

קיבוץ דה לוקס

כל מה שרציתם לדעת על פרויקט 'פינוי בינוי' המתוכנן להתבצע בקרית ענבים, הפנינה הנדל"נית החדשה של אזרנו • קיבוץ, לא מה שחשבתם | עמ' 30



כלכלה ונדל"ן | רנית משה

בקרית ענבים: פינוי בינוי, הגרסה הקיבוצית

הקיבוץ הכניס לקופתו הון ממיזם המגורים המפואר שהוא בונה עכשיו בשיתוף הקבלן ראובן אלה • הדובדבן עבור חבריו: הריסת 50 המבנים הישנים והפיכתם לווילות יוקרתיות • המטרה: להימנע מקנאה כאשר החברים יראו את המיזם החדש



הדמיה: 'יז'ן'

הפרויקט בקריית ענבים

המחזור בדירות בארץ והמדיניות של הפיכת שטחים חקלאיים למגורים - נפלה כפרי בשל ידיו של קיבוץ קריית ענבים. הרווח: יחידה חדשה לכל אחד מהחברים בקיבוץ שהופרט. למעשה, זה היה אחד המהלכים המשמעותיים ביותר שנקטה הממשלה בשנים האחרונות בני-סיון להגדיל במהירות את היצע הדירות - השבת קרקעות חקלאיות מידי הקיבוצים והמושבים לידי המדינה במטרה להפכן לשטחים למגורים. אחד הסעיפים המאפשר ליישובים למכור זכויות על הקרקע ליזמי נדל"ן פרטיים. כך למשל, בנובמבר 2018 ביצעה חברת 'אאורה' עסקה במסגרתה רכשה זכויות בקרקעות מושב בן שמן תמורת 45 מיליון שקלים. אבל המקרה של קריית ענבים שונה: היא מקימה (יחד עם היוזם ראובן אלה) בעצמה את הפרויקט.

105 שנים של בדידות

כך, 105 שנים אחרי נרכשו אדמות קיבוץ קריית ענבים מהאפנדי של אבו גוש, הקיבוץ יעבור סוג של 'פינוי בינוי' ענק, במסגרתו ייהרסו כ-50 בתים ישנים ובמקומם ייבנו חדשים. המימון, כאמור, יגיע ממאות הווילות שייבנו על האדמות הקיבוץ ויימכרו בשוק החופשי ובמחירים גבוהים. מדובר כמוכרן במאות מ"ש פחות שיצטרפו לקיבוץ, שעד עתה מיעט לצרף חברים חדשים. נכון לעכשיו, כבר למעלה מ-40 משפחות רכשו

לטענת אנשי הקיבוץ, הם לא ירוויחו כסף מהמהלך, לבר מיחידות חדשות. על פי הסיכום, הדירות יהיו בשטח של 75 מ"ר, אלא אם החבר מעוניין לשלם בעצמו כדי להוסיף עוד מ"ר לביתו. כך, חלק מהאנשים שילמו ולכן יקבלו וילה של ממש - ששטחה 160 מ"ר.

ויש גם כאלו שמתנגדים ליוזמת הנדל"ן ההרפתקנית משהו של קריית ענבים. אחת הנטענות היא שההשקעה הרבה בתשתית לא תאפשר יותר לקיבוץ לעזור ל'בנים הממשיכים'. טענה נוספת היא כי הוספת מאות משפחות כחברי קיבוץ, יפגע באופיו האינטימי עד כה.

בתים ונקלטו כחלק מהקיבוץ החדש. לא מזמן החל השיווק לקהל הרחב. השלב הראשון כולל 140 יחידות, ובשלב ב' ייצאו לשוק עוד 150 וילות. הבעיה, לפחות בכל הקשור לאלו שהם באמת מחוסרי דיור - הם המחירים הגבוהים. בגלל שמדובר אך ורק ביחידות צמודות קרקע ובאזור שאינו משופע ממיזמי בנייה ברמה של מאות יחידות - מחיר כל יחידה מתחיל מ-3.2 מיליון שקלים. לזכות הקיבוץ ניתן רק להגיד שרשות מקרקעי ישראל היא זו שקבעה את מחיר הקרקע - שעומד על כמיליון וחצי שקלים ליחידה.

ואכן מדובר במהפכה של ממש - לא רק מבחינה נדל"נית. הרי מכמה עשרות משפחות היישוב יגדל למאות רבות.