

מהדין הנדל"ן הארצי

רשף נכסים
מומחים בנדל"ן. מבינים אנשים



מדלן - פתרון אינטרנטי מקיף
לאיתור נכסים 8

אשדוד על מפת העסקים 10

מחירון הנדל"ן העסקי 13-15

בשער - פרויקט לשימור, שנקין 56 ת"א



ההצלחה כבר כאן!

- קבוצת רשף נכסים גדלה ומזמינה אותך להצטרף לסניפי הרשת בכל חלקי הארץ
- קורס תיווך נדל"ן להוצאת רישיון מתווך מוסמך של משרד המשפטים
קורס תיווך עסקי להכשרה מקצועית של מתווכים בתחום הנדל"ן העסקי והמסחרי
בואו לרכוש מקצוע לחיים ולהשתלב בעבודה בסניפי רשף נכסים!
- חדש ובלעדי! קורס הסמכה לייעוץ משכנתא
אפשרות להשתלב בעבודה כיועץ משכנתאות מיד עם סיום הקורס



מורה נבוכים

כהרגלנו לאורך השנים, אנו משקיעים זמן ומשאבים רבים ביצירת **מחירון הנדל"ן העסקי** (המפורסם בהמשך המגזין), מתוך הבנת הצורך של לקוחותינו לקבל מידע מקצועי ואינדיקציה לגבי המחירים הנדרשים לקנייה ו/או השכרה של נכסים עסקיים, באזור הרלוונטי להם.

לעומת התחום העסקי, עד לאחרונה לא קם גוף עסקי שיצר **מחירון דירות** וכיוון אנשים בקניית נכסים ולא בכדי. הסיבה לכך נעוצה במורכבות שבהערכת המחירים של נכסי הנדל"ן. אם נשווה למשל את שוק הנדל"ן לתחום הרכבים, שכן זו הקנייה היקרה ביותר לאחר קניית דירה ומתרחשת לעיתים קרובות יותר, מציע עולם הרכב מבחר מחירונים שיוצרים מחיר בסיס, עם יכולת התגמשות והתאמת מחיר - הוספה או הפחתה - לנוכח פרמטרים אובייקטיביים, ספורים ומוסכמים, כמו קילומטראז' וסוג המנוע.

כשמדברים על דירות, המצב מורכב בהרבה. ההחלטה לרכישת דירה הינה מבין החשובות בחיים אם לא החשובה ביותר, שכן מדובר בהרבה מאוד כסף (שלא תמיד בנמצא). גם אם החלטנו על מיקום הדירה, עדיין קיימים הרבה משתנים לקביעת המחיר כגון, גובה הבניין ומיקומו, כיוון הדירה, מספר החדרים, גודל הדירה במ"ר, הנוף, תכנון הפנים, ההשקעה בחומרי הגמר, גיל הדירה, עיצובה ועוד. אם לא די בכמות המשתנים, הרי שכל אחד מהם נמדד באופן סובייקטיבי על ידי הקונה ו/או המוכר.

למרות זאת ואולי דווקא בגלל המורכבות והסיבוך, נדרש גורם מכוון שימייין את הדירות לפי אזור, גיל הבית, מספר החדרים וגודל הדירה, ויהיה גורם מקל על מקבלי ההחלטות בעת שהם בודקים את ההיצע. גם בהקשר של דירות ניתן להעריך מחיר בסיסי שממנו אפשרי להפחית או להוסיף סכומים לפי משתנים נוספים והתאמתם לצרכי הקונה.

למזלנו, החל ממאי 2010 נפתחה לעיון הציבור 'מערכת כרמ"ן' (כרטסת מחירי נדל"ן), מערכת המידע המופעלת ברשות המיסים ומתעדת את עסקאות המקרקעין, ומאז יכול כל אדם לצפות בנתוני עסקאות נדל"ן שבוצעו, לרבות תאריך, מספר חדרים ומ"ר וכך לייצר לעצמו בין היתר הערכה ראשונית של מחיר הדירות הממוצע העדכני באזור בו הוא מבקש לרכוש או למכור.

עד לאותה תקופה נהגו הצדדים בעסקה, פעמים רבות ומאינטרסים שונים, שלא לדייק במחיר שסיפרו לסביבתם. אלה שראו בדירתם סטטוס חברתי, הקפידו לספר שמכרו את דירתם במחיר גבוה בהרבה מהמחיר האמיתי, ולפעמים עד 20% יותר, ואלה שחששו מהלשונות הרעות לפעמים הפחיתו עד כדי 20% מהמחיר האמיתי. נוצר מצב כזה שכשאדם רצה למכור את דירתו ולקבוע את המחיר לשיווקה, הוא נשען על נתוני סרק של שכניו שסרבלו והקשו על קיום העסקה. כמעט כל מפגש שלנו עם מוכרים לווה במשפטים בנוסח "אם הוא מכר ב-X, אני יכול לקבל על הדירה שלי לפחות Y יותר, כי דירתי מושקעת/יפה/ גבוהה יותר".

תם עידן הרכילות. היום ניתן לקבל בלחיצה אחת סקר מחירים של דירות שנמכרו בתקופה שמעניינת אותנו באזור שנבחר, ומספר אתרים יציעו לנו את ליקוט הנתונים הרלוונטי בצורה מסודרת. הגדיל לעשות זאת אתר **"מדלן"** שמספק ללקוחותיו הרבה יותר מסקר מחירים. באתר ניתן לקבל, בין היתר, אינדיקציה גם לגבי החתך הסוציו-אקונומי בסביבה, איכות מוסדות החינוך, הצפי התכנוני של האזור, התאמת השכונה לתקציב, זמני הנסיעה מאזור המגורים לעבודה ועוד. למעשה, קיים היום בשוק כלי חדש וחשוב, שאני קוראת לו **"הוויז של הנדל"ן"**, ועלינו להשתמש בו בתבונה. לכן, בחרנו במגזין זה לתת במה למדלן (כתבה בעמוד 8). לשמחתנו המתווכים, כשאנו מלווים בצורה מקצועית מוכרים וקונים, קיים בידנו היום כלי ניטראלי שעוזר לנו לשקף ללקוחות את המחירים ומאפשר לנו להציג את המקצועיות ואת המומחיות שלנו בעסקאות הנדל"ן באזור, ולפרט בפניהם את "סיפור העסקה" ואת פרטי הנכס שמאחורי הנתונים היבשים.

קריאה מהנה!

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

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:

שינקין 56, ת"א - הבניה החלה!

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



ועד הבית השתגע: מדריך לדייר המבולבל

לאן הולכים תשלומי ועד הבית, מה בדיוק הם כוללים וכיצד ניתן להוזיל עלויות אם מדברים על חיסכון? גולן שמעוני מציג מספר דרכים שיכניסו אתכם לעניינים

לחיסכון בעלויות מחד, לצד אספקת שירות איכותי מאידך.

חסכון באמצעות התאמת השירות לצרכי הלקוחות

היכרות מעמיקה עם תחום ניהול המבנים וניסיון רב שנים, מאפשר התאמת השירותים לצרכים האמיתיים של בעלי הנכס. בניין משרדים בגודל 4,000 מ"ר, לא חייב בהכרח אב בית קבוע שיישב במקום, על כל העלות המשתמעת מכך. ניתן למשל להסתפק באיש תחזוקה במשרה חלקית לצד מענה לקריאות דחופות. החיסכון הכספי אף מתעצם כשהשירות ניתן על ידי שכירים של חברת הניהול המנותבים בין הלקוחות ועל ידי ציוד שהיא מחזיקה (מכונות שטיפה, חומרי בניה וכדומה), להבדיל מאספקת השירות על ידי חברות כח אדם וציוד חיצוניות.

חסכון באמצעות עבודה עם חברה המשלבת מגוון תחומים

ידע וניסיון מתחומים שונים הנושקים זה לזה ורלוונטיים מאוד בתחום ניהול הבניינים, מאפשרים למצוא פתרונות יצירתיים שבשורה התחתונה מתבטאים בחיסכון בעלויות. לדוגמה, ניהול שוטף של מערכות ישנות בבניין מסחרי ובו בעלי נכסים שונים ומגוונים, מקנה יתרון משמעותי כשבאים למשל לטפל במגדלי המגורים החדשים המשלבים אף הם מערכות חכמות ומורכבות. במקרה בו טיפולנו, נדרש הבניין לחידוש מערכת המשאבות כשבפני בעלי הנכסים עמדה הצעת מחיר בגובה 250,000 ₪. לאחר שבחנו את הנושא לעומק גילינו שאפשר לבטל את חדר המשאבות ולתקן כמה דברים פשוטים יותר במקום וכך הצלחנו לחסוך עבור הדיירים כ- 200,000 ₪. במקרים רבים נוספים, פעילות הקבוצה בתחום הביטוח והיכרות עם המטריה, איפשרו להשיג עבור הדיירים את המגיע להם בקלות יחסית. פעילות ענפה בתחום הבניין על מגוון בעלי המקצוע שבו, מאפשרים הבנה של העלויות האמיתיות ומהירות תגובה טובה יותר בפתרון בעיות.

הבאתי לפניכם דוגמאות לאפשרויות של חיסכון כספי בתחום ניהול המבנים. כשהלקוח מקבל מענה מודולארי וגמיש המותאם לו אישית ופתרונות שמסקפים יצירתיות וידע רב ברזי התחום, המשולבים עם ניהול שקוף ושוטף דרך קופת התשלומים של הבניין, החסכון הופך ישיר ומשמעותי עבור בעלי הנכסים ו/או הדיירים. האחריות המקצועית מחייבת להדגיש שהדין הישראלי מטיל אחריות משמעותית על בעלי הנכסים, לצד האחריות שחלה על חברות הניהול והניקיון. לכן, ההחלטה על זהות החברה שאיתה מתקשרים מחייבת שיקול דעת ורצינות, בדיקה שאכן יש כיסוי למוצר שהוצע וזהירות ממחיר זול שיעלה ביוקר בהמשך.

חלק בלתי נפרד מעולם הנדל"ן הוא התחזוקה שלו. בניין מגורים, מגדל משרדים, מרכז מסחרי ואפילו בתים פרטיים, כולם דורשים תחזוקה, מורכבת יותר או פחות, שגוררת איתה עלויות שיכולות להיות משמעותיות מאוד. נקיון, שמירה, גינון, תחזוקת מערכות (ביוב, מים, כיבוי אש, מעליות וכד'), טיפול בתקלות, התעסקות עם בעלי מקצוע שונים, גביית כספים, העברת תשלומים, ניהול תקציב, הם כולם דוגמאות לטיפול השוטף שנדרש לתחזוקת הנדל"ן ושנתפס לרוב כ"כאב ראש" או כבירוקרטיה שאף אחד לא אוהב להתעסק איתה.

רובנו משלמים "דמי ניהול" או "תשלומי ועד בית", סכום חודשי קבוע שיורד מתקציב כלכלת הבית, מבלי ממש להבין או להכיר את העלויות, האפשרויות, ההבדלים והדקויות הקיימים בעולם הזה. אנסה בהסבר קצר לשפוף מעט אור על הסוגיה ולהצביע על שלוש דרכים להוזלת עלויות בתחום, בתקופה שבה שם המשחק הוא חיסכון.

חסכון באמצעות דרך תמחור ההתקשרות

חברות שונות שמספקות את שירותי ניהול המבנים מתקשרות עם בעלי הנכסים בשתי דרכים מקובלות עיקריות: האחת, המוכרת בכינוי "cost+", משמעותה סכימת כל עלויות התחזוקה שהצטברו במהלך החודש, כשמהם גוזרים את הסכום שישולם לחברת הניהול עבור שירותיה בהתאם לאחוז שנקבע בין הצדדים. כך למשל, אם עלויות התחזוקה החודשיות הגיעו ל-10,000 ₪ וסוכם בין הצדדים שאופי התשלום יהיה "cost+15%" הרי שרווחיה של חברת הניהול מעבודתה יהיו 1,500 ₪. הבעיה עם דרך זו, מלבד הדינאמיות האפשרית של המחיר, היא פערי האינטרסים בין הצדדים כיוון שבמצב זה חברת הניהול מרוויחה כשהוצאות הניהול גדלות.

הדרך השנייה, המוכרת בכינוי "fix", משמעותה סיכום על מחיר קבוע שתקבל חברת הניהול עבור הטיפול השוטף, כשרווחיה נגזרים למעשה מהפער שבין הסכומים שנגבו לבין הכספים שהוצאו. הבעיה עם דרך זו, למרות הוודאות בדבר גובה התשלומים, היא ששיטת החישוב מעודדת את חברת הניהול לחסוך בהוצאות, חסכון שפעמים רבות בא על חשבון איכות השירות הניתן לדיירים.

אבל קיימת גם דרך נוספת שלא רבים יודעים עליה, לפיה ההתקשרות נקבעת על בסיס עלות קבועה עבור שירותים קבועים. מדובר בשיטה של התנהלות כספית שקופה, דרך קופת הבניין, שככל שנישאר בה עודף הוא נותר לשימושם של הדיירים. כך קיימת זהות אינטרסים

גולן שמעוני, מנכ"ל ומייסד

BA במנהל עסקים ומערכות מידע והסמכה מלאה בתחום הביטוח. בעל ותק רב שנים בשירות הביטוח הכללי בארץ ובחול"ל. מנכ"ל ומייסד של קבוצת 'סנטר טים' העוסקת במגוון תחומים; ביטוחים, תיאום וניהול אתרי בניה, ניהול מבנים, אחזקה, שמירה וניקיון, תכנון אדריכלי, עיצובי וקונסטרוקטיבי. כמו כן, בבעלות הקבוצה בית מסחר לחומרי בניין וצבע.



תעודת זהות

שטח בנוי: 4500 מ"ר המתפרסים על פני ארבע קומות + מרתף חניה

שטח קומה: קומת מסחר - 1100 מ"ר
קומה 1,2,3 - 1000 מ"ר
קומה 4 - 400 מ"ר

יחס ברוטו/נטו: קומת מסחר - 15%
קומת משרדים - 20%

מיקום: מזל אליעזר 4, ראשון לציון. בסמוך לקניון הזהב

חניה: חניון תת קרקעי ובו 100 חניות. מחיר שכירות חודשית - 300 ₪ לחניה.

מעליות: שתי מעליות שנעות מהחניון לקומות

נגישות: בסמיכות לנתיבי איילון ובקרבה לכביש 4

מיזוג: צילרים

מחירים: משרדים - 65 ₪ למ"ר בגמר מלא, או 50 ₪ למ"ר ברמת מעטפת
מסחרי - 90-110 ₪ למ"ר (בכפוף למיקום) ברמת מעטפת

דמי ניהול: COST+15% הערכה של 12 ₪ למ"ר

איכלוס: 05/15

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

מזל אליעזר אזור התעשייה המערבי, ראשון לציון

בשנים האחרונות, בעקבות כמות מטרים חסרת תקדים של מסחר באזור התעשייה המערבי של ראשון לציון, נוצר במתחם צורך לשטחי משרדים מצידם של בעלי מקצועות חופשיים המבקשים לספק תמיכה, ליווי ושירות לחברות המסחריות הפועלות באזור.

החברה היזמית 'פרופיל חן' זיהתה את הצורך מבעוד מועד והקימה על מגרש הממוקם ברחוב מזל אליעזר, בניין בוטיק מפואר בן ארבע קומות. קומת הקרקע בבניין מסחרית ומיועדת לאולמות תצוגה, בתי קפה וכדומה, כשהקומות שמעליה יועדו למשרדים חדשניים אשר תוכננו בקפידה ונבנו מחומרי גלם יקרים, מערכות מתקדמות, חיפויי זכוכית ומרפסות מעוצבות.

פרויקט מזל אליעזר ממוקם בקרבת קניון הזהב והסינמה סיטי והוא נהנה מסמיכות לנתיבי איילון ומקרבה לכביש 4. בימים אלה ניתן לשכור בבניין שטחים הנעים בין 100 מ"ר ל-4,500 מ"ר, ולזכות במשרד מפואר ואיכותי המותאם אישית לצרכי כל חברה, עבור מחיר שכירות ממוצע של 65 ₪ למ"ר בלבד בגמר מלא. לאור ייצוגיות הבניין, הנחשבת ייחודית לאזור, מסתמנת מגמת ביקוש מצידן של חברות מתחום הרפואה ומצידן של מרפאות אסתטיקה בפרט.

סגרו עסקה | פתח תקווה



סוכנות ביטוח שכרה מחברת נכסים גדולה משרדים בגודל של כ-250 מ"ר, עבור 53 ₪ למ"ר, ב'קרית אריה' שבפ"ת. השוכרת שכרה את הנכס לתקופה של חמש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות. בנוסף, הושכרו שש חניות במחיר של 350 ₪ לחודש כל אחת. השטח שהושכר ממוקם בבניין המשמש עורכי דין, חברות הייטק ובעלי מקצועות חופשיים. החברה עברה ממשרד אחר באותו אזור לאור התרחבותה.

משחקי המס



גל דיקשטיין

עליתם על הזדמנות מצוינת להשקה בנדל"ן בארץ או בחו"ל? כעת בדקו מהי שורת הרווח האופטימאלית, מהן העלויות הנוספות ואיך היבט המיסוי נכנס לתמונה. רו"ח גל דיקשטיין מונה את צעדי המיסוי שיחסכו לכם כמה שקלים

השקעות נדל"ן בחו"ל. בין אם ההשקעה היא בנכס מסחרי ובין אם בנדל"ן למגורים, בנייה מיסויית נכונה של העסקה תגדיל משמעותית את התשואה למשקיע. כך למשל, החוקים בגרמניה מאפשרים להחזיק בנכס בחברה במסגרת שותפות או כיחיד על פי הקריטריונים שמוגדרים שם. טווח המס שיוטל על הרווחים בגרמניה יכול לנוע מ-15.625% ועד 33% (לפני חלוקת דיבידנד), ובארץ, יחיד אשר מחזיק בנכס בחו"ל, יכול לבחור במסלול סעיף 122א לפקודת מס הכנסה וכך ישלם עוד 15% מס על ההכנסות מהנכס.

יהיו מקרים בהם תכנון המס האופטימלי יראה שכדי לחסוך עשרות אחוזים, כדאי למשל להחזיק בנכס באמצעות חברת נכסים, שתהיה בבעלות חברה אירופאית (במדינות כמו קפריסין, שוויץ או הולנד), אותה תחזיק החברה הישראלית שבבעלות המשקיע. חשוב לציין שגם במקרה כזה צריך לדעת איך לעשות את זה, להכיר את החוקים השונים במדינות השונות, להבין את היחסים הבינלאומיים והאמנות עם ישראל, וחשוב להתייחס לעלויות שבהחזקת החברות בחו"ל. כל אפשרות והמשמעות הכלכלית שלה.

במקרה דומה בו טיפלנו לאחרונה, בחנה חברה ישראלית כיצד לבצע השקעה בגרמניה כך שתשלם כמה שפחות מס על ההכנסות השוטפות, עם הסתכלות על האקזיט הצפוי בתום התהליך. התכנון הוביל לחסכון של כ-20% במס על הפעילות השוטפת, שהתבטא בחסכון של כ-100,000 אירו בשנה, ושיפר משמעותית את כדאיות העסקה. מתוך התייחסות לאקזיט העתידי הצפוי ממכירת הנכס בהמשך, דאגנו לסווג את החברה כ'חברה משפחתית' לצרכי מס, אשר הפכה 'שקופה' וכך ישולמו עד לרמת היחיד 30% מיסים במקום 50%.

לסיכום, בין אם מדובר בעסקאות נדל"ן בישראל ובין אם בעסקאות נדל"ן בחו"ל, תכנון המס מהווה פקטור משמעותי בעסקה וככל ששכיל להשתמש בכלים החוקיים בישראל ובחו"ל, נהפוך עסקאות לכדאיות וכלכליות יותר למשקיע.

ההשקעה בנדל"ן, ככל השקעה, מחוייבת בתשלום מיסים על הרווחים ממנה. עלויות אלה יכולות להיות משמעותיות ביותר ויש להן חשיבות בעיצוב העסקה ובבחינת כדאיותה. חוקי המיסוי הנרחבים מאפשרים נקיטה בדרכים רבות ושונות ולמעשה מאפשרים לבצע תכנון מס שמביא לחסכון משמעותי. לעיתים תכנון מס אופטימלי יוביל ליצירת מבנה אחזקה משולב (סטרקצ'ר) ולעיתים הוא יראה שבשל עלויות הניהול, המיסוי והפחת, אין בכלל רווח אמיתי בעסקה.

השקעה בנדל"ן למגורים בישראל

זוהי אחת ההשקעות המקובלות והאהובות על משקיעי הנדל"ן בארץ. כולנו מכירים את הפטור ממס עד לסכום של 5,020 ₪ בחודש המתקבלים מהשכרת אותן דירות להשקעה. אבל מה קורה עם הסכומים שעולים על גובה הסכום הפטור? כיצד מחשבים את המיסוי שמעבר? מהן אפשרויות המיסוי כשמדובר בסכומים גבוהים המתקבלים משכירות? אם למשל ההכנסות המתקבלות מהשכרת הדירה/הדירות מגיעות ל-8,000 ₪, יחושבו גובה הפטור וגובה הסכום החייב במס באופן הבא: הסכום הפטור יחושב כך - מהסכום הפטור (5,020) מפחיתים את הסכום העודף (8,000 - 5,020 = 2,980) קרי, הסכום הפטור יהיה 2,040 ₪. כפועל יוצא, הסכום שיחוייב במס יהיה בגובה 5,960. מה יהיה שיעור המס? על פי שיעור המס השולי המיושם על הכנסותיו השוטפות של בעל הנכס/ים (!). האפשרות השנייה לחישוב המס, אשר עדיפה במקרים מסויימים, היא המתווה שמקנה סעיף 122 לפקודת מס הכנסה, לפיו ישולם שיעור מס בגובה 10% מתקבולי השכירות. כך למשל, הגיע לטיפולנו מקרה בו זוג אשר משכיר שלוש דירות המניבות 16,000 ₪ מידי חודש, העביר למס הכנסה במשך שנים 1,600 ₪ מידי חודש. לאחר שבדקנו את הנתונים האישיים שלהם והתחשבנו בהוצאות המימון והפחת, מצאנו שעבורם המתווה הנכון יותר היה דווקא המתווה של סעיף 121 לפקודת מס הכנסה וכך חסכנו עבורם למעלה מ-60% מהמיסים שהם נדרשו לשלם עד אז.

השקעה בנדל"ן מניב בחו"ל

בשנים האחרונות אנו ערים לתנועה הולכת וגוברת של



גל דיקשטיין, רו"ח (כלכלן) EMBA-AC, התמחות בניהול פיננסי. הכותב הינו מנכ"ל ומייסד חברת ייעוץ מיסים וייעוץ פיננסי המתמחה במתן פתרונות מס מורכבים בארץ ובחו"ל וביצירת אופטימיזציה מיסויית ליחידים ולחברות, ומרצה בכיר במיסים באוניברסיטה העברית בירושלים

בלעדי ברשף נכסים

.....
הזדמנויות רכישה
חמות שלא כדאי
לפספס



תל אביב:

3 חד' ברחוב דה האז, נוף ירוק, משופצת אדריכלית על ידי 'סמט אדריכלים' בסטנדרט גבוה. מחיר: 2.45 מיליון שקלים.

077-5013401



כפר סבא:

דירת גן בת 6 חד' ברחוב רוזנבלום בשכונה הירוקה, 176 מ"ר + 180 מ"ר גינה ענקית ומרהיבה, מחסן ושתי חניות. מחיר: 2.78 מיליון שקלים.

09-7400036



ראשון לציון מערב:

מיני פנטהאוז מרווח, מואר ומאוורר בשכונת כרמים המבוקשת. שופץ באופן יסודי לאחרונה (הוסב מחמישה לארבעה חדרים), מטבח חדש, 60 מ"ר מרפסת שמש במפלס אחד עם הסלון, שתי חניות רשומות בטאבו.

מחיר: 2.4 מיליון שקלים.

03-9099930



אבן יהודה:

קוטג' בן 5 חד' מטופח ומושקע + מרתף כיחידה עצמאית, קרוב לביה"ס האמריקאי. 256 מ"ר בנוי על 240 מ"ר מגרש. מחיר: 2.7 מיליון שקלים.

077-5305606



נתניה:

פנטהאוז חדש ומפואר במיקום מדהים, נושק לים, על המצוק של נת-600. 180 מ"ר + 100 מ"ר מרפסת עם נוף פתוח לים, בניין יוקרתי, שתי חניות תת קרקעיות ומחסן.

מחיר: 4.5 מיליון שקלים.

052-2520852



חיפה:

2.5 חד' בקרית אליעזר, כ-65 מ"ר, משופצת ומושקעת, מצוינת גם להשקעה. מחיר: 620,000 שקלים.

04-8112333



חיפה:

2.5 חד' בבת גלים, כ-60 מ"ר, משופצת ומושקעת, מצוינת גם להשקעה. מחיר: 630,000 שקלים.

04-8112333



נתניה:

3 חד' ברחוב ברוך רם, 50 מטר מהים, 100 מ"ר + 22 מ"ר מרפסת, נוף פתוח לטיילת ירוקה ומים כחולים, גימור ברמה גבוהה, מיוחדת מאוד. מחיר: 2.28 מיליון שקלים.

052-2520852



קיסריה:

בית בן 5 חד' + מרתף גדול ומואר + בריכה + סאונה בנויה. 300 מ"ר הבנויים על חצי דונם, ברחוב קטן ושקט. מחיר: 4.65 מיליון שקלים.

077-5305606



כפר סבא:

4 חד' ברחוב אנגל בשכונה הירוקה, 110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת שמש, יחידת הורים, מטבח מושקע וגדול, מחסן וחנייה תת קרקעית.

מחיר: 1.92 מיליון שקלים.

09-7400036



תל אביב:

4 חד' בכוכב הצפון, 12 מ"ר מרפסת, חנייה, מחסן, מטבח משודרג. מחיר: 3.79 מיליון שקלים.

077-5013401

סגרו עסקה | פתח תקווה

חברה העוסקת ביבוא תקשורת רכשה מבעל נכסים פרטי שמממש בימים אלה מספר נכסים באזור, משרדים בגודל של כ-300 מ"ר, עבור 6,500 ₪ למ"ר. הנכס הינו חלק מבניין בן 15 שנים הממוקם באזור שבין 'קרית אריה' ל'סגולה' בפ"ת. בנוסף, נרכשו בעסקה 8 חניות במחיר 30,000 ₪ לחניה. החברה עברה מקרית אריה מאחר ומצאה את העסקה אטרקטיבית הן מבחינת העלות והן מבחינת המיקום המרכזי והנגיש, ובהתאם להחלטתה לעבור משכירות לרכישה.

דירה בהקלקה



באמצעות אתר הנדל"ן הידידותי שלה, חברת מדלן מעמידה לנוחיות רוכשי הדירות מנועי חיפוש מתקדמים שיסייעו בבחירת הנכס המדויק

לעשות איתו. כלומר, להתרשם מכח הקנייה של התקציב על ידי הבנת איזה סוג דירה ובאיזה גודל ניתן למצוא בשכונות שונות שמעניינות את המתעניינים. באתר מדלן אפשר לראות מהן רמות המחירים בכל ישוב ו/או שכונה.

חברת דירות	יחסי	מדידת חברתיים	חנות דעה בולטים	תגמול מחירים
מדלן	1,427,000 ש"ח			
	מדלן למ"ר: 12,400 ש"ח			
	מספר עסקאות: 302			
חברים	דירות חדשות	דירות יד שנייה		
3	-	952,000		
3.5	-	857,000		
4	1,378,000	1,003,000		
5	1,529,000	1,188,000		

חשוב לדעת - אינדקס המחירים עדכני ומבוסס על עסקאות שנעשו בפועל, ולא על מחירים המבוקשים על-ידי מוכרי הדירות.

'באילו שכונות אמצא בית ספר עם רמת הישגים גבוהה ואווירה טובה?' או 'לאיזה מוסד חינוך כדאי שאשלח את ילדי'

ודאי לא יפתיע אתכם לגלות שנושא החינוך הינו אחד משלושת השיקולים המרכזיים בבחירת מקום מגורים (שני השיקולים המרכזיים הנוספים הם מחיר ונגישות). זו בדיוק הסיבה שמהפכת השקיפות שחלה בתחום זה לפני כשנתיים מרכזת סביבה עניין רב מצד מחפשי דירות. באתר מדלן ניתן לקבל סקירה מקיפה המציגה את תוצאות בחינות המיצ"ב שעורך משרד החינוך בבתי הספר בשכונה וחוות דעת עדכניות של גולשים על בתי הספר השונים. בלחיצת כפתור ניתן לגלות מהי רמת הישגים של בתי הספר במקצועות הליב"ה (חשבון, אנגלית, מדעים ועברית), מהי רמת האלימות בהם, מהי רמת השחיקה של צוות ההוראה ועוד.

בתי ספר ברמת גן				
שם ביה"ס	מדלן (השיגים מקצועות ליב"ה)	אחד תלמידים שקיבלו בניהול או אגרוף בחודש הבחינה	אחד תלמידים שדיווחו על שחיקה	אחד תלמידים שנוכח להם בביה"ס
בית המלכה	100	11	19	90
העמק	95	15	44	82
העמק	85	25	74	74

חשוב לדעת - לעיתים הבדל של רחוב אחד בין שתי דירות יכול להביא לכך שנשלח את ילדינו לבית ספר עם רמות הישגים ואווירה שונים באופן משמעותי - באתר מדלן ניתן לבדוק את אזורי הרישום.

רכישת דירה היא אחת ההחלטות המשמעותיות בחיינו, לא רק בשל ההיבט הכלכלי העצום, אלא גם מכיוון שזו החלטה שקובעת במידה רבה את אופי חיינו וחיי ילדינו למשך שנים רבות.

לכן, לא מפתיע לגלות שעבור קונים רבים הליך החיפוש נמשך למעלה משנה, מרגע הגישוש הראשוני ועד לחתימת החוזה. במהלך החיפוש צצות להן שאלות רבות שהתשובות להן נשארו בערפל עד היום, וכעת יכולות לקבל מענה זמין וברור בזכות הכלים הטכנולוגיים הזמינים לכל בלחיצת כפתור. היכרות עם הכלים הללו יכולה להקנות יתרון משמעותי למחפשי הדירות ולשפר את יכולתם לקבל את ההחלטה הטובה ביותר עבורם.

'מהו התקציב הריאלי שלנו לרכישת דירה?' או 'האם אנחנו חיים בסרט?'

השאלה הראשונה שמרבית מחפשי הדירה שואלים את עצמם היא 'מהו התקציב שלנו?' כלומר, איזו דירה ניתן לרכוש מבלי לקחת סיכונים גדולים מדי.

אפשרות אחת לקבלת מענה לשאלה זו היא לעשות סבב בנקים מקדים שבו תשבו עם יועצי המשכנתאות של הבנקים השונים, אבל קיימת גם אפשרות נוספת ובהחלט מספקת לשלב החיפוש הראשוני ולקבלת הכיוון הכללי, בדמות שימוש באחד ממחשבוני המשכנתא היחודיים שפותחו באתר מדלן ועונים בדיוק על השאלה הזו. בעזרת הזנה של שלושה פרמטרים בלבד תוכלו לקבל תשובה ראשונית לשאלת התקציב.

מחשבון מחיר מקסימאלי

מה היסור נטו שלכם?

מה ההון הנצמי שלכם?

בחירה:

דירה ראשונה | מוסף דיר | חוקים

חשב

חשוב לדעת - המחשבון מספק תמונה רחבה מבלי להגיע אל קצה גבול היכולת.

'אילו שכונות מתאימות למסגרת התקציב שלנו?' או 'איפה כדאי להתמקד?'

אחרי שסדר הגודל של התקציב הובן, נשאר לראות מה אפשר

'מהם זמני הנסיעה מהשכונה לעבודה?' או 'כמה שעות אבלה על הכביש?'

בכדי לענות על השאלה הזו מספק אתר מדלן כלים הן למי שנעזר בתחבורה ציבורית והן למי שמתנייד ברכב פרטי. במפת השכונה והסביבה תוכלו למצוא מיקומים של תחנות רכבת, ולרוב מחוות הדעת של התושבים ניתן ללמוד את זמני הנסיעה מהשכונה ואליה.

כלי נוסף ויעיל הוא האתר של אפליקציית WAZE שמאפשר להגדיר את שעות הנסיעה ולבדוק מהן שעות העומס הרלוונטיות, וכן ללמוד כמה זמן לוקח להגיע ממקום למקום בשעות הרלוונטיות.

למתבססים על תחבורה ציבורית מומלץ להיעזר באתר Google Maps, המאפשר לקבל תמונה מקיפה וברורה על האפשרויות השונות בשעות השונות.



חשוב לדעת - לא צריך לנסוע ולבדוק את זמני הנסיעה כפי שהם בפועל, האמצעים הטכנולוגיים הזמינים כיום מאפשרים לקבל את המידע הזה בנוחות ובקלות.

ושאלת השאלות... 'האם המחיר המבוקש מבטא עסקה משתלמת?' או 'בכמה מכרו את הדירות השכנות בבניין, בפרוייקט ובשכונה?'

לצד הדירות המוצעות למכירה באתר מדלן, ניתן למצוא גם את כל העסקאות שבוצעו בפועל. המשמעות היא שניתן להקליד את שם השכונה או אפילו את הכתובת הספציפית, ולראות את היסטורית המכירות באותו בניין ואזור (על בסיס נתוני רשות המיסים). נדגיש שגם במקרה בו הוכשים דירה מקבלן ניתן לראות את המכירות הקודמות בפרוייקט וכך להחזיק בקלף מיקוח משמעותי מול הקבלן.

תאריך	כמות	סוג	מדרג	שטח	קומה	השטח	מחיר	מחיר לח"ר קומה
05/01/15	9	דירה	4	105	5	14,762	1,650,001	8
01/01/15	קרית השרון	דו משפחתי	8	225	1	12,667	2,850,000	3
26/12/14	תחנת 2	דירה	4	102	4	1,505,000		
26/12/14	בטא 7	דירה	4	108	1	545,000		

חשוב לדעת - זוהי לא פחות ממהפכה צרכנית שנותנת לקונים כח משמעותי מול הקבלנים ומוכרי הדירות.

'איזו אוכלוסיה גרה בשכונה?' או 'מי יהיו השכנים שלי?'

באתר מדלן ניתן למצוא נתונים חברתיים המשקפים את אופי האוכלוסיה בשכונה במגוון היבטים; השכלה, גיל, תעסוקה, התפלגות ההצבעה בבחירות, רמת הכנסה ממוצעת ועוד. בנוסף לנתונים ה"יבשים" על השכונות, ניתן גם להתרשם מחוות הדעת המקיפות של הגולשים באתר המספקות זווית חשובה וייחודית.



חשוב לדעת - אתר מדלן מבקש מהגולשים לספק חוות דעת המתארות את היתרונות של השכונה וגם את חסרונותיה. כך מקבלים הקוראים תמונת מצב מאוזנת ומקיפה.

'מהו הצפי התכנוני?' או 'כיצד תראה השכונה בעוד מספר שנים?'

שאלת התכנון שונה משאר השאלות אותן הזכרנו מאחר וחלק גדול ממחפשי הדירות בכלל לא יודעים שהם חייבים לבחון את השאלה החשובה הזו.

אם מבטיחים לכם 'קו ראשון לים' וכעבור מספר שנים נבנה מול ביתכם בניין מגורים שמסתיר לכם את השקיעה, או אם הסבירו לכם שעומדים להקים פארק רחב ידיים בצמוד לבניין ובסוף אתם מגלים גן שעשועים קטן וכביש סואן, אתם יכולים לבוא בטענות בעיקר לעצמכם.

באתר מדלן ניתן לראות כיצד צפויה להיראות השכונה החדשה לכשתושלם הבניה, וכך להבין את היתרונות והחסרונות של מיקום הפרוייקט בו אתם מתעניינים.



חשוב לדעת - זהו כלי חשוב באימות המידע שמתקבל במשרדי המכירות.

סגרו עסקה | רמת גן

חברה העוסקת בייצור ושיווק תכשיטים שכרה מקבוצת עורק משרדים בגודל של כ-830 מ"ר, עבור 50 למ"ר, ברחוב אבא היילל 23 ברמת-גן (בית 'זאפ' לשעבר שזה עתה הסתיים אכלוסו. הבניין שווק במלואו בבלעדיות על ידי 'רשף נכסים'). השוכרת שכרה את הנכס לשנתיים. בנוסף, הושכרו חמש חניות במחיר של 600 ₪ לחודש כל אחת. המחיר נחשב נמוך יחסית לסביבה והוא מתחשב במגבלה של תקופת שכירות קצרה אותה מכתוב פרויקט מגדלים שצפוי להיות מוקם במתחם.



אשדוד על המפה

.....
התחדשותה של אשדוד בשנים האחרונות הפכה את העיר לזירה של פעילות עסקית ענפה עם שלל אפשרויות נדל"ן שלא כדאי לכם לפספס

בהקמתו של המרכז להאצת חברות סטארט-אפ The Hive Ashdod שהוקם על ידי האגף בשיתוף עם עמותת גבהים לפני כשנתיים, הפועל לקידום יוזמות בתחומים מגוונים ומשלב צוותים של עולים חדשים לצד ישראלים ותיקים.

מעניין להסתכל על הרכב האוכלוסייה בעיר לצורך הבנת פוטנציאל כוח האדם האמיתי המצוי בה עבור החברות העסקיות. אשדוד מובילה בקליטת עלייה, מתגוררים בה כ-60,000 צעירים (גילאי 18-35), פועלים בה מספר מוסדות אקדמיים המכשירים סטודנטים רבים וביניהם מכללה אקדמית להנדסה ומכללה חרדית, כשבסך הכל מדובר בשוק עבודה המורכב מאוכלוסייה איכותית ומגוונת.



מגמת ההתייעלות והחיסכון המאפיינת את השנים האחרונות, המצטרפת למעבר הנדל"ני למעגלים החיצוניים לתל-אביב, הופכת את אשדוד לאפשרות מעניינת בהחלט. מחירי השכירות ו/או הרכישה, עלויות ההעסקה ביחס למרכז, שוק העבודה מוטה ההייטק, הנגישות האופטימאלית (קרבה לכביש 4 ולכביש 6, רכבת, שלל קווי תחבורה ציבורית) וכמובן הליווי הצמוד מצד העירייה, מחייבים את העולם העסקי לבחון גם את ההזדמנות הזו.

מבין אלה שכבר הפנימו את היתרונות שבפעילות עסקית בעיר ניתן למצוא את חברת "אלביט", "AB DENTAL", "עמיסל" ואת מרכז החדשנות "אלפא" של חברת שטראוס, שהקימה בימים אלו את החממה הטכנולוגית המתמקדת בפיתוח Food-tech.

האגף לפיתוח תעשייה מבטיח כאמור ליווי אישי ומזמין יזמים, משקיעים ותעשיינים ליצור קשר באופן ישיר בטלפון 053-4867117, 08-8552644

רק 35 דקות נסיעה מתל אביב, עם נגישות תחבורתית מצוינת למרכז וקצב התפתחות יוצא דופן, שוכנת לה העיר החמישית בגודלה, אשדוד.

עיר הנמל הגדלה והמתחדשת, שחקנית מרכזית מוכרת בתחומי התעשייה והמסחר, החלה בשנים האחרונות להיכנס גם לתודעתם של אנשי עסקים ויזמים מתחומי העסקים וההייטק. הסיבה לכך נעוצה במיקומה האסטרטגי של העיר, במחירים אטרקטיביים, בכוח האדם האיכותי ובהטבות, כמו גם סבסודים ומענקים מהם ניתן ליהנות.

עיריית אשדוד מצידה משקיעה מאמצים ומשאבים רבים, ונערכת בהתאם עם תשתית מקיפה לקידום ולקליטת אותן יוזמות. בין היתר השקיעה העירייה בתכנון פארק הייטק, בהקמת האגף לפיתוח תעשייה, בטיפוח תחום ההכשרה המקצועית בעיר בכלל והמוסדות האקדמיים למקצועות ההנדסה בפרט ועוד.

בנוסף למבנים פנויים לעסקים במרכז העיר ובאזורי התעשייה בהם ניתן למצוא עסקאות נדל"ן אטרקטיביות, מתוכננת בימים אלה בנייתו של פארק הייטק בן מאות אלפי מטרים בכניסה הדרומית לעיר, בסמוך לתחנת הרכבת, בית החולים ומתחם המסחר 'ביג'. חברות ויזמים המעוניינים לבחון את השתלבותם המיטבית בעיר ואת מיצוי ההטבות בהם יוכלו לזכות, יכולים למצוא מענה וליווי אישי באגף לפיתוח תעשייה בעיריית אשדוד שמטרתו להגדיל את מקומות התעסוקה האיכותיים בעיר.

צוות האגף מקים ומפעיל יוזמות ייחודיות דוגמת פורום גופי תעסוקה עירוני שמסייע לעסקים באיתור, מיון וגיוס מועמדים מתאימים בזמן קצר, בליווי בקבלת הטבות ממשלתיות ובאיתור צרכים בתחום ההכשרה המקצועית. דוגמה נוספת ניתן למצוא





תעודת זהות

שטח בנוי: 8,000 מ"ר המתפרסים על פני ארבע קומות, מתוכם נותרו לשיווק 3,500 מ"ר

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

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

מיזוג: צ'ילרים

מחירים: משרדים - 35-40 ₪ למ"ר בגמר מלא

דמי ניהול: 9 ₪ למ"ר

איכלוס: מייד

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

בית אפא 'פארק אפק', ראש העין

בליבה הפועם של המדינה, בין נקודות 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, רשת סופרמרקט ועוד. 'בית אפא' הינו בניין משרדים אינטימי הנהנה משלוש כניסות שונות, שטחי חניה נרחבים ומרמת גימור מפוארת המותאמת לצרכי כל לקוח.

שילוב של מחיר מוזל, יחס ברוטו-נטו מצוין, ודמי ניהול וארנונה נמוכים, 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 אפא' תספק אלטרנטיבה מצוינת למי שרוצה לחסוך בעלויות ובה בעת להמשיך ליהנות ממשרדים מפוארים במיקום מרכזי ונגיש.



סגרו עסקה | פתח תקווה

חברה העוסקת בתחום הקוסמטיקה שכרה מחברה ציבורית גדולה מחסן לוגיסטי בגודל של כ- 1,200 מ"ר, עבור מחיר עסקה כללי של 45,000 ₪, בקריית מטלון שבפתח תקווה. השוכרת שכרה את הנכס לחמש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות. השוכרת עברה משטח קטן יותר באותו האזור לאור התרחבותה.

סגרו עסקה | פתח תקווה

חברת סטארט-אפ מתחום הסאונד שכרה מחברת נכסים פרטית, משרדים בגודל של כ- 300 מ"ר, עבור 67 ₪ למ"ר, ב'קרית אריה' שבפ"ת. השוכרת שכרה את הנכס לשלוש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשנתיים נוספות. המשרדים ממוקמים בבניין המאכלס חברות הייטק נוספות והם נמסרו לשוכרת ברמת גמר מלאה ובסטנדרט עיצובי גבוה, בהמשך לליווי אדריכלי והנדסאי במימון המשכירה. החברה עברה מבית פרטי בראשון לציון לאחר שזכתה למימון מצד משקיעים.

סקר שוק



ליאור פדות

ליאור פדות, מנהל המחלקה העסקית של 'רשף נכסים'

שנת 2015 הביאה איתה ירידת מחירים קלה בשוק הנדל"ן העסקי, עודף היצע יחסי כתוצאה ישירה מהצטמקות של חברות, כמו גם מעברים חדים של חברות בין אזורים להוזלת עלויות. ליאור פדות מדווח מהשטח

בתשואה שנעה בין -7% ל-8%. היעדר אלטרנטיבות ההשקעה עבורם מורגש היטב בשוק ונדמה שכסף רב מחפש עסקאות מניבות.

למרות עודף ההיצע, התחומים בהם אנחנו עדיין רואים ביקושים קשיחים הם תעשייה ולוגיסטיקה, הן לקנייה והן לשכירות. האזורים המבוקשים נעים בין חדרה בצפון לקריית גת בדרום, כשחברות לא פוסלות מעבר (ואף קיצוני) בין אזורים ובלבד שהמחיר יהיה אטרקטיבי והמיקום יתאים לאסטרטגיה הכללית של החברה. לדוגמה, חברה מתחום הקרמיקה אותה ליוונו חיפשה פתרון לוגיסטי בשטח של עשרות אלפי מטרים. בתחילת הדרך התמקד החיפוש באזור שבין דרום תל אביב לבאר טוביה, כשלבסוף החליטה החברה להתמקם באשדוד, בין היתר בזכות הקרבה לנמל והפחתת עלויות השינוע הנגזרת מכך, ארנונה נוחה וסיוע של אגף התעשייה בעירית אשדוד בתהליך המעבר.

אני מעריך כי גם במהלך השנה הקרובה נמשיך לראות מעבר של חברות בין אזורים כשהקו המנחה ימשיך להיות עלויות נמוכות וחסכון. כתוצאה מכך, מתחמי העסקים בערים כמו אשדוד, לוד וראש העין ימשיכו להתפתח. בנוסף, אני מאמין שנחזה בהאצת רכישות של נכסים למטרות השבחה באזורי תעשייה מתחדשים בערים כמו אזור ולוד ויותר ויותר רכישות של קרקעות לבנייה עצמית ללוגיסטיקה ולתעשייה באזור השרון, בבאר טוביה ובמתחם 'עידן נגב' שבצומת קמה.

בתחום הנדל"ן העסקי מסתמנת תחילת שנת 2015 כהמשכה הישיר של הרבעון האחרון של שנת 2014. התחושה הכללית, בעיקר בתחום המשרדים, הינה כי קיים עודף היצע המתבטא בירידת מחירים שנעה בין 10%-20% ביחס לשנה הקודמת. אנחנו מזהים כי ירידת המחירים המשמעותיות יותר מסתמנת במתחמי העסקים הממוקמים במעגל השני והשלישי ביחס לתל אביב, בערים דוגמת ראש העין, לוד ונתניה. בגוש דן ניתן לראות כי מחד, יש את מרכז תל אביב ואת מתחם הבורסה שמתחבר אליה באופן ישיר, אשר נותרו מבוקשים ושמרו על רמות המחירים הגבוהות יחסית, ומאידך קיימים אזורים הסובלים מקיפאון ומירידת מחירים דוגמת אזור העסקים בבני ברק, אשר בו כמות המטרים הפנויים ואלו שבבנייה הרבים ביותר, ומתחם רמת החייל אשר משנה לאחרונה את אופיו בעקבות עזיבת חברות הייטק (כדוגמת המעבר של חברת קומברס לרעננה) ובעקבות מספר פרויקטים שמשווקים כעת במקביל.

אחת מהסיבות העיקריות לעודף ההיצע המורגש בתחום היא הצטמצמותן של חברות רבות, אשר הותירו שטחים נרחבים של משרדים ריקים. היזמים, בעליהם של חלק מהשטחים, הפנימו את המצב ומביעים נכונות למכירתם. היצע זה זוכה להתעניינות מצידן של חברות שמעוניינות בנכסים בגדלים שונים (ממאות ועד אלפי מטרים) למטרת שימוש עצמי, מתוך רצון לנצל את ההזדמנויות בשוק ולהפסיק להוציא כספים על שכירות. להבדיל מסוג רכישה זה של נכסים עסקיים פנויים, ביקושים שאינם זוכים למענה מגיעים מצידם של משקיעים שמחפשים עסקאות סולידיות של משרדים המושכרים

סגרו עסקה | חולון



חברה העוסקת בתחום ההרמה שכרה מתושב חוץ בעל נכס פרטי, משרדים ושטח תעשייתי לתפעול בקומת הקרקע, בשטח של כ- 500 מ"ר ושלוש חניות, ברחוב החורטים באזור התעשייה של חולון. הנכס הושכר לחמש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות. הנכס הושכר במחיר עסקה כללי המשקף מחיר ממוצע של כ- 52 ₪ למ"ר. השוכרת עברה משטח קטן יותר באזור התעשייה לאור התרחבותה.

סגרו עסקה | תל אביב



חברה העוסקת בהשקעות ויזמות שכרה מחברה פרטית בעלת נכסי נדל"ן, משרדים בגודל של כ- 440 מ"ר, עבור 80 ₪ למ"ר, בבניין בוטיק הממוקם בסמוך לשדרות רוטשילד בתל אביב. החברה שכרה את המשרדים לארבע שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשנתיים נוספות. בנוסף, הושכרו חמש חניות במחיר של 750 ₪ לחודש כל אחת. השוכרת ביצעה שיפוץ וחלוקה מחדשת לחדרים בתמורה לתקופת 'גרייס'. השוכרת עברה ממשרדים קטנים יותר באותו האזור לאור התרחבותה.

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					
משרדים: 7,500-11,000 ₪	₪ 90-120	—	₪ 40-45	₪ 60-75	בן גוריון
	₪ 120-150	₪ 45	₪ 35-40	₪ 40-50	לח"י
	₪ 60-70	₪ 30-40	₪ 30-35	₪ 35-45	ירקון/קישון
הרצליה פיתוח					
משרדים: 12,000-13,000 ₪	₪ 100-150	—	—	₪ 70-90	הרצליה פיתוח - בניין מפואר
	₪ 80-120	—	₪ 40	₪ 50-65	הרצליה פיתוח - בניין ותיק
חולון / אזור					
משרדים: 6,500-7,000 ₪	₪ 80-120	₪ 35-45	₪ 30-40	₪ 40-70	אזור תעשייה חולון
משרדים: 6,000-7,500 ₪	₪ 60-80	₪ 35-40	₪ 35-40	₪ 50-60	אזור תעשייה אזור
חיפה					
	—	—	—	₪ 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

סגור עסקה | לוד

חברה יזמית משפחתית רכשה מבעל נכסים פרטי מבנה המיועד לתעשייה, מסחר ומשרדים בגודל של כ- 11,000 מ"ר, באזור התעשייה הצפוני של לוד. המבנה כולל גם חניון תת קרקעי ובו כ-90 חניות. הנכס נמצא בשלב השלד והרוכשת תשלם את הבניה ותייחד מחצית ממנו למכירה ומחצית ממנו להשכרה. השלמת הבניין צפויה להתבצע בחודשים הקרובים והמחירים המוצעים בתמורה לנכס ברמת המעטפת הינם 35 ₪ למ"ר עבור שכירות ו- 4,500 ₪ למ"ר עבור רכישה. המחירים משקפים הצעה אטרקטיבית ביחס למחירי העסקאות באזור כיום.

מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
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
	₪ 100-200	—	—	—	רחביה
כנות					
	—	₪ 25-35	₪ 30-35	₪ 35-45	כנות
כפר סבא					
מסחר ברח' התע"ש: ₪ 11,000-12,000	₪ 80-150	₪ 30-40	₪ 30-45	₪ 45-65	אזור תעשייה עתיר ידע / תע"ש
לוד / אירפורט סיטי / מודיעין					
תעשייה: 4,000-5,000 ₪	₪ 50-70	₪ 35-40	₪ 30-45	₪ 35-50	לוד צפון
	₪ 80-100	₪ 40-45	₪ 45-60	₪ 55-70	אירפורט סיטי
קרקע לדונם: 1.1-1.5 מיליון ₪	₪ 80-120	₪ 40-45	₪ 40-45	₪ 55-65	מודיעין
נס-ציונה/רחובות					
	₪ 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	₪ 30-45	₪ 30-45	₪ 40-55	אזור תעשייה חדש
	₪ 60-80	₪ 25-35	₪ 25-40	₪ 30-40	אזור תעשייה ישן
פתח תקווה					
משרדים: 7,000-8,500 ₪	₪ 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
	₪ 60-120	₪ 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
תעשייה: 6,000 ₪	₪ 80-100	₪ 30-40	₪ 30-40	₪ 35-50	פארק אפק
	₪ 100	—	—	₪ 55-60	פארק אפק - בניין מפואר

סגרו עסקה | תל אביב

חברת הייטק שכרה מחברת נכסים פרטית משרדים בגודל של כ- 350 מ"ר, עבור 50 ₪ למ"ר, בבניין ייצוגי, ברחוב הברזל שברמת החייל בת"א. השוכרת שכרה את הנכס לשנתיים וחצי. בנוסף, הושכרו 10 חניות במחיר של 600 ₪ לחודש כל אחת. החברה ישבה קודם לכן במשרדים אחרים באותו הסטנדרט אך יקרים יותר, ברחוב הברזל. לצורך התאמת המשרדים לצרכי השוכרת, היא ביצעה על חשבונה התאמות קלות.

מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
ראשון לציון					
משרדים: 7,500-10,000 ₪	85-120 ₪	—	—	55-65 ₪	א.ת. מערבי - בניין מפואר
	75-120 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	40-45 ₪	א.ת. מערבי - בניין ותיק
	70-110 ₪	20-40 ₪	20-40 ₪	30-45 ₪	אזור תעשייה מזרחי
רמת גן, אזור הבורסה					
משרדים: 12,000-15,000 ₪	100-150 ₪	—	—	90-110 ₪	בורסה - בניין מפואר
משרדים: 10,000 ₪	80-100 ₪	—	40-50 ₪	55-65 ₪	בורסה - בניין ותיק
רעננה					
	80-150 ₪	35-45 ₪	35-45 ₪	45-70 ₪	אזור תעשייה צפוני
תל אביב					
משרדים: 10,000-13,000 ₪	100-120 ₪	40-45 ₪	40-50 ₪	60-75 ₪	רמת החי"ל / עתידים
משרדים: 10,000-14,000 ₪	100-120 ₪	—	—	80-110 ₪	מנחם בגין - בניין מפואר
משרדים: 8,000-10,000 ₪	60-80 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	50-65 ₪	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
	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 ₪	—	—	90-120 ₪	מתחם רוטשילד והסביבה - בניין מפואר
	70-100 ₪	—	—	60-80 ₪	מתחם רוטשילד והסביבה - בניין ותיק
	70-90 ₪	30-45 ₪	30-50 ₪	35-50 ₪	מתחם קיבוץ גלויות
משרדים: 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

סגרו עסקה | ראש העין

חברה העוסקת בתחום השיווק הסלולארי שכרה מחברה פרטית משרדים בגודל של כ-600 מ"ר, במתחם העסקים 'פארק אפק' בראש העין. המשרדים הושכרו עבור 35 ₪ למ"ר והם ממוקמים בבניין ייחודי המשמש חברות תקשורת. בנוסף, הושכרו 20 חניות במחיר של 280 ₪ לחודש כל אחת. הנכס הושכר לשלוש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות. השוכרת עברה ממשרדים קטנים יותר באותו האזור לאור התרחבותה.

סגרו עסקה | גבעת שמואל

חברה העוסקת בהדרכה רכשה מיזם נדל"ן משרדים בגודל של כ-150 מ"ר, עבור 8,300 ₪ למ"ר בבניין חדש בגבעת שמואל. הבניין צפוי להתאכלס בשנה הקרובה והוא ימסר לרוכשים ברמת מעטפת. החברה עברה מרמת גן מאחר ומצאה את מיקומו של הנכס מיטבי ללקוחותיה בשל נגישותו לצירי תנועה ראשיים, ובהתאם להחלטתה לעבור משכירות לרכישה.

ההזדמנות שלך להגיע רחוק יותר



יזם/קבלן,

קרן סיגמא סיטי מציעה לך למנף את הפוטנציאל העסקי שלך.
היום אתה יכול ליזום יותר – עם פחות הון עצמי.
מעוניין להגדיל את היקף פעילות הנדל"ן שלך?
סיגמא סיטי – פתרונות מימון לפרויקטי תמ"א 38, פינוי בינוי,
עסקאות קומבינציה ועסקאות ייזום.

SIGMA 
CITY / קרן למימון
התחדשות עירונית

לקבלת מידע נוסף ניתן לפנות לאלעד הוד
elad@sigmapartners.co.il | 052-8888858 | 03-6087000
אבא הלל סילבר 14, בית עוז, רמת גן