

12.85x23.04	1	עמוד 47	נדל"ן - גלובס	28/03/2022	81116584-4
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

ניתוח עסקה

מכרז שדה דב: המחיר הנמוך לא מעיד על ירידת מחירים



קרקע בשדה דב
צילום: איל יצהר

"שמאי המקרקעין נותנים משקל של 10%-15% ל'מושע'. אם הקרקע לא הייתה משותפת, אני מעריך שהמחיר היה מגיע ל־3 מ'ש' לקרקע ליח"ד"

בקרקע. זו הסיבה העיקרית לשוני בין שני המכרזים.

כמה שווה המושע: שמאי המקרקעין נותנים משקל של 10%-15% ל"מושע" בבואם להעריך את השווי, ולכן ההנחה על הקרקע שאמורה הייתה להיות מגולמת במכרז הייתה צריכה להיות גבוהה יותר. העובדה שלמרות ה"מושע" עדיין הציעו 2.71 מיליון שקל קרקע ליח"ד מרמזת שאין כאן שום חרשות מרעישות על ירידת מחירים בתל אביב.

אם הקרקע לא הייתה בבעלות משותפת, אני מעריך שההצעה הזוכה הייתה משקפת שווי של 3 מיליון שקל קרקע ליח"ד לפחות. אם נוסיף את משקל ה"מושע" ל־2.7 מיליון שקל נקבל מחיר של כ־3.2 מיליון שקל ליחידה. זה המחיר "האמיתי" של המכרז הנוכחי.

חיים מסילתי

רקע: בשבוע שעבר נסגר המכרז השני בקרקעות המדינה במתחם שדה דב בצפון תל אביב. חברת קלוד נחמיאס מאשדוד זכתה במכרז של רמ"י לבניית 241 דירות חדשות במתחם. ההצעה הזוכה עמדה על 654.58 מיליון שקל עבור הקרקע כולל הוצאות פיתוח, מחיר המשקף שווי של כ־2.82 מיליון שקל קרקע ליח"ד כולל הוצאות פיתוח וכ־2.71 מיליון שקל בלעדיהן. ההצעה הזוכה הייתה גבוהה בכ־85 מיליון שקל ממחיר המינימום שעמד על 569.7 מיליון שקל. לאחר פתיחת המעטפות וחשיפת המספרים, חלק טענו שמדובר במחירים המשקפים אופטימיות בכל הקשור לטירוף של שוק הנדל"ן בכלל ובתל אביב בפרט, היו כאלה שאף דיברו על בלימת מחירי הדירות. זאת, לכאורה משום שנמכרו שנסגר בשדה דב באוגוסט האחרון מחירי הזכייה עמד על כ־4.4 מיליארד שקל – פי 6 ממחיר המינימום במכרז. אותם קולות טענו שהעובדה כי המכרז הנוכחי לא נסגר במחיר גבוה בהרבה מהקודם מרמזת על רגיעה בהשתוללות המחירים.

לדעתי, ההפך הוא הנכון. ההצעה הזו כה מצביעה על כך שאנו עומדים בפני המשך "המערב הפרוע" במחירי הקרקעות ובמחירי הדירות.

ניתוח: במכרז הנוכחי כשליש מהקרקע הוא בבעלות משותפת – "מושע". המדינה מחזיקה ב־71% מהקרקע וביתר מחזיקים בעלי קרקע פרטיים. התנאי למימוש הקרקע הוא הסכמה עם כל השותפים או ביצוע של הליך פירוק שיתוף / פרצלציה / איחוד וחלוקה.

משמעות הדבר היא שכל פעולה בקרקע תצטרך להיות בתיאום עם המדינה ובאישורה, ותיצור הליך התנתקות האורך זמן רב. המדינה כידוע היא לא גוף מהיר בפעולותיו, ובכך לל עם מי מדברים ב"מדינה", למי פונים?

ההצעה הזוכה, לפיכך, איננה הצעה נמר כפי שנטען – היא פשוט מגלמת את המורכבות שבמימוש הקרקע. יזמים רבים בחרו להתרחק מהמכרז הזה אף שמדובר באחת מהקרקעות הנחשקות במדינה. רק שלושה יזמים הגישו הצעות במכרז לעומת 52 הצעות במכרז הקודם. היזמים מבינים כי הם עלולים "להיתקע" במשך שנים ארוכות בבתי משפט ובמוסדות התכנון עד שיוכלו לבנות בפועל, עקב הצורך לקבל את הסכמת כל השותפים