

# הנה באה הרכבת - הקלה

## קובי ביר

עו"ד ושחאי מקרקעין

הִנֵּה בָּאָה הַרְכֵבֶת  
בּוֹאוּ יְלָדִים לְשִׁבֶת  
הַקֶּטֶר כְּבָר מְצַפְצֵף  
לֹא יֵסַע מִי לֹא יֵשֵׁב

(מילים ולחן עממי)

בשנת 1995 הוכנה תכנית האב לרכבת הקלה לירושלים, כחלק ממערך התחבורה להסעת המונים בבירה. עבודות התשתית, אשר כללו מערך הפקעות לצורכי ציבור לאורך תוואי הרכבת, חפירת והשקעת תשתיות והנחת קווי המסילה וקווי המתח, החלו בשנת 2000 והסתיימו בשנת 2011, עם תחילת הפעלתו של הקו האדום - קו הרכבת הקלה הראשון במדינת ישראל.

במאמר מוסגר יוטעם, כי אין זו הרכבת הקלה הראשונה הפועלת בירושלים. לאחר כיבוש ירושלים במלחה"ע הראשונה, ע"י כוחות הבריטים, נסללה רכבת קלה בעיר, אשר התחברה לתחנת הרכבת בעמק רפאים, טיפסה לרחביה, סנהדריה ומשם המשיכה לכיוון רמאללה. רכבת קלה זו שימשה לאספקה לכוחות הצבא הבריטי, אך היא פורקה כבר לאחר כשנה, במהלך שנת 1918, ולא נותר ממנה זכר.

תקופת הנחת תשתיות הרכבת הקלה, הביאה לתמורות רבות ושוונות במחירי הנדל"ן לאורך תוואי המסילה, חלקן תמורות זמניות וחלקן תמורות קבועות.

כיום, 5 שנים לאחר תחילת הפעלת הרכבת הקלה, ניתן להסתכל בפרספקטיבה לאחור ולבחון שינויים ותמורות אלו.

בסקירה זו ברצוני לבחון את השפעת הפעלת הרכבת הקלה על דירות מגורים המצויות בקו ראשון לתוואי המסילה. ודוק - דירות אלו, ישבו בעבר על גדות רחובות סואנים עמוסי תחבורה ואילו עתה פחתה בהם התנועה המוטורית בצורה ניכרת, ותחתיה נוסעת ברחוב הרכבת הקלה, המהווה אמצעי תחבורה שקט ונקי.

## השפעה על מחירי נדל"ן למגורים

הרכבת הקלה הנה כלי תחבורתי שקט, נקי ואינו מזהם. בהינתן העובדה, כי ברכבת הקלה משתמשים כ- 140,000 איש ביום (שווה ערך לכ- 2,800 אוטובוסים), הרי שהפעלת הרכבת הקלה הביאה להורדה משמעותית של צפיפות כלי הרכב בצירי התנועה המרכזיים

והפחתת זיהומי רעש, פיח ועשן ועוד.

יוטעם, כי הפעלת הרכבת נעשתה בד בבד עם שינויי תחבורה והפחתת מספר כלי הרכב המורשים להיכנס למרכז העיר, כך שיש לזכור כי השינויים אינם תוצאה בלעדית של הפעלת הרכבת, אלא של מכלול שינויים שנעשו אגב התקנתה.

על מנת לבחון את השפעת הנחת הרכבת על מחירי המגורים לאורך תוואי המסילה, נבחנו עסקאות השוואה בשלוש נקודות זמן:

1998–1999 - קודם תחילת עבודות התשתית

2004–2005 - במחצית תקופת עבודות התשתית

2016–2015 - 4–5 שנים לאחר הטמעת השינוי התחבורתי בעיר

על מנת לבדוד את השפעת הרכבת על מחירי המגורים, מיתר השפעות השוק (בשלהי שנת 2000 פרצה אינתיפדת אלאקצה, עליות וירידות בכלל שוק המקרקעין ועוד), נבחן השינוי הייחסי בין דירות מגורים לאורך תוואי המסילה ובין רחובות פנימיים יותר באותה השכונה.

הפרשי המחירים נבחנו בשתי נקודות לאורך תוואי המסילה:

בדרום מערב העיר – בשד' הרצל

בצפון מזרח היער – ברחוב משה דיין (פסגת זאב)

להלן מקבץ נתוני עסקאות ההשוואה בשד' הרצל וברחובות פנימיים סמוכים (המייסדים, ברכיהו וביאליק), לאורך השנים האמורות:

שד' הרצל 1998-1999				
תאריך עסקה	כחובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
11.6.1998	הרצל 108	102	1,007,050 ₪	9,873 ₪
28.8.1998	הרצל 110	100	918,099 ₪	9,181 ₪
26.10.1998	הרצל 116	50	555,042 ₪	11,101 ₪
15.11.1998	הרצל 114	100	1,006,560 ₪	10,066 ₪
5.4.1999	הרצל 97	59	617,202 ₪	10,461 ₪
11.4.1999	הרצל 92	85	1,008,500 ₪	11,865 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>10,424 ₪</b>

המייסדים 1998-1999				
תאריך עסקה	כחובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
12.2.1998	המייסדים 10	104	1,367,240 ₪	13,147 ₪
21.5.1999	המייסדים 2	140	1,714,560 ₪	12,247 ₪
11.6.1999	המייסדים 3	75	910,955 ₪	12,146 ₪
30.6.1999	המייסדים 8	49	652,160 ₪	13,309 ₪
16.7.1999	המייסדים 10	69	877,630 ₪	12,719 ₪
29.7.1999	המייסדים 11	67	947,830 ₪	14,147 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>12,952 ₪</b>

שד' הרצל 2004-2005				
תאריך עסקה	כחובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
10.6.2004	הרצל 112	101	1,094,998 ₪	10,842 ₪
20.1.2004	הרצל 120	41	565,531 ₪	13,793 ₪
2.1.2005	הרצל 116	54	580,000 ₪	10,741 ₪
11.1.2005	הרצל 116	50	523,200 ₪	10,464 ₪
13.9.2005	הרצל 114	100	1,198,595 ₪	11,986 ₪
14.11.2005	הרצל 96	60	592,000 ₪	9,867 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>11,282 ₪</b>

## המיסדים 2004-2005

תאריך עסקה	כתובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
5.4.2004	המיסדים 10	105	1,331,925 ₪	12,685 ₪
9.5.2005	המיסדים 13	90	1,264,690 ₪	14,052 ₪
22.7.2005	המיסדים 14	99	1,314,570 ₪	13,278 ₪
12.1.2004	המיסדים 8	63	767,200 ₪	12,178 ₪
7.3.2004	המיסדים 13	100	1,121,496 ₪	11,215 ₪
24.3.2004	המיסדים 19	67	856,710 ₪	12,787 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>12,699 ₪</b>

## שד' הרצל 2015-2016

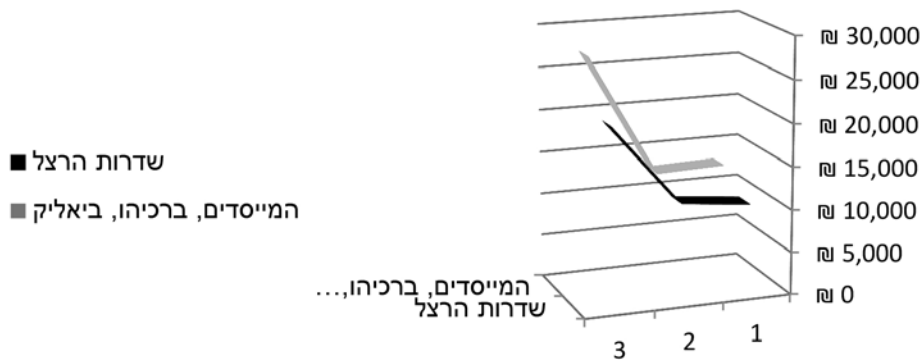
תאריך עסקה	כתובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
28.4.2015	הרצל 92	71	1,550,000 ₪	21,831 ₪
3.6.2015	הרצל 112	100	2,050,000 ₪	20,500 ₪
18.8.2015	הרצל 114	112	2,210,000 ₪	19,732 ₪
18.8.2015	הרצל 102	95	2,200,000 ₪	23,158 ₪
29.2.2016	הרצל 108	103	2,100,000 ₪	20,388 ₪
9.3.2016	הרצל 112	110	2,100,000 ₪	19,091 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>20,783 ₪</b>

## המיסדים 2015-2016

תאריך עסקה	כתובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
16.6.2015	המיסדים 4	212	5,700,000 ₪	26,887 ₪
24.3.2016	המיסדים 8	64	1,690,000 ₪	26,406 ₪
4.6.2015	ברניהו 11	109	2,875,000 ₪	26,376 ₪
4.8.2015	ברניהו 3	58	1,550,000 ₪	26,724 ₪
19.1.2015	ביאליק 10	78	2,232,000 ₪	28,615 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>27,002 ₪</b>

להלן טבלת השוואה מסכמת וגרף לעניין שווי מ"ר ממוצע בשד' הרצל (כאמור, כביקורת נבחנו הרחובות: המיסדים, ביאליק וברכיהו):

2015-2016	2004-2005	1998-1999	
20,783 ₪	11,282 ₪	10,424 ₪	שדרות הרצל
27,002 ₪	12,699 ₪	12,952 ₪	המיסדים, ברכיהו, ביאליק
129.92%	112.56%	124.25%	הפרש:



להלן מקבץ נתוני עסקאות ההשוואה ברחוב משה דיין בפסגת זאב, וברחובות פנימיים סמוכים, לאורך השנים האמורות:

נחשה דיין 1998-1999				
תאריך עסקה	נחשת הנכס	שטח היחידה	נחיר עסקה	שווי מ"ר
28.9.1998	נחשה דיין 34	75	492,160 ₪	6,562 ₪
29.6.1999	נחשה דיין 21	103	582,582 ₪	5,656 ₪
14.6.1998	נחשה דיין 34	75	522,986 ₪	6,973 ₪
24.6.1998	נחשה דיין 49	85	566,835 ₪	6,669 ₪
27.11.1998	נחשה דיין 43	70	550,986 ₪	7,871 ₪
21.12.1998	נחשה דיין 53	92	617,611 ₪	6,713 ₪
			נחוצע:	6,741 ₪

## השישה עשר 1998-1999

תאריך עסקה	כתובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
25.3.1999	השישה עשר 23	92	548,100 ₪	5,958 ₪
4.1.1998	השישה עשר 4	71	496,720 ₪	6,996 ₪
29.1.1998	השישה עשר 41	75	458,880 ₪	6,118 ₪
15.6.1998	השישה עשר 33	95	505,119 ₪	5,317 ₪
30.3.1998	השישה עשר 40	74	445,408 ₪	6,019 ₪
29.5.1999	השישה עשר 5	75	432,705 ₪	5,769 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>6,030 ₪</b>

## חשה דיין 2004-2005

תאריך עסקה	כתובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
27.9.2004	חשה דיין 20	81	506,918 ₪	6,258 ₪
27.3.2004	חשה דיין 47	72	486,008 ₪	6,750 ₪
2.4.2004	חשה דיין 28	88	607,515 ₪	6,904 ₪
24.4.2004	חשה דיין 64	101	699,057 ₪	6,921 ₪
26.10.2004	חשה דיין 28	75	463,144 ₪	6,175 ₪
13.12.2004	חשה דיין 24	79	475,240 ₪	6,016 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>6,504 ₪</b>

## השישה עשר 2004-2005

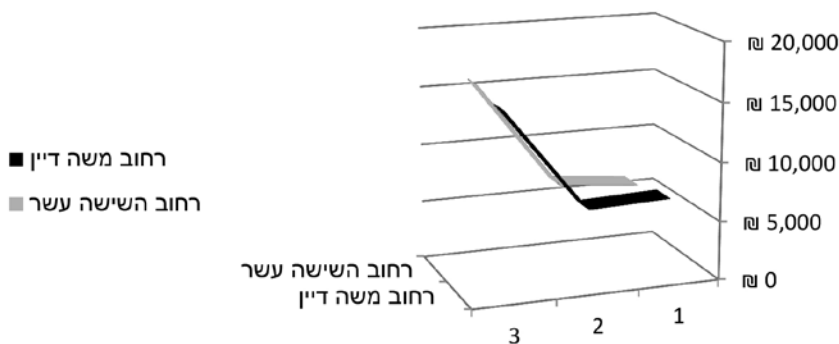
תאריך עסקה	כתובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
8.7.2004	השישה עשר 28	75	497,946 ₪	6,639 ₪
1.4.2004	השישה עשר 16	80	587,730 ₪	7,347 ₪
25.6.2004	השישה עשר 43	73	382,585 ₪	5,241 ₪
19.8.2004	השישה עשר 39	80	630,782 ₪	7,885 ₪
27.8.2004	השישה עשר 38	78	435,052 ₪	5,578 ₪
14.4.2005	השישה עשר 24	61	460,740 ₪	7,553 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>6,707 ₪</b>

משה דיין 2015-2016				
תאריך עסקה	כתובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
11.1.2015	משה דיין 25	85	1,215,000 ₪	14,294 ₪
14.1.2015	משה דיין 59	70	1,220,000 ₪	17,429 ₪
27.5.2015	משה דיין 60	93	1,305,000 ₪	14,032 ₪
19.1.2015	משה דיין 56	100	1,210,000 ₪	12,100 ₪
2.3.2016	משה דיין 24	66	1,100,000 ₪	16,667 ₪
19.4.2016	משה דיין 24	87	1,490,000 ₪	17,126 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>15,275 ₪</b>

השישה עשר 2015-2016				
תאריך עסקה	כתובת הנכס	שטח היחידה	מחיר עסקה	שווי מ"ר
10.3.2016	השישה עשר 20	61	1,030,000 ₪	16,885 ₪
4.1.2015	השישה עשר 40	63	1,040,000 ₪	16,508 ₪
1.2.2015	השישה עשר 13	60	943,000 ₪	15,717 ₪
7.6.2015	השישה עשר 40	64	1,120,000 ₪	17,500 ₪
22.10.2015	השישה עשר 41	78	1,150,000 ₪	14,744 ₪
2.2.2016	השישה עשר 43	74	1,010,000 ₪	13,649 ₪
			<b>ממוצע:</b>	<b>15,834 ₪</b>

להלן טבלת השוואה וגרף לעניין שווי מ"ר ממוצע ברחוב משה דיין בפסגת זאב (כאמור, כביקורת נבחן רחוב השישה עשר):

2015-2016	2004-2005	1998-1999	
15,275 ₪	6,504 ₪	6,741 ₪	משה דיין
15,834 ₪	6,707 ₪	6,030 ₪	השישה עשר
103.66%	103.12%	89.45%	הפרש:



ניתוח תוצאות אלו מצביע על כי רמת המחירים ברחובות הפנימיים הסמוכים לשד' הרצל, היתה טרם הפעלת הרכבת הקלה גבוהה בכ- 25% לערך, בהשוואה לרמת המחירים על שד' הרצל הסואנים.

פער מחירים זה לא השתנה עם הפעלת הרכבת הקלה, חרף הפחתת עומס התנועה לאורך הרחוב.

בין הרחובות השישה עשר (שאינו לאורך תוואי המסילה) ורחוב משה דיין, לא נמצא פער מחירים שונה טרם ומאז הפעלת הרכבת הקלה.

## סיכום

צא ולמד, הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר.

קרי: חרף הורדת נפח התנועה בצורה משמעותית והפיכת הרחוב ל"ירוק" יותר, נותר פער המחירים בין הרחובות הגובלים במסילה והרחובות הפנימיים והשקטים יותר כשהיה.