חריש מחכה להזדמנות



מולי פשדמיסקי
ייעוץ נדל"ן

יש ערים בישראל שכבר הפכו לסיפור הצלחה, ויש ערים שעדיין מחפשות את הדרך שלהן. חריש היא אחת הדוגמאות המעניינות לכך. עיר חדשה יחסית, עם שכונות מגורים גדולות, משפחות צעירות ודירות שנבנו בהיקפים משמעותיים, אבל גם עם בעיות תחבורה, מחסור במקומות תעסוקה, מסחר מקומי שמתקשה להתבסס ואתגרים תקציביים. קל להסתכל על הקשיים האלה ולהסיק שחריש לא הצליחה. אני חושב שזו מסקנה מוקדמת מדי. אולי השאלה הנכונה היא לא רק מה לא עובד בחריש, אלא מה צריך לקרות כדי שהיא תהפוך לעיר שאנשים בוחרים בה לא רק בגלל מחיר הדירה, אלא גם בגלל איכות החיים.

הבעיות של חריש אינן דמיוניות

העיר צמחה במהירות, אך התשתיות והשירותים לא הדביקו את קצב הבנייה והאכלוס. תושבים רבים יוצאים מדי יום לעבוד מחוץ לעיר, והתחבורה הופכת לחלק משמעותי משגרת החיים שלהם. המחסור במוקדי תעסוקה מקומיים פוגע גם בתושבים וגם ביכולת העירייה לייצר הכנסות עצמאיות. בתחום המסחר, עסקים זקוקים לתנועת לקוחות קבועה ולכוח קנייה מקומי, אך לא כל מרכז מסחרי מצליח רק מפני שנבנו סביבו אלפי דירות. עיר אינה אוסף של בניינים. היא מערכת שלמה שצריכה לאפשר לתושביה לעבוד, ללמוד, לקנות, ולנהל חיי קהילה.

אלה לא בעיות שאפשר לפתור באמצעות סיסמה. הן דורשות השקעה בתשתיות, קידום אזורי תעסוקה, שיפור החיבור לכבישים ולתחבורה הציבורית, תכנון מסחרי נכון ושיתוף פעולה בין העירייה למשרדי הממשלה. תוכנית מסילת מנשה, שאושרה להפקדה, עשויה בעתיד לשפר את הנגישות של חריש, אבל עד שהרכבת תקום ותפעל, אסור להתייחס אליה כאילו היא כבר פתרה את בעיית התחבורה. מי שבוחן מעבר לעיר צריך להסתכל על המציאות של היום, לצד האפשרויות של מחר.

אבל דווקא כאן אני חושב שיש מקום לדבר אל הציבור החרדי

במשך שנים, משפחות חרדיות רבות נאלצות להתמודד עם מצוקת דיור, צפיפות ומחירים גבוהים בריכוזים החרדיים המבוקשים. לא כל משפחה יכולה או רוצה לרכוש דירה בירושלים, בבני ברק או בבית שמש. ובכל זאת, כאשר עולה האפשרות לעבור לעיר חדשה, חלק מהמשפחות חוששות בצדק: האם יהיו מוסדות חינוך מתאימים? האם תהיה קהילה שאליה אפשר להשתייך? האם יהיו בתי כנסת, שירותים קהילתיים ומסחר שמתאים לצרכים שלהן? ומה יקרה אם העיר לא תתפתח כפי שמקווים?

אלה שאלות לגיטימיות. משפחה לא עוברת לעיר רק בגלל מחיר למטר. היא עוברת למקום שבו היא יכולה לגדל ילדים, לחיות בתוך קהילה, לשלוח אותם למוסדות חינוך מתאימים ולנהל שגרת חיים סבירה. לכן, אם רוצים שחריש תהיה אפשרות אמיתית עבור משפחות חרדיות נוספות, אי אפשר להסתפק בשיווק דירות במחיר נוח. צריך לפתח את המעטפת הקהילתית במקביל למגורים: מוסדות חינוך לכל הגילים, בתי כנסת, שירותים למשפחות, תחבורה נוחה ונגישות למקומות תעסוקה. חשוב לא פחות להכיר בכך שהציבור החרדי אינו מקשה אחת. קהילות שונות זקוקות למוסדות, לאופי קהילתי ולפתרונות שונים.

יש לחריש גם יתרון שאסור להתעלם ממנו: היא עדיין עיר בתהליך התפתחות, ולכן לא כל ההחלטות לגבי עתידה כבר התקבעו. אוכלוסייה חדשה יכולה להשפיע על אופייה של שכונה, על הביקוש לעסקים, על השירותים שנפתחים ועל סדרי העדיפויות של הרשות. כאשר משפחות מגיעות לעיר ונשארות בה, הן לא רק רוכשות דירות. הן יוצרות ביקוש למכולות, למוסדות חינוך, למרפאות, לשירותים ולמקומות מפגש. אבל התהליך הזה אינו אוטומטי. הוא דורש תכנון, ניהול עירוני ויכולת לתת מענה לגידול באוכלוסייה.

וכאן נכנסת גם האטרקטיביות הכלכלית של חריש

כאשר אפשר למצוא דירות ארבעה חדרים בסביבות 1.35 מיליון שקלים. מדובר באפשרות ששווה למשפחות רבות לבחון ברצינות. עבור משפחה שמתקשה להגיע לדירה בערים החרדיות המבוקשות, הפער במחיר יכול להיות משמעותי מאוד. אבל בעיניי, ההזדמנות אינה מסתכמת במחיר הנוכחי. מי שיבחר להגיע לחריש בשלב שבו העיר עדיין מתמודדת עם

אתגרים, לפני שכל היתרונות האפשריים שלה יתממשו, עשוי ליהנות גם מהמחיר הנגיש יחסית של היום וגם משיפור באיכות החיים אם העיר תתפתח בהצלחה. כמובן, אין כאן הבטחה לעליית ערך: ההתפתחות אינה מובטחת, והיא תלויה בין היתר בתשתיות, בתעסוקה, בשירותים ובניהול העירוני. ובכל זאת, לפעמים דווקא מקום שעדיין לא מימש את מלוא הפוטנציאל שלו מציע הזדמנות שלא תהיה זמינה באותה צורה בעתיד.

לכן, בעיניי, אין צורך להציג את חריש כעיר מושלמת כדי לעודד משפחות לבחון אותה.

להפך.

צריך לומר את האמת: יש בה אתגרים, וחלקם משמעותיים. מי שעובד באזור אחר חייב לבדוק את זמן הנסיעה בפועל, מי שזקוק למסגרת חינוכית מסוימת צריך לוודא שהיא קיימת ומתאימה לו, ומי שבוחן רכישת דירה להשקעה צריך לבדוק את הביקוש ואת מחירי העסקאות, ולא להניח שהעיר תעלה בערכה רק משום שהיא חדשה. אבל לצד כל אלה, כדאי לבחון גם את האפשרות לבנות בה חיים טובים, במחיר שעשוי להיות נגיש יותר למשפחות שאינן מצליחות למצוא פתרון במרכזים החרדיים הוותיקים.

ההצלחה של חריש לא תיקבע רק לפי מספר הדירות שייבנו בה, אלא לפי השאלה אם אנשים ירצו לחיות בה לאורך זמן. הציבור החרדי יכול להיות חלק משמעותי מהתהליך הזה, אם המעבר ייעשה מתוך בחירה, עם תשתיות קהילתיות מתאימות ועם תוכנית רצינית לפיתוח העיר. אין כאן פתרון קסם למצוקת הדיור, ואין סיבה להבטיח שכל משפחה תמצא בחריש את מבוקשה. אבל בהחלט יש סיבה לבחון אותה ברצינות, ולא לפסול אותה רק משום שהדרך שלה עד היום הייתה מורכבת.

לפעמים עיר אינה נכשלת מפני שאין לה פוטנציאל. לפעמים הפוטנציאל שלה פשוט לא קיבל את התנאים הדרושים כדי להתממש. חריש עדיין צריכה להוכיח שהיא מסוגלת לספק לתושביה תחבורה, תעסוקה, מסחר ושירותים ברמה הנדרשת. במקביל, היא יכולה להיות הזדמנות עבור משפחות חרדיות שמחפשות פתרון דיור וקהילה מחוץ לאזורים הצפופים והיקרים. השאלה אינה אם לעבור לחריש בכל מחיר, אלא אם אפשר להפוך אותה, באמצעות תכנון והשקעה נכונים, לעיר שטוב יותר ויותר משפחות לחיות בה. זו שאלה ששווה לבחון, והיא לא צריכה להיקבע רק לפי הקשיים של אתמול.

מולי נדלן
יועץ נדל"ן אובייקטיבי
מתמחה בבחינת עסקאות והשקעות נדל"ן
0559933699
MULI.NADLAN@GMAIL.COM

