניים שהפתחו בערי גוש דן מיצו וחזרו להתיישב באריאל והסביבה. גם הפיכתה של מכללת אריאל לאוניברסיטה ופתיחת הפקולטה לרפואה הגדילה את הביקושים למגורים באזור וגם לרכישת נכסים להשקעה לטובת השכרה לסטודנטים ולאנשי סגל, שכן כמות המעונות אינה מספיקה. בתקופה האחרונה ניתן לראות שחל שינוי דמוגרפי באוכלוסייה המקומית". בחודשים האחרונים הוא מודה הביקושים טיפוסו, ככל הנראה בעקבות הקורונה והדיבורים על סיפוח. "השומרון חזק במפה, וראינו את זה אחרי שהגיעה הקורונה. כמו בכל הארץ, בחודשים אפריל ותחילת מאי הייתה ירידה ברכישות, אבל מיוני ועד אוגוסט נוצר ביקוש מוגבר. הנגיף גרם לאנשים לצאת ולקנות דירות גן ובתים פרטיים, כי הם הרגישו חנוקים גם בדירת ארבעה חדרים בלי מרפסת. כל מי

"מי שמגיע מוטרד פחות מהמעמד המשפטי"

באזורים נוספים ברחבי יו"ש, במעגלים הפנימיים יותר, נרשמה גם כן עלייה בחיפוש דירות. על פי נתוני יד2, באזור דרום הר חברון חל זינוק בביקושים בחודש יולי לעומת החודש שקדם לו. אם בחודש יוני מספר הכניסות של מתעניינים עמד על 7,416 מחפשי דירות, הרי שביוני מספר מחפשי הדירות עמד על 8,262. בחודש מרץ מספר הכניסות של מתעניינים באזור דרום הר חברון עמד על 3,438 מחפשי דירות, ובאפריל עלה המספר ל-4,775 מתעניינים. בחודש מאי כבר נרשמה קפיצה משמעותית ל-7,643 מתעניינים. ביישובי השומרון חלה עלייה מגמתית בחיפוש: מ-1,034 מתעניינים במרץ, דרך 1,488 מתעניינים באפריל, 2,183 מחפשי דירות במאי ועד ל-2,206 מתעניינים ביוני ו-2,814 בסוף יולי - על אף שתוכנית הסיפוח לא יצאה לפועל. גם ביישובי בקעת ים המלח מדובר בעלייה: אם במרץ השנה התעניינו בדירות באזור 747 איש בלבד, הרי שבחודש יולי המספר כבר טיפס ל-1,876 מחפשי דירות. "בטוח הקצר ההחלטה לא להחיל ריבונות דווקא צפויה לשחרר עסקאות", מציע הסבר לנתונים דרור אוהב ציון, מנכ"ל חברת דרא המשווקת כשמונה פרויקטים ביו"ש. לדברי רוי, עוד לפני הקורונה, בתקופה שבה דובר על התוכנית, רוכשים פוטנציאליים הגיעו למשרדי המכירות עם מפות, תוך שהם מניחים להעריך היכן יעברו כבישים עתידיים שייסללו בעקבות הסיפוח. "הביקושים ביו"ש מגיעים לרוב מצד משפחות שמעוניינות בדירות מרווחות ובצמודי קרקע באזור כפרי", הוא מתאר את אופי הרוכשים. "כאשר ברמשפחות דתיות וגם חילוניות, כאשר לרוב מי שמגיע לכאן מוטרד פחות מהמעמד המשפטי. לכן להערכתנו, אותה אוכלוסייה תמשיך לייצר ביקושים גבוהים כפי שהיו בעשר השנים האחרונות". חרף העלייה בביקושים לפי הממצאים של יד2, בטוח הארוך אוהב ציון מציין, כי ייתכן שיישובי יהודה ושומרון "יפסידו" קהל יעד חדש, שהסיפוח היה נותן לו "הכשר" למגורים באזור. "גם משקיעים ספקולנטים



אריאל. "בתקופה האחרונה ניתן לראות שחל שינוי דמוגרפי באוכלוסייה המקומית" | צילום: שאטרסטוק