



עמנואל על מפת הדיור החרדית

וגם: כיצד ישפיע נגיף ה'קורונה' על מחירי הדירות בארץ

הבינוי והשיכון הודיענו כי יחל בעבודות לשיקום קיר התמך של הכביש אשר קרס בנובמבר 2019. הערכתנו היא, כי במהלך חודש דצמבר 2019-ינואר 2020, נחזור לעבודה סדירה במלוא המרץ... אנו צופים כי יחול עיכוב של ארבעה חודשים במסירת הדירה. עיכוב זה אינו מזכה את הרוכשים בפיצוי כלשהו, בין היתר נוכח העובדה שהעיכוב אינו בשליטה או אחריות החברה."

משה כהן, מנכ"ל חברת 'פסגות זיר', מספר, כי על אף כל מאמציו, כולל פגישה עם בני דרייפוס, המנכ"ל הפורש של משרד הבינוי והשיכון, לא נעשה שום מהלך לשיקום הנזק: "אחרי שקיר התמך קרס, פניתי לנציגי משרד השיכון וביקשתי לשקם את הקיר. שאלת האחריות לא עלתה על הפרק בשלב הזה. נציג החברה שמנהלת את הפרויקט, CPM, הבטיח לי, שתוך חמישה חודשים נוכל לחזור לעבודה.

"אני עושה כל שלא ל ידי כדי שמשרד הבינוי והשיכון יבצע את השיקום של הנזק ואני אחזור לבנות. לצערי, הפאזזה הזאת, כמו שהיא נראית כרגע, בתרחיש אופטימי, תארך לפחות שנה. משרד הבינוי והשיכון לא נקף אצבע במשך שנה. זה לא רק שאני לא עובד, אלא גם הציוד שלי מושבת, חומרי הבנין עומדים כאבן שאין לה הופכין, אני לא מוכר דירות, אני נאלץ לוותר על מדדים והצמדות אצל הדיירים, ובנוסף — שמי נהיה למרמס."

ממשרד הבינוי והשיכון נמסר בתגובה: "עם קריסת הקיר נפתחה בדיקה מעמיקה של נסיבות המקרה וכבר בשלב זה עולה ממנה, כי קריסת הקיר ארעה כתוצאה מעבודות שביצע קבלן הבניה, אשר אינן באחריות המשרד. נציין, כי עבודות הקבלן על פי חוק טעונות היתר בניה מאת עיריית בית שמש, שהיא הרשות שאמונה על מתן היתרי בניה בשטחה המוניציפלי. לאור המקרה, נדרש תכנון מקיף מחודש. כדי לזרז ככל הניתן את התיקון, בתקופה האחרונה בחן המשרד מספר חלופות הנותנות מענה הנדסי לבעיה שנוצרה והוחלט על ביצוע חלופה הנותנת את הפתרון המיטבי. בשבועות הקרובים יחלו עבודות שיקום וחידוש הקיר, וזאת, בכפוף לאישור תקציבי. עם השלמת עבודות שיקום הקיר, הקבלן יוכל להמשיך בעבודות בניית הדירות."

ובינתיים, הרוכשים — הם אלה שמשלמים את המחיר הכבד.

ה'קורונה' ומחירי הדירות

האם התפשטות נגיף הקורונה והמשך הקיפאון במשק הסיני בעקבותיו, יפגעו גם בשוק הנדל"ן בישראל? בהתאחדות הקבלנים בוני הארץ מתריעים כי כך יהיה בקרוב: "כ־7% מייבוא מוצרי הבניה וכ־20% מייבוא המעלות לישראל תלויים בהתנהלות מפעלים בסין", אמר השבוע נשיא ההתאחדות, ראול סרוגו. "לכן עלינו להתריע, כי התפשטות הקורונה מאיימת למנוע מסירתן בזמן של אלפי יחידות דיור ברחבי הארץ."

על פי נתוני ההתאחדות, היקף היבוא מסין לענף הבניה בישראל מסתכם בשיעורים הללו: 4.6% מהשיש והקרמיקה, 6% מהמוצרים והאביזורים לעבודות חשמל ואינסטלציה, 10% ממוצרי האלומיניום, פלסטיק ועץ, וכ־20% מהמעלות, לצד מספר גדול בהרבה של חלקי מעליות המיוצרים בסין. "סך כל היקף החומר והמוצרים שמקורם בסין בכל דירה עומד על יותר מ־7%, ומרוכז בתחומים קריטיים ובמוצרים יחודיים המוזמנים חודשים ושנים מראש — שבהעדרם אי־אפשר להמשיך את הבניה."

במקביל, קבלנים מדווחים שקיבלו הודעות על עצירת אספקת מוצרים שהזמינו. בין השאר דיווחו קבלנים כי יבואני מעליות יונדאי בישראל, גורם גדול בשוק המעליות המקומי, מסרו, כי אספקת מעליות שהיתה מתוכננת למועד קרוב, תתעכב בחודשיים.

בהתאחדות מעריכים, שעם הזמן עלול להיווצר מחסור בחלק מהמוצרים בכל העולם, ויצרנים מתחרים ממדינות שונות יעלו את המחירים שלהם ויביאו לעליה כוללת בתשלומות הבניה. כל אלה צפויים להביא לעליית מחירי הדירות בחודשים הבאים.

אגב, הענף הסיני נמצא בפני עצמו במצוקה גדולה, באופן טבעי, בשל המצב הבריאותי המורכב במדינה. ההערכות הן, כי אם יימשך המצב כפי שהוא, יאבדו הזימים בסין מיליארדי דולרים.

כאמור, עדיין אין פריצה גדולה קדימה, ביחס לעתודות הבניה הגדולות שיש ביישוב.

גם כאן קיבל ועד הדיור של חסידות באיאן את ברכתו של כ"ק מרן אדמו"ר שליט"א, וקבעו את עמנואל כיעד הבא של החסידות. המחירים הזולים לצד האפשרויות לבנות עוד אלפי יח"ד, שטחים נרחבים למוסדות תורה וחסד לצד בניית תשתיות של תעסוקה למשפחות שיבואו להתגורר ביישוב — הם אלה שהניעו את ועד הדיור לעמנואל.

מי שהניחו את היסודות בביתר לפני כשלושים שנה, מתכננים לעשות זאת הפעם בעמנואל.

יישוב טוב!

הקיר קרס, הרוכשים קורסים

הזוכים בהגרלת מחיר למשתכן מס' 492, שהתקיימה בחודש כסלו תשע"ט, חשבו שיוכלו לעבור לבית החדש שלהם ברמת בית שמש ה' בחודש אב שנת תשפ"א, בעוד כשנה וחצי. אבל הפרויקט, שבו 104 דירות, מהן 64 דירות מחיר למשתכן, תקוע זה זמן רב, וכבר עכשיו ברור שזה לא יהיה כמתוכנן.

הסיפור כולו החל מקיר תמך (קיר שתפקידו למנוע תזוזת



בניה חדשה בעמנואל

עפר במצב של טופוגרפיה משופעת) שקרס. כאן החל ויכוח בין משרד השיכון לחברה הקבלנית, ובתווך נמצאים הרוכשים, שסופגים את ההפסדים הקשים. בעוד שמשרד השיכון והבינוי, האחראי על עבודות התשתית באתר, מפנה אצבע מאשימה אל הקבלן, זה האחרון מפנה את כל הטענות למשרד השיכון. וכך, עשרות רוכשים עומדים להיתקע בלי קורת גג, עם שכר דירה ותשלומי משכנתא במקביל.

אחד הרוכשים המאוכזבים בפרויקט אמר ל'גלובס': "לפני למעלה משנה קרס אחד מקירות התמך של הפרויקט וכל הכביש במפלס העליון נהרס. משרד השיכון הורה לחברה הקבלנית, 'פסגות זיר', לעצור את העבודה, ומכאן התחילה מלחמת גירסאות. אף אחד לא מקבל אחריות. אנחנו שמונה חודשים אחרי קריסת הקיר והעבודה נעצרה. משרד השיכון לא זז בעניין הזה. אני משלם היום משכנתא במקביל לשכירות, ויש לי עכשיו תשלום של כמעט שנה נוספת. כל חודש של עיכוב שוחק את ההנחה שקיבלתי ב'מחיר למשתכן'."

הטלת האחריות ההדדית החלה חודשיים אחרי קריסת הקיר, אז שלחה חברת 'פסגות זיר' מכתב לרוכשים: "משרד

לפני כשלושים שנה, כשעיר התורה והחסידות בהרי יהודה, ביתר עילית, החלה את צעדיה הראשונים — היו רבים שהנידו את ראשם בתמיהה. הרעיון להקים עיר חרדית חדשה על גבעות הטרשים בשרשרת ההרים של גוש עציון והרי יהודה, היה נראה הזוי. מעטים מאד האמינו, כי יום יבוא ובעיר יתגוררו למעלה מרבבת משפחות של יהודים חרדיים עם ביקושים הולכים וגוברים לרכישת דירות בעיר.

למגורים בביתר היו יתרונות וחסרונות, בדיוק כמו שיש בכל מקום חדש. היתרונות היו, הקירבה לירושלים ועתודות הבניה הגדולות, כשהחסרון המרכזי היה החשש שמדובר ביישוב חדש שהולך ונבנה מעבר לקו הירוק וכלל לא בטוח שאנשים יסכימו לבוא לגור שם.

כיום, כאשר על כל דירה בביתר ישנם רוכשים רבים שמוכנים לקנות אותה, ועשרות קהילות חסידיות לצד קהילות בני תורה, ליטאים וספרדים שקבעו את מושבם בעיר, מתברר כי החששות היו לשווא.

אולם מה שכל כך ברור כיום, היה נתון בערפל לפני כשלושים שנה. מי שקיבלו את ההחלטה להפוך את ביתר ליישוב שיהודים שומרי תורה ומצוות יכולים לגור בו, היתה חסידות באיאן, בברכתו של כ"ק מרן אדמו"ר שליט"א, ומאות



משפחות עזבו את ירושלים ועברו לביתר. היו להם הרבה מאד קשיים בתחילת הדרך, אולם בסופו של דבר לאחר שבבאיאן קיבלו את ההחלטה שביתר היא היעד הבא שלהם, הגיעו אותהים עוד ועוד קהילות עד שביתר הפכה להיות למה שהיא כיום.

אנו כותבים את הדברים בעקבות האסיפה שהתקיימה במוצאי שבת קודש האחרון בירושלים, שם התכנסו מאות אברכים חסידי באיאן, כדי לדון על פתרונות למצוקת הדיור — והפעם עלה על השולחן יעד חדש למגורים: עמנואל.

בדיוק כמו ביתר לפני שלושים שנה, גם כאן מדובר ביישוב הממוקם מעבר לקו הירוק במרחק של 40 דקות מבני ברק, ולמרות שהעיר נוסדה כבר לפני עשרות שנים, היא לא הצליחה להמריא עדיין לממדים הראויים לה. יש בה אכן פעילות. קיימות בה קהילות ויש בה חיים פנימים תוססים. נציין את קהל חסידי סלונים שנטעו יתד בעיר ועוד. יש בה תנופה עירונית מאז נבחר לעמוד בראשה, בבחירות האחרונות, הרב אליהו גפני. ואכן, בשנים האחרונות היישוב חווה פריחה מחדש ומאות (!) משפחות צעירות רכשו שם דירות — אבל