

כבר לא לזוגות צעירים: דירת 4 חדרים ב-2012 - 620 אלף ש', ב-2014 - 900 אלף ש'

מדגם של שלוש שכונות ויישוב אחד (חריש) שהוקמו במיוחד עבור זוגות צעירים, מלמד כי דווקא שם המחירים עולים בקצב מהיר משמעותית מאשר בסביבתם ■ אז מי באמת מרחיק מהזוגות הצעירים את חלום הדירה?

14:54 18.11.2014 מאת: אריק מירובסקי

רובע יזרעאל, עפולה: המחירים עלו ביותר מ-60%

רובע יזרעאל - השכונה במזרח עפולה, הממוקמת בין אזור התעשייה המתפתח של העיר, בית החולים העמק וקיבוץ מרחביה, נבנית, למעשה, על קרקעות חקלאיות של כ-1,100 דונם במושב מרחביה, שהופשו בתחילת שנת ה-2,000 וועודו לבניית כ-4,100 דירות. לידתה של השכונה החדשה לא היתה קלה: אמנם רשות מקרקעי ישראל (המינהל לשעבר) החלה לשווק קרקעות עוד ב-2004, אבל שוק הנדל"ן היה נתון במשבר כבד, עפולה לא היתה מבוקשת, ולמכרי הרשות לא הוגשו הצעות. רק ב-2006 החלו לצוץ הפיצים של מה שניתן לראות כיום כשכונה החדשה של עפולה. היתה זו חברת מבני גזית שאיתרה את הקרקעות כבעלות פוטנציאל, ורכשה במקום כמה מגרשים. בעקבותיה הגישו חברות נוספות, בהן חפצבה, שדווקא הצטיינה באיתור מקומות עם פוטנציאל צמיחה עתיד, והאזור התחיל לצבור פופולריות בקרב היזמים.

כשהוחל בשווק דירת בשכונה, ב-2008, מחיר דירת 4 חדרים הגיע ל-540 אלף שקל. ב-2009 המחירים כבר הגיעו ל-640 אלף שקל, ואילו כיום, מחיר דירת 4 חדרים בשכונה מגיעים ל-870 אלף שקל. עם זאת, יש לא מעט עסקות שמבוצעות ברמות מחיר של יותר מ-900 אלף שקל — חב על דירות שהקבלנים כבר השלימו את הקמתן, או כאלה שנמצאות בהליכי בניה מתקדמים.

כיום הפרויקטים הוותיקים בשכונה כבר מאוכלסים, בעיקר במשפחות צעירות עם ילדים המגיעות לאזור הן מאזור הצפון, עפולה עצמה והקיבוצים באזור והן מאזור חיפה והקריות, שם המחירים לדירות 4 ו-5 חדרים גבוהים יותר. נכון להיום כבר אוכלסו בשכונה קרוב ל-500 יחידות דור, וההערכה היא כי בשנתיים הקרובות יושלם אכלוסן של כ-500 דירות נוספות.

"מצאנו בחבוע יזרעאל ביקושים רבים מאוד", מספר קובי שרבת, מבעלי נכסי אופיר ומוי, חברה שרכשה במקום קרקע לפני כשבעה חודשים, והחלה באחרונה בהקמת המבנה הראשון שלה בשכונה. שרבת, בן למשפחות הקבלנים הידועה, בונה בעפולה כבר 40 שנה, והוא מזהה בשכונה פוטנציאל רב: "הרכשים בשכונה מתחלקים לשלוש קבוצות: תושבי עפולה, שיסלים לרשש כן דירות במחירים נמוכים ביותר מ-100 אלף שקל ממחירי דירות שמוקמות במרכז העיר; משקיעים, שעקב המחירים הנמוכים יחסית, יכולים למצוא כאן דירת שישאו להם תשואה של 4%-5%; ותושבים מהסביבה, שמעוניינים לעבור לעפולה". בעוד כשנה וחצי אמורה עפולה להיות מקושרת לרכבת העמק החדשה, שבמסגרתה הניסעה לחיפה תארך כ-17 דקות בלבד, זה עוד גורם שהופך את השכונה לאטרקטיבית ובעלת פוטנציאל.

מנהלת השווק של משולם לוינשטיין, שרון בן צבי, מייצגת חברה קבלנית שהגיע לעפולה מאזור המרכז, ובקרב תקים משרדי מכירות ותחיל לשווק במקום דירות. "כשהגעתי לבדוק את השכונה, מצאתי בה בדיוק את מה שמצאנו בעבר בקדימה צוק ובאר עקיבא, שבזמן היו מקומות שסחים, וכיום התגלו על ידי הציבור הרחב ונהפכו למבוקשים", היא אומרת.

מה הופך את השכונה למבוקשת?

בן צבי: "האזור מתוכנן נכון, כולל הקצאת קרקע לשטחים פתוחים, בתי ספר וגני ילדים, ומחבר בשכונה חדשה בודדה בכל האזור, שמהווה מוקד משיכה לא רק לבני העיר עפולה, אלא גם לתושבים מערים אחרות בסביבה, כולל טבריה ונצרת עילית". המחירים בחבוע יזרעאל עלו בשש השנים האחרונות ב-61%. בכמה, אם בכלל, הם יכולים לעלות עוד? בן צבי ושרבת סבורים כי חיבור עפולה לרכבת יביא לעליות מחירים נוספות, ושרבת אף מעריך כי פוטנציאל העלייה מגיע למחיר של מיליון שקל בקיבוץ לדירת 4 חדרים. מקור לנתונים בכתבה: עסקות שנרשמו על דירות 4 חדרים ברשות המסים וסקר השמאי הממשלתי