

ערי הלוויין מרימות ראש. לאפרת, למשל, לא מגיעים כפשרה על עיר הבירה, אלא מתוך בחירה במקום. עובדה, במחירים של אפרת אפשר לקנות דירה גם בירושלים

עליית מחירי הדירות בערים הגדולות העלתה בצורה דרמטית את הביקושים ביישובי פריפריה ובערי הלוויין שלהן. המגמה הזאת הביאה לעלייה הדרגתית במחירי הדירות גם מסביב לאזורי הביקוש ולהרחבת גבולות ערי הלוויין. דוגמה מובהקת לכך היא אפרת, שהוכתרה לא מכבר כעיר גוש-עציון. זאת למרות שמבחינה גיאוגרפית, היישוב מופרד מהגוש עצמו על ידי כביש 60, מה שמאפשר לגורמים פוליטיים מסוימים לטעון, כי אפרת כלל לא שייכת לגוש שנהנה מקונצנזוס בציבור הישראלי. נכון להיום, אפרת היא היישוב הגדול ביותר בגוש עציון, המונה כ-10,000 תושבים, עוד לפני שאושרה לאחרונה בנייתן של 350 יחידות דיור. ביישוב מרגישים שמדובר על אישורי בנייה ראשוניים, אחרי הקפאה שנמשכה כמעט עשור.

למרות ששמו הרשמי של היישוב הוא אפרתה, כמעט אף אחד לא משתמש בשם הזה, אלה בשם אפרת, גם שלט באחת הכניסות ליישוב המברך את הבאים לאפרת. השם הזה מופיע גם במסמכים הרשמיים של המועצה המקומית. "אני לא יודע כיצד נולד השם אפרת, אבל כיום כולם משתמשים בו", אומר רונן, תושב המקום. על פי הנתונים הרשמיים, היישוב, שמוגדר יישוב עירוני, הוכרז כמועצה מקורית בשנת 1983. הוא גדל בקצב של 4.2% בשנה ומדורג במקום 6 מתוך 10 בדירוג הסוציאקונומי. ראש המועצה עודד רביבי מציין בשיחה עם 'מקור ראשון' כי הגידול במספר התושבים בשנים האחרונות נבע מגידול טבעי ומייחודות דיור להשכרה ביישוב. "זו הייתה הדרך היחידה לקלוט אנשים חדשים באפרת בתקופת הקפאת הבנייה שנכתה עלינו במשך שנים רבות", הוא אומר.

מלבד עברית שומעים ברחובות אפרת גם הרבה מאוד אנגלית. גבי שניר, הבעלים של חברת 'תיווך המלאך' מספר, כי כ-50% מתושבי אפרת הם עולים מארה"ב. העובדה הזו מעצבת את המרקם החברתי של היישוב וגם מאפיינת את הרמה הכלכלית והחברתית של תושביו. בלא מעט שייחות עם אנשים מחוץ לאפרת נשמעת הטענה כי מדובר במקום "אליטיסטי שבו אנשים בלי הרבה כסף יתקשו להשתלב". אך באפרת עצמה שוללים את הטענה: "אתה יכול לפגוש כאן אנשים עשירים ואנשים פחות אמידים. כל אחד יכול למצוא



אנגלית ועברית משמשות בערבובייה. אפרת

צילום: גרשון אלינסון



וילות וקוטג'ים בנבעת הזית

צילום: מרים צחי

יכולה להימשך כ-12 דקות, מה שמרגים את רוחב היישוב. נציין שבשכונות הכי צפוניות, כמו גבעת הדגן, לא הייתה עד כה בניית קבע. בשכונה הזאת התפרסם לאחרונה מכרז לבניית 40 יחידות דיור – 30 יחידות דיור של 'בנה ביתך' ו-10 יחידות דיור של קוטג'ים טוריים. באפרת מדגישים כי ההתעניינות הייתה גבוהה מהרגיל. כך למגרשים של 'בנה ביתך' הוגשו כ-90 הצעות (יחס של 1:3). "בהתחשב בעובדה כי המגרשים נמצאים בשכונה שבה טרם התחילו עבודות פיתוח וכל התשתיות הן זמניות, זו בוודאי הצלחה מכובדת שתאפשר גם לפנות לגורמי ההחלטה כדי לאשר את שיווקם של מתחמים נוספים", מסרו מהמועצה. המיזמים של 'בנה ביתך' יבוצעו על ידי אנשים פרטיים וכל אחד יבנה בית על פי יכולתו הכלכלית. לעומת זאת, עלותם של הקוטג'ים הטוריים צפויה להגיע לשני מיליון שקלים. "הקבלן הציץ מחיר גבוה יחד סתם של 6 מיליון שקלים לקרקע ולפיתוח. מדובר כ-600 אלף שקל ליחידה ואם מוסיפים לזה את עלויות הבנייה מגיעים לסכום של לפחות שני מיליון", אומר עודד רביבי. למרות המחיר הגבוה, הוא מעריך כי הקוטג'ים יימכרו ללא קושי.

וילות, קוטג'ים ובנייני קומות

השכונות של אפרת מובחנות לא רק על פי הוותק, אלא גם לפי סוג הבנייה ביישוב. אם בשכונות הוותיקות עיקר הבנייה היא של וילות וקוטג'ים, ככל שמתקדמים צפונה אפשר לראות יותר ויותר בתי קומות. בשכונת הזית ניתן לראות את מה שבאפרת מכנים בגאווה – מגרלים. "בשכונה הזאת אפשר לראות בניינים של שש ואפילו שבע קומות שחיים בהם כ-17 משפחות. בשביל עיר כמו אפרת זה מגרל", אומר גבי שניר. לדבריו, בשש שנים האחרונות עיקר הפעילות הנדל"נית התבצעה דווקא באזור הזה של אפרת.

במשך 10 השנים האחרונות שוק הדיור באפי"רת התבסס כמעט לחלוטין על דירות יד שנייה. "הבניינים האחרונים נמכרו לפני כ-4 שנים, אבל המכרזים האחרונים פורסמו כאן לפני כמעט עשור", מספר עודד רביבי, ראש המועצה המקורית אפרת. על רקע הביקושים הגוברים בהרבה על ההיצע במקום, עליית מחירי הדיור ביישוב ברורה. "ההקפאה הזאת הזניקה את המחירים, כי הביקוש באפרת כל הזמן עלה והגענו למצב שבו הדירות עולות כ-10,000-15,000 שקל למ"ר וגם מחירי השכירות עלו בהתאם", מוסיף רביבי. גם גבי שניר מדבר על מחירים שלא שונים בהרבה מאלה של ירושלים. כך, לדבריו, דירת שלושה

מהווה שכונה נפרדת של היישוב. היישוב משתרע על שטח של 6,000 דונם מהצפון אל הדרום, כאשר 30% מהשטח מיועד לבנייה. מי שמגיע ליישוב מירושלים יכול להיכנס דרך הכניסה הצפונית לשכונות החדשות של היישוב (9 דקות מהגבול הדרומי של הבירה), או להגיע לכניסה הדרומית לאזוריים הוותיקים יותר. הנסיעה בין קצוות היישוב

את מקומו ביישוב, גם אם הוא לא רוכש דירה. ניתן לשכור דירה וליהנות מהיתרונות הברורים של העיר, אומר גבי שניר. הוא מוסיף, כי בניגוד ליישובים רבים אחרים ביו"ש, אין באפרת ועדת קליטה ואין גם דמי כניסה, הנהוגים במקומות מסוימים. אפרת בנויה על שמונה גבעות, כאשר כל גבעה