

דעת מומחה

נתן שוורץ // מנכ"ל קבוצת נשר נדל"ן

עפולה עילית:

העתיד כבר כאן...

מבט מקצועי על המהפכה שמשנה את מפת הדיור החרדי בישראל

החרדי.

נתוני השוק מדברים בעד עצמם

במאזן ההגירה לשנת 2022, עפולה זכתה למקום השביעי הארצי בדירוג הערים עם הגירה חיובית. זהו נתון מדהים עבור עיר פריפריאלית, שמעיד על מגמה ברורה. מעל אלף משפחות חרדיות כבר עברו לעפולה עילית, ובשנים הקרובות צפויות להצטרף עוד למעלה משלושת אלפים משפחות נוספות.

המגמה הזאת לא מקרית. בעולם

הצפופות והיקרות, ומגדירה עבורן מחדש מושגים כמו איכות החיים וצמיחה קהילתית.

במהלך השנים האחרונות, ליוויתי עשרות משפחות במעבר לעפולה עילית, וחזיתי ממקור ראשון בשינוי הדרמטי שהעיר עברה. מי שביקר בעבר בעפולה וחזר כיום שוב, לא יכיר את המקום. התשתיות התפתחו, השירותים הורחבו, והחשוב מכל – התבססות של קהילה תורנית תוססת ומתפתחת בצעדי ענק המושכת אליה עוד ועוד משפחות איכותיות ממגוון קהילות חסידיות ותורניות בציבור

א רבים שמו לב לכותרת שפורסמה לפני כשבוע באתרים הכלכליים: חברת המידע העסקי BDI דירגה את עפולה כעיר הכי יציבה מבחינה פיננסית מבין כלל ערי הגליל והעמקים, ובסך הכול במקום ה-19 מתוך כשמונים ערים בישראל.

מדובר בהישג מרשים לעיריית עפולה, שמתחבר למגמה הכללית של העיר הצומחת ביותר בצפון הארץ. בעשור האחרון עפולה מעניקה למשפחות צעירות חלופה אטרקטיבית ונגישה לערי המרכז

להקמת קריית הממשלה בעפולה, שאמורה להתאכלס בשנת 2028. הפרויקט יוקם בסמוך לתחנת הרכבת בעפולה ולהיכל "הארנה" העתידי, והוא צפוי לרכז כעשרים משרדי ממשלה נפתיים וכן, בית משפט שלום חדש. היקף המבנים בקריה יעמוד על כ-13,000 מ"ר, מתוכם כ-11,000 מ"ר לקריית הממשלה וכ-2,000 מ"ר לבית המשפט, וזאת על שטח כולל של כ-43,000 מ"ר.

בנוסף, ייבנה חניון תת קרקעי עם 200 מקומות חנייה לעובדים במקום כאשר האורחים ייהנו מחנייה סמוכה. חברת 'דניה סיבוס' זכתה בתחילת השנה במכרז להקמת קריית הממשלה, וזאת בהיקף השקעה של

כחצי מיליארד ש"ח.

כשהמדינה משקיעה משאבים ניכרים במקום מסוים, זה משנה את כללי המשחק. ניקח לדוגמא את בית החולים העמק בעפולה, המדורג במקום השלישי בישראל במדד האיות של משרד הבריאות לשנת 2022, מדובר במרכז רפואי חדשני ומתקדם הזוכה לציונים מקצועיים גבוהים בדירוגים השונים, ומשרת כמיליון ישראלים מאזור הצפון. רק לאחרונה נכנסו 15 רופאים מבית החולים לרשימת הרופאים הטובים בישראל, על פי הדירוג של 'פורבס' 2025.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כבר הכלילה את עפולה בתוכנית ארצית להתחדשות



עפולה עילית הצליחה לפתח במהירות רשת רחבה של ישיבות, כוללים ובתי כנסת. מוסדות חינוך איכותיים מהקהילות המובילות הוקמו בקצב מרשים, מה שמעניק לרוכשים ביטחון שילדיהם יזכו לחינוך מתאים וסביבה הולמת.

שנאבקים בבעיות התחלתיות, כאן התשתית הרוחנית קיימת ומתפתחת ללא הפסקה, במקביל לפיתוח הפיזי המואץ. התוצאה היא קהילות חרדיות מבוססות ופעילות, שמושכות אליה עוד ועוד משפחות באופן טבעי.

המהפכה הלאומית ברמה המקומית

ההשקעה הממשלתית בעפולה מהווה הזדמנות היסטורית. במסגרת הסכם הגג, הוקצו למעלה ממיליארד שקלים לפיתוח תשתיות וסביבה למגורים ומסחר, כאשר המטרה השאפתנית היא להגדיל את העיר עד פי ארבעה מגודלה הנוכחי.

בקרב מאוד יחלו העבודות בשטח

הנדל"ן, כאשר רואים נתונים כאלה, זה בדרך כלל מעיד על יסודות חזקים - תעסוקה, חינוך, איכות חיים ופוטנציאל עתידי. עפולה עילית מספקת את כולם.

מבחינה כלכלית, המשוואה די פשוטה: במקום להידחק בדירות צפופות במחירי שיא בירושלים ובבני ברק, יותר ויותר משפחות מגלות שבעפולה עילית הן יכולות לקבל דיור איכותי במחיר שפוי. השילוב של מחירים נגישים עם יחס תומך מצד הרשות המקומית יוצר מציאות חדשה לגמרי.

גם מבחינת הנגישות המרחק הגיאוגרפי מהמרכז כבר לא מהווה מחסום משמעותי. כשעה נסיעה מבני ברק ושעה וחצי מירושלים הם זמנים סבירים לגמרי, במיוחד כשמשקללים את איכות החיים הגבוהה בקצה השני.

התשתית הרוחנית כמנוע צמיחה

כמי שעוסק בעשור האחרון בהתאמת דיור לציבור החרדי, ברור לי שתשתית תורנית איכותית היא תנאי בסיסי ולא מותרות. עפולה עילית הצליחה לפתח במהירות רשת רחבה של ישיבות, כוללים ובתי כנסת. מוסדות חינוך איכותיים מהקהילות המובילות הוקמו בקצב מרשים, מה שמעניק לרוכשים ביטחון שילדיהם יזכו לחינוך מתאים וסביבה הולמת.

בשונה מיישובים חדשים אחרים

בפריפריה, מה שמבטיח מענקי מימון נדיבים והשקעה חסרת תקדים. זה אומר גם שדרוגים משמעותיים במערך התחבורה, לצד פיתוח מואץ של תשתיות מסחר ותעסוקה – וזאת חלק מתכנית ממשלתית אסטרטגית רחבה.

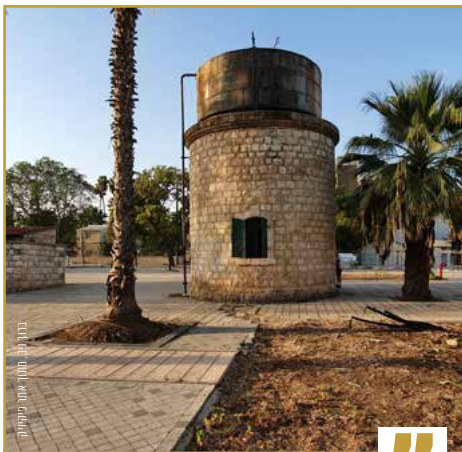
איכות החיים כיתרון תחרותי

בשוק הנדל"ן החרדי, איכות החיים הפכה לפרמטר מכריע יותר מבעבר. משפחות מבינות שמרחב נשימה, פרטיות ונוף טבעי הם לא מותרות אלא צרכים בסיסיים. עפולה עילית מציעה בדיוק את המענה הזה – דירות מרווחות עם חצרות וגינות, אוויר נקי, נגישות

לטבע ולפארקים, כל זאת לצד תחבורה נוחה למרכז הארץ.

זהו חלק משינוי יסודי בתפיסת הצרכים של המשפחה החרדית בעשור האחרון. המשפחה החרדית הצעירה כבר לא מוכנה להתפשר על מגורים צפופים וחנוקים. היא מחפשת מרפסות גדולות המתאימות לבניית סוכה מכובדת, היא מעוניינת בחדרים מרווחים ומתוכננים היטב, מטבח נפרד מהסלון, ובעיקר – אוויר לנשימה ופרטיות מלאה.

פארק עפולה הירוקה, שמתפרס על עשרות דונמים ויכול לחדש מדשאות ענק וגני שעשועים,



גלילי

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כבר הכלילה את עפולה בתוכנית ארצית להתחדשות בפריפריה, מה שמבטיח מענקי מימון נדיבים והשקעה חסרת תקדים

מהווה נכס משמעותי נוסף. בעידן שבו משפחות חרדיות מחפשות איכות חיים גבוהה לילדיהן, גישה למרחבים ירוקים ומטופחים היא פרמטר חשוב במכלול השיקולים לבחירת מקום המגורים האידיאלי כאמור הנגישות התחבורתית לעיר עפולה וממנה משתפרת בהתמדה. כביש 65 המשודרג מחבר ביעילות לערי החוף ולגליל, עם זמני נסיעה סבירים לבני ברק וירושלים. זהו שינוי יסודי מהתפיסה שפריפריה משמעותה ניתוק. במציאות הנוכחית, רבים מהתושבים ממשיכים לעבוד במרכז הארץ ורואים את המעבר לעפולה עילית כשילוב אופטימלי של עולמות.

השקעה חכמה לטווח ארוך

מבחינה השקעית, עפולה עילית מציגה פוטנציאל עליה משמעותי. העיר נמצאת בנקודת המפנה – מספיק מפותחת כדי להציע איכות חיים גבוהה, אך עדיין בשלבי צמיחה מואצת. המשיקיעים החכמים מבינים שהם נכנסים לשוק בזמן האופטימלי.

בניסיוני הרב בשוק הנדל"ן, נדיר למצוא שילוב כה מושלם של כל הפרמטרים הרלוונטיים: מחירים נגישים יחסית, תשתית מבוססת ומתפתחת, קהילה פעילה ומובילה, השקעה ממשלתית מסיבית, ופוטנציאל צמיחה עצום.

תחזיות הצמיחה, הן מבחינת אוכלוסין והן מבחינת פיתוח כלכלי, מצביעות על עליה דרמטית בערכי הנכסים בעשור הקרוב. המיקום הגיאוגרפי האסטרטגי, בין ערי המרכז לגליל, רק מחזק את הפוטנציאל הזה.

מסקנה:

עפולה עילית היא כבר לא עתיד – היא ההווה.

עיר שמציעה למשפחות חרדיות את החבילה המושלמת: דיור איכותי במחיר הוגן, תשתית רוחנית מבוססת, איכות חיים גבוהה ופוטנציאל השקעה בטוחה.