מכאן אפשר רק לעלות

מחירי הנדל"ן בבאר שבע בשפל. האם כדאי להשקיע ולרכוש דווקא עכשיו, בתקווה שהמחירים יתחילו לעלות? בניגוד להערכות שנשמעו לאחרונה נותנים תוכנית ממשלתית, השקעות זרות ופיתוח אזורי, מקום לאופטימיות

מאת **מיכל מויאל**

שכונת רמות. צילום: אלברטו דנקרבה

התפתחות תשתיות התחבורה "קיצור המרחק" מהעיר אל מרכז הארץ (כביש מספר 6 והרכבת) יקל על פיתוח עסקים ועל תנועת עובדים דו-סטרית, ויהפוך את באר שבע לחלק אינטגראלי ממרקם החיים במדינה.

בשבוע שעבר עלתה סוגיית הקמת עיר הבה"דים בנגב. אז זהו, החליטו להקים. ההקמה הזו רלוונטית מאוד לשוק הנדל"ן בדרום בכלל, ובבאר שבע בפרט. באר שבע מהווה גלעין למטרופולין הדרומי, המרכז אוכלוסייה גדולה. מימוש מיטבי של ההון המתוכנן להשקעה באזור, יכול לחולל מהפכה. בעתיד הקרוב, צפוי מימוש של תוכניות רבות להשפיע גם על מפת הנדל"ן למגורים בעיר. מה המצב היום, ומהם השינויים המשמעותיים שצפוי לחוות שוק זה בשנים הקרובות?

מאפייני שוק המגורים בבאר שבע כיום

באר שבע מונה כ–200 אלף תושבים, ומעניקה שירותים לתושביה ולמרבית מיישובי מחוז הדרום. שטח השיפוט של העיר כ–84 אלף מ"ר: חלקה המערבי מרכז את מסת שכונות המגורים בעיר, ובחלקה המזרחי נמצאים המע"ר, אזורי תעשייה, אזורי מסחר, אוניברסיטת בן גוריון ובית החולים סורוקה. שכונות המגורים מתחלקות לשכונות ישנות וברמה סוציו–אקונומית נמוכה (א' ב' ג' ו–ד'), ושכונות חדשות ברמה סוציו–אקונומית גבוהה במעט (נאות לון, רמות, נווה זאב ונחל עשן).

בעשור האחרון נצפתה בבאר שבע תנופת בנייה גדולה. העלייה בשנות התשעים הביאה להקמתן של שכונות חדשות, ולהתפשטות השטח הבנוי של העיר. עם זאת, נעצרה הצמיחה העירונית בשנים האחרונות. ביטול המענקים וההטבות לרוכשי הדירות הביא לירידה משמעותית בביקושים, וכנגזר מכך לירידה של 30%–35% במחירי הדירות. נכון להיום, רמות המחירים בדרום בכלל ובעיר בפרט נמוכות במיוחד, יחסית למרכז הארץ ולערי מחוז הדרום האחרות. הלוח הבא מציג זאת:

מחירי דירות על פי אזורים בארץ (אלפי שקלים. מקור: משרד השיכון, 2007)

מספר חדרים	ממוצע ארצי	דרום	מרכז	גוש דן	ירושלים
סך הכל	710	471	650	676	936
1.5-2	456	226	292	431	608
2.5-3	550	349	487	558	757
3.5-4	787	543	704	773	1077
4.5-5	1,085	734	965	1,035	1,493

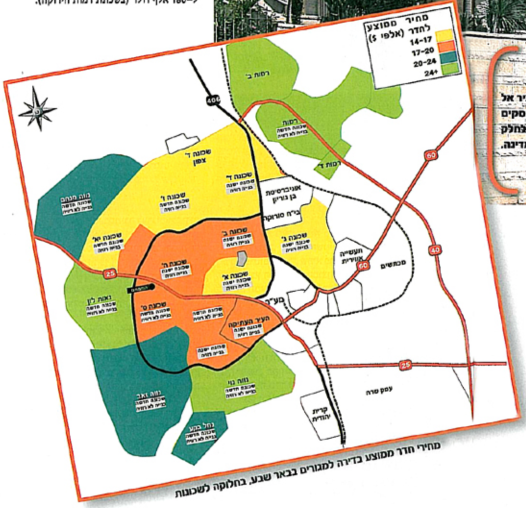
הביקוש והמחיר

עד שנת 2002 נוספו לעיר בממוצע כ–1,400 משקי בית בשנה. החל משנת 2002 חלה ירידה משמעותית בתוספת זאת. בשנת 2006 עמדה תוספת האוכלוסייה על 280 משקי בית בלבד. הסיבה המרכזית לירידה: באפריל 2003 בוטלו מענקי הפריפריה (במקביל, בוטלו ביולי של אותה השנה גם המענקים לפי "חוק הנגב"). המענקים הומרו בהלוואות מוגדלות. ב–2004 נרשמה ירידה של 41% בנטילת משכנתאות באזור. כיום, רוכשי הדירות בעיר הם משפרי דיור מהעיר או מסביבתה (דימונה, ירוחם), בעוד רוכשים מחוץ לאזור מחוללים רמות ביקוש שוליות.

- דירות יד שנייה בשכונה ט' (מרכז העיר), אשר נמכרו בעבר ב–130 אלף דולר, נמכרות כיום ב–90 אלף דולר בלבד.
- דירה בשכונה ה' (במרכז העיר), שמחירה עמד בעבר על 110 אלף דולר, נמכרת היום ב–85 אלף דולר בלבד.
- דירות יד שנייה בשכונה החדשה נווה זאב, שנמכרו ע"י הקבלן ב–120 אלף דולר, נמכרות היום ב– 95 אלף דולר ואף פחות.
- שכונות נווה מנחם, רמות ונווה זאב זוכות לביקושים, ורמות המחירים בהן הן הגבוהות ביותר בעיר.
- שכונות ג' ו–ד' סובלות מרמות ביקושים נמוכות ביותר, ורמות המחירים נמוכות בהתאם.

ההיצע

בשנים האחרונות החלה והסתיימה בנייתן של 1,800 יחידות דיור בממוצע, מדי שנה. לשם השוואה, בין השנים 1999–1996 החלה והסתיימה בנייתן של 2,200 יחידות דיור בממוצע בשנה. עיקר הבנייה התבצעה בשכונות נווה זאב ורמות. מרבית הפרויקטים החדשים הנבנים בבאר שבע ממוקמים בשכונת רמות החדשה בצפון העיר. קצב המכירה השנתי הממוצע בפרויקטים אלה נמוך, ועומד על 40 יחידות דיור בנות ארבעה וחמישה חדרים. קהלי היעד העיקריים הם זוגות צעירים ומשפרי דיור. מחירי הדירות נעים בין 90 אלף דולר ל–180 אלף דולר **(בשכונת רמות הירוקה).**



מחירי חדר ממוצע בדירה למגורים בבאר שבע, בחלוקה לשכונות

מדרום תיפתח הטובה

בניגוד לדעות שנשמעו בנושא בתקופה האחרונה, אנחנו מעריכים כי שוק המגורים בבאר שבע צפוי לצמוח משמעותית בעתיד הקרוב. הערכה זו מתבססת על מספר גורמים:

- בתוכנית נגב 2015 (תוכנית לאומית אסטרטגית לפיתוח הנגב), מדינת ישראל מצהירה על הצורך בפיתוחו, קידומו וביסוסו של הנגב, הצבתו במרכז מפת האינטרסים הלאומיים של מדינת ישראל והפיכתו לאזור מושך אוכלוסין, תוך שיפור איכות החיים הכוללת ופיתוחה של קהילה פעילה, איכותית ותורמת.
- גורמים בחו"ל ובארץ, ובראשם ה–Jewish National Fund, החליטו על השקעות מאסיביות בבאר שבע כמנוף לפיתוח הנגב. ההשקעה של ה–JNF צפויה להגיע ליותר מ–500 מיליון דולר בעשור הקרוב. לזה יש להוסיף את השקעות הממשלה, בהיקף של יותר ממיליארד דולר. רוב ההשקעות יהיו בתשתיות, בעיר העתיקה ובמערכת החינוך. השקעות אלו הן חלק מהמאמץ לגרום לעיר לצמוח ל–500 אלף תושבים.

תוכנית נגב 2015 מצביעה על מספר יעדים מרכזיים, הצפויים להפוך את באר שבע לאטרקטיבית למגורים:

- העתקת יחידות צה"ל מהמרכז לנגב: תגרום להנעת פעילות כלכלית במתן שירותים לבסיסים, ותיצור פוטנציאל למעבר של 1,000–2,000 משפחות בעלות הכנסה בינונית–גבוהה לעיר ושל כוח אדם מיומן, שעשוי להישאר בה לאחר השירות. בין השאר מדובר במעבר יחידת המחשב המרכזית ויחידת הטכנולוגיה של אמ"ן לפארק המדע; הרחבת בח"א 28 בנבטים ומעבר טייסות תובלה ויחידות נוספות מבח"א 27; וכן מעבר המפעל לתחזוקת המטוסים של חיל האוויר ומעבר בסיסי הדרכה מאזור המרכז למרכז הדרכה גדול באזור צומת הנגב, שיכלול 10,000 חיילים, רובם סדירים.
- התפתחות תשתיות התחבורה: "קיצור המרחק" מהעיר אל מרכז הארץ (כביש מספר 6 והרכבת) יקל על פיתוח עסקים ועל תנועת עובדים דו–סטרית, ויהפוך את באר שבע לחלק אינטגראלי ממרקם החיים במדינה.
- פארק מדע באוניברסיטת בן–גוריון: צפוי לכלול מעל 18 אלף סטודנטים, המהווים מקור להון אנושי לחברות צומחות באזור; ומוקד מרכזי, אשר סביבו צפויה להתפתח קריה אוניברסיטאית למחקר ולתעשיית היי–טק ומדעי החיים. הפארק צפוי לספק אלפי מקומות עבודה. באחרונה עברה החלטה בצה"ל להעביר לפארק המדע את פעילויות המחקר והמחשב. כתוצאה מכך, קיימת התעניינות ומשא ומתן לפיתוח יתר הפארק על ידי יזם פרטי מחו"ל, שמצוי בקשר עם החברה. בשלב הראשון מדובר בבניית מרכז קונגרסים ומלון בפארק.

לסיכום, מחירי הדירות בבאר שבע, נכון להיום, הם מהנמוכים בארץ. עם זאת, בשנים הקרובות יכולים השקעות הון מאסיביות, מימוש החלטות ממשלה, הקמת פארק המדע וניהול עירוני כלכלי מיטבי, ליצור מהפך. כפועל יוצא מכך, מחירי הדיור בבאר שבע צפויים לעלות [■]

הכותבת היא מתכננת ערים ואנליסטית בחברת צ'מנסקי בן שחר ושות', המתמחה בייעוץ אסטרטגי כלכלי ושיווקי בתחום הנדל"ן