

מהזין הנדל"ן הארצי

רשף נכסים
מומחים בנדל"ן. מבינים אנשים

מגדלי דן

מגדל הפארק

7 מגדל הפארק

8 רעננה: פנינת הנדל"ן העסקי...

14-15 מחירון הנדל"ן העסקי.....

בשער-
הדמיה של מגדל הפארק - הזדמנות
לרכישה בלב גוש דן

רח' ששת הרומים

יזמות חכמה:

איך לקבל אומדן מקיף לנכס?



טוהר סלע

מתוך הבנה וידיעה שתיווך הוא עניין מקצועי, רשף נכסים נעזרת בשמאי הבית, מר טוהר סלע, שמאי מקרקעין וכלכלן, כדי לתת מענה מקצועי ומקיף ליזמים המעוניינים לקבל אומדנים ראשוניים עבור נכסים. דבר המתבטא לעיתים בעלויות שאינן נראות על פני השטח, כמו זכויות, היטלי השבחה, מיסוי, חריגות וכולי.

ניקח לדוגמה יזם המעוניין לרכוש מבנה עצמאי ולאתר חריגות בנייה לצד זכויות נוספות בעלות ערך, כדי שיוכל לנתח ולהעריך את השווי הראוי לנכס ואת הפוטנציאל האמיתי הגלום בו. אותו יזם עלול לוותר על הבדיקה הראשונית ובכך להגדיל את הסיכונים שלו, לשלם מחיר שאינו משקף את ערך הנכס הראוי ואף להיגרר לתשלומים ולהתעסקויות הכרוכים בהסדרת נושאים כמו חריגות, רישומים ועוד. האפשרות הנוספת שמצויה בידיו היא לבצע בדיקה, וטוב שכך. אך כדי לעשות זאת יהיה עליו להתרוצץ בין מתווך, שמאי ועו"ד - התנהלות שתגבה זמן נוסף שכאמור, קריטי עבור העסקה.

יש פתרון

אפשרות אחרת היא לפנות לרשף נכסים ולקבל מאנשי

הרי לא תקנו רכב לפני שביצעתם בדיקה מקיפה במכון, קל וחומר כשמדובר בעסקאות נדל"ן שעולות הרבה יותר. רשף נכסים גאה להציג: בדיקה חדשה מעניקה מענה מקצועי ליזמים המעוניינים לקבל אומדן ראשוני עבור נכסים פוטנציאליים

המקצוע שלנו; הן את המענה התיווכי המספק אינדיקציה למחירי השוק, ולמחירי עסקאות תאומות אחרונות שנעשו, כמו גם ניהול משא ומתן מול המוכר, והן את המענה הכלכלי והשמאי המספק אומדנים מקיפים לזכויות הבנייה, עלויות מימושו והסדרתן, איתור חריגות, בעיות רישום ועוד. כך, יוכל היזם בתוך זמן קצר באופן יחסי, לקבל מידע מרבי ולגשת לעסקה כשהוא מודע ליתרונות ולחסרונות של הנכס.

הבשורה החדשה שמביאה איתה הבדיקה המקיפה שמציעה רשף נכסים, מגיעה מתוך אמונה בחשיבות עריכתה טרם רכישת הנכס. לכן, אנחנו ברשף נכסים נושאים עם היזם בחלק מעלויות הבדיקה, מתוך שאיפה להמשיך בעבודה משותפת לאורך חיי הפרויקט.

לצערנו, קיימים מקרים רבים בהם נחתמים חוזים, כשהטעויות המשמעותיות ומגבלותיו של הנכס נחשפים רק בשלב המימון והמימוש - שלב מאוחר לכל הדעות הכרוך בעלויות רבות ואף בהפסקת הפרויקט. מניסיונו, בדיקה ראשונית בעלויות סבירות יכולה לחסוך כסף, זמן ועוגמת נפש רבה. הצד השני של המטבע, הוא איתור הפוטנציאל הגלום בנכס. כידוע, נכסי נדל"ן לא כוללים רק את הבנוי בפועל, אלא נושאים בצידם זכויות קנייניות ששוות כסף רב והן אלה שבהן מסתתר הפוטנציאל הנדל"ני. יזם נדל"ן מוצלח, הוא בדיוק מי שיידע לזהות את הפוטנציאל הנוכחי והעתיד של הנכס.

מורה נבוכים

השנה החל העשור השלישי שלי כבעלת עסק עצמאי. דווקא אני, שחיה את שוק הנדל"ן בחיי היום-יום, נגררתי לשנים רבות של תשלום שכר דירה. דור ההמשך הוא זה שהסב את תשומת ליבי לטעות, שהיא תשלום שכר דירה כשהפרוטה מצויה בכיסך. מה חכם יותר מרכישת נכס המתאים במידותיו לצרכי העסק שלך והשכרתו לחברה שבבעלותך?!

מחירי הריבית למימון רכישת נכס נעים בין 4%-3%, כשהתשואה (ההכנסות משכר הדירה) מגיעה לכדי 8%-7%. כלומר, מי שמשלם שכר דירה וודאי מסוגל להחזיר את ההלוואה בגין הרכישה, כיוון שההחזר החודשי בצורת שכר דירה הוא כפול. לצערנו, לא ניתן לקבל מימון של 100%, אבל גם בהסתכלות שמתחשבת באחוזי מימון נמוכים יותר, העסקה נחשבת לאטרקטיבית. כך למשל, אם בחרתי לרכוש משרד בגודל של כ-250 מ"ר במחיר של כ-10,000 ₪ למ"ר, מחיר מקובל בסביבת העבודה שלי כיום, הרי שבתמורה לכ-2.5 מיליון ₪, אזכה בהכנסות משכירות בגובה של כ-17,000 ₪ מידי חודש. כך, גם אם נטלתי הלוואה חלקית לצורך הרכישה, אותה אחזיר בהתאם ליכולותיי, בתוך מספר שנים יהפוך הנכס לקנייני באופן מלא, רק מהחזר דמי השכירות. עכשיו אפשר להזדקק בשקט, הנכס יבטיח גם פנסיה נחמדה.

השאלה הבאה היא כמובן היכן כדאי לרכוש נכסים על מנת שהעסקה תמוקסם? מגזין זה עומד בסימן אזורי תעשייה בצמיחה ומסמן את "קרית אתגרים" בצפון רעננה ואת מתחם ה-BBC בבני ברק כדבר הנכון הבא. בשנים האחרונות הוכיחו ראשי הערים ומהנדסיה של השתיים, כי הם רואים לטווח רחוק ומבינים את חשיבותה של הגעת חברות עסקיות לעיר ואת תרומתן לפיתוח העיר ולצמיחתה.

הבולטת מכולן היא עיריית בני ברק, שעד לאחרונה סבלה מגירעונות, ומאז התפתחות מתחם העסקים בה, מצויה בצמיחה גדולה לרווחת תושביה. כנגד כל הסיכויים, כל בניין שנבנה - נמכר או מושכר במלואו. עסקים רבים נדדו מהעיר הגדולה תל אביב לאזור התעשייה בבני ברק שעד לפני מספר שנים אכלס בעיקר מוסכים.

בדומה, העיר רעננה, שמתאפיינת באוכלוסייה ברמה סוציאקונומית גבוהה ובנויה בבנייה נמוכה, הגדילה לעשות וגייסה חברות רבות לאזור התעשייה הממוקם בשולי העיר, חלקן חברות גדולות ומשמעותיות כמו חברת "טבע" וחברת "קומברס". כמו בני ברק, גם רעננה היוותה מחוז להגירה מתל אביב ומהרצליה, בשל הנמרצות ושיתוף הפעולה של ראש העיר, מהנדס העיר וצוות הפיתוח של אזור התעשייה. כך בדיוק מגייסים היזמים את עובדי הרשות לספק להם מענה ולהאיר את עיניהם ליתרונות העיר מרמת עלויות הארנונה, דרך שיפור הנגישות והזמנת החברות להשתמש במתקנים עירוניים, ועד למתן הטבות בחניה עירונית. אז אם אתם מעוניינים ליהנות מהכנסה חודשית נחמדה ו/או לשלם לעצמכם את שכר הדירה, תחשבו על השקעה ברכישת משרדים לשימושכם. אני ממליצה.

קריאה מהנה!

עליזה כהן,
מנכ"ל רשף נכסים
aliza@reshef.co.il

היום אתה יכול ליזום יותר – עם פחות הון עצמי



פתרונות מימון לפרויקטי נדל"ן
052-8888858 אלעד הוד | elad@sigmapartners.co.il
03-6087000 | אבא הלל סילבר 14, בית עוז, רמת גן

סגרו עסקה | פתח תקווה

חברה העוסקת בתחום הריהוט שכרה שטח בגודל של כ-450 מ"ר המשמש לתצוגה, ייצור ואחסנה, עבור 20,000 ₪ לחודש ב"קרית אריה" שבפתח תקווה. הנכס ממוקם לצד רחבה תפעולית ובה 10 חניות. השוכרת שכרה את הנכס לחמש שנים עם אפשרות להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות. החברה עברה ממושב בשרון בעקבות סוגיית רישוי ולאחר שחיפשה נכס מתאים במשך שנתיים.

סגרו עסקה | הוד השרון

חברת סטארט-אפ שכרה מחברת נכסים פרטית, משרדים בגודל של 170 מ"ר במתחם ההייטק "נווה נאמן" שבהוד השרון, עבור 68 ₪ למ"ר. בנוסף הושכרו 4 חניות במחיר של 280 ₪ כל אחת. השוכרת שכרה את הנכס לשנה עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת. המשכירה ביצעה התאמה מלאה לצרכי השוכרת, שהתחייבה מצידה לשלם את עלות השיפוץ במידה ותחליט שלא לממש את האופציה. השוכרת עברה מהרצליה פיתוח אחרי שמצאה מתחם משרדים שיאפשר לה גמישות בשכירת משרדים בשנים הקרובות, כך שתוכל להתרחב בקצב שיתאים לתחזית הצמיחה שלה.

סגרו עסקה | גבעת שמואל

מוסך למשאיות שכר מחברה ציבורית גדולה כ-1300 מ"ר הבנויים על גבי שטח בגודל של כדונם, עבור 30,000 ₪ לחודש במערב אשדוד. השוכר שכר את השטח לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות. המוסך עבר ממקום אחר בעיר לאור התרחבותו.



מגזין הנדל"ן הארצי - רשף נכסים

עורכת ראשית:

עו"ד חדי פדר אקסלרד

עורכת לשונית:

שרין לוי

עיצוב גרפי:

רינת שוורץ

לפניות ותגובות:

reshef@reshef.co.il

טל. 03-7558800, פקס: 03-7558811

תמונת השער:

הדמיית מבנים עתידיים של מגדלי דן של חברות "דן" ו"אשטרם" ושל מגדל הפארק של חברת "עץ השקד".

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

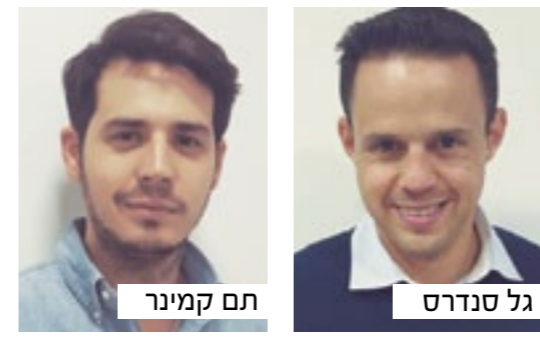


רשף נכסים
מומחים בנדל"ן. מבינים אנשים
www.reshef.co.il



חיני קניון, בוגר מיסטייק: הפעויות שיזמים של מרכז שכונתי עושים

הם צצים בכל מקום, ממוקמים כחלק מהמרקם השכונתי, מהווים מוקד בילוי ומספקים מסחר ושירותים: המרכזים הקטנים התקאמבקו בגדול, אז מה בכל זאת גורם לאחד להצליח, בעוד האחר נוחל כישלון?



טובים. כל בעל נכס דואג באופן טבעי לפרנסתו ובשעות לחץ שוכרים דואגים לשפר את מצבם בטווח הקצר באמצעות מעבר בין נכסים בתוך המרכז, אך נפגעים בטווח הארוך מאחר ואין גורם מרכז שדואג לפרסום וליצירת אירועים ופעולות שיווק שמזרימים לקוחות למרכז. חובה למנוע את התחלואים שנובעים ממצב זה על ידי התאגדות בעלי הנכסים והעברת הטיפול השיווקי לגורם מקצועי אחד.

המחיר: הסוגיה החשובה מכל. קביעת המחיר הנכון לשיווק הראשוני של הפרויקט הוא מרכיב קריטי בהצלחתו. יזמים רבים מאוהבים בנכס שהקימו, עושים סקר שוק ומאמצים את המחירים של מתחם דומה, שכבר קיים מספר שנים וכבר הוכיח את עצמו. בכך הם מתעלמים מהמחירים והתנאים שרלוונטיים לשנים הראשונות, בהן המתחם והעסקים עצמם נדרשים להשקיע בחדירה לסביבה חדשה. בזמן שהעסקים, שהם למעשה לקוחותיו של המרכז, עושים את החישוב ומחליטים שלא להצטרף, נגרם הנזק המשמעותי - הנכסים לא מושכרים והיזם נתפס כ"קרוי". בהמשך, כשספק הלחץ עולה לקראת אכלוס הפרויקט והבעלים מוצאים עצמם ללא שוכרים ועם תדמית רעועה שמשדרת לחץ, התוצאה תהיה הורדת מחירים מתמשכת שתסתכם במחיר נמוך יותר מהמחיר שיכלו לקבל לו התמחור נעשה בצורה נבונה מלכתחילה.

קביעת אסטרטגיית מחירים, ליווי תכנוני בהיבט שיווקי וניהול משא ומתן שיגרום לכך ששני הצדדים יצאו מרוצים, הם היבטים מקצועיים קריטיים. חשוב במיוחד להכיר את השוק ואת העסקאות שנעשות בו ואת השיקולים העסקיים והאישיים של בעלי החנויות. מרכז מסחרי שכונתי יכול להיות הדובדבן שבקצפת שמרכז אליו את הפעילות המסחרית בשכונה ומפרנס בצורה יפה את הסוחרים ואת בעלי הנכסים, והוא גם עלול להיפך לפיל לבן שגורר את בעליו להפסדים גדולים. ההבדל מצוי כמו תמיד ברמת המקצועיות.

עולם הקניונים והמרכזים השכונתיים עולה על גדותיו וכיום התחום נמצא בשיאו. שילוב של תכנון שכונות חדשות בהן מרוכז המסחר במקום קרוב וגיש, לצד סף רוויה מקניוני הענק, הביא לעלייתם מחדש של המרכזים השכונתיים. בגרסתם המעודכנת, הם ממוקמים כחלק מהמרקם השכונתי, מהווים מוקד בילוי ופנאי, וכמובן, מספקים מסחר ושירותים נחוצים. לצד נקודת הפתיחה המבטיחה הזו, בשטח אנחנו רואים מרכזים מצליחים ביותר עם שכר דירה שמרקייע לשחקים ורשימות המתנה ארוכות, וכאלה שעומדים חצי ריקים ומכניסים את בעליהם למצוקות גדולות. אז מה גורם לאחד להצליח ולאחר, שלו קלפים דומים פחות או יותר, להיכשל כישלון צורב? ריכזנו עבורכם טעויות נפוצות שכדאי להימנע מהן.

תמהיל: הטעות המרכזית בתחום הקניונים השכונתיים קשורה לסוגיית התמהיל. למשל, ניסיון לשכפל תמהיל של קניון בו קיימת תנועה משמעותית של קהל, עלול להוביל לכישלון של חנויות שתלויות בתנועה ערה ולגרום לנזק תדמיתי למרכז. בדומה, כשקיימות יותר מידי חנויות מאותו סוג, התחרות יכולה לגרום לכך שחלקן ייכשלו. טעות נפוצה אחרת היא יחס שגוי בין רשתות גדולות לבין מותגים מקומיים, שיכול להשפיע על מיתוג המרכז ולפגוע בו בטווח הרחוק. בעיה נוספת נוצרת כשהמרכז השכונתי לא תואם את הסביבה; אם הוא גדול מדי, או ממוצב בשונה ממאפייני הסביבה ולא מתאים לתרבות הצריכה המקומית, הכישלון הוא רק עניין של זמן.

ניתוח מקצועי יכול חתך יכולות קנייה, הרגלי קנייה וניתוח עסקי יסודי של המתחרים הישירים והעקיפים, במטרה לייצר מרכז מסחרי שמציע את כל מה שתושבי הסביבה מעוניינים לצרוך בו ויבטא את המינרן הנכון של שטח מסחרי פר כמות תושבים.

ריבוי בעלים: מקור פוטנציאלי נוסף להפסדים קשור בסוגיית ריבוי בעלים. כשמספר בעלי נכסים מחזיקים בחנויות שונות במרכז, קיימים ניגוד אינטרסים וקניבליזציה, ואין גורם אחד שדואג לתמהיל נכון או לשמירת המחירים גם בימים פחות

גוש דן מתעורר לבוקר חדש עם מתחם BBC

איך הפכה העיר בני ברק ליצרנית של סביבה התומכת בקיומה של זירת עסקים משגשגת? על המתחם המסחרי החדש בעיר, שמציע מענה מהודק ומקצועי לכל מי שיבחר להשתכן בו

מבני ברק יוצאת הבשורה

בימים אלו ממש מגשימה משאלה עתיקת יומין את עצמה והאילוזיה הופכת למציאות בר קיימא. עיריית בני ברק מייצרת סביבה תומכת לקיומה של זירת עסקים אטרקטיבית, ובכך יוצאת בבשורה חברתית וכלכלית למדינת ישראל בכלל ולטריטוריית המרכז בפרט. מיקומה האסטרטגי של העיר נמצא בלב ליבו של גוש דן ומכאן השפעתה הגדולה על הסביבה. בשנים האחרונות הפך מתחם ה-BBC (Bney-Brak Bizness Center) את פניו ב-180 מעלות. נקודת הזינוק החלה בתעשיות ותיקות ומוסכים, והמריאה עד לנקודת יעד שבה כבר היום ניצבים למעלה ממיליון מ"ר של שטחי בנייה ובהם עשרות מגדלי משרדים ומתחמי מסחר שוקקים, לצד מסעדות ובתי קפה הומי אדם. אלא, שהחזון עוד גדול והתממשותו קרובה יותר מתמיד. כבר בתקופה הקרובה צפוי המתחם להוות מוקד עסקי דומיננטי ואולי אף החשוב ביותר מבין דומיו. "ימים ולילות רבים נתונים מחשבתי ולבי אל העיר בני ברק בכלל, ואל מתחם העסקים BBC בפרט" משתף ישראל קשטן מהנדס העיר. אני מכיר כל זיו ואבן ומאמין כי בכל אחד מאלו קיים פוטנציאל חזק שיכול ומסוגל להציע את החלום שלנו הלאה. והנה מסתבר כי הודות לאג'דה הזו אנו נמצאים היום בפני מציאות מדהימה שכבר עברה את רף הציפיות."

נגישות אופטימאלית

"כבר היום נהנים ממתחם ה-BBC עשרות רבות של חברות הייטק, מאות בעלי מקצועות חופשיים ועוד" מצייין מנהל מתחם העסקים, מר ישראל לייזר. "מגמת ההתפתחות המטאורית הזו רק הולכת ומעצימה מיום ליום. נגישות וזמינות של המתחם הם שהופכים אותו לכה מבוקש וייחודי; בצמוד לצירי התנועה האסטרטגים לתל אביב ולרמת גן, לצד דרך אם המושבות ובסמיכות לתנועת הרכבות, הן רכבת ישראל שרציפיה נמצאים במקום, והן הרכבת הקלה הקורמת עור וגידים בימים אלו" הוא מוסיף.

חוזקות אלו, כמו גישה נוחה ומרכזיות המתחם, מהווים את נקודת הבידול של ה-BBC על פני מתחמים עסקיים נחשבים אחרים. בנוסף לצירים הקיימים, מספר מנהל אגף תשתיות ופיתוח בעיריית בני ברק מר חנוך זידמן כי "במטרה להשביח את הנגישות, בימים אלו פורסת העירייה 3 צירי תנועה נוספים במתחם. גם רחוב הירקון מרחיב את גבולותיו והופך לציר תנועה אסטרטגי בעל 4 נתיבים". בנוסף, ניתנת התייחסות מקצועית למראה היוקרתי והאחיד של האזור - "כל תהליך הפיתוח, מן המסד ועד לטפחות, מלווה באופן פרטני על ידי אדריכל נוף במטרה להעניק לסביבה אסתטיקה ואחידות".

כדי להציע מענה מקצועי וזמין לבעלי החברות והעסקים שהעתיקו את משכנם ל-BBC, הקימה עיריית בני ברק מנהלת מיוחדת המעניקה שירותים 24 שעות ביממה. באופן מעשי פועלת המנהלת להצעת עבודות התשתית ברחבי המתחם ולהקמת חניון ציבורי יוקרתי הכולל 1000 מקומות חניה. המנהלת רואה בתחושת האמפתיה לצרכיהם של דיירי המתחם כערך עליון, כיאה למתחם עסקים מודרני המכבד את עצמו.

תשואות מבטיחות

אנו עדים למהפך דרמטי שעבר על עיריית בני ברק. ממצב של גרעון מתמשך ודשדוש בפער כלכלי גדול לעומת האחרות, היא הופכת היום לסיפור הצלחה כאחת הערים המובילות בישראל מבחינה כלכלית, המתאפיינת ברווחיות רבה. בהתאם, חברת דירוג האשראי של בני ברק באמצעות חברת S&P, העריכה את העירייה בדירוג הגבוה ביותר - ILAA+/stable.

לאור הרקורד המרשים וההישגיות בשטח, עיריית בני ברק שוקדת כל העת ויוצרת שיתופי פעולה עם יזמים מתחומי הנדל"ן המניב, המשרדים והמסחר. גזבר העירייה רו"ח אריק אדלר, מצייין כי חוסנה הפיננסי של העירייה מקבל עוגן נוסף, הודות לבינוי המואץ של המתחם ותשלומי הארנונה המתקבלים ממנו, שימשו בסופו של יום גם הם לטובת בני העיר.



הדמיה: צחי זאנה אדריכלים

האדריכל עדן בר, מבעלי בר-לוי אדריכלים, מי שבמשך קרוב ל-30 שנה חזה ותכנן את מתחם ה-BBC, נחוש כי במהלך העשור הקרוב יהפוך המתחם ל"חלון הראווה" של העיר בני ברק ולנקודת הממשק שלה עם יתר ערי גוש דן. בר מוסיף ואומר כי "השפה האדריכלית" הייחודית של המתחם, משווה לו כעת טאץ' אחר מכל מתחם עסקי שהיכרנו עד כה. לדבריו, עצם העובדה שעובדים בו מידי יום אנשים רבים שמגיעים מכל רחבי הארץ, תחזק את מעמדו כמתחם העסקים המרכזי והמוביל של מדינת ישראל כבר בטווח הקרוב.

להגשים חזון

על כל ההצלחה הזו מנצח ראש עיריית בני ברק, הרב חנוך זייברט, ששם לנגד עיניו את החזון של הפיכת העיר בני ברק מאחת הערים המורכבות ביותר בישראל, לעיר משגשגת ופורחת המעניקה לכלל תושביה איכות חיים אופטימאלית ביותר, לרבות קידום משמעותי של מקומות תעסוקה ושל פרקטיקה בשטח. כל זאת הודות למתחם ה-BBC ומתחמים דומים ושונים המתפתחים ונטמעים בעיר.



מגדל הפארק

על ציר ששת הימים המרכזי, בין מתחם הבורסה ברמת גן לקרית אריה בפתח תקווה, צפוי להיבנות 'מגדל הפארק' אשר יציע עסקה אטרקטיבית ונדירה בנוף הנדל"ן העסקי - משרדים לרכישה בלב העסקי של המדינה. מרכז העסקים BBC הממוקם על הגבול האסטרטגי שבין רמת גן, תל אביב ובני ברק ובסמיכות לקניון איילון שלצדו מתחם מסחרי שוקק, הוא ללא ספק אזור העסקים הבא של ישראל - צפויים להיבנות בו בטווח הקרוב למעלה ממיליון מ"ר של שטחי משרדים ומסחר. אלפי חברות, משקיעים ומשתמשים שסגרו עסקה בשנים האחרונות במחירים מצוינים כבר נהנים מפירותיה. כך למשל, ניתן לרכוש משרד בגודל שבין 230-400 מ"ר, שיתפרס על פני קומה עצמאית, לצד מרפסת שממנה נוף לפארק הירקון, במחיר שנע בין שלושה לארבעה מיליון ₪, אותם ניתן לקבל גם במסגרת עסקת מימון (למעוניינים). המגדל נבנה על ידי קבוצת "עץ השקד" העוסקת ביזמות, קבלנות וניהול השקעות ונהנית ממוניטין נהדר. המשרדים ימכרו כחלק מפרויקט יזמות ובהתאם לחוק המכר.



הדמייות: Evolve Media

תעודת זהות

שטח בנוי: 5,000 מ"ר, 14 קומות + מרתף חניה

שטח קומה: 230-400 מ"ר+ מרפסת

מיקום: ששת הימים 6 רמת-גן (מול קניון איילון)

מחירים: החל מ-9500 ₪ למ"ר ברמת מעטפת

דמי ניהול: הערכה של 15 ₪ למ"ר

חניה: חניון תת קרקעי, מחיר שכירות חודשית - 700 ₪ לחניה

מעליות: שלוש מעליות הנעות מהחניון לקומות

נגישות: על ציר ששת הימים המרכזי, מרחק רמזור מכביש מספר 4 (גהה), בסמיכות לדרך אם המושבות, לקווי אוטובוס ולתחנת הרכבת. בקרבת תחנה של הרכבת הקלה שמתוכננת להיבנות.

מיזוג: הכנה למיזוג בשיטת VRS המתקדמת והחסכונית

יחס ברוטו/נטו: 20%

תחילת בנייה: 04/16

אכלוס: 12/18

היזם: חברת "עץ השקד"

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

סגרו עסקה | ראשון לציון

חברה העוסקת ביבוא אופניים חשמליים שכרה מחברה פרטית, מחסן בגודל של כ-720 מ"ר הממוקם בקומת קרקע ונגיש למשאיות, עבור 38 ₪ למ"ר באזור התעשייה המערבי של ראשון לציון. השוכרת שכרה את הנכס לשנתיים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת. המחסן ממוקם בסביבת עסקים המאופיינת בחברות מסוג תעשייה קלה ומחסנים. השוכרת עברה ממתחם עסקים סמוך לרגל התרחבותה.

סקירת אזור >>

ראשון לציון וחולון | שלמה בן דוד



ראשון לציון: אזור התעשייה המערבי של ראשון לציון נהנה מעודף ביקושים לקניית משרדים העולה בהרבה על ההיצע. בעלי עסקים מראשון לציון בפרט ומהאזור בכלל, מבקשים לרכוש משרדים לצורך שימוש עסקי, כשמנגד עומד היצע דליל ביותר. לעומת זאת, ההיצע להשכרה עדיין נרחב וניתן לשכור משרדים מפוארים בפרויקטים חדשים וכן בבניינים ותיקים.

אזור התעשייה המזרחי של העיר מאופיין בשטחי מסחר ותעשייה קלה. מתחם הבילוי וההסעדה גדל מעת לעת ומותגים ארציים נוהרים אליו לנוכח ההצלחה הגדולה.

מתחם שורק שבדרום העיר צבר תאוצה וחברות גדולות במשק דוגמת אלבר, טרייד מוביל וקרסו, המשלבות משרדים ולוגיסטיקה, מצאו את משכנן בו. האזור צפוי להמשיך ולהתפתח גם בשנים הקרובות ועדיין ניתן למצוא בו עסקאות רכישה מעניינות.

חולון: השנה התאפיינה חולון כפורצת דרך בזכות מתחם עזריאלי החדש בעיר, שהגדיל באופן משמעותי את הביקוש לשטחי משרדים ומסחר. חברות הייטק גדולות עברו לחולון וסימנו אותה כחלופה מרכזית לערי עסקים בולטות אחרות. שאר חלקי אזור התעשייה, ממשיכים ליהנות מביקושים גדולים לרכישת מחסנים, מוסכים ושטחי תעשייה בינוניים וגדולים.

סקירת אזור >>

רחובות | אינה אברמוביץ



"פארק המדע" הוקם לספק מענה לביקושים מתחום המדע ואכן הוא מהווה מוקד מבוקש לחברות מתחום ההייטק והביוטק. יחד עם זאת, בזכות הנגישות התחבורתית בכלל ותחנת הרכבת בפרט, ניתן למצוא בו גם חברות מתחומים רבים ומגוונים. מרבית החברות שמאכלסות את הפארק הינן חברות גדולות מאוד, יש בו מעט שטחים פנויים והניידות הפנימית בו גבוהה.

במהלך השנה צפויה לקבל תוקף תב"ע חדשה שתביא להגדלת שטח הפארק ב-600 דונם נוספים לכיוון צפון. המתחם מבוקש מאוד מבחינה מסחרית ומלבד השירות שהוא מספק לאנשי העסקים בשעות הצהריים, הוא גם מהווה מתחם בילוי שוקק בשעות הערב לתושבי הסביבה. רשתות רבות נמצאות בו והוא נהנה מתחלופה גבוהה של קהלים שונים.

במרחק נסיעה קצר ביותר מפארק המדע לכיוון מערב רחובות, מוקם בימים אלה וצובר תאוצה "מתחם הורוביץ" שמשתרע על פני 573 דונם. בעוד שפארק המדע מיועד בעיקר לתחום ההייטק, מתחם הורוביץ מיועד לתעשייה, מסחר ומשרדים והוא מרכז אליו נכון לימים אלה הזדמנויות נדל"ן מעניינות. אל המתחם נבנה מחלף ומוקמת בו תחנת רכבת ומרכזים מסחריים גדולים, שיצטרפו למרכז האקדמי פרס, לעסקים עצמאיים קטנים ובינוניים ולמרכז המסחרי שפועל בו כעת. בשלב זה עדיין ניתן למצוא בו מחירים טובים הן בהשכרה והן במכירה שמבטיחים תמורה מצוינת לכסף.

סגרו עסקה | רמת גן

חברת סטארט-אפ שכרה מחברה פרטית, משרדים בגודל של כ-155 מ"ר, עבור 80 ₪ למ"ר בקומה גבוהה במגדלי משה אביב שבמתחם הבורסה ברמת גן. השוכרת שכרה את הנכס ל-3 שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשנתיים נוספות. השוכרת שיפצה את הנכס והתאימה אותו לצרכיה ברמה גבוהה ובהשתתפות כספית שווה של המשכירה והשוכרת. השוכרת עברה מבית פרטי באזור זיכרון יעקב לאחר שזכתה למימון מצד משקיעים.

סגרו עסקה | כפר סבא

חברה העוסקת בתחום הביו-טכנולוגיה שכרה מחברת השקעות פרטית, משרדים בגודל של 200 מ"ר, עבור 50 ₪ למ"ר, באזור התעשייה של כפר סבא. השוכרת שכרה את הנכס ל-3 שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות. הנכס התאים באופן מושלם לצרכי השוכרת כך שלא נדרשו שיפוצים והתאמות. השוכרת עברה ממשרד סמוך לרגל התרחבותה ובכך חסכה בעלויות החניה בזכות מתחם החניה הציבורי הסמוך, ובעלויות דמי הניהול שלא נדרשים בנכס.

רעננה פנינת הנדל"ן העסקי

בשנים האחרונות נהנית רעננה מתנופה גדולה של פיתוח כלכלי ועסקי עם החלטתן של חברות מהמובילות בארץ ובעולם בתחומי ההייטק והפארמה - בראשן חברת "טבע" - לעבור לעיר

תהליך פיתוח רחב היקף עובר על תחום הנדל"ן העסקי ברעננה. העיר, שמזוהה עם יוקרה ואיכות, מצויה בשנים האחרונות בתנופת בנייה עם החלטתן של יותר ויותר חברות הייטק מובילות, ישראליות ובינלאומיות, לבסס בה את מרכז פעילותן העסקית. אזור התעשייה הצפוני, "קריית אתגרים", נהנה מפריחה עסקית ותעשייתית וממגוון רחב של חברות וארגונים בתחומים שונים, המספקים סל שירותים מלא לציבור הרחב. לצד חברות ההייטק ניתן למצוא באזור מרכזי שירות, מסעדות, בתי קפה ברים, וכמובן את "קניון רננים", המושכים קהל מבלים גדול, בני כל הגילים, מהעיר וסביבותיה.



במקביל למגזר הרפואי ולחברות ההיי-טק, ממנפת העיר את הפוטנציאל הגלום בשטחה גם עבור עסקים קטנים והמגזר העסקי כולו. בין היתר מוקם בעיר מרחב עבודה יוקרתי של חברת "ריג'ס" הבינלאומית, בקומה השביעית במתחם ההייטק-פארק של "תדהר", אשר יציע אפשרויות שונות של התקשרות. בטווח הרחוק יותר יימצא מענה בבניינים, שצפויים להיבנות ברחוב הדפנה וברחוב התעשייה, אשר כבר בשנה הקרובה, יספקו גם את הביקושים למשרדים קטנים.

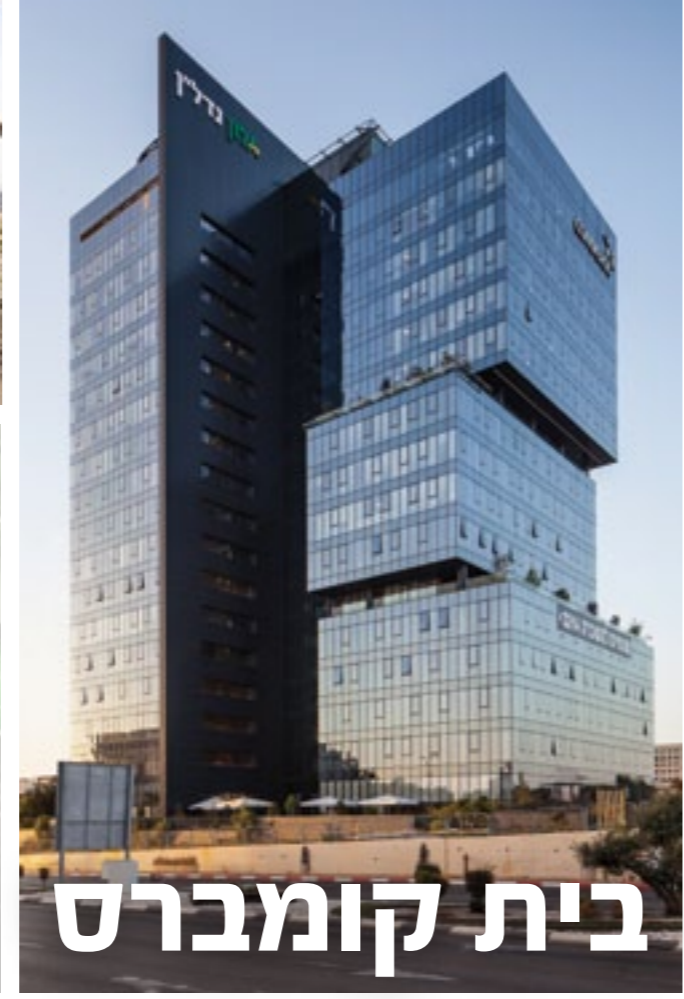
שינוי דרמטי באיכות החיים

שינוי דרמטי נוסף צפוי להתרחש בתחום התחבורה בעיר כבר בטווח המידי. בתחילת השנה נפתח לתנועה כביש 531, העוקף הדרומי של רעננה ובו שתי תחנות רכבת - האחת בצומת רעננה מרכז (מתחם אמדוקס) והשנייה בחלקה המערבי של העיר, בגבול עם הרצליה. מהתחנות ייצאו שאטלים, שיובילו את הבאים ברכבת אל יעדים שונים ברחבי העיר ולקריית אתגרים, לרוב בנתיבים שיתנו עדיפות לתחבורה ציבורית. בשורה חשובה נוספת היא אישור סלילתו של העוקף הצפוני, אשר יצא לדרך בקרוב. כמו כן, אודות לעידודו של ראש העירייה זאב בילסקי, יושלם בשנים הקרובות כביש טבעתי שיקיף את העיר. בהתאם, אושרה כניסה נוספת לקריית אתגרים בכביש 4, אשר תקל באופן משמעותי את הכניסה לאזור לבאים מצפון. כביש זה יגיע לנתיבי איילון ויתחבר לכביש 2 באזור שפיים, שבו יוקם חניון "חנה וסע" ענק לצידה של תחנת הרכבת. רחוב ויצמן המנקז היום את רוב התנועה המגיעה לאזור התעשייה, מורחב בימים אלה ל-6 נתיבים. מהפכה תחבורתית זו תהפוך את רעננה לעיר נגישה מאד לתחבורה, עם מערכת כבישים טבעתית, שתקל באופן משמעותי על העסקים בעיר ועל אלפי העובדים המועסקים בה, המגיעים מחוץ לעיר.

יש כתובת: מנהלת העסקים רעננה

חברות השוקלות מעבר לרעננה ואלה שכבר פועלות בה, נהנות מכתובת ישירה לליווי ולמענה לכל צורכיהם העסקיים מצד "מנהלת העסקים רעננה", אשר נוסדה מתוך מטרה להנגיש את שירותי העירייה לעסקים, להבין את הצרכים של כל עסק ולסייע לכל פנייה, לקצר זמנים והליכים ולוודא שקיים ערוץ פתוח בין החברות לבין כל מחלקות העירייה ושותופי פעולה, המניבים פעילות קהילתית, ממנה נהנים גם החברות והעסקים וגם העיר ותושביה. בשנות פעילותה הקימה מנהלת העסקים מיזמים רבים, מעניינים וייחודיים, בראשם "Hubanana", חממה לסטארטאפיסטים ו"העגורן" חממה לעסקים קטנים בראשית דרכם, שכבר פורצים דרך לעולם העסקים.

השנה הנוכחית מביאה איתה תנופת התחדשות נוספת ובמסגרתה נמצאים בתהליך בנייה למעלה מ-250,000 מ"ר של משרדים ומסחר ובהם מגדלים בגובה 30 קומות, תופעה חדשה בנוף העירוני של רעננה. במהלך השנה צפויים להיפתח בקריית אתגרים מלון של חברת "פרימה", שיוקם בבית המילונים של חברת "מליסרון" ובו מרכז קונגרסים המיועד לכ-700 מבקרים, שיארח כנסים בינלאומיים וייתן מענה לחברות ההייטק. אליהם יצטרף בית חולים "אסותא", בצומת הרחובות החרושת והתעשייה, שיכלול בין היתר חדרי ניתוח ומכון MRI. נראה כי תחום הרפואה סימן את קריית אתגרים כמוקד מרכזי עם החלטתה של חברת "טבע" להקים במקום קמפוס בינלאומי, שיהיה מרכז פעילות החברה בישראל, הכולל כ-120,000 מ"ר הבנויים על 44 דונם ויכיל כ-3,500 עובדים. עוד יש לציין את העובדה, שהושקרו שטחים נרחבים לכעשר חברות מובילות נוספות בתחום הרפואי, לרבות החממה המשותפת של טבע ופיליפס "SANARA", המשקיעה בסטארטאפים ובחברות מכשור רפואי וטכנולוגיה רפואית.



בית קומברס



תעודת זהות

שטח בנוי: 27,000 מ"ר, 17 קומות + 4 קומות מרתף חניה
שטח קומה: 1500-1770 מ"ר
מיקום: השיזף 4, קרית אתגרים, רעננה
שטח להשכרה: 200-7000 מ"ר

מחירים: 78 ₪ למ"ר ברמת גמר- לשטחים של עד 400 מ"ר

דמי ניהול: 16 ₪ למ"ר

חניה: חניון תת קרקעי, מחיר שכירות חודשית - 500 ₪ לחניה

מעליות: שש מעליות

נגישות: על צומת רעננה צפון (כביש 4). בימים אלה נסללים כביש 531 וכביש המחבר בין כביש 4 לכביש 2

מיזוג: צ'ילרים

יחס ברוטו-נטו: 25%

ביצוע עבודות גמר: התאמה לדרישות הלקוח

אכלוס: מייד

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

סגרו עסקה | כפר סבא

משרד עו"ד שכר מחברה פרטית, משרדים בגודל של כ-122 מ"ר, עבור 50 ₪ למ"ר, באזור התעשייה של כפר סבא. בנוסף, הושקרו 4 חניות במחיר של 250 ₪ לחודש כל אחת. השוכרת שכרה את הנכס לשלוש שנים. הנכס התאים לצרכי השוכרת, כך שלא נדרשו שיפוצים והתאמות. השוכרת עברה ממרכז העיר בעקבות מצוקת החניה ומתוך רצון לשפר את איכות המשרד.

להתקשרות ולפרטים נוספים: מנהלת העסקים רעננה 09-7400270, business@raanana.muni.il



הושכר

תעודת זהות

שטח בנוי: 8,000 מ"ר, 4 קומות

שטח קומה: 2,000 מ"ר

יחס ברוטו/נטו: 15%

מיקום: רחוב המלאכה 15, מתחם עסקים והייטק "פארק אפק", ראש העין

חניה: חניון עילי ובו 180 חניות, מחיר שכירות חודשית - 350 ₪ לחניה

מעליות: שלוש מעליות

נגישות: בסמיכות לכביש 5, כביש 6 וכביש 444 שאטלים מתחנת הרכבת בצומת 'קסם'

מיזוג: צ'ילרים

מחירים: משרדים - 40 ₪ למ"ר בגמר מלא

דמי ניהול: 9 ₪ למ"ר

איכלוס: מייד

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

בעלי הנכס התאימו את הנכס לצרכיה המלאים של החברה ביחד עם אדריכל הבית. השוכרת יושבה קודם לכן בתל מונד כשהשיקולים העיקריים שהובילו אותה במעבר היו המחיר האטרקטיבי והמיקום המרכזי והנוח עבור עובדיה. חברה העוסקת בתחום השיווק שכרה משרדים בגודל של כ-350 מ"ר ו-10 חניות. השוכרת שכרה את הנכס לשלוש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות. בעלי הנכס התאימו את הנכס לצרכיה המלאים של החברה ביחד עם אדריכל הבית. השוכרת יושבה קודם לכן ביהוד כשהשיקולים העיקריים שהובילו אותה במעבר היו עלויות אטרקטיביות, נכס בסטנדרט גבוה וכמובן, המיקום המרכזי.

בית אפק

המלאכה 15 "פארק אפק", ראש העין סיפור הצלחה!

בליבה הפועם של המדינה, בנקודות מפתח על גבי צירי התנועה המרכזיים כביש 5 וכביש 6, ממוקם מתחם העסקים וההייטק "פארק אפק" המאכלס בין היתר חברות תקשורת, חברות הייטק וחברות סטארט-אפ, הנהנות ממשרדים ברמת גימור גבוהה ומפנקת. העובדים באזור נהנים מסביבת עבודה ובה בתי קפה ומסעדות, בנקים, סופרים ועוד. "בית אפק" הוא בניין משרדים אינטימי הנהנה משלוש כניסות שונות, שטחי חניה נרחבים ומרמת גימור מפוארת המתאמת לצרכי כל לקוח. מדובר בשילוב של מחיר מוזל, יחס ברוטו-נטו מצוין ודמי ניהול וארנונה נמוכים - כל אלה מספקים לשוכרים תמורה מלאה בעבור הכסף ומצטרפים לכדי עסקה אטרקטיבית במיוחד, שיכולה להגיע לחסכון משמעותי ביותר בהשוואה למתחמי עסקים אחרים במרכז הארץ. הבחירה ב"בית אפק" מספקת אלטרנטיבה מצוינת למי שרוצה לחסוך בעלויות ובאותה עת להמשיך ליהנות ממשרדים מפוארים במיקום מרכזי ונגיש.

בחודשים האחרונים החליטו להשתכן בבניין, בין היתר, החברות הבאות: חברת הייטק שכרה משרדים בגודל של כ-300 מ"ר ו-8 חניות. השוכרת שכרה את הנכס לשלוש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות. בעלי הנכס התאימו את הנכס לצרכיה המלאים של החברה ביחד עם אדריכל הבית. השוכרת עברה מבית פרטי לאחר שזכתה למימון מצד משקיעים כשהשיקולים העיקריים שהובילו אותה במעבר היו התנאים הנוחים, הנגישות לצירי התנועה הראשיים ולרכבת, יחד עם סביבת עבודה נעימה. חברה העוסקת בתחום המימון החברתי שכרה משרדים בגודל של כ-280 מ"ר ו-5 חניות, לצד פטיו פתוח לרווחת העובדים. השוכרת שכרה את הנכס לשלוש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות.

סקירת אזור >>

רעננה, כפר סבא והוד השרון | ארבל טלבי



רעננה: השנה האחרונה סימנה את כניסתן של חברות גדולות ומשמעותיות במשק לעיר - אסותא, קומברס וטבע הגיעו לרעננה וסימנו אותה מחדש. מתחם העסקים נהנה מביקושים רבים מצד עסקים מכל הסוגים והגדלים. בעוד שעסקים גדולים המעוניינים במשרדים בסטנדרט גבוה מוצאים את מקומם ב"בית קומברס" החדש והיוקרתי, עסקים רבים שמחפשים משרדים בגודל של עד 300 מ"ר בסטנדרט גבוה, נאלצים לעמוד מול היצע דל ביותר. בעלי עסקים אלה נאלצים להסתפק במשרדים בבניינים שמחד נחשבים לפחות מפוארים, אך מנגד זוכים להתאמה אישית לצרכיהם (בכל סטנדרט) ולרוב גם לבניינים מתחדשים שכרגע מושקע בשיפוץם כסף רב.

כפר סבא: אזורי התעסוקה של כפר סבא ממוקמים בשני מוקדים עיקריים; מתחם "עתיר ידע" שבמזרח העיר וסביבת רחוב התע"ש. קיימים ביקושים מועטים לסביבת רחוב התע"ש בשל התנועה הסואנת ומצוקת החניה ובמקביל נבנה בניין עסקי חדש בקרבת "בית הפעמון" שצפוי להתאכלס בעוד מספר שנים. לעומת זאת, מתחם "עתיר ידע" נהנה מביקושים ערים יותר מצד חברות ההייטק, אך עדיין בפקר ניכר מהביקושים למתחם העסקים ברעננה הסמוכה.

הוד השרון: אזור התעשייה נווה נאמן ב' מאוכלס ברובו על ידי חברות הייטק. בעוד שהבניינים היוקרתיים מאוכלסים באופן מלא, בבניינים הישנים יותר קיימים שטחים רבים פנויים. לכן, ניתן למצוא מספר בניינים ותיקים שמבצעים בימים אלה חידוש פנימי וחיצוני. "בית א.מ.י" שנבנה בימים אלה ובו קומת מסחר שצפויה להכניס נופח מסחרי לאזור, עתיד להתאכלס בשנה הקרובה. מרביתו נמכר זה מכבר לעסקים קטנים שרכשו בו משרדים למטרת שימוש הפרטי, כך שאין בו כדי להזרים שטחים פנויים לטובת היצע באזור.

סקירת אזור >>

פתח תקווה וראש העין | עופר קרליק



פתח תקווה: העיר נהנית בשנים האחרונות מביקושים רבים מצד חברות המבקשות להתמקם בה בשל מחירי השכירות הסבירים. בעלי הנכסים מוכנים לבצע התאמות לשוכרים שנחשבים לטובים ודרכי הגישה הרבות והנוחות, הופכות את פתח תקווה לעיר מרכזית ביותר מבחינה עסקית. לכן יש להוסיף את העובדה שהתמהיל העסקי המגוון; משרדים, מסחר (לרבות מקומות בילוי והסעדה) ותעשייה קלה, מסמן את האזור כשוקק ביותר, הן בבקרים והן בערבים. לאחרונה ליוותה רשף נכסים מספר עסקאות בשווי אטרקטיבי של רכישת משרדים בעיר.

ראש העין: מתחם "פארק אפק" אשר התאפיין בתחילת דרכו כאזור עסקים שאוכלס ע"י חברות הייטק גדולות בלבד, נהנה בשנתיים האחרונות מחזרתן של חברות בסדרי גודל קטנים יותר (700-250 מ"ר בעיקר). העסקים מזהים בפארק הזדמנות לאור התקורות הנמוכות (עד 35% נמוך יותר בהשוואה לאזורים מרכזיים אחרים), כמו גם הנגישות התחברתית המצוינת, החל מצירי תנועה מרכזיים ועד לשאטלים שמפעילה העירייה מתחנת הרכבת, וכמובן בהתחשב בחיי המתחם הנעימים הכוללים מסעדות, חדר כושר, וניקיון ואבטחה משמעותיים. חשוב להדגיש שבימים אלה נבנה מחלף נוסף אל המתחם, מכיוון מזרח, אשר צפוי להוסיף לו תנופה ולהערכתי גם להביא לעליית מחירים. בדומה לערים אחרות שהביאו את הבשורה החדשה בתחום העסקי, גם מתחם "פארק אפק" יודע לספק כיום פתרון לבעלי עסקים שמעוניינים לשכור חדר אחד בתוך סביבה משרדית. כך, ניתן היום לשכור משרד מרוהט ומאובזר ברמת גימור גבוהה וליהנות ממטבח משותף, מתחם המתנה ושימוש בחדר ישיבות, והכל בפחות מ-2000 ₪.

סגרו עסקה | רעננה

חברה העוסקת בתחום הביו-טכנולוגיה שכרה מאדם פרטי משרדים בגודל של כ-185 מ"ר, עבור 63 ₪ למ"ר, באזור התעשייה ברעננה. השוכרת שכרה את הנכס לשלוש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשנתיים נוספות. הנכס התאים באופן מושלם לצרכי השוכרת כך שלא נדרשו שיפוץ והתאמות. השוכרת עברה ממשרד סמוך מאחר ולא יכלה לחדש את חוזה השכירות הקודם שלה.



סקירת אזור >>

אשדוד | מוטי הלר

משקיעים רבים מביעים עניין ברכישת חנויות ברובע הסיטי, רובע ח', במחירים שנעים בין מיליון למיליון וחצי ₪, מוצר שקשה למצוא. יחד עם זאת, ברובע א' וברובע ב', ניתן לאתר עסקאות דומות מעניינות.

מתחמי משרדים בעיר שהיו רדומים במשך שנים רבות, מתחילים כעת להתעורר ולהתאכלס. כך למשל, חודש בשנה האחרונה באזור הפורום, בניין משרדים בגודל 2500 מ"ר בו ניתן לשכור משרדים ברמת גימור גבוהה, בגדלים שנעים בין 100 ל-1000 מ"ר, במחיר של כ-50 ₪ למ"ר. בדומה, באזור התעשייה ב' מתחיל להתאכלס הבניין החדש של חברת "מנרב". השוכרים הם עסקים ששכרו משרדים ישנים יותר במקומות אחרים בעיר. מי שנהנה מאוד מהיצע הקרקעות בחלקיה השונים של העיר ומעסקאות מעניינות הם המשקיעים הגדולים. באזור תעשייה ב' נרשמה בשנה האחרונה עלייה במחירי הקרקעות, אך עדיין ניתן למצוא קרקעות גדולות ואטרקטיביות במחירים טובים, שעליהן ניתן לבנות שטחי מסחר, לוגיסטיקה, אחסנה ותעשייה. באזור הפורום ובאזור רובע הסיטי נמכרים היום קרקעות ובניינים גדולים ומניבים. בתחום המסחר נרשמה הצלחה גדולה לקניון "ביג" החדש שבדרום מזרח העיר. אנחנו מזהים מגמת צמצום בשטחים של חנויות שהיו גדולות במטרה לחסוך בעלויות, שנתפסים במהירות על ידי חברות חדשות ופחות מוכרות. בתחום התעשייה, האחסנה והלוגיסטיקה, ישנו ביקוש רב לשכירת שטחים בגדלים שנעים בין 400 ל-1000 מ"ר, בעיקר באזור התעשייה הצפוני ובאזור התעשייה הקלה והכבדה, סוג נכסים שלא פשוט למצוא.



סקירת אזור >>

רמת גן ובני ברק | סיוון אור-לב

מתחם הבורסה ברמת גן: תחילתן של עבודות בניית הרכבת הקלה במרכז תל אביב הביאו לעלייה בביקושים למתחם הבורסה, בשל נגישותו הנוחה לרכבת ישראל. עסקים רבים שמחפשים משרדים בגדלים שבין 100-250 מ"ר ברמת גימור גבוהה, ומוכנים לנייד את העסק שלהם בקלות יחסית, מפנים את חיפושיהם למתחם היוקרתי ומביאים לכך שמחירי השכירות בו נשארים יציבים. תחום המסחר שומר גם הוא על ביקושים גבוהים ובעלי חנויות ומסעדות מעוניינים להשתלב במתחם השוקק.

מתחם ה-BBC בני ברק-רמת גן: האזור ממשיך להתפתח כשלצד מגדלי "ב.ס.ר.", "קונקורד" ו"וי טאוואר", נוסף "בית נועה" שמתאכלס בימים אלה וניתן למצוא בו משרדים ברמת גימור גבוהה ובמחירים אטרקטיביים. המתחם שופע בבתי קפה, עסקי מזון, חנויות, בנקים ומרכזי שירות, שיוצרים יחד סביבת עבודה מצוינת בלב גוש דן. לצד עסקאות השכירות אנחנו מזהים עניין ברכישת משרדים כשההיצע מנגד הולך ומתמעט.



סקירה >>

תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה | אורי גרהרדט

השנה החולפת התאפיינה בכך שבאופן יחסי לא היה מחסור של נכסים לשיווק בתחום התעשייה והמחסנים הלוגיסטיים. לאור העובדה שחלה ירידה ביחס לשנים הקודמות במצב הכלכלי במשק ובצמיחה של חברות וגופים עסקיים, החברות היום מצמצמות שטחים, או לכל הפחות לא מתרחבות, מפעלים נסגרים והייצור מועבר לחו"ל לטובת עלויות זולות יותר. אם בשנים קודמות הביקוש בתחום עלה על ההיצע, השנה היה היצע מעניין לשיווק. חשוב לציין שבטווח הקצר עד בינוני, קיימות עתודות קרקע לבנייה לצורך שימוש בתחום התעשייה והמחסנים הלוגיסטיים. על מנת להוציא לפועל התחלות בנייה בעתודות הקרקע באזורים שונים ובכללן, קרקעות שנרכשו במסגרת מכרזים של רמ"י, יהיה צורך בפעולות ממלכתיות שיאפשרו ו/או יגרמו לעידוד המצב הכלכלי במשק. אם לא די בכך שהביקושים יתמעטו, גם עודף ההיצע ילך ויגדל. כמוכן שיעקר הביקושים מופנה למרכז הארץ ו/או לאזורים הממוקמים בקרבת נתיבי תחבורה, עם גישה גיאוגרפית רחבה ככל הניתן.



סקירת אזור >>

אור יהודה - לוד - איירפורט סיטי | עינת סוקולוב

אור יהודה תופסת תאוצה. אזור התעשייה החדש "הלום" נבנה ומתחדש, מאוכלס על ידי חברות הייטק ונהנה מנגישות טובה, מרחבי חניה ושפע של מסעדות, בתי קפה וחיי לילה. במתחם נבנים היום מגדלים נוספים וכן "טרמינל פארק", שצפויים להתאכלס בחודשים הקרובים. המחירים נעים בין 40 ₪ למ"ר עבור משרדים ברמת גימור סבירה ועד 70 ₪ למ"ר עבור משרדים בסטנדרט גבוה. באור יהודה ניתן למצוא כיום בניינים עצמאיים בשלל גדלים ובמיקומים מרכזיים המוצעים למכירה ולהשכרה, למטרות משרדים, תעשייה, לוגיסטיקה ועוד.

לוד צפון: מתחם העסקים שינה את פניו בשנה האחרונה והוא מאכלס כיום שטחי לוגיסטיקה, תעשייה ואחסנה לצד משרדים ברמה גבוהה, שמאכלסים בין היתר חברות הייטק גדולות שבחרו באזור בזכות מרכזיותו ונגישותו הטובה לצירי התנועה הראשיים ולרכבת. בעוד שבאיירפורט סיטי הסמוכה ניתן להשיג בעיקר שטחי משרדים גדולים ומפוארים ושטחי מסחר והסעדה, לוד צפון נותנת מענה לביקושים עסקיים מכל סוג ובפרט למשרדים בשלל גדלים ובמחירים אטרקטיביים מאוד שנעים בין 30 ₪ למ"ר ל-55 ₪ למ"ר.



סקירת אזור >>

תל אביב | יוסף דניאל פרץ

עם תנופת בנייה ותוכניות עתידיות, שמוערכות בכ-6 מיליון מ"ר של שטחי תעסוקה, ממשיכה תל אביב להוות אבן שואבת עבור חברות מכל הסוגים והענפים; ישראליות ובינלאומיות כאחד. בתחום המכירה, בדומה למרבית הערים האחרות, עולה הביקוש על ההיצע. יחד עם זאת, בניגוד לעבר, כניסת יזמים רבים לשוק המשרדים הביאה לכך שהיצע המכירה גדל. עיקר הביקושים מגיע מצידן של חברות ותיקות בעלות חוסן וודאות המעוניינות ברכישה לצורך שימוש עצמי ומצד משקיעים פרטיים בפרוייקטים חדשים.

בתחום השכירות ניתן לראות כי תנופת הבנייה הביאה להיצע הולך וגדל של נכסים איכותיים המציעים שטחים יוקרתיים וייחודיים במחירים נוחים. הדרישה העיקרית מופנית לבניינים שנבנו בעשור האחרון, בעוד שנכסים ישנים הופכים אטרקטיביים פחות ונדחקים להורדת מחירים. למרות שניתן לזהות בשטח עזיבת עסקים לערים אחרות, מדובר בתופעה זניחה, שכן תל אביב היתה ונשארה מוקד עסקי ראשון במעלה.

לא ניתן לסקור את שוק המשרדים בתל אביב מבלי להתייחס לעבודות הקמת הרכבת הקלה. האזורים הסמוכים לעבודות הבנייה סובלים מירידת מחירים חדה לאור עזיבת שוכרים ולהערכת יובילו למכירת נכסים במחיר אטרקטיבי, במיוחד בהתייחס אליהם כהשקעה לטווח הארוך, לאחר שהעבודות תסתיימנה.

סגרו עסקה | ראש העין

חברה בינלאומית מתחום הציוד לרכב שכרה מרלו"ג ומשרדים בגודל של כ-750 מ"ר עבור 28,000 ₪ לחודש בראש העין. הנכס ממוקם לצד רחבה תפעולית ובה שש חניות. השוכרת שכרה את הנכס לחמש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות. השוכרת התלבטה בין הערים נתניה, כפר סבא וראש העין ולבסוף בחרה באחרונה לאור יתרונות המיקום עבורה.

סגרו עסקה | תל אביב

קבוצה שמנהלת ברים ובתי קפה בתל אביב שכרה מאדם פרטי, שטח מסחרי בגודל של כ-70 מ"ר לצד 100 מ"ר נוספים ברחבה חיצונית, בעבור 22,000 ₪ לחודש, בכיכר דיזינגוף. הקבוצה צפויה להקים במקום ביסטרו-בר. הנכס הושכר לשלוש שנים, עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות. בעסקה שולמו דמי פינוי בגובה 200,000 ₪, בין היתר בתמורה לתשתיות חלקיות המתאימות לתחום המזון שנתרו במקום.

מחירון הנדל"ן העסקי (המחירים למ"ר)

מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
אור יהודה / יהוד					
	80-120 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	40-60 ₪	אזור תעשייה יהוד
	80-120 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	40-65 ₪	אזור תעשייה אור יהודה
אשדוד					
	60-100 ₪	25-35 ₪	25-40 ₪	40-55 ₪	אזור תעשייה צפוני
	80-150 ₪	–	25-35 ₪	40-55 ₪	מרכז העיר
באר שבע					
	80-100 ₪	–	–	50-65 ₪	קרית הממשלה
	60-100 ₪	–	35-45 ₪	45-60 ₪	מתחם האוניברסיטה
	60-80 ₪	20-30 ₪	25-35 ₪	35-40 ₪	עמק שרה
	–	–	35-45 ₪	40-50 ₪	אזור תעשייה עומר
בני ברק					
	120-160 ₪	–	–	65-80 ₪	בן גוריון
	120-300 ₪	45 ₪	40-50 ₪	45-55 ₪	לח"י
	60-80 ₪	30-40 ₪	40-50 ₪	45-55 ₪	ירקון/קישון
הרצליה פיתוח					
	100-400 ₪	–	–	70-90 ₪	הרצליה פיתוח - בניין מפואר
	80-350 ₪	–	50 ₪	60-70 ₪	הרצליה פיתוח - בניין ותיק
חולון / אזור					
	80-120 ₪	35-45 ₪	30-40 ₪	40-70 ₪	אזור תעשייה חולון
	60-80 ₪	35-40 ₪	35-40 ₪	50-60 ₪	אזור תעשייה אזור
חיפה					
	80-100 ₪	–	–	55-65 ₪	פארק מת"מ
	80-120 ₪	25-35 ₪	35-45 ₪	40-50 ₪	צ'ק פוסט
יבנה					
	50-75 ₪	25-35 ₪	25-40 ₪	30-40 ₪	יבנה
ירושלים					
	80-100 ₪	40-60 ₪	40-60 ₪	60-80 ₪	תלפיות
	80-110 ₪	40-50 ₪	45-60 ₪	60-75 ₪	הר חוצבים
	80-110 ₪	–	–	60-85 ₪	גבעת שאול
	100-300 ₪	50-70 ₪	45-60 ₪	80-100 ₪	מלחה
	100-200 ₪	–	–	60-85 ₪	מרכז העיר
	100-300 ₪	–	–	–	רחביה
כנות					
	–	25-35 ₪	30-35 ₪	35-45 ₪	כנות
כפר סבא					
	80-150 ₪	30-40 ₪	30-45 ₪	45-65 ₪	אזור תעשייה עתיר ידע /תע"ש
לוד / אירפורט סיטי / מודיעין					
	50-100 ₪	35-40 ₪	30-45 ₪	40-50 ₪	לוד צפון
	80-150 ₪	40-45 ₪	45-60 ₪	55-70 ₪	אירפורט סיטי
	100-200 ₪	40-45 ₪	40-45 ₪	55-65 ₪	מודיעין

מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
נס-ציונה/רחובות					
	90-110 ₪	–	40-50 ₪	45-65 ₪	פארק המדע נס ציונה
	80-150 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	35-45 ₪	רחובות - אזור תעשייה דרומי
נתניה					
	80-120 ₪	30-45 ₪	30-45 ₪	40-55 ₪	אזור תעשייה חדש
	60-80 ₪	25-35 ₪	25-40 ₪	30-40 ₪	אזור תעשייה ישן
פתח תקווה					
	100-180 ₪	35-45 ₪	35-45 ₪	45-65 ₪	קרית מטלון
	70-110 ₪	–	–	60-70 ₪	קרית אריה - בניין מפואר
	60-80 ₪	35-50 ₪	35-45 ₪	45-55 ₪	קרית אריה - בניין ותיק
	60-120 ₪	30-45 ₪	35-40 ₪	35-55 ₪	אזור תעשייה סגולה
ראש העין פארק אפק/לב הארץ					
	60-70 ₪	40-55 ₪	35-45 ₪	40-55 ₪	לב הארץ
	80-100 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	35-50 ₪	פארק אפק
	100 ₪	–	–	55-60 ₪	פארק אפק - בניין מפואר
ראשון לציון					
	85-300 ₪	–	–	55-70 ₪	א.ת. מערבי - בניין מפואר
	65-90 ₪	30-40 ₪	30-45 ₪	40-45 ₪	א.ת. מערבי - בניין ותיק
	60-300 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	30-45 ₪	אזור תעשייה מזרחי
רמת גן, אזור הבורסה					
	120-200 ₪	–	–	80-110 ₪	בורסה - בניין מפואר
	80-120 ₪	–	40-50 ₪	55-65 ₪	בורסה - בניין ותיק
רעננה					
	80-200 ₪	30-50 ₪	30-50 ₪	50-80 ₪	אזור תעשייה צפוני
תל אביב					
	120-200 ₪	40-45 ₪	40-50 ₪	60-80 ₪	רמת החי"ל / עתידים
	100-200 ₪	–	–	80-110 ₪	מנחם בגין - בניין מפואר
	60-80 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	50-65 ₪	מנחם בגין - בניין ותיק
	150-250 ₪	–	–	85-110 ₪	ציר יגאל אלון - בניין מפואר
	100-200 ₪	30-45 ₪	30-45 ₪	55-65 ₪	ציר יגאל אלון - בניין ותיק
	80-120 ₪	35-40 ₪	35-40 ₪	55-65 ₪	שכונת מונטיפיורי
	85-150 ₪	–	–	90-110 ₪	מתחם מנשייה - בניין מפואר
	70-85 ₪	–	–	50-70 ₪	מתחם מנשייה - בניין ותיק
	250-400 ₪	–	–	90-120 ₪	מתחם רוטשילד והסביבה - בניין מפואר
	150-250 ₪	–	–	60-80 ₪	מתחם רוטשילד והסביבה - בניין ותיק
	70-90 ₪	30-45 ₪	30-50 ₪	35-50 ₪	מתחם קיבוץ גלויות
	70-90 ₪	30-45 ₪	30-45 ₪	40-60 ₪	מתחם הרכבת
	100-200 ₪	–	–	90-110 ₪	מתחם בתי המשפט - בניין מפואר
	100-150 ₪	–	–	70-80 ₪	מתחם בתי המשפט - בניין ותיק

סגרו עסקה | בני ברק

חברת ביטוח רכשה מחברה פרטית משרדים בגודל של כ-250 מ"ר, עבור 9,000 ₪ למ"ר, ב"בית נועה" שבבני ברק. בנוסף, נמכרו בעסקה 4 חניות במחיר של 100,000 ₪ לחניה. הקונה שכר קודם לכן משרדים במרכז תל אביב וביקש לעבור לסביבת עבודה מרכזית אחרת, בגלל עבודות הקמת הרכבת הקלה שהפריעו לפעילותו השוטפת.

היזמים הגדולים כבר החליטו! הצטרף גם אתה לשיווק לחברי מועדונים



שיח הנחה! 30,000

נוה יובלים
עיר: פרדס חנה כרכור
יזם: נוה מקבוצת נכסים ובנין IDB

שיח הנחה! 30,000

אשרד אגמים
עיר: נתניה
יזם: אשרד מקבוצת אשרום

שיח הנחה! 30,000

sky - עיר ימים
עיר: נתניה
יזם: אפריקה ישראל מגורים, ביאיר

שיח הנחה! 30,000

מרום נוה פתח תקווה
עיר: פתח תקווה
יזם: נוה מקבוצת נכסים ובנין IDB

שיח הנחה! 30,000

פסגת דן
עיר: רמת גן
יזם: חברת גהור מקבוצת דן נדל"ן (ק.ת.ב לתחבורה ציבורית)

שיח הנחה! 30,000

מדגלי ספייס פתח תקווה space towers
עיר: פתח תקווה
יזם: אפריקה ישראל מגורים

שיח הנחה! 30,000

הרב קוק 7 ירושלים
עיר: ירושלים
יזם: אפריקה ישראל מגורים

שיח הנחה! 30,000

שער הים
עיר: ראשון לציון
יזם: אזורים, אפריקה ישראל מגורים

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

מדלן
ככה מתאמים היזם בית

שיח הנחה! 30,000

רחובות שלי
עיר: רחובות
יזם: נוה מקבוצת נכסים ובנין IDB, קרדן נדל"ן

שיח הנחה! 30,000

urban park ראשונים-שלב א
עיר: ראשון לציון
יזם: אלעד ישראל מגורים

שיח הנחה! 30,000

MONOSON
עיר: יהוד מונסון
יזם: אשרד מקבוצת אשרום