

חומר הגלם היקר בישראל

המחסור בקרקע זמינה לבנייה והתשוואה הגדולה על קרקע חקלאית שמופשרת לבניה, מפתח משקיעים. אבל צריך להיות מודע לסיכונים הרבים | מיכאלה טל

העדרה לקרקע פרטית

ארז ניר מציין עוד כי אותו משקיע שהחלים להשקיע בקרקעות, חשוב שישים לב שמדובר בקרקע פרטית ולא בקרקע מנהל. שכן המנהל יכול בהחלטת המועצה לבטל את הסכם החכירה ולפצות את המשקיעים בגין שווי חקלאי בלבד בעוד שיש תכניות ממשיות לשינוי ייעוד הקרקע. למעשה אותו משקיע נפגע שכן הוא השקיע סכום כסף מסוים שהוא יכול היה להשקיע אותו באופק השקעה אחרים.

כמו כן, הוא ממליץ לבדוק מה מרחק הקרקע מאזור בנייה או מדובר במגורים או בין אם מדובר בתעשייה, מה יעוד הקרקע ושחלילה הוא לא פארק לאומי או שמורות טבע. כמו כן חשוב לבדוק האם הקרקע קרובה לתשתיות חשמל, לתחנת רכבת ולצירי תנועה, האם יש הסכם שיתוף בין כלל בעלי החלקה, האם נסח הסאבו נקי משעבד, מי היא החברה היוזמת שמובילה את הרכישה והאם יש לה ניסיון בתחום?

ניר מסביר כי "כמובן שכמו בכל השקעה גם השקעה בקרקעות חקלאיות מלווה בסיכונים. למשל המצב הפוליטי יכול להשפיע על מי משקיע בקרקעות. אם משקיע רוכש קרקעות באזורים שיותר קרובים לקו הירוק, יש סיכונים שיהיו החלטות ממשלתיות שיביאו להפסקת האישורים לבנייה על הקרקע. סיכון נוסף שקיים הוא לרכוש קרקע במחיר מסוים כשהשווי שלה ככלל מוערך בפחות. כמובן שהסיכון הגדול ביותר הוא לרכוש קרקע שבסוף משנה ייעוד לפארק לאומי או שמורת טבע".

ניר מסביר כי ברגע שהקרקע מאושרת ליעוד לבנייה,

השקעה לטווח הארוך

ארז ניר מנכ"ל שותף בחברת נדל"ן גדול"ן המתמחה בייזום ושינוע פרויקטים ציין כי "השקעה בקרקע חקלאית היא אפיק השקעה שמכטיח תשואות גבוהות מאוד שיכולות להגיע למאות אחוזים. בשונה מהשקעה בניירות ערך, כאן מקבל המשקיע נכס דלא ניייר, נכס אמיתי עבור המחיר ששילם ולא אופציה ספקולטיבית. כמו כן קרקע אינה יכולה לקרוס כמו מניה והיא כמובן גם לא מושפעת משוק ההון. למעשה היא אדישה לכל שינוי שהוא, היא נותרת קרקע לנצח ואם היא בבעלות הרי שכן היא הישאר".

אותו משקיע שמתלבט אם להשקיע בקרקעות, הוא מוסיף, "חשוב שיבא בחשבון כי מצוקת הקרקעות רק הולכת וגוברת כשכיום רק 7% מהקרקעות במדינה הנין בבעלות פרטית. לכן משקיע שמחזיק בקרקע, שהיא מצרך נדיר בארצנו, תביא בסופו של דבר לבעליה תשואה או רווחים גבוהים מאוד. חשוב להבין כי התנאה מההשקעה בקרקע נמשכת בממוצע בין 10 ל-12 שנים. למשקיע בלי סבלנות שרוצה לראות רווח בזמן קצר, השקעה בקרקע לא מתאימה לו. להשקעה בקרקע צריך סבלנות. הרבה מאוד משקיעים שלא רואים תשואה חודשית מיד נכנסים לייאוש ויוצאים מההשקעה".

עו"ד שמואל שוב גם מדגיש כי המשקיעים בקרקע צריכים להבין שתהליכי התכנון הם תהליכים ארוכים מאוד ולכן מי שמשקיע בקרקע צריך להבין שמדובר בהשקעה לטווח ארוך מאוד שכדוראי אינה מהווה תחליף לדירה עבור זוגות צעירים.

המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה בתחילת החודש את תוכנית מתחם האלף במערב ראשון לציון. מדובר בתוכנית על שטח של כאלף דונם במערב העיר ממערב לנתיבי איילון. במסגרת התוכנית יוקם מרכז העסקים הגדול ביותר במדינה ובו 1.7 מיליון מ"ר תעסוקה ו-5,500 יחידות דיור אישור התוכנית שימח את ראש עיריית ראשון לציון המחזיקה כ-40% מהקרקע אבל הוא שימח הרבה יותר את מאות בעלי הקרקעות שמחזיקים יחד ביתרת הקרקע ויכולו לממש בקרוב את ההשקעה שעשו הם או הוריהם ברכישת קרקעות לא מפותחות באזור לפני עשרות שנים.

בחברת נדל"ן-נדל"ן שהחלה לרכוש יחידות קרקע באזור עוד בשנת 2008 ומחזיקה כיום בכ-350 יחידות קרקע מציינים כש-290 יחידות הקרקע נמכרו למשקיעים פרטיים לפני מספר שנים. חלקם רכשו את יחידות הקרקע בסכומים של כ-180 אלף שקלים ליחידה, כיום ערך הקרקע עלה במאות אלפי שקלים.

כמו מתחם האלף, יש כיום אלפי דוגמים של קרקעות ברחבי הארץ העומדים בשלבי תכנון שונים ובחלק גדול מהם ישנם משקיעים שמקווים להפשרת הקרקע וזאתה לרווח הגדול. אולם לצד הסיכון הגדול קיימים גם סיכונים.

עו"ד שמואל שוב, שותף מנהל במשרד שוב ושות' המייצג מאות בעלי קרקע כמתחם האלף בראשון לציון ובמתחמי קרקעות גדולים בארץ העומדים בשלבים שונים של קידום תוכניות מציין כי השקעה בקרקעות חקלאיות או בקרקעות עם פוטנציאל גבוה להשבחה היא השקעה שיכולה להיות מאוד רווחית אבל יש בה גם סיכונים שהמשקיע צריך להיות מודע להם.

ראשית, יש להבין שלא כל קרקע שכיום צמודה לשכונה בנויה היא קרקע שיש לה פוטנציאל וראי לבנייה למגורים בעתיד. על כל אזור מרכז הארץ לדוגמה חלה מאז שנת 2005 תמ"א 35 - תוכנית מתאר ארצית שמגדירה שטחים ירוקים ושטחים שהוגדו כשמורות טבע שבהם הבנייה תהיה אסורה בשנים הבאות. רוכשים שירכשו קרקע באזור הכלול בתמ"א 35 שמים כספם על קרן הצבי כי מדובר בקרקע ששוויה נמוך אף יותר משוויה של קרקע חקלאית.

לכן הבריקה הראשונה שהמשקיע צריך לעשות, רצוי בסיוע של איש מקצוע היא מה התוכנית שחלות על הקרקע המדוברת.