



נדל"ן

מלחמה? פריפריה רחוקה? אופקים היא העיר הצומחת בישראל

צילום: אליהו הרשקוביץ, אנימציה: שמוסית רסולייב

הכביש המקוצר לבאר שבע, הרכבת לתל אביב והטבות המס האטרקטיביות עשו את שלהם — והבנייה באופקים מתבצעת בקצב מסחרר, שיכפיל את מספר תושביה תוך כמה שנים. בקרוב גם ייפתחו בה שלושה מרכזים מסחריים ורשתות השיווק נכנסות למרוץ חימוש, אבל אחת התושבות מעידה: "בשבת נוסעים לבאר שבע או לאשקלון, כי אין באמת מה לעשות כאן"

סימי ספולטר  לעקוב

2025 במאי 02 • 06:22

בלב אופקים, מול המרכז המסחרי היחיד בעיר, שוכן על כ-13 אלף מ"ר מבנה חד קומתי גדול ונטוש. עד 1986 שכן בו מפעל הטקסטיל אופ־אר, שפירנס מאות מתושבי העיר. בשנים הקרובות, לאחר כ-40 שנה שבהן היה פיל לבן, הוא צפוי להפוך בעצמו למרכז מסחרי, כחלק מצמיחה מואצת שחוזה אופקים. הפריחה של העיר כוללת הקמה של שכונות חדשות, שצפויות להכפיל את אוכלוסייתה בתוך כמה שנים.

יחד עימן יגדל ויתרחב היצע המסחר, השירותים והבילויים, עם שלל רשתות גדולות מכל התחומים.

אפילו טבח 7 באוקטובר, שבו נרצחו באופקים 52 אזרחים ואנשי כוחות הביטחון, לא עצר את הרכבת הדוהרת של התפתחות העיר. תחושת הביטחון בקרב התושבים חזרה לעצמה במהירות, והביקוש לדירות בעיר לא ירד, אלא להפך. ב-2024 הייתה אופקים העיר השלישית בישראל במספר התחלות הבנייה, עם כ-2,500 דירות, כשלפניה רק תל אביב וירושלים, והקצב עוד צפוי להאיץ ב-2025. בשנים האחרונות אוכלסו שתי שכונות חדשות: חורשת נוח, הצמודה לתחנת הרכבת, החלה להתאכלס מיד לאחר פרוץ המלחמה ומכ-1,100 הדירות בה אוכלסו כבר 75%. אכלוסה של שכונת הפארק החל ב-2022, והיא צפויה להכיל 1,400 יחידות דיור. את שכונת הפארק יזמה ותיכננה חברת י.ח. דמרי, שהייתה מהראשונות מקרב הקבלנים הגדולים להמר על הנגב המערבי. "כחלק מהפעילות של דמרי בפריפריה, בנינו במשך שנים כמעט לבד באופקים", אומר אמיר כהן, מנהל השיווק והמכירות בחברה. אבל בשנים האחרונות המצב שמתאר כהן השתנה, ושורה ארוכה של יזמים וקבלנים החלו להתעניין בעיר וזכו בפרויקטים שונים. גולת הכותרת של השינוי הזה מתרחשת בשכונת אפיקי נחל, שאושרה ב-2018 ומרחיבה את אופקים אל מעבר לנחל אופקים לכיוון באר שבע. בתוך חמש שנים היא צפויה לאכלס קרוב ל-30 אלף תושבים חדשים ב-7,400 יחידות דיור.

במקביל, בנובמבר 2024 אישרה הוועדה המחוזית דרום תכנית שלב ב' לשכונה, הכוללת 5,800 יחידות דיור שישווקו בשנים הקרובות. כך בסופו של דבר השכונה כולה צפויה לאכלס כ-50 אלף תושבים. השכונה נהנית מגישה לכביש החדש שנפתח לפני כשנתיים ונקרא על שמו של משה כחלון, שאישר את מימונו כשכיהן כשר האוצר ב-2018. הכביש מקצר דרמטית את זמן הנסיעה מבאר שבע לאופקים לעשר דקות.

"פתאום אופקים נהפכה לשכונה בבאר שבע מבחינת המרחק", מתארת את השינוי אפרת איבגי, אחראית תחום צמיחה דמוגרפית בעיריית אופקים. "רוב התושבים החדשים פה מגיעים מבאר שבע, גם אני עברתי לפה לפני כמה שנים מבאר שבע. בסוף משפחה שמגיעה מבאר שבע לא צריכה לשנות את מרכז החיים שלה. אופקים יודעת להציע כיום את כל מה שבאר שבע מציעה ויותר, והם יכולים להמשיך לעבוד איפה שהם עבדו בבאר שבע, זה לא משנה להם אם הם יעמדו בפקק בתוך באר שבע בדרך לעבודה או יסעו מאופקים".

ואולם בנוסף לחזות המוצלחת שמציגה איבגי, יש להגירה מבאר שבע לאופקים סיבה כלכלית גרידא. תושבי אופקים נהנים מהטבת מס שמקבלים תושבי הנגב המערבי, ששווה הרבה מאוד כסף. היא מעניקה להם זיכוי ממס הכנסה של 18%, עד לתקרת הכנסה שנתית של 260 אלף שקל. הטבה זו מציבה את אופקים בין הערים המובילות בישראל בשוויי ההטבות, לצד ערים כמו שדרות, דימונה וירוחם. לעומת זאת, ביישובים סמוכים, שיעור ההטבה נמוך יותר. בנתיבות, למשל, הזיכוי הוא של 16% עם תקרה של 226.6 אלף שקל, בעוד שבבאר שבע אין הטבה כלל.

צילום: אפרת מזור

"הטבת המס יחד עם הכביש הישיר לבאר שבע והרכבת הישירה לתל אביב נתנו תנופה לאופקים. משפחות מבאר שבע עושות חשבון שכבר עדיף לגור באופקים וליהנות מהטבת המס, שיכולה לשלם את המשכנתא או את רובה. זה אירוע משמעותי"
אמיר כהן, מנהל השיווק והמכירות ב.ח.דמרי

"הטבת המס יחד עם הכביש הישיר לבאר שבע והרכבת הישירה לתל אביב נתנו תנופה לאופקים", אומר כהן. "משפחות מבאר שבע עושות חשבון שכבר עדיף לגור באופקים וליהנות מהטבת המס, שיכולה לשלם את המשכנתא או את רובה. זה אירוע משמעותי".

לדברי כהן, בהתאם, בשנים האחרונות חלקם של המשקיעים מרוכשי הדירות בעיר ירד משמעותית. "בהתחלה, לפני כמה שנים, 50%-60% מהרוכשים היו משקיעים וכיום הם 15%-20%, כמו הממוצע הארצי. כל השכונות החדשות מתוכננות טוב, עם עורקי תחבורה טובים וקרבה לרכבת. בישראל הכל זה אלטרנטיבות — אין כיום כמעט דירות מרווחות של ארבעה חדרים עם טבע ומרחבים מסביב ב-1.5 מיליון שקל, זה ייחודי לאופקים".

"גרנו בבאר שבע הרבה שנים בשכירות ולאופקים הגענו לפני ארבע שנים", אומרת כרמית כהן (33), אמנית שמייצרת מוצרים מעץ הנשואה לבר (34), עובד אינטל, שלהם שני ילדים קטנים. "בהתחלה חיפשנו לשכור דירה באופקים. כשראינו את הדירה בבניין לפני אכלוס, והבנו שיש כאן הרבה זוגות צעירים מבאר שבע, החלטנו לקנות במקום. קנינו דירת ארבעה חדרים ב-1.2 מיליון שקל, עם עזרה מההורים.

"רוב המשפחות בבניין שלנו הן מבאר שבע. המקום יותר רגוע, יש ווליום יותר נמוך בכבישים ובכל מקום, וגם הטבת המס משחקת תפקיד. ב-2023, אחרי 7 באוקטובר, יצאנו לרילוקיישן באירלנד מהעבודה של בר באינטל, אבל בשנה האחרונה החלטתי שאני רוצה לחזור — ולא היה לנו ספק שנחזור לאופקים, לא התלבטנו לרגע".

"בהתחלה, כשחשבנו על אופקים, היו לנו הרבה סטריאוטיפים בראש, אבל באנו לסיבוב וראינו עיר מטופחת עם שבילי אופניים ואוכלוסיה מגוונת. בשכונות החדשות יש מיקס בריא בין זוגות צעירים שזכו במחיר למשתכן למשפחות שבאות מבאר שבע או ערים אחרות"

חמישה חדרים ב-1.6 מיליון שקל

ב', שעברה לאופקים עם בן זוגה לפני כשנתיים, היא מרצה במכללה בדרום הארץ, ובן זוגה עובד כמפתח תוכנה בחברה גדולה באזור

המרכז. "מה שמשך אותנו זה החיבור והקרבה לבאר שבע, רכבת למרכז ומחירי דיור אטרקטיביים", היא מספרת. "קנינו פה לפני כמה שנים דירת גן גדולה עם חמישה חדרים ב-1.6 מיליון שקל. במחיר כזה בבאר שבע יכולנו לקנות או דירה ישנה או דירת שלושה חדרים".

עיון בנתוני רשות המסים מגלה כי מחירי הדיור באופקים חוו עלייה משמעותית בשנים האחרונות. כך, דירת חמישה חדרים באחת השכונות הוותיקות נמכרה באחרונה ב-1.7 מיליון שקל, עלייה של 22% לעומת המחיר שבו נקנתה רק ב-2020, 1.39 מיליון שקל. גם מחיר דירת ארבעה חדרים חדשה באפיקי נחל, שתהיה מוכנה בעוד כשנתיים, נמכרת ב-1.7 מיליון שקל, בעוד דירה דומה באותו פרויקט נמכרה בתחילת 2024 תמורת 1.58 מיליון שקל.

בנייה בשכונת אפיקי הנחל, אופקים. "לפני כמה שנים המשקיעים היו 50%-60% מהרוכשים. כיום הם 15%-20%" צילום: אליהו הרשקוביץ

עליית מחירי הדיור באופקים תודלקה לא מעט בסיוע מבצעי מימון אגרסיביים של היזמים. לפי סקירה שפירסם הכלכלן הראשי במשרד האוצר לפני כמה שבועות, אופקים מובילה בשנה האחרונה בכל הקשור לדירות חדשות שנמכרו עם הטבות מימון: לא פחות מ-55% מהדירות שמועד האכלוס שלהן הוא בעוד יותר משנה נמכרו עם הטבה משמעותית, שכוללת תשלום של עד 20% מהמחיר בלבד במועד הרכישה והשאר במועד האכלוס.

ההחלטה של ב' ובן זוגה לעבור לאופקים הגיעה, לדבריה, לאחר שהשניים סיירו בעיר והתרשמו לטובה. "בהתחלה, כשחשבנו על אופקים, היו לנו הרבה סטריאוטיפים בראש, אבל באנו לסיבוב וראינו עיר מטופחת עם שבילי אופניים ואוכלוסיה מגוונת. בשכונות החדשות יש מיקס בריא בין זוגות צעירים שזכו במחיר למשתכן למשפחות שבאות מבאר שבע או ערים אחרות".

לדברי ב', האופי המסורתי של העיר לא מפריע להם. "השכונה שבה אנחנו גרים דומה לבאר שבע, ובשבת אנחנו בדרך כלל נוסעים עם הילדה לבאר שבע או לים באשקלון, כי אין באמת מה לעשות בעיר. גם כדי לעשות קניות בשבת אנחנו נוסעים לסניף של טעם בבאר

שבע, זו נסיעה של 20 דקות. אנחנו לא רואים בזה חיסרון גדול, יש אנשים שחיים במושב וצריכים לנסוע תמיד 20 דקות לסופר".

"כשניסיתי להביא מותגים, כמה מהם אמרו לי 'זה פריפריה', או 'אין מספיק תושבים', והיו כאלה שאמרו שניסו בעבר וזה לא הצליח. לא נוכל להביא את זארה, אבל אנחנו שואפים להביא את המותגים הכי חזקים ולייצר מקום בילוי ופנאי, כי כיום אין ממש מקומות בילוי בעיר".
מעין כהן, מנהלת GT סנטר באופקים

"העיר סבלה 20 שנה מתת־מסחר"

הבנייה המואצת מביאה עימה הזדמנויות כלכליות. אופקים, שבמשך שנים הייתה שממה מבחינת מסחר ובילויים, ועד לפני כמה שנים לא היה בה אפילו בית קפה ראוי, חווה בשנתיים האחרונות תנופה גם בגזרה הזאת, עם פתיחת סניפים של רשתות מזון כמו שפע ברכת השם וסופר סמדר, לצד שורה של בתי קפה ומסעדות. המגמה תגיע לשיא בחודשים הקרובים עם פתיחה צפויה של שני מרכזים מסחריים חדשים.

המרכזים הללו, שהראשון מהם ייפתח כבר בחודש הבא, הם שני מתחמי GT סנטר שבבעלות משותפת של חברת GT סנטר ורמי לוי. המתחמים ממוקמים זה לצד זה באזור התעשייה החדש במערב העיר, ומשתרעים על 14 אלף מ"ר. המתחם הראשון יכלול בעיקר רשתות מזון ואלקטרוניקה, והמתחם השני שייפתח בעוד כחודשיים יכלול בעיקר רשתות אופנה. במקביל נבנה במרכז העיר מרכז מסחרי בשם סנטרל. הוא משתרע על 10,000 מ"ר של האנגרים, ששימשו לאחסון של סחורות עבור מפעלים ועברו הליך של הסבה.

פתיחת שלושה מתחמים כאלה בבת אחת היא אירוע משמעותי לעיר כמו אופקים, המסמן מעין מרוץ חימוש עסקי שנפתח בה. המרוץ הזה נהפך לחם במיוחד בכל הנוגע לרשתות שיווק, אחרי עשורים שבהן רק

שלוש רשתות החזיקו סניפים בעיר — ויקטורי, מחסני השוק ושופרסל. לפני כשנה נפתח בעיר סניף של רשת שפע ברכת השם, ובחודשים הקרובים ייפתחו שני סניפים גדולים במיוחד של רמי לוי וקרפור. גם רשת יוחננוף זכתה במכרז באזור התעשייה, ואם לא די בכל זה — רשת מחסני השוק קיבלה את אישורה של רשות התחרות ותפתח סניף נוסף בעיר.

כך, בתוך כמה חודשים יוכפל מספר הרשתות שפועלות בעיר על פני עוד כ-10,000 מ"ר. לצד אלה גם בגזרת רשתות הסטוק צפויה תחרות משמעותית: בום דן דיל ומקס סטוק יפתחו סניפים גדולים בעיר, לצד הרשתות זול סטוק והסטוק שכבר מחזיקות בה בסניפים.

האם יש הצדקה כלכלית לכל אלה? אדם בעל היכרות עם התנהלות המגזר העסקי בעיר סבור שכן: "גם כשפתחו כמה מתחמים בנתיבות אמרו שזה הרבה מדי, וטעו. יש פה שוק חופשי. מי שייצטרך לסגור — יסגור, אבל קבלנים בונים בניינים חדשים ויש שכונות שכבר מאוכלוסות. העיר סבלה 20 שנה מתת־מסחר. לפי נתוני סליקה של חברות כרטיסי האשראי, תושבי אופקים מגהצים רק ב-25% מהמקרים בעיר, ורוב הפעילות הכלכלית נעשתה עד כה מחוצה לה. אנשים התרגלו לצאת לבאר שבע ולנתיבות, וזה כנראה ישתנה עכשיו".

מעין כהן, שמנהלת את מרכזי GT סנטר באופקים, אומרת כי החברה בטוחה שיש מספיק ביקוש בעיר. "אנחנו היינו מחלוצי המסחר בנתיבות. הרעיון הוא לעשות משהו דומה גם באופקים, ולהביא חנויות שאין בה כיום. הסתכלנו על הוצאות האשראי בנתיבות, ורוב הצרכנים הם מבחוץ — מאופקים ויישובים באזור. הרעיון הוא להשאיר את התושבים האלה בתוך העיר".

למרות זאת, כהן מודה שלא כל המותגים מוכנים להיכנס לאופקים. "כשניסיתי להביא מותגים, כמה מהם אמרו לי 'זה פריפריה' או 'אין מספיק תושבים', והיו כאלה שאמרו שהם כבר ניסו בעבר וזה לא הצליח. אני מאמינה שכשהם יראו את הפדיונות של שאר המותגים

הם יצטרפו. ברור שלא נוכל להביא את זארה, אבל אנחנו שואפים להביא את המותגים הכי חזקים ולייצר גם בילוי ופנאי, לא רק מתחם של קניות אלא גם ערבים קהילתיים. כיום אין ממש מקומות בילוי בעיר".

"אין פה מתח בין הקבוצות, יש הרמוניה. אפשר לנסוע בעיר בשבת, אבל היא מחזיקה בצביון מסוים. יכול להיות שמי שיגיע לעיר יגיד 'איזו באסה ששום דבר לא פתוח בשבת', אבל מי שרוצה קניות בשבת יוכל למצוא במרחק נסיעה קצרה כל דבר" אפרת איבגי, אחראית תחום צמיחה דמוגרפית בעיריית אופקים

רצון למשוך קהלים לא־חרדיים

אופקים הוקמה ב-1955 כמעברת עולים, ומאז עברה מהפך דמוגרפי, פיזי וכלכלי. בשנותיה הראשונות שוכנו בה עולים מצפון אפריקה, רומניה, הודו, פרס ועיראק. עד לשנות ה-90 מרבית התושבים עסקו בתחום הטקסטיל בשורת מפעלים בעיר ובסביבה. לאחר ביטול מכסי המגן וקריסת הענף בישראל, החליפו את המפעלים הללו מפעלים בתחומים אחרים, כמו תעשיית הטואלטיקה של החברות שניב וקלין.

בשל המצב הקשה של קופת העירייה, מ-2007 ועד 2013 ניהלו את העיר ועדות קרואות. ב-2013 נבחר נציג הליכוד יצחק (איציק) דנינו לראשות העיר, שמהר מאוד הבין כי חלק גדול מהבעיות שהביאו את אופקים למינוי ועדה קרואה יפתרו רק אם תיווצר הגירה חיובית של אוכלוסיות חדשות. הוא החל לחתום על הסכמי גג עם הממשלה להקמת שכונות חדשות.

אף שדנינו אולי לא יודה בכך, לטענת לא מעט גורמים בעיר חלק גדול מהמוטיבציה לבניית השכונות היה הקטנת חלקם היחסי של החרדים באופקים. "זה לא שדנינו לא רוצה את החרדים, הוא פשוט רוצה אוכלוסייה מעשירי סוציאקונומי גבוה יותר", אומר מקור בעיר שמכיר מקרוב את התנהלות העירייה בנושא.

לפי ניתוח של מכון טאוב, החרדים היו 34% מתוך 27 אלף תושבי העיר ב-2017. כיום, עם 40 אלף תושבים, הנתח ירד לפי הערכות מתחת ל-30%, ועם אכלוס השכונות החדשות צפוי חלקם לרדת עוד יותר.

בהתאם, בשנים האחרונות עלה שיעור מסיימי הבגרות בעיר מ-40% ל-52% — עדיין נמוך מהממוצע הארצי, אבל המגמה חיובית. גם שיעור התעסוקה עלה בשנים האחרונות והוא ברמה דומה לממוצע הארצי, ואילו שיעור מקבלי קצבת האבטלה ירד ל-0.8%, בדומה לממוצע הארצי, אחרי שנים שבהן היה גבוה.

בר (מימין) וקרמית כהן עם ילדיהם. "אם אני צריכה תרופה בשבת אני נוסעת לבאר שבע"

רמז לרצון למשוך בעיקר קהלים לא חרדיים ניתן ללמוד מהתכנון בשכונות החדשות. אף שהן נכללו בהגרלות מחיר למשתכן ומחיר מטרה, שחלק מהזוכים בהן חרדים, הבניינים תוכננו ללא מרפסות סוכה והם גבוהים, לעיתים אפילו יותר מעשר קומות — תכנון שנחשב לכזה שלא מתאים לאוכלוסייה חרדית. התכנון גם לא כולל בתי כנסת ומקוואות רבים. "יושב פה ראש עיר שייאמר לזכותו שהוא מצליח להביא אותנו לחזון שנכתב בתחילת הדרך: מרכז חיים שוקק. כשהוא מתכנן פה שכונות זה בעיקר לצעירים, וזה אומר הרבה גינות ובתי ספר", אומרת איבגי.

למרות זאת, לדברי איבגי, חנויות לא יהיו פתוחות בשבת בעיר. "אין פה מתח בין הקבוצות, באמת שיש פה הרמוניה, אפשר לנסוע בכל העיר בשבת, אבל העיר מחזיקה בצביון מסוים. יכול להיות שמי שיגיע לעיר יגיד 'איזו באסה ששום דבר לא פתוח בשבת', אבל מי שרוצה קניות בשבת יוכל למצוא במרחק נסיעה קצרה כל דבר".

"באחרונה חזרנו לעיר, ובשכונת הפארק שבה אנו גרים אנחנו לא מרגישים את הצביון הדתי", אומרת קרמית כהן. "כן באסה שאין אפילו איזה סופר־פארם פתוח בשבת, ואם אני צריכה תרופה אני מוצאת את עצמי נוסעת לבאר שבע. עדיין לא התחלנו לחפש בתי ספר, אבל

אנחנו שומעים דברים טובים על האפשרויות בעיר ואני לא חוששת בנושא הזה".

לחצו לקבלת עדכונים בנושא:

- + בנייה
- + דיור
- + פריפריה

הצג עוד

דיוורים | מערכת | הנהלה | תנאי שימוש | רכשו מינוי | ביטול מינוי
דיגיטלי | שאלות ותשובות | צרו קשר | פרסמו אצלנו | הצהרת נגישות

חדשות, ידיעות מהארץ והעולם - הידיעות והחדשות בעיתון הארץ. סקופים, מאמרים, פרשנויות ותחקירי עומק באתר האיכותי בישראל
© כל הזכויות שמורות להוצאת עיתון הארץ בע"מ