

האם קרקעות למכירה הן העתיד? יצאנו לבדוק

תקופות קשות כמו זו שאנו חיים בה כעת גורמת לרבים מאיתנו להיות פסימיים לגבי העתיד, אך דומה וכמו שחששנו מהשלכות הקורונה על הכלכלה, כך גם היום שאחרי המלחמה כבר נראה פחות מפחיד משחשבו. שוק הנדל"ן מראה ניצנים של אופטימיות, אך בד בבד גם משתנה לנו מול העיניים: לעומת שנים עברו, מתברר כי משקיעים פרטיים רבים בימינו בוחרים להתמקד דווקא בשוק הקרקעות, עובדה שעולם הנדל"ן לא היה מוכן אליה. מה הוביל למגמה זו? והאם קרקעות למכירה הן אכן הדבר הבא? יצאנו לבדוק מה עומד מאחורי הקלעים של המגמה המעניינת הזו.

לא פלא שעד לשנים האחרונות, פרסומים אודות קרקעות למכירה לא סיקרנו כלל את המשקיע הפרטי: זה היה שוק כמעט אקסקלוסיבי לאנשי נדל"ן ממולחים: עולם ההשקעה בקרקעות הוא זר לרוב המשקיעים הפרטיים, כלומר מצריך למידה מאפס של שלל מושגים ונהלים. יתרה מכך, איתור עסקאות השבחה לקרקעות הוא עסק מורכב, וההליך הבירוקרטי הכרוך בבניית נכס על קרקע אינו פשוט גם הוא. אך על אף כל אלה, קרקעות להשקעה הפכו בשנים האחרונות לשם דבר בעולם הנדל"ן. הבה ננסה להבין מדוע.



קרקע להשקעה (מקור: [Freepik](#))

הכתף הקרה של שוק הדירות

על הנייר, כאמור, שוק הדירות הוא ברירת המחדל של המשקיע הפרטי, וזאת משום שקנייה והשקעה מסוג כזה דורשות הבנה יחסית בסיסית של עולם הנדל"ן ופחות 'התעסקות' בירוקרטית בדרך אל קצירת הרווח. אך

אין זה סוד כי שוק הדירות עומד בימינו בפני שוקת שבורה: מחירי הדירות מזנקים והריבית מרקיעת שחקים, שלא לדבר על מס ה-8% למחזיקי דירה שנייה. אין ספק כי אלו שקנו דירות להשקעה לפני שנים נהנים כיום מרווחים נאים. אך משקיעים פשוטים שינסו להיכנס לשוק זה בימינו יגלו כי הוא מפנה להם כתף קרה.

מן הסתם, מצב שוק הדירות גרם וגורם למשקיעים רבים לחפש אפיקי השקעה חלופיים, כמו השקעה בקרקעות, שידועות בפוטנציאל הגבוה ובמחירים האטרקטיביים שלהן. אך גם קרקעות להשקעה, במבט ראשון, הן לא בחירה קלה.

קודם כל, קניית קרקעות למכירה דורשת היכרות מעמיקה עם עולם מושגים שהוא זר ברובו למשקיעים בשוק הדירות, מה שמצריך לא מעט זמן ומאמץ. מעבר לכך, עד לא מזמן עסקאות השבחה לקרקע היו מוגשות למשקיעים כמעט בלעדית דרך מתווך, מה שייקר וסיבך עד מאוד את ההשקעה. יש לציין גם כי משקיעים פרטיים נוטים להירתע מקנייה ממשווקים משום שהם חוששים שהם לא ידעו איך להתמודד עם השקעה שכזו ולממש אותה.

קרקעות להשקעה - נגישות היום יותר מתמיד

על אף האמור, בשנים האחרונות שוק זה עבר מהפכה של ממש, שהובילה לכך שכיום גם המשקיע הפשוט יכול להתחיל להנות מקצירת רווחים בשוק מסקרן זה. מהפכה זו התרחשה בעקבות רעיון יוצא דופן של יזמים מבריקים שרצו לפתוח את שוק הקרקעות לציבור הרחב באמצעות פישוט המשוואה: במקום להתייחס ללקוח כלקוח בלבד, הם הפכו אותו לשותף: הם החלו לגייס לקוחות כשותפים להשקעותיהם בקרקעות. גישה מהפכנית זו עוקפת בצורה מבריקה את כל ההתנגדויות שיש למשקיע הפרטי לגבי קניית קרקעות.

קודם כל, גישה זו פותרת את סוגיית הנגשת קרקעות למכירה ללקוח הפרטי: המשקיע הפרטי לא צריך יותר לתור אחר מתווך שימצא עבורו קרקע להשקעה. הוא לא צריך להיות בקיא בשוק זה על מנת להשקיע בו. והוא גם לא צריך להיאבק על מנת למצוא עסקת השבחה בעלת פוטנציאל גבוה. את כל אלו עושה עבורו היזם.

חשוב לציין כי כאשר הלקוח הוא גם שותף, נפתרת למשקיע הפרטי גם סוגיית הבירוקרטיה. היזם עמו הוא בשותפות מטפל בכל העניינים הבירוקרטיים הנדרשים על מנת לבנות נכס על הקרקע בה הם משקיעים יחד. בשיטת 'הלקוח הוא שותף' האינטרסים של המשקיע ושל היזם חד הם, וכולם יכולים לצאת מרווחים.

חשיבות עליונה

[תקופות קשות](#), כמו התקופה בה אנו חיים כיום, מהוות עבורנו קריאת השכמה לשינוי גישתנו להתנהלות בחיים על שלל היבטיהם, כמו ההיבט הכלכלי. עולם השקעות הנדל"ן משתנה, ומן הראוי שנשתנה יחד איתו, כדי שתמיד נהיה בעמדה טובה יותר ביחס למגמות הכלכליות, ונלמד לראות את הנולד. יש בכך חשיבות עליונה במיוחד בשוק הקרקעות, שכן יש פחות ופחות קרקעות למכירה בישראל עם חלוף השנים.