



# ניתוח הנתונים של הגרלת 'דירה בהנחה'

## הגרלת דצמבר 2024 – חנוכה תשפ"ה

ההגרלה הנוכחית של דירה בהנחה שהתפרסמה בערב חנוכה, שונה מההגרלות שפורסמו עד כה. לא מבחינת הרווחים, שכן הזוכים המאושרים צפויים לרווח משמעותי שינוע בין 350 אלף לשמונה מאות אלף שקל, אבל בסיכויים להגריל דירה – התוצאות עומדות להיות מאד מאכזבות.

ניקה לדוגמא את בית שמש: הרווח הממוצע לכל מי שיזכה בדירה יעמוד על כ-700 אלף שקל, אבל הסיכוי שבן מקום יזכה בדירה עומד על 1 ל-40, וזה כבר נחשב למצב טוב – שכן הסיכוי למי שלא בן מקום עומד על 1 ל-200. 0.05% בלבד. הנתונים נכונים לשעת כתיבת השורות. אגב, מי שיזכה בצפת ירוויח ככל הנראה הכי הרבה (זו הגרלה מהשרידים האחרונים למחיר למשתכן), אבל הסיכוי להגריל הוא אפסי ממש.

אם לא די בכך, ההגרלה כולה כוללת כ-3,900 יחיד, מתוכן 682 דירות באום אל פאחם (נכון לשעת כתיבת השורות, כל מי שירשם – יזכה...), נצרת עם 148 דירות – שכמובן לא רלוונטיות לציבור היהודי. מיתרת הדירות שנשארו בהגרלה צריך לקזז את בני המקום שזוכים לעדיפות (מישהו יודע להסביר למה?), חיילי מילואים שגם להם יש עדיפות – ואח"כ כל עם ישראל

משכן התורה, ברחובות גולן ויודפת יש עשרות דירות השייכות לחרדים שחלקם מגיעים לגור בימים אלה.

סיכויי הזכייה בנוף הגליל (נכון לשעת כתיבת השורות), הם מהגבוהים יחסית לשאר ערי הארץ. הציבור הכללי לא מביע התעניינות בעיר הזו ונרשמת הגירה שלילית לעפולה ולשאר ערי הסביבה – לעומת רבים בציבור החרדי שמנצלים את ההזדמנות לרכישת דירות במחירים זולים. נתון חשוב נוסף: בניגוד לערים אחרות, ראש העיר, רונן פלוט, מעודד את ההגירה החרדית לעיר ובבחירות האחרונות נכנסו שני נציגים חרדיים למועצת העיר, ומקווים שהקהילה החרדית תמשיך להתפתח ולשגשג במקום.

### רווחים לעומת הסיכויים

כדי לבצע חישוב נכון של תוחלת זכייה, כותב עו"ד נתי וולך (מצ"ב טבלת הנתונים שהוא ערך), אנו מכפילים את סיכויי הזכייה בסכום הרווח הצפוי, והיכן שהתוצאה יותר גבוהה, לשם לכאורה כדאי להירשם בהגרלה.

איך לנו מידע מלא על נוף הגליל, אבל לצורך הענין הסטטיסטי ניקח את תחשיב

שם היישוב	יח"ד	בני מקום	מחיר סופי דירת 4 ח' סופי	תחשיב מדלן למ"ר	שמאות רמ"י למ"ר	רווח ב% לפי מדל"ן	רווח ב% לפי רמ"י	סך רווח לפי רמ"י	סך רווח לפי שמאי רמ"י
אשקלון	719	252	1,150,000	17,600 *לפי שכונה	16,137	1.53	1.40	610,000	463,700
אום פאחם	682	341	796,400	-----	11,005	-----	1.38	-----	304,098
נוף הגליל	444	222	1,078,142	14,400 *לפי שכונה	15,186	1.34	1.41	362,000	440,458
אופקים	417	209	674,500 *מענק כלול	13,600	12,177	2.02	1.70	685,500 *מענק כלול	543,200
חיפה	269	94	1,610,000	22,000 *לפי שכונה	21,133	1.37	1.34	590,000	503,300
בית שמש	237	83	1,595,000	23,400 *לפי שכונה	21,605	1.47	1.35	745,000	565,500
ירושלים	232	81	2,095,878	27,300 *לפי שכונה	24,375	1.30	1.16	634,122	341,622
באר שבע	205	82	979,000	13,400	14,064	1.37	1.43	361,000	427,400
מדל העמק	182	91	895,000	10,900	13,839	1.22	1.55	195,000	488,900
יהוד	166	58	2,494,511	25,800	29,281	1.03	1.17	85,489	433,586
נצרת	148	74	741,000 *מענק כלול	12,900 *לפי שכונה	11,440	1.74	1.54	549,000 *מענק כלול	403,000
דימונה	123	62	585,189 *מענק כלול	9,700	10,701	1.66	1.83	384,811 *מענק כלול	484,911
צפת	48	14	768,862 *מענק כלול	15,800	-----	-----	2.05	811,138 *מענק כלול	-----
רחובות	34	12	1,887,641 *מענק כלול	25,400	22,338	1.35	1.18	652,359	346,159
שדרות	19	5	717,748 *מענק כלול	13,200	12,571	1.84	1.75	602,252 *מענק כלול	539,352

כדי להבין מה המשמעות, קחו לדוגמא את בית שמש ואופקים, שתיהן מסומנות בהגרלות כ"צביון חרדי". בפועל, נכון ליום ראשון בערב, כמות גבוהה יחסית של מילואימניקים נרשמה לאופקים: 793 מתוך 6,125 נרשמים, בסה"כ - כ-13% לעומת זאת, בבית שמש נרשמו רק 611 מילואימניקים מתוך 8,898 נרשמים בסה"כ - פחות מ-7%. המגמות כמוכן יכולות להשתנות אבל זה רק ממחיש לנו עד כמה ההגרלה הנוכחית מורכבת ומאתגרת.

מצד שני, צריך לזכור שבהגרלה הקודמת כמעט מחצית מהדירות הוקצו לציבור החרדי, ולפי הכותרות בתקשורת הכללית נראה שבכל זאת במשך השיכון מישו עושה עבודה טובה בכל מה שנוגע לאפליה מתקנת. בעשור האחרון הציבור החרדי הופלה קשות בכל מה שנוגע לתחום הדיור, זאת בניגוד להחלטות ממשלה בנדון. אבל ברגע שמגיע שר חרדי ומנסה רק לתקן את האפליה, מיד כל כלי התקשורת יוצאים נגדו. בושה.

### הסיכוי בנוף הגליל

גורמים בקהילה החרדית בנוף הגליל ביקשו להדגיש את ההזדמנות שיש ברישום

צפת (K811 רווח)	צפת - אין נתונים	צפת (פי 2.05)	צפת - אין נתונים	צפת (פי 100%)
בית שמש (K745)	בית שמש (K565)	אופקים (פי 2.02)	אופקים (K543)	אופקים (100%)
אופקים (K685)	אופקים (K539)	שדרות (פי 1.75)	שדרות (K539)	נצרת 10.36%
רחובות (K652)	חופה (K503)	נצרת (פי 1.74)	חופה (K489)	נוף הגליל 6.07%
ירושלים (K634)	מגדל העמק (K489)	דימונה (פי 1.66)	מגדל העמק (K489)	דימונה 2.91%
אשקלון (K610)	דימונה (K485)	אשקלון (פי 1.53)	אשקלון (K485)	אשקלון 2.28%
שדרות (K590)	אשקלון (K464)	בית שמש (פי 1.47)	אשקלון (K440)	אופקים 2.23%
חופה (K549)	נוף הגליל (K440)	באר שבע (פי 1.37)	נוף הגליל (K440)	מגדל העמק 2.18%
נצרת (K602)	דימונה (K434)	חופה (פי 1.37)	חופה (K434)	חופה 1.32%
דימונה (K385)	באר שבע (K427)	רחובות (פי 1.35)	רחובות (K427)	בית שמש 1.22%
נוף הגליל (K362)	נצרת (K403)	נוף הגליל (פי 1.34)	נוף הגליל (K403)	באר שבע 1.21%
באר שבע (K361)	רחובות (K346)	ירושלים (פי 1.30)	ירושלים (K346)	ירושלים 1.0%
מגדל העמק (K195)	ירושלים (K342)	מגדל העמק (פי 1.22)	ירושלים (K342)	צפת 0.83%
יהוד (K85.4)	אום פאחם (K304)	יהוד (פי 1.03)	אום פאחם (K304)	יהוד 0.69%
אום פאחם		אום פאחם		שדרות 0.23%
				רחובות 0.13%

### עריכת הטבלה: עו"ד נתי וולך

בשכונה הצפונית (רסקו) סמוך למרכזי קניות, תחנות אוטובוס למרכזי הערים, ובעיקר בסמיכות לבית הכנסת המרכזי של הקהילה החרדית.

בשלב זה אמורים להיבנות בשכונה 555 דירות בארבעה מתחמים. 444 דירות מתוכן נמכרות לזכאי מחיר למשתכן (80%), גובה הבניה המאושרת 9 קומות, בבניה מדורגת בשתי כניסות (כניסה ומינס), תמהיל הדירות עדיין לא התפרסם וככל הנראה רוב הדירות יהיו בנות 4 חדרים, ברחוב גולן הסמוך יש כבר 4 בתי כנסת שישמחו לקלוט את התושבים החדשים, וכן ישיבת

להגרלה בעירם. לפי בדיקת הנתונים (פרטים בהמשך הטור) ההרשמה שווה גם מבחינה כלכלית, אבל לא פחות מכך בגלל האפשרות של לעבור לגור שם ולחזק את ההתיישבות החרדית בנוף הגליל.

בהגרלה הנוכחית ניתן יהיה לזכות בדירה בהנחה בקהילה החרדית המתפתחת במחיר של 870,000 ש"ח לדירת 3 חדרים. ארבעים חדרים באזור המיליון שקל. אלה מחירים שכבר כמעט לא קיימים בריכוזים חרדיים.

השכונה החדשה "המורדות הצפוניים" ממוקמת מאחורי רחובות גולן ויודפת

סיכויי הזכיה בנוף הגליל (נכון לשעת כתיבת השורות), הם מהגבוהים יחסית לשאר ערי הארץ. הציבור הכללי לא מביע התעניינות בעיר הזו, לעומת מתעניינים בציבור החרדי שמנצלים את ההזדמנות לרכישת דירות במחירים זולים

השכונות הספציפיות. בית שמש 23,400 למ"ר, ונוף הגליל 14,400 למ"ר. כלומר בבית שמש הרווח הצפוי 745 אלף שקל, ובנוף הגליל 362 אלף שקל.

קצת נחשב את תוחלת הזכיה בבית שמש (הרווח הצפוי כפול סיכויי הזכיה שעומדים כרגע על 1.38%) התוצאה: 10,281, לעומת תוחלת הזכיה בנוף הגליל (הרווח הצפוי כפול סיכויי הזכיה שעומדים כרגע על 6.93%) שעומד על 25,087. כלומר, תוחלת הזכיה בנוף הגליל היא פי 2.5 מאשר בבית שמש, ולכן לכאורה יש עדיפות להירשם בנוף הגליל.

אם נוסיף גם את דימונה למשוואה, אז לפי תחשיב רשות המסים המחיר למ"ר הוא 9,700 והרווח הצפוי הוא 384,811. אם נחשב את תוחלת הזכיה בדימונה (הרווח הצפוי כפול סיכויי הזכיה 3.23%), אז התוצאה היא: 12,429.

כלומר, נוף הגליל במקום הראשון עם תוחלת של 25,087, דימונה במקום השני עם תוחלת של 12,429, ובית שמש במקום השלישי הכמעט צמוד לדימונה, עם תוחלת זכיה של 10,281.

למסקנה: למי שהם בני מקום יש עדיפות במקום הראשון להירשם לעירם, מלבד רחובות שגם לבני מקום הסיכויים קלושים. מי שאינם בני מקום, המקומות הראשונים לבחירה הם אשקלון ואופקים (ראו הסבר בטבלה).

עו"ד וולך מדגיש, כי אין לו מסקנה חד משמעית ביחס לעיר השלישית, אבל לכאורה ההמלצות הן נוף הגליל, דימונה או בית שמש, עם יתרון מסוים לנוף הגליל. אם אתם מתכננים לעבור לגור שם, בוודאי שיש עדיפות לנוף הגליל.

חשוב להדגיש, כי אין בנכחם שום המלצה וכל אחד יעשה על פי שיקול דעתו.