

אפקט הקורונה: כך השפיע הנגיף על שוק המגורים הישראלי

ריחוק חברתי, עבודה מהבית, צרכנות 'רזה' והיגיינה מוגברת – רבות כבר נכתב על השינויים הצפויים בעקבות התפרצות מגפת הקורונה, בעיקר בהיבטים הבריאותיים והצרכניים. אך בשקט-בשקט, בלי ששמנו לב, מתחוללת מהפכה נוספת – והפעם בתפיסת המגורים הישראלית. מגורים בצל הקורונה – כך יראה שוק הנדל"ן למגורים בתום המשבר

נגיף הקורונה נכנס לחיינו לפני כארבעה חודשים בלבד, ובן לילה כפה על כולנו מציאות לא מוכרת. עסקים הקפואו את פעילותם, רבים איבדו את מקום עבודתם, המשק חווה טלטלה של ממש, הרגלי הצריכה הותאמו בעל כורחם למצב החדש, ומטבע הדברים גם שוק הנדל"ן הושפע מהמשבר.

איש אינו יודע מה ילד יום ואם אכן עומדים בפתחו של גל חדש, אך הנחת העבודה עד כה הייתה כי את השפעות המשבר על שוק הנדל"ן נראה רק בעתיד הרחוק יותר. בעוד ששוק ההון, לדוגמה, נתון לתנודתיות רבה ועל כן הושפע מהמשבר באופן מיידי, שוק הנדל"ן הוא פחות דינמי, ועל כן עוד מוקדם לקבוע אם הוא ישנה את פניו.

עם זאת, ובשונה מענפי נדל"ן אחרים (שבהם השפעת המשבר תבוא לידי ביטוי רק בעתיד), דווקא בשוק הנדל"ן למגורים אנו עדים לשינוי תפיסתי ההולך ומתהווה כבר עכשיו בקרב צרכני הנכסים העיקריים – קרי זוגות צעירים המעוניינים לקנות נכס ראשון, וכן משפחות עם ילדים המחפשות מקום להשתקע בו. השינוי בא לידי ביטוי בשלושה היבטים מרכזיים:

מוותרים על הערים הגדולות - השינוי הראשון הוא שינוי כפוי, הנובע מאילוצים כלכליים. הקיפאון במשק פגע בצורה אקוטית במצבם הפיננסי של אזרחים רבים, בעיקר בקרב צעירים בתחילת דרכם, ועקב כך הפך חלום המגורים בעיר הגדולה לבלתי מושג - לפחות למשך השנים הקרובות.

סביר להניח כי יותר ויותר זוגות ומשפחות צעירות יאלצו להתפשר ולחפש פתרונות מגורים מחוץ לסביבת גוש דן היקרה, כגון בערים פריפריאליות מרוחקות. כאן חשוב לציין כי המגמה הזו אינה מפתיעה ואינה ייחודית דווקא לקורונה – אנו רואים אותה מתחזקת כמעט אחרי כל משבר כלכלי גדול.

דווקא שני ההיבטים הבאים מפתיעים יותר, שכן הם מושפעים באופן ישיר ממגפת הקורונה עצמה, והם מעידים על שינוי תפיסתי של ממש בהלך הרוח של הצרכנים הפוטנציאליים.

כל בית צריך מרפסת – כל מי שמתגורר או התגורר פעם בדירה יודע כי לכל מטר רבוע יש חשיבות ושימוש. אמנם כל בית, כך אומרים, צריך מרפסת – אך בשנים האחרונות תוכננו יותר ויותר דירות שבהן את מקום המרפסת תפס חדר אחר – החל מחדר אחסון וכלה בחדר מגורים נוסף. גם בדירות שבהן תוכננה מרפסת, לרוב היה מדובר במרפסת סמלית בלבד, שנועדה בעיקר לאפשר גיחה קצרה לאוויר הצח.

ואז בא נגיף הקורונה ושינה את כללי המשחק. אנשים הבינו על בשרם את הבעייתיות הטמונה במגורים ב'קופסת גפרורים' אטומה, בעיקר בסיטואציה שבה אסור לצאת מהבתים. כתוצאה מכך ניתן לראות כבר בימים אלו עלייה תלולה בביקוש לדירות בעלות מרפסת – ואף בכמות הבקשות לשינויים אדריכליים בדירות שתכנון כבר החל ושבהן המרפסת לא באה לידי ביטוי.

חשוב לציין כי הדיירים מבינים כי המרפסת תבוא על חשבון שטח הפנים של הדירה – ולראשונה אחרי שנים, זה נתפס בעיניהם כהגיוני ונכון יותר.

כל בית צריך גם משרד – גם שוק העבודה הושפע ממשבר הקורונה – וכפי שנראה, יש לכך השפעה גם על שוק המגורים. ארגונים רבים, כידוע, נאלצו לאפשר לעובדיהם לעבוד מרחוק – ומהר מאוד כולם הבינו שיש שלל יתרונות לעבודה מהבית, הן למעסיקים והן לעובדים עצמם.

כתוצאה מכך עלתה דרישה 'מהשטח' לתכנן בתים הכוללים משרד ייעודי, או לחלופין בתים הניתנים לחלוקה עתידית שכזו. כך, לדוגמה, בפרויקט של בתים דו-משפחתיים המשווק בימים אלו ביישוב צופים, יישוב קהילתי העומד בפני התרחבות וממוקם סמוך לכפר סבא, שונתה התב"ע והותאמה לצרכים החדשים – באופן שתתאפשר חלוקה בין הבית למשרד.

שתי רגליים על הקרקע – זוהי אולי ההשפעה העיקרית של משבר הקורונה על שוק הנדל"ן למגורים, שכן היא מציגה מעבר תפיסתי מסגנון מגורים אחד לסגנון מגורים שונה לגמרי. הכוונה היא כמובן לעלייה הדרמטית שנרשמה בחודשים האחרונים בביקוש ובחיפוש אחר בתים צמודי קרקע – עלייה הנובעת מההבנה כי לא מדובר ב'חלום ישראלי' ובמותרות בלבד, אלא בצורך של ממש, בעיקר בקרות אירועים לא צפויים ולא מתוכננים.

כאן יש לומר כי דווקא המגמה החדשה תהיה הקשה ביותר ליישום. רבים מהדיירים הפוטנציאליים צפויים לגלות מהר מאוד כי הם 'פספסו את הרכבת': במרכז הארץ יש מעט מאוד עתודות קרקע המיועדות לבנייה צמודת קרקע. עם נביא בחשבון את העובדה שמנהל התכנון הכריז כבר מספר פעמים כי ייתן עדיפות לבנייה רוויה ואת הביקוש ההולך וגובר לבתים צמודי קרקע במרכז הארץ, נראה כי רק מעטים יזכו להגשים את חלום המגורים החדש.

אך לא הכול אבוד: סקירה מהירה בעיתוני הנדל"ן מעלה כי עדיין נותרו כמה פרויקטים במרכז הארץ, בעיקר באזורי השומרון והשרון. ביישוב אורנית שבשומרון, אשר לפני כעשור נהנה מתנופת בנייה רצינית והכפיל את כמות האוכלוסייה, משווקות בימים אלו 30 דירות מדורגות.

גם ביישוב צופים, כאמור, החל שיווקן של 54 יחידות דו-משפחתיות – ככל הנראה האחרונות שיוצעו כצמודות קרקע. באופן מפתיע, אגב, היחידות ביישוב צופים, הנמצאות לפני שלב הפיתוח, מוצעות במחיר מוזל יחסית – אך סביר להניח כי כמו במקומות דומים אחרים, גם שם המחיר יזנק לאחר שיחלו עבודות הפיתוח.

כאמור, בשל המחסור בעתודות קרקע ההיצע במרכז הארץ מוגבל – ורק בני מזל מהירי החלטה יזכו להיכנס בשנים הקרובות לבית עם גינה. ומה לגבי השאר? הם יאלצו להסתפק ביישובים מרוחקים בצפון הארץ או בדרומה, שם עוד ניתן למצוא בתים צמודי קרקע לרכישה, או להסתפק ב'קופסת גפרורים' בעיר – והפעם, כך נראה, הם לא יוותרו על מרפסת.