

## נכסי דלא נידי בהולנד\*

פול פ. קוהנסתם\*\*

שטחה הכולל (למעט מים) של הולנד הוא 34,000 קמ"ר (21,118 מייל רבוע), 7.7 אחוז משטח זה הוא שטח בנוי. אוכלוסייה של 15.3 מיליון פרושה על שטח זה, 450 תושבים על כל קמ"ר (723 תושבים לכל מייל רבוע). שלא במפתיע, תכנון פסי הוא גורם חשוב ביותר בארץ צפופת אוכלוסין זו. גם התקנות לגבי אזורים המיועדים לבנייה הן כמובן מסובכות.

בשנות השבעים והשמונים של מאה זו נבנו ערים חדשות במרחק מה מערים קיימות. עכשיו מציבים המתכננים שכונות חדשות בשולי הערים הקיימות, כדי להפחית שימוש ברכב ולעודד שימוש באופניים. רשויות מקומיות משפיעות בצורה משמעותית על מחירי הקרקעות לפיתוח. לעיתים תכופות יש להן זכות ראשונית לסירוב, וכמו־כן זכות לקניית האדמות בכוח. כתוצאה מכך, הם הספקים החשובים ביותר של קרקעות לפיתוח. באופן כללי, מחירה של קרקע המוכנה לפיתוח מהווה בערך 20 אחוז מעלויות הפיתוח של פרוייקט מסויים. כל העלויות הקשורות להכנת הקרקע — דרכי גישה, חיבורי תשתית לכיוב ושטחים ציבוריים — בדרך כלל ממומנות על-ידי הרשויות המקומיות.

### שוק המשרדים

כמות גדולה מדי של בנייני משרדים ניבנו בין השנים 1984-1991. כתוצאה מכך 11 אחוז מבנייני משרדים אלה אינם מאוכלסים עכשיו. סה"כ מלאי שטח המשרדים להשכרה הוא בערך 30 מיליון מ"ר ברוטו (כ־320 מיליון פיט מרובע).

לתקנות העבודה יש השפעה משמעותית על צורת ומבנה בנייני המשרדים. כל העובדים חייבים להיות מסוגלים להתבונן החוצה וחייב להיות להם אור יום טבעי במקום עבודתם; חל איסור על העובדים לעבוד בקביעות בחדרים שאין בהם חלונות. לפיכך רוב בנייני המשרדים הם ארוכים וצרים. הרחוב הממצע של בנייני המשרדים הוא בין 12.6 ל-16.2 מטרים (בערך 41-53 פיט), המתחלקים לשתי שורות של משרדים ברוחב של 5.4 עד 7.2 מטרים (בערך 18-24 פיט) ופרוזדור ברוחב של 1.8 מטר (קצת פחות מרוחב של 6 פיט). בניינים מרובעים הם נדירים, ואלה שניבנו בדרך-כלל יש בהם אולמות מרכזיים (אטריום). תוכניות של חללים פתוחים גדולים מועדפים רק

\* המאמר תורגם מכתב העת Urban Land, גיליון 53 (מס' 11), נובמבר 1994, מדור 'התפתחויות', עמודים 9-11.

\*\* פול פ. קוהנסתם הוא פרופסור לנכסי דלא נידי ומנהל מרכז ההשקעות ונכסי דלא נידי באוניברסיטת אמסטרדם.

על-ידי בנקים וחברות ביטוח. יותר מ-60 אחוז מכלל בנייני המשרדים בעלי תאים משרדיים היכולים להכיל אחד, שניים או שלושה אנשים. ערך רב ישנו לחלונות שניתן לפתוח אותם. בכלל מזג האוויר, רק קירור בתקופות שיא ואיורור מכני מספיקים בהרכה בניינים. מיוזג מלא מסופק רק בבניינים גבוהים, במקומות שהרוח מהווה גורם בעייתי ובבניינים שרעש מתחבורה מהווה בהם בעיה. רשתות המחשבים שבשימוש עכשווי דורשים יחסית כמות קטנה של כבלים, לפיכך ניתן למצוא רצפות כפולות רק בכמה מהבניינים שבבעלות פרטית ובבניינים שניכנו מלכתחילה להתאים לדרישות מסוימות.

זהות משותפת וסגנון ארכיטקטוני הם חשובים, אך שטחים משותפים כגון לובי ומעליות הם לעיתים קרובות הרכה יותר צנועים מאשר בארצות-הברית. הרכה עסקים מעדיפים בניין פרטי לעצמם על פני בניין משרדים משותף. מסך כל מלאי המשרדים בערך 45 אחוז מושכרים ו-55 אחוז בבעלות פרטית. יחד עם זאת ההשכרה של בנייני משרדים חדשים הולכת וגדלה, מפני שחברות משתמשות בהון הפרטי שלהן להשקעה ממשית בעסקיהן. בעלי הבניינים מספקים תקרות גמורות ושטחים, אבל הדיירים השוכרים חייבים לדאוג לשאר עבודות הגימור. לעיתים בעל הבניין משלם לדיירים השוכרים עבור שיפוצים שביצעו, כשהוא מקזז את עלות השיפוצים ממחיר ההשכרה. מועדי השכירות הם בדרך-כלל ל-5 שנים, עם אופציה ל-5 שנים נוספות. תשלום עבור שירותים לשוכרים מגיע לכ-10-15 אחוז מדמי השכירות, כאשר הוצאות בעל הבית לביטוח, מיסים עירוניים וניהול הם בערך 15 אחוז ממחיר ההשכרה ברוטו.

## שוק החנויות

הסגנון האמריקאי של פיתוח חנויות מגיע באיטיות להולנד. למעשה ניתן למצוא את כל סוגי מרכזי הקניות, אבל ננקטים אמצעים כדי להגן על כושר התחרות של חנויות במרכזי הערים (דאון טאון). ככל עיר שבה למעלה מ-20,000 תושבים, ניתן למצוא בה את כל המוצרים והסחורות במרכזי הקניות המסורתיים שבמרכז העיר. כדי להגן על אזורי קניות מרכזיים אלה, נאסרה הקמתם של מרכזי קניות מחוץ לערים (כפי שנהוג גם בגרמניה), למעט מרכזי רהיטים, חנויות גדולות של 'עשה זאת במו ידך', משתלות וחנויות סיטונאיות. הכנסתם של סוגים חדשים של מרכזי סחורות מוזלות ובמיוחד חנויות מפעל מתקבלות בחששות מסויימים על-ידי פקידים עירוניים, סוחרים ממרכז העיר ומשקיעים. מנהלים עירוניים מונו כמספר ערים כדי לסייע ביישום הקונספציה של ניהול מרכזי הקניות במרכזי הערים וכדי לשפר את רמת השטחים הציבוריים והחנוונים.

## שוק הבתים

מאז מלחמת העולם השנייה שוק הבתים מוסת במידה רבה על-ידי הממשלה. שוק זה נשלט על-ידי מדיניות סוציו-אקונומית שהכתיבה פיקוח על דמי השכירות וסובסידיות לדירור. הולנד ידועה בעולם הרחב במאגר הבתים המצויין שלה המונה כיום למעלה מ-6 מיליון יחידות דירור עם צפיפות

דיוור ממוצעת של 2.5 אנשים ליחידת דיוור. מסה"כ מלאי בתים אלה, 42 אחוז בבעלות פרטית ו-58 אחוז בשכירות. מתוך מלאי הדירות להשכרה, 75 אחוז בבעלות אגודות ציבוריות לדיוור, כאשר יתר 25 האחוז נמצאים בבעלותם של משקיעים פרטיים ומוסדיים. מאז 1945 קיים פיקוח צמוד על דמי השכירות. שני סוגי סובסידיות מוצעים; בעלי דירות ומשכירים פרטיים יכולים לקבל סובסידיה על רכושם. משכירים אלה שהכנסתם נמוכה מדי מלהרשות לעצמם לשלם דמי שכירות גם לאחר קבלת הסובסידיה, מקבלים בנוסף סובסידיה אישית להשכרה. מה-1 בינואר (1995) יבוטלו הסובסידיות על רכוש ומספר גדול של תקנות, כולל פיקוח על דמי השכירות של דירות יוקרה, יוקלו.

בהולנד ניתן למצוא את כל סוגי הדיוור, אבל בגלל מחסור בקרקע לבנייה רוב המבנים למגורים הם בתים עירוניים או בנייני דירות נמוכים. מבני בטון עם קירות חיצוניים מלבניים הם השכיחים ביותר. בתים הבנויים מעץ מהווים רק 2 אחוז משוק הבתים.

הדיירים הם שמספקים לעצמם שטיחים ואת רוב המכשור למטבח. תקופת ההשכרה הממוצעת היא של תשע שנים. המחסור בבתים הביא לכך שבעצם לא היה צורך ממשי לשווק יחידות דיוור למגורים בשנים שעברו. בעתיד הקרוב יידרשו בוודאי טכניקות שיווק חדשניות. אף על-פי שהולנד היא ארץ קטנה, עדיפויות בתחום הדיוור שונות מאוד מאזור לאזור.

## חברה פתוחה

הולנד היא ארץ של חברה פתוחה בעלת אוריינטציה בינלאומית. תקציבי הפנסיה בהולנד הם מהגבוהים בעולם ויחד עם חברות הביטוח ההולנדיות וקרנות נאמנות המשקיעות בנכסי דלא נידי (R.E.I.T) — הם מהווים גורם חשוב בשוק ההון. מפני שהשוק הלאומי הוא כה קטן, גורמים אלה חייבים למעשה לבצע השקעות בינלאומיות. כתוצאה מכך, ישנה החלפה מתמדת של רעיונות ונסיונות פיתוח מגוונים. חילופי דעות ברמה הבינלאומית הולכים וגדלים גם בתחומי ההדרכה בנכסי דלא נידי ובתחום המחקר.

צפיפות האוכלוסייה בהולנד מכתובה דרישות משלה, ושימורם של ערי מרכז היסטוריות היא בעדיפות גבוהה. תקני איכות הסביבה נקבעים באופן מרכזי וכל העיריות חייבות לנהוג על פיהן ולמלא אותן. לעיתים קרובות תקנים אלה מעכבים פיתוח באזורים אורבניים קיימים. נושאים חשובים נוספים הם הגידול הכלכלי וגידול התשתית. פרויקטים גדולים של פיתוח אורבני הם לעיתים קרובות תוצאה של שותפויות ציבוריות/פרטיות. מספר צעדים ננקטים כדי לעניין קרנות פנסיה ועוד שותפים בסקטור הפרטי במימון של מנהרות ותעלות, קווי מסילות רכבת וכדומה, אף על-פי שהדיעה הרווחת היא עדיין שסוגי השקעות בתשתית כגון אלה חייבות להיות במימון ממשלתי בלבד.