

מכרזי הקרקעות:

היזמים יזדקקו למימון בהיקף מיליארדי שקלים

הבליץ של מכרזי רמ" ברצמבר הכניס לקופתה כמעט 10 מיליארד שקל
● גלובס עם ארבע הערות על מה שמסתתר מאחורי המכרזים

אריק מירובסקי

בליץ המכרזים של סוף השנה שעברה, שכלל כ-90 מכרזים שנסגרו בחודש דצמבר, הוביל להכנסות של כ-10 מיליארד שקל למדינה, כולל עלויות פיתוח. רמ" "כיסתה" בכך מעט על שנה בינונית מאוד מבחינת שיווקי קרקעות והכנסות ואילו מצד היוזמים הם חשפו אסטרטגיות עסקיות וכיוונים אליהם יחתרו בשנים הבאות. חברת רובי קפיטל, העוסקת במימון והשקעות נדל"ן, ביצעה עבור גלובס ניתוח של המכרזים של חודש דצמבר, האחרונים של מנהל רמ" הפורש ינקי קוינט. הנה כמה ממצאים מעניינים מתוצאות המכרזים האחרונים.

המימון

החברות יזדקקו למיליארדי שקל ליווי

"אני לא זוכר כזה בליץ משמעותי של מכרזים", אומר עידו רואמי, סמנכ"ל ומנהל השקעות האקוויטי ברובי קפיטל. "מה שבוטל הוא שרוב החברות הווכות הן הגרולות, חלקן ציבוריות כמו עמים אברהם, אפי קפיטל, אזורים ורייסדור.

"מבחינת מחירים, לא מצאנו השתוללות כמו במכרזי שדה רב ובשוק המשרדים ב-2021. יש כאן הכנה והפנמה של סביבת הריבית הגבוהה והמצב הכלכלי".

המשמעות של רכישות קרקע ב-10 מיליארד שקל, היא מיליארדים במימון. "רק הווכות הגרולות שלמו 65.5 מיליארד שקל, וכאן העניין שלנו כקבוצת אקוויטי, והסיבה לכך שאנו עוקבים בצורה הדוקה אחרי המכרזים האלה", אומר רואמי.

החברה שעומדת בראש ההתחייבויות הכספיות היא צרפתי צבי, שאמנם זכתה רק במכרז אחד ברמת גן, אך הוא יעלה לה 820 מיליון שקל; אחריה קבוצת אביב שארבעת המכרזים שבהם זכתה יעלו לה 720 מיליון שקל, רמי שביור שזכתה בשלושה מכרזים ב-683 מיליון שקל ורייסדור שזכתה בשלושה מכרזים שיעלו לה 654 מיליון שקל.

ביחידות דיור מובילה עמרם אברהם, שזכתה במכרזים ל-957 יחידות דיור תמורת 378 מיליון שקל, מה שמעיד על כך שהיא מתמקדת בפלח השוק העממי בינוני.

אסטרטגיה

החברות שפונות לכיוונים חדשים

כאמור, המכרזים יכולים ללמד לא מעט על התמקדות אסטרטגית של חברות לעתיד של השנים הקרובות, ונראה כי החברה הכולטת ביותר לעניין זה היא קבוצת אביב, שבשליטת דורון אביב ודפנה הרלב.

החברה מתמקדת היום בעיקר בפרויקטים יוקרתיים ומגה יוקרתיים בתל אביב וברוח זו ניתן להבין את מגיעה מול קבוצת חג' ורפי קלינה, לרכישת וכויות במגרש ברחוב שד"ל בתל אביב להקמת מגדל יוקרה בן 40 קומות, בתמורה ל-730 מיליון שקל. ואולם החברה זכתה ברצמבר

החברות שהובילו את בליץ המכרזים של סוף השנה

שם חברה	מס' מכרזים שהחברה זכתה בהם	מס' יחידות שזכו בהן	סך שווי הקרקעות במיליוני שקלים*
צרפתי צבי	1	684	820
קבוצת אביב	4	647	725
רמי שביור	3	756	683
רייסדור	3	879	654
צמח התרמן	3	608	603
גיא ודורון לוי	3	347	400
עמרם אברהם	4	957	378
אביסרור	2	290	265
שי חי	2	446	244
אפי קפיטל	2	359	160
יורו דרייב	2	212	151
שוכל ברוך	2	403	147
סלם יעקב	2	171	116
אפריקה מגורים	1	93	101

* נתוני זכויות ע"ב מכרזי רמ" - דצמבר 2025

יכולת עלויות פיתוח



עידו רואמי, סמנכ"ל רובי קפיטל
צילום: יחצ"צ

כארבעה מכרזים: שני מכרזים בשדה התעופה בהרצליה ל-254 יחידות דיור ושניים בסריקין בפתח תקווה ל-393 יחידות, מה שמעיד שהחברה מעוניינת לגוון את פעילותה.

צ.מ.ח המרמן זכתה בשלושה מכרזים - שניים ל-490 יחידות דיור בפתח תקווה ואחת ל-118 יחידות דיור בהרצליה. החברה עברה לא מכבר לשליטת קבוצת עזריאלי, ואלה המכרזים הראשונים שהיא משתתפת בהם תחת הבעלים החדשים.

חברת צרפתי צבי, שכאמור הגיעה למקום ראשון מבחינת עלויות הקרקע שתשלם, סימנה את רמת גן כפרויקט הדגל שלה, ולא סתם אמר לנו המנכ"ל המשותף משה צרפתי, כי החברה



שדה התעופה בהרצליה. כאלף יחידות דיור ייבנו במקומו

צילום: איל יצהר

הציעה מחיר גבוה על הקרקע, כי היתה נחושה לזכות בה.

תכנון

רמת גן רוצה תוכנית חדשה שתוסיף דירות לזוכות

במתחם השלישות ברמת גן אירע דבר מעניין: הפערים בין ההצעות הווכות בשני המכרזים שנערכו הגיעו ל-50%. בעוד הווכות במכרז הראשון, החברות שביור ורייסדור, הציעו כ-800 אלף שקל ליחידת דיור (כולל פיתוח), במכרז השני הציעה חברת צרפתי צבי ושות' כ-1.2 מיליון שקל, שלפי ניתוח רובי קפיטל אף הגיעה למקום הראשון מבחינת המחיר שתשלם עליה.

ואולם יש במכרז זה דבר מעניין עוד יותר: נראה כי צרפתי ושביר ורייסדור יבנו הרבה יותר יחידות דיור מ-1,200 היחידות שנקבעו במכרז. בחברות המכרז נכלל משפט חריג שאומר, כי "יובא לידיעת המציעים שבחתימתם לעמדת עיריית רמת גן היוזמים שזכו במכרז ידרשו לקדם תב"ע חדשה למתחם התואמת לעמדת אגף התכנון של העירייה". כלומר התוכנית לפיה תקיים המכרז - לא היתה רלוונטית.

מה כן רלוונטי? ממכתבים מטעם עיריית רמת גן שנוספו למכרז ניתן להבין כי בעירייה סבורים שהתוכנית למתחם השלישות ישנה (אושרה לפני 10 שנים) ואינה מעודכנת לימינו. בתוכנית המעודכנת יצטרפו היוזמים לכלול מסלול ציבוריות שונות בהן מעונות יום, גני ילדים, ועוד.

בעירייה מציינים כי התוכנית החדשה לא יפחית את שטחי המגורים, אך 30% מיחידות הדיור חייבות להיות מיקרו דירות בשטחים של עד 45 מ"ר. המשמעות: גידול משמעותי במספר יחידות הדיור, וזאת בלי שהעירייה שוללת על הסף אפשרות להגדיל עוד את שטחי הדיור.

המחירים

החברה שזכתה כי הציעה פחות

חברה קטנה בשם בוני ישראל בשכונת שדות זכתה במכרז בבאר יעקב ל-84 יחידות דיור כשהציעה על הקרקע ועלויות הפיתוח מחיר של 739 אלף שקל ליחידת דיור, המחיר הנמוך ביותר מבין שבע החברות שזכו במכרזים בע"ר.

אמיר אלעזר, מבעלי א.ד.מ. בוני ישראל, מסביר כי הוכייה במחיר הנמוך לא היתה מקרית, אלא חלק מאסטרטגיה ודרך התנהלות של החברה - לתת לאחרים להוביל. "ידענו שבבאר יעקב הוצעו שבעה מתחמים, ויום יכול היה לזכות רק במכרז אחד, לכן יצא מצב שיכולת לזכות במכרז גם אם הגעת למקום רביעי או חמישי, כי מי שהגיעו לפניך זכו במכרזים אחרים. לכן מראש כיוונתי להיות ההצעה הרביעית או החמישית בגובהה, בידיעה ברורה שהמתחם שווה יותר".

התוצאה: החברה זכתה כאמור, במחיר הנמוך ביותר, שהיה נמוך בכ-14% מהחברה שזכתה במכרז עם המחיר הגבוה ביותר ליחידת דיור. ●