

מהדיון הנדכליון הארצו

רשף נכסוים
מומחוס בנדליון. מבינים אנשוים

תמ"א 38 - סווע בהשלמת
הון עצמי 6.....

מתיחת פנים לבית עורק
16.....

מיפוי אזורי העסקים
בראשוון לציון 23.....

תוכן עניינים



6 השלמת הון עצמי לפרוייקטי תמ"א 38



4 הטמעת ערכי החברה בעיצוב המשרד

משרד לדוגמא
הטמעת ערכי החברה בעיצוב ומעבר לחללי עבודה משותפים 4.....

השלמת הון עצמי לפרוייקטים של תמ"א 38
קרן למימון פרויקטי תמ"א 38 ופינוי בינוי 6.....

עושים שכונה
זכייה 'רשף נכסים' מספרים מהי השכונה "החמה" באזורם 8.....

ראשון במעלה | שכונות מגורים
מיפוי שוק המגורים בשכונות ראשון לציון 10.....

תעודת זהות - בית לב-רן
סקירת בניין 13.....

סוגרים עסקה
סוכני 'רשף נכסים' מספרים על הקריירה שבחרו 14.....

עורך ראשי
בניין עורך הותיק, עומד בפני מתיחת פנים 16.....

שמים עין
שיפור השירות והגדלת הרווחים באמצעות תיעוד חווית הלקוח 18.....

תעודת זהות - בית כסלו
סקירת בניין 19.....

באר שבע - עמק הסיליקון החדש של ישראל
'גב-ים נגב', פארק הייטק חדש בדרום 20.....

תעודת זהות - אבא הלל 23, רמת גן
סקירת בניין 21.....

רשות מקומת
כיכד נקבעים אגרות והיטלי פיתוח 22.....

ראשון במעלה | אזורי עסקים
סקירת שוק הנדל"ן העסקי בראשון לציון 23.....

סורקים שוק
סקירת שוק הנדל"ן העסקי למחצית הראשונה של 2013.... 24.....

מחירו הנדל"ן העסקי 26.....

מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן 29.....

מחירי ארנונה 30.....

דבר המנכ"ל



מורה נבוכים

שנת 2013 מתאפיינת בהכרזות רבות בנושא מיסוי תחום הנדל"ן. השקעה בדירות הפכה לפופולארית מאוד בשנים האחרונות בגלל היעדר אפיקי השקעה מוצלחים יותר, ריבית נמוכה בתחום המשכנתאות, ומס שלא עולה על 10% מרווחי השכירות החל מתקרה של כ-5,000 שקלים. ההיצע הנמוך והביקוש הגדול גרמו למחירים לעלות ללא הפסק למרות המחאות וההצהרות, ודחפו את הממשלה לבחון דרכים להזרמת היצע דירות שיענה על הביקושים. בכל פעם כשפורסמה גזרה חדשה, הציבור הגיב בהמתנה קצרה ומיד חזר לרכוש דירות להשקעה. בשל ריבוי הפרסומים על תקנות חדשות, ביטולים והחזרתם, קיים חוסר הבנה בקרב אנשי הנדל"ן ורואי החשבון ובטח בקרב הציבור הרחב. הנושא של הגזרות והמיסים לא מפסיק לספק

כתורות, והאזרח הקטן ואפילו המומחים בתחום מתקשים להבין מה בדיוק כדאי לעשות לאור התקנות החדשות.

ננסה לעשות סדר בכל הנוגע למיסוי מקרקעין, פטורים וכדומה: עם אישור תקציב המדינה לשנתיים הקרובות, הוחלט גם על ביטול ו/או שינוי הפטורים ממס שבח החל מ-2014 על פי הפירוט הבא:

1. אחת ל-18 חודשים ניתן להשתמש בפטור, בתנאי שבעת המכירה המוכר מחזיק בדירה אחת בלבד. יחד עם זאת, במידה ומדובר בדירה חדשה, ניתן לנצל את הפטור, רק במידה והמוכר החזיק בדירה לפחות 18 חודשים מיום סיום הבנייה.

2. שתי דירות ומעלה: מסלול הפטור הכללי שחל כל ארבע שנים יבוטל. בכדי לא לפגוע במי שרכש דירות לפני כניסת הרפורמה, נקבע כי בתקופת המעבר שתסתיים בדצמבר 2017, ניתן יהיה למכור עד שתי דירות בפטור חלקי על פי התחשיב הבא: יחול פטור על השבח שיצטבר עד ינואר 2014 ועל השבח שיצטבר החל מינואר 2014 יחול מס בגובה 25%.

3. לגבי דירות יוקרה, מחיר הדירה העולה על חמישה מיליון שקלים ימוסה.

4. יבוטל פטור ממס שבח בעת העברה בין אחים.

5. תושבי חוץ יאבדו את הזכות לפטור ממס.

שיעורי המס שיחולו ישארו כשיעורים היום.

עדיין מבלבלים? בצדק. הרי רובנו קונים ו/או מוכרים דירות מספר מצומצם של פעמים בחיים. כמו כן, תחום מיסוי המקרקעין לא מוסבר ורובנו לא מתעסקים בהבנתו מידי יום. יחד עם זאת, כמעט ואין יום שבו התקשורת לא מעדכנת אותנו בנושא המס.

ניסיון העבר מלמד כי פעולת מיסוי זו לא תרפה את ידיהם של הקונים להשקעה, שכן, לרוב, רכישת נדל"ן מיועדת לטווח ארוך, גם אם היא לא מוגדרת במבנה העסקי ו/או המשפחתי כהשקעה. לרוב מסומנת הדירה כנכס שניכר תשואה - גם אם היא מינימאלית - לאורך שנים ותספק פתרון דיור לדור ההמשך. לכן, קשה להגדיר שהתקנות החדשות ישפיעו בטווח הארוך על שיקולי המשקיע במכירת ו/או רכישת דירה. מן הסתם, הציבור התרגל לקחת בחשבון את ההוצאות הצפויות וייתכן אפילו שבשל הידיעה כי הוא צפוי להוצאת מיסוי, יעלה את מחיר המכירה.

אם תשאלו אותי, מה שהיה הוא שיהיה. הדבר היחיד שביא להוזלת מחירי הנדל"ן הוא תכנון תעודות קרקע רבות והפשרתן לבנייה וכן קיצור הליכי רישוי. דור ההורים ימשיך לקנות דירות ובתחשיב יכולת הקנייה ימשיכו לבדוק ולהתעדכן בעלויות ריבית להחזרה המשכנתא, בהכנסות משכר דירה וכיום מן הימים כשיצטרכו ו/או ירצו למכור, ישלמו את המס שיחול באותה עת. מן הסתם, חלק גדול מרוכשי הדירות להשקעה, יודעים בתוכם שביום המכירה העתידי, יש סיכוי גדול שהממשלה לא תהיה אותה ממשלה, מדיניות האוצר תהיה שונה וסביר להניח שהגזרות ו/או ההוראות ישתנו.

היחידים שיושפעו היום מהמיסוי החדש הם אלה שבעבר רכשו דירה להשקעה ואילו ציפים כאלה או אחרים מחייבים אותם למכור בעתיד הקרוב. מי שלא יכול לחכות לימים טובים יותר מבחינת מיסוי, עלול להיקלע לתקופה שבה יהיה עודף היצע מחד ומיסוי גבוה מאידך.

רובן אמציה

מגזין הנדל"ן הארצי - רשף נכסים

עורכת ראשית:
עו"ד חדי פדר

עורכת לשונית:
שרין לוי

עיצוב גרפי:
רינת שורץ

לפניות ותגובות:
reshef@reshef.co.il

טל: 03-7558800, פקס: 03-7558811

תמונת השער:

בית עורך - לקראת מתיחת פנים צילום: עמית צביה כתבה בעמודים 16-17

התמונות וההדמיות המופיעות במגזין נמסרו למערכת ע"י הכותבים והחברות המשתתפות ומצויות באחריותם בלבד ט.ל.ח.



רשף נכסים
מומחים בנדל"ן, מבינים אנשים
www.reshef.co.il



ערכי המותג כגון שקיפות ופתיחות, באים לידי ביטוי בעיצוב



קפיטריות וברים במרכזי הקומות

משרד לדוגמא

דונסקי-גינדי אדריכלים



הטמעה של ערכי החברה בעיצוב ומעבר למרחב עבודה משותף מבלי לפגוע בעבודה השוטפת. דונסקי-גינדי, חברת אדריכלים ומתכנני ערים מסבירים איך עושים את זה נכון

הטמעת ערכי החברה בעיצוב

משרדי המטה של חברת יוניליוור, מהגדולות שביצרניות מוצרי הצריכה (תלמה, קנור, דאב, בדין, פינקו וכיו) בארץ ובעולם (כ-190 מדינות), ממוקמים באיירפורט-סיטי ופרוסים על פני כ-3400 מ"ר. לפני כשנתיים נקרא משרדנו לדגל במטרה לעצב את המשרדים ולהתאימם לסטנדרטים הבינלאומיים של החברה, תוך שילוב ערכי החברה עם חזות המשרדים.

משרדי המטה של חברת יוניליוור, מהגדולות שביצרניות מוצרי הצריכה (תלמה, קנור, דאב, בדין, פינקו וכיו) בארץ ובעולם (כ-190 מדינות), ממוקמים באיירפורט-סיטי ופרוסים על פני כ-3400 מ"ר. לפני כשנתיים נקרא משרדנו לדגל במטרה לעצב את המשרדים ולהתאימם לסטנדרטים הבינלאומיים של החברה, תוך שילוב ערכי החברה עם חזות המשרדים.

מעבר לעבודה בחלל משותף

השינוי העיקרי בתכנון עסק בהעברת העובדים ממשרדיהם הפרטיים, לטובת חללי עבודה משותפים "Open Space". עולם העבודה החדש מדבר על עבודת צוות, סיעור מוחות, הדרכות ומפגשים שמגדילים את תפוקת הארגון ואת היצריות שלו. כדי לייצר את חללים שמעודדים שיתופיות ותומכים בפעילות צוות, דאגנו ליצירת מקומות מפגש מחוץ לעמדת העבודה הפרטית בדרכים שונות; מיקמנו במרכזי הקומות קפיטריות וברים, הצבנו ספות במיקומים שונים ושילבנו אזורי ישיבה לא פורמליים.

גם מתחם העבודה הפרטי שבמסגרת החלל הכללי הורכב מספסלי עבודה גדולים הנפרדים זה מזה באמצעות מחיצות בד. הקיוביקלס (שקוביות) שאפיינו את העבודה בחללים המשותפים בעבר, כבר לא משרתים את המטרה שלשמה הועבר העובד מהחלל הפרטי לטובת עבודה משותפת, ולכן נבחרו ספסלי

מצע איתן ושלוו לעבודה, ובמקביל, נקודות הצבע הוכנסו לחלל באמצעות ריהוט מיוחד וגרפיקה מתאימה. בהתאם לערכי הסביבה שמאפיינים את חברת יוניליוור וכמי שמתמחים בתחום העיצוב הירוק ובפרט בתנאי של תקן LEED (תקן אמריקאי לעיצוב ותכנון ירוק), נעשה שימוש יעיל ובר קיימא באלמנטים כמו מיזוג אוויר, אינסטלציה, חומרים ותאורה. הפרויקט יוכר כ- LEED GOLD.

שיפוץ במהלך העבודה

העיצוב המחודש התבצע במקביל לעבודה השוטפת, גם מהבחינה הזו מדובר בפרויקט ייחודי. לשם כך נדרשים תכנון והיערכות מיוחדים. בדומה לניצוחו על פרויקטים דומים בעבר, גם הפעם בוצעה העבודה בשלוש פעימות. בכל פעם הגדרנו אזור מעבר שאליו הועברה מחלקה כלשהי ודאגנו לשיפוץ החלק הריק שהתפנה. אופרציה כזו דורשת היערכות על מנת לסיים את העבודות ביעילות, כמו הזמנת החומרים הנחוצים מראש וטיפול מדוקדק בתשתיות המבנה כדי שיתאפשרו מעברים נוחים ככל הניתן.



אלמנטים גרפיים ואזורי ישיבה לא פורמליים

משרד דונסקי-גינדי אדריכלים הוקם בשנת 1992 ועוסק בפרויקטים רחבי היקף הכוללים תכנון אורבאני, תכנון בנייני משרדים, מבני ציבור, עיצוב פנים עסקי ותכנון נוף. בין לקוחות המשרד: מגדל, אל-על, בנק לאומי, בנק הפועלים, eci, מכון ויצמן למדע, קומברס, נייס ועוד. אתר החברה: www.dunsky-gindi.com

השלמת הון עצמי לפרויקטים של תמ"א 38



בשורה חדשה ליזמי הנדל"ן: 'רשף נכסים' בשיתוף קרן למימון פרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי, פועלות להשלמת הון עצמי ולשיפור תנאי המימון הבנקאי ומעניקות יעוץ לבניית אסטרטגיה שיווקית חכמה

והייתה שותפה להקמתם של חלק מפרויקטי הדגל מהגדולים בישראל. במהלך השנים נבנו תחת אחריותה אלפי יחידות דיור במגדלים ובבניה רוויה ומאות אלפי מטרים של משרדים ומסחר. הקרו עובדת בשיתוף פעולה עם עורכי הדין יואב כספי ועמיתיו בר משרד עורכי הדין AYR, ועם רו"ח שאול בן אמוץ, ראש תחום הנדל"ן בפירמת PWC.

היה והפרויקט נמצא בשלב היתר הבנייה וועדת האשראי קבעה שהוא עומד בקריטריונים, יקבל היזם מימון לצורך העמדת הון עצמי לפי דרישת הבנק המלווה. יזמים אשר נוקדו בדירוג גבוה בוועדת האשראי יקבלו השלמת מימון הון עצמי בגובה של עד 70% מההון העצמי הנדרש מהיזם (מעבר למימון הבנקאי).

בתמורה לקבלת האשראי, ישלם היזם ריבית וחלק מרווחיו. מימון חלק נכבד מההון העצמי מאפשר ליזמים לנייד כספים לטובת ייזום והקמה של פרויקטים נוספים ולהקטנת התקורה לאור העובדה שכעת יוכל להקים כמות גדולה יותר של יחידות דיור. תופעה נפוצה בתמ"א 38 ובהתחדשות עירונית היא שברגע שדיירי הרחוב מזהים את הפוטנציאל אצל שכניהם, הם מסהרים לחתום עם אותו יזם - דבר שלפעמים חוסך 5 שנות חיזור אחר דיירים שמנסים להתאגד, אך מפחדים מהלא נודע. העובדה שהשכנים החליטו ואפילו יצאו לדרך, יוצרת אצל דיירי הרחוב תחושה שמדובר בעסק אמיתי ולא בסתם דיבורים. הלכה למעשה, הקרן מהווה מנוע פנינטי שמאפשר ליזמים לבנות פרויקטים ויחידות דיור נוספות, ובכך להגדיל במידה רבה את היצע הדירות שכולם כל כך משוועים לו.

הדירקטוריון. בשנים 2006 - 2008 שימש כיעוץ לקרן מזאני מקבוצת וילה. בשנת 2008 כיהן כיו"ר ועדת האשראי הלא סחיר בקבוצת מנורה מבטחים. בוגר קורס מימון פרויקטים בתשתיות, לונדון (1998). בעל תארים אקדמיים מאוניברסיטת תל אביב: תואר ראשון BA בכלכלה, ותואר שני במנהל עסקים MBA.

עליזה כהן - מנהלת תחום הייזום והשיווק

מנכ"ל ובעלים של 'רשף נכסים', קבוצה מובילה בישראל בתחום ייזום, שיווק ותיווך הנדל"ן. החברה הוקמה בשנת 1984 והיא מנהלת מתוך ידע וניסיון עשיר בכל תחומי הנדל"ן. כהן החלה את דרכה בענף הנדל"ן בשנת 1982 ובמשך 16 שנים ניהלה בחברת אשרד את תחום הייזום והשיווק. בין היתר, מתמחה 'רשף נכסים' באמצעות עליזה כהן בייעוץ ליזמים ולמוסדות בכל הקשור לפתרונות שיווקיים בנדל"ן, החל משלב רכישת הקרקע, בדיקת ההיבט הפיננסי והתכנוני של הפרויקט, המשך ליווי במיצוב הפרויקט, וכלה בבניית תמהיל, קונספט שיווקי, תמחור וכמובן מכירת הנכסים.

אלה בן נון - EBN ניהול בניה

בעלים של חברת EBN בן נון שלו ניהול בניה, לצד המהנדס נתנאל שלו - חברה צעירה ודינמית המנהלת ומפקחת על הקמתם של עשרות פרויקטים מהמובילים בארץ. אלה בן נון, בוגרת OCA בטורונטו באדריכלות ותכנון סביבתי. מאחוריה כ-18 שנות ניסיון מגוון בתכנון, ניהול פרויקטים וניהול יזום. בין תפקידיה בעבר שימשה כסמנכ"לית הנדסה בחברות יזמיות

שגייסה כבר בשלב הראשון 20 מיליון ש. המטרה: מתן מימון ליזמים ולקבלנים המעוניינים בבניית פרויקטים של תמ"א 38/2. בקרן חברים שותפים בכירים מהמערכת הבנקאית והעסקית, מומחים מתחום הבנייה ושיווק הפרויקטים, עורכי דין, אנליסטים וכלכלנים. שותפי הקרן ומנהליה משלבים כוחות וידע רב כדי לגייס את כספי ההשקעות ולנתבם לפרויקטים נבחרים הבאים במסגרת תמ"א 38 ופינוי בינוי.

יזמים וקבלני ביצוע שנמצאים בשלב תכנוני מתקדם ומעוניינים ליזום פרויקטים של עשרות יחידות דיור תוך מזעור סיכונים, פונים אל הקרן וזו עורכת בדיקות במספר מישורים: תכנון, מימון, כדאיות עסקית ופיננסית, בדיקת נאותות משפטית, בדיקת איתנות פיננסית, רקורד אישי, מוניטין ועוד.

בוועדת האשראי של הקרן אשר בוחנת את המצב התכנוני, הכלכלי והשיווקי של הפרויקט חברים, בין היתר:

שמואל מסנברג - מנהל תחום המימון

דירקטור בחברות ציבוריות ויו"ר ועדת האשראים בדירקטוריון של בנק מסחרי. עד שנת 2006 כיהן מר מסנברג כסמנכ"ל, כמנהל

החטיבה העסקית וכאחראי על סיכוני האשראי בבנק מזרחי טפחות. במסגרת זו נשא באחריות הכוללת על תיק האשראי של הבנק ועל הפעילות הבנקאית הכוללת של הלקוחות העסקיים בסקטורים הבאים: תאגידי גדולים, לקוחות עסקיים ומסחריים, בנייה ונדל"ן, מימון וסחר בינלאומי, לווים מיוחדים (בעייתיים) והתיישבות. כיהן במהלך שתי קדנציות כדירקטור בבנק טפחות, מתוכן כארבע שנים כיו"ר ועדת האשראי של

בשנים האחרונות עלה תחום התמ"א 38 מדרגה והפך לאטרקטיבי יותר סתמית - הן עבור יזמים והן עבור בעלי דירות. רעיון התמ"א (38/1) ידוע, אז בקצרה: המדינה מעודדת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה באמצעות מתן זכויות לבניית קומה נוספת. יזמים וקבלנים מבצעים את חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה ומוסיפים שיפורים דוגמת מרפסות, חניות וכדומה, ובתמורה מנצלים את זכויות הבנייה, ומוכרים את הדירות שנוספו.

השנים והניסיון בשטח הביאו להתקדמות ולשכלולים בתחום, שכן תמ"א 38/1 בעבר לא הייתה כדאית מבחינה כלכלית לדיירים וליזמים. הרשויות הפנימו כי נוסף על חיזוק המבנים, הדרך הטובה ביותר לעודד התחדשות עירונית היא לנצל את התמ"א לטובת הריסה ובנייה מחדש. לצורך כך תוקנה תוכנית התמ"א המקורית פעמיים בשנים האחרונות - הראשונה, במסגרת תמ"א 38/2 (פברואר 2010) הוחלט על הקצאת זכויות לבניית קומה נוספת במבנים שהוחלט על הריסתם ובנייתם מחדש. בפעם השנייה, במסגרת תמ"א 38/3 (נכנס לתוקף במאי 2012) הוחלט על הגדלת זכויות הבנייה להוספה של עד 2.5 קומות במבנה, שיעבור תהליך של חיזוק או בניה מחדש. גם רשויות המס מצידן דאגו

ניתוח עסקת תמ"א 38/2

נכון להיום, בבנין עשרה דיירים אשר מתפנים ביום תחילת הבנייה ל-24 חודשים, לכל היותר. כל עלויות הפינוי והשהייה חלות על היזם. בסוף הפרויקט יקבלו הדיירים עשר דירות בשווי שוק כולל של 25 מיליון ש (ללא מע"מ). הפרויקט נבנה בעלות של 35 מיליון ש (ללא מע"מ). ליזם יישאר מלאי דירות בשווי של 45 מיליון ש (ללא מע"מ). ההון העצמי הנדרש מהיזם לצורך קבלת ליווי בנקאי הינו 30% מהעלויות קרי, 10.5 מיליון ש. יזם המעוניין למנף את יכולות הביצוע שלו בתמ"א 38/2 יכול באותם 10.5 מיליון ש, לבצע שלושה פרויקטים כאלה באמצעות השלמת הון עצמי מהקרן בגובה של עד 70%. כאמור, יתרת ההון העצמי תשמש למינוף פרויקטים נוספים.



הכפלת מספר פרויקטי הייזום באמצעות השלמת הון עצמי

עושים שכונה

שאלנו את זכייני 'רשף נכסים' מהי השכונה החמה באזורם ומה מדד המחירים. לפניכם רשימת השכונות הכי טובות שיש



מוטי זהבי | סניף חדרה, קיסריה והסביבה

יעין הים, חדרה

השכונה ממוקמת במערב העיר בין חוף הים לכביש 2, בסמוך לשמורת טבע ובמרחק הליכה קצרה מתחנת הרכבת. בשנים האחרונות נבנו במקום בתים צמודי קרקע לצד מגדלי מגורים בבנייה רוויה. בשנתיים האחרונות המחירים בשכונה עלו בכ-30%.

השכונה מושכת אליה מתעניינים רבים מכל הארץ שמזהים את פוטנציאל ההתפתחות שטמון בה, בזכות המיקום הייחודי וההתייחסות לעליית המחירים בשכונת יעין הים בנתניה. אין ספק כי רכישת דירה בשכונה בימים אלה תספק תמורה מלאה עבור המחיר.

נכס לדוגמא:

בבניין חדש, דירת ארבעה חדרים + מחסן צמוד + מרפסת מול נוף הים. הושקעו בה מטבח חדש ומיזוג מרכזי. כל התריסים חשמליים, הלובי מפואר, ובבניין חדר לאירועים וחדר כושר לשימוש הדיירים. המחיר המבוקש - 1.650.000 ₪.



אורלי מנשר | סניף כפר סבא

השכונה הירוקה, כפר-סבא

השכונה ממוקמת בצפון מערב העיר, בין כביש 4 לשכונת צמודי הקרקע היוקרתית 'ותיקים' ולמרכז העיר ומאפשרת גישה נוחה מהעיר ואליה.

השכונה הירוקה החלה להיבנות לפני כשלוש שנים ורובה מצוי בשלבי בנייה. גודלה המרשים כולל השירותים והתשתיות שהיא צפויה להציע, יוצרים עיר בפני עצמה. ההערכה היא כי עם השלמתה, ולאחר שיוקמו הקאנטרי, הקניון, המתנייס, בתי הספר והפארקים המתוכננים, מחירי הדירות באזור יעלימו עלייה נוספת של עשרות אחוזים.

תמהיל התושבים נע בין זוגות צעירים ואמידים לבין משפרי דירות מכפר סבא ומהסביבה.

נכס לדוגמא:

למכירה, דירה חדשה שהיתה בבעלות בעלי הקרקע - שישה חדרים + מחסן + שתי חניות + מרפסת בגודל 17 מ"ר + יחידת מתבגר. המחיר המבוקש - 1.95 מיליון ₪.

יוסי פרץ | סניף חיפה

ירמות רמז, חיפה

שכונה ותיקה הגובלת עם מתחם הטכניון, עם רמת אלון, עם נווה שאנן ועם רמת אלמוגי. בעקבות קרבתה לטכניון ולאוניברסיטת חיפה היא מושכת סטודנטים רבים מהאזור. משקיעים מכל הארץ ממשיכים בימים אלה לרכוש דירות ברמות רמז בגלל המחירים האטרקטיביים והביקוש הרב. רוב הדירות הן בנות 2-3 חדרים ומחירן נע בין 700,000 ₪ ל- 850,000 ₪. השכירות נעה בין 2,500 ₪ ל- 3,200 ₪. תשואה גבוהה ביחס לשאר השכונות בחיפה. בתקופה האחרונה חלו שינויים בשכונה בעקבות בקשות לתמ"א 38 ויישומן.

נכס לדוגמא:

דירת שלושה חדרים ברחוב זלמן שניאור, קומה ראשונה, משופצת ומושכרת לסטודנטים במחיר 3000 ₪ לחודש. המחיר המבוקש - 800,000 ₪.



יורם נחמיאס | סניף חדרה, קיסריה והסביבה

'בית הכרם', בנימינה

השכונה ממוקמת בקצה הצפון-מזרחי של המושבה וצופה לנוף של שדות וכרמים. ששת רחובותיה חוברים לכדי מתחם של בתים צמודי קרקע יוקרתיים ואקסקלוסיביים. שכונת 'בית הכרם' הינה שכונה סגורה ועצמאית ובה אוכלוסיה אמידה ואיכותית.

פוטנציאל הרכישה גלום בעסקאות בנייה: ניתן לרכוש מגרשים בני חצי דונם במחיר של 1.6 מיליון ₪, ולדאוג לבנייה ולתשלום היטלים בגובה של 1.2 מיליון ₪, בעוד שבתים דומים נמכרים במחיר ממוצע של 4.2 מיליון ₪.

מחירי הבתים הפרטיים בבנימינה עלו בכ-20% בשנתיים האחרונות והיא מספקת את כלל שירותי הקהילה לתושביה; גני ילדים, מוסדות ציבור, מרכזי קניות ועוד. בעתיד הקרוב צפויות להיבנות בה 250 יחידות דיור נוספות שיגררו תנופה נוספת ויביאו להתפתחות המקום.

נכס לדוגמא:

מגרש בגודל חצי דונם לבנייה במחיר 1.6 מיליון ₪. החלקות ממוקמות בקרבת נחל עדה.



בוז גלעדי | סניף תל אביב - יפו

מרכז יפוי תל אביב-יפו

מרכז יפוי משנה את פניו ומיישר קו עם מגמת ההתפתחות של יפוי בעשור האחרון. השדרוג ועליית המחירים שהתרחשו במתחם שוק הפשפשים ובאזור החוף והנמל, מתפשט עכשיו לשאר חלקיה של יפוי. בשלוש השנים האחרונות נבנו במרכז העיר בנייני מגורים חדשים ומיוחדים שמשלבים ישן עם חדש, בנייה מודרנית תוך שימור המרכיבים האותנטיים. הקונים אגב הם עורכי דין, מרצים, בכירים במגזר העסקי שרכשו עבור ילדיהם וכדומה. כיום, במרכז יפוי - מרחק הליכה מהים, מהשוק ומהדרכים הראשיות - ניתן לרכוש נכס בכ-2 מיליון ₪. דירה דומה עלתה לפני שלוש שנים כ-1.2 מיליון ₪. מגמת עליית המחירים צפויה להמשיך בהתחשב בכמות הביקושים לקנייה ולשכירה, בהתפתחות האזור, ביתרונות הנגישות שלו וטיב האוכלוסייה שמאפיינת אותו.

נכס לדוגמא:

ברחוב ארליך פינת דרך יוסף הייכל, במרחק הליכה קצרה מהים, נבנה פרויקט בוטיק חדש שכולל דירות מעוצבות בנות 3-4 חדרים החל מ- 1.9 מיליון ₪. הפרויקט תוכנן כך שעל חורבות בית ערבי גדול נבנו ארבע דירות תוך שמירה על אופיו של הבית הישן, ושאר הדירות נבנו על שטח האדמה שממוקם בצמוד למבנה המקורי.

ראשון במעלה | שכונות מגורים



צחי אורון

ראשון לציון לא מפסיקה להתחדש, ובהתאמה רמת הביקוש לנכסים מצד היזמים ורוכשי הדירות רק עולה. צחי אורון, זכ"ן רשף נכסים באזור שם את האצבע על המפה העירונית

מיפיו תחום המגורים בראשון לציון מתחיל בראש ובראשונה מחלוקה כללית המבדילה בין 'מרכז העיר', לבין 'המערב החדש' לבין 'המזרח המתחדש'. מרכז העיר הוא האזור מסנו החלה העיר להתפרס למימדיה המרשימים כיום. האזור מאופיין בבניינים וצמודי קרקע ותיקים ברובם ובו מתגוררת אוכלוסייה מעורבת מכל הסוגים. לאחרונה האזור צבר תאוצה עם פריחת שלל פרויקטים של תמ"א 38, תחת עיזודה של העירייה, ונחשב למבוקש על ידי משקיעים שמעוניינים לאתר דירות שניתנות לחלוקה ועל ידי יזמים שמחפשים מגרשים לבנייה.

אזור 'המערב החדש' החל להיבנות בשלבים לפני כ-25 שנים והוא חולש על פני השטח שממערב לתחנה המרכזית החדשה (שכונת 'קרית ראשון') ועד לחוף הים בעיר. האזור מאופיין בבנייה חדשה, שטחים ירוקים רבים, גני ילדים, בתי ספר, גני שעשועים, אזורים נרחבים של מסחר ותעסוקה, מתחם בתי משפט, המכללה למנהל, מתנים, קאנטרי ועוד. האזור מחולק לשכונות כשבכל אחת מהן מרכז מסחרי ומאפיינים שונים במקצת. עיקר הביקושים הינו של זוגות צעירים ומשפרי הדור. מעניין לציון כי בכל רחבי העיר, מעברי הדירות מתרחשים בעיקר בתוך השכונה עצמה כשהתושבים מפגינים נאמנות גדולה ואהדה לאזור המגורים שלהם. המשקיעים מצידם מתמקדים בדירות 2.5 חדרים הציפיות לעבור תוכניות של פינוי-בינוי בשכונת 'רמת אליהו', ובדירות קטנות בשכונת 'נאות אשלים' הסמוכה למכללה למנהל. התפתחות משמעותית עובר בשנים אלו גם צפון מזרחה של

העיר עם הקמת אלפי יחידות דיור במרכז של שכונת 'נחלת יהודה' ובמתחם צוריאל. בינחלת התיכונה החדשה והאיכותית, תיפתח בשנת הלימודים הקרובה קרית חינוך שש שנתית. בית הספר נבנה בסטנדרטים הגבוהים ביותר, ויכלול מעבדות מתקדמות, מרכז ספורט חדשני וחדרי חוגים. במתחם 'צוריאל' הממוקם בסמוך למחנה הצבאי צריפין, ישנם מרכזי קניות ובידור, שירותי קהילה מתקדמים, מערכת חינוך מפותחת, גני ילדים, מגרשי ספורט ופארקים.

באופן כללי מורגש כי העיר הולכת לכיוון של התחדשות בכל רמ"ח איבריה וניתן לחזות בכל פינה בפתחתם של מקומות בילוי, בבניית בניינים נוספים ובחידוש פני העיר, המצביעים על מדיניות העשייה של העירייה. ראשון לציון ממשיכה למשוך זוגות צעירים ומשפרי דיור מהעיר ומהסביבה. ביקושים רבים מגיעים מצד תל אביבים שמעדיפים למצוא נכסים גדולים וראויים יותר במחירים שעדיין נחשבים לשפויים. הביקושים הרבים בשטח, ההתעניינות והתזוזה בעסקאות בעיר מצביעים על כך שהמחירים ישמרו על ערכם הנוכחי ואף יציינו עלייה מתונה נוספת.

הכנו עבורכם מיפיו של העיר וציינו את המחירים הממוצעים המשתנים בין השכונות. חשוב להדגיש כי מדובר במחירים ממוצעים בלבד ורק היכרות מעמיקה עם העסקאות השונות על טיבן המשתנה וניסיון רב שנים בתחום יכול לשמש לצורך הערכה של שווי הנכס בכל מקרה לגופו.

* צילום: עמית צביה

נווה חוף מערב

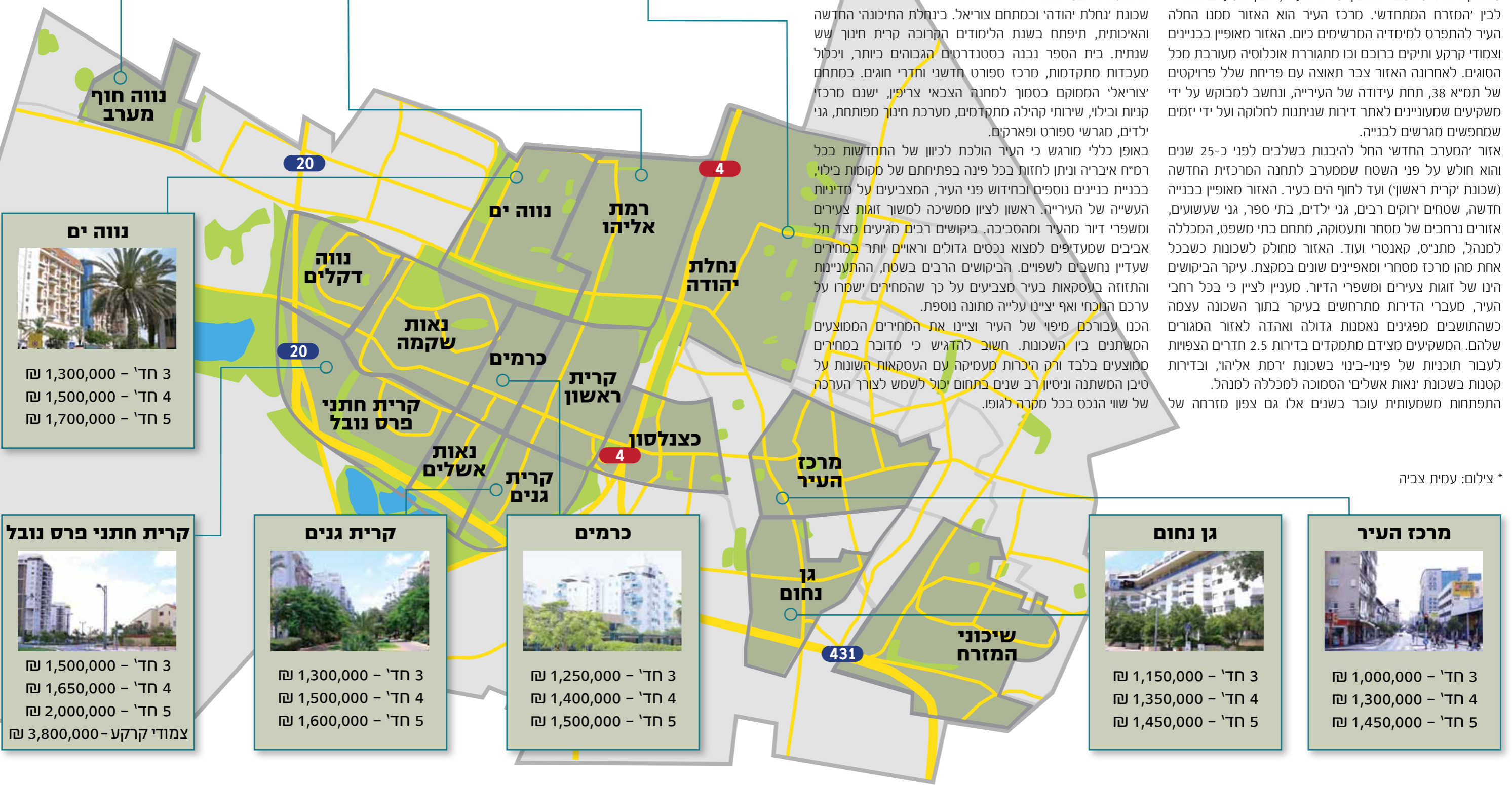
4 חד' - ₪ 1,900,000
5 חד' - ₪ 2,400,000
צמודי קרקע - ₪ 3,800,000

רמת אליהו

3 חד' - ₪ 650,000
4 חד' - ₪ 700,000
5 חד' - ₪ 750,000

נחלת יהודה

3 חד' - ₪ 1,350,000
4 חד' - ₪ 1,600,000
5 חד' - ₪ 1,700,000
צמודי קרקע - ₪ 3,800,000



נווה ים

3 חד' - ₪ 1,300,000
4 חד' - ₪ 1,500,000
5 חד' - ₪ 1,700,000

קרית חתני פרס נובל

3 חד' - ₪ 1,500,000
4 חד' - ₪ 1,650,000
5 חד' - ₪ 2,000,000
צמודי קרקע - ₪ 3,800,000

קרית גנים

3 חד' - ₪ 1,300,000
4 חד' - ₪ 1,500,000
5 חד' - ₪ 1,600,000

כרמים

3 חד' - ₪ 1,250,000
4 חד' - ₪ 1,400,000
5 חד' - ₪ 1,500,000

גן נחום

3 חד' - ₪ 1,150,000
4 חד' - ₪ 1,350,000
5 חד' - ₪ 1,450,000

מרכז העיר

3 חד' - ₪ 1,000,000
4 חד' - ₪ 1,300,000
5 חד' - ₪ 1,450,000



תעודת זהות

שטח בנוי: 6,400 מ"ר, חמש קומות + שתי קומות מרתף חניה

שטח קומה: 742 מ"ר

יחס ברוטו-נטו: 18%

מיקום: גרניט 7, קריית אריה, פתח תקווה

חניה: חניון תת קרקעי, מחיר שכירות חודשית - 360 ₪ לחנייה

מעליות: שתי מעליות הנעות מהחניון לקומות

נגישות: מרחק הליכה מתחנת הרכבת בקריית אריה, בסמיכות לדרך אם המושבות וליציאות לכבישים 4 ו-5

מיזוג: ציילרים

מחירים: 43 ₪ למ"ר ברמת מעטפת

דמי ניהול: cost+15%, הערכה של 10 ₪ למ"ר

ביצוע עבודות גמר: מימון לתקציב בינוי או ביצוע התאמה לדרישות הלקוח

אכלוס: 08/13

שיווק בלעדי: רשף נכסים
www.reshef.co.il, 03-7558800

בית לב-רון

פתח תקווה

קריית אריה, אזור התעשייה המתפתח של פתח תקווה, מתפרס על פני שטח נרחב, שהשתנה והתעצב בעשור האחרון. האזור כולו צפוי להמשיך בתנופתו החיובית ולהמשיך לסמן את פתח תקווה כאזור עסקים מרכזי ומשמעותי בלב ישראל.

'בית לב-רון' ממוקם בחלקו הצפון מזרחי של אזור התעשייה, לצד דרך אם המושבות ובסמיכות לשכונת אם המושבות, ולאצטדיון העירוני החדש. המתחם מסומן כימקום הבאי עבור חברות מתחום המקצועות החופשיים ועבור חברות ההייטק בזכות הקרבה לתחנת הרכבת היחידה בקריית אריה. מדובר בכניין בוטיק אינטימי שתוכנן בקפידה; קירות מסך, גינות, לובי מרווח, יחס ברוטו-נטו מצוין, חזית רחבה, ומעבר נוח לפריקה ולטעינה. עובדי המשרדים ואורחיהם יוכלו להחנות את רכביהם בחניון התת קרקעי שבכניין, או למצוא פתרון בשטחי החניה שמקצה העיריה לטובת העובדים באזור.

בדומה לחברות 'SDS מערכות בטחוניות' ו'מעליות שינדלר' אשר שכרו לעצמן כל אחת מבנה ברחוב, גם 'בית לב-רון' יכול להיות נוח במיוחד לשוכר יחיד שיוכל לנצל בצורה אופטימלית את כל היתרונות שהכניין יכול להציע: יחס ברוטו-נטו נמוך, אזורי אחסנה ותפעול, שטח מסחר לתצוגה, משרדי הנהלה ועוד.

הגישה הנוחה לכניין, הן באמצעות רכבת ישראל והן באמצעות עורקי התנועה הסמוכים, לצד מחירי שכירות וארנונה מפתים והשתלבות באזור עסקים יציב ושוקק, מבטיחים לדיירי 'בית לב-רון' תמורה נהדרת לבחירתם.



קבוצת רשף נכסים גדלה ומזמינה אותך להצטרף להצלחה!

סניפי מגורים ועסקים: חיפה, טבריה, חדרה וקיסריה, פרדס חנה ובנימינה, נתניה, יישובי השרון, כפר סבא, הוד השרון, רמת גן, גבעתיים, בני ברק, תל אביב, לוד, חולון, ראשון לציון, באר שבע

רשף נכסים
 מומחים בנדל"ן. מבינים אנשים
www.reshef.co.il

לפרטים נוספים: 03-7558800

סוגרים עסקה

עברנו בין הסניפים וניסינו לברר מול טובי המתווכים שלנו בירשף נכסים איך הם הגיעו לעולם הנדל"ן ובעיקר, מה משאיר אותם שם



סלים קהוגי, סניף תל אביב
רוק, גר ביפו

פז"ם מקצועי: שנה (לשעבר, פקיד בנק ובעל עסק למכירת מוצרים לבית)

למה תיווך? "אבי סיים לבנות בניין לפני כשנתיים וקיבלתי על עצמי את האחריות לשווק את הדירות, כך גיליתי שאנשים סומכים עליי ושאני מאוד טוב בזה - אז החלטתי ללמוד תיווך."

על הסניף: "אנשים שהכרתי במהלך הלימודים המליצו לי לפנות לירשף נכסים ואכן הגעתי לראיון בסניף החברה במרכז תל אביב. בועז, זכין הסניף ורות, המנהלת, האמינו בי מההתחלה וליוו אותי; נכחו בפגישה, הנחו אותי כיצד להשתפר ופתרו בעיות שעלו - והכל עם סבלנות גדולה. גם מערכת היחסים עם שאר הסוכנים בסניף מאוד משפחתית, יש הרבה שיתופי פעולה ודאגה אחד לשני."

רגע של נחת: "לפני מספר חודשים הסתובבתי עם לקוחה שחיפשה לשכור נכס יוקרתי ביפו והגענו לשלבי משא ומתן מתקדמים. לצערי העסקה לא יצאה לפועל אבל השוכרת התעקשה לשלם לי את דמי התיווך למרות שלא בוצעה עסקה. היא אמרה שאין תחליף למידע ולעצות שהיא קיבלה ממני ושנכנסתי לה ללב. כמובן שלא הסכמתי לקבל את התשלום אבל הכוונה שלה נתנה לי תחושה טובה ומוטיבציה להמשיך."

עו"ד ענת סופר-ליטמן, סניף רמת גן
נשואה + 1, גרה בגבעתיים

פז"ם מקצועי: מטי' חודשים (לשעבר, מנהלת ומקדמת מכירות בחברת תקשורת)

למה תיווך? "כמגשרת, ובהתחשב בעברי התעסוקתי, יש לי זיקה חזקה למשא ומתן ולעסקאות רחבות היקף. אני אוהבת ומתעניינת בנדל"ן וטובה מאוד באינטראקציה עם אנשים. חיפשתי תחום שימנף את יחסי האנוש הטובים שלי. הגעתי לנקודה מסוימת בחיים שבה החלטתי לפרוץ לדרך עצמאית ואני בהחלט רואה במקצוע התיווך אופק מצויין."

על הסניף: "במהלך השנה, תוך כדי מבחני הרישוי לתיווך, מסרתי את הפרטים שלי לנציגי ירשף נכסים שנכחו במקום. עדנה, זכיינית הסניף, יצרה איתי קשר ונפגשנו. כבר בפגישה הייתה כימיה טובה והיא הותירה רושם של מקצוענות ומנטורית מהשורה הראשונה. בסוף הפגישה ידעתי שזה המקום בשבילי ואפילו לא בחנתי אפשרויות אחרות."

רגע של נחת: "כשבחרתי במקצוע התיווך האמנתי שאוכל ליצוק לתפקיד משהו משלי; ואכן, אני יוצרת קשרים טובים עם לקוחות ומקבלת פידבקים בהתאם. אנשים אוהבים לדבר איתי ונפתחים אליי כבר בשלב שיחת הטלפון הראשונה."



דניאלה פסקל, סניף כ"ס
נשואה + 2, גרה בכפר סבא

פז"ם מקצועי: שש שנים (מעצבת פנים לשעבר)

למה תיווך? "מאז ומתמיד אהבתי את תחום הנדל"ן על כל ענפיו. כשהחלטתי לשנות כיוון בקריירה ולצאת לדרך חדשה, נדל"ן ותיווך כנגזרת היו התפתחות טבעית מבחינתי. אני אוהבת את המקצוע, את האינטראקציה עם האנשים ואת הכתיים. אני מרגישה סיפוק גדול כשאני מוצאת ללקוח את מה שהוא מחפש."

על הסניף: "אני עובדת בסניף מיום הקמתו. הפן האנושי זה מה שהכי מאפיין את הסניף מבחינתי; האווירה מאוד נעימה, אין מתח והתחרות חיובית ומקדמת. אורלי הזכיינית ומנהלת הסניף היא מקצוענית; היא יודעת לרכז את העבודה בצורה נהדרת, לפקס את הסוכנים והכי חשוב, היא יודעת לסגור עסקאות."

רגע של נחת: "כשלקוחות לשעבר מפנים אליי בני משפחה וחברים, אני מרגישה שאני קוצרת תוצאות מהעבודה. כשלקוחות מרוצים שולחים מכתבי הערכה, זה מחמם את הלב."



איציק ורסנו, סניף חיפה
נשוי, גר בחיפה

פז"ם מקצועי: שלוש שנים (בעברו ניהל סופר-מרקט מצליח בנווה שאנן)

למה תיווך? "רציתי שינוי בקריירה וחיפשתי תחום שבו אוכל להתקדם ושימצה את הכישורים שלי. מניסיוני כשכיר ידעתי שאני רוצה להיות עצמאי ואחראי על הזמן שלי - התיווך ענה על כל אלה, זו עבודה מעניינת ונוחה שאפשר גם להרוויח בה טוב. אני אוהב את הריגוש ואת המתח שבעסקאות ולומד גם מהאכזבות. אין סוף לכמות המידע שאפשר וצריך לרכוש וכל יום לומדים עוד ועוד דברים."

על הסניף: "כשהבנתי שהתיווך הוא התחום שלי, המליצו לי על סניף ירשף נכסים הותיק בעיר. שלחתי קורות חיים ובמסגרת שיחת ההיכרות עם יוסי, זכין הסניף, ראיתי מולי אדם נחמד מאוד ולמדתי על ההצלחות של הסניף ושל הרשת בכלל. יוסי הוא אדם הגון, מוכשר במכירות ומכיר היטב את תחום הנדל"ן ואת העיר חיפה. אני זוכה ליעוץ ולליווי ומרגיש שאני נמצא במקום הנכון."

רגע של נחת: "זה קורה לא מעט שלקוחות פוטנציאליים מקדימים ומספרים על ניסיון רע שחוו עם מתווכים. כשאני מקשיב להם אני יודע שלאחר ההיכרות איתי והעבודה המשותפת הם כנראה ישנו את דעתם. לאחרונה קרה לי שוב מקרה כזה שבו הצליח בעל נכס להשכיר את דירתו בתוך זמן קצר ובמחיר שרצה. גם הוא חשש בהתחלה לעבוד עם מתווכים, אבל לאחר השלמת העסקה אמר שבזכות הנחמדות, הרצינות והמקצועיות שלי, הוא אכן שינה את דעתו על התחום."

ענת אפרייט, סניף נתניה
נשואה + 3, גרה בנרבו ובנתניה

פז"ם מקצועי: שלוש שנים (בעברה ניהלה את תחום החשבונות וההזמנות בקליניקה הפרטית של בעלה, הופא אורתופד מנתח)

למה תיווך? "בעלי ואני עשינו כמה עסקאות יזמות פרטית. בנינו בתים ודירות בנרבו ובפריז והשכרנו אותם - מה שגרם לי להבין ולהתעניין בתחום. אחרי הצבא עברתי לצרפת ומאז אני פעילה מאוד בקהילה היהודית. בעשור האחרון, עם התגברות הרכישות של הצרפתים בישראל, הבנתי שהצרפתים חווים קשיים רבים; השפה לא מובנת, הם בטוחים שעובדים עליהם ושהם משלמים יותר, והם לא בקיאים בבירוקרטיה ובחוקים המקומיים. ידעתי שהיושר שלי וההכרות העמוקה שלי עם המנטאליה הצרפתית יספקו להם את הטיפול הטוב ביותר - במהלך העבודה נוצר קשר מאוד אישי עם האנשים ואני אוהבת ונהנת מזה."

על הסניף: אל הסניף בנתניה הגעתי דרך חברים משותפים של אהרון, זכין הסניף שלי. אני אוהבת את היושר, את צורת העבודה, את הידע ואת הרצינות שלו. אהרון נולד בנתניה והוא מכיר את העיר ואת תחום התיווך כבר 30 שנה. אנחנו מוכרים דירות יד שנייה ומשווקים בבלעדיות פרויקטים חדשים. חשוב לי לשווק דירות במחיר אטרקטיבי, ואני מעדיפה למכור פחות, אבל לשמור על השם שלי. אני לא אמכור בכל מחיר ואני רואה את טובת הקליינטים שלי לפני טובתי האישית. כיום אני עובדת בשתי המדינות ונמצאת על הקו כל הזמן. מצרפת אני מביאה איתי את הביקושים אבל גם יוצרת קשר עם בעלי נכסים בישראל."

רגע של נחת: "כשלקוחות צרפתים אומרים לי טוב שמצאנו אותך, עכשיו אנחנו יודעים שאנחנו יכולים לסמוך על מישהו. או כשישראלים אומרים לי 'את מתווכת לא מהעולם הזה'."



יורם נחמיאס, סניף חדרה, קיסריה והסביבה
נשוי + 2, גר בבנימינה

פז"ם מקצועי: שנתיים (לשעבר עבד בשירות לתושב ברשויות שונות)

למה תיווך? "אחרי שנים של עבודה פיזית קשה החלטתי שהגיע הזמן לשנות כיוון בקריירה. חיפשתי מקצוע שבו אוכל להתפרנס טוב ולמנף את הקשרים הרבים שצברתי בחיים. אשתי, שהבחינה באופן שבו ליוויתי חברים ומשפחה בעסקאות הנדל"ן שלהם, רשמה אותי מבלי ידעתי ללימודי תיווך."

על הסניף: "במהלך מבחני הרישוי לתיווך מסרתי את הפרטים שלי לנציגי ירשף נכסים שהיו במקום. עוד באותו היום נפגשתי עם מוטי, הזכין באזור מגוריי, ולאחר שקיבלתי את רישיון התיווך התחלתי לעבוד בסניף. אני לומד כאן המון, בייחוד ממוטי שהוא אדם אמין ומקסים. הסניף עצמו מתפקד כמכונה משומנת, יש בו מערכת שיווק גדולה שעובדת בצורה מסודרת וזה מאוד מקל על העבודה השוטפת."

רגע של נחת: "כשאני מצליח לאתר הזדמנויות נדל"ניות טובות עבור לקוחות, אני מרגיש שהצלחתי."

כשאיש נדל"ן ותיק מתרשם מהאמינות ומהדיסקרטיות שלי ומעדיף שאני ולא ותיקים ממני, אשווק נכסים גדולים שלו - אני מרוצה ויודע שאני בכיוון הנכון."



הדמיית המבואה המתוכננת



צילום: עמית צביה



אומנות עכשווית, בפנים ובחוץ. צילום: עמית צביה

עסקים נחשב לכניין יוקרתי במידה והתהדר בעשרות קומות, באלפי חניות, עם הליכי בידוק ועם עיצוב מינימליסטי בצבעים בהירים, הרי שכדומה למגמת החזרה ליעולם הישן בתחומים אחרים, גם בתחום הנדל"ן העסקי, המגמה היא לחזור לבנייני אולד-סקול שנותנים תחושה אמיתית של בית.

זו בדיוק התחושה שדיירי 'בית עורקי' מקבלים לאורך 22 שנים בהן קיים הבניין - תחושת החסימות נזקפת גם לאור העובדה שבעלי הבניין, כחר למקם את משרדיו במגדל. אפילו ביקור חפוז במקום יבליט את האווירה הייחודית שבו; הדיירים זוכים ליחס של שכנות טובה כשאגינדת הניהול היא הקפדה בולטת על כללי שמירת תרבות המגורים תוך היענות לבקשות, שימור וטיפוח.

ניתן להבחין בשביעות רצונם של הדיירים מהבניין לפי התחלופה המינימאליסטית. העסקים המעטים שנאלצו לעזוב מיום הקמת הבניין עשו זאת מתוך אילוץ, ונכון לשנים האחרונות, לרבות היום, כבר אין שטחים פנויים להשכרה. זה גם מה שהופך את השדרוג שיתבצע במהלך חודשי הקיץ למיוחד כל כך - הבניין יזכה לשיפוץ מפנק עם טאפי' עדכני ומשיך לספק לדיירים את התחושה הביתית שאליה התרגלו. אדריכלית הפנים הידועה נורית לשם, שמאחוריה למעלה מ-20 שנות ניסיון ועשייה בתחום, נבחרה לתכנן ולעצב את תהליך השיפוץ. לשם נתבקשה לדאוג לעיצוב מגדל המשרדים בסגנון מודרני וקלאסי שישמר את התחושה האינטימית-ביתית. בהתאם לכך, הלובי עוצב בסגנון עכשווי ומזמין תוך שימוש בצבעים בהירים ובאלמנטים ביתיים, כמו שטיחים וכורסאות. את הקירות יעטרו ציורי אומנות עכשווית.

עורק ראשי

מגדל 'בית עורקי' המיוחס שבלב מתחם הבורסה עומד לפני מתיחת פנים שתשווה לו מראה ביתי חדש

עובדי המשרדים בכית עורקי - מגדל משרדים ותיק ונחשב - שייצאו לחופשת הקיץ, עשויים שלא לזהות את הבניין, ביתם השני. בסוף הקיץ, כשכולם יחזרו לשגרה, הבניין צפוי לסיים תהליך התחדשות, במסגרתו יחודש הלובי, יקושט ביצירות אומנות ויפתח בית קפה איכותי. 'בית עורקי' ממוקם במתחם הבורסה היוקרתי של רמת גן, בואכה הכניסה לנתיבי איילון (דרומה וצפונה). בשנותיו הראשונות שימש הבניין כמסכנה הראשון של חברת ההייטק 'אמדוקסי' עד שצמחה למימדי ענק והתביתתה ברעננה. המגדל בן 14 קומות כשבקומת הכניסה שוכנת מסעדת היוקרה 'קלואליסי' אליה יצטרף, כאמור, בית הקפה החדש. בניגוד למגדלי המשרדים הקרירים והאפורים שעוצבו לפי הטרנד של השנים האחרונות, 'בית עורקי' מהווה דוגמא לסגנון בנייה קלאסי, מעודן וחמים. אם בעשורים האחרונים מגדל

שמים עין

תיעוד חוויית הלקוח היא הדרך הנכונה עבור כל עסק לשפר את שירותיו ולהגדיל את שורת הרווח



עופר קרליק

מקבוצת ויצמן-יער, שמנהל מידי יום עשרות בקרים, יועצים ומדריכים, מסביר איך מתבצע בימינו הליך ביקורת מקצועי ואובייקטיבי: "בשלב הראשון מתבצע תהליך של איפיון הרשת. אנחנו לומדים את תהליך העבודה, עורכים תצפית, מרכיבים שאלון, מתאימים את הבקרים ומדריכים אותם. בשלב הבא מתבצעת הדגימה באופן שנבחר; סקר, הקלטה, צילום וידאו וכו' ולבסוף מופק דוח ניתוח מצב המציג את תקציר הפעילות, חוזקות ודגשים שעלו, מסקנות והמלצות לביצוע. בשלב זה מחליטים מהו הפתרון הדרוש ומיהם הגורמים הפנימיים שיעסקו בהטמאתו. 2C4U בונה תוכנית הדרכה וליווי להטמאת תהליך השיפור ונותנת מענה כולל גם בהיבט הזה".

הבסיס לתהליך בקרה מוצלח שישקף להנהלה את חוויית הלקוח קרוב ככל הניתן למציאות, הוא שלב הדגימה ואיסוף הנתונים. "אנחנו מקפידים מאוד על השלב הזה" ממשיך קרליק, "ונערכים אליו על ידי אפיון הליך המכירה והכנת הבקרים בנוגע למידע שנרצה לקבל. אחת הנקודות החשובות היא התאמת הבקרים לאופי הלקוחות; השיקולים והצרכים משתנים מקונה לקונה-

מנכ"ל של רשת ספרים מוכרת דואג להעסיק מוכרים מקצועיים שאוהבים את עבודתם ומעניקים את מלוא תשומת הלב ללקוח, אבל נדהם לגלות שבכל זאת, אין לעובדה הזו ביטוי בכמות המכירות. בעלים של רשת אופנה מצליחה מצא שיש לו עובדים מיומנים שיוזעים לגרום ללקוחות לקנות את מה שחיפשו, אבל לא מנצלים את העיתוי לטובת הרחבת היקף המכירות (מכירה תוספתית). בעלת רשת מסעדות משגשגת התאכזבה לשמוע שהסוועדים מרגישים שהם לא מספיק רצויים.

המשותף לבכירים האלה היא הבחירה האמיצה להסתכל במראה, לפקוח את העיניים כדי להשתפר ולהגדיל את שורת הרווח. בעידן השפע בו התחרות הגיעה לשיאים חדשים והמוצרים או השירותים זיהם פחות או יותר, ההבדל בין הצלחה לכישלון של העסק, טמונה בחוויית הלקוח. בעל עסק לא יכול להרשות לעצמו שלא לדעת את האמת על מה שלקוחותיו חושבים ומרגישים כשהם רוכשים את מוצריו או צורכים את שירותיו. כמו כן, ככל שהעסק גדול יותר, כך גם דרושה יותר בקרה ושליטה מרחוק.

עופר קרליק, מנכ"ל ומייסד 2C4U

חברת 2C4U מתמחה בבקורות שמטרתן בחינת תהליכי השירות והמכירה בארגונים. בין לקוחותיה- למטייל, דל מחשבים, מלונות קראון פלאזה, מלון ממילא, מלון דניאל, ד"ר גב, נטוצי, איטלסופה, נאוטיקה, מרדס, צ'מפיון, קרסו טרייד-אין, ג'ירף, מגנוליה, אמישארגז ועוד. www.2c4u.co.il



בית כסלו לוד צפון

אזור התעשייה הצפוני של העיר לוד יושב במיקום אסטרטגי; סמוך לנמל התעופה בן גוריון ולכבישים המרכזיים 1,6 ו-40. לוד ואזור התעשייה שלה בפרט, עברו בשנים האחרונות שינוי דרמטי מהיסוד. העירייה - תחת רשות חדשה - דאגה לשדרוג התשתיות בעיר ולרווחת עובדי אזור התעשייה. נושא התחבורה נחשב אקוטי בעיקר במקומות כמו אזור התעשייה הצפוני של לוד. הקרבה לכביש 1 חייבה את העירייה, את הקרן לפיתוח לוד ואת רכבת ישראל לסייע מההיבט התחבורתי באמצעות הקמת מחלף נוסף, רציף נוסף ומיזם שאטלים מתחנת הרכבת למתחם העסקים. הקמת בית המשפט המחוזי החדש בעיר, במקביל לחידוש חזות המבנים העסקיים והשיפור ברמת הגמרים של המשרדים שבהם, שינו את תמהיל העסקים שמאכלס את אזור התעשייה כיום. המתחם שינה את צבינו ומיום ליום ניתן לחזות בהתפתחות הגדולה שהוא עובר. בנוסף, מתרחש תהליך מתמשך ובו חברות גדולות ובנקים מזהים את הפוטנציאל הטמון בשילוב הקרבה לכביש 1 עם מחיר קרקעות נמוך יחסית. כך, בנק מזרחי טפחות וחברת אלדן כבר הקימו פרויקטים ומתחמים באזור.

בית כסלו הוא בניין בוטיק, ייחודי ומטופח, שנהנה מנוף פתוח לשדות וממוקם באזור הצפון מזרחי של אזור התעשייה. הבניין מציע כעת משרדים להשכרה בשלל גדלים ובמחירים אטרקטיביים וקיימת אופציה לרכישתו. מדובר בכנס שנמצא בכניסה לאזור התעשייה ומתאים לחברות שמחפשות להזיל עלויות ולכאלה שמחפשות להיכנס לכנס באופן סיידי וללא שיפוץ ולהתמקם בסביבת כביש 1. הנכס ימסר ברמת גמר מלאה, לרבות ציוד.

- תעודת זהות**
- שטח בנוי:** כ- 2000 מ"ר, ארבע קומות + קומת גג + מרתף חנייה
- שטח קומה:** כ-500 מ"ר
- יחס ברוטו-נטו:** 15%
- מיקום:** המלאכה 9 אזור התעשייה לוד צפון
- חניה:** חניון תת קרקעי, מחיר שכירות חודשית - 350 ₪ לחנייה
- מעליות:** מעלית שנפתחת ישירות לתוך הקומה
- נגישות:** בסמיכות לעורקי התנועה הראשיים 1, 6, 1 - 40
- מיזוג:** ציילרים
- מחירים:** 45 ₪ למ"ר ברמת גמר מלא
- דמי ניהול:** 8 ₪ למ"ר
- אכלוס:** מידי

שיווק בלעדי: רשף נכסים
www.reshef.co.il, 03-7558800

עמק הסיליקון החדש של ישראל

ההזדמנות לחברות ההייטק נמצאת בדרום: פרויקט 'גב-ים נגב', פארק הייטק עצום בגודלו, יושק בקרוב בבאר שבע. חברת 'גב-ים' יוזמת ובונה, המדינה מתמרצת, העירייה ואוניברסיטת בן גוריון שותפות, וטובי המוחות של העיר כבר לא צריכים לנדוד צפונה. חברות טכנולוגיה מהמובילות בעולם כבר הבטיחו את מקומן. ואתם?



צילום: עמית צביה

אבא הילל 23 מתחם הבורסה, רמת גן



מפת התעסוקה בארץ עומדת להשתנות. בצמוד לתחנת הרכבת של הקמפוס הראשי של אוניברסיטת בן גוריון בבאר שבע, ובסמיכות לשכונת רמות היוקרתית, מתחיל לקרום עור וגידים פארק ההייטק עצום המיזמים 'גב-ים נגב'. הפארק הוא תולדה של יוזמה ושיתוף פעולה יוצאי דופן בין חברת הנדל"ן הציבורית 'גב-ים', מקבוצת 'נכסים' ובניין 'DB', מהגדולות ומהותיקות בארץ, חברת הפיתוח הבינלאומית KUD, עיריית באר שבע ואוניברסיטת בן גוריון.

הפרויקט נבנה על שטח של 200 דונם בסמיכות לקמפוס התקשוב של צה"ל, עליו מתוכננים להיבנות 20 מגדלים שיהוו יחד כ-200,000 מ"ר של משרדים, מעבדות ושטחים ציבוריים. הפארק תוכנן עפ"י תקן LEED (תקן בינלאומי ירוק), כך ששולבו בו מסלולי אופניים, מרכז אנרגיה ומלתחות ונעשה שימוש מיוחד בחומרים חוסכי אנרגיה. בהמשך מתוכננים להיבנות בצמוד לפארק גם מרכז קונגרסים, בית מלון, דירות מגורים, גני ילדים, מרפאות, בנקים ואטרקציות נוספות.

הרעיון שעמד מאחורי המיזם היה כמובן פיתוח הנגב והעיר באר שבע, יצרנית המהנדסים הגדולה בארץ, הן באמצעות יצירת מקומות תעסוקה איכותיים לתושבי האזור והן באמצעות קידום שיתופי פעולה של לימוד, מחקר ופיתוח בין החברות תושבות הפארק, אוניברסיטת בן גוריון, בית חולים סורוקה וצה"ל. כל עוד האינטרס הוא לאומי, ברור מדוע החליטה הממשלה להקצות לטובתו משאבים בפיתוח התשתיות ויצירת סל הטבות ותמריצים שמגיעים עד לכדי עשרות אחוזי השתתפות בעלויות שכר, מענקים לתקציבי מו"פ, מס חברות מוקטן, ותעריפי ארנונה נמוכים (למשל: לחברת פיתוח כ-48% על למ"ר לשנה).

מי שכבר זיהו את ההזדמנות העסקית והכלכלית הזו וקבעו את מקומן בבאר שבע, הן חברות ההייטק הגדולות. בניין המשרדים הראשון (17,500 מ"ר) שווק במלואו ומאוכלס בימים אלה, בין היתר, על ידי מעבדות, מרכזי פיתוח וחממות של חברות כמו דויטשה טלקום, Dbmotion, גפן דקל, EMC, NESS, חממת סייבר JVP, חברת B.G.N Technologies, חממת אינקוביט מקבוצת אלביט ועוד. הבניין הבא כבר נבנה בימים אלה (12,500 מ"ר) וצפוי להתאכלס במחצית השנייה של שנת 2014.

על מנת שגם אתם תזכו לקבלת פנים חמה כשתחליטו לבחון את היתרונות שבמעבר לדרום, הקימה עיריית באר שבע את '7' על שבע, מרכז יזם לקידום עסקים שכל מטרתו לאתר ולהביא מפעלים וחברות אסטרטגיות לעיר ולפארק ההייטק בפרט. '7' על שבעי מלווים את המסתעפים, עורכים סיורי משקיעים ומסייעים בתחומים שונים כמו גיוס עובדים, ליווי מול משרדי הממשלה, קיצור הליכים בירוקרטיים ועוד.

אל מתיחת הפנים שעברה העיר באר שבע בשנים האחרונות מצטרף השינוי הגדול שמביא עימו פארק 'גב-ים נגב'. ההשקעות הנוכחיות בפרויקטים גדולים של תרבות, פנאי ומרחב ציבורי בעיר מוערכות בכ-3.5 מיליארד \$ ומבטיחות שלתושבים, לאנשי ההייטק, לסטודנטים ולחיליים, שצפויים להציף את בירת הדרום יהיה לא רק שיפור באיכות החיים עם שלל שירותים נוחים, אלא גם אופק מבטיח של קריירה.

התמקמות בפארק עשויה להיות צעד נכון עבור עסק שמבקש לקחת חלק בעולם שבו חדשנות היא שם המשחק; אקדמאים, יזמים, אנשי תעשייה, אנשי יחידות העילית של צה"ל בתחום הטכנולוגיה - כולם כבר שם. החברות כגב-ים נגב מקיימות קשרים הדוקים בינן לבין עצמן ועם אוניברסיטת בן גוריון המובילה בתחום החדשנות. העולם העסקי כבר הפנים שהסוד להצלחה טמון בסינרגיה מוצלחת.

מתחם הבורסה הוותיק ברמת גן נהנה ממוניטין יוקרתי ומאחוזי התפוסה הגבוהים בארץ. בחודש הקרוב עתידים להתפנות שניים מהבניינים המרכזיים במתחם - הבניין שכרוך אבא הילל סילבר 23 ובניין מספר 19 הסמוך לו, 'בית דפי זהבי' לשעבר. הבניינים ממוקמים על ציר מרכזי וזוכים לחשיפה נדירה ולנגישות מקסימלית; בכניסה למתחם הבורסה, מרחק הליכה מתחנת הרכבת ומתחנות האוטובוסים מרחבי גוש דן, סמוך למחלף ההלכה ולחיבור בין מתחם הבורסה עם מחלף ארלזרוכ, עם ציר בתי המשפט ועם רחוב יגאל אלון בתל אביב. בנוסף נוסף: מלבד הנוחות שמספק המיקום האמור לעובדים וללקוחות, ניתן לנצל את חזית הבניין לפרסום ולמיתוג העסק.

מהירי החלטה יוכלו ליהנות מחלון ההזדמנויות- בניין עצמאי בגודל של 3,200 מ"ר ו/או 800 מ"ר, במיקום יוקרתי ומרכזי ובמחיר אטרקטיבי מאוד.

עסק, שבנוסף על המיקום המצוי ועל סביבת העבודה האיכותית, מעוניין להתהדר בכיתוב 'מתחם הבורסה' על כרטיס הביקור, משלם מחירים שיכולים להגיע ל-110 \$ למ"ר במגדלים היוקרתיים. הבניינים שמוצעים כעת להשכרה מציגים מחיר שכירות נמוך שמעצים את האטרקטיביות שלהם: 50 \$ למ"ר בלבד, במצב AS' IS. שוכר שיבחר לשכור את הבניינים כיחידות שלמות ועצמאיות ייהנה מחסכון נוסף בעלויות, בזכות מינוף יחס הברוטו-נטו הנמוך ממילא וניצול מקסימאלי של שטח הנכס. ניהול עצמי של אחזקת הנכס יטיב גם הוא עם שורת החסכון.

יתרון נוסף לחסכון בזמן ובכסף ניתן למצוא בתשתיות הקיימות בנכסים; חשמל, מים, ביוב, תקשורת ועוד. ניתן להגיע בטווח זמן קצר ובעלויות נמוכות באופן יחסי, להתאמות מלאות לדרישות העסק. חדר השרתים, נקודות התקשורת הפרוסות והגנראטור שמסוגל לספק חשמל לשטחים ציבוריים ופרטיים גם יחד, יכולים לתת מענה לאכלוס מהיר גם לעסקים בגדלים שונים ועם צרכים מיוחדים.

תעודת זהות

שטח בנוי: 3200 מ"ר בארבע קומות + מרתף חנייה + 800 מ"ר בבניין IT-קומתי נפרד

שטח קומה: כ-750 מ"ר

יחס ברוטו-נטו: 15%

מיקום: אבא הילל סילבר 23, רמת גן

חניה: חניון תת קרקעי ובו 40 חניות + 15 חניות בקומת הקרקע. מחיר שכירות חודשית- 500 \$ לחניה

מעליות: מעלית שנעה מהחניון לקומות

נגישות: בסמיכות למחלף ההלכה, במרחק הליכה מתחנת הרכבת

מיזוג: ציילרים

מחירים: 50 \$ למ"ר 'as is'

דמי ניהול: cost+15%, הערכה של 15 \$ למ"ר

אכלוס: 09/13

שיווק בלעדי: רשף נכסים
www.reshef.co.il ,03-7558800

רשות מקומית

מארק פיסחוב, כלכלן (חשבונאות)

הרשויות המקומיות גובות אגרות והיטלי פיתוח בהיקף של עשרות מיליוני ש"ח בשנה. לאן בדיוק הולך הכסף ועל סמך מה נקבעים הסכומים שנגבים מבעלי הנכסים?



מארק פיסחוב

התעריפים של היטלי הפיתוח נקבעים על בסיס תחשיב כלכלי שעורכת הרשות המקומית. התעריפים מעודכנים בחוקי העזר שלה ומאשרים על ידי משרד הפנים. התחשיב הכלכלי שקובע את תעריפי ההיטלים עשוי להיות ארוך ומסורבל, אך בסופו של דבר תעריף ההיטל למ"ר (למ"ק) מוביל במהותו לשכר פשוט:

סך העלויות המשמשות למימון התשתית סך השטחים המחויבים בהיטל

לכאורה, לא עולה כל בעיה ביצירת תחשיב כלכלי שכזה, אך השבר הפשוט שעומד בבסיס התעריף מעלה סוגיות ומחלוקות רבות הן במישור הכלכלי והן במישור המשפטי. השבר הפשוט מסביר בקלות מדוע נטיית הגובים היא כמובן להגדיל את סך התעריף באמצעות הגדלת המונה והפחתת המכנה.

מחלוקת נפוצה נוספת הינה במישור חישוב העלויות, שכן לעיתים התחשיב הכלכלי לא משקף נאמנה את המציאות. למשל, על הרשות להפחית את עלות מימון התשתית, על-ידי שימוש במענקים ממסלתיים והתחשבות בפעולות הפיתוח שבוצעו במלואן על ידי זרועות המדינה דוגמת משרד הבינוי והשיכון ומע"צ. לא פעם אנחנו מאתרים מקרים בהם הרשות המקומית לא לוקחת בחשבון את הנתונים האלו וגורמת לעליית תעריפי אגרות והיטלי פיתוח.

זאת ועוד, תעריף ההיטל חייב לעלות בקנה אחד עם תחשיב העלויות. מטבעו, התחשיב המוערך משתנה משנה לשנה בהתאם לדרישות ולתוכניות חדשות, אך עליו להיות מהימן ובעיקר מעודכן. כשהרשות בונה את התחשיב על בסיס אומדנים והערכות תוך התייחסות לשנים רבות קדימה, לא די בכך שהוא לא משקף את המציאות הנוכחית, הוא גם הופך חסר ודאות וכה מופשט עד שלא ניתן לפקח עליו.

בחינה מקיפה ויסודית, מתוך הבנה והיכרות עם התחשיבים הכלכליים העומדים בבסיס תעריפי האגרות והיטלי הפיתוח, יכולה להיות תשתית מוצקה לתקיפת אותן הדרישות המוטלות על יזמים ובעלי נכסים.

נהוג להבדיל בין חמישה סוגי אגרות והיטלי פיתוח:

היטל ביוב - מערכת הביוב המוניציפאלית מופקדת על הובלת מי שופכין ברשות המקומית ועל טיהורם. יש להבדיל בין אגרת ביוב שנועדה לממן את שימור מערכת הביוב הקיימת ואחזקתה, לבין היטל ביוב שנועד למימון הקמתה ו/או התקנתה.

אגרת הנחת צנרת מים - תשתית המים נועדה להובלה ולאספקה של מי שתייה לתושבים. האגרה נגבית בגין הנחת צנרת המים בתחומה של הרשות מקומית.

היטל תיעול וניקוז - מערכת התיעול התת קרקעית נועדה לנקז ולהוביל מי גשמים בתחומי הרשות המקומית על מנת למנוע הצפות ושיטפונות.

היטל סלילת רחובות - מערכת הכבישים, המדרכות ושאר נתיבי הגישה בתחום שיפוטה של הרשות המקומית נועדו לאפשר את חופש התנועה. במסגרת ההיטל מסומנות גם המערכות הנלוות לדרכים כמו תאורה, אבני שפה וכדומה. נהוג לאבחן בין מערכות כבישים ומדרכות הצמודות לנכס המשרתות בעיקר את בעלי הנכס והסביבה ומכונות "תשתיות צמודות", לבין מערכת כבישים ומדרכות כלל עירוניות ו/או עורקיות המשרתות את כלל בעלי הנכסים בעיר ו/או מחברות בין חלקים שונים בתחומה של הרשות ומכונות "תשתיות על".

היטל שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) - ההיטל החדש והפופולארי של הרשויות המקומיות. היטל שצ"פ נועד לכסות הוצאות פיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים הכוללים בין היתר שטחי גינות ציבוריות, שטחי משחק לפעוטות, פארקים, גנים ציבוריים וכיוצא בזה.

מארק פיסחוב, מנכ"ל

הכותב הינו מנכ"ל חברה לייעוץ כלכלי המתמחה בבדיקת תשלומי ארנונה, אגרות והיטלי פיתוח, אגרות והיטלים עירוניים לחברות מכל המגזרים במשק. אתר החברה: www.maof-arnona.co.il

ראשון במעלה | אזורי עסקים



ירון פורת

אזורי התעשייה והמסחר בראשון לציון פורחים היום יותר מתמיד. לשם כך ביקשנו מירון פורת, סוכן ירשף נכסים באזור, למפות את התחום העסקי בעיר

מהערים הגדולות בישראל והרביעית בכמות התושבים - ראשון לציון עברה לא פחות ממהפך בעשורים האחרונים. נבנו בה עשרות אלפי יחידות דיור ומתחמי מסחר ותעסוקה. העיר ממשיכה להתפתח ומושם בה דגש על המשך פיתוח התשתיות ועל שיפור הנגישות אל העיר ומסנה.

ראשון לציון מוכרת גם כעיר המסחר. כמות התושבים ומצבם הסוציאקונומי הביאו לכך שאין רשת קמעונאית או מותג מסחרי שמכבד את עצמו, שלא מחזיק בה סניף. לצד מתחמי הבילוי, הקניונים (כמו סינמה סיטי, יס פלנט, קניון הזהב), פארק השעשועים (הסופרלנד) וכמובן, IKEA, ניתן למצוא בעיר מענה לכל ביקוש צרכני שרק עולה על הדעת.

אזור התעשייה המזרחי - ממוקם בסמיכות לצומת בית דגן ומשם מספר קילומטרים דרומה, מזרחית לכביש 412. האזור נהנה מנגישות מקסימלית לכביש 1 ולכביש-4 ובו מרוכז עיקר תחום התעשייה של העיר (מפעלים, מחסנים, מוסכים), הרבה מסחר ומעט מאוד משרדים. בצידו הגובל עם אזורי המגורים שוכן "מתחם הרובע", מתחם בילוי ששופץ ושודרג לאחרונה בהשקעה של מיליוני ש"ח ובו מסעדות ובתי קפה. אזור זה של העיר, על אופיו התעשייתי הקלאסי, עתיד להכפיל את שטחו בהתאם לתוכנית הבנייה המתוכננת. באזור זה צפוי להתרכז בעתיד תחום התעשייה והלוגיסטיקה בעיר.

אזור שכונת רמת אליהו - מהצד האחד שכונת מגורים ומהצד השני כביש 4. ברצועה זו מרוכזים מבני תעשייה, מסחר ותצוגה. המתחם מתאפיין במבנים לוגיסטיים גדולים בעלי שטחים תפעוליים נוחים ושם מתאגדות רוב חברות הקרמיקה והחיפויים (נגב, אופן גלרי, אזיקרי, גוטשטיין ועוד).

אזור התעשייה המערבי - מדובר בשטח נרחב מאוד כשנתיבי איילון מחלקים אותו לשני חלקים. האזור נהנה מגישה תחבורתית מצוינת ובו תחנת רכבת שמגיעה לפתחו. בחלק הממוקם מזרחית לנתיבי איילון, נמצאים מרבית שטחי המסחר והמשרדים של העיר. ניתן למצוא בו גם שטחי תעשייה ואחסנה ומסחר רחוב, אך הוא מוכר לתושבים בעיקר בזכות חיי התרבות ומתחמי המסחר השוקקים; 'חונים קונים', המתחמים הצמודים 'ג' ו-'י' סינמה סיטי וכמובן, 'קניון הזהב'. זהו האזור העיקרי בו ממוקמים משרדי העסקים. נכון להיום גולת הכותרת הוא 'בית UMI' וכבר נבנים ומתוכננים להיבנות בסביבתו מגדלי משרדים נוספים.

בחלק הממוקם מערבית לנתיבי איילון נמצא 'מתחם איילון'. נכון להיום יש בו בעיקר תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, אבל התוכניות המצויות בשלבי אישור מתקדמים מדברות על אזור עסקים למסחר ולהייטק.

השינוי הגדול הבא שעומד להתרחש בעיר נוגע לתחום הנדל"ן העסקי. נכון להיום, חברה שמעוניינת להקים את משרדה בעיר נאלצת להסתפק במגוון מצומצם יחסית של שטחים רלוונטיים המצויים לרוב באזור קניון הזהב. העירייה גרפה הצלחה גדולה בתחום המגורים והמסחר, וכעת מפנה את מרצה לתחום המשרדים והייטק. הפנים פונות מערבה כשהחזון הוא הפיכת השטח המערבי לנתיבי איילון לאזור עסקים והייטק נרחב וחדש.

מדובר על מהפכה אמיתית, שכן היקף הבנייה ופיתוח התשתיות הצפויים, יציבו אזור תעסוקה חדש על מפת אזורי העסקים בארץ, בדומה ליקריית אריה בפתח-תקווה, 'רמת החייל' בתל-אביב, ה-'BBC' בבני ברק ועוד.

אזור התעסוקה החדש יינה מקרבה לתל אביב ומנגישות מקסימלית; כביש 431 יחדור לתוך המתחם, כביש 4 וכביש 20, תחנת רכבת ושלושה קווים של הרכבת הקלה. העירייה מצידה פועלת להפחתת הארנונה שתציג חלופה ראויה למתחרותיה והקימה את היחידה לפיתוח עסקי שמטרתה ליווי עסקים והרחבת הפעילות העסקית.

לפי התוכניות יחולק השטח לשלושה מתחמים סמוכים: 'מתחם איילון' שכאמור מורכב כיום בעיקרו מאזורי תעשייה ואחסנה, אך צפוי לשנות את פניו עם שינוי הייעוד והכפלת זכויות הבנייה. דרומית אליו, 'מוקם' מתחם האלפי על שם 1,000 הדונמים שהוא מכיל, עליו יבנו כמיליון וחצי מ"ר של בנייני תעסוקה וכ-5,000 יחידות דיור. ודרומה משם, על פני שטח של כ-100 דונם, 'מוקם' מתחם האגמים' הגובל בייס פלנט' החדש, עליו ייבנו כ-200,000 מ"ר של מסחר, משרדים והייטק. ראוי לציין שמתחמים אלה מצויים בשלבי אישור תוכניות סופיים ועתידיים לצאת לפועל כבר בשנתיים הקרובות. חברות שראויות את עתידם בראשון לציון יכולות כבר היום למצוא באזורים אלה שטחים לבנייה מיידית של עד 80,000 מ"ר בתנאים אטרקטיביים.



סורקים שוק

ליאור פדות, מנהל המחלקה העסקית של 'רשף נכסים'

המגמה העיקרית שעולה מסקירת שוק התיאור העסקי של המחצית הראשונה של שנת 2013 היא חסכון. ליאור פדות, מנהל המחלקה העסקית של 'רשף נכסים', מסביר מדוע ולמה



ליאור פדות

ללמוד כיצד תיראה המפה העתידית בתחום העסקי; בשנים הקרובות בני ברק תהיה אזור האכלוס הגדול, וכשנים שלאחריהן תל אביב מתכננת את חזרתה עם בניית שלל פרויקטים לאורך צירי איילון; רחובות מנחם בגין, המסגר ויגאל אלון.

יחד עם עזיבת העסקים את תל אביב ולמרות תחושה מסוימת שהאזור מיצה את עצמו, חברות כגון 'קבוצת עזריאלי', 'זיתניה', 'גב ים' ו'אמות השקעות', נמצאות בהליכי בנייה של מאות אלפי מטרים מתוך הבנה שמדינת תל אביב מתקיימת כאזור ייחודי שנהנה תמיד מביקושים. נכון להיום, אין בעיר מגדל משרדים שעומד ריק, ובפרויקטים חדשים כמו 'מגדל פסגות' ברוטשילד, מתבצעות עסקאות במחירים הגבוהים מ-100 למ"ר.

הנתונים בשטח מלמדים כי הדאגה הנוגעת למי יאכלס את מאות אלפי המטרים של שטחים עסקיים שנבנים, אינה במקומה. שאלנו את ד"ר רינה דגני, מנכ"ל חברת גיאוקרטוגרפיה לדעתה בעניין והיא סבורה כי "אין מספיק היצע משרדים במחוז תל-אביב ובעיר עצמה" (ראו נתונים בהמשך). התנועה בשוק השכרת המשרדים ערה מתמיד ויש פחות היצע ממה שרבים מאיתנו טועים לחשוב. בראשון לציון למשל, אין כיום מענה לחברות שמחפשות לשכור אלפי מטרים בטווח הקרוב וקיימת התעניינות רבה בפרויקטים חדשים באור יהודה, בלוד צפון, וכמובן בחולון.

תעשייה ואחסנה - הביקושים לשכירה של שטחי תעשייה ובעיקר אחסנה נשארו גבוהים, אך אזורי התעשייה הרלוונטיים נותרו מעטים. לכן, המחירים נותרו כשהיו ואף הסתמנה עלייה מתונה. אנחנו מזהים יציאה לעבר אזורי פרפריאליים, כאלה שבעבר נחשבו כאופציה שנייה - דוגמת בית שמש, ופארק צרעה ממזרח - שבהם הארנונה נמוכה ותשתית הכבישים מצוינת. במקומים אלה עדיין ניתן לקבל נכס במחיר שפוי.

היעדר האפשרויות לשכירת שטחים באזורים המרכזיים, הגביר את הביקושים לרכישת קרקעות ונכסים למטרות תעשייה ואחסנה, והביא לעליית מחירים משמעותית. אם לפני שלוש שנים מחירו של דונם באזור חבל מודיעין ושוהם עלה בין 500,000 ל-700,000 ש"ח, היום הוא יעלה כבר 1,200,000 ש"ח. כשהקרקע מאפשרת הקמת שטחי מסחר, המחיר מגיע עד ל-2,000,000 ש"ח. בדומה, אם לפני שלוש שנים מחירו של דונם באזור באר טוביה וקריית גת עלה 500,000 ש"ח, היום הוא יעלה 1,000,000 ש"ח.

הבעיה מעמיקה כשמדובר בשטחים גדולים. חברה שמעוניינת להקים מבנה תעשייתי משמעותי באזור פתח תקווה, חולון או הוד השרון, מפנימה מהר מאוד שהמחירים מחייבים אותה ליפנות

סקירת שוק המשרדים של מחצית השנה הראשונה מלמדת כי עבור העסקים, מרכיב החסכון בעלויות בכלל ובעלויות שכירת המשרדים ואחזקתם בפרט, זכה למקום מרכזי בקבלת ההחלטות. מגמה זו התרחשה מכמה סיבות כשהעיקרית שבהן מקורה בהיצע רחב של משרדים פנויים לאכלוס באזור המרכז - מרחובות ועד לנתניה, נמצא בכל אזור עסקים אלפי מטרים ואף עשרות אלפי מטרים פנויים לאכלוס מיד.

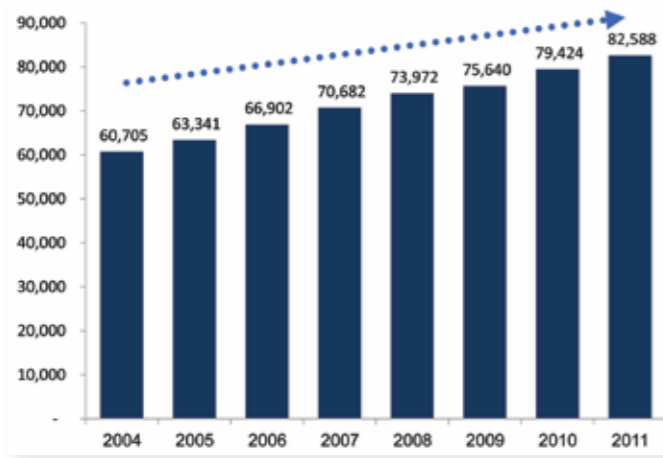
בין אם החברה מבקשת לשנות את מיקומה בשל צרכים שהשתנו (צמצום של שטחים או צורך בשטחים נוספים) ובין אם חוזי השכירות מסתיימים והחברה מעוניינת לצמצם עלויות, מנהלי החברות בוחרים את המספרים ומחפשים את הדרכים להגדיל את שורת הרווח. ריבוי המשרדים הפנויים מציפים את השוק במחירים מפתים, והחברות מצידן מתייעצות, שוקלות, מתרשמות ולא מהססות לשפר את המצב.

ברשף אנחנו נוהגים לערוך סקירה מקיפה של מחירי השכירויות, הארנונה והנלוות ומציגים בפני חברות גדולות המצויות בצומת קבלת החלטה לגבי המשך שכירות או שינוי מקום. סקירה כזו כוללת כמובן גם את ההתייחסות למחירי הארנונה המשתנים מאזור לאזור ומאפשרת קנה מידה מקיף ומלא להשוואה מקצועית אמיתית. מעבר שקול ונכון שאינו מזניח את כלל צרכי הארגון, יכול להביא להוזלות של 30%-40% ביחס למחירים ששולמו עד כה. חשוב להבין שקבלת ההחלטה לעבור משרד, גם אם הנתונים נראים מפתים במבט ראשון, היא אינה עניין של מה בכך. להחלטת המעבר שיקולים רבים ועלויות שאולי מקלות בטווח הרחוק, אך עלולות להכביד מאוד בשלבים הראשוניים.

בפגישות ראשונות עם מקבלי ההחלטות, בדרך כלל יש הגדרה של אזור מבוקש שהוא האזור בו החברה ממוקמת וקיימת התנגדות ראשונית קשה להחלפת האזור ו/או להתרחקות מאזור המרכז, אך בעת הצגת הסקירה הכוללת והחסכון הפוטנציאלי שיכול להגיע למיליוני שקלים, משתנה תפיסת מקבלי ההחלטות ואנחנו מוצאים גמישות בבחינת אזורים חדשים. הוזלה משמעותית זו מתאפשרת בעקבות מעבר לאזור עסקים רווי שטחים פנויים ובו מחירי שכירות וארנונה נמוכים יותר. אם למשל בתל אביב וברמת גן מחירי הארנונה עוברים את ה-26 שקלים למ"ר, בחולון ובאירפורט סיטי כבר מדובר בפחות ממחצית הסכום.

לצד מחירי השכירות והארנונה, שיפור מערכת הכבישים (דוגמת כביש 6, 431 וכ"ו) והגברת הלגיטימציה ליציאה מגוש דן, מסמנים את פארק אפק בראש העין, את האירפורט סיטי וסביבתו, את רעננה ואת כפר-סבא כאזורים האטרקטיביים הבאים. מסקירת הפרויקטים החדשים המצויים בשלבי בנייה ותכנון, ניתן

עסקים הצורכים משרדים בישראל



לאזורים פרפריאליים יותר כמו קריית גת, באר טוביה, כנות, צרעה, בית שמש וכדומה. מגמה נוספת שזיהינו הינה המשך היציאה מן המושבים בעקבות פעילות המדינה כנגד מחסנים לא חוקיים. קיימים עסקים רבים שנדרשים לשלם קנסות ומבקשים כעת למצוא מבנים חוקיים. מסחר - בתקופת מיתון, תחום המסחר הנחשב למותרות הינו מהראשונים להיפגע. העסקים שנסגרו והתחלופה הגבוהה הביאו לירידת מחירים קלה הן בסכומי השכירות והן בדמי הפינוי. מחוץ לקניונים ולמרכזים המסחריים ישנו היצע רחב של חנויות בכל אזור גוש דן, לכן ניתן לזהות ירידות מחירים המחייבות בעלי נכסים להתגמש. במקביל, ישנה פעילות רבה בקרב משקיעים אשר ממתינים לתקופות כאלו על מנת לנצל את היזדקקות העסקים לתזרים מזומנים, לטובת קנייה בחטר ולהשבת נכסים.

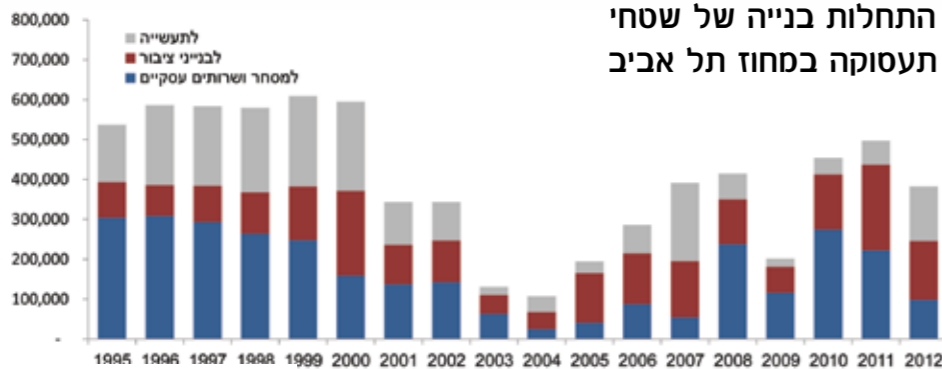
התחלות בנייה למשרדים בשנים 2009-2012, הישובים המובילים

ישוב	התחלות בנייה
סה"כ ארצי	952,199
בני ברק	256,685
תל אביב-יפו	211,639
לוד	46,890
פתח תקווה	39,533
נס ציונה	31,277
ירושלים	30,503
אשדוד	29,720
רחובות	23,809
רמת גן	20,063
כפר סבא	16,309
נתניה	13,888

ממוצע התחלות בנייה בשנה

מסחר ושירותים עסקיים	1995-2000 (מ"ר)	2001-2012 (מ"ר)
מסחר ושירותים עסקיים	262,715	125,054
בנייני ציבור	118,156	113,299
סה"כ מסחר ושירותים ובנייני ציבור	380,871	238,354

התחלות בנייה של שטחי תעסוקה במחוז תל אביב



* הנתונים באדיבות מכון גיאוקרטוגרפיה

משרדים להשכרה | אלנבי 105, ת"א

משרדים ייצוגיים בלב הסיטי של תל-אביב

● משרדים בגמר מלא, 300 - 1200 מ"ר

● חנייה בבניין

● כניסה מיידית

● אפשרות לקומה עצמאית

מרפסת בשטח 100 מ"ר



טל. 03-7558800 | פקס 03-7558811 | reshef@reshef.co.il

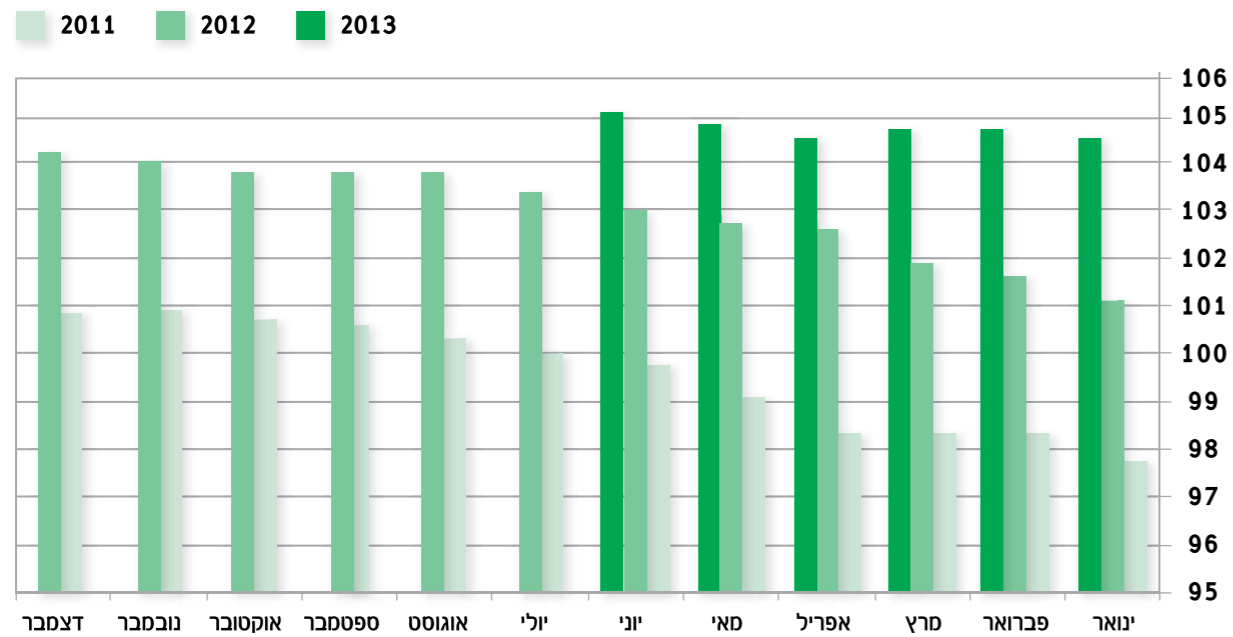


מחירון הנדל"ן העסקי (המחירים למ"ר)

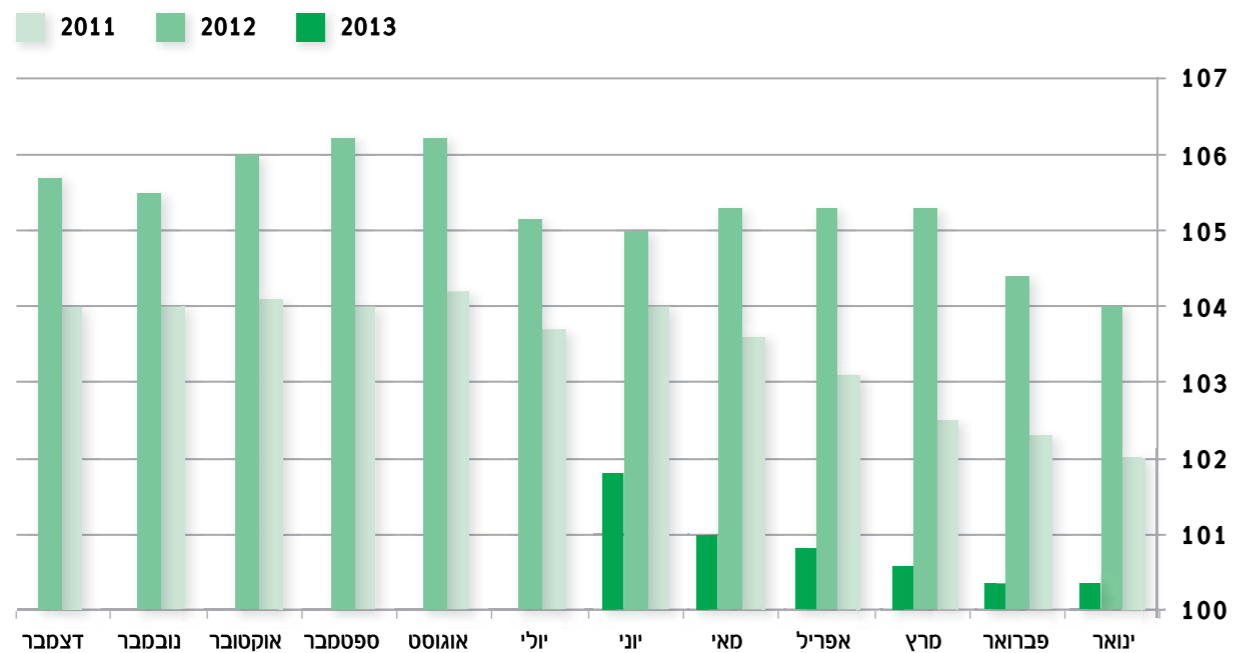
מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
אור יהודה / יהוד					
	80-100 ₪	20-40 ₪	30-35 ₪	35-55 ₪	אזור תעשייה יהוד
6,500-7,000 ₪	80-120 ₪	30-40 ₪	30 ₪	40-60 ₪	אזור תעשייה אור יהודה
אשדוד					
	60-100 ₪	25-35 ₪	25-35 ₪	35-55 ₪	אזור תעשייה צפוני
7,500 ₪ למ"ר K TOWER	80-100 ₪	—	25-35 ₪	35-55 ₪	מרכז העיר
בני ברק					
משרדים: 7,500-11,000 ₪	90-120 ₪	—	40-45 ₪	60-85 ₪	בן גוריון
	120-150 ₪	45 ₪	35-40 ₪	40-50 ₪	לח"י
	60-70 ₪	30-40 ₪	25-35 ₪	35-45 ₪	ירקון/קישון
הרצליה פיתוח					
12,000-13,000 ₪	100-200 ₪	—	—	70-90 ₪	הרצליה פיתוח - בניין מפואר
	80-100 ₪	—	40 ₪	50-60 ₪	הרצליה פיתוח - בניין ותיק
חולון / אזור					
משרדים: 6,500-7,000 ₪	80-120 ₪	35-45 ₪	30-40 ₪	40-70 ₪	אזור תעשייה חולון
משרדים: 6,000-7,000 ₪	60-80 ₪	35-40 ₪	35-40 ₪	50-60 ₪	אזור תעשייה אזור
חיפה					
	—	—	—	55-65 ₪	פארק מתי"ם
	80-100 ₪	25-35 ₪	35-45 ₪	40-50 ₪	צ'ק פוסט
יבנה					
	50-75 ₪	25-35 ₪	25-40 ₪	30-40 ₪	יבנה
ירושלים					
משרדים: 8,000-10,000 ₪	80-100 ₪	40-60 ₪	40-60 ₪	60-80 ₪	תלפיות
משרדים: 8,000-10,000 ₪	80-110 ₪	40-50 ₪	45-60 ₪	60-75 ₪	הר חוצבים
משרדים: 8,000-14,000 ₪	80-110 ₪	—	—	60-85 ₪	גבעת שאול
	100-300 ₪	50-70 ₪	45-60 ₪	80-100 ₪	מלחה
משרדים: 10,000-12,000 ₪	100-200 ₪	—	—	60-85 ₪	מרכז העיר
	100-200 ₪	—	—	—	רחביה
כנות					
	—	25-35 ₪	30-35 ₪	35-45 ₪	כנות

מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
כפר סבא					
7,000-6,000 ₪ למ"ר למשרדים, 11,000-12,000 ₪ ברח' התע"ש	80-120 ₪	30-40 ₪	30-45 ₪	45-65 ₪	אזור תעשייה עתיר ידע/ תע"ש
לוד/אירפורט סיטי/מודיעין					
4,500-5,000 ₪ למ"ר לתעשייה	50-70 ₪	35-40 ₪	30-45 ₪	35-50 ₪	לוד צפון
	80-100 ₪	40-45 ₪	45-60 ₪	55-65 ₪	אירפורט סיטי
6,900 ₪ למ"ר למשרדים	80-120 ₪	40-45 ₪	40-45 ₪	55-65 ₪	מודיעין
נס-ציונה/רחובות					
8,700 ₪ למ"ר משרדים בלב ניצן	90-110 ₪	—	40-50 ₪	45-65 ₪	פארק המדע נס ציונה
	80-100 ₪	25-40 ₪	25-35 ₪	35-45 ₪	רחובות - אזור תעשייה דרומי
נתניה					
משרדים: 5,500-6,500 ₪	80-120 ₪	30-40 ₪	30-45 ₪	45-55 ₪	אזור תעשייה חדש
	50-80 ₪	25-35 ₪	25-40 ₪	30-40 ₪	אזור תעשייה ישן
פתח תקווה					
משרדים: 7,000-8,000 ₪	80-120 ₪	35-45 ₪	35-45 ₪	40-60 ₪	קרית מטלון
משרדים: 7,000-8,000 ₪	70-110 ₪	—	—	60-70 ₪	קרית אריה - בניין מפואר
משרדים: 5,500-6,500 ₪	60-80 ₪	35-50 ₪	35-45 ₪	35-55 ₪	קרית אריה - בניין ותיק
	60-100 ₪	30-45 ₪	35-40 ₪	35-55 ₪	אזור תעשייה סגולה
ראש העין פארק אפק/לב הארץ					
	60-70 ₪	40-55 ₪	35-40 ₪	40-55 ₪	לב הארץ
תעשייה: 6,000 ₪	80-100 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	35-50 ₪	פארק אפק
	100 ₪	—	—	60 ₪	פארק אפק - בניין מפואר
ראשון לציון					
משרדים: 7,500-10,000 ₪	85-120 ₪	—	—	55-65 ₪	אזור תעשייה מערבי - בניין מפואר
	75-120 ₪	20-40 ₪	25-40 ₪	35-45 ₪	אזור תעשייה מערבי - בניין ותיק
	70-110 ₪	20-40 ₪	20-40 ₪	30-45 ₪	אזור תעשייה מזרחי
רמת גן, אזור הבורסה					
משרדים: 12,000-14,000 ₪	100-120 ₪	—	—	85-100 ₪	בורסה - בניין מפואר
משרדים: 10,000 ₪	80-100 ₪	—	40-50 ₪	55-65 ₪	בורסה - בניין ותיק

מדד תשומות הבניה



מדד המחירים לצרכן



מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
רעננה					
משרדים: 7,000 ₪	80-120 ₪	35-45 ₪	30-45 ₪	45-65 ₪	אזור תעשייה צפוני
תל אביב					
משרדים: 10,000-12,000 ₪	100-120 ₪	40-45 ₪	40-50 ₪	60-80 ₪	רמת החייל/עתידי
משרדים: 12,000-14,000 ₪	100-120 ₪	—	—	80-100 ₪	מנחם בגין - בניין מפואר
משרדים: 8,000-9,000 ₪	60-80 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	50-70 ₪	מנחם בגין - בניין ותיק
	80-110 ₪	—	—	85-110 ₪	ציר יגאל אלון - בניין מפואר
	80-100 ₪	30-45 ₪	30-45 ₪	55-65 ₪	ציר יגאל אלון - בניין ותיק
משרדים: 7,000-8,000 ₪	60-80 ₪	35-40 ₪	35-40 ₪	45-55 ₪	שכונת מונטיפיורי
	85-100 ₪	—	—	90-110 ₪	מתחם מנשייה - בניין מפואר
	70-85 ₪	—	—	50-70 ₪	מתחם מנשייה - בניין ותיק
	180-200 ₪	—	—	90-110 ₪	מתחם רוטשילד והסביבה - בניין מפואר
	80-100 ₪	—	—	60-80 ₪	מתחם רוטשילד והסביבה - בניין ותיק
	70-90 ₪	30-45 ₪	30-50 ₪	35-50 ₪	מתחם קיבוץ גלויות
9,000-10,000 ₪	70-90 ₪	30-45 ₪	30-45 ₪	40-60 ₪	מתחם הרכבת
	100-120 ₪	—	—	90-110 ₪	מתחם בתי המשפט - בניין מפואר
	100-120 ₪	—	—	70-80 ₪	מתחם בתי המשפט - בניין ותיק

מדד המחירים לצרכן

2013	2012	2011	חודשים
100.3	104	102	ינואר
100.3	104.4	102.3	פברואר
100.5	105.3	102.5	מרץ
100.9	105.3	103.1	אפריל
101	105.3	103.6	מאי
101.8	105	104	יוני
	105.1	103.7	יולי
	106.2	104.2	אוגוסט
	106.2	104	ספטמבר
	106	104.1	אוקטובר
	105.5	104	נובמבר
	105.7	104	דצמבר

מדד תשומות הבניה

2013	2012	2011	חודשים
104.6	101.1	97.73	ינואר
104.8	101.6	98.34	פברואר
104.8	101.9	98.34	מרץ
104.6	102.6	98.34	אפריל
104.9	102.7	99.09	מאי
105.1	103	99.77	יוני
	103.3	100	יולי
	103.7	100.3	אוגוסט
	103.7	100.6	ספטמבר
	103.7	100.7	אוקטובר
	104	100.9	נובמבר
	104.1	100.8	דצמבר

מחירי ארנונה

משרדים	מ/שנה	מסחר	מ/שנה	תעשייה	מ/שנה	מחסן	מ/שנה
אור יהודה	212	עד 100	216	עד 100	216	עד 100	216
		101-600	194	101-600	194	101-600	194
		+ 601	135	+ 601	135	+ 601	135
אזור	עד 40	137	עד 40	137	עד 40	137	עד 40
	+ 40	95	+ 40	95	+ 40	95	+ 40
אשדוד	אזור א 61 +	299	עד 200	299	אזור א 101 +	100	אזור א 101 +
	אזור ה 61 +	253	10000-201	253	אזור ה 101 +	85	אזור ה 101 +
			+ 10000				
באר-שבע	אזור ב	274	אזור ב עד 500	274	הנכס אליו הוא מוצמד 75% מן הארנונה של		88
			אזור ב 500 +				46
בני-ברק		281	אזור א	279			163
	מעל 10000	198	אזור ב	261			
	מעל 15000	159					
	מעל 20000	145					
הרצליה	עד 5000	302	עד 1000	302	עד 5000	125	124
	5001-10000	290	+ 1001	249	+ 5001		78
	+ 10000	234					
חולון	אזור א 100-300 עד 101	25627	אזור א 100-300 עד 101	25627	עד 1000	25627	אזור א 100-300 עד 101
	אזור א 100-300 כל מי נוסף	197	אזור א 100-300 כל מי נוסף	197	1000-2000	197	אזור א 100-300 כל מי נוסף
	אזור א 300+ עד 301	66584	אזור א 300+ עד 301	66584	2000-10000	66584	אזור א 300+ עד 301
	אזור א 300+ כל מי נוסף	202	אזור א 300+ כל מי נוסף	202	+ 10000	202	אזור א 300+ כל מי נוסף
חיפה**	אזור 1	156/206	אזור 1	156/206	אזור 1	150	אזור 1
	אזור 2	129/185	אזור 2	129/185	אזור 2	113	אזור 2
	אזור 3	94/126	אזור 3	94/126			
יבנה	עד 150	170	עד 150	80	בדומה לשטח הראשי		87
	+ 150						
יהוד	אזור ב	160	אזור ב	160			151
ירושלים	עד 150 מ"ר	316	עד 150	316	אזור א	109	126
	מעל 150 מ"ר	326	מעל 150	326	אזור ב		94
					אזור ג		76

* מחירי הארנונות נלקחו מדגמית ולצורך המחשה בלבד. את הסכומים המחייבים יש לוודא אל מול הרשויות המקומיות עצמן. ט.ל.ח.
** המחיר למ"ר משרדים/מסחר לפי סיווג 1/ע2 הינו בהתאמה

מחירי ארנונה

משרדים	מ/שנה	מסחר	מ/שנה	תעשייה	מ/שנה	מחסן	מ/שנה
כנות	89	89	89	89	89	89	89
כפר-סבא	אזור 3	278	אזור 3	278	אזור 3	107	אזור 3
לוד	עד 150	173	עד 10000	173	עד 10000	151	עד 10000
	+151	183	10001-15000	183	10001-15000	136	10001-15000
			15001-20000	129	15001-20000	129	15001-20000
			+20000	108	+20000	108	+20000
מודיעין	עד 120	218	עד 100	174	עד 100	63	עד 100
	לכל מ"ר נוסף		לכל מ"ר נוסף	351			109
נתניה	אזור א 51-100	220	אזור א 51-100	220	עד 3500	220	אזור א 51-100
	אזור א 101-360	144	אזור א 101-360	144	3500-5000	144	אזור א 101-360
	אזור א 361 +	105	אזור א 361 +	105	+ 5000	105	אזור א 361 +
פתח-תקווה	אזור א	351	אזור ב עד 50	217			
	אזור ב 86-500	224	אזור ב עד 100	232	מבנה	214	אזור א עד 100
	אזור ב 501 +	156	אזור ב עד 200	250	סככה	246	אזור א 101 +
	אזור ג	197	אזור ב עד 299	293	קרקע תפוסה	155	אזור ב עד 100
	אזור ב 300 +		אזור ב 300 +	298		176	אזור ב 101 +
	אזור ג		אזור ג	199		117	אזור ג
ראש העין	אזור ד	155	אזור ד	155	אזור ד	155	אזור ד
	אזור ה	155	אזור ה	155	אזור ה	155	אזור ה
	א.ת. ותיק	98	א.ת. ותיק	98	א.ת. ותיק	98	א.ת. ותיק
ראשלי"צ	אזור א עד 150	247	אזור א עד 150	247	עד 100		הנכס אליו הוא מוצמד 50% מן הארנונה של
	אזור א 151+	264	אזור א 151+	264	101-500		126
					501-1000		124
					+ 1001		112
רמת-גן	אזור א	351	אזור א	351	101-500	149	מחסן
	אזור ב עד 300	313	אזור ב עד 300	313	501-1000		110
	אזור ב 300 +	319	אזור ב 300 +	319	+ 10001		139
רעננה	א.ת.	248	אזורי תעשייה	245	א.ת. עד 1000		א.ת.
	50-150	230			א.ת. 1001-4000		91
	151-500	210	מרכז העיר	271	א.ת. 40001+		66
	+ 501	188					
תל אביב	אזור 1	346	אזור 1	346	עד 200	92	101-500
	אזור 2	289	אזור 2	289	201-500	66	+ 501
	אזור 3	237	אזור 3	237	+ 500		80

* מחירי הארנונות נלקחו מדגמית ולצורך המחשה בלבד. את הסכומים המחייבים יש לוודא אל מול הרשויות המקומיות עצמן. ט.ל.ח.

מבצע עד הבית לחברי מועדון הוט

אוסדן צרכנות

מחירים אטרקטיביים והטבות מיוחדות בפרויקטים המובילים של נוה

נוה מקבוצת נכסים ובניין IDB שבנתה את נוה אביבים, נוה אמירים ומרום נוה ברמת גן מזמינה את חברי מועדון הצרכנות הוט להצטרף להצלחה הבאה עם דירות 3-5 חדרים במגוון פרויקטים.



הדמיות להמחשה בלבד

מרום נוה, פתח תקווה



מרום נוה בשדרה, חולון



בשיתוף עם ארמונות חן צבי קופרלי



רחובות שלי, רחובות



בשיתוף עם קניין



תוקף המבצע 15.10.13 - 15.08. פרסום זה מופץ כשירות צרכני לחברי מועדון הוט. אין לראות באמור בפרסום זה משום המלצה להתקשרות או לרכישת דירה, אביזרים ו/או שירותים נלווים. תוכן הפרסום, לרבות בכל הנוגע למכירה מיוחדת כהגדרתה בחוק הגנת הצרכן, הוא באחריות הבלעדית של חברת נוה מקבוצת נכסים ובנין IDB, ואין למועדון צרכנות הוט ו/או להסתדרות ההנדסאים והטכנאים ו/או להסתדרות האקדמאים במח"ר ו/או להסתדרות/לשכת המהנדסים ו/או לאיגוד העובדים הסוציאליים ו/או לחברת ישראל כרטס כל אחריות לאמור בפרסום זה. ט.ל.ח.

נוה | מקבוצת נכסים ובניין IDB

לפרטים: *9909 | www.hot-nadlan.co.il