



הזדמנות אחרונה לקפוץ על הרכבת?

מספר משקי הבית שנרשמו להגרלת "דירה בהנחה" בבאר יעקב גדול יותר ממספר התושבים בה

בהגרלה העשירית המתקיימת בימים אלו נרשמו כבר יותר מ-39 אלף משקי בית לפרויקטים בבאר יעקב – כמעט מחצית מכלל הנרשמים להגרלה עד כה • העיר לא צפויה להשתתף בהגרלות במתכונת החדשה, כשתתחיל, ולכן ייתכן כי זו אחת ההזדמנויות האחרונות לשים יד על דירה במחיר מסובסד ביישוב הצומח במהירות

יובל ניסני

נכון לסוף אוגוסט – כשבועיים לפני סגירת ההרשמה להגרלה – כמעט 40 אלף משקי בית נרשמו לפרויקטים בבאר יעקב המשתתפים בהגרלת "דירה בהנחה" העשירית – המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור את ההזדמנות לשים יד על דירה במחיר המסובסד על ידי המדינה.

מספר הנרשמים להגרלה בעיר מעיד על ביקוש עצום לדירות מסובסדות בבאר יעקב – הן משום שמדובר ביותר מ-40% מכלל הנרשמים בכלל היישובים המשתתפים בהגרלה; ויותר מזה, משום שבבאר יעקב עצמה מתגוררים 38,230 תושבים (נכון לסוף יוני השנה, כך לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה) – נמוך יותר ממספר הנרשמים להגרלות בעיר בהגרלה הנוכחית. ארבע הערות של הגרלות הדיור הממשלתי המסובסד בעיר.

ההגרלות

כמעט 120 אלף נרשמים בשלוש הגרלות

באר יעקב השתתפה עד היום בשלוש הגרלות של תוכנית "דירה בהנחה", ממרץ 2022 אז הושקה התוכנית בידי שר הבינוי והשיכון דאז, זאב אלקין. בדיקת הנתונים סביב הגרלות אלו מגלה כי לעיר היה ביקוש גדול מאוד בכל אחת מאותן שלוש הגרלות – וזאת עבור כמה מאות יחידות דיור (יח"ד) שהוצעו בכל פעם למשתתפי ההגרלות.

בהגרלה הנוכחית, ההגרלה העשירית המתקיימת בימים אלו, מוגרלות בעיר 844 יח"ד בפרויקטים שונים. עד כה, נכון ל-31 באוגוסט, נרשמו 39,219 משקי בית להגרלות בבאר יעקב – כ-42.5% מכלל הנרשמים להגרלה,

גלובס נדל"ן

עורכת: הלית ינאי-לויזון
עריכה: ניר וייס-דודורו

צילומי שער: שלומי יוסף, רפי דלויה

נפגעים באתרי הבנייה

30
הרוגים מתחילת 2025

32
הרוגים ב-2024

בשבוע החולף: עובד נפצע באורח בינוני באתר בנייה בבית שמש.

תמונים: קו לעובד, נחמני - בטיחות לעובדי הבניין

מנהל מסחרי, משפטי, לוח
נדל"ן: אסף עיני 03-9538712

ההשלכות

כך הפיתוח משפיע על החיים בעיר

כאשר יישוב צומח בקצב מהיר, ההשפעה עליו גדולה מאוד – וראי כשמדובר במקום כמו באר יעקב, מושבה שקטה שהפכה למוקד ביקוש מרכזי. כיצד העיר מתמודדת עם כל זה? כבר ציינו כי באר יעקב נהנית מנגישות לכבישים מרכזיים (אחת הסיבות לביקוש הגדול אליה בשנים האחרונות), ובעתיד מתוכנן לעבור בה קו מהיר של מערכת אוטובוסים להסעת המונים, "הקו החום" שהיה במקורו חלק מהרכבת הקלה של גוש דן. המשמעות היא שבאר יעקב תהיה נגישה עוד יותר – אך כרגע היא סובלת מעומס בכמה אזורים בתוך העיר.

"לצמיחה המהירה של העיר יש השפעה על התשתיות ועל התנועה", מאשרת מרציאנו. האקליפטוס לדוגמה מתלוננים על עומסים בכניסות מהשכונה, ביציאת ממנה ובתוכה בשעות העומס. בחלקים האלה של היום יש פקקים כבדים. אלו חבלי לידה, כיוון שכמות גדולה של דיירים התאכלסו באזור באר יעקב בתוך זמן קצר, והשכונה עדיין לא הושלמה. עם כל ההיערכות מסביב, נוצר עומס. היום הפקקים העיקריים הם בכניסה לכבישים המהירים 431 וכביש 1. "בהתחלה היו הרבה תלונות של תושבים, אך הרשות המקומית נתנה לכך מענה הולם, כולל היענות של ראש העיר ברמה האישית. לגבי בתי ספר, יש מספיק, העירייה נערכה".

העתיד

עוד 1,207 דירות

מסובסדות בבאר יעקב

הגרשמים הרבים לדירות במחיר מסובסד בבאר יעקב יודעים מדוע הם עושים זאת: בקרוב אמורה להשתנות תוכנית "דירה בהנחה" ולהתמקד בעיקר בפריפריה, על ידי כך שערם שבהן המחיר הממוצע למ"ר גבוה מ-20 אלף שקל, נכון לסוף שנת 2024, יישארו מחוץ לתוכנית. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להחרוג מכך ערים שבהן המחיר הממוצע למ"ר הוא עד 24 אלף שקל. השינוי המדובר נכנס לתוקף, למעשה, מהיום.

בבאר יעקב המחיר הממוצע למ"ר עבר בעת האחרונה את הרף של 25 אלף שקל, כך שהיא צפויה להישאר בחוץ. המשמעות: ההגדרה הנוכחית תהיה אחת האחרונות שבהן יוצעו דירות במחיר מסובסד בבאר יעקב. העניין לא יהיה מידי: כאמור, עד היום שווקו במסגרת מכרזי "מחיר מטרה" 3,446 דירות בבאר יעקב, ומתוכן נכללו בשלוש ההגדרות שבהן משתתפת העיר 2,239 יח"ד – כך שבמלאי נותרו עוד 1,207 יח"ד. שמחכות להיכלל בהגדרות הבאות. מספר זה מצוי להספיק להגדרה אחת או שתיים לכל היותר (בהתבסס על היקף יחידות הישנות ויתר, כמו שהוצעו בבאר יעקב בכל אחת מההגדרות הקודמות).

על יצירת מאגר הדירות עבור תוכנית ההגדרות "דירה בהנחה". לשם השוואה, באותה תקופה – מתחילת שנת 2015 – שווקו בהצלחה בבאר יעקב רק עוד ארבעה מכרזים פומביים רגילים, קרי שלא במסלולים המייעדים את הדירות לתוכניות הסכסוד הממשלתיות, עם 658 יח"ד בלבד. מתוכם, רק מכרז אחד, עבור 100 יח"ד, מיועד לבנייה רוויה (בניית מגורים צפופה), והשאר מיועדים לבתי אבות ולדיור להשכרה ארוכת טווח.

"בכל פעם שיש הגרלת דירות בהנחה שכלולה בה באר יעקב, מרגישים האטה בהתעניינות", מספרת מרציאנו על ההשפעה של תוכנית "דירה בהנחה" על השוק המקומי. "ההגדרות מוסיפות עוד אנשים שיושבים על הגדר ומחכים לראות אם זכו. באר יעקב היא אזור ביקוש מרכזי, ואנשים עומדים בתור כדי לזכות בדירה בהנחה – בעיניהם זו עסקה מאוד משתלמת."

"יש לנו היום בעיר כמה פרויקטים שבהם כבר אפשר למכור את הדירות (בתוכניות הסכסוד הממשלתיות) ישנו איסור מכירה של דירה זוכה למשך חמש שנים מקבלת טופס 4 או שבע שנים מיום ההגדרה, המוקדם מכיניהם - 1). וכבר רואים שיש היצע למכירה במקומות הללו. בשכונות האקליפטוס, שנבנית בימים אלו על שטח מחנה צריפין לשעבר, וגם בשכונת כוכב הצפון, אפשר לראות דירות למכירה שבעליותן זכו בהן בהגדרות. מבין אלו שעוד לא יכולים למכור את הדירה, יש הרבה מאוד שמשכירים. יש גם כאלו שגרים בדירה שזכו בה, אבל אפשר למצוא הרבה מאוד דירות להשכרה בפרויקטים האלה. לא מעט זוכים רואים בזכיה שלהם אפיק השקעה, בטח אנשים שמתגוררים בצפון הארץ או בדרום וזכו בדירה דווקא בבאר יעקב".

עוד זווית

דירה בהנחה: איך יודעים באיזה יישוב לבחור - ואיך נערכת ההגדרה?

הבינוי והשיכון. המחשב שבו מבוצעת ההגדרה אינו מחובר לכל תשתית מקוונת או חיצונית, וכך רמת האבטחה בו מוגברת. ההגדרה כולה מפותחת על ידי ועדת ההגדרות. כל הזוכים מקבלים הודעה על זכיותם באותו זמן, באופן אוטומטי. לאחר מכן הקבלן הרלוונטי יקבל את פרטיהם, ובהמשך יזמן אותם לכנס הסברה – שלאחריו יתקיימו פגישות אישיות לטובת בחירת דירה וחתימה על חוזה.

מניסיון של ההגדרות הקודמות למדנו כי לעתים חולפות שנים רבות עד שהזוכים בהגדרה יקבלו את הדירה, ואפילו את ההזמנה לבחור ולקנות אותה.

בשל עובדה זו כדאי לחשוב היטב באילו שלושה יישובים לבחור, משום שאם אדם מעוניין לזכות בדירה ביישוב ספציפי, אך בבחירתו כלל יישוב גדול יותר, ראשית תיערך ההגדרה לאותו יישוב גדול. אם אותו אדם יזכה, הוא לא ייכלל ביתר ההגדרות שיערכו בהמשך. במשך הבינוי והשיכון מציגים כי שמורה להם הזכות לשנות את סדר ההגדרות הסופי.

הודעה אוטומטית

ההגדרה עצמה נעשית באמצעים ממוחשבים באופן מלא, על גבי תוכנה שפותחה לצורך כך במשרד

דירות בכ" 25 אלף שקל למ"ר". התקרבות אל תית נרשמה בגזרת ההתחדשות העירונית בבאר יעקב, בין היתר בזכות העלייה במחירי הדירות בעיר שהוסיפה לכראיות הכלכלית. באפריל השנה ניתן היתר בתנאים לשלב הראשון של פרויקט פינוי בינוי בעיר, שמקדמות החברות ענב וקבוצת אלמוג במתחם הרצל. התב"ע שאושרה למתחם כוללת 1,880 יחידות דיור, שייכנו ב-25 בניינים, ועוד שטחי מסחר ומבני ציבור, אולם בינתיים מתקדם רק מתחם A, שבו ייבנו 282 דירות חדשות, בשלושה מגדלים בני 24 קומות. בזכות שטחים פנויים הכלולים בתוך שטח התוכנית, חלק מהביצוע ייעשה בשיטת בינוי פינוי (כלומר קודם יבנו את הבניינים ואז יעבירו אליהם חלק מהדיירים), וחלקו בפינוי בינוי. בשלב זה, עתידים להתאכלס כ-64 בעלי דירות ותיקות במתחם. ההתקדמות במתחם B עוד רחוקה.

השינוקים

כ" 7,500 יח"ד רק

במסלולים המסובסדים

מתברר כי העיר באר יעקב היא אחת החביבות על תוכניות הסכסוד הממשלתיות השונות לאורך השנים: מאז יצאה לדרך תוכנית "מחיר למשתכן" בשנת 2015, בתקופתו של שר האוצר משה כחלון, שווקו בעיר 7,497 יח"ד רק במסלולים המיועדים לתוכניות הסכסוד הממשלתיות.

כך, בין השנים 2017 ל-2019 שווקו בעיר 3,027 יח"ד במסגרת תוכנית מחיר למשתכן; בשנת 2021 שווקו בעיר 1,024 יח"ד במסגרת מסלול "דיור במחיר מופחת"; ומשנת 2022 עד היום שווקו בעיר עוד 3,446 יח"ד במסגרת "מחיר מטרה", המסלול אשר אחראי כיום

לכל היישובים. באר יעקב היא העיר שכמות הנרשמים אליה היא הגדולה ביותר בהגדרה זו, כמוכר, ונגרש כי ההגדרה עודנה בעיצומה ונמשכת עד 14 בספטמבר. המשמעות היא שמספר הנרשמים להגדרות בבאר יעקב עוד עשוי לגדול בכמה אלפים. באר יעקב השתתפה גם בהגדרות אפריל 2023, ההגדרה החמישית של "דירה בהנחה", אז הוצעו 883 דירות בהנחה. בהגדרה זו נרשמו 40,177 משקי בית רק לפרויקטים בבאר יעקב. בהגדרה הראשונה של "דירה בהנחה" במתכונתה הנוכחית, שנפתחה במרץ 2022, נרשמו 38,286 משקי בית – ואלו התמודדו על 512 דירות. בסך הכול הוצעו בשלוש ההגדרות יחד 2,239 יח"ד במחיר מסובסד בבאר יעקב, והתמודדו עליהן 117,682 משתתפים – מספר לא סופי, שכן ההגדרה הנוכחית עדיין בעיצומה.

הצמיחה

יותר מ-20 אלף תושבים בשני עשורים

באר יעקב החלה את דרכה כמושבה הממוקמת בין ראשון לציון ללוד ולרמלה. בשנות ה-80 התגוררו בה פחות מ-5,000 תושבים, ועד לשנת 2005 היא לא חצתה את רף עשרת אלפים תושבים. השינוי חל בשנים שלאחר מכן, אז הפכה המושבה לנגישה יותר, בעיקר עם פתיחתו של כביש 431 בשנת 2009, ולכך תרמה גם תחנת רכבת ישראלי שנפתחה בצמוד לעיר עוד בשנת 2001.

באר יעקב החלה לצמוח בקצב גבוה, ובעבור שני עשורים כבר הוסיפה לעצמה יותר מ-20 אלף תושבים, והגיעה לסביבות 30 אלף תושבים בשנת 2021. באותה שנה הכריזה שרת הפנים דאז, איילת שקד, על הפיכתה של באר יעקב לעיר. כיום מתגוררים בה קצת יותר מ-38 אלף תושבים, ותוכנית המתאר שלה, שאושרה בשנת 2020, מיועדת לאפשר את צמיחתה ל-85 אלף תושבים עם כ" 26 אלף יח"ד.

הביקוש לדירות בבאר יעקב עלה מאוד עם השנים, ובהתאם, גם מחירי הדירות עלו משמעותית. אם בתחילת שנת 2011, כך על פי אתר מדרל, המחיר הממוצע של דירה שנמכרה בבאר יעקב עמד על 142 מיליון שקל, במחצית שנת 2025 המחיר הממוצע עמד על כ" 3 מיליון – עלייה של כ" 112% ב-15 השנים האחרונות. באותה תקופה, על פי נתוני מדרל, עלו מחירי הדירות בישראל כולה ב" 92%.

"אחרי תקופה של כמה שנים שבה המחירים בעיר רק עלו, בשנה האחרונה יש עצירה", אומרת שמחה מרציאנו, זכיינית אנגלו סכסון מניף באר יעקב. "נכון להיום בפרויקטים החדשים המחירים הם סביב 29 אלף שקל למ"ר. בשכונות שכבר מאוכלסות כמה שנים, כמו שכונת צמרות, מדובר על 28 אלף שקל למ"ר, ובשכונות הישנות יותר, כמו שכונת פארק המושבה המאוכלסת כבר יותר מעשור, אפשר למצוא