

משחק קבוצתי על 'נופים'

הסכם הגג שנחתם באחרונה עם העיריה סלל את הדרך להקמת קבוצות רכישה ורוכשים בעיר, במיוחד במרכזי הבנייה בשכונת נופים העתידית • מי החברות, מהם היתרונות וממה צריך להיזהר

אסי ברלב



המירוץ להשגת מתחמי בנייה בשכונת נופים העתידית צובר תאוצה: כחודש לאחר שפורסם המכרז לשיווק מגרשים לבינייה בשכונת נופים, עוד ועוד קבוצות רכישה וקבוצות רוכשים נפתחות במטרה להשתתף במכרזים.

שכונת נופים החדשה תמוקם בין כביש 431, שכונת הציפורים ונחל ענבה, והיא תכלול כ-1,800 יחידות דיור ומרכזים מסחריים, מבני ציבור, מוסדות לימוד, ועוד.

המכרז של רשות מקרקעי ישראל ייצא ל-30 מתחמים בגדלים שונים. תוכנית הקמת השכונה היא חלק מהסכם הגג שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, משרד הבינוי ועיריית מודיעין. מדובר בהסכם לפיתוח העיר, לפיו השכונת העתידית והשטחים העתידיים בה יפותחו על ידי העיריה באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח העיר. שכונת נופים היא תחילת התהליך שצפוי להימשך עם פיתוח מרכז העיר ושרדות החשמונאים, שכונת מורשת ושכונת גבעת שר.

בנייני בוטיק

התחלת השיווקים בשכונת נופים הכניסה לתזוזה את גורמי הנדל"ן בעיר שמרחיבים הורמנות. כך למשל, הודיע באחרונה עו"ד שיגיא אורנשטיין, בעלי סוכנות הנדל"ן 'אור נכסים', על הקמת קבוצת רוכשים שתתמודד על מתחמים בשכונת נופים. גם קבוצת שומכר נדל"ן בראשות זאב שומכר ואילה אגם בראשות איתן לוי וג'קי סויסה הודיעו באחרונה על פתיחתן של שתי קבוצות רכישה בשכונת נופים: קבוצת 'פסגות מודיעין' תציע 14 בנייני בוטיק בני חמש קומות, ובהם דירות בנות 3-6 חדרים ופנטהאוזים. קבוצת 'פסגות על הפארק' תציע בנייה מדורגת של דירות בנות 4-6 חדרים, דירות גן, דופלקסים ופנטהאוזים, שכולן פונות אל פארק ענבה. בקבוצת שומכר מציינים כי הפרויקט יהיה במיקום מרכזי בשכונת נופים, בהמשך של פארק ענבה. לדברי המארגנים, 'לפסגות מודיעין' נרשמו לפני כחודש יותר מ-150 מתעניינים. כעת, מתוכנן אירוע נוסף כשלא ראשונה בעיר יקיימו 'שומכר' ואילה הפנינג מכירות החל מ-6 ביולי, באוהל מיוחד שיוקם במרכז הקבלנים. למפגשים יתקבלו, רק על פי זימון, כל המתעניינים שנרשמו לקבוצה בהרשמה המוקדמת. לדברי שומכר, קיים סיכוי קטן מאוד שהדירה שמוצגת היום תעבור שינויים.

"מראש שילמנו לטובי היועצים כדי להבטיח שהמוצר יהיה מושלם, ולא נצטרך לערוך בו שינויים. עשינו עבודת הכנה יסודית, במהלך חצי השנה האחרונה, כדי שהכל יהיה ידוע מראש", הוא אומר. "אנחנו מאפשרים לכל נרשם לבחור דירה ספציפית - עם מספר בניין ומספר דירה - ולא נוהגים כמו גורמים אחרים בעיר, שרק לאחר הזכייה במכרז יקצו דירות לנרשמים".



השטח מתעורר | צילום המחשה: אוהד צויגנברג

היות שהקבוצה היא למעשה היום", אומר איתן לוי, מנכ"ל משותף בקבוצת 'אילה אגם'.

ממה צריך להיזהר?

"לא כל אחר יודע איך להקים קבוצת רכישה. מי שלא מנוסה בתחום, עלול להיתקל בקשיים. במודיעין בכלל ובינייה בשכונת נופים בפרט, התב"ע לא פשוטה, ודורשת יצירתיות ומקצוענות בתחום הנדל"ן. מי שלא עושה שיעורי בית, עלול למכור מוצר שהוא שונה בתכלית השינוי מההבטחות שנתן בראשית הדרך, דבר שיביא גם לעיכובים בכנייה וגם לאזכבה מצד חברי הקבוצה".

לדברי לוי, הצליחו מארגני קבוצת 'פסגות מודיעין' להיפגש עם אדריכלי העיר, לצורך קבלת הבהרות ולהתאמת התוכנית לדרישות התב"ע. שומכר מוסיף כי במכרזים האחרונים של מינהל מקרקעי ישראל התעוררה תופעה של משווקים שמקימים קבוצות רכישה, נותנים הצעה גבוהה לקרקע, זוכים במכרז, ואז עוזבים את הקבוצה ומעבירים את ניהולה לקבוצת ניהול חיצונית. "התופעה לא ארעה, חלילה, במודיעין, אבל ראוי לתת את הדעת על כך שיש גופים שלוקחים את הכסף ומסירים מעצמם את האחריות. לכן חשוב מאוד לבדוק היטב בהסכם השיתוף מיהי חברת הניהול".

בנוסף, ציין כי "מי שמנוסה בתחום ומכיר את העיר, זקוק לפחות זמן לקבלת היתרי בנייה, ויש לו את הידע והיכולת לתמחר נכון את הדירות, כהתאם לשוק הנדל"ן במודיעין".

לוי מוסיף כי כשגורם יודע שהוא עומד לצאת מהמיוסם בשלב מוקדם, הוא יכול להציע עבור הקרקע מחירים גבוהים בהרבה ממחירם הריאלי. "מי שכל מטרתו היא לזכות במכרז, מוכן להציע סכומים גבוהים יותר. מי שמטרתו היא להגיע לקו הסיום, יחד עם חברי הקבוצה, בידיעה שאלה קיבלו את המוצר שהובטח להם, ובמחירים שדובר בהם בראשית התהליך, ינהג לכל אורך הדרך באחריות ובשקיפות".

מה לגבי המחירים?

"גם בתימחור, הנסיון שלנו מאפשר לנו לקבוע מלכתחילה את המחיר הנכון. אנחנו לא קובעים מחיר זול מדי רק כדי למשוך נרשמים, כי כרוך לנו שמי שמכר יזוהה עם מחיר זול גם לא יזכה במכר, ויעלו להעלות את המחירים בהמשך. עבורנו, הדבר החשוב ביותר הוא השקיפות, ולעמוד בדבריים שאנחנו אומרים. בין אם מדובר בתוכניות ובין אם מדובר במחירים, אצלנו הכל ידוע מראש".

החסמים הוסרו

הסכם הגג פתח בפני יזמים אפשרות שלא היתה קיימת עד היום במודיעין - הקמת קבוצות רכישה בעיר, המאפשרות לרכוש דירה במחיר הנמוך ממחירי השוק. הקבוצות יקנו קרקע ויכנו יחד פרויקט, בעלויות הנמוכות ממחירי השוק.

עד כה, משרד השיכון היה מעורב במכרזים במודיעין, והציב דרישת סף, שכל מתמודד על קרקע בעיר נדרש להציג סיווג קבלני. דבר זה מנע מיזמים שאינם קבלנים מלגשת למכרזים.

יוצאת דופן היתה קבוצת הרכישה היחידה שקמה בעיר, בניהול קבוצת 'אילה אגם' ובשיווק קבוצת 'שומכר נדל"ן', לפרויקט 'גבעת שיא מודיעין'. הקמת הקבוצה התאפשרה רק הודות לכך שהיא רכשה את הקרקע מגוף פרטי, ולא מירי מינהל מקרקעי ישראל. בניית הפרויקט הסתיימה לא מכבר, והוא אוכלס כמעט במלואו.

האפשרות היחידה שעמדה עד היום בפני יזמים היתה הקמת עמותות, כפי שהיה בשכונת הציפורים, וגם שם שיתפו אילה ושומכר פעולה, ואף זכו במכרז עם עמותת 'גבעות מודיעין'. עמותה נוספת שהקימו 'אפיקי מודיעין', לא זכתה במכרז.

"קבוצות רכישה הן אופציה מצוינת, למי שרוצה לקנות דירה במחיר שהוא נמוך ממחירי השוק. היתרון הוא שבקבוצות רכישה, ניתן לחסוך את הרווח היזמי,