

26.76x37.47	1	עמוד 47	יחד נאמן - כותרת	25/05/2020	73116030-1
של קס אחזקות דיזיין סיטי - מתחם עיצוב במישור אדומי - 89427					

בעריכת: מ. גרין **כלכלה**

# סיכום עשור בשוק הנדל"ן: מחירי הדירות בירושלים זינקו בכ-30%

מחירי השכירות טיפסו ב-25% ■ התחדשות עירונית הגיעה לכחמישית מכלל התחלות הבנייה



מחירי הדירות בירושלים זינקו בממוצע ב-31% בעשור האחרון ומחירי השכירות בעיר טיפסו בעשור בכ-25%, כך עולה מבדיקה שערכה לשכת שמאי מקרקעין בראשות חיים מסילתי. מחירי הדירות בירושלים זינקו מ-1.398 מיליון שקל בממוצע ב-2010 למחיר של 2.003 מיליון שקל בסוף 2019. דירות 4 חדרים רשמו את ההתייקרות הגדולה ביותר בתקופה זו - של 44.5% עד למחיר ממוצע של 2.138 מיליון שקל.

בהתחדשות עירונית בעיר בשנה זו. לדברי אבי צרפתי סמנכ"ל בחברת צרפתי שמעון הבונה פרויקטים בעיר, "במסגרת חתימת הסכמי הגג בירושלים שווקו קרקעות חדשות לבנייה למגורים, ובעידוד העירייה בסמוך לתוואי הרכבת הקלה נוכל לראות יותר שימושים מעורב-ים המשלבים מסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים ופנאי. השיפור ברמת הנגישות עם פתיחת קו רכבת מהירה לת"א, רכבת קלה ועוד מאפשרת נגישות מירבית לעיר גם לשכונות הלוויין כגון הר חומה ופסגת זאב".

## 21% מהתחלות הבנייה בירושלים - בהתחדשות עירונית

הנתונים מראים כי בירושלים חל זינוק בפרויקט טי התחדשות עירונית ב-2019. במחוז ירושלים נרשמו 685 התחלות בנייה בהתחדשות עירונית ב-2019 - 21% מהסך הכללי במחוז וזינוק לעומת שיעור של 7% בלבד ב-2018.

לדברי רוני צברי, הבעלים של חברת צברים היוזמת פרויקט התחדשות עירונית בשכונת היר כל, "בשנים הקרובות אנחנו נראה יותר פרויקטים חדשים דווקא באזורים הוותיקים של ירושלים בשל תכניות התחדשות עירונית שהיו בשנים האחרונות בצנרת התכנון ובשנה הקרובה יצאו לביצוע. מדובר בפרויקטים שמושכים אליהם אוכלוסייה צעירה ומשפרי דור לא רק מירושלים אלא מכל היישובים בסביבה. אני בטוח שבעוד עשור נראה מפת ביקושים שונה לגמרי".

נכון ל-2019, כ-43% מתושבי ירושלים גרים בשכונות וכ-56% גרים בדירות שבבעלותם. העיר

לדברי יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, חיים מסילתי, "ירושלים נהנית מביקושים גבוהים ממספר רב של פלחי אוכלוסייה. רוכשי דירות דתיים ורוכשי דירות מחו"ל בעיקר יהודים עשירים המעדיפים לרכוש דירה בסמוך לעיר העתיקה או לפחות דירה הצופה לעיר העתיקה. מצד שני בגלל המיקום שלה ומסיבות פוליטיות עתודות הקרקע מאוד מוגבלות מה שכל הנראה מביא לעליות מחירים".

לפי הבדיקה, בסך הכל נבנו בירושלים כ-27 אלף דירות בעשור האחרון. רוב התחלות הבנייה היו בשכונת הגבעה הצרפתית (3,218 התחלות בנייה), בשכונת הגנים (3,011), בשכונת גבעת שאול (2,342) ובקטמונים (2,185).

עוד עולה מהנתונים, כי בהתפלגות התחלות הבנייה בעשור לפי מספר חדרים ניתן לראות שדירות 4 חדרים הובילו בגדול - 13,540 התחלות בנייה בעשור. אחר כך דירות 5 חדרים (5,976), דירות בנות 6 חדרים ויותר (3,391), דירות 3 חדרים (2,862), דירות 2 חדרים (1,201) ועוד 122 דירות חדר אחד. ב-2019 החלו להיבנות בירושלים 2,449 דירות חדשות, ירידה של 17% לעומת השנה הקודמת. מתוך התחלות הבנייה, רק 685 היו

נמצאת במקום הרביעי מבין הערים המובילות בישראל במכירת דירות חדשות ב-2019 - כ-1,300 דירות חדשות נמכרו בעיר ב-2019, זינוק של כ-20% לעומת השנה הקודמת. מחירי השכירות הממוצעים בירושלים ב-2019 עמדו על 4,311 שקל לחודש, זינוק של 25% מאז 2010 אז שכר הדירה עמד על 3,463 שקל בחודש.

## הרבה בנייה למגורים, לא מספיק מסחר ומשרדים

בהתפלגות התחלות הבנייה לפי ייעוד תחום המגורים הוביל כמובן בפער עצום (89% מסך הבנייה) עם 5.7 מיליון מ"ר שנבנו בעשור האחרון, אחר כך מוסדות חינוך (499 אלף מ"ר), בנייה למשרדים (526 אלף מ"ר, 8% מסך הבנייה), בנייה

ציבור (295 אלף מ"ר), תשתיות תחבורה ותקשורת (279 אלף מ"ר), שטחי מסחר (249 אלף מ"ר, 4% מסך הבנייה), בנייה לתעשייה ואחסנה (226 אלף מ"ר), מלונאות והארחות (204 אלף מ"ר) ומוסדות בריאות (145 אלף מ"ר).

"אין ספק שהמסחר יוצא מירושלים", אומר היוזם חנוך קס, "המגמה של יציאת שטחי המסחר ממרכזי הערים מוכרת לנו בכל העולם וכעת מגיעה לירושלים. מישור אדומים הינו המקום המתפתח ביותר מבחינת מסחר בסביבות ירושלים - כיום אנחנו בונים במישור אדומים מרכז ענק לעיצוב הבית המשתרע על 11 אלף מ"ר ועוד כ-50 אלף מ"ר שטחים ציבוריים. אין ספק שמישור אדומים תהפוך לבירת המסחר של ירושלים".