

הקרקע והפיתוח כמרכיב במחיר הדירה

בראשית דברי, ברצוני לייחד מספר מילים למושגים עלות ושזוי (הבדל הידוע היטב לעמיתי השמאים). כידוע, אין זהות מושגית בין עלות לשזוי. אלה הם שני ערכים העשויים להיות שונים זה מזה בשיעור ניכר.

המחיר הנדרש לבניית דירה אינו שווי הדירה. ההבדל בין עלות לשזוי נוצר בראש וראשונה מהביקוש וההיצע. הביקוש וההיצע לדירות כמו למוצרים רבים אחרים מושפע מקיומה של אוכלוסייה פוטנציאלית ומרמתה הכלכלית. מסוג הביקוש ורמת הביקוש היחסית לדירות מסוגים שונים. מהמצב הכלכלי, מצב המימון והמשכנתאות ובסיוע הממשלתי. מהיקף ההיצע והבניה במקום ובאזורים אלטרנטיביים.

את התופעה הכלכלית הממחישה את ההבדל בין עלות לשזוי ניתן לראות בעיקר באזורי פיתוח. בחלק מהאזורים האלה אנו מוצאים ששווי הדירה נמוך מעלות בנייתה. תופעה זו קיימת גם אם ננכה משווי הדירה את מרכיב הקרקע.

מהי אם כן הפתרון האפשרי במצב זה? התשובה ניתנת למעשה בפועל ע"י משרד הבינוי והשיכון באמצעות מדיניות סיוע לזכאים ומדיניות של התקשרויות חוזיות מיוחדות עם קבלנים.

משרד הבינוי והשיכון פועל לפי מדיניות סיוע המונחית ע"י העקרון שהסיוע יינתן לנצרך (זכאי) ולא למוצר (דירה). לפיכך מעמיד משרד הבינוי והשיכון הלוואות זסיוע לזכאים. סיוע זה מאפשר להם לרכוש דירות בדרך-כלל במחירים הגבוליים או הזוהים למחירי העלות. בדרך זו נעשה משרד הבינוי והשיכון גורם עיקרי המשפיע על מחירי הדירות באזורי הפיתוח ובכך גם יצר מצב חדש של „שוק חופשי“ עם רמת מחירים גבוהה יותר. לכך יש השלכה גם על מחיר הקרקע כמרכיב במחיר הדירה.

כאשר מתייחסים לנושא משקל הקרקע בדירה או בפרויקט — יש לברר קודם מה נכלל במושג זה. שימוש פשטני במושג זה עלול לגרום אי הבנות וטעויות.

יש להכיר בהבחנה הקיימת בין הקרקע לפיתוח. (לעיתים לא ניתן לבצע בקלות הבחנה זו ולעיתים אין צורך מעשי בכך). אולם הבחנה זו חשובה במיוחד בגלל פעילות הקצאת הקרקע ע"י מנהל מקרקעי ישראל.

ניתן לאפיין את הקרקע בהתאם לרמת הפיתוח למדיניות השיווק של ממ"י ולהתקשרויות בשוק החפשי כדלהלן:

קרקע מפותחת — בדרך כלל אינה משווקת ע"י מינהל מקרקעי ישראל. העסקות בקרקע מפותחת נקשרות בדרך כלל באזורים אורבניים בין גורמים פרטיים.

קרקע מפותחת פיתוח חלקי (קרקע במצבה) משווקת ע"י מינהל מקרקעי ישראל באזורים אורבניים או סמוכים להם. העסקות בקרקע מסוג זה נקשרות בדרך כלל בין גורמים פרטיים.

קרקע שאינה כוללת הוצאות פיתוח

● קרקע זו המתונה עיקר השיווק של מינהל מקרקעי ישראל, משווקת באזורי בנייה חדשים עם התחייבות של גורם מפתח כלפי החוכר להביאה לרמת פיתוח מוגדרת.

● קרקע מסוג זה משווקת ע"י מינהל מקרקעי ישראל כאשר גם הפיתוח מוטל על היוזמים או חוכרי הקרקע. זהו מצב שכוח פחות.

ברצוני להתעכב במיוחד על נושא הקצאת הקרקע ע"י מינהל מקרקעי ישראל. מינהל מקרקעי ישראל מקצה קרקע עירונית לפי ערכה הריאלי, במסגרת חוזי פיתוח וחכירה, על בסיס שומת השמאי הממשלתי שבמשרד המשפטים. מחיר הקרקע ללא הוצאות הפיתוח נקבע בדרך אל שומה, בהתבסס על ערך השוק החופשי, ומוקצה על בסיס זה או שנקבע בדרך של מכרז, על בסיס שומה של השמאי הממשלתי.

מחיר הפיתוח מבוסס על תחשיבי עלות הנקבעים ע"י הגורמים המפתחים. בפועל נוצר מצב שבו, "אזורים חלשים" יחסית מבחינת ביקוש יקבלו ערכים גבוהים יחסית של עלויות פיתוח, וזאת בגלל תנאי שטח וטופוגרפיה קשים, מרהקי הובלה, שכר עבודה וכו'. לגורם הפיתוח משמעות רבה מבחינת כדאיות הבנייה וריזוחיות הבנייה. ערכי הפיתוח שבהם מדובר, מהווים משקל נכבד ביותר בתוך מה שמכונה, "מרכיב הקרקע בדירה". ככל שאנו מדברים על אזורים בהם רמת מחירי הדירות גמוכה יחסית, למרכיב זה משמעות גדולה יותר.

מתוך סקר שהוכן לאחרונה באגף שומת מקרקעין עולה, כי מרכיב הפיתוח בתוך מרכיב הקרקע המפותחת מגיע עד 75% (הסקר התייחס לבנייה של שיכונים ציבוריים על בסיס נתונים של הודש ינואר 1982).

המחיר	המוצר המוגמר + פיתוח	המחיר המוגמר	המחיר המוגמר כמרכיב	המחיר המוגמר כמרכיב ללא פיתוח	המחיר המוגמר כמרכיב ללא פיתוח
שלומי	21.4%	74%	26%	5.5%	
איפקים	14 %	60%	43%	5.6%	
מעלות	25.8%	72%	28%	7.2%	
נתיבות	18.6%	62%	38%	7.1%	
עכו	15.7%	50%	50%	7.8%	
דימונה	21.3%	62.5%	37.5%	8%	
נהריה	16.6%	40%	60%	10%	
באר שבע (שכונה ט')	21.3%	37%	63%	13.5%	
עפולה	20.8%	40%	60%	12.5%	

סקר זה מצביע על ממצאים אלה:

ככל שמחיר הדירה עולה, מרכיב הקרקע בדירה עולה, וכן עולה גם משקל הקרקע ללא פיתוח בתוך המוצר המוגמר.

אין כל קורלציה לשיעור הקרקע ללא פיתוח כמרכיב במחיר הדירה.

דוגמה: היחס בין שלומי לבאר-שבע בקרקע ללא פיתוח היה 1:2½. במוצר המוגמר מתקבל שיעור זהה.

היחס בין נתיבות לעפולה היה 1:1.76 בקרקע ללא פיתוח. במוצר המוגמר מתקבל שיעור דומה.

בקשר לכך ברצוני להתייחס לשאלות אלה:

האם צירוף ערכי הקרקע והפיתוח נותן את התשובה לשאלת משקלו הריאלי-

של הקרקע בדירה או בפרויקט ?

התשובה לשאלה זו תלויה בתשובה לשאלה קודמת. האם עלות הפיתוח זהה לשווי הפיתוח ? במקרים רבים התשובה היא, כי עלות הפיתוח אינה זהה לשווי הפיתוח אלא גבוהה ממנו.

יש להדגיש, כי היזום, החוכר או הקבלן בבואו לחכור קרקע ממינהל מקרקעי ישראל רואה לפניו מוצר מוגמר אחד. המכונה לעיתים „קרקע“. מוצר זה הוא בדרך כלל קרקע עם התחייבות לפיתוח (או תשלום עבור פיתוח שבוצע בפועל).

במידה והערך המצטבר של שני מרכיבים אלה אינו עולה על ערך השוק החופשי של קרקע מפותחת — לא מתעוררת בעיה כלשהיא.

במידה והצטברות הערכים הנ"ל נותנת תוצאה הגביה מהערך הריאלי-כלכלי של הקרקע המפותחת, מתעוררת בעיה והקרקע לא תשווק, אף אם ערכה של הקרקע ללא פיתוח תואם את מחיר השוק החופשי או אפילו גמוך ממנו.

האם הפתרון לבעייה זו הוא להביא את מרכיב הפיתוח למבחו השוק החופשי ? לדעתי, יש להתורר לכך. בדרך זו ניתן יהיה למנוע מצב שבו יתגלעו קשיים בשייוק הקרקע, וכן ניתן יהיה למנוע מצב שבו יתבצע פיתוח ברמה גבוהה יחסית שאינו מתאים לתנאים הכלכליים של הביקוש וההיצע במקום.

האם לא ניתן למצוא פתרון טכני לקביעת מחיר הקרקע בדרך של שומת המוצר המוגמר ובהפחתת עלות הפיתוח ממנו ?

לשומת המוצר המוגמר יש ערך חשוב, אולם אין מקום לקבוע את שווי הקרקע באמצעות פתרון טכני זה.

כאשר עלות הפיתוח גבוהה מהשווי הריאלי והיא אינה מהושבת נכון או אינה תואמת את תנאי המקום, הפחתת מחיר עלות הפיתוח מהמוצר המוגמר בדרך כלל יתרה חיובית בעד ערך הקרקע. ערך זה הינו ערך נותר תחשיבי שאיננו מייצג ערך שוק. שימוש בטכניקה זו ייצור בהכרח דספרופורציה ועיוותים בין מחירי הקרקע באזורים השונים אשר לא ישקפו את המציאות הכלכלית ואשר לא ניתן יהיה להסבירם.

האם אפשר להבין, כתוצאה מהאמור לעיל, כי לא קיים קשר בין שווי הקרקע ללא הוצאות הפיתוח לבין מחיר הפיתוח ?

אין להסיק מהאמור לעיל כי לא קיים קשר גומלין בין הגורמים הנ"ל, המהווים למעשה מוצר אחד, אולם יש לזכור, כי לכל אחד מהגורמים הנ"ל יש משקל ריאלי מירבי כמרכיב במוצר המוגמר.

האם מחיר הדירה אינו גבוה משום שגבוה מחיר הקרקע ?
התשובה לשאלה זו נמצאת גם בספרו של פרופ' סמואלסון „תורת הכלכלה“ —

פרק כ"ז :

גדול המחיר של החזיר	ואל תתמה כי כה יגבה
כי המספוא מאד יקר	לאדמת זה המחיר
והמספוא רב מחירו	הן בה נקצר מספוא יקר
כי יקרה אדמת הבור	בו יפוטם החזיר.

ברור איפוא כי מחיר הדירה אינו גבוהה משום שגבוה מחיר הקרקע. היפוכו של דבר הוא הנכון. מחיר הקרקע גבוה משום שמחיר הדירה גבוהה, ולא להיפך.