

17.04x23.51	1	עמוד 30	נדל"ן	גלובס -	03/03/2014	41361224-3
ב. יאיר חברת בניי - 14740						

שיחה | ניר יחזקאלי, מנכ"ל חברת ב. יאיר

"המכרז בגילה גרם נזק בעולם, אבל לא התאמצו בכלל למכור"



יחזקאלי. "מי שמפסיד בסוף זה כמובן רוכשי הדירות" (צילום: איל יצהר)

המכרזים שפרסמו משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל לשיווק קרקעות ל-700 יחידות דיור בשכונת גילה בירושלים, שפרסומם לוהה בביקורת בינלאומית, הסתיימו לאחרונה ללא תוצאות. אולם בניגוד להערכות שלפיהן אף יום לא ניגש למכרזים, מסתבר כי משרד השיכון ורמ"י העדיפו שלא לאשר הצעה שכן הוגשה. "הגשנו הצעה לרכישת מגרש ל-100 יחידות דיור, מתוך מתחם של 450 יחידות, ונתנו מחיר גבוה ממחיר המינימום", אומר ניר יחזקאלי, מנכ"ל חברת ב. יאיר, "אולם משרד השיכון בחר לא להקצות את הקרקע כי התנה את השיווק בכך שלפחות 50% מהמתחם ישווק.

"צריך לזכור שהמכרז בשכונת גילה גרם לישראל נזק תדמיתי בעולם, בגלל הבנייה מעבר לקו הירוק, אבל למרות זאת המדינה לא התאמצה בכלל לשווק את הקרקע וקבעה מחירים גבוהים וזמן מסירה ארוך. באותו הזמן אושרה לשיווק קרקע ל-1,000 יחידות דיור בגליל ים, והמינהל יצא בשיווק של מגרשים לעשרות בודדות של יחידות דיור. ככה מורידים את מחירי הקרקע?"

● **מה קרה בגילה?**
"משרד השיכון ממשיך כל הזמן לשווק קרקעות חצי-אפויות, אפילו שהיזמים נדרשים לשלם את כל הכסף למינהל מיד אחרי הזכייה. על הקרקע בגילה ניתן לבנות רק בעוד שלוש שנים, ונוסף לכך היא ממוקמת על מדרון תלול, כך שעלויות הבנייה והפיתוח אינן מבוטלות, ולמרות זאת מחיר המינימום שנקבע היה לא נמוך, ולכן גם לא היו קופצים.

"איך יכול להיות שמחיר המינימום שעמד על 35% מהשומה, הגיע ל-400 אלף שקל כולל פיתוח? מה זה אומר על מחיר השומה? הרי מחירי הדירות בשכונה עומדים על

"אנחנו ניגשנו כי בנינו על עליית מחירים שתהיה במקום, אבל ללא ספק המדינה מנסה לסחוט את הלימון כשהיא קובעת את מחירי הקרקעות ולא מתאמצת להוזיל אותן"

1.4-1.5 מיליון שקל, ולפי מחיר המינימום שקבע המינהל צריך למכור דירות ב-1.6-1.7 מיליון שקל. אנחנו ניגשנו כי בנינו על עליית מחירים שתהיה במקום, אבל ללא ספק המדינה מנסה לסחוט את הלימון כשהיא קובעת את מחירי הקרקע ולא מתאמצת להוזיל אותם.

● **איפה הבעיה?**
"מצד אחד, המינהל ומשרד השיכון לא מוכנים לממן פיתוח

ולכן רוצים לשווק את הקרקע לרוב יחידות הדיור, כי חוששים שאולי הקרקע לא שווה ולא תשווק בעתיד, ומצד שני נותנים שומות דמיוניות. איך זה הולך ביחד? אם שווי הקרקע לדעת המדינה הוא אפס ולכן לא מוכנים לממן את הפיתוח, שתואיל המדינה לשווק אותה במחיר אפס. ואם היא דווקא שווה הרבה כסף, שתשווק אותה בלי התניות.

"גם בצור הדסה זכינו במכרז של המינהל ב-2011, ורק לאחרונה נמסרה לנו הקרקע שלא הייתה בשלה לבנייה. אלה שלוש שנים שבהן לא יכולנו למכור דירות ונאלצנו לשאת בעלויות מימון".

● **אז לא לשווק מוקדם בהנחה?**
"המדינה צריכה להפסיק להתחכם. אם היא מחליטה למכור קרקע בהנחה, שלא ינטרלו את ההנחה באמצעות שומה מופרזת. בזמן שהכסף מושקע בפרויקט שאי אפשר לבנות אותו ולמכור דירות, אנחנו לא בונים פרויקט אחר שיכולנו להקים ולשווק, ומי שמפסיד בסוף זה כמובן רוכשי הדירות."

● **שלוחית צור**