

קנייתם קרקע חקלאית להשקעה באזור בני ציון? לא בטוח שההפשרה נמצאת מעבר לפינה

07:12 | 23.10.2010 מאת רנית נחום-הלוי

האם נדאי להשקיע ב"אחוזת בני ציון"?

חברת איזנברג גרופ מציעה קרקע חקלאית ליד מושב בני ציון היוקרתי תמורת כ-290 אלף שקל לחצי דונם

החברה אומרת כי במתחם מיועדת לקום שכונת מגורים חדשה עם 243 יחידות דיור ששמה "אחוזת בני ציון"

החברה כותבת כי הקרקע צפויה לעבור תהליך הפשרה בשנים הקרובות, וכי מחירה יוכפל פי כמה עם השלמת התהליך

בקשה לשינוי ייעוד של הקרקע כבר נדחתה על ידי ועדת התכנון המקומית, שם זכתה התוכנית לביקורת

יו"ר ועדת התכנון המקומית: "המדינה קבעה שייעוד השטח לא ישונה, ואיני רואה סימן לכך שעמדתה תשתנה"

שוק הנדל"ן רותח ומשקיעים רבים סבורים שכבר מיצה את עצמו, שכן הסיכוי לירידות מחירים או להאטה בשוק נראה גבוה בהרבה מהמשך דהירת המחירים. בימים כאלה מזדקרות השקעות ספקולטיביות בקרקעות חקלאיות כאלטרנטיבה מעניינת להשקעה בנדל"ן קונבנציונלי. הרעיון שעומד בבסיס ההשקעה הוא שרכישת קרקע חקלאית בזול תניב תשואה גבוהה בעתיד, אם הקרקע תופשר לבנייה ושווייה יקפוץ בבת אחת במאות אחוזים.

ואכן, בחודשים האחרונים רכשו עשרות משקיעים קרקעות חקלאיות ליד בני ציון, אותן משווקת חברת רילטי אקזקיוטיב בבעלות חברת איזנברג גרופ של איש העסקים שמעון איזנברג. מחיר הקרקעות אטרקטיבי לכאורה - 290 אלף שקל למגרש של חצי דונם. אבל האם המחיר באמת מגלם בתוכו מציאה שתניב פירות בעוד שנים ספורות? הפיתוי גדול. החברה מבטיחה במצגת שהיא מעבירה ללקוחות פוטנציאליים כי "הקרקע בייעוד חקלאי. הוגשה תוכנית לוועדה המחוזית לשינוי הייעוד למגורים והצפי לסיום הוא בעוד כארבע שנים". החברה גם מציינת במצגת כי שווייה של קרקע מקבילה כיום לאחר הפשרה הוא כ-2.8 מיליון שקל.

עוד מציינת החברה במצגות ובדפי הסבר שהעבירה ללקוחות כי התוכנית משתרעת על פני 120 דונם וכוללת הקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול 243 יחידות מגורים באופי בנייה כפרי בתמהיל של דירות גג וגן, תוך שימת דגש על מאפיינים של בנייה ירוקה. התוכנית, מציינת החברה, ממוקמת כארבעה ק"מ צפונית לרעננה, בין היישובים בני ציון וחרוצים, בצמוד לתוואי כביש 551, שיאפשר נגישות נוחה ומהירה לכבישים 4, 6 נתיבי איילון וכביש 2.

התוכנית, מציינת החברה, תתבצע לאחר שינוי ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים כשהיום הקרקע היא בבעלות פרטית. "עם הפשרת הקרקע וייעודה למגורים, ערכה בשוק יקפוץ במאות אחוזים", מוסבר במידע פרסומי של החברה באינטרנט. עוד נאמר כי "המיקום זה פריים לוקיישן ואזור המגורים הוא היוקרתי בישראל".

ואולם בדיקה מעלה שהדברים אינם כה חד משמעיים, ולהשקעה הרגילה על קרקעות חקלאיות, שמגלמת בתוכה סיכונים לא מעטים, נוספים במקרה זה סיכונים נוספים שמחייבים את המשקיעים לבחון היטב מה הסיכוי שהקרקע תופשר ביום מן הימים והאם יוכלו ליהנות מפירות השקעתם.

ראשית, הקרקע אינה באמת בבני ציון ואף לא גובלת בה. היא נמצאת בין היישוב חרוצים לתל יצחק, הרחק מיישוב קיים. לכן, השם שהעניקה ריליטי אקזקיוטיב לפרויקט המגורים שהיא רוצה להקים במקום - "אחוזת בני ציון" - אולי מתקשר אסוציאטיבית עם המושב היוקרתי, אולם אין לו הצדקה גיאוגרפית.

התיאורים האופטימיים של החברה אולי מרשימים, אבל בפועל, התמונה שונה. הקרקע אכן נמצאת בבעלות פרטית, אך מכאן ועד לתוכניות הגדולות - שינוי ייעוד הקרקע למגורים ובנייה של 243 יחידות דיור - הדרך עוד ארוכה. החברה מציינת כי החלה בתהליך להגשת תוכניות לוועדה המחוזית לשינוי ייעודה למגורים, אך לא מיידעת בפרוספקטים שלה כי מהלך דומה שעשתה בוועדה המקומית חוץ השרון נפסל, והתוכניות שניסתה לקדם זכו שם לביקורת רבה.



"התוכנית סותרת את הוראות תוכנית המתאר תמ"מ-3/21 (תוכנית מתאר מחוזית, רנ"ה) שקבעה את השטח כאזור חקלאי או נוף כפרי פתוח", נכתב בהחלטת הוועדה במאי 2010. "סעיף 7.5.1 לתמ"מ אינו מתיר הקמת מגורים בייעוד קרקע זה. התוכנית מבקשת להקים יישוב חדש המנותק מכל יישוב אחר בתחום המועצה. הבינוי המוצע אינו מהווה המשך' לחרוצים כמצוין בדבר ההסבר", נכתב בהחלטת הוועדה.

יו"ר הוועדה אלי ברכה מסביר כי תוכניות דומות לפיתוח הקרקע נפסלו ברשויות התכנון השונות, וספק אם תוכנית דומה תצא לפועל בשנים הבאות. "התוכנית סותרת את התוכניות הקיימות במקום", אומר ברכה. "הייעוד של הקרקע הזו הוא חקלאי, כשמורת נוף. ההחלטה אם לשנות את ייעוד הקרקע היא לא בידי המועצה. המדינה היא זו שקבעה שהשטח לא ישונה למגורים או תעסוקה. לכן, לא היה סיכוי מלכתחילה להעביר תוכניות כאלה ואיני רואה שום סימן לכך שעמדת המדינה תשתנה".

ברכה מחזק את דבריו ומספר, כי שימור הסביבה באזור זה הוא כה חשוב, עד שתוכנית לסלילת כביש הרחב 551, שאמור היה לחבר בין כביש החוף החדש לכביש החוף הישן בוטלה עקב פגיעה אפשרית בסביבה. "היזם פנה לוועדה וביקש לשנות את הייעוד. פנו אלינו גם אנשים פרטיים ושאלו לגבי עמדתנו - ונתנו להם את אותה התשובה", מסכם ברכה.



ומה לגבי מיקום הקרקעות? כאמור, הן לא בבני ציון ואף לא בסמיכות ליישובים אחרים, אלא בלב קרקעות חקלאיות. ככל הנראה זו הסיבה לכך, שהיזמים ביקשו מהוועדה המקומית להקים יישוב חדש, כיוון שאין סיכוי שהמתחם ייכלל בתחום השיפוט של היישובים הקיימים כיום. נציג בוועדה המקומית, מאיר דור מקיבוץ שפיים, העיר בוועדה: "מוסדות תכנון לא יאשרו יישוב חדש. זו משימה מאוד קשה".

"לא מדובר בבני ציון אלא בשטחים פתוחים בין כפרים", שב ומדגיש ברכה, "היזמים דיברו על הקמת יישוב חדש, זה בכלל נשמע מגוחך".

האם המחיר מוצדק?

עד היום עשרות רוכשים ספקולנטים הצטרפו כבעלים פרטיים לקרקע החקלאית שמשווקת החברה, ורכשו קרקע בשטח של כחצי דונם ב-290-310 אלף שקל. האם יש למחירים הללו הצדקה כלכלית? "אם אנשים קונים, כנראה שהמחיר ריאלי. האם המחיר מוצדק או אטרקטיבי? לא נראה לי", משיב שמאי המקרקעין ארז כהן ממשרד ברק פרידמן כהן ושות' המתמחה בעסקות בקרקע חקלאית.

"הרבה אנשים שאלו אותי על הקרקע הזו", מוסיף כהן. "יש לזכור כי הקרקע היא חקלאית ואם תאושר תוכנית שינוי ייעוד יחול חיוב בהיטל השבחה בהיקף של מאות אלפי שקלים לחצי דונם. מלבד זאת, הקרקע לא צמודה לשום יישוב מבונה. ההצגה של הקרקע הזו כצמודה לבני ציון זה אקט שיווקי, היות שהיישוב נחשב איכותי מאוד. מי שמאמין שפרויקט כזה יתגשם תוך פחות מ-10 שנים יכול להרוויח. הקרקע לא מיועדת לפיתוח לפי תוכניות המתאר המחוזיות והארציות, אך בימים אלה בהם מדברים על הגדלת היצע הבנייה, אין להוציא מכלל אפשרות כי אזורי הפיתוח העירוני בתוכניות מחוזיות יורחבו. עם זאת, מי שמחפש השקעה בטוחה זה לא בשבילו.

"אנשים שמשקיעים בסכומים כאלה", מוסיף שייקה נפחא מחברת אפי קפיטל המשווקת קרקעות חקלאיות, "הם אנשים שיש להם כסף, והם לא ירגישו בחסרונו. יש לי משקיעים רבים שמשקיעים בקרקעות חקלאיות סכומים של כ-80 אלף שקל לקרקע שלא שונה ייעודה. במקרה הזה הסיכון גדול, על אף שכבר נתקלנו במקרים שהוועדות המקומיות סירבו לשנות ייעוד ואחרי חצי שנה המגמה התהפכה".

המתווך דוד פרל העוסק גם כן בשיווק קרקעות חקלאיות טוען שיש להיזהר מאוד מעסקות כאלה: "לגיטימי תמיד למכור קרקעות, אבל לא להבטיח הבטחות שאין בהן ממש. להגיד לאנשים שבעוד 4-5 שנים תהיה בנייה, זו לא אמת. ההצלחה בשיווק הקרקעות מביאה את החברה למקומות נוספים, וכעת הם משווקים קרקעות חקלאיות גם בכפר הסי, תוך שהם מציינים שערכה של קרקע מאושרת לבנייה הוא 2.5 מיליון שקל.

"מי שקונה קרקע חקלאית, קונה חלום, אין ספק בכך. אסור להציג מצג לא נכון שאומר שהקרקע תהיה שווה איקס מיליוני שקלים בזמן הקרוב ואוטוטו יהיה שינוי ייעוד וההשקעה תיהפך לזהב. במיוחד אחרי שבדקים ורואים שהוועדה דחתה את דרישת היזם ובפועל לא קורה כלום".

שאלה מסקרנת נוספת היא כמה בכלל עלו הקרקעות הללו ליזמים, ו/או ליזמים אחרים שרכשו קרקעות בסביבה? מאתר רשות המסים עולה, כי בין 2005 ל-2008 נעשו כמה

עסקות באזור תל יצחק בגוש 7691. בין היתר נרכשו בדצמבר 2007 קרקע חקלאית פרטית בשטח של 14.2 דונם תמורת 1.78 מיליון שקל וקרקע חקלאית נוספת של 12.5 דונם ב-1.558 מיליון שקל - כלומר כ-125 אלף שקל לחצי דונם. לפיכך ניתן לקבוע, שמי שכבר עכשיו רואה ברכה להשקעתו אלו בעלי ומשווקי הקרקע. האם גם מי שרוכש מהם את הקרקעות ימצא שביצע עסקה טובה? ספק רב.

מחברת אייזנברג גרופ נמסר בתגובה: "מדובר בעסקת נדל"ן מעולה עבור הרוכשים, שהתנהלה בשקיפות מלאה. העסקה היא מצוינת מבחינה כלכלית כי הצפי שהקרקעות יופשרו לבנייה הוא גבוה. כל מי שרכש את הקרקעות עשוי להרוויח בסופו של דבר כסף רב - זוהי הערכתנו המקצועית, כבעלי ניסיון עצום בתחום הנדל"ן באזור, ובכלל.

"כל פרטי העסקה הוצגו לכל הרוכשים באופן השקוף והברור ביותר, ומי שטוען אחרת, מטעה את קוראי TheMarker. להלן האמת בסוגיה: לרוכשים נמסר היכן בדיוק נמצאות הקרקעות, כולל שרטוט מדויק של מיקום הקרקע, כולל שילוט מאיר עיניים ודגלי סימון בולטים בשטח. הקרקעות החקלאיות שנרכשו נמצאות בסמיכות למושב בני ציון בחלקו הצפוני מערבי.

"בכוונתנו להמשיך את תהליך התוכנית הקיימת, שכוללת בניית 240 יחידות דיור על שטח כולל של יותר מ-100 דונם בקירבה של 400 מטר צפונית מערבית לגבולות היישובים בני ציון וחרוצים. נאמר לרוכשים במפורש כי מדובר בקרקע חקלאית, אשר הוגשה בגינה בעבר בקשה לשינוי ייעוד ובקשה זו לא התקבלה עדיין מאחר שהיו חסרים בה מספר פרמטרים הנדרשים על פי חוק. בימים אלו משלימה אייזנברג גרופ ביחד עם הרוכשים את הבקשה שתוגש לוועדה בזמן הקרוב מאוד.

"בנוסף אייזנברג גרופ ורוכשי הקרקעות חתמו על הסכם לפיו החברה תלווה את הרוכשים במשך 10 השנים הקרובות בטיפול בהשבחת הקרקע. במסגרת זו אחראית אייזנברג גרופ על גיוס אנשי מקצוע כמו אדריכל ויועץ משפטי אשר תפקידם לשנות את ייעוד הקרקע".

צילומים: ניר כפרי וניר קידר.