

"הרבה קונים פה דירות ב-350 אלף שקל - אבל לא תמיד קל להשכיר אותן. יש כאן דירות שמושכרות ב-900 שקל לחודש"

themarker.com/realestate/premium-MAGAZINE-1.10769213

April 29, 2022

עליית מחירי הדירות הדרמטית של גוש דן לא הגיעה לירוחם, אך המשקיעים הקטנים דווקא כן - והם מסתערים על הדירות הישנות והזולות ■ בינתיים, במועצה המקומית הקטנה נאבקים לפתח את מקורות התעסוקה של התושבים ומשוכנעים כי מה שיציל את המקום הוא דווקא הביקוש הרווחה לוולות



רחוב ההגנה בירוחם צילום: אליהו הרשקוביץ



באופן אירוני, אם יש מקום שבו עשויה המדינה לקיים את ההבטחה להציף את השוק בדירות ולצנן את המחירים, נראה שזוהי ירוחם הקטנה. יש למדינה קבלות בתחום הזה. היא כבר הוכיחה את יכולתה לשכנע קבלנים לבנות אלפי דירות מיותרות בערי הפריפריה, שבהן הביקוש למגורים נמוך והמחירים נמוכים בלאו הכי. זה קרה בעפולה, בחריש, בדימונה, וזה קורה בימים אלה גם בירוחם עצמה — אף שעליות המחירים החדות המזעזעות את שוק הדיור בשנה החולפת פוקדות בעיקר את מרכז המדינה.

בניגוד לשכנותיה – נותרה קטנה

ירוחם והסביבה



בשבוע הבא אמור להתקיים אירוע דרמטי בשוק הדירות הקטן והמדשדש של העיירה הדרומית, עם פרסומו המתוכנן של מכרז גדול יחסית, לבניית 406 דירות – ובהן 260 דירות בתוכנית הממשלתית "מחיר מטר". מחיר המינימום שנקבע על ידי המדינה הוא 6,500 שקל למ"ר, ולפי ההערכות, יוכלו זכאי משרד השיכון שיזכו בהגרלה במקום לרכוש את הדירות בסכום של 750–800 אלף שקל לדירת 4 חדרים. המחיר נחשב אולי נמוך בהשוואה לדירות במרכז המדינה, או אפילו בבאר שבע, אבל בתנאים של ירוחם ספק אם מדובר במחיר מציאה.



שלטי תיווך בעירצילום: אליהו הרשקוביץ

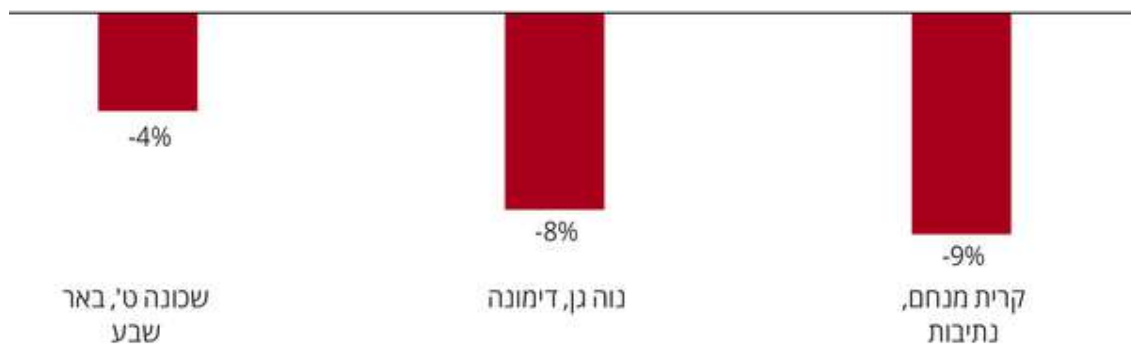
אם צוללים אל הסטטיסטיקה המשתקפת מנתוני רשות המסים בנוגע לירוחם, לא בטוח שהמכרז נחוץ. בעוד שוק הדיור במרכז הארץ בוער מביקושים ומחירי הדירות בו מזנקים בכ-15% בשנה, הרי שבירוחם נרשמה בשנה האחרונה דווקא האטה. מתחילת השנה הושלמו ביישוב 32 עסקות גדל"ן למגורים – ירידה של 40% בהשוואה ל-46 דירות בתקופה המקבילה אשתקד. ב-2021 כולה נמכרו בירוחם 264 דירות בלבד, וסיבוב קצר בכניסה ליישוב, שבו מתנוססים שלטי מכירה רבים, עשוי לעורר את הרושם שהבעיה היא בעיקר במציאת קונים.

סקירה יומית של שוק הנדל"ן ישירות למייל

שניר ביסמוט, תושב ירוחם, הוא אחד המתווכים ששמם מתנוסס על שלטי המכירה, אך הוא טוען שאין בעיית נטישה, או עודף דירות. "יש מכירות ברחוב הראשי, אבל זה לא בהיקפים גדולים. מהצד השני, יש גם קונים שנכנסים לדירות. רוב המוכרים הם משפרי דיור שעוברים לשכונות הווילות, וחלקם עוברים גם לדימונה או לבאר שבע", הוא מסביר.

דרום אדום

שיעור השינוי במחיר הממוצע לדירת 3 חדרים בשכונות ותיקות בדרום ב-2021 לעומת 2018



מקור: מדלן

צילום: ניר סלקמן

”

"המוצר שמעניין את המשקיעים המגיעים לפה הוא הנכסים הקטנים והזולים. יש בירוהם דירות ב-350 אלף שקל - דירות קטנות בשיכונים שעוברות ידיים בין משקיעים. לא פשוט להשכיר אותן, והשכירות שאפשר לקבל עליהן היא 1,000-1,100 שקל לחודש בלבד"

בן סלומון, מייסד רשת ברוקר נדל"ן

בן סלומון, מייסד רשת ברוקר נדל"ן הפועלת בכל אזור הדרום, סבור כי כדי להבין את השוק המקומי צריך להכיר את חלקיו השונים, הפועלים במידה רבה במנותק זה מזה. "ירוהם זו מעין עיירה שמתגוררים בה קצת יותר מ-11 אלף תושבים. אין בה הרבה תעסוקה, בוודאי לא איכותית לאנשים משכילים, ורבים נאלצים לעבוד בבאר שבע. אבל מבחינת שוק הדיור, ישנם למעשה שלושה שווקים שונים שמתקיימים בה", הוא מסביר.

"בשוק יד שנייה, מחיר של דירת 4 חדרים ישנה יחסית במרכז העיר יכול לנוע סביב 700 אלף שקל, אבל המוצר שמעניין את המשקיעים המגיעים לפה הוא הנכסים הקטנים והזולים. יש בירוהם דירות ב-350 אלף שקל - דירות קטנות בשיכונים שעוברות ידיים בין משקיעים. לא פשוט להשכיר אותן, והשכירות שאפשר לקבל עליהן היא 1,000-1,100 שקל לחודש בלבד. יש פה גם דירות שמושכרות ב-900 שקל לחודש". סלומון וביסמוט מספרים כי הפרופיל הממוצע של משקיעי הנדל"ן בירוהם הוא צעירים ממרכז הארץ שזוהי דירתם הראשונה.



מעמד: מועצה אזורית ראש מועצה: טל אוחנה מספר תושבים: 11 אלף דירוג סוציו-אקונומי: 4 נוסדה: 1951

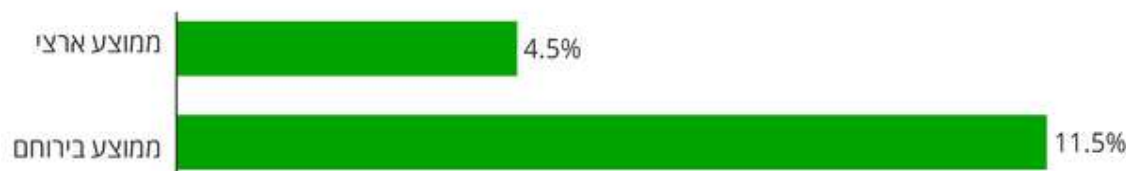
צילום: אליהו הרשקוביץ

"מי שמשקיע בירוחם הם בעיקר אנשים שאין ברשותם דירות, הרבה צעירים המרגישים שהשוק בורח להם, לא מעט רווקים ורווקות בני 30 פלוס ממרכז הארץ, שמחפשים נכס להשקעה בסכום של עד 400 אלף שקל. הם מצפים לתשואה שוטפת שתייצר להם הכנסה, אבל אנחנו אומרים להם מראש ששווי הנכס לא יעלה כאן בצורה מטורפת. נכון שיש באזז מסוים סביב ירוחם, אבל השוק הזול הזה מורכב ממשקיעים שמחליפים ביניהם נכסים", אומר סולומון. הוא מוסיף כי בשל מחסור בשטחי משרדים ותעסוקה, לא מעט דירות בירוחם הוסבו למשרדים או לקליניקות.

ביסמוט אומר כי השוכרים הם לרוב זוגות צעירים, שאינם מוכנים עדיין לרכישת דירה, וגם סטודנטים. בירוחם יש שלוחה של האוניברסיטה הפתוחה המופעלת במתנ"ס העירוני, ושלוחה מכללת ספיר שמושכות למקום אוכלוסייה קטנה של סטודנטים. "התשואה השוטפת משכר דירה היא גבוהה יחסית, אבל המשקיעים בונים בעיקר על עליית מחירי הדירות. נכון שהמחירים כאן עולים בקצב מתון בהשוואה למקומות אחרים, אבל הם עולים. לפני כמה שנים יכולת לרכוש כאן דירות 4 חדרים ב-500 אלף שקל, וכיום הן עולות 750-800 אלף שקל. יש ביקוש", מבטיח ביסמוט.

השוק מדשדש – ומוכרי הדירות מתפשרים

ממוצע ההתפשרות על מחיר הדירה (הפער בין המחיר הראשוני שפורסם – למחיר העסקה)



השוק השני שמתקיים בירוחם הוא זה של דירות חדשות בתוכנית "מחיר למשתכן", שנבנו ביישוב בהיקפים צנועים. "הדירות של מיזמי 'מחיר למשתכן' נבנו במרחק ממרכז ירוחם, הן די תקועות באזורים מרוחקים שבהם המדינה הקצתה מגרשים. הבעיה המרכזית היא שביחס למקומות אחרים בדרום, ירוחם נשארה מאחור. אם משווים את ירוחם לאופקים למשל, אין ספק שאופקים סקסית יותר. היא צפופה וגדולה יותר, הפכה כבר לפרבר של באר שבע בזכות הקרבה אליה, הכביש העוקף והבנייה המסיבית – ויש בה תחנת רכבת. הכביש מחבר את אופקים למערב באר שבע, וזה גורם לבאר שבעים להרגיש שמדובר בפרבר. התהליך הזה לא קרה בירוחם. עוד לא שמעתי על באר שבעי שעבר לשם", הוא אומר.



שטחי מסחר בעירצילום: אליהו הרשקוביץ

הלהיט: צמודי קרקע

שוק נוסף שמתקיים בירוחם — וזה שככל הנראה זוכה לתשומת הלב המשמעותית ביותר — הוא של צמודי הקרקע. מרכזי המדינה למכירת מגרשי "בנה ביתך" נחשבים ללהיט הנדל"ן האזורי, וכאשר הם מתפרסמים נאלצים תושבי ירוחם להתחרות על כל מגרש עם מציעים מהערים הסמוכות ואף עם מציעים מאזורים אחרים. עם זאת, על פי ההערכות, חלק לא מבוטל מרוכשי המגרשים ל"בנה ביתך" היו משקיעים ספקולנטים שהעמידו את המגרשים למכירה מיד לאחר הזכייה - ללא כל כוונה לבנות את ביתם ביישוב. אחד ממקדמי הביקוש למגרשים אלה הוא תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה, המאפשרת להסב בכל וילה חדר לצורכי תיירות. עם זאת, מנכ"לית החברה לפיתוח ירוחם, חלי אלאלוף, מעריכה כי מרבית הרוכשים של המגרשים מיד שנייה כיום מבקשים לבנות בפועל את הבית ולהתגורר בו.

צילום: אליהו הרשקוביץ

”

"אנחנו חווים ביקושים גדולים לצמודי הקרקע. להגרלה של 58 מגרשים בשכונת האגם למשל, ניגשו 300 מציעים, והתקבלו 100 הצעות למגרשים יקרים הרבה יותר בשכונת האירוסים. לראשונה, אנחנו מצליחים לשווק גם בניינים בבנייה רוויה למחצה"

טל אוחנה, ראש המועצה

"הווילות הן שוק אחר בירוחם ויש להן קהל אחר וביקוש גבוה מאוד. מבחינת שטח, אנחנו מדברים על מגרשים של 500–600 מ"ר, במחיר של 1.9–2.4 מיליון שקל בשכונת נוף מדבר בירוחם, למשל. יש לי לקוח פרטי שמציע באזור הזה צמוד קרקע של 180 מ"ר בנוי עם 180 מ"ר גינה — והוא דורש עבורו 2.2 מיליון שקל. זה המחיר, אפילו שזאת ירוחם", אומר סולומון. לפי הערכות, מעבר לביקוש החזק הקיים כיום בשוק לצמודי קרקע, הרי שהגידול החד בתיירות המדברית הגביר את הביקוש לחדרי אירוח ודירבן את הביקוש גם לבתים פרטיים באזור — בדחיפת המועצה המקומית שזיהתה את המצב.



תמר בן משה רואה, מנהלת תחום תכנון עירוני בירוחם, מספרת כי "יש מחסור בכל הנגב המזרחי של יחידות אירוח, ובשנים האחרונות יש ממש קפיצה מטורפת בביקוש לתיירות בדרום — ובמלון בירוחם נהנים מתפוסה של כ-80% לאורך כל השנה. אז החלטנו לגייס חשיבה יצירתית בעניין הזה, כדי לתת מענה ולהקצות כמה מגרשים לשימושי תיירות. אפשר לבנות מלונית קטנה עם 50 יחידות אירוח, או להקים גסט האוס, ולמעשה גם בתוכנית המתאר של ירוחם מותר לכל יחידת מגורים להסב שני חדרים לטובת יחידות אירוח".

העליות במחירי הדיור לא הגיעו לירוחם: עסקות בירוחם ב-2022

1.37 מיליון שקל קוטג' דו-משפחתי, 128 מ"ר עם חצר וחניה, ברחוב נעמי שמר

230 אלף שקל דירת שני חדרים, 39 מ"ר, קומה שנייה מתוך שתיים, רחוב אלכחיל

370 אלף שקל דירת שלושה חדרים, 65 מ"ר, קומה שלישית מתוך שלוש, ברחוב הפלמ"ח

800 אלף שקל קוטג' דו-משפחתי, 6 חדרים, 120 מ"ר, ברחוב הפסגה

גם ראשת המועצה, טל אוחנה, גאה במיוחד בביקוש העצום לצמודי הקרקע בירוחם — שנחשב מבחינתה הגורם המרכזי להגירה החיובית למקום, בקצב שנתי של 4%. בשנה הקרובה מתכוונת המדינה לשווק בירוחם עוד כ-200 מגרשים נוספים, ולאוחנה אין ספק שכולם יימכרו בקלות. "אנחנו חווים ביקושים גדולים לצמודי הקרקע", היא אומרת. "להגרלה של 58 מגרשים בשכונת האגם למשל, ניגשו 300 מציעים, והתקבלו 100 הצעות למגרשים יקרים הרבה יותר בשכונת האירוסים".

אוחנה רואה גם בהצלחת מכרז קטן בן 32 דירות בבנייה רוויה ביישוב סימן מעודד. "לראשונה, אנחנו מצליחים לשווק גם בניינים בבנייה רוויה למחצה", היא אומרת. "אנחנו רואים ביקוש גם לדירות בבתי קומות בשטח של 80–120 מ"ר, ויש יזמים המעוניינים בבנייה. אנחנו רוצים ליצור תמהיל מגוון ככל האפשר שיענה לצרכים של רווקים ומשפחות צעירות, וגם מי שיכולים להרשות עצמם לבנות בית צמוד קרקע". אוחנה מקווה כי יימצאו דורשים גם למכרז הדיור להשכרה שהיא מבקשת לקדם במועצה.

מדרימים לטובת צמוד קרקע

חיפושי דירות בירוחם, לפי סוג הנכס



מקור: יד2

בינתיים, קשה לבנות על חלומות הדיור להשכרה — ואוחנה משקיעה את מרצה בקידום מיזמי תיירות. "הרחבנו את ההיצע לענף התיירות באמצעות המרה של פרויקטים למגורים לשימושי ענף התיירות המקומי. שיווקנו שתי חוות תיירות ובעתיד ישווקו עוד ארבע חוות, לצד מלון חדש המתוכנן בפארק האגם. ליד האגם מתוכננים חניון קרוואנים שיופעל על ידי זכיון, ונבנה גם אתר גלמפינג (אוהלי אירוח מאובזרים) בפארק האגם", היא מבטיחה.



שכונת צהלה, ירוחם-צילום: אליהו הרשקוביץ

החלומות על מסעדה צפה ובית מלון התחלפו בשבילים וספסלים

שלא כמו התיירות המתפתחת בדרום, הצד הפוטוגני פחות של החיים באזור הוא התעסוקה. ירוחם היא אחד היישובים העירוניים הקטנים במדינה, ואף שהיא אחד היישובים הראשונים שקמו, תחילה כמעברה — הרי שבניגוד למרבית ערי העולים שקמו באותה תקופה בנגב והפכו כבר מזמן לערים, דוגמת דימונה, אופקים, שדרות, ונתבות — ירוחם נשארה מועצה מקומית קטנה למדי.

- פרסומת -

המועצה ידעה תהפוכות רבות ותוכניות שיקום פיזי ותדמיתי לאורך השנים, אך המעסיק הגדול ביותר באזור התעשייה של ירוחם נותר חברת פריגו, המעסיקה כ-800 עובדים, שחלק ניכר מהם כלל אינם תושבי המקום. האזור אינו סובל ממחסור במקורות תעסוקה, בזכות מעבר מחנות צה"ל לדרום ותשלובת מפעלי ים המלח, אך הוא סובל ממחסור בתעסוקה מגוונת ואיכותית ועיקר התעסוקה של תושבי ירוחם היא מקומית. הדירוג הסוציו-אקונומי של ירוחם — 4 מתוך 10 בסולם משרד הפנים — מעיד על כך שרק מעטים מתושבי המקום נהנים מהטבות המס שמציעה המדינה לתושבי הפריפריה, שיכולות להגיע לעשרות אלפי שקלים בשנה עבור מקבלי שכר גבוה.

התיירות, גם אם עדיין מדשדשת במידת מה, אינה האתגר המרכזי של המקום. אם שואלים את תמר בן רואה, האתגר הוא דווקא התחדשות עירונית: "כרגע האתגר הוא לחזק את האזורים הוותיקים, לחדש את המרכז, את הרחוב הראשי. אין בירוחם קניון"



האגם בירוחם צילום: אליהו הרשקוביץ

מעסיק גדול נוסף היא חברת הזכוכית פניציה ירוחם, המעסיקה כ-200 עובדים ומצבה העסקי תנודתי. עיר הבה"דים שהקים צה"ל נמצאת במרחק 10 ק"מ מירוחם, והוכרזה כחלק מהשטח המוניציפלי שלה ותורמת לה הכנסות ארנונה. אך נכון להיום עדיין אין בירוחם בנייני משרדים מודרניים — ומיזמי הייטק קטנים נאלצים לאלתר פתרונות, דוגמת בניין מסחרי ישן שהוסב על ידי העירייה להשכרת חללים עבור מיזמים מסוג זה.

תנופת התיירות שעליה מדברים כולם הביאה לכמה ניסיונות למינוף המקום, השוכן בסמוך למכתש רמון ואתרי טבע מרהיבים. כך למשל, נבנו תוכניות רבות סביב "אגם ירוחם", שאמור היה להיות מוקד פעילות ספורט ונופש. האגם נוצר על ידי סכר שנבנה לאצירת מי גשמים הזורמים בנחל רביבים, אבל עיקר המים באגם, המשתרע על פני 300 דונם, מגיעים ממכון טיהור השפכים האזורי. בפארק שנבנה סביב האגם, בשטח של כ-3,000 דונם, תוכננו בין היתר מסעדה צפה ובית מלון. ואולם לאחר 20 שנות תכנון וגיוס משאבים, הצליחה המועצה להשלים רק כמה שבילי הליכה וספסלים לאורך גדות האגם. המטיילים הנוהרים בכביש הערבה לאילת אינם סוטים מכביש הערבה לכיוון היישוב המרוחק מהדרך הראשית.

אבל התיירות, גם אם עדיין מדשדשת במידת מה, אינה האתגר המרכזי של המקום. אם שואלים את תמר בן רואה, האתגר הוא דווקא התחדשות עירונית. "כיום לא משתלם ליזמים לבצע פרויקטים של התחדשות עירונית. אנחנו מקום קטן, קצת כמו קיבוץ. כרגע האתגר הוא לחזק את האזורים הוותיקים, לחדש את המרכז, את הרחוב הראשי. אין בירוחם קניון, ומעבר לחידוש בנייני המגורים — זה יסייע גם לעסקים המקומיים הקטנים שפועלים במרכז המסחרי הישן ובאזורים נוספים. יצאנו לתחרות אדריכלים בנושא הזה בשנה שעברה, ואנחנו פועלים לקדם את זה, אבל נהיה חייבים לקבל סיוע מהמדינה, כי כרגע אין כדאיות ליזמים", היא אומרת.

לדברי בן רואה, "מבחינת צעירים אנחנו דווקא בצמיחה ובהגירה חיובית, בניגוד להרבה מקומות בדרום. רבים מהאנשים שעוברים לירוחם הם משפחות צעירות מהציונות הדתית, אבל חלקם הם גם ילדים שגדלו פה וחוזרים, יש גם עולים מאוקראינה, מארה"ב ומצרפת".

בשנים האחרונות גברו השמועות על נהירה צפויה של חרדים לירוחם ולדימונה. השמועות התחזקו בתקופה שבה היה יעקב ליצמן החרדי שר השיכון, ובחן פתרונות לדיור זול עבור הקהילות החרדיות. בירוחם יש אוכלוסייה יציבה של כ-1,000 חרדים, שהם פחות מ-10% מאוכלוסיית היישוב. היחסים של החרדים עם האוכלוסייה הלא-חרדית, חלקה הגדול מסורתית, טובים, ובשלב זה לא ניכרת רכישת דירות המונית לצורכי הרחבת הקהילה. ההחלטה האחרונה של משרד השיכון – לקדם את הקמת העיר החרדית כסיף – צפויה לצמצם את הסיכוי שירוחם תהפוך בעתיד לעיר חרדית.

יניב אפוטה (40), מנהל יחידת בריאות עירונית, תושב ירוחם כל חייו ולשעבר דובר העירייה, מתקשה למצוא דירה מתאימה לצרכיו ביישוב, אבל לא חושב אפילו לעבור. "אני לא צריך קניון מול הבית. בירוחם יש קהילתיות שאי-אפשר למצוא בערים הגדולות. הכל קרוב ולא צריך אוטובוס. אין בעיית חניה ואין חניה בתשלום. יש פה הרבה צעירים שמגיעים בזכות האווירה המיוחדת ותחושת המדבר. הבעיה היחידה היא במגוון היצע הדיור. כשיוצאים מגרשים לוולות יש התנפלות, אבל קשה למצוא דירות טובות בשכירות או לקנייה. אני מקווה שבקרוב תחודש הבנייה ויהיו פה הגרלות של דיור לזכאים. בינתיים, אני גר אצל ההורים".

”

"אני לא צריך קניון מול הבית. בירוחם יש קהילתיות שאי-אפשר למצוא בערים הגדולות. הכל קרוב ולא צריך אוטובוס. אין בעיית חניה ואין חניה בתשלום. יש פה הרבה צעירים שמגיעים בזכות האווירה המיוחדת ותחושת המדבר"

יניב אפוטה, מנהל יחידת בריאות עירונית ותושב ירוחם



השוק בעירצילום: אליהו הרשקוביץ

לדברי רות כהן, סוכנת רי/מקס בירוחם, למרות ההבדלים בין ירוחם ודימונה הסמוכה, אין הבדל משמעותי בין מחירי הדירות בהן. "נכון שקצת יותר קשה למכור דירה בירוחם, אבל מחירי הדירות דומים. אם תהיה בנייה חדשה בעיר זה יגביר את הביקוש גם בירוחם, כי כיום יש הגירה לדירות החדשות בדימונה", היא אומרת. "דירת 4 חדרים חדשה עולה

בירוחם כמיליון שקל — בדומה למחירים בדימונה".

גם כהן טוענת כי הביקוש החזק ביותר הוא לבתים צמודי קרקע, הנמכרים בירוחם תמורת 1.5 מיליון שקל ויותר, אך לדבריה "אין כמעט היצע של בתים כאלה פה". גם כהן מאשרת שהכוח המניע את שוק הדירות העיקרי בירוחם, שוק הדירות הישנות והזולות, הם המשקיעים. "הם מגיעים מכל הארץ לקנות דירות בירוחם, כי הם יודעים שכאן זול, התשואות טובות ויש פוטנציאל השבחה".

"קשה להאמין שהשוק יתעורר"

אלא שהמשקיעים הלהוטים בעיקר אחר הדירות הישנות והזולות שמציעה ירוחם לא בהכרח יסתערו על אלפי הדירות שמתכננת המדינה להקים בה. יזמים שנכנסו לפרויקטים בעיר השכנה, דימונה, לא סיימו למכור את הדירות שבנייתן הסתיימה לפני שנתיים. בחברת שתית, אחת החברות שהשתתפו במכרזי הדיור בדימונה, עדיין מציעים יחידות שעדיין לא נמכרו.

במשרד השיכון וברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מעדיפים להתעלם מאכזבות העבר בשיווק פרויקטים של בנייה רוויה (בניינים גבוהים) בירוחם ולהסתכל קדימה בתקווה. רק לפני חודשיים נאלצה המדינה לבטל מכרז קטן יותר, למכירה חופשית של 118 דירות בשכונה החדשה האופק, מחמת חוסר ביקוש. מחיר המינימום היה 10.5 מיליון שקל, שעיקרם החזר הוצאות פיתוח, ושיקפו שווי של 100 אלף שקל ליחידת קרקע לדירה. ביטול המכרז, לאחר ניסיון קודם שאף הוא לא צלח, עשוי ללמד כי יזמים מעריכים שקשה להרוויח מבנייה חדשה בירוחם, גם כאשר המדינה מעמידה לרשותם את הקרקע כמעט בחינם.

מוגזם יהיה לטעון שכל מכרזי הקרקע לדירות בבנייני קומות נכשלים. כך למשל, באמצע השנה שעברה הצליחה המדינה לשווק בירוחם מגרש קטן לבניית 32 דירות. מכרז מעניין אחר בירוחם הוא זה שראשת המועצה אוחנה תולה בו תקוות ופורסם על ידי חברת "דירה להשכיר". לפי התוכנית, ייבנה פרויקט של 152 דירות להשכרה לטווח ארוך, רבע מהן בשכר דירה מופחת ומפוקח



בנייני דירות בעירצילום: אליהו הרשקוביץ

באתר המכרז מצוין כי לא נמצאו זוכים, אך ברשות מקרקעי ישראל טוענים כי הסיבה לביטולו נבעה מתקלה. "המכרז בוטל בשל העובדה שזוכים פתחו את תיבת המכרז", מסרה השבוע דוברת הרשות וציינה כי הוחלט בנוסף, לשנותו למכרז מסובסד במסגרת "מחיר מטרה" - שייסגר ביוני. זאת, על אף שבימים אלה ישנן כבר מופיעות 59 דירות מהגרלות קודמות, שאותן ניתן לרכוש ללא הגרלה אך עד כה לא נרשם להן ביקוש.

עם זאת, מוגזם יהיה לטעון שכל מכרזי הקרקע לדירות בבנייני קומות נכשלים. כך למשל, באמצע השנה שעברה הצליחה המדינה לשווק בירוחם מגרש קטן לבניית 32 דירות. למכרז נרשמו כמה הצעות והזוכה היה היזם ששי אושר, ששילם תמורת הקרקע כ-3.5 מיליון שקל (כולל הוצאות פיתוח). לאושר, בעברו בעל עסקי טקסטיל, הפרויקט בירוחם הוא הראשון בתחום הנדל"ן. הוא סירב להרחיב על תוכניותיו ועל החלטתו לבחור דווקא בירוחם לפתיחת הקריירה החדשה שלו, אך מקורות המקורבים לעסקה אומרים שהוא לקח על עצמו סיכון לא מבוטל נוכח מצבה של ירוחם ותוכניות התפתחותה. "כרגע אין בירוחם היצע משמעותי של דירות חדשות בבנייה רוויה, כדי שאפשר יהיה לחזות את סיכויי ההצלחה של דירות חדשות. ייתכן שהפרויקטים ימשכו לאזור אוכלוסייה מתאימה והשוק יתעורר. אבל קשה לראות את זה קורה. לפחות לפי התוכניות, עומדת המדינה לבנות בעיר אלפי דירות, חלק גדול מהן במחיר מסובסד, שיזמים יצטרכו לשקול היטב אם כדאי להם להיכנס לבנייה חדשה בשנים הקרובות", אומר מקור המכיר את המכרז ואת מצב הדיור ביישוב.

מכרז מעניין אחר בירוחם הוא זה שראשת המועצה אוהנה תולה בו תקוות ופורסם על ידי חברת "דירה להשכיר". לפי התוכנית, ייבנה פרויקט של 152 דירות להשכרה לטווח ארוך, רבע מהן בשכר דירה מופחת ומפוקח. דמי השכירות, כולל דמי אחזקה, ינועו בין 22 שקל למ"ר לדירת 2-3 חדרים עד 26 שקל למ"ר לדירת 5 חדרים. הפרויקט, אם ייצא לפועל, עשוי להיות בשורה עבור צעירים המשלמים כיום מחירים דומים ואף גבוהים יותר לבעלי בית פרטיים בדירות דחוקות ומתפוררות בירוחם. ואולם בשלב זה מדובר במספר זעום ביותר של דירות, כמעט סמלי, שלא ישפיע באמת על מצב הדיור ושוכרי הדיור בירוחם.

08:12

07:53