

מחירים תחת אש

השפעת אירועי ירי וטרור על מחירי דירות מגורים*

קובי ביר

עורך דין ושמאי מקרקעין

"ירושלים של ברזל, ושל נחושת ושל שחור, הלא לחומותייך קראנו דודור". כך, בפרפראזה על שירה של נעמי שמר "ירושלים של זהב" תיאר מאיר אריאל את תחושותיו כצנחן שלחם בשחרור העיר העתיקה לאחר מלחמת ששת הימים בשנת 1967.

חלפו להם מעט יותר מ־33 שנה, ובעיצומו של יום ראש השנה התשס"א – 1.10.2000 פרצו המהומות אשר זכו להיקרא בשם "אינתיפאדת אל־אקצה".

במהומות אלו, שוב הפכו חלק משכונות הלוויין בבירה לשכונות ספר על קו הגבול, הפעם – כשכונות הנושקות לתחום אזורי "A" (קרי: שטחים המצויים בשליטה מלאה של הרשות הפלשתינאית), שכונות שהפכו למוקדי ירי ופיגועים.

במהלך פרעות האינתיפאדה, הפכו בתיה הקיצוניים של שכונת גילה, בתים הצופים אל עבר העיר בית ג'אלה, למטרות ירי צלפים. שמו של רחוב האנפה, בדרום מזרח השכונה, אשר ספג את מרבית היריות, עלה מידי יום במהדורות החדשות. הגיעו הדברים עד כדי כך, שמשרד הביטחון מיגן את חלונות הבתים בזכוכית מוגנת ירי והציב בטונדות לאורך גדות הרחוב, בטונדות אשר זכו לעמוד שם עוד תקופה ארוכה – אנדרטה לתקופה הזויה.

מוקד אירועים נוסף היה צומת הגבעה הצרפתית בצפון הבירה. צומת סואן זה, כולל טרמפיאדה ותחנות הסעה ואוטובוסים המשרתים ציבור נוסעים רב, אזרחי כצבאי. צומת זה היווה מוקד לפיגועי תופת אשר כללו מטעני נפץ.

היות שהאינתיפאדה פרצה באחת, ניתן היה בטווח זמנים קצר יחסית ובזמן אמת, לאמוד את השפעת האירועים על מחירי דירות המגורים בסביבה.

במלאת עשור שנים לפרוץ האינתיפאדה, ברצוני לסקור במאמר זה, בחינת עסקאות שנערכה במהלכה של שנת התשס"א הן בשכונת גילה והן בשכונת גבעת שפירא (המכונה בטעות: "הגבעה הצרפתית") הסמוכה לצומת האמורה.

* נתונים אלו פורסמו לראשונה ע"י המחבר, ביום עיון שערך וועד מחוז ירושלים של "לשכת שמאי מקרקעין בישראל" ביום 1002.5.22 תחת הכותרת: "ירושלים הבנויה".

שיטת הבדיקה:

במהלך השנה שקדמה לפרוץ המאורעות ובמהלך השנה שלאחר מועד זה, הצטברו במשרדי נתוני עסקאות אשר הובאו לידיעתנו לצורך מתן הערכת הזכויות, על מנת להעמידן כבטוחה לקבלת אשראי בנקאי (משכנתא).

היתרון בנתונים אלו הנו, כי המדובר בדירות בהן נערך ביקור בנכס ע"י מי משמאי/ מתמחי המשרד, ובעת בחינת נתוני ההשוואה היו מונחים בפני תשריט הדירה והעתק הסכם המכר. המצאות הנ"ל אפשרה לוודא, כי הפרשי המחירים, ככל שישנם, נובעים אך מהתרחשות האירועים המתוארים.

בשכונת גילה, שהנה שכונת מגורים גדולה ונרחבת, ניתן היה לבודד את רחוב האנפה וסביבתו, אשר היו חשופים לירי צלפים, מחלקים אחרים של השכונה.

אשר על-כן, נבחנו נתוני עסקאות אשר קדמו ליום 1.10.2000 הן ברחוב האנפה וסביבתו מחד והן באזור ייחוס בשכונה, אשר היה מרוחק דיו ממוקדי הירי מאידך. נמצא, כי טרם פרוץ האינתיפאדה, לא היו הבדלי שווי מהותיים בין המחירים ברחוב האנפה וסביבתו לבין מחירי העסקאות באזור הייחוס שנבחר.

בשלב השני, נבחנו נתוני עסקאות אשר בוצעו במהלך חודשיה הראשונים של אינתיפאדת אל-אקצה, הן ברחוב האנפה וסביבתו והן באזור הייחוס.

בשלב הבא, השוו המחירים שהושגו טרם פרוץ המאורעות, בכל אחד משני האזורים האמורים, עם המחירים שהושגו לאחר המועד האמור.

בשכונת גבעת שפירא, שהנה שכונה קטנה יותר, ובה נמצא מספר מועט יותר של נתוני עסקאות, נבחנו והשוו ביצועי העסקאות לפני ואחרי ה- 1.10.2000, ללא השוואה לאזור ייחוס.

בנוסף, בעוד שבשכונת גילה – אירועי האינתיפדה כללו ירי ממוקד על בתי מגורים בקו החזית, הרי שניתן היה לבודד את הבתים אשר היו חשופים לקו האש, לעומת בתים באזור ייחוס מחלקיה המערביים של השכונה, עליהם לא השפיעו אירועים אלה. לעומת זאת, בשכונת גבעת שפירא, היה מדובר בפיגועים אשר אירעו מחוץ לשטח השכונה בסמוך לתחנות ההסעה והטרמפידה, הממוקמים על הכביש הראשי (צומת הגבעה הצרפתית ממוקמת על ציר כביש ירושלים-רמאללה). אשר על כן, לא ניתן היה לבודד בתי מגורים הסמוכים למוקד האירועים מחד, ובניינים באזור אשר יהווה אזור ייחוס מאידך.

להלן טבלאות ההשוואה:

טבלה 1: עסקאות ברחוב האנפה בגילה טרם פרוץ האינתיפאדה (1.10.2000)

תאריך עסקה	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר	מחיר מ"ר
15.8.99	האנפה 308/27	1	4	90	\$145,000	\$1,611
27.8.99	האנפה 308/7	1	4	106	\$147,500	\$1,392
19.5.99	האנפה 309/11	ג	3	75	\$123,000	\$1,640
20.8.00	האנפה 310/51	ד	4	94	\$155,000	\$1,649
7.5.00	האנפה 310/8	א	3	74	\$102,000	\$1,378
28.5.00	המרגלית 305/34	ג	3	75	\$110,000	\$1,467
15.3.00	המרגלית 301/2	ק	4	89	\$120,000	\$1,348
4.10.99	המרגלית 302/2	ק	3	74	\$131,000	\$1,770
29.9.99	המרגלית 04/47	ב	3	75	\$123,000	\$1,640
14.12.99	המרגלית 305/9	ק	3	75	\$123,000	\$1,640
16.4.99	האנפה 307/52	ד	4	81	\$130,000	\$1,605
\$1,558						סה"כ ממוצע

טבלה 2: עסקאות באזור הייחוס בגילה טרם פרוץ האינתיפאדה (1.10.2000)

תאריך עסקה	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר	מחיר מ"ר
25.7.00	התאנה 15/66	1	3	80	\$137,000	\$1,713
15.2.00	התאנה 3/13	ג	3	80	\$143,000	\$1,788
24.9.00	הבושם 4/35	1	3	89	\$134,000	\$1,506
\$1,669						סה"כ ממוצע

טבלה 3: עסקאות ברחוב האנפה בגילה לאחר פרוץ האינתיפאדה (1.10.2000)

תאריך עסקה	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר	מחיר מ"ר
7.11.00	האנפה 309/53	4	3	76	\$95,000	\$1,250
4.1.01	המרגלית 305/31	1	3	75	\$104,000	\$1,387
7.11.01	המרגלית 306/48	1	3	78	\$95,000	\$1,218
4.2.01	האנפה 308/2	ק	4	96	\$114,000	\$1,188
3.12.00	המרגלית 304/4	א	4	96	\$115,000	\$1,198
30.11.00	המרגלית 302/2	א	3	81	\$92,000	\$1,136
\$1,229						סה"כ ממוצע

טבלה חסי 4: עסקאות באזור הייחוס לאחר פרוץ האינתיפאדה (1.10.2000):

תאריך עסקה	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר	מחיר מ"ר
30.3.01	התאנה 15/59	1	3.5	86	\$140,000	\$1,628
20.2.01	הגומא 5/20	ג	4	112	\$174,000	\$1,554
8.11.00	צביה ויצחק 428/13	1	3	75	\$138,500	\$1,847
סה"כ ממוצע						\$1,676

טבלה 5: עסקאות בגבעת שפירא לפני ואחרי פרוץ האינתיפאדה (1.10.2000):

יחס לאינתיפאדה	תאריך עסקה	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר	שווי מ"ר
לפני	31.9.99	האצ"ל 11/5	1	4	112	\$222,000	\$1,982
	14.7.99	האצ"ל 16/17	ה	3	74	\$160,000	\$2,162
ממוצע							\$2,072
אחרי	18.2.01	האצ"ל 12/7	ג	4	105	\$178,000	\$1,695
	14.12.00	מבוא דקר	4	4	104	\$184,000	\$1,769
ממוצע							\$1,732
סה"כ פער							83.60%

מסקנות:

בשכונת גילה, בעוד שבאזור הייחוס נותרה רמת המחירים בין החודשים שטרם פרוץ המהומות ובין בתקופה שלאחר מכן כשהייתה (1,669-1,676 \$ למ"ר), הרי שרמת המחירים בבתי המגורים אשר היו חשופים לירי צלפים ירדה מ-1,558 \$ בממוצע למ"ר לכדי 1,229 \$ בממוצע למ"ר בלבד. קרי: כ-21% ירידה בשווי מ"ר ממוצע, וזאת כאמור, בתקופה קצרה ביותר ואך ורק עקב חשיפת הבתים לירי.

בשכונת גבעת שפירא, שאמנם לא הייתה חשופה לירי צלפים, אך סמוכה עד מאוד לצומת הגבעה הצרפתית, אשר ידעה פיגועי תופת רבים, נצפתה ירידת מחירים בשיעור של כ-16%-17%.

ניתן להסביר ממצאים אלו בכך, שבתי המגורים בשכונת גילה נחשפו לירי צלפים, אשר כוון לחלונות הבתים ולעוברים ושבים ברחוב. לעומת זאת, בגבעת שפירא, היתה החשיפה לאירועי פח"ע של פיצוץ מתאבדים ומכוניות תופת בצומת הגישה לשכונה, אך לא היה מיקוד ביחס לבתים מסויימים.

מהנ"ל ניתן להסיק, כי חשיפת אזורי מגורים לירי ופיגועי טרור מתמשכים, תביא לירידת מחירים בטווח זמנים מיידי, בגבולות של כ-20%.

אירועי טרור בסביבת הנכס, אף אם אינם ממוקדים ביחס לבית ספציפי, המצויים בקרבת

השכונה ו/או בדרכי הגישה אליה, ישפיעו באופן מיידי אף הם, בגבולות של כ- 16%.

את שירו סיים מאיר אריאל:

"נפוצו כל גדודי המלך, צלף נדם צריחו

עכשיו אפשר אל ים המלח, בדרך יריחו

עכשיו אפשר אל הר הבית, וכותל מערב

הנה הנך באור ערביים, כמעט כולך זהב

ירושלים של זהב, ושל עופרת וחלום

לעד בין חומותיך ישכון שלום"

נתפלל כתפילת נעים זמירות ישראל בתהילים (קכ"ב): **"שאלו שלום ירושלים, ישליו אוהביך. יהי שלום בחילך, שלווה בארמנותיך. למען אחי ורעי אדברה נא שלום בך, למען בית ה' אלוקנו, אבקשה טוב לך."**