



פרויקט BE UNIK ברמת השרון. מתוך 56 דירות 28 הולכות לבעל הקרקע (צילום: נאור רהב)

קומבינציה מתבקשת

צמצום האשראי מצד הבנקים ומחירי הקרקעות הגבוהים מביאים יזמים לבצע יותר ויותר עסקאות קומבינציה מול בעלי קרקעות פרטיים • העסקאות חוסכות מהיזמים תשלום עבור הקרקע ועלויות מימון, והבעלים מקבלים דירות חדשות בלי להוציא שקל מהכיס

הכנת התב"ע. לפיכך אחוז הדירות שהיא תקבל יהיה גבוה.

יש ממה להיזהר

הכרזות הכלכלית שבעסקאות קומבינציה משכה לתחום גם חברות גדולות שמורגלות ברכישת קרקעות במוזון. כך למשל, גינדי החזקות חתמה לאחרונה על עסקת קומבינציה עבור קרקע בשכונת רחוב בת המדע ברחובות. לפי ההסכם תקים גינדי 98 דירות, ו-39 מהן יקבלו הבעלים. "בשל מחנק האשראי התקבלה בחברות שונות החלטה לאתר רק עסקאות קומבינציה ולא קרקעות לרכישה במוזון", אומר עו"ד הרינג, "כשיזום חותם על עסקת קומבינציה, עד שהוא מקבל היתר בנייה הוא לא מוציא שקל מכיסו על עלויות מימון. אדרבה, הוא יקבל כסף ממכירת דירות עוד לפני שהיה לו היתר בנייה וכך הוא יוכל לממן הוצאות ראשוניות".

לדברי עו"ד הרינג, יש כמה נקודות הדורשות משנה והירות: "ראוי לשים לב שבעל הקרקע ישלם מע"מ לקבלן עבור שירותי הבנייה, נוסף על מס שבח והיטל השבחה. בעלי הקרקע מנסים בדרך כלל לגלגל על היום הוצאות, לרבות תשלומי מסים והיטל-ים החלים עליהם. נקודה נוספת היא שביום מן הימים יבקש היום מימון מהבנק להקמת הפרויקט, וכל הקרקע, לרבות חלק המקור קצין שנותר בידי הבעלים, תשועבד לטובת הבנק המממן. בעלי קרקע חוששים מהתרת סקות של היום, ולכן מקובל שהוא מעמיד לטובת הבעלים ערבויות כנגד השעבוד. ראוי שהבעלים יבררו מול מי הם חותמים עסקה ומהי יכולתו המקצועית והפיננסית. לכאורה מדובר בעסקאות פשוטות ולכן הן מפתות, אך יש לבחון אתן היטב." ⊗

מעורבת, ובה הבעלים מקבל את התמורה בדמות דירות וכסף. לדברי דודר קוזניצקי, מנכ"ל מנרב פרויקטים, היתרון בעסקת קומבינציה טמון בעיקר בהיעדר עלויות מימון: "משום שיום לא רוכש קרקע ולא נדרש לליווי בנקאי אין לו עלויות מימון. המשמעות היא שליום ניתן אורך נשימה שמאפשר לו לא להוריד מחירי. כשיש עלויות מימון שצוברות ריבית, יזמים נלחצים ומורידים מחירים".

אבל עו"ד הרינג מצנן את ההתלהבות: "יזמים חושבים שעסקת קומבינציה היא עסקה פשוטה, שלא דורשת כסף במוזון, וזה בפירוש לא נכון. אמנם רכישת הקרקע נעשית לא באמצעות תשלום אלא בהבטחה עתידית לבעלים, אך בהיבט המימוני מדובר ברבחיתת תשלום. מבחינת מיסוי מדובר בעסקה לכל דבר, ובעל הקרקע צריך לשלם את כל המסים החלים על-פי דין על בע"ל-מס, כמו חובות עבר למס רכוש, מס שבח והיטל השבחה; היום צריך לשלם מס רכישה. אמנם ישנן עסקאות קומבינציה נדחות, שבהן תוקף העסקה מותנה בקידום של תכנון ורישוי בקרקע מצד היום תוך פרק זמן מסוים לצורך קבלת תב"ע מאושרת למגורים. מכיוון שזו עסקה מותנית, ניתן לבקש דחיית מס עד לכניסתה לתוקף של התוכנית".

מנרב מקימה בימים אלה את פרויקט "מנרב פרויקט" בשכונת כפר גנים בפתח תקווה. החברה התקשרה בהסכם קומבינציה עם בעלת קרקע שתקבל 41 מהדירות בלבד, משום שבחירה להשית את המימון הכרוך בעסקה על החברה. מנרב חתמה גם על עסקת קומבינציה עבור קרקע חקלאית במתחם שביל התפוחים בהוד השרון ולקחה על עצמה את עלויות

מגרש בשכונת נווה גן ברמת השרון, שע"ליו תקים החברה את פרויקט BE UNIK. בפרויקט ייבנו 56 דירות, שאת מחציתן תשווק החברה ואת מחציתן יקבלו בעלי הקרקע. בעסקת קומבינציה אחרת ליד מתחם הבורסה ברמת גן הוסכם כי אמריקה ישראל תקים 140 דירות בשני בניינים, אך מכיוון שהעסקה כוללת הכנת תב"ע (תוכנית בניין עיר), יקבלו בעלי הקרקע רק 44 מהדירות.

"עסקת קומבינציה היא עסקת מכר לכל דבר, שבה היום קונה את הקרקע תמורת בניית פרויקט מגורים גם למוכר", מסביר עו"ד דניאל הרינג, שותף בכיר ומנהל מחלקת הנדל"ן במשרד שפיינמין הרינג גורמן ושות', "מהיום נחסכת העמדת כסף מוזמן לרכישת קרקע, וזה היתרון בעסקת קומבינציה, בעיקר בתקופה של מחסור במוזונים או בהיעדר מימון בנקאי. אך בסופו של דבר היום צריך להביא כסף לפרויקט כדי לשלם מסים והיטלים, והוא נזקק לליווי בנקאי כדי לבנות. בכל מקרה, ככל שמחיר הקרקע נמוך יותר, האחוז מהפרויקט שנותר בידי היום גדול יותר. בחדרה 70%-80 מהפרויקט נשארים בידי היום, ואילו בתל-אביב נשארים לו רק 50% מהפרויקט, אך זה עדיין משתלם לו. מחיר העסקה נגזר מהסכום שעולה לקבלן להקים את הפרויקט על החלק של הבעלים בצירוף רווח קבלי".

עו"ד הרינג מסביר כי יש כמה סוגים של עסקאות קומבינציה: "בסוג הראשון היום מוכר את כל הדירות בפרויקט ומהות תמורה שמקבל מעביר לבעלים את האחוז המגיע להם; עסקה כזאת נהוגה כשבעלי הקרקע מעוניינים לא בדירות אלא בכסף. בסוג השני בעל הקרקע מקבל כמה מהדירות בפרויקט. הסוג השלישי הוא עסקה

לאחרונה הודיעה אשרד על השלמת עסקת קומבינציה עם בעלי מגרש ברחוב לאה גולדברג בהרצליה, ועליו היא תקים פרויקט מגורים של 100 דירות ב-6 בניינים. לפי העסקה, אשרד תמכור 58 דירות בפרויקט ואת השאר תעביר לבעלי הקרקע. במסגרת ההסכם נקבע כי היא תישא בכל ההוצאות הכרוכות בתכנון הפרויקט ובבנייתו.

גם קרסו נדל"ן ביצעה השנה עסקת קומבינציה גדולה כשחתמה עם בעלי קרקע על הסכם להקמת 678 דירות בקריית אונו ליד אוניברסיטת ברא-אילן. קרסו נדל"ן תזכה למכור 56% מהדירות, ובעלי הקרקע יקבלו לידיהם 44% מהדירות.

אחת החברות שמתמחות בעסקאות אלה היא אמריקה ישראל. "עוד לפני צמצום האשראי מצד הבנקים וזיהנו את היתרון בביצוע עסקאות קומבינציה", מסביר סמנכ"ל החברה דודר תורן, "בשנים האחרונות התמודדו על קרקעות פנויות קבוצות רכישה ששילמו עליהן במוזון. ליום רגיל קשה מאוד להתמודד על קרקעות באזורי בי"קוש, בעיקר על קרקעות של מינהל מקרקעי ישראל. תמיד היה קבלן מקומי ש'התאבד' על הקרקע ושילם עליה סכום גבוה ב-20%-30 מזה שהציע הבא אחריו. החלטנו לא להשתתף יותר במכרזים כאלה וזיהנו את עסקאות הקומבינציה כתחום שלחברה שלנו יש בו יתרון מול חברות אחרות. בעלי קרקעות מחפשים חברה בעלת יכולת פיננסית וניסיון, אך גם קשר אישי עם הבעלים, דבר שלא קיים בחברות הגדולות".

סוף עידן המוזונים

בין עסקאות הקומבינציה האחרונות שביצעה אמריקה ישראל אפשר למצוא