

להציל ממנום של ישראל

מכיוון ומתוכננים בימים הקרובים כנסי הסברה לשכנע אברכים לקנות "קרקע חקלאית" אני מבקש ליידע את אלה שחושבים על הכיוון במה מדובר:

ראשית, כמו שתוכלו לקרוא בעצמכם את מכתבם של בית הדין ביתר, שהתפרסם בבתי כנסת ע"י אנשים יקרים, שמסביר אחד לאחד את הנוכלות שעומדת בבסיס שיווק קרקעות חקלאיות אלו, וכל מילה נוספת מיותרת. אבל בכל אופן, להציל גם את החכמים בעיני עצמם, שחושבים שבכל אופן זו עסקה טובה, העלנו את הבעיות העיקריות על גבי הכתב. על אף שהשכל אומר שמי שחושב שהוא יותר חכם מבעלי הניסיון, גם לדברים מפורשים לא יתייחס, אבל אנחנו את שלנו עושים. ומי שרוצה לקנות בכל אופן, שיערב לו, רק שלא יאמר אח"כ שהוא לא ידע מראש לאיזה בור הוא מפיל את עצמו, ובעיניים פקוחות. זה קצת ארוך, אבל אם אתם רוצים לדעת מה הבעיות של קרקע חקלאית אחד לאחד, זה בדיוק המקום.

1. למה צריך להגיע לדלפוני מאה שערים ותלמידי ישיבת מיר ?

השאלה הראשונה שאתה צריך לשאול את עצמך, כידוע, ישנם משקיעים רבים, וקרנות הון רבות, שמחפשות כל הזמן השקעות טובות, יש להם מאות מיליונים פנויים לכל השקעה טובה, אז מדוע צריך למכור יחידה ועוד יחידה, יחידה לאברך ממיר, ויחידה לדלפון ממאה שערים, כשכל אחד מבלבל בשכל עם שאלות וקושיות מכאן עד השומרון. וזו שאלה שאתה חייב לשאול את עצמך על כל השקעה שמגיע עד אליך. איך זה ששום איש עסקים שכל מטרתם רק למצוא עסקים טובים לא עלה על ה"מציאה" הזאת שתוך כמה שנים כספו יעלה בצורה מדהימה כ"כ.

אולי לא נעים לכתוב את זה במילים גסות, אבל ההכרח לא יגונה. העובדה שלא עושים את הכינוסים הללו באזור מנחת יצחק והר נוף, אלא בשעה שנגמר הסדר במיר, ובאולם הכי קרוב איליו, מלמדת את העובדה שהם מבינים בעצמם שאנשים שעוסקים בחיי המעשה ביומיום יבדקו את העסקה בכללים של מבחן השקעה, ותוך רגע כל המצג שווא היפה שלהם יקרוס.

דווקא האברך ממיר ודומיו, שדואג מנישואי ילדיו, ואין לו בעולמו אלא ד' אמות של הלכה, ומשא ומתן עם נוכלים אינו לחם חוקו, ואין לו את המדדים איך בודקים השקעה מבחינה כלכלית, הסיכוי להפיל אותו גבוהה הרבה יותר.

2. אבל גם אנשי עסקים גדולים קונים קרקעות חקלאיות, לא ?

כדרכם של יהודים התשובה לשאלה היא שאלה נוספת שעליכם לשאול את עצמכם, הם קונים, רק שהם קונים ברבע או חמישית מהמחיר שמוכרים היום לכם.

על פי נתונים שאנו מאמתים כעת, הרי שקרקעות אלו נקנו בפחות מחמישית מחיר ממה שהם נמכרות כעת, האם זה נראה לכם הגיוני שאדם קונה דונם, מחלק אותו לפרוסות דמיוניות של דירות, עושה הדמיה יפה של בניינים מכובדים, ומוכר אותם בפי חמש ויותר ?

גם בלי הנתונים, תחשבו בעצמכם, מסע פרסום מטורף שכזה עולה הון, גם המשווקים מקבלים כסף רב על כל יחידה שהם מוכרים, העורך דין שמטפל, וכמובן החברה שמוכרת, זאת אומרת שעל המוצר הזה שאתם קונים, אתם משלמים הרבה הרבה מעבר למה שהוא שווה, ועל הדרך אתם ממנים לכמה יהודים נחמדים את

הרכב החדש, ואת דירת הנופש שלהם, שיערב להם, באמת, מכל הלב. אבל לא על חשבון החיסכון של האברך ממיר כסף שנאסף בהרבה עמל ויגיעה.

3. ולמה נראה לך שלא יפשירו את השטח הזה ?

העובדה שמכירת קרקעות חקלאיות הינה הטעיה, נכונה לגבי רוב שיווקי הקרקעות להפשרה, וגם לו יפשירו הרי שזה שווה רק רבע מחיר כדלעיל, אך שיווק זה של קרקע מעבר לקו הירוק, יש בה תרמית באופן מיוחד. (כאן המקום לציין שאע"פ שעיקר ההתייחסות כאן זה לשיווק של דורות עילית, זה מכיון שהם מפרסמים בצורה אגרסיבית, והכנסים שיהיו בימים הקרובים זה השטח שלהם, אבל כל מה שנאמר פה, ולעיתים עוד יותר, מתאים גם לקרקעות מאלעד, ושאר נכלים)

העובדה היא שגם בזמן הנתון כעת, כשיש נשיא אוהד מאוד לישראל כמו טראמפ, והממשלה היא הכי ימנית שיכולה להיות, בכל אופן אפילו בתוך הערים הבנויות כבר (!!!) כמו ביתר ושאר הישובים שמעבר לקו הירוק, לא נותנים אישורים לבנות, בקושי שמאשרים פה מאה ושם חמישים, אז מאיפה לקוח הפנטזיה הזאת שיום אחד יבנו על הקרקעות האלו "עיר חדשה" זה פשוט הזוי, זה לא נתפס שזה מתפרסם ככה שחור על גבי לבן בעיתונים ולוחות המודעות. האם בגלל שמשווק כזה או אחר החליט לעשות כאן את המכה שלו אבו מאזן ירד על הברכיים ויאשר לבנות כאן, אולי גם טראמפ מאוד יתרשם מהפרסומות שמרוחות על עמודים שלמים ויחליט ללכת על מהלך הזוי שכזה.

גם מה שמנסים למכור כביכול "כל הגורמים רוצים בכך" תתפלאו לשמוע, אבל זה דווקא נכון לחלוטין!! כל הגורמים רוצים בכך, ראש הממשלה רוצה לפתור את מצוקת הדיור, וככה גם הח"כ החרדים, יוסי דגן מצדו היה מיישב את כל יהודה ושומרון, זה הכל דברים נכונים, אבל בדיוק באותה מידה ברור שזה בלתי אפשרי, עובדה שהם לא עושים את זה כיום בהרחבת הישובים הקיימים, כי מדינית זה פשוט לא אפשרי, אז "עיר חדשה" שלמה, השתבשתם ? אז על מי אתם חושבים שאתם עובדים כשאתם מציגים את העבודות כך "כל הגורמים רוצים בכך, ממילא זה וודאי יצא לפועל"

4. כמה שטח הדירה שאני יקבל בסופו של דבר ?

אחד היסודות שעליהם מתבסס כל התחשיב של המכירה הזאת, היא העובדה שאתם מקבלים עשירית דונם, כשהתקווה היא שהמדינה תאשר בכל דונם עשר יחידות של כ 100 מ"ר.

זאת אומרת שאם מחר המדינה תאשר חמש יחידות דבר שהוא הגיוני מאוד כמו שתראו עוד רגע, הרי שכל שני קונים יהיו שותפים בשטח של דירה אחת.

נו, ומי אמר שלא יאשרו בסוף עשר ? יכול בהחלט להיות. אבל מה לעשות שבאופן כללי באזורים האלה המדינה מאשרת בניה בעיקר של צמודי קרקע, זאת אומרת לא עשר וגם לא חמש, מקסימום שני יחידות, אם זה מה שיקרה, הרי שכיון שנפל היסוד נפל הבניין של כל ההשקעה הזאת, על ראשי משקיעיה החכמים.

לא מן המותר לציין, שאותו דונם כולל "הפרשות לצרכי ציבור" זאת אומרת שבפועל אפשר לבנות רק על חצי דונם, כי חצי דונם הולך לטובת כבישים שצריך לסלול בין הבניינים, מוסדות ציבור, שטחים ירוקים וכן על זה הדרך, מה שאומר שהמהלך השיווקי שאומר שיאשרו עשר יחידות לחצי דונם, שוב כי ככה המשווקים מאוד רוצים שיקרה, אין לו שום בסיס הגיוני עובדתי.

5. אבל אם זה יופשר בסוף אז עשיתי עסקה טובה, לא ?

אחת הטעויות המרכזיות היא, שאנשים חושבים, אבל אולי זה כן יופשר, וכן יבנו בסוף, ואז עשינו עסקה טובה.

אז לפני הכל צריך לומר בצורה ברורה שהמקום לפנטזיות וורדות של "אולי" ו"בא נקווה" זה לא בעסקים ולא בהשקעה של שמונים אל"ש, אולי בכרטיס לטו של 11.80 ₪.

שנית, וזה אולי הנקודה הכי חשובה ומרכזית בכל מה שאנחנו נכתוב בדף הזה, תעשו את החשבון הכלכלי הפשוט הבא בעצמכם.

כמה עולה קרקע לדירה בקריית ספר / ביתר עילית? משהו כמו 3,500 למ"ר מוכן לבניה חוקית. זאת אומרת שטח שאתם יכולים מחר לבנות עליו דירה.

וכמה עולה אותו שטח ב"עיר החדשה"? אז ככה, דבר ראשון כעת 85 אל"ש, ובהמשך עוד שלושים אל"ש, ס"ה 115,000 אל"ש, וזה עוד לפני היתרים, לפני מס שבח ועוד, אם נצרף הכל יחד לפי כל אומדן הגיוני זה יגיע ללפחות מאתיים אל"ש.

בא נמשיך, כמה שנים יקח עד שאנשים יכנסו לדירות שם? אם נהיה הגיוניים הרי שעוד פחות מ-20-25 שנה הסיכוי שיכנסו שם לדירות, הוא דמיון פרוץ, (לכו תראו כמה זמן לקח באחיסמך ועוד פרוייקטים שהכל היה בסדר, רק בעיות טכניות קטנות)

אם ניקח את המאתיים אל"ש ונכניס אותם בהשקעה הגיונית של חמש אחוז בשנה, ריבית הגיונית לכל הדעות, כמה כסף יהיה לנו בעוד עשרים שנה בחשבון פשוט של ריבית דריבית? 520,000

אז זאת אומרת שאתם בעצם משלמים 520,000 אל"ש על קרקע שאולי תפשיר, ואם תפשיר אולי יוכלו לבנות עליה, ואם תפשיר ויוכלו לבנות עליה, אולי יוכלו לבנות עליה עשר יחידות לחצי דונם, ואם הכל יתממש, אולי זה יהפוך לעיר כמו קריית ספר ויהיה שווה אותו דבר, אהה, ואז במקום לשלם על אותו דבר בצורה בטוחה ורגועה 350,000 ₪ אתם הולכים לשלם 520,000 ₪ אהה? עסקה טובה אמרתם? ברור, למשווקים ולחברת הפרסום שלהם.

(כמובן שההשוואה גם ככה לא נכונה, כי גם אם יפשירו ויבנו, כנראה ששטח בביתר וקריית ספר יהיה שווה הרבה יותר, בכל אופן מדובר בעיר שפוייה, ולא בהתנחלות מבודדת)

6. אבל בעל עסק יש סיכונים, וזה מה שמביא את הסיכוי?

זה נכון שאנשי עסקים לוקחים סיכונים, אבל זה הכל בתנאי שיש מנגד את הסיכוי לתשואה גבוהה, אנשים שקנו ביטקוין, (מטבע דיגיטאלית) קנו אותה לפני כמה שנים במאה דולר וכעת זה שווה חמש עשרה אלף דולר, אז הם לוקחים סיכון של חמישים אחוז שהמאה דולר ימחק וחמישים אחוז שהוא יעלה והם אומרים אוקיי, זה שווה לי.

אבל פה המשוואה קצת שונה... חמישים אחוז של יבנו פה כלום ואני יפסיד את כל הכסף, חמישים אחוז שאם זה יצליח אז עשיתי עסקה גרועה מאוד...

7. מדוע עיתון המודיע לא מפרסם את זה?

מי שלא יודע העיתון היחיד (וצריך להצדיע לו על כך) שלא מפרסם השקעות מפוקפקות והלוואות בריביות של השוק האפור הוא עיתון המודיע, חשבתם על זה למה הוא לא מוכן להכניס לעיתון שלו פרסומות של שיווק קרקעות חקלאיות, הרי הפיתוי הוא עצום, מאות אלפי שקל של פרסום, שממנו העיתונות חיה, האם הם "סתם" ככה מוותרים על כל התקציבים השמנים.

(ואולי זה המקום להסביר לאלה ששואלים, איך יכול להיות שמפרסמים בכזה קצב מטורף על עמודים שלמים בעיתונות שוב ושוב, התשובה היא מאוד פשוטה, אם לוקחים ממך 80 אל"ש על דבר ששווה עשרים אל"ש ופחות, יש מספיק כסף לחלק להרבה מאוד אנשים, לפרסום, לשיווק, ולכל מי שרק יעזור להמשיך לגלגל את הגלגל עוד ועוד)

8. מה הסיכוי שיבנו כקבוצת רכישה שלא קשורים אחד לשני ?

אחת הנקודות שמפריכות לחלוטין את הסיכוי שיבנו במקום הזה, היא העובדה שמה שקורה בעצם, גם לו תהיה הפשרה של הקרקע, וגם לו יאשרו עשר יחידות לחצי דונם, וגם לו יהיה שלום עם הפלסטינאים ויוכלו לבנות מעבר לקו הירוק, הרי בסופו של דבר צריך לבנות את זה כקבוצת רכישה, העובדה היא שבקבוצות רכישה הכי טובות הדבר נמשך שנים רבות, בגלל בעיות של מימון (מספיק שאחד לא מביא מימון וכל הפרוייקט נתקע) ליווי בנקאי, (כמעט ואין בנק שמוכן לתת כיום ליווי בנקאי לקבוצת רכישה) ועוד ועוד בעיות. קל וחומר כאן, שזה קבוצת רכישה שאין שום קשר בין אחד לשני, יכול לקנות פה קיצוני ממאה שערים יחד עם חילוני מרחובות, וכל מי שפעם עסק בבניה מבין שהסיכוי שזה יבנה בפרק זמן סביר אם בכלל, הוא רחוק מאוד.

9. האם יש אדם בעל ניסיון חיים אחד(!!!) שאומר שזו השקעה חכמה והגיונית ?

ובנימה אישית, כאחד שנפגע מקניה שכזאת, יצא לי לדבר עם יותר מאיש עסקים אחד, וכן עם דיינים רבים, וכולם שאלו אותי את השאלה הפשוטה, למה לא באת להתייעץ לפני???? עוד לא מצאתי אפילו בר דעת אחד !!! שאומר שזה השקעה הגיונית וחכמה.

גם לו היה ויכוח על השקעה זו, אם היא טובה או לא, כנראה שמי שהיה נכנס אליה, חכמה יתירה אין לו, קל וחומר כשכל הדיינים המומחים שעוסקים בתחום מזהירים מפני זה.

10. מדוע משתמשים בשם "רייסנר" בזמן שרוב הציבור חושב שמדובר בקבלן יקי רייסנר שיש לו ניסיון בבניה.

קצת מכעיסה גם העובדה שכעת עושים מצג שווא כביכול "רייסנר, קבלן בעל ניסיון רב מצטרף לפרוייקט וכו'", כשכל מי ששאלתי ללא יוצא מן הכלל חשב שמדובר על הקבלן יקי רייסנר שיש לו ניסיון בבניה, וממילא אנשים חושבים לעצמם אם הוא נכנס לעסק הזה כנראה שיש בזה משהו. העובדות הם שונות לחלוטין, מדובר על חברה שונה לחלוטין, לעת עתה אין לנו עליהם כל מידע, מלבד העובדה שהם מסכימים לסכן את שמם על פרוייקט גניבה שכזה. (ממידע שלא אומת עדיין, כנראה שהוא קרוב של רייסנר הידוע, ולכן הוא נמנע מלהתנער ממנו, מסיבות משפחתיות.) ודי בזה.

נפגעי הקרקעות החקלאיות