



13 ינואר 2026

לכבוד בעלי קרקע גוש 3852

א.ג.נ. שלום רב,

### הנדון: רובע המייסדים – נס ציונה

בהמשך למכתב סיכום שנת 2025 והמצגת שצורפה אליו, ולאור פניות, שיחות ופגישות שקיימנו בחודשים האחרונים עם בעלי קרקע שונים במתחם, מצאנו לנכון לפנות אל כלל בעלי הקרקע בעדכון משלים. מטרת העדכון היא לעשות סדר בשאלות שעלו בפועל מן השטח – ובעיקר בשאלות של עיתוי, שווי הזכויות ויכולת המימוש – לנוכח המציאות התכנונית, הכלכלית והרגולטורית הצפויה בשנת 2026.

מכתב זה אינו בא להחליף את העדכון המקיף שנשלח בדצמבר 2025, אלא להוסיף לו הקשר כלכלי ויישומי, המבוסס על ניסיון מצטבר מפרויקטים דומים, מידע עדכני שהתקבל מגורמי העירייה והרשות המקומית, והשיח הישיר שהתנהל מול בעלי קרקע בתקופה האחרונה. מטרתנו אינה להנחות לפעולה מסוימת, אלא לאפשר קבלת החלטות מודעת, שקולה ומבוססת יותר, בהתאם לנסיבותיו האישיות של כל בעל קרקע.

### **נקודת המוצא – מה השתנה מאז סוף 2025**

מפגש השולחן העגול שנערך בנובמבר 2025 היווה נקודת ציון משמעותית בהליך התכנוני, כאשר הוצגו מסמכי התוכנית והיקף הזכויות הצפוי במתחם. שלב זה סימן מעבר מחוסר דאות תכנונית לוודאות רחבה יותר ביחס למסגרת הזכויות.

בהיבט הכלכלי, משמעות הדבר היא שעיקר עליית הערך של הקרקע כבר נבע מתהליך זה – מעבר הדרגתי מספקולציה לוודאות שנמשך לאורך שנים. מכאן ואילך, אופי קבלת ההחלטות משתנה.

**הגרף המצורף – מה הוא מסביר (ומה לא) -** לצורך המחשה הגרף מתאר את התפתחות שווי הקרקע לאורך השנים. חשוב להדגיש: **הגרף אינו נועד לחזות את העתיד, אלא להסביר מה כבר קרה – ולמה.**

במשך שנים ארוכות, עליית ערך הקרקע נבעה בעיקר ממעבר הדרגתי ממצב של חוסר דאות תכנונית למצב של דאות. כל התקדמות תכנונית יצרה קפיצת ערך, משום שהשוק תימחר את אי הוודאות והסיכון. נקודת מפנה משמעותית התרחשה בשנת 2023 עם אישור התוכנית המתארת, ובהמשך בשנת 2025, במסגרת השולחן העגול שבו הוצגו מסמכי התוכנית והיקף הזכויות הצפוי, ונוצרה ודאות רחבה ביחס למסגרת הזכויות.

מכאן ואילך, הדינמיקה משתנה. השווי אינו "קופץ" ביום אישור התב"ע, אלא נוטה לזחול לאורך זמן, בעוד שהעלויות, המיסוי והמורכבות היישומית נוטים לעלות בקצב מהיר יותר. ככל שמתקרבים למועד אישור התוכנית, מתחילים להיחשף בפועל אתגרי המימוש - איחוד וחלוקה, שלביות ביצוע, מגבלות תשתית ומיסוי – ובמקביל צפוי גידול במספר בעלי הקרקע המבקשים לממש בפרק זמן קצר.

במצב זה קיימת אף אפשרות לירידה בשווי השוק של הקרקע לקראת אישור התב"ע, ובפרט לאחר האישור, לא בשל פגיעה בזכויות התכנוניות, אלא כתוצאה מהצטברות גורמים כלכליים: חביונות מס משמעותיות, עלויות פיתוח גבוהות, התארכות לוחות זמנים, עודף היצע נקודתי וקושי ממשי להוציא עסקאות לפועל בנטו שמצדיק מכירה.

בהקשר זה, הגרף ממחיש כי בשנת 2026 מוקד הדיון אינו רק בשאלה "מה יהיה המחיר על הנייר", אלא בשאלות של **עיתוי נכון, שווי נטו אמיתי ויכולת מימוש בפועל**, לפני ואחרי נקודת אישור התב"ע.



#### עיקרון ההחלטה בשנת 2026 – לא הימור על מחיר, אלא ניהול זמן, מיסוי ויכולת מימוש

חשוב להבהיר כבר בפתח הדברים: מסמך זה אינו מבקש לשכנע כי מחיר הקרקע לא יעלה. ייתכן בהחלט שתהיה תנועה נקודתית במחירי השוק. עם זאת, ההחלטה העומדת בפני בעלי הקרקע בשנת 2026 אינה החלטה ספקולטיבית על מחיר עתידי, אלא החלטה ניהולית, כלכלית ויישומית, העוסקת בעיקר בזמן, במיסוי וביכולת המימוש בפועל.

בשלב זה של התהליך, הבחירה אינה בין "מחיר נמוך" ל-"מחיר גבוה", אלא בין מימוש ודאי, בר-תכנון ובעל לוחות זמנים ברורים, לבין המתנה הכרוכה בסיכון מצטבר של מיסוי כבד, עודף היצע וקושי ממשי להוציא עסקה לפועל. ניסיון מצטבר מפרויקטים דומים מלמד כי מרגע שנוצרת ודאות תכנונית רחבה, השוק מפסיק לתגמל את עצם המתנה ומתחיל לתגמל את יכולת המימוש, ארגון, וודאות ביצוע. בהקשר זה נכון לאמץ שינוי תפיסתי: מי שמוכר היום אינו מהמר על המחיר – הוא מהמר על הזמן; מי שמחכה, מהמר בעיקר על המיסוי; מי שמוכר מוקדם מוכר לביקוש, ומי שמוכר מאוחר מוכר לעודף היצע. ובמילים פשוטות: המחיר הוא לא הבעיה – התור הוא הבעיה.

שנת 2026 מהווה חלון מימוש כלכלי מרכזי לפני נקודת שינוי מהותית – אישור התב"ע והשלכותיו הכלכליות והיישומיות. ככל שמתקרבים למועד האישור, צפוי גידול במספר בעלי הקרקע המבקשים למכור בפרק זמן קצר, נוצר סיכון ממשי לעודף היצע נקודתי, והמחיר אינו בהכרח עולה ואף עשוי לרדת. ובעיקר – לא כל מי שירצה למכור, יצליח למכור בפועל.

לצד זאת, יש להביא בחשבון את מכלול חבוי המס הצפויות. עם אישור התב"ע חלים על הקרקע, בהתאם לדין ולנסיבות, היטל השבחה, מס מטרון, היטלי פיתוח והוצאות נלוות, ולעיתים גם חיובים הנובעים מניהול שינוי הייעוד מהסכמים קיימים. בנוסף, על רקע דיונים רגולטוריים המתנהלים כיום, קיים גם סיכון להטלת מס רכוש בשיעור של כ-1.5% משווי הקרקע כבר בשנת 2026, מס שיחול מעצם החזקה בקרקע, ללא תלות במימוש בפועל, ועלול להכביד משמעותית על החזקת הקרקע לאורך זמן. לכן, השאלה הכלכלית האמיתית אינה "מה המחיר על הנייר", אלא כמה נשאר נטו, באיזה סיכון ובאיזו סבירות ניתן לממש בפועל. בהקשר זה ניתן לומר בפשטות: אחרי אישור תב"ע – זו כבר לא עסקת נדל"ן רגילה; זו עסקת מס.



## שווי זכויות – הבחנה מהותית שחשוב להכיר

אחת הנקודות המרכזיות שעלו בפגישות עם בעלי הקרקע היא ההבנה שלא כל זכות שווה אותו דבר, גם אם על הנייר מספר יחידות הדיור זהה. בפועל, השוק מבצע הבחנה ברורה בין זכויות **מאוגדות**, **מאורגנות** ו**סחירות**, לבין זכויות שאינן מאוגדות, המצויות במגרשים מרובי בעלים וללא מסגרת ייזום מוסכמת.

כאשר זכויות הקרקע מאוגדות במסגרת הסכם שיתוף לבנייה, במגרש מאוחד ועם גוף מתכלל, הזכות מתורגמת ליחידת בנייה ברורה ובעלת ודאות יישומית, והופכת לנכס סחיר שניתן למכור ולתמחר בצורה ברורה יחסית.

לעומת זאת, זכויות שאינן מאוגדות נושאות סיכון יישומי גבוה: תלות בהסכמות בין בעלי קרקע רבים, חשיפה להליכי פירוק שיתוף, עיכובים משפטיים והתארכות משמעותית של לוחות הזמנים. במצבים אלה, גם אם הזכויות זהות מבחינה תכנונית, השווי הכלכלי בפועל נמוך יותר, בשל הנחת הסיכון שמגלם השוק ביחס ליכולת המימוש.

## איחוד וחלוקה, שלביות ומשך הזמן

בהתאם למידע שהתקבל מגורמי העירייה והתכנון, ולניסיון מצטבר מפרויקטים דומים, יש להביא בחשבון כי גם לאחר אישור התוכנית תהליך המימוש אינו מידי. הליך האיחוד והחלוקה צפוי ליצור מגרשים מרובי בעלים, קצב הוצאת היתרי הבנייה יהיה מדורג, והביצוע בפועל יתבצע בשלבים.

במצב זה, מימוש הזכויות עלול להימשך שנים רבות, ובחלק מהמקרים אף 10–15 שנים ויותר, בפרט במגרשים שאינם מאורגנים מראש ואינם מלווים בגוף מתכלל. לפיכך, לבעלי קרקע שפועלים מוקדם, מתארגנים או בוחנים מימוש כבר בשלב התכנוני, קיים יתרון ברור של ודאות, קדימות וזמינות פתרונות.

## בחירה שלא לממש בשנת 2026 – חלופה לגיטימית, אך בעלת מחיר כלכלי ברור

בחירה שלא לממש את הקרקע בשנת 2026 היא חלופה לגיטימית עבור חלק מבעלי הקרקע, ובפרט עבור מי שבוחר להחזיק בקרקע לטווח ארוך מתוך כוונה להשתלב בעתיד בעסקת קומבינציה, עסקת שירותי בנייה או קבלת יחידת דיור.

עם זאת, אין מדובר ב-“המתנה ניטרלית”, אלא בבחירה במסלול כלכלי שונה בעל משמעויות מהותיות: החזקה ממושכת עד להבשלת הפרויקט לביצוע, חשיפה למיסוי ולהיטלים שיחולו גם ללא מימוש בפועל, צורך בהתארגנות מורכבת במסגרת איחוד וחלוקה, ותלות בהסכמות בין בעלי קרקע רבים ובשלביות ביצוע העלולה לדחות את המימוש לשנים ארוכות. מימוש באמצעות דירה עתידית אינו מייצר ודאות כלכלית בטווח הקצר, אלא נועל את הערך בנכס שימומש רק בשלב מאוחר, ובתנאים שייקבעו בעתיד על ידי שוק הדיור, עלויות הבנייה והמיסוי. בפועל, מסלול זה עשוי לחייב הזרמת כספים מהבית לצורך תשלומי מיסים, היטלים ועלויות נלוות – עוד לפני שנוצר ערך נזיל כלשהו.

לפיכך, חלופה זו מתאימה בעיקר לבעלי קרקע בעלי היקף זכויות משמעותי, אופק זמן ארוך, יכולת ספיגת סיכון ותזרים, ונכונות להתמודד עם מורכבות תכנונית, משפטית וניהולית לאורך שנים.



## לסיכום

מכתב זה נשלח מתוך אחריות לשקיפות ולשיתוף כלל בעלי הקרקע בתמונת המצב המלאה לקראת שנת 2026. אין כאן המלצה אחידה או נכונה לכולם, אלא הצגת המציאות כפי שהיא – תכנונית, כלכלית ויישומית – כדי שכל בעל קרקע יוכל לקבל החלטה המתאימה לו.

אנו ממליצים לעיין בגרף המצורף, לשקול את הנתונים והמשמעויות, ולבחון את חלופות הפעולה האפשריות בהתאם לנסיבות האישיות, אופק הזמן ורמת הסיכון המתאימה לכם. ככל שתרוצו, נשמח להמשיך ולקיים פגישות אישיות לצורך בחינה פרטנית.

בברכה,

חנן מור  
יו"ר

אבי מאור  
מנכ"ל

קבוצת מור נדל"ן