

# נדל"ן

תמונה שיש

דירות בבנייה  
לכל 1,000  
תושבים



קריית־אונו  
60.24



קריית גת  
52.84



אור־עקיבא  
144.60



אור־יהודה  
61.98



נתיבות  
83.57

# אור־עקיבא תופסת גובה

על פי "מדד המנופים", זו העיר הכי צומחת בישראל עם 144 דירות בבנייה פעילה על כל 1,000 תושבים - פי 7 מהמוצע הארצי • עוד בחמישייה הראשונה: נתיבות, אור־יהודה, קריית־אונו וקריית־גת • ובאיזו עיר היו 0 התחלות בנייה בשנת 2021?

|| סיון חילאי ||

3.5, צפת עם 3.85 ובית־ר עילית עם 3.89. הרשויות המקומיות במגזר הערבי חלשות יותר ועניות יחסית, ובמשך השנים לא הצליחו לממן ולהגיש תוכניות כוללניות לבנייה ופיתוח מוסדרים, בתחומן. לטענת רשויות אלה, המדינה איננה מתקצבת אותן ולא משקיעה משאבים, ובשל כך רוב הבנייה בהן איננה מוסדרת ולא מתבטאת בהתחלות בנייה.

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מסכם ואומר כי "מפתיע שערס כמו בתיים, נתניה ואפילו פ"ת מדורגות נמוך במדד המנופים. הייתי מצפה לראות אותן גבוה בדירוג לאור כמות הפרויקטים להתחלות חדשות עירונית הגבוהה בהן, והפוטנציאל הגבוה של בתיים ונתניה שמציעות רצועת חוף יפהפייה. מפתיע שגם בערים כמו צפת ואלעד אין בנייה, בעיקר בגלל שקיים בהן ביקוש גבוה מצד המגזר החרדי למגורים".  
בכל הקשור לערים המבוקשות ביותר בישראל, אמנם יש בהן אלפי דירות בבנייה פעילה, אך בהשוואה לגודל האוכלוסייה, הן אינן צומחות מספיק. בירושלים נבנות 9.9 דירות בלבד לכל 1,000 תושבים, בת"א 16 דירות, בגבעתיים פחות מ־21, ברעננה 23, בר"ג ובהרצליה 31 בלבד.

ל־80,000 תושבים עד שנת 2040. סוגרת את החמישייה הראשונה קריית־גת עם כ־53 דירות בבנייה ל־1,000 תושבים. בשנים האחרונות נבנו בעיר רובעי מגורים חדשים עם כ־7,500 יחידות דיור שבנייתן מושלמת בימים אלה, בעיקר בשכונת כרמי גת החדשה, וצפויות להיבנות בעיר עוד 6,500 יח"ד בפרויקט "כרמי גת צפון". בעיר קיים גם פארק תעשייה, שביימים אלה מתרחב בעוד 2,400 דונם כדי לתת מענה לכ־30,000 עובדים נוספים במהלך השנים הקרובות.

## המפתיעות לרעה

מנגה בתחתית הרשימה של הערים הצומחות ניתן למצוא את אלעד, שנכון להיום אין לה ולו דירה אחת בבנייה פעילה. הפעם האחרונה שבעיר היו התחלות בנייה כלשהן הייתה ב־2018, אז נבנתה בה דירה אחת בלבד. זאת, למרות שהעירייה חתמה עם המדינה על הסכם גג ב־2018, הסכם הגג הראשון במגזר החרדי והדתי, הכולל בניית כ־5,400 יחידות דיור עם פוטנציאל לעוד 6,500 בכפוף לאישורי מוסדות התכנון. גם אום אל־פאחם מדורגת נמוך עם 3 דירות בבנייה ל־1,000 תושבים, נצרת עם

בעיה מסביר כי אחת הסיבות לכך היא מיקומה האידיאלי של אור־עקיבא בין ת"א לחיפה, בקרבת חוף הים של קיסריה, ובסמוך לפארק תעסוקה ולתחנת רכבת. במקום השני נמצאת נתיבות, שבה ישנן כ־84 דירות בבנייה לכל 1,000 תושבים. "העיר עברה תנופת בנייה הודות להסכם גג שנחתם עם המדינה ב־2017 לבניית יותר מ־13 אלף דירות חדשות בשכונות חדשות בעיר, ולהגדלת האוכלוסייה של העיר מ־40 אלף כיום לכ־90 אלף בעוד כמה שנים תוך חיזוק מעמדה כעיר מחוז מרכזית בנגב המערבי, כך לדברי רמי צרפתי, מנכ"ל ובעלים של קבוצת רמי צרפתי הפעילה בנתיבות.

במקום השלישי אור־יהודה, שבה נבנות כ־62 דירות לכל 1,000 תושבים. העיר עוברת בשנים האחרונות פריחה מחדשת ומתוכננות להיבנות בה יותר מ־5,000 דירות בשלוש שכונות חדשות והאוכלוסייה צפויה לגדול ב־50% תוך שלוש שנים. אחי ריה קריית־אונו עם כ־2,500 דירות בבנייה ל־41 אלף תושביה - ומספר זה צפוי אף לגדול לאור תוכנית מתאר כוללנית שאושרה בינואר האחרון בוועדה המחוזית וכוללת תוספת של כ־5,500 יחידות בבנייה חדשה ובהתחדשות עירונית, שייטנו מענה

ישראל נבנות כ־20 דירות לכל 1,000 תושבים בממוצע ארצי - כך עולה מ"מדד המנופים" של לשכת שמאי המקרקעין לשנת 2021, הברי דק ומנתח את נתוני הבנייה הפעילה בערים בישראל בשלוש השנים האחרונות, ביחס לגודל האוכלוסייה בכל עיר. "מדד המנופים", המתבסס על נתוני התחלות הבנייה של הלמ"ס ונתוני האוכלוסייה שהיא מנסרת ב־77 הערים בישראל, בודק כמה דירות נמצאות בבנייה על כל 1,000 תושבים ונותן אינדיקציה להתפתחות וצמיחה. הניתוח מצא פערים גדולים בין הערים בארץ.

העיר הכי צומחת בישראל היא אור־עקיבא, שבה יש 144 דירות בבנייה פעילה בעבור כל 1,000 תושבים - מדובר בהיקף בנייה גבוה מאוד, הגדול יותר מפי 7 (620%) מהמוצע הארצי. לפי תוכנית המתאר הקיימת ניתן להקים בעיר כ־14 אלף דירות חדשות ואכן בשנים האחרונות החלו להיבנות בה שכונות שמרכזות בנייה של אלפי יחידות דיור חדשות - בעיקר שכונת אור ים, נווה אור ושכונת היובל. דני מור, מנכ"ל חברת בסט יום הפעילה

ב