

קרקעות בנימינה: כל הסיבות להשקיע דווקא עכשיו ב"טוסקנה הישראלית"

בזכות מחירים אטרקטיביים, חיי קהילה עשירים וקרבה למרכז, המושבה הציורית ממצבת עצמה כשחקנית מרכזית בשוק הנדל"ן בישראל. צפיפות המגורים תגדל מ-4 יחידות דיור לדונם ל-10: "האזור כולו חווה תנופת פיתוח משמעותית, והביקושים בהתאם"

תוכן מקודם | 15:24 12/10/2021

בלי יותר מדי כותרות מפוצצות ממצבת עצמה בנימינה-גבעת עדה כיעד נדלני לוחט. המועצה המקומית, שמאחדת בין שתי המושבות הוותיקות, ומזוהה בזכות אווירה כפרית פסטורלית ונופים של כרמים, מטעים ושדות - ניצבת בפתחו של עידן חדש.

תוכנית מתאר כוללנית המוקדמת על ידי מינהל התכנון, הופקדה בשנה שעברה ומתווה את העקרונות להתפתחותה העתידית של המועצה בדרך להפיכתה לעיר מן המניין. במסגרת המהלך יתווספו לבנימינה-גבעת עדה כ-4,000 יחידות דיור ואוכלוסייה תוכפל מ-16 אלף תושבים כיום לכ-35 אלף תושבים. בנוסף, יוקצו כ-590 אלף מ"ר לטובת תעסוקה ומסחר, וכ-9,000 מ"ר לשטחי תיירות. התוכנית מתייחסת גם לתוואי מסילת הרכבת החוצה כיום את היישוב ויוסט מערבה, בסמיכות לכביש 4 ולאור עקיבא, כשלאורכו יוקמו מוקדי תעסוקה, מסחר ועסקים.



בנימינה. המושבה הציורית ניצבת בפני עידן חדש (צילום Oyoyoy)

בשטח תוואי המסילה הישן שבמרכז בנימינה, יוקם מדרחוב עירוני. בתוכנית המתאר, שאושרה בוועדה המחוזית, סוכם כי כדי להירתם למאמץ הלאומי ביצירת יחידות דיור חדשות ושמירה על הצביון הייחודי של בנימינה-גבעת עדה, תגדל צפיפות המגורים מ-4 יחידות דיור לדונם ל-10 במספר. הבאזז סביב בנימינה-גבעת עדה כבר מורגש היטב בשטח, ומתורגם גם לנסיקה במחירי הדירות בתחומה. על פי אתר מדלן, בעוד במרץ 2011 מחירה הממוצע של דירה במועצה עמד על 1.6 מיליון שקלים, הרי שבמרץ 2021 זינק המחיר הממוצע לסכום של למעלה מ-2.2 מיליון שקלים.

כמו סטארט-אפ התחלתי אחת השחקניות המרכזיות בבנימינה-גבעת עדה היא צחי גרופ (ZACHI GROUP) - חברה המתמחה באיתור והשקעה של קרקעות בעלות פוטנציאל השבחה גבוה. "מבחינה גיאוגרפית, בנימינה-גבעת עדה נמצאת במיקום אופטימלי: על קו קיסריה-חדרה והתפר שבין צפון הארץ למרכז. מדובר בסך הכל ב-45 דקות נסיעה מתל אביב, עם קרבה לצירי תנועה ראשיים כמו כביש 4 וכביש 6, כשמתן מענה קיים גם ברמת התחבורה הציבורית", אומר בן חזן מחברת צחי גרופ. לדברי חזן, "אחד היתרונות הגדולים שמציעה בנימינה-גבעת עדה טמון בשטחים פתוחים ובירוק ששוטף את העיניים - זו ממש טוסקנה הישראלית. יש פה אוכלוסייה איכותית וחיי קהילה עשירים, ואנשים רוצים להגיע לפה ולהיות חלק מזה. לכך צריך להוסיף אזור שחווה תנופת פיתוח משמעותית - והביקושים בהתאם."

בצחי גרופ מזהים את ההתעניינות הגוברת ומספקים את המענה בדמות קרקעות להשקעה במחיר אטרקטיבי - החל מ-99 אלף שקלים לשטח של 125 מ"ר, מחיר הנמוך משמעותית ממחיר השוק הממוצע - 109 אלף שקלים לשטח בסדר גודל זהה. באזור מחזיקה צחי גרופ בנתח נכבד של כ-70 דונם, ולמרות שהקרקעות האמורות טרם הופשרו, מדגישים בחברה, מדובר בשטחים הנמצאים תחת תוכנית מקודמת כחלק מהיעדים לפיתוחה של בנימינה-גבעת עדה, כך שערכן צפוי להאמיר ככל שיחלוף הזמן. "מהות ההשקעה אצלנו היא לא ההפשרה, אלא מיצוי הערך, שקט נפשי וחנייה בטוחה לכסף", מרחיב חזן. "מדובר במוצר מנצח. בכל מה שנוגע להשקעה בקרקעות, הרי שככל שמצטרפים לעסקה בנקודת זמן מוקדמת יותר, כך מגדילים את פוטנציאל הרווח - ממש כמו סטארט-אפ בראשית דרכו."



קרקעות בבנימינה (צילום באדיבות צחי גרופ)

קרקע פורייה

כחלק מחזון המבקש להנגיש את תחום ההשקעה בקרקעות לאוכלוסייה מגוונת, פיתחה צחי גרופ מודל ייחודי המציע גם לבעלי הון עצמי צנוע כרטיס כניסה לתחום, בדרך לקרקע הרשומה על שמם בטאבו. "99 אלף שקלים זה סכום שכמעט כל אחד מחזיק בדרך זו או אחרת", מפרט חזן. "לאנשים יש ילדים, הוצאות מרובות, כך שאין להם אפשרות לקנות דירה, ואז השקעה בקרקעות נעשית כדאית מבחינתם. יש גם צעירים בני 21 שהשתחררו מהצבא, החלו לעבוד ולחסוך, ויחד עם הפיקדון הצבאי רכשו חצי דונם - אם כצעד ראשון בדרך להגשמת חלום הדירה, ואם כהשקעה שעתידה לסדר להם בהמשך הדרך סכום כסף יפה".

"תחום ההשקעה בקרקעות הולך וצובר תאוצה, בטח לנוכח עליית המחירים בשוק הדירות, והתחזיות כי אלו רק עתידים להמשיך ולעלות", מוסיף חזן. בסופו של דבר, מה שמאמיר זה בעצם רכיב הקרקע, ולכן השקעה בקרקעות היא משתלמת. יש כאן מוצר גולמי והרבה יותר נכון ונבון להשקיע בו - בוודאי בסכומים כאלה. אם המחיר לדונם הוא כ-400 אלף שקלים, פוטנציאל הרווח בהערכה גסה שלנו הוא כ-600%, מבלי לדבר על בנייה עתידית".

איך זה עובד ברמה הפרקטית? חזן מפזר את הערפל: "לכל רוכש מוגש דו"ח שמאי על פי תקן 22, המספק את כל הנתונים הרלוונטיים הנוגעים לקרקע. כמובן שאנו מעניקים ליווי מלא לאורך כל תהליך הרכישה, כולל הסכם עם עו"ד חיצוני שמעניק גם הוא שקט נפשי ללקוח. כמו כן, במידה ותהיה אופציה, אנו נפעל גם לקידום תב"ע נקודתית שתקצר את לוחות הזמנים. אנחנו אמנם לא מבטיחים לקצר את התהליך מפרק זמן של 15 שנים לשנתיים, אבל מצב אופציונלי בו תופשר הקרקע תוך 7-8 שנים בהחלט מהווה זרז משמעותי".

על האמונה בקרקעות שתחת אחריותה, תעיד העובדה כי עובדים בצחי גרופ מצטרפים גם הם כשותפים להשקעה - כשחזן, כמו גם קולגות בחברה, בחרו להשקיע בעצמם בקרקעות בבנימינה. "אנחנו מכירים את האזור ומבינים איזו הזדמנות קיימת כאן", מסכם חזן. "לעניין הזה יש חשיבות גם בהסרת חששות מצד הלקוחות בעסקה, כשהם יודעים שאנחנו מושקעים יחד איתם, וכולנו באותה הסירה. אנחנו עדים לכך שההשקעה בקרקעות בישראל, בטח אחרי הקורונה, זוכה לתנופה - אבל חשוב לבחור בגוף מנוסה, שיודע לאתר קרקעות איכותיות ומכיר מקרוב את התחום והגורמים הפועלים בו. בדרך הזו ניתן להגיע לשורת רווח נאה".