

27.09x37.47	1	11	עמוד	כותרת	14/01/2021	75856517-4
"ריסודור - יזמות ונכסיסיקי רייסנר - יזם נזל - 43220"						

בעריכת: מ. גרין **כלכלה**

**מאות אלפי דירות יתווספו לשוק הדיור בשנים הקרובות**

# בית שמש בת ים ומודיעין הן הערים שצפויות לגדול הכי הרבה

■ הגידול הצפוי באוכלוסיות הערים - כתוצאה מתוספת יחידות הדיור צפוי להיות דרמטי בחלק מהערים בית שמש וקרית גת צפויות למנות כ-200 אלף תושבים ■ הבניה בחלק מהערים היא באמצעות מחיר למשתכן ובערים אחרות דרך התחדשות עירונית ■

מתוספת יחידות הדיור יהיו בהתחדשות עירונית. העיר אשקלון מדורגת במקום השישי מבחינת הגידול הצפוי - אוכלוסייתה צפויה לגדול בכ-18% הודות לתוספת של 9100 יחידות דיור חדשות, 83% מהן במסגרת מחיר למשתכן. לדברי טלי שרון, אחרי אשקלון נמצאת הרצליה במקום ום השביעי עם תוספת צפויה של 6100 יח"ד שתביא לגידול של כ-16% באוכלוסייתה. בהרצליה 39% מהבנייה תהיה בהתחדשות עירונית ו-36% בבנייה חדשה.

במקום השמיני מדורגת נהריה עם גידול צפוי של כ-15% באוכלוסייתה הודות לתוספת של 3200 יחידות דיור. 50% מהבנייה תהיה במחיר למשתכן ו-31% בבנייה חדשה. אשדוד במקום התשיעי עם תוספת צפויה של 8700 יח"ד וגידול של 12% באוכלוסייה, ואת העשירייה סוגרת העיר ראש העין שצפויה לגדול ב-11.4% הודות לתוספת של 2200 יח"ד - 100% מהן במסגרת מחיר למשתכן.

לדברי שמאי המקרקעין ישראל יעקב, "הנתונים מלמדים על הנתח הגדול שתופסת ההתחדשות העירונית וההשפעות על התחלות הבנייה במידה והמדינה לא תדע לייצר אלטרנטיבה מהודקת חסרת חסמים לתמ"א 38 שאמורה להתבטל, כנ"ל לגבי מחיר למשתכן. אנחנו נמצאים כמה שנים עם שלטון לא יציב ללא התווית מדיניות דיור מסודרת שגורמת לירידה בהתחלות הבנייה. במקביל אנו רואים שלמות הקורונה הביקושים לדירות ממשויכים לזנק. המדינה חייבת לתת על כך את הדעת ולשחרר כמה שיותר קרקעות. ביישוב כמו רמת גן לצורך הדוגמא ש-87% מהפרויקטים הם של התחדשות עירונית - ביטול התמ"א ללא תכנית מסודרת תיצור ירידה חדה בהתחלות הבנייה ועלייה חדה במחירי ים עקב הביקושים. עלייה שתשפיע בסופו של דבר בכל גוש דן".



צילום: יעקב לורמן/פלאש 90

מאות אלפי דירות חדשות צפויות להתווסף לשוק הדיור הישראלי בשנים הקרובות, ולהגדיל בעשרות אחוזים את אוכלוסיות הערים כתוצאה מהבנייה - כך עולה ממחקר שבוצע ב"יד 2".

המחקר בדק את כמות היתרי הבנייה המבוססת על נתוני הלמ"ס, ואת הבנייה החדשה בפועל בכל הערים בהתבסס על מידע שנאסף על-ידי צוות המידע-נות של יד 2 מפרויקטים בכל הארץ ונתוני הרשויות המקומיות - רק לדירות שנמצאות כבר בתהליך בנייה ובבקשה להיתר בנייה. את הנתונים הצליבו במחלקת המחקר עם מספר הנפשות הממוצע למשק בית וכך נגזר הגידול הצפוי באוכלוסיית כל עיר כתוצאה מתוספת יחידות הדיור.

הבדיקה גם הפרידה בין סוגי הפרויקטים בכל עיר - בנייה חדשה, התחדשות עירונית (תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 ופינוי בינוי), ובנייה במסגרת מחיר למשתכן - והנתונים עשויים לרמז על אופייה הצפוי של כל עיר בטווח הזמן הבינוני.

לדברי יבין גיל מור מנכ"ל יד 2, "מטרת מדד המנופים של יד 2 היא להצביע על ערים בהן היצע הדירות צפוי לגדול בשנים הקרובות באופן משמעותי. חלק מהערים צפויות לקלוט בשנים הקרובות אלפי משקי בית חדשים, דבר שמצריך הערכות להקמת תשתיות חדשות וקליטה של תמהיל אוכלוסייה מגוון".

מהמחקר עולה, כי בית שמש היא העיר שצפויה לגדול בשיעור החד ביותר בשנים הקרובות כתוצאה מתוספת הבנייה. לעיר צפויות להתווסף כ-9200 דירות חדשות בשנים הקרובות - מה שצפוי להגדיל ב-34.5% את אוכלוסיית העיר שמונה כ-131.4 אלף תושבים (נכון לסוף 2019). 87% מסך הבנייה בעיר בשנים הקרובות יהיו במסגרת מחיר למשתכן - כמעט 8,000 דירות!

לדברי ר' שמחה גריידינגר, יו"ר ובעלים של חברת "נתיב פיתוח" הנ-

משימה לאומית, ממש צו השעה ואנחנו גאים לקחת בזה חלק פעיל". אחרי בת ים מדורגת במקום השלישי מודיעין שצפויה לגדול גם כן ב-24% ובה 69% מהבנייה תהיה במחיר למשתכן.

קריית גת מדורגת במקום הרביעי עם גידול צפוי של 22% באוכלוסייה ותוספת של כ-4200 דירות חדשות. 58% מתוספת יחידות הדיור בעיר יהיו בבנייה חדשה. לדברי אוהד יחזקאל, מנכ"ל מינהלת הסכמי הגג בקריית גת: "בשנתיים הקרובות צפויות להתווסף לקריית גת כ-4,500 יח"ד, רובן בשכונת כרמי גת. בהמשך, ב-7-5 השנים הבאות, אוכלוסיית העיר צפויה לשלש את עצמה ולהגיע לכ-200,000 תושבים. הגידול הצפוי באוכלוסייה מגיע בד בבד עם פיתוח העיר, אזורי התעשייה והמסחר, הרחבת הנגישות אליה ובתור-כה".

רמת גן במקום החמישי עם תוספת צפויה של 14,200 יחידות דיור שתגדיל ב-20.3% את אוכלוסיית העיר. 87%

ענקיות ובמחירים סבירים לכל כיס. העיר נמצאת במרכז הארץ ומהווה פתרון דיור אמיתי. אנחנו פעילים בבית שמש גם במחיר למשתכן ברמה ד', פרויקט שנמכר במהירות שיא שמוכיח את הביקושים החזקים שיש לדיור מהמגזר החרדי, וגם באמצעות פרויקט פינוי בינוי ענק בעיר הותיקה עם כ-1,200 יח"ד".

את המקום השני תופסת העיר בת ים, שצפויה לגדול בכ-24% עם תוספת של 14 אלף יחידות דיור בשנים הקרובות. 60% מהבנייה תהיה בפרויקטים של התחדשות עירונית.

לדברי סמי מצלאוי, יו"ר ובעלים קבוצת מצלאוי, "העיר בת-ים רוויה בבניינים ישנים ומתפוררים, התחדשות עירונית היא הדרך לחדש ולחזק את העיר בצורה יעילה, אפקטיבית ולשנים רבות. במסגרת זו, אנו צפויים להתחיל השנה בפרויקט הפינוי בינוי מהגדולים בעיר ברחוב יוספטל שבמסגרתו ייהרסו 240 יחידות דיור ישנות וייבנו 1,078 דירות חדשות לצד שטחי מסחר ומשרדים - פינוי בינוי היום הוא בגדר

חשבת לחברת הבנייה המובילה בבית שמש, "כבר לפני שנים ארוכות זיהינו את הפוטנציאל הרב שטומנת בתוכה העיר בית שמש. אין ספק שמדובר בעיר העתיד של המגזר החרדי, ולכן אנו ממקדים את הפעילות שלנו בתחומי העיר עם אלפי יח"ד חדשות. בבית שמש לכדה אכלסנו מאות יח"ד בזוגות צעירים ומשפרי דיור, ואלפי דירות נוספות בתהליכי תכנון ובנייה שונים שיענו על הביקוש ויאפשרו למשפחות מגורי איכות במרכז הארץ. בתקופה האחרונה, עם הזכייה במרכז להקמת יותר מ-1,000 יח"ד חדשות, כבר מדור-בר בהיקפים שונים לחלוטין ממה שהוכר עד כה. זו שכונה שלמה, על כל המשתמע מכך, שתוקם תוך זמן קצר יחסית למגזר החרדי עם כל המעטפת הנדרשת של מוסדות חינוך, מבני ציבור ומתחמי תעסוקה".

לדברי יקי רייסנר יו"ר ובעלים של חברת הבנייה והיזום "רייסודור": "אין ספק שבית שמש היא עיר העתיד של המגזר החרדי. יש בה עתודות קרקע