

נדל"ט

השמאי שמוליק כהן.
 "תוצאה אבסורדית"
 צילום: דובי שמחי



בסוף המדינה מרוויחה והרוכשים מפסידים

היזמים בונים על עלייה של 25% במחירי דירות

מגמת הביקושים שהתחדדה בקורונה והיצע הקרקעות הדל הובילו להסתערות על מכרזים; וההצעות גבוהות בהרבה מהערכת השמאי, שהתבסס על מחירי שוק עדכניים



בניית שכונת מגורים בבית שמש

היזמים מצפים לעליות מחיר של עשרות אחוזים מכרזים בולטים מהחודשים האחרונים, שווי במיליוני שקלים

עיר	גודל דירה במ"ר	שווי ממוצע לקרקע ע"פ תוצאות המכרז	הפער לעומת השומה של רמ"י	מחיר דירה צפוי לפי מחיר הקרקע	הפער לעומת מחיר השוק היום
בית שמש	105	0.77	47%	2.30	33%
אור יהודה	129	1.34	72%	3.35	30%
לוד	105	0.80	86%	2.42	27%
כרמי נת	122	0.515	51%	2.03	23%
רמת השרון	111	2.23	78%	4.54	14%

צילום: יואב דוביץ

ניתוח כלכלי סט -

דו"ח לוי

ב
 חודש מאי, בשיא המהומות בערים המעורבות, החליטו ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לאחר לבטים רבים לפרסם מכרז ל-356 דירות בלוד, שהיתה אחר ממוקדי המהומות המרכזיים. למרות הסיכון בהחלטה לצאת למכרז, התוצאה בהחלט השתלמה למדי - נה - ופחות לרוכשים העתידיים. מגמת הביקושים לדירות שהחלה בתקופת הקורונה נפגשה בהיצע דל של קרקעות, והיזמים הסתערו על מה שהוצע להם מתוך הערכה שהתגלתה כנכונה: מחירי הדירות ימשיכו לעלות, וגם מתוך הבנה שכדי לזכות במכרזים - צריך להעלות את המחיר. במקרה של לוד תוצאות המכרז שיקפו זינוק של 86% במחיר הקרקע בהשוואה לשומה שקבעו ברמ"י, ומכאן ועד לייקור הדירה הדרך קצרה. לוד היא רק עיר אחת מתוך רבות שבהן מכרזים נסגרים עם עשרות הצעות בתיבה ועם מחיר זכייה שגבוה בהרבה מהערכת השמאי - שמתבססת על מחירי השוק הנוכחיים. היזמים שהגישו הצעות נמוכות בהרבה מההצעה הזוכה מזהירים מאופטימיות יתר בשוק, אך היזמים הזוכים משוכנעים שהמחסור בשוק, אחרי תקופה ארוכה של שיווק קרקעות במכרזי מחיר למשך תכן בלבד, תייצר בהכרח המשך עליות

מחירים. והצפי שלהם נתמך גם בבנקים הגדולים, שלא היססו לממן להם את הרכישות האחרונות.

השמאי שמוליק כהן מ-SK שמאות מקרקעין, המתמחה בליווי ופיקוח פיננסי של פרויקטים, בדק את תוצאות המכרזים שנסגרו בתקופה האחרונה בערים מרכזיות ואת מחירי הדירות בפרויקטים הנגזרים משווי הקרקע באותם מכרזים - ומצא כי מחירי הדירות בערים הללו צפויים לעלות בשיעור של עד 33%.

צורך לשנות את השיטה

כך למשל כשבוחנים את התוצאות בלוד רואים כי רירה בשטח 105 מ"ר שמי חירה היום כ-1.9 מיליון שקל צפויה לעלות ב-27% למחיר של 2.42 מיליון שקל - רק בגלל הפער במחיר הקרקע. הבריקה נערכה על בסיס עסקאות לרכישת רירות בכל עיר, המשווקות כיום ודומות לאלה שייבנו במסגרת המכרז הטרם. זאת בהשוואה למחירי הרירות בפרויקטים החדשים - בשקלול עלויות הקרקע, הוצאות הפיתוח, אומדן עלויות הקמה המשתנות בהתאם למיקום הנכס וגודל הדירה, מע"מ על אותן רירות ורווח יזמי של 15% (ררי שות הסף של המממנים).

לפי התוצאות, אם נביא בחשבון את זמן המתנה ממוצע של שלוש שנים עד קבלת תופס 4, אוי בפריסה ארצית צפויה עלייה של 9% בשנה במחירי הדירות, לעיר מת התייקרות שנתית של 7.7%, שעליה דיווחה הלמ"ס בשבוע האחרון (יוני 2020 עד יוני 2021).

במכרז של רמ"י בבית שמש למשל, שתוצאותיו פורסמו במאי, השווי הממוצע לקרקע לדירה לפי השומה שהוציאה רמ"י, הכוללת הוצאות פיתוח, עמד על 525 אלף שקל. אלא שהשווי הזה לאחר תוצאות המכרז טיפס ל-770 אלף שקל, זינוק של 47%. שווי דירה בבית שמש נכון להיום עומד על 1.73 מיליון שקל, בעוד השווי הנגזר מתוצאות המכרז מזנק ל-2.3 מיליון שקל, פער של 570 אלף שקל לדירה שהם 33%.

במכרז באור יהודה, שגם הוא נסגר בחודש מאי, נרשם פער של 770 אלף שקל במחירי הדירות, המשקפים התייקרות של 30%. התייקרות של 540 אלף שקל במחיר הקרקע במכרז שנסגר ברמת השרון משקפת עלייה עתידית של 14% במחיר דירה ממוצעת לסכום של 4.54 מיליון שקל. אפילו מחירי הקרקע באשקלון מצביעים על התייקרות צפויה של 20% במחיר דירה.

העובדה שרמ"י בעצמה מייצרת את עליות המחירים - בעיקר בשל שיטת מכרז שבה זוכה היזם שהציע את המחיר הכי גבוה ומעלה אחריו את כל השוק - גורמת להחייאת לא מעט רעיונות ישנים בנוגע לשינוי שיטת המכרזים. זאת מלבד מכרזים לדירות מסובסד, שבהם הקבלנים מתחרים על מחיר למ"ר בנוי סופי (מחיר למשתכן) או על מחיר הקרקע, בהינתן מחיר סופי מוגד לדירה (מחיר מטר). הצעות שעלו בעבר היו לפסול את ההצעות הגבוהות ממחיר השוק שבו נקב השמאי הממשלתי; למכור את הקרקע ליזם

שיציע את המחיר שהגיע למקום השני; למכור ליזם שיציע את המחיר שהכי קרוב למחיר החציוני או הממוצע מבין ההצעות וכדומה.

המרוויחה הגדולה

לדברי כהן, ככל שהיזמים יהיו להוטים לזכות במכרזי הקרקעות שמור ציאה המדינה, כך הצפי הוא לעליות חדות יותר דווקא בפריפריה, שבה כל שינוי במחיר הקרקע מעלה משמעותית את המחיר הסופי. "המחקר מראה כי השתוללות מחירי הקרקעות, בין היתר מפאת שיווק קרקעות בחסר על ידי רמ"י זה מספר רב של שנים, מגיעה בניגוד להערכת השווי של רמ"י עצמה. מחירי הקרקעות המשתקפים מתוצאות המכרזים זים האחרונים גבוהים בכ-65% ממוצע יותר מההערכות של הרשות. הפער הזה עלול להוביל לזינוק חד במחירי הדירות בכל הארץ, ומי שישלמו את המחיר אלה הם רוכשי הדירות, בעוד המרוויחה הגדולה, עם כל האבסורד, היא לא אחרת מהמדינה שמתיימרת להוריד את המחיר רים לציבור".

רמי צרפתי, מנכ"ל ובעלים של קבוצת רמי צרפתי, זכה לאחרונה במכרז רמ"י לבניית 249 דירות בשכונת רמות יורם בנתביה, לפי שווי של 125 אלף שקל לדירה. זאת בעוד ב-2015 נסגרו מכרזים בנתביה לפי שווי של 1,500 שקל בלבד לכל דירה. "המדינה מעורבת מחול שדים במירוץ אחר קרקעות", אמר צרפתי.