

# את הדירה הבאה נקנה בירושלים

מאת רו"ח ניר יחזקאלי, מנכ"ל קבוצת ב. יאיר.



ניר יחזקאלי  
מנכ"ל קבוצת ב. יאיר

בשנים האחרונות משקיעי הנדל"ן קנו דירות להשקעה לאורך רצועת החוף שבין נתניה לאשדוד, כשתל אביב וגוש דן מהווים את לב ליבו של איזור הביקוש. ירושלים, בירת ישראל והעיר הכי גדולה בארץ, לא הייתה בקטגוריה הזו, לא בקרב מקבלי ההחלטות, לא בקרב אנשי תקשורת ולא בקרב דעת הקהל. כיום המצב השתנה לחלוטין.

כמנכ"ל חברת היזמות והבנייה הציבורית הגדולה והמובילה בירושלים, ואחת המובילות בישראל, ובמיוחד בשנתיים האחרונות, עובדה זו באה לידי ביטוי בארבעה מישורים עיקריים:

ראשית, רמות המחירים המהווים אינדיקציה ברורה לשינוי. אם ב-2010, למשל, רמות המחירים בירושלים פיגרו במוצע בכ-30-35 אחוזים לעומת תל-אביב, הרי שכיום הצטמצם הפער לכ-15-20 אחוזים בלבד, ואנחנו חשים ורואים את המשך תהליך צמצום הפער מידי חודש בחודשו.

אין מדובר רק באחוזים ומספרים. אנחנו רואים, למשל, יותר ויותר רוכשים שמגיעים מחוץ לירושלים. ב"משכנות האומה", פרויקט הדגל שלנו הממוקם בכניסה המערבית לעיר, בקרית הלאום, כ-40 אחוזים מהרוכשים הגיעו מחוץ לעיר, ביניהם מצמצמי דיור שחזרו לכור מחצבתם וכן משקיעים אסטרטגים שמבינים שבירושלים יקבלו על מחיר הדירה תשואה עתידית גבוהה בהרבה לעומת תל אביב שכבר מיצתה את עצמה.

שנית, פרויקטים נדל"ניים משמעותיים ומתחמי נדל"ן חדשים בבירה. "משכנות האומה" שלנו, היה בבחינת "הסנונית שבישרה את האביב". המאסה הקריטית של פרויקט יוקרה שיכיל עם השלמתו קרוב ל-700 דירות ופנטהאוזים, בלב ליבה של העיר, סמוך לכנסת, משרדי הממשלה, מעון ראש הממשלה, בנק ישראל והאוניברסיטה העברית בקרית רם, סמוך לתוואי הרכבת הקלה, נתיבי בגין והרכבת המהירה העתידית, כמו גם היציאה המערבית מירושלים לתל אביב, השפיע ללא ספק על הביקושים בשנים האחרונות. כעת,



ביאיר - פרויקט "משכנות האומה"



ביאיר - פרויקט "משכנות האומה"

כשהתווספו מתחמי נדל"ן חדשים דוגמת "רמת ארנונה החדשה", אפשר לחוש בעליל איך ירושלים הולכת והופכת למרכז התרחשות נדל"נית, עם היצע גדל והולך ורוכשי דירות ש"מבינים עניין" ורוצים לא רק מטראז', מספר חדרים ומחיר, אלא "דירה לכל החיים" מעוצבת ומתוכננת על ידי מיטב המומחים בארץ. ב"משכנות האומה" למשל, שילבנו בפרויקט שתוכנן על ידי אדריכל העל סמי טיטו את המעצב גד הלפרין בעיצוב הדירות הפנימי והלובי.

שלישית, השקעות ממשלת ישראל בירושלים. אין זה סוד שעד לפני מספר שנים סבלה ירושלים בפיגור ניכר מבחינת פיתוח תשתיות לעומת תל אביב ורבות מערי השפלה. מבחינות רבות החליפה אותה תל אביב כ"בירה העסקית והכלכלית של ישראל", בעוד ירושלים נותרה בבחינת "עיר בירה אדמיניסטרטיבית". כיום המצב הולך ומשתנה במהירות. גם בעין בלתי מזוינת ניתן לראות את השינוי הדרמטי שחל בבירה בשנים האחרונות מבחינת דרוג התשתיות. זה בא כבר היום לידי ביטוי מובהק בכניסות והיציאות לעיר, דוגמת הכביש המהיר מספר 9 (כיום בכיש 1) העוקף את העיר מצפון, השלמת "נתיבי בגין" החוצים את העיר מדרום לצפון, הרכבת הקלה, הרכבת המהירה מתל אביב לירושלים שתקצר את זמן הנסיעה לחצי שעה, שדרוג כביש מספר 1 מתל אביב לירושלים, כולל מנהרות וכולל כניסה חדשה לעיר. כל אלה, ותכניות רבות היקף נוספות, יצרו תבנית חדשה לחלוטין לבירה, הן בעיני התושבים הוותיקים והן בעיני הרוכשים הפוטנציאליים המגיעים מחוץ לעיר.

רביעית, אפשרויות התעסוקה בירושלים במגזר הפרטי גבוהות כיום לאין שיעור משהיו בעבר. לצד הפארק הוותיק בגבעת שאול שבכניסה לבירה, הוקמו פארק ההיי טק בהר חוצבים ופארק גט"י באיזור מלחה, שניהם הורחבו במהלך השנים ומהווים יתד חזקה להבאת עובדי תעשיות אלה, כמו גם המתחם הביוטכנולוגי שבעין כרם, סמוך לבית החולים הדסה. דוגמא מובהקת לתוצאות מגמה זו: השנה, לראשונה מזה שנים רבות, נהנתה ירושלים מהגירה חיובית ואנחנו רואים זאת בתפוסה גדלה והולכת של כיתות בתי ספר וגן ופתיחת כיתות חדשות מכל הזרמים, כולל אוכלוסיה חילונית משמעותית בחתך סוציו-אקונומי גבוה המגיעה לבירה בשנים האחרונות. עובדה זו, כמובן, משפיעה מאוד גם על רמות הביקושים לנדל"ן בבירה, קל וחומר בחתך דירות היוקרה ודירות מפרימיום למשפרי דיור.

אני גאה להיות מנכ"ל של חברת היזמות והבנייה הירושלמית הגדולה והמובילה, ועוד אתגרים רבים לפנינו. ירושלים עדיין לא נהנית מתהליך ההתחדשות העירונית העובר על תל אביב וערי גוש דן, אם באמצעות התמ"א 38 ואם באמצעות תכניות הפינוי בינוי. כוונתנו להיכנס לעובי הקורה בנושא זה במתחמים שונים בעיר ואף הקמנו חברת בת שעוסקת בבדיקות ההתכנות ובקרוב גם נתחיל לקדם פעולות בנדון. בד בבד אנחנו סבורים שאין די בפעולות הממשלה ושומה עליה לדאוג לזוגות צעירים ומשפרי דיור בעיר, הסובלים ממחסור בהיצע, עובדה שגורמת לעליות מחירים גם בפרויקטים המיועדים לאוכלוסיות העממיות יותר. זכות וחובה הינן לחזק את האוכלוסיות החלשות בבירה, להשאיר את הצעירים בעיר וגם לסייע למשפחות עם ילדים שרוצות לשרג את איכות מגוריהן אבל אין להן את היכולת לעשות זאת. המוטו שלי: חיזוק הזוגות הצעירים ומשפרי הדיור יביא גם לחיזוקה ואיתנותה של ירושלים בשנים הקרובות, ובכלל.

ירושלים הולכת להיות הדבר הבא בנדל"ן ויפה להצטרף לרכבת המהירה אלינו שעה אחת קודם!