

חריש דרך עיני המשקיע: האם ההזדמנות עדיין קיימת?



"חריש משכה אליה זוגות צעירים וגם משקיעים שחיפשו את "הדבר הבא

רינה פטילון | 26 ביולי 2026

עשור אחרי תחילת האכלוס: שלושה אנשי מקצוע, שמלווים משקיעי נדל"ן, מנסים לענות על השאלה: האם חריש היא יעד השקעה מפוספס או עיר שעדיין מחכה לקפיצה שלה?

חריש נולדה כהבטחה נדל"נית: עיר חדשה, מתוכננת, עם דירות גדולות וחדשות במחירים נמוכים ביחס לשוק הארצי. בהתאם, היא משכה אליה זוגות צעירים וגם משקיעים שחיפשו את "הדבר הבא". אלא שעשור לאחר תחילת האכלוס, התמונה מורכבת בהרבה: מחירי הנדל"ן בחריש יורדים זו השנה השלישית ברציפות, וקיים היצע שכירות גדול וקושי אמיתי למכור.

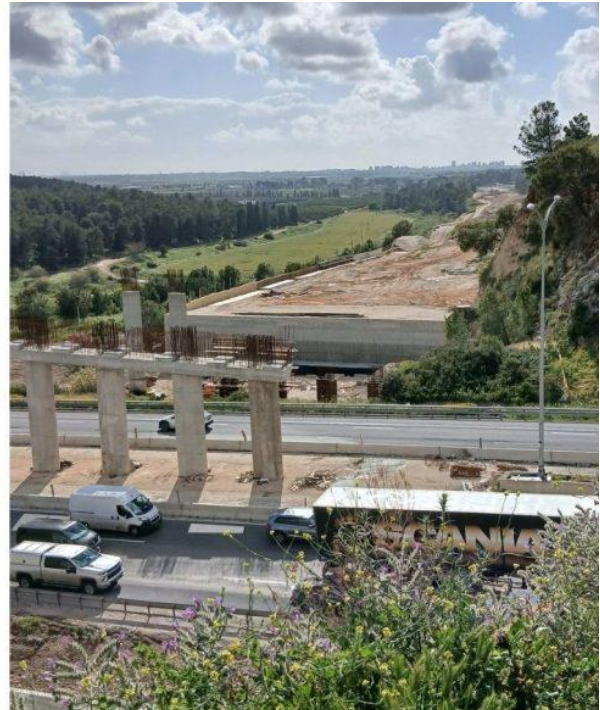
מה אומרים המספרים?

על פי נתוני רשות המסים, המחיר הממוצע למ"ר לדירות רגילות בחריש, בין ינואר-מאי 2026 עמד על 13,122 שקלים. בהשוואה למחירי השיא של סוף 2022, מדובר על ירידה של כ-16% וכ-245 אלף שקלים בממוצע במחירי דירות 4 חדרים רגילות בעיר. נתוני עסקאות בתקופה האחרונה מלוח דירות חריש ממחישים היטב את גם את מחירי השכירות הנמוכים בעיר, שעומדים נכון למאי 2026, על 4,100–4,200 שקלים לדירות 4 חדרים. המשמעות למשקיעים כפולה: מצד אחד, קשה למצוא כיום בישראל דירת 4 חדרים חדשה יחסית במחירים של סביב 1.4–1.2 מיליון שקל. מצד שני, דמי השכירות אינם בהכרח מכסים את עלות המימון, בעיקר בסביבת ריבית גבוהה. ובכל זאת, התמונה אינה חד-צדדית. בקצה העליון של השוק, [מגדלי מתחם הטרפז](#) שוברים שיאי מחיר. פנטהאוזים שנמכרו סביב 3.3 מיליון שקלים ומסמנים ביקוש דווקא לדירות יוקרה ולמוצר חדש שלא היה קיים בעיר. בין שני הקצוות האלה נמצאת ההחלטה של המשקיע.

מה תקוע בחריש? כולם מסכימים

אז האם דירה בחריש היא היום השקעה נכונה? פנינו לשלושה יועצים שמתמחים בליווי משקיעים בעסקאות נדל"ן בישראל: **נחי פינקלשטיין**, בעלים של אתר **גרופ נדל"ן**, **יריב**

פז מפז גרופ וקובי זהבי מחברת ההשקעות **השקעה נכונה**. שלושתם מכירים את המשקיע הישראלי ואת השוק המקומי, ושלושתם, מצביעים על כשל מבני בעיר שמשפיע ישירות על מחירי הדירות בעיר: בעיית התחבורה והנגישות שמוכרת היטב לכל הנהגים שעומדים בפקקי הבוקר. "להגיע לחריש זה לא כיף", אומר זהבי. "אתה עולה על כביש 6 וצריך לעשות חתיכת סיבוב. זה אפילו מרגיז."



"כל עוד העיר אינה מחוברת לעורקי תנועה משמעותיים, זה משפיע ישירות על מי שגר בחריש ועובד במקום אחר". מימין: הגשר שנבנה על כביש 6 בכניסה הדרומית לעיר. צילום: מיטל מדמון

פינקלשטיין מוסיף ש"כל עוד העיר אינה מחוברת לעורקי תנועה משמעותיים, זה משפיע ישירות על מי שגר בחריש ועובד במקום אחר ובהתאם על הביקוש לדירות". הבעיה השנייה היא **היעדר תעסוקה מקומית**. אין מקומות תעסוקה גדולים בחריש, אין פארק הייטק, אין פארק תעשייה", אומר זהבי. **פינקלשטיין** מתאר את זה כעקב אכילס: רוב התושבים נאלצים לצאת מהעיר לעבודה, ולהתמודד עם דרכי גישה עמוסות.

הבעיה השלישית היא **היצע עודף** שמקשה על המשקיעים להשכיר את הנכס. "צריך לקחת בחשבון שייקח לפחות חודש-חודשיים להשכיר דירה בחריש, אם לא יותר", מזהיר פז. "לא כל המשקיעים בנויים לזה". **פינקלשטיין** מספר גם על תופעה של תחלופת

שוכרים בתדירות גבוהה, וזהבי מסכם: "חריש היא עיר מאוד טריקית מבחינת משקיעים", הוא אומר. "משקיעים שקנו שם בתחילת הדרך עשו עליית מחירים מאוד יפה. הציפייה היתה שחריש תהיה כמו מודיעין, שעולה במחירים, אבל זה בסופו של דבר לא קרה."

לטווח ארוך ועם סיכון

פז סבור כי חריש יכולה להתאים רק למשקיע שמבין מראש שמדובר בהשקעה מאתגרת. "אם מישו מחפש השקעה לטווח רחוק של המון שנים עם סיכון, אז העיר חריש יכולה להתאים. אבל יש ערים שהן עדיפות יותר." פז מצביע על ערים עם ביקוש קשיח כמו רעננה וכפר סבא, או השכונות החדשות בקריית אתא, "שהן פשוט מדהימות". "יש ערים טובות יותר להשקעה כמו קריית ים, חיפה, קריית גת. אזורים פריפריאליים זולים, ועם אלמנט סיכון נמוך יותר בהשכרה ובמכירה", הוא מוסיף. "המחירים עולים, אבל לאט", אומר זהבי. משקיע שמחפש עליית ערך עשוי למצוא זאת בערים אחרות במהירות גבוהה יותר."

פינקלשטיין, לעומתם, ממתן: באזור הקריות המחירים אולי טיפה יקרים יותר, "אבל למשפחות, חריש היא בחירה מתאימה מאוד, יש זוגות צעירים, שירותים קהילתיים, והאוכלוסייה טובה."

המחלוקת הגדולה: דירה קטנה או גדולה?

ובכל זאת, חריש מספקת הזדמנות הן למשפחות והן למשקיעים עם סף כניסה נמוך, הון עצמי של מספר מאות אלפי שקלים בלבד. אם אכן, משקיע בוחר בכל זאת להשקיע בעיר, מהי ההשקעה הטובה ביותר עבורו?

פז ממליץ על דירות קטנות: "לדירות קטנות תמיד יש יותר ביקוש. לא הייתי הולך על חמישה-שישה חדרים, דופלקסים או דירות גן כמשקיע – הן קשות למכירה ולהשכרה גם בערים אחרות, קל וחומר בעיר מאתגרת כמו חריש". הוא גם ממליץ לבחור בניין עם פסיליטיס (מתקנים) או חללים משותפים איכותיים: "היום חלק מסטנדרט הבנייה זה

חדר כושר, חדר דיירים, חדר יוגה. בתחרות גבוהה, שוכר יעדיף קודם את הדירות הפרימיום."



פינקלשטיין: "כמשקיע כדאי לקנות לפחות דירת חמישה חדרים, כי המחירים שלה בחריש נמוכים מאוד".
צילום חריש דרום: עיריית חריש

פינקלשטיין טוען בדיוק את ההפך: "אם הייתי קונה היום, לא הייתי קונה דירה קטנה. כמשקיע כדאי לקנות לפחות דירת חמישה חדרים, כי המחירים שלה בחריש נמוכים מאוד. והייתי הולך על יד שנייה, לא על דירות קבלן. יש פרויקטים חדשים שמאוכלסים שנתיים-שלוש, שוק היד השנייה חלש מאוד, ולכן אפשר להשיג שם הזדמנויות. דירת חמישה חדרים יד שנייה, אפשר להשיג ב-1.5 עד 1.6 מיליון שקל. אין לזה אח ורע בישראל."

למי חריש מתאימה ולמי לא?

מיהו המשקיע שחריש עשויה להתאים לו? הפרופיל שעולה משלושת הראיונות עקבי: משקיע סבלני, עם אופק רחוק והון עצמי נמוך. "חריש יכולה להיות הזדמנות, אבל

לאנשים עם אורך רוח", אומר **פינקלשטיין**. "הקפיצה של חריש לא תקרה בשנתיים הקרובות. אנחנו מדברים על חמש עד שבע שנים. זה לא פליפ."

זהבי מותח את הקו עוד יותר: "מי שנכנס להשקעה בחריש רץ למרחקים ארוכים, עם הסתכלות של עשור קדימה". לכן, לדבריו, חריש מתאימה למשקיעים סולידיים שלא מחפשים השקעות אגרסיביות.

פינקלשטיין מצביע על עובדה ברורה: מי שמחפש תשואה מהירה, שוכרים יציבים והשכרה ללא כאב ראש כנראה צריך להתרחק. הוא גם מוסיף גם המלצה מעשית: ליווי מקצועי. "יש פערים גדולים בין שכוונות ובין פרויקטים. משקיע בחריש צריך לדעת איפה כדאי לשים את הכסף."