

מהפכת אסדרת השוק בפרויקטים סולאריים קרקעיים

ינואר 2024
חוזר מקצועי מספר 4/24

שוק האנרגיה בישראל עבר בשנה האחרונה שינוי דרמטי, שנגרם כתוצאה ממספר אירועים מקבילים, אשר שינו את השוק ומחייבים בחינה מחודשת לגבי פיתוח פרויקט אנרגיה.

השינויים העיקריים בשוק כוללים:

- הפרטת מקטע אספקת החשמל, שהיה עד היום בידי חברת החשמל ויצרני חשמל פרטיים (יח"פ) בלבד, ומתן רישיונות אספקה (רישיון למכירת חשמל לצרכנים) לכ-46 מספקים פרטיים ללא אמצעי ייצור.

- פרסום החלטה המסדירה את אופן פעילותם של מתקני ייצור ואגירת חשמל המשולבים ברשת החלוקה (להלן "אסדרת השוק").

שתי החלטות אלו, מאפשרות, החל מתחילת שנת 2024, לפרויקט סולארי או פרויקט אגירת חשמל למכור את החשמל למספק פרטי במחיר שוק שבין קונה למוכר מרצון, ואילו המספק מוכר את החשמל לצרכנים פרטיים בהנחה ביחס לתעריף הייצור.

עד היום שולבו כל הפרויקטים הסולאריים הקרקעיים באסדרות התעריפיות בתעריף הזנה לרשת (FIT) שנקבע במכרז וירד מ-0.199 ש"ח לקוט"ש עד ל-0.1745 ש"ח לקוט"ש במכרז האחרון של שדה סולארי בשילוב 4 שעות אגירת חשמל.

שילוב מתקן באסדרת השוק מאפשר למתקן למכור את החשמל למספק פרטי בתעריפים גבוהים משמעותית מאשר תעריפי המכרז. מאידך, הפרויקט נדרש לשילוב אגירת חשמל בשטח הפרויקט דבר שמייקר את עלות ההשקעה ל-KWp מותקן. כמו כן, רמת סיכוני השוק של הפרויקט עולה, דבר שמגביל את תנאי מימון החוב הבכיר לפרויקט.

במכרז של סולארי בשילוב אגירה 2 (שנסגר בתעריף של 0.1745 ש"ח לקוט"ש), זכו 89 פרויקטים בהספק כולל של 609 MWp, כאשר נכון להיום, בשל עלות ההשקעה הגבוהה, הכוללת גם כושר אגירה, ובשל התעריף הנמוך שזכה במכרז, לא קמו כלל פרויקטים על פי מכרז זה.

גם דמי השימוש בקרקע, שיזמים יכלו להציע ליישובים לפי תנאי המכרז, היו מוגבלים ועמדו על כ-2,500 ש"ח לדונם או מעט יותר.

כיום, לאחר כניסתה לתוקף של אסדרת השוק, ישנה מגמה של כל היזמים להסבת הפרויקטים שהיו באסדרה המכרזית לאסדרת השוק, דבר שמגדיל משמעותית את התשואה החזויה מהפרויקט ואת יכולתו לשלם עבור הקרקע.

על פי מספר פרויקטים אותם ליוונו לאחרונה, העברת הפרויקט מהאסדרה המכרזית לאסדרת השוק - לא הוגדרה בתנאי החוזה המקורי בין היזם לבעל הקרקע, ועל כן יש כיום צורך לעדכן את הסכם ההתקשרות, ובכלל זה ניתן גם לשפר את התנאים המסחריים לבעל הקרקע, ובין השאר להעלות משמעותית את דמי השימוש לקרקע.

יישובים רבים נמצאים כיום בשלבי החלטה לגבי מימוש אופציה לשותפות עם היזם בפרויקט, אל מול חלופה של קבלת דמי שימוש מוגדלים בקרקע בלבד ללא בעלות אפקטיבית בפרויקט.

מניסיון שנצבר אצלנו בשנה האחרונה בליווי ישובים בתהליכי הסבת פרויקטים מאסדרה מכרזית לאסדרת השוק מול מגוון יזמים, ניתן לראות, כי ישנה שונות גבוהה ביותר המודלים הפיננסיים המוצגים על ידי יזמים שונים ובפרויקטים שונים ובהתאם לכך גם בדמי השימוש בקרקע שהיזם מציע ליישוב.

אנו מציעים ליישובים ללוות אותם בתהליכי עדכון ההסכמים המסחריים מול היזמים, להציג להם ניתוח כלכלי אובייקטיבי של הפרויקט לרבות היקף השקעות החזוי, רווח והפסד ותזרים מזומנים חזוי, אשר מגדירים את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ואת התשואה החזויה להון המושקע.

בהתאם לניתוח הכלכלי, ניתן לבחון את יכולתו של הפרויקט לשלם שכר דירה לבעל הקרקע וכן את הכדאיות ליישוב לממש אופציה לכניסה לשותפות.

מניסיונו, ככול שבפני הקיבוץ יש יותר מידע אובייקטיבי לגבי כדאיות הפרויקט כך הוא יכול למקסם את ערך זכויותיו בקרקע.

למידע נוסף ניתן לפנות ל:

רו"ח אלון ראובני: 052-4771747, alonr@mbtcpa.co.il

נרי אולמן: 03-6382808, neri@mbtcpa.co.il

נמרוד דגן: 052-3713425, nimrodd@mbtcpa.co.il