

# מהזין הנדל"ן הארצי

**רשף נכסים**  
מומחים בנדל"ן. מבינים אנשים



משנים את חוקי המשחק:  
בשורה משמחת למתווכים של  
הדור הבא..... 2

לראשונה: מרכז העסקים של  
ראשון לציון בתנופת שיא..... 8

מחירו הנדל"ן העסקי..... 14-15

בשער-  
פרויקט חדש ויוקרתי בראשון לציון

# המתווכים של הדור הבא: היכוננו למהפכה



אסף כהן

**רשף נכסים מזמינה אתכם, מתווכים יקרים, להצטרף לשורתיה, לנכס לעצמכם מוניטין וותק של למעלה משלושה עשורים ולהמשיך להתנהל כמתווכים עצמאיים - בתשלום סמלי על סך 700 ₪ לחודש**

# רשףFix

כל היתרונות. בלי אותיות קטנות

מפורמט רחב יותר, וכשהוא פועל תחת שם מוכר וותיק בתחום, הוא מביא איתו גם את ההצלחות ואת המוניטין.

## כלים להצלחה

כיום, השוק מציע למתווכים להצטרף לרשת באמצעות רכישת זיכיון, או באמצעות התקשרות כסוכן במשרד של זכיון. כך, זכיון משלם סכום חד פעמי עבור דמי זיכיון בתוספת אחוזי תמלוגים חודשיים, בעוד שסוכן משלם לזכיון עשרות אחוזים מכל עסקה שהוא מבצע. הרשת והזכיון מציעים מצדם את השם, הידע, הכלים, הנהלים והסיוע הצמוד, שהם הכלים של המתווך להצלחה. שתי הדרכים טובות ומבורכות, אבל הן לא הדרכים היחידות.

הדבר היפה בפורמט החדש הוא שהוא הוגן, נכון, ובעיקר מתאים לאנשים שמבינים עסקים, מאמינים בעצמם ומכוונים גבוה. העיסוק היומיומי בתיווך היה ימשיך להיות תחום עיסוק שמציע התעסקות בשני תחומים מרתקים - נדל"ן ואנשים, לצד הזדמנות לפרנסה מכובדת. היצע המתווכים הרב, לצד היעדר דרישת להתמקצעות מקיפה ויסודית (פרט למבחן שעורך רשם המתווכים, והחומר הלימודי המינימאלי שנדרש), מעלים את חשיבות רשתות התיווך, ומסמנים אותן למעשה כמכשירות את דור המתווכים בפורמט התקשרות יחיד ומקובל. כעת מצטרפת לאפשרויות הצעה חדשה, כזו שמיישרת קו עם מהפכות נוספות שהתרחשו בשנים האחרונות (סלולר, משקפי ראייה וכולי), ומביאה ריענון אמיתי לעולמם של מתווכי הדור הבא.

אסף כהן, מנהל המיזם: "המיזם נוצר מתוך חשיבה בכובע של המתווך, ומתוך התחשבות בכך שגם ככה תחום התיווך הינו תחום מאתגר שלא פשוט להצליח בו. לאחר שיחות רבות עם מתווכים, זיהינו את הקשיים שעומדים מתמודדים מתווכים, מתחילים וותיקים כאחד, וניסינו להתאים את הפתרון לצרכים העסקיים שלהם. בשורה התחתונה, אם אתה אדם מוכשר שרוצה לעבוד כעצמאי ולהצליח, אתה לא חייב להתחלק ברווחים שלך עם אף אחד."

רשף נכסים מציעה שיטה חדשה: התחברות לרשת תיווך ותיקה ובעלת ניסיון עשיר, בעבור תשלום חודשי קבוע ונמוך משמעותית מהתשלום בפורמט השולט כיום בתחום. כלומר, הרשת מאפשרת למתווך להיות חלק ממנה, ומספקת נגישות למלאי נרחב של כלים לניהול העסק שלו להצלחות, מבלי שהוא יידרש למסור דין וחשבון ומבלי שיחלוק את ההכנסות שמספקות ההצלחות שלו. בפורמט זה, המתווך זוכה ליהנות מכל העולמות - הוא מנהל עסק עצמאי ושולט לחלוטין במשימות היום-יום שלו, בהוצאותיו ובהכנסותיו, בסכום שהוא בוחר לגבות מלקוחותיו ובסכום שהוא בוחר להוציא על פרסום, שיווק וכדומה, ובמקביל, הוא חלק מרשת ארצית מוכרת וותיקה.

הבחירה לפנות לעצמאות נובעת פעמים רבות מהשאיפה ליהנות ולהפיק את המירב מין היכולות האישיות. בשיטה שמציעה רשף נכסים, המתווך אינו נדרש לשלם תמלוגים, וכך יכול ליהנות ב-100% מהצלחותיו. ההצטרפות לרשת ותיקה בעלת מוניטין מוצלח וניסיון של למעלה מ-30 שנים, מבלי לאבד את העצמאות הכלכלית והאישית, לצד מתן האפשרות לבחירת היקף הכלים והתכנים שהמתווך מעוניין לקבל מהרשת, היא מתכון חדש ומבטיח להצלחה ולמקסום רווחים.

תחום התיווך בארץ מצרף לבין שורותיו אלפי אנשים חדשים מידי שנה. כולם רוצים להיות חלק מההצלחה ומהפופולאריות של עולם הנדל"ן, כמו גם מהגמישות שהעבודה כמתווך מספקת מבחינה אישית וכלכלית. מאחר שמקצוע התיווך טומן בחובו דרישה לידע מקיף במגוון תחומים, והיות שלקוחות שמוסרים את הטיפול בנכס שלהם, או כאלה שמבקשים מהמתווך לאתר עבורם נכס, מצפים מהמתווך לספק מענה מקצועי ואמין - מרבית מהמתווכים בוחרים להתחבר לרשת תיווך ותיקה ובעלת ניסיון, ששמה הטוב הולך לפנייה.

לקוח שמפקיד את הנכס שלו בידי מתווך, או בוחר במתווך שיצעד איתו לאורך עסקת הנדל"ן, עושה זאת בראש ובראשונה על בסיס השם, הניסיון, המוניטין וההצלחות של איש המקצוע שעומד לפניו. לכן, כשהמתווך הוא חלק

## סגרו עסקה | ראש העין

**חברה העוסקת בבניית מבנים למגזר הציבורי** שכרה מפרטיים, משרדים בגודל של כ-700 מ"ר, ב'פארק אפק' בראש העין עבור תשלום חודשי בגובה של 45 ש"ח למ"ר. השוכרת שכרה את הנכס לחמש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות. החברה, כחברה קבלנית, ביצעה את ההתאמות לנכס ואת שדרוגו בתמורה לתקציב שקיבלה מבעל הנכס.

# התיווך כגישור



.....  
אני עוסקת בתחום הנדל"ן משנת 1982. אל תטרחו לחשב, כן, 35 שנים. בעשור האחרון הבנתי שבעצם אני עסוקה בגישור בין אנשים, בין רצונות וצרכים, רוב שעות העבודה שזולגות גם לשעות הפנאי, פשוט כי זה חלק אינטגרלי ממי שאני.

אל העשייה בפועל החלטתי להוסיף את נדבך ההכשרה, ולמדתי גישור בבית הספר המוביל בתחום "גומא". מאז, אני מוצאת את עצמי מגשרת בתחום הנדל"ן בין בעלי נכסים ללקוחות, בין שותפים, בין לקוחות לאנשי מקצוע ועוד, והפעם ביתר מקצועיות, באמצעות שימוש בכלי הגישור הנפלאים שעולם הגישור מציע.

"וראו זה פלא", יותר ויותר אנשים שמכירים אותי באופן אישי ו/או מקצועי, ומכירים היטב את אופיי המקרב והרגלי ההקשבה שסיגלתי לעצמי, מבקשים שאהיה גורם מגשר במחלוקות אישיות ומקצועיות ביניהם. וכך היום, בנוסף לעניין הרב שאני מוצאת בתחום התיווך, אני מעשירה את זמני גם כמגשרת מקצועית.

יישוב מחלוקות בין אנשים הוא תמיד אתגר, כיוון שמחלוקות מתחילות לרוב משני אנשים, ומתלקחות מהר מאוד להיקף נרחב יותר. במחלוקות מתחום הנדל"ן למשל, עשויים להיות מעורבים נושאי משרה, בעלי מניות, שותפים, שוכרים, בעלי נכסים, חברות ניהול, חברות ביטוח, יזמים, משווקים, בעלי קרקעות ועוד, כשלכל אחד מהם עולם ומלואו של צרכים, רצונות ואינטרסים. זה נשמע מסובך, אבל הפתרון אפשרי.

כשמצליחים להגיע לפתרון, בזמן קצר וכשכולם מרוצים, אין דרך לתאר את התחושה. להסתכל כמגשרת על אותם אנשים שנכנסו לחדר עם רצונות שונים, כועסים, ובעיקר עם המון אגו, מצליחים לעשות חשבון נפש, לנטרל את האמוציות ולהקשיב לצד השני, גורם לי להרגיש סיפוק רב. הידיעה שבזכות ניהול הליך בצורה נכונה והוגנת, הצלחתי להביא לכך ששני הצדדים חסכו לעצמם מפחי נפש רבים, התנהלויות ארוכות בבתי המשפט והרבה מאוד כסף, מזכירה לי שאני נמצאת במקום הנכון לי.

העולם כולו מתקדם לפתרונות של גישור ויישוב סכסוכים בדרכי נועם ושלום. אפילו בתי המשפט מחייבים בבחינת הליך הגישור בטרם ניהול הליך משפטי בין כתלי בית המשפט. הגישור עבורי הוא ממש דרך חיים, כזו שבחרת להסתכל על כיוון החתירה להסכמה, שמאפשרת הכרה והבנה של מה שבאמת חשוב, ויותר מזה, בזכות הגישור ניתן להגיע לפתרון של WIN-WIN שבו כל הצדדים יוצאים מרוצים.

אני מזמינה אתכם בזאת לאתגר אותי בסוגיות גישור.

**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:

הדמיית מבנה עתידי בפרויקט

חדש ויוקרתי בראשון לציון.

הדמייה: יוחאי אהרון הדמיות

ממוחשבות

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

**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



פנים אמיתיות:

# עבודת עיצוב הפנים ב-4 שלבים

.....  
**איך אפשר להתאים את הנכס לצרכים הקיימים והעתידיים של ארגון? מהי תוכנית העמדה ומתי כדאי להתחיל לתכנן ולעצב את החלל? לפניכם שלבי תהליך העבודה לצד מעצב/ת פנים**

## **שלב ראשון: לדעת לשאול את השאלות הנכונות**

בסמוך לקבלת ההחלטה לאתר נכס, רצוי שבעל החברה ישאל את השאלות, שייסעו לו להבין מה הוא בעצם מחפש, למשל: מהי כמות החדרים הנדרשת? האם יש צורך במספר חדרי ישיבות? האם דרוש שטח לחלל עבודה משותף (OPEN SPACE)? האם יש צורך בחדרי משחקים ומנוחה? מהי תחזית הצמיחה עבור הארגון? האם גודל החלל במונחי נטו מספק את הצרכים כפי שהוגדרו?

אלפי שקלים, נבין שמדובר בהוצאות לא מבוטלות שלא תמיד נלקחות בחשבון מראש. לכן, כשמעוניינים להיצמד לתקציב מוגדר, חשוב לתמחר את כל העלויות הצפויות, ולהימנע מעלויות מיותרות על ידי תכנון נכון ומדויק. ראיית התוצר המוגמר מראש, מקלה על קבלת ההחלטות. אם למקבלי ההחלטות יש ספק בשלב זה לגבי התוצאה המוגמרת, ולכן הם מתקשים בתמחור הפרויקט, ניתן לייצר הדמיות ריאליסטיות של שטחים נבחרים ולאפשר להם לקבל החלטה ממקום מודע ושקט יותר.

## **שלב שלישי: עיצוב ותכנון החלל**

לאחר שזיהנו את הצרכים הקיימים והעתידיים של הארגון, והבנו לעומק את עלויות התכנון, העיצוב והשיפוץ, ניתן להתחיל לתכנן ולעצב את החלל ולהנות מהחוויה. מטרת התכנון, בין היתר, הן לייצר סביבת עבודה נעימה וחוויתית; להגביר את תפוקת העובדים; לשקף את ערכי החברה; ולהעביר חוויה מכוונת ללקוחות קיימים ופוטנציאליים.

ישנם פרטים עיצוביים שנראים על פניו שוליים, אך מושקעת בהם מחשבה רבה והם קריטיים למהלך עבודה תקין. למשל, התייחסות פרקטית לפן האקוסטיקה במשרד, תוך שימוש בחומרים ייחודיים ומעוצבים, תסייע בהפחתת הרעשים, תקל על מהלך העבודה, והכל מבלי להתפשר על תוצר מושלם. בדומה, שילוב מחיצות זכוכית במקום קירות גבס, יכניסו אור טבעי ונעים, יתנו תחושת מרחב בחלל וישרו פתיחות ושקיפות מול עובדים ולקוחות.

## **שלב רביעי: ליווי הפרויקט עד לקבלת המפתח**

השלב שבו התכנונים מקבלים ביטוי מעשי בשטח והופכים למציאות. כדי שתתקבל שביעות רצון גבוהה מהפרויקט, חשוב לוודא שהעבודה אכן בוצעה בהתאם לתכנון ולבקר את איכותה. ליווי הפרויקט על ידי המעצב/ת בשלב האחרון כולל בדיקה האם כל הפריטים והמוצרים הותקנו כראוי ושהלקוח מקבל לידי מוצר מוגמר ומוקפד העונה על צרכיו וחלומותיו. בפועל, בשלב זה מוודאים שהלקוח מקבל את המפתח למשרד החדש שמהווה את הבית השני שלו.



**צילומים: אלעד גונן**

בשפת העיצוב והתכנון מדובר למעשה בבניית תוכנית העמדה - האם הנכס שאותו בודקים אכן עומד במבחן הדרישות הראשוניות. הבחינה המשותפת של הלקוח שמכיר את העסק שלו, צרכיו וגמישותו, ושל מעצב/ת ומתכנן/ת פנים בעלת ניסיון, ידע וכלים ליצירת פתרונות, תאפשר יצירת מספר חלופות המתחשבות בנתוני הנכס הספציפי אותו בוחנים.

## **שלב שני: הערכת עלויות (הריסה, בנייה, מערכות, נגרות ועוד)**

רכישת משרד או שכירתו טומנות בחובן עלויות רבות, חלקן ידועות מראש וחלקן בגדר נעלם. הריסה (במידה ויש), בנייה, מיזוג אוויר, אינסטלציה, ספרינקלרים, תכניות חשמל ונגרות- כולם גוררים עלויות שאותן חובה להעריך מראש. חלק מהמשרדים מוצעים ברמת מעטפת, חלקם מצריכים שיפוץ מסיבי וחלקם מתאימים כמעט לגמרי לצורך שהוגדר מראש. עלות התכנון והשיפוץ בכל אחד מהם, גם במידה והגודל זהה, תהיה שונה, ולכן חשוב לבנות אומדן עלויות מראש כדי להיערך כנדרש. אם נסתכל למשל על התאמת מערכת הספרינקלרים בעת ביצוע תכנון מחדש, בהתאם לדרישות תקן שירותי הכבאות, או על התאמת מערכות מיזוג האוויר, שגוררות הוצאה של

הכותבת היא יפעת מנטש, בעלת משרד מוביל לתכנון ועיצוב פנים של דירות יוקרה, וילות ומשרדים. בעלת תואר ראשון בעיצוב פנים B.DESIGN, המכללה למנהל. המשרד מעניק שירות החל משלב הייעוץ ובניית הקונספט, דרך תכנון, עיצוב, יצירת הדמיות וביקוח, ועד ליצירת המשרד המושלם עבורכם. כתובת: היקב 10 ראשל"צ, 076-5401434, 050-2162232, www.ifatinterior.com



עו"ד חדי פדר אקסלרד  
סמנכ"ל

# בלי אחוזים:

## המענה החדש למתווכים עצמאיים

רשף נכסים מציעה פורמט התקשרות חדשני בין הרשת למתווכים, מבלי להתחלק ברווחים וללא פגיעה בעצמאות. איך זה קורה? בכתבה שלפניכם

בפורמטים המקובלים היום בשוק התינוך, אינה מתאימה להם. הם לא צריכים את כל החבילה ולכן לא מעוניינים להתחלק ברווחים שלהם, רק כי זו הדרך היחידה להתחבר לרשת תינוך.

מהיום יש דרך נוספת. השיטה החדשה מאפשרת למתווכים עצמאיים בתחום המגורים לשמור על העצמאות שלהם. איך זה קורה? מצטרפים לרשת בעלת מוניטין של למעלה משלושה עשורים; מקבלים כלי עבודה ברמה גבוהה (כרטיס ביקור, טפסים, שיטות עבודה וכדומה); קו ישיר לייעוץ בכל עניין ושאלה; אפשרויות לשיתוף פעולה עם מתווכי חברה נוספים; השתייכות, להיות "חלק מ" ועוד.

אז אם אתם מתווכים עצמאיים בתחום המגורים, בעלי רישיון תינוך, אמינים, מקצועיים, וחדורי מוטיבציה גבוהה להצלחה בתחום, אתם יכולים להמשיך להיות הנהנים הבלעדיים מהיכולות שלכם, ובאותה העת להחזיק בכרטיס ביקור פותח דלתות. הדלת שלנו פתוחה לפניכם, אתם מוזמנים.

רשף נכסים מוכרת בתחום המגורים כחברה יזמית, מומחית בשיווק פרויקטים למגורים, מנהלת זרוע הנדל"ן של מועדוני הצרכנות 'הוט ו'בהצדעה', וכשותפה בקרן סיגמא שמציעה פתרונות מימון ליזמי נדל"ן. בנוסף, פועלת החברה בתחום התינוך למגורים, הן כרשת מזכה של סוכנויות תינוך והן כמנהלת סניפי תינוך למגורים באופן ישיר.

מתוך היכרות עמוקה עם תחום המגורים ועם תחום התינוך למגורים בפרט, רשף נכסים זיהתה, שבמבנה הנוכחי של ההתקשרות בין רשתות למתווכים, קיים מקום לפורמט התקשרות נוסף שיכול לספק מענה למתווכים עצמאיים. כאלה שיהיו שמחים מאוד להיות חלק מרשת מוכרת וליהנות מהיתרונות שההתחברות הזו יכולה להציע להם, אך לא מוכנים לשלם את תו המחיר (לא רק הכספי) שמוצמד לכך.

לאחר אינספור שיחות עם מתווכים בנושא, הבנו שדווקא המתווכים המוכשרים וחדורי המוטיבציה, אלה שמאמינים בעצמם, הם אלה שמוצאים שההתחברות עם רשת תינוך



# שטחים להשכרה ומכירה

רבע כחול מזמינה אתכם למצוא בדיוק את הנכס שחיפשתם במוקדים שונים ברחבי הארץ

## השכרה

**שכונת בת גלים חיפה**

סוג הנכס: מסחר  
כתובת: העליה השניה 39, חיפה  
שטח: כ- 500 מ"ר  
מתאים ל: בנק, בית רופאים, חנויות

כניסה מיידית

## השכרה

**קרית מטלון פ"ת**

סוג הנכס: משרדים  
כתובת: הסיבים 47, פ"ת  
שטח: כ- 2,000 מ"ר  
החל מ- 160 מ"ר  
מתאים ל: משרדים לחלוקה

כניסה 1.6.17

## השכרה

**פארק אפק ראש העין**

סוג הנכס: משרדים  
כתובת: עמל 2, ראש העין  
שטח: כ- 7500 מ"ר  
החל מ- 250 מ"ר  
מתאים ל: חברות הייטק ומסחר במגוון גדלים

כניסה מיידית

## השכרה/מכירה

**ערד**

סוג הנכס: מסחר + שטח פתוח  
של 17.5 דונם  
כתובת: שמיר 5, ערד  
שטח: כ- 2500 מ"ר  
מתאים ל: סופר, חנות בגדים, מוצרי חשמל, ניתן לחלוקה

כניסה מיידית

לפרטים ותיאום בגישה: 03-9282521 \ \*5350

לרשימת הנכסים המלאה: [www.bsre-cs.co.il](http://www.bsre-cs.co.il)



גלעד פאר

# בדיקת שמאי מקרקעין טרם רכישה: למה זה כל כך חשוב?

.....  
**הביטוי "אל תקנו חתול בשק", שנועד להתריע מפני עשיית טעויות יקרות, מקבל משמעות כפולה כשמדובר בעסקת נדל"ן. שמאי המקרקעין, גלעד פאר, עם דוגמאות רלוונטיות**

השנים, נדרש בעל הנכס החדש לחידוש האישור ולתשלום סכום משמעותי בגין היטל השבחה פעם נוספת. לו ידע זאת היזם, ודאי היה מציע סכום נמוך בהרבה בעבור רכישת הנכס מלכתחילה.

**בדיקת הפקעות:** אדם בחן רכישת מפעל תעשייתי בגודל של כ-32 דונם. בדיקת שמאי מצאה שיש תוכנית מופקדת להפקעה, הרלוונטית לשטח, שמשמעותה כי ניתן להפקיע עד 40% מהשטח, כך שקיים סיכוי גבוה כי לא יוכל לבצע בשטח את השימושים המסחריים שתכנן להפעיל בחצר המפעל. המשמעות היא כמובן שווי כלכלי נמוך בהרבה.

**בדיקת המצב המשפטי:** אדם ביקש לקנות מבנה תעשייתי במרכז הארץ, הבנוי על קרקע של מנהל מקרעי ישראל. הסכם החכירה צפוי היה להסתיים כשלוש שנים מאוחר יותר, ואז יידרש בעל הנכס להיפרד ממיליוני שקלים בתמורה לחידוש הסכם חכירת הקרקע. זו דוגמא אחת, אך יש לזכור ולדעת כי לא כל חכירה זהה במשמעותה הכלכלית, וכי עלויות חידוש החכירה עשויות להיות שונות ואף בצורה משמעותית. קיים הבדל מהותי בהקשר זה בין חכירה מרשות מקרקעי ישראל, לעומת גופים אחרים כדוגמת עיריית תל-אביב.

**עריכת סקר מחירים:** סקר מחירים הינו מרכיב משמעותי בהערכת מחירו של נכס, כשבתחום העסקי מדובר בעניין של מומחיות של ממש. קיימים תחומים שלמים שלצורך הערכת שוויים, יש צורך להתחשב בפרמטרים ובתחשיבים הרלוונטיים לתחום הספציפי, המשנים באופן משמעותי את דרך החישוב. כך למשל, הערכת שווי תחנת דלק מצריכה התייחסות, בין היתר, לתנועת כלי רכב, למספר הגלונים הנמכרים בה, להסדרים שהיא מקיימת עם המדינה וכולי.

סקרתי עבורכם מספר דוגמאות במטרה להראות עד כמה ניתן להימנע בקלות יחסית מטעויות, שבהמשך משלמים עבורן בסאגות משפטיות, בטרחה, ובהרבה זמן וכסף. הפתגם "אל תקנו חתול בשק" שנועד להתריע מפני עשיית טעויות יקרות, מקבל משמעות כפולה ומכופלת כשמדובר בעסקת נדל"ן. לדעתי, המתכון לעסקת נדל"ן מוצלחת כולל מתווך שמכיר את השוק ומציע נכס אטרקטיבי להשקעה, שמאי שמבצע בדיקות קריטיות, שמוודאות כי אכן מדובר במציאה, יועץ משכנתאות שמציע מסלולי מימון טובים, ולבסוף, עו"ד, שמתמחה בליווי עסקאות מקרקעין ומיטוסי המקרקעין, שישכם על הכתב, ילווה את העסקה, וידאג לרשום את הנכס ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

נכון לכתיבת שורות אלו שוק הנדל"ן בארץ רותח. מחד, הביקוש לנכסי מגורים גבוה מההיצע, משקיעים מחפשים אלטרנטיבה לשוק המניות, וראש הממשלה קורא לציבור לרוץ ולרכוש דירות. ומנגד, אנחנו עדים לכל מיני החלטות של שר האוצר כחלון, שמטרתן לצנן את שוק הנדל"ן, כמו מיסוי דירה שלישית ומיסוי דמי השכירות, שמפתות את משקיעי הנדל"ן לכיוונו של הנדל"ן המסחרי - חנות, סופרמרקט, משרדים, מחסנים וכדומה. אם אתם נמנים על אלה האחרונים - הכתבה הזו בשבילכם.

איתרתם את הנכס שאתם מעוניינים להשקיע בו, הוא נראה מרשים ומתאים לצרכים שלכם, אבל איך תדעו שהנוצץ הוא יהלום ולא זכוכית יפה בלבד? אני נוטה להאמין שאילו היו מנסים למכור לכם יהלום בעשרות אלפי שקלים, הייתם מבקשים חוות דעת של יהלומן מקצוען שיפרט בחוות הדעת שלו מידע אודות האבן המוצעת: הצבע, הקראט, הניקיון, המשקל, הצורה, החיתוך ועוד. המקבילה הנדל"נית היא העברת הנכס לבדיקתו של שמאי מקרקעין, שמהווה למעשה מכון בדיקות מקצועיות למקרקעין. להלן אציג בקצרה סיפורים אמיתיים שמראים עד כמה בדיקת שמאי טרם הרכישה יכולה לחסוך הרבה מאוד כסף, עוגמת נפש, ואף נשיאה באחריות פלילית.

**זיהוי מטרדים סביבתיים:** קבוצת משקיעים רכשה תחנת דלק פעילה ורווחית. בדיקת שמאי, לו בוצעה, יכלה לאתר בקלות כי קיימת תוכנית מופקדת לשינוי תוואי הכביש העובר בסמוך לתחנה, שמשמעותה היא כי בתוואי החדש, רכבים רבים לא יבצעו את ההקפה הדרושה לצורך כניסה לתחנת הדלק. תביעה לוועדה בבקשה לפיצוי בגין ירידת ערך נדחתה על ידי בית המשפט, שקבע כי אין פגיעה בזכויות הבנייה ועל כן אין זכות לפיצוי.

**זיהוי חריגות בנייה:** בנכס מסחרי בוצע פיצול לצורך השכרתו לשתי חנויות שונות. בדיקת שמאי יכלה לאתר כי הפיצול בוצע ללא היתר בנייה, כפי שקורה באופן די נפוץ בתחום. רכישת נכס שכזה משמעותה עמידה אל מול צווי הריסה, קנסות וחשיפה לאישום פלילי.

**זיהוי שימושים מותרים על פי תכנית בניין עיר:** יזם פרטי רכש מרשת סופרמרקטים ידועה נכס תעשייתי, שבו פעל סופרמרקט בשימוש מסחרי, תמורת 28 מיליון שקלים. לאחר הרכישה גילה היזם כי ייעוד הנכס הוא למחסן אריזה, וכי לצורך הפעלתו כנכס לשימוש מסחרי שולם היטל השבחה עבור שימוש חורג, למשך חמש שנים. כלומר, בתום חמש

.....  
הכותב הינו שמאי מקרקעין מוסמך, המשמש בין היתר כמומחה מטעם בימ"ש בסכסוכי מקרקעין  
www.giladp.com, 052-3447722



# 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.

## תעודת זהות

<b>שטח בנוי:</b>	5,000 מ"ר, 14 קומות + מרתף חניה
<b>שטח קומה:</b>	230-400 מ"ר+ מרפסת
<b>מיקום:</b>	ששת הימים 6 רמת-גן (מול קניון איילון)
<b>מחירים:</b>	החל מ-9500 ₪ למ"ר ברמת מעטפת
<b>דמי ניהול:</b>	הערכה של 15 ₪ למ"ר
<b>חניה:</b>	חניון תת קרקעי, מחיר שכירות חודשית - 700 ₪ לחניה
<b>מעליות:</b>	שלוש מעליות הנעות מהחניון לקומות
<b>נגישות:</b>	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.
<b>מיזוג:</b>	הכנה למיזוג בשיטת VRS המתקדמת והחסכונית
<b>יחס ברוטו/נטו:</b>	20%
<b>תחילת בנייה:</b>	04/17
<b>אכלוס:</b>	12/19
<b>היזם:</b>	חברת "עץ השקד"

**שיווק בלעדי: רשף נכסים**  
[www.reshef.co.il](http://www.reshef.co.il), 03-7558800



הדמיית: Evolve Media

## סגרו עסקה | רמת גן

**חברת הייטק יפנית** שכרה מחברה ציבורית, משרדים בגודל של כ-500 מ"ר, ועשר חניות, בבניין מפואר במתחם הבורסה ברמת-גן, עבור 75,000 ₪ לחודש. המחיר כולל את התאמת הנכס לצרכי הלקוח, כך שבסופה יתקבלו משרדים חדשים ומפוארים. השוכרת שכרה את הנכס לחמש שנים, עם שתי אופציות להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות בכל פעם. לחברה סניפים בכל העולם וזהו סניפה הראשון בארץ.



# מעלה, מעלה, מעלה: מרכז העסקים של ראשון לציון בתנופת שיא

שני מיליון מ"ר יתווספו למתחם העסקים של ראשון לציון בשנים הקרובות. מה זה אומר? קשת של אפשרויות נדל"ניות שחבל לפספס

מעין רהב, מחלקת עסקית

איילון, בקרבה לתחנת הרכבת 'משה דיין', עומד אף הוא להתחדש. הכפלת זכויות הבנייה, והקמתם של בית החולים 'אסותא' ומרפאות הרופאים הסמוכות לו, צפויים להפיח רוח חיים חדשה באזור ולתרום להתחדשותו.

גם האזור המזרחי של העיר לוקח חלק בהתפתחות המרשימה, עם הקמת פרויקט 'עזריאלי' הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת 'ראשונים', שאכלוסו צפוי להתחיל בימים אלה. לצד התגבשותן של תוכניות להקמת אזור עסקים בעל זיקה למחקר רפואי בצריפין, ולהקמת מתחם לוגיסטיקה, אחסנה ותעשייה, בחלקה הצפון מזרחי של העיר.

ראש העירייה, מר דב צור: "אנו נמצאים היום בהליכי שיווק של מתחמי עסקים מתקדמים, חדשניים, ירוקים, נוחים ואיכותיים, הנהנים מתכנון מוקדם ומנגישות מצוינת. החברות שיזכו לאכלס את מתחמי העסקים, ייהנו מתנופת פיתוח, מ"מסלול ירוק" לעסקים ויזמים, מתנאים אופטימליים ומבית חם".

כשלומדים על השינויים הצפויים להתרחש בפן העסקי בראשון לציון בשנים הקרובות, קל להבין מדוע חברות גדולות (קבוצת דיסקונט - בנק דיסקונט, ויזה כאל ומרכנתיל) וגופי תקשורת מובילים (ידיעות אחרונות) כבר בחרו להתמקם בעיר, או החלו בהליכי בחינת אפשרויות למעבר. העירייה שהצהירה על היעד: הפיכת ראשון לציון למרכז העסקים החדש של ישראל, הקימה מנהלת מקצועית שמקדמת את קליטתם של העסקים, דואגת ליצירת תשתיות מתקדמות, ולא פסחה על הטיפול הדרוש בסעיף הוצאה משמעותי בכל עסק-הארנונה. עין בצו הארנונה של העיר מלמד כי תעריף הארנונה להיטק הופחת והינו נמוך מאוד בחלק מהאזורים, וכי ההגדרות לבתי תוכנה ולמפעלים עתירי ידע הורחבו, כך שיותר עסקים יוכלו ליהנות מהתעריפים המוזלים.

ראשון לציון, מרחיבה את שעריה ומציעה לעסקים היצע נרחב ושלם של אפשרויות נדל"ניות. עבור חברות ענק מדובר בהזדמנות של ממש, שכן מתחמי העסקים החדשים שמוקמים כעת בעיר, יכולים להכיל קריה עסקית בגוש דן בהיקף נרחב ובזמינות מיידית. חברות עסקיות שבוחנות את היעדים שלהן לשנים הקרובות, חייבות לקחת בחשבון את ראשון לציון, שבה ניתן להשיג כיום עסקת שכירות, רכישה, קומבינציה, בניה לפי צורך (Tailor Made) ועוד, כאלטרנטיבה עדכנית, נגישה ורלוונטית ביותר.

אפשר לצפות את זה מראש: מה שקרה לראשון לציון בתחום המגורים והמסחר, עומד לקרות לה עכשיו גם בתחום העסקי. בעשור הקרוב העיר תעבור מהפך משמעותי, שבסופו היא תנצל את הפוטנציאל הטמון בה ותהפוך לזירת עסקים מרכזית. יתרונה המובהק של העיר נשען בראש ובראשונה על הנגישות חסרת התקדים שהיא נהנית ממנה; נתיבי איילון, כביש 4, כביש 431, תחנות הרכבת, ושלושה קווים של הרכבת הקלה שמתוכננים לפעול בה. כולם יחד מתנקזים לכדי יתרון גדול ומשמעותי בקבלת החלטה עסקית בדבר מיקום העסק.

נכון להיום, פועלים בעיר שלושה מרכזי עסקים עיקריים: אזור התעשייה המזרחי, אזור התעשייה המערבי, ופארק עסקים שורק - שלושת המרכזים פעילים ומאוכלסים כמעט במלואם. השנה האחרונה התאפיינה בפריחה משמעותית של פארק העסקים שורק. לצד IKEA, החלו לפעול בפארק שלל חברות ענק מתחום הרכב, הנהלות ראשיות של גופים גדולים, בנקים וכדומה.

הסתכלות לעתיד הקרוב מלמדת, שהחלק הטוב ביותר עוד לפנינו. התב"ע 'לפארק ה-1000' ול'פארק עסקים אגמים', הממוקמים מערבית לנתיבי איילון, אושרה, ובכך פתחה את הדלת לשיווקם ולהקמתם של מתחמי עסקים מתקדמים, שיוסיפו כשני מיליון מ"ר המיועדים לעסקים. כבעלת חלק נכבד ומשמעותי של הקרקעות, עיריית ראשון לציון שומרת בידה את הקלפים, ואיתם את האפשרות לשלוט ולנווט את הפיתוח ואת השיווק של המתחמים החדשים, לאכלוס מהיר ומשתלם לכל הצדדים.

ראשון איילון, אזור התעשייה הוותיק הממוקם מערבית לנתיבי



פארק ה-1000



הדמיות: טוטם הדמיה ואנימציה



פארק עסקים איילון



פארק עסקים אגמים



# בקרוב: פרויקט עסקים חדשני בראשון לציון

## במהלך הקיץ הקרוב תחל הקמתו של פרויקט עסקים מפואר בלב האזור המסחרי הפועם של ראשון לציון מערב, שיציע את השילוש הנדל"ני הקדוש: מרכזיות, נראות ונגישות

הציבוריים, ויתבדל מכל המבנים העסקיים באזור. אנחנו חושבים שגם לתושבי ראשון לציון מגיע ליהנות ממבנים עסקיים מפוארים בסטנדרט יוקרתי.

ייחודיות הפרויקט מאופיינת, בין היתר, בעיצוב עדכני וחדשני שטרם נצפה בישראל. כך למשל, בלובי הבניין יותקן לוח דיגיטלי אינטראקטיבי, שבו יוקרנו סרטונים יצירתיים ומעוררי השראה. עסקים שיתמקמו בבניין יהנו מסביבת עבודה שוקקת, מרכזיות, נגישות מקסימאלית, כמו גם מסטנדרט גבוה של נכס ושירות.

אזור העסקים השוקק של ראשון לציון מערב עומד לקבל בקרוב שחקן חיזוק יוצא דופן בנוף המוכר: פרויקט עסקים מפואר וחדשני בצומת הרחובות הלח"י ובסקינד. בקיץ הקרוב תחל בנייתו של פרויקט עסקי מרהיב וחדשני בסטנדרט גבוה שטרם נבנה בעיר, ובמיקום שאין שני לו מבחינת השילוש הנדל"ני הקדוש - מרכזיות, נראות ונגישות. שטחי המסחר של הבניין ימשיכו שדרה מסחרית ערה - סינמה סיטי, מתחם G, ומתחם האופנה שתקים בצמוד חברת גזית גלוב - ויזכו לחשיפה נרחבת מנקודת מפתח בשדרות משה דיין. באי הבניין יהנו מנגישות בזכות ההיצע הנרחב של החניות ובזכות הסמיכות לתחנת הרכבת, ולתחנת הרכבת הקלה שצפויה לקום בצומת הרחובות משה דיין ובסקינד.

מדובר בפרויקט בוטיק אקסקלוסיבי, שתוכנן על ידי האדריכל הנודע משה צור, ויעוצב בקו קלאסי עם טאצ' מודרני. בבניין הושקעו מחשבה ומשאבים, כשכל החלטה התקבלה תוך הקפדה על הפרטים הקטנים, במטרה ליצור פרויקט יוקרתי ביותר. דני סרוסי, מחברת 'פלסיו נכסים', החברה היזמית בפרויקט: "הפרויקט יציע רמה גבוהה ביותר של אדריכלות וגימורים, כמו למשל שימוש בשיש איטלקי בכל השטחים

### תעודת זהות

**שטח בנוי:** 19,000 מ"ר -  
שתי קומות מסחר ושש קומות משרדים

**שטח קומת משרדים:** 1,050 מ"ר

**שטח מסחרי:** 4,000 מ"ר

**מיקום:** הלח"י פינת בסקינד א.ת מערבי ראשל"צ

**חניה:** 8,000 מ"ר, חניון תת קרקעי בן שתי קומות

**מעליות:** שתי מעליות שקופות לשתי קומות המסחר ועוד שלוש מעליות מהחניון לקומות המשרדים

**מיזוג:** צ'ילרים עם מונה אנרגיה

**אכלוס:** תחילת 2020

**היזם:** חברת 'פלסיו נכסים'

**שיווק בלעדי: רשף נכסים**  
[www.reshef.co.il](http://www.reshef.co.il), 03-7558800



**הדמיות:** יוחאי אהרון הדמיות ממוחשבות

# כל עסק צריך ניהול נדל"ן



עומר הר-אבן



גל סנדרס

.....  
**אחזקה ותחזוקה, פיתוח עסקי, התנהלות מול רשויות - אלה חלק מהתפקידים שממלא מנהל נכסים. כל מה שרציתם לדעת על השירות שמקנה שקט תעשייתי לבעלי עסקים**

במשך עשרות השנים שבהן יזמה, ניהלה וליוותה רשף נכסים אינסוף עסקאות בתחום הנדל"ן המסחרי, צברנו קשרים, ידע וניסיון עשיר שמתורגמים לשירותי ניהול נדל"ן, אותם אנחנו מציעים לכל עסק בהתאם לצרכים הייחודיים לו.

## אז מה זה אומר?

**ניהול התקשורת מול בעל הנכס ו/או חברת הניהול -** החל משלב המשא ומתן בהסכמים חדשים או בתוספות להסכמים, ועד לטיפול יומיומי שוטף הכולל בין היתר וידוא קבלת ההתחייבויות בהסכם, ניצוח על הליך הקמת העסק, ליווי ביקורות כיבוי אש וחשמל, וידוא קבלת תחזוקה נאותה, בחינת תשלומים וחיובים ועוד.

**אחזקה ותחזוקה -** תפעול ניקיון הנכס וטיפול בתקלות כגון נזילות, חשמל וכדומה. הטיפול כולל את איתור הבעיה, ברור זהות בעל האחריות לתיקונה, הפעלת אנשי מקצוע וליווי התקלה עד לפתרונה.

**פיתוח עסקי -** איתור מיקומים רלוונטיים להתפתחות העסק, בחינת נכסים, בדיקת התאמתם לצרכי הרשת וליווי המשא ומתן.

**התנהלות מול רשויות (עירייה, פיקוח עירוני, חברת חשמל וכו') -** הסדרת הבירוקרטיה הרישומית, בחינת החיובים, הסדרת התשלומים השוטפים ומתן מענה לדרישות העולות מהשטח.

כאמור, ניהול נדל"ן, כמו כל שירות מקצועי אחר שהעסק רוכש לעצמו, מצליח לספק לבעלי עסקים את השקט הדרוש להם, מסן עבורם מטלות ורעשים מיותרים- כדי שיוכלו לפעול לתפעול ולקידום הצלחת העסק באופן אופטימלי.

כל בעל עסק מסחרי מצליח ומשגשג יכול להזדהות עם הסיטואציה הבאה- העובדים מתקשרים מהחנות כי שוב יש נזילה שזלגה מהנכס השכן; שוב יש להזיז את הסחורה המוצגת בפתח החנות בעקבות דרישתו של מנהל הקניון; מהחברה שצריכה לספק את שירותי הסיוע שלאחר תיקון הנזילה הקודמת אין קול ואין עונה; איש המזגנים שהבטיח לתקן את המזגן לא הגיע הבוקר; בעל הנכס בדיוק הודיע שבחידוש החוזה הקרוב הוא מתכוון להעלות את המחיר ב-20%; ובנכס של הסניף החדש שהתקבל היום והיה אמור להימסר ריק, עומדים ארגזים שיש לפנות ואין גישה לתשתית המים כפי שהובטח. הרבה מאוד דברים לטפל בהם, והכל מבלי שהזכרנו ולו במילה אחת את העניינים הרבים שקשורים בתפעולו השוטף ובפיתוחו של העסק שאמורים להוות את ליבת הפעילות.

בארגונים רבים יש תפקיד מוגדר לטיפול בשלל הנושאים והבירוקרטיה הכרוכים בפן הנדל"ני של העסק. במקרה הטוב יש תקן ייעודי ומקצועי במשרה מלאה, שתפקידו לטפל בצרכים העולים מהשטח, ובמקביל לפתח את העסק ולאתר נכסים מתאימים להמשך גדילה. במקרה הפחות טוב, התפקיד מועמס על עובד אחר בארגון (לרוב הבעלים או המנכ"ל) כמשימה נלווית ליתר המשימות שעליו לבצע. דבר שמהווה מעמסה משמעותית על סדר יומו של אותו עובד, מונע התמקדות בשיווק ובמכירה, ובאופן מעשי מונע את התפתחות הרשת, בין היתר בשל הרצון להימנע ממעמסה נוספת.

ניהול נדל"ן הוא תפקיד מקצועי ורחב היקף, המצריך הבנה במספר רב של תחומים כגון: בינוי, אחזקה, התנהלות מול רשויות, ניהול, שיווק, יזמות, פיתוח עסקי, הנעת אנשים ועוד.

## סגרו עסקה | פתח תקווה

**חברה העוסקת בייעוץ סיכונים** שכרה מחברה לנכסים מניבים, משרדים בגודל של כ-550 מ"ר, ו-10 חניות, ב'קרית אריה' בפ"ת עבור תשלום חודשי בגובה 30,000 ש"ח. השוכרת שכרה את הנכס לשלוש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות. השוכרת עברה מרעננה, שכן מצאה שהמיקום מתאים יותר לצרכיה, וכך גם צמצמה את עלויות התקורות שלה בכ-20%.

## סגרו עסקה | ראש העין

**חברה העוסקת בייצור מזון** רכשה מאדם פרטי, מבנה תעשייה בגודל של כ-300 מ"ר, ובו גלריה בגודל של כ-150 מ"ר המשמשת למשרדים, ושתי חניות, ב'פארק אפק' ראש העין, עבור 2.2 מיליון ש"ח. החברה תבצע שיפוץ קל והתאמות לצרכיה ועתידה להתחיל את פעילותה במקום. הרוכשת עברה למבנה מהאזור לאחר שמצאה את המיקום אופטימלי עבורה.



## סקירת שוק המשרדים | עופר קרליק

הבשורה בתחום המשרדים מגיעה מכיוון עסקאות המכירה, כך שתרבות הרכישה שמאפיינת את תחום המגורים בישראל, חודרת לאיטה גם לתחום הנדל"ן העסקי. אם עד לאחרונה נעשו בעיקר עסקאות שכירות, בגלל שליטתן של החברות המניבות בתחום, הרי שכעת אנו עדים ליותר ויותר עסקאות של רכישת שטחי מסחר ומשרדים. הסיבות לכך הן רבות, אך חשוב לציין במיוחד את תרומתם של היזמים לתוספת היצע המכירה, בעקבות קריאת המפה וההיענות לדרישות העולות מהשטח. הקונות הן חברות ששכרו נכסים עד היום, והחליטו להשתכן בנכס בבעלותן, בעוד גודל הנכס שנרכש הינו גדול בכ-50% מהצורך הנוכחי שלהן. כך הן משאירות פוטנציאל להתרחבות, ועד אז, הן משכירות את הנכס ונהנות מתשואה מצוינת לכסף.

השנה האחרונה התאפיינה בהתחלות בנייה של בנייני משרדים בכל חלקי הארץ, ובפרט בתל אביב, בבני ברק ובפתח תקווה, שיובילו להיצף של משרדים חדשים וברמה גבוהה בשנתיים הקרובות. הראשונים להיפגע מכך יהיו הבניינים מסטנדרט B, שייאלצו להשקיע ממון רב בהשבחתם, או למכור אותם לחברות שמחפשות לרכוש נכס למטרת שימוש עצמי. מאפיין נוסף של השנה החולפת קשור להגברת התחרות בתחום הנדל"ן להשקעה, לאור עלייתו של ההון הפנוי להשקעה, הן של גופיים מוסדיים והן של חברות ואנשים פרטיים. התוצאה היא עליית מחירים של נכסי נדל"ן מניבים, וזליגה לכיוון של רכישת אפיקי השקעה אחרים, כמו מבנים לוגיסטיים, מלונות, בתי אבות ו"האבים".



## סקירת מבנים לתעשייה ולוגיסטיקה בישראל בשנת 2016 | אורי גרהרדט

כשאנו בוחנים את שעבר עלינו בשנת 2016 מבחינת הביקוש וההיצע למבני תעשייה ולמחסנים לוגיסטיים, ניתן ללמוד שמתמעטת הפעילות בתחום התעשייה, בעוד שגוברת הפעילות והביקושים למחסנים לוגיסטיים. ניתן לראות את התהליך המתמשך של התמעטות התעשייה הקלאסית בארץ, ומעבר לייצור בחו"ל עקב עלויות ייצור זולות יותר, דבר שגורם מין הסתם למיעוט בביקוש למבני תעשייה. מבנים אלו שיועדו במקורם לתעשייה, משמשים היום יותר כמחסנים לסחורה מסוגים שונים, שברובה מגיעה מייבוא, לאור הכדאיות הגוברת למוצרים מחו"ל, שעלות ייצורם זולה יותר מעלויות ייצורם בארץ. בהתאם לכך, ניתן לראות באזורי תעשייה שונים, שמרבית המבנים החדשים תוכננו ונבנו באופן שייתן מענה לשימוש כמחסנים לוגיסטיים, מבחינת גובה המבנה המאפשר ניצול השטח הבנוי לאחסנה לגובה, מבחינת אופן פריקת וטעינת סחורה, ומבחינת ההכנה לאפשרות לתנועה ערה של משאיות כבדות. לאור האמור לעיל, בעוד שהתעשיינים מבקשים לשכור מבנים במחירים זולים כדי להצדיק את פעילותם, חברות מבוססות המייבאות סחורה בהיקפים משמעותיים, יכולות להרשות לעצמן לשלם מחירים גבוהים יותר בעבור שטחי אחסנה במיקומים מרכזיים.

מבחינת המיקום, עיקר הביקושים ממשיכים להתמקד באזור מרכז הארץ, במיוחד בקרבת צירי תנועה ראשיים, המהווים את אחד השיקולים העיקריים מבחינת הקלות והמהירות שבשינוע הסחורות. בהקשר זה ניתן לציין את אזורי התעשייה בקיסריה, מודיעין, שוהם, חולון, ראשון לציון, אשדוד, פתח תקווה, לב הארץ וכיו"ב כמוקדים מבוקשים מאוד. לצד אזורים אלה, חברות העוסקות בייצור מבקשות לעיתים להתמקם במבנים באזורי הפריפריה, כמו למשל האזורים המצויים תחת הגדרת 'אזור פיתוח א', בשל העלויות הנמוכות ותנאי מיסוי משופרים. לסיכום, ניתן לומר שמחירי השכירות נשארו יציבים, ואפילו עם נטייה לעליה קלה, כשמבנים איכותיים ומרכזיים, מתאכלסים ללא קושי.



סקירת אזור >>

## ראש העין | מני ברזין

בשנה האחרונה נפתח לתנועה 'כביש 5 - מחלף ראש העין מזרח' ששיפר את הגישה לאזור התעשייה 'פארק אפק', והגביר את הביקושים לאזור התעשייה המרכזי והמתפתח. במתחם ישנו היצע נרחב להשכרת משרדים ושטחי תעשייה גדולים וברמה גבוהה, בעוד שקיים מחסור יחסי במשרדים ושטחי תעשייה בגדלים קטנים ובינוניים. כך, נכון לכרגע מציע המתחם עסקאות אטרקטיביות במחירים הוגנים, לחברות גדולות המבקשות להגיע ל'פארק אפק' וליהנות ממרכזיות ומיתרונותיו. במקביל, בתחום המכירות והרכישות, קיימות פניות רבות בדבר רכישת שטחים מכל מין, סוג וגודל, הן מצד משקיעים והן מצד משתמשים המעוניינים להעביר את פעילותם העסקית לאזור, כשמנגד עומד היצע מוגבל ביותר. עבור רשף נכסים, ראש העין היא המגרש הביתי, אזור פעיל שנעשו בו עסקאות רבות. מעניין לציין כי השנה עברו אל המתחם חברות ממתחמי עסקים רחוקים יחסית, כמו 'פארק המדע' ברחובות ומהרצליה פיתוח, לאחר שזיהו שמלבד צמצום העלויות ומיקסום התמורה הכספית (מחירי שכירות ותעריפי ארנונה נמוכים), הן אף משפרות את קרבתן ונגישותן לערים מרכזיות.



## תל אביב | אבי משולם

תחום המשרדים בתל אביב ממשיך לפרוח, כשעיקר הביקוש מתמקד בגדותיהם של נתיבי איילון בשל הקרבה לתחנות הרכבת, ובמתחם רוטשילד בשל סביבת העסקים התוססת והיוקרתית. למרות הזליגה לערים סמוכות בגלל יתרון המחיר, נדמה כי הלוקיישן והנגישות חוזרים להיות מרכיב מרכזי בקבלת ההחלטה לשכירה או לרכישה של נכס עסקי. מעניין לציין כי עסקים שעברו בעשור האחרון לרמת גן, לבני ברק ולרמת החייל, מבקשים כעת לאתר משרדים הקרובים לנתיבי איילון, ובמיוחד לאלה הממוקמים בסמוך לתחנות הרכבת 'שלום' ו'ההגנה'.

בפן המסחרי, האזור המרכזי והמבוקש ביותר, במיוחד בתחום המסעדות והברים, הוא שדרות רוטשילד והרחובות הסמוכים לשדרה. לצד הביקושים הערים, אנחנו מבחינים בשמרנות עסקית ובזהירות יתר בכניסה לעסקאות, בשונה מאוד ממה שהיה נהוג בעבר. בתי עסק רבים כשלו ואנשים נכוו מכך, מה שהביא לכך שאנשים בוחנים היטב את הכדאיות הכלכלית, מודעים לכמה הם יכולים או לא יכולים לשלם, כשהתוצאה היא ירידה משמעותית בסכומים שאנשים מוכנים לשלם כדמי פינוי.

שנת 2016 התאפיינה בפריחתם של מלונות הבוטיק, כשנרשם שיא חדש של ביקושים לפתיחת מלונות בוטיק במרכז העיר, ובמיוחד באזור רוטשילד. בכך, ישרו היזמים קו עם התופעה העולמית של התיירות האורבנית, תיירות המבקשת לחוות את ההווה המקומית באמצעות התמזגות עם הסביבה והאוכלוסייה. בתל אביב, המשמעות היא העדפתם של תיירים לחוות את העיר באמצעות לינה במלון קטן וביתי, הממוקם ברחובות אבן גבירול, דיזינגוף, רוטשילד, בן יהודה ודוגמתם, על-פני התארחות במלונות הוותיקים הממוקמים לרוב על קו החוף.



## פתח תקווה | ארבל טלבי

'קריית מטלון' ממשיכה לפרוח. מתחם העסקים השוקק מאכלס שטחי משרדים רבים, ומגוון רחב של מסעדות, שממשיכות לפעול במקום גם בשעות הערב והלילה. מגמת הפריחה של האזור צפויה להמשיך ולהתרחב בשנים הקרובות, עם בנייתם של ארבעה מגדלי משרדים (שביניהם מוצעים גם שטחים למכירה) ומרכז מסחרי גדול, שיוסיפו לאזור עשרות אלפי מטרים של נכסים עסקיים חדשים ויוקרתיים. ב'קריית אריה' ממשיכה התרחבותו של שוק המשרדים, עם תחילת הקמתם של פארקי-עסקים רחבי היקף. בנוסף, ממשיך האזור ליהנות מביקושים ערים לשטחי מסחר ולוגיסטיקה, וממשיך להיות מוקד עסקי אטרקטיבי, בעיקר בשל השילוב שבין הנגישות הגבוהה לכביש 4 ולכביש 5, הקרבה לרכבת, והמחירים הסבירים. אזור העסקים 'סגולה' ממשיך להתפתח כאזור המספק מענה רחב ומרשים בכל הנוגע למסחר לבית. כך, ניתן למצוא באזור חנויות ריהוט, קרמיקה, ריהוט גן ועוד, הממוקמים, בין היתר בארבעת המרכזים המסחריים שנבנו באזור בשנים האחרונות. במקביל, משמש האזור גם כאזור עסקים שבו ממשיכה להתקיים פעילות ותיקה של תעשייה ומלאכה.



## רמת גן | אדם מור

נכון להיום ניתן לאתר במתחם הבורסה נכסים פנויים במגוון נרחב של גדלים וסטנדרטים, ובהתאם גם במגוון רחב של מחירים. השנה הקרובה ממשיכה את מגמת ההתחדשות וההתרעננות שעוברת על האזור, כשהשאיפה הינה הכפלת כמות העובדים במתחם במהלך השנים הקרובות, עם השלמת הבנייה המאסיבית של מספר מגדלי עסקים משמעותיים ביותר. אל המדרחוב אשר מוקם כעת ברחוב תובל, שאליו צפויה להיפתח בקרוב יציאה ישירה מגשר הרכבת, יצטרפו הרחובות הרקון ושוהם, שצפויים להפוך אף הם למדרחובים בשנתיים הקרובות. בקרבת צומת עלית, בכיכר 'שניצר' שעל רחוב אבא הלל, עומד לקום מתחם קולינרי מרשים שיהיה פתוח גם בשעות הערב.

עיריית רמת גן עומדת להשקיע כספים ומשאבים רבים במטרה להחיות את חיי הלילה במתחם ולנקות את התדמית שדבקה בו בעבר. כך, עסקים בעלי זיקה לחיי הלילה, כמו מסעדות, פאבים, מוקדי בילוי וכדומה, שיעמדו לרשות הציבור בשעות הלילה ובסופי השבוע, יזכו לסיוע ולהקלות מצד העירייה, הן מבחינה פרוצדורלית-בירוקרטית והן מבחינה כספית. בהתאם, אנו מזהים התעוררות משמעותית בביקושים למסחר, לרבות קיוסקים, הסעדה, וביגוד.

## ראשון לציון ובני ברק | יעל גנות



**ראשון לציון:** ראשון לציון ממשיכה להתאפיין כאזור מסחרי ושוקק עם פעילות נדל"נית חיה ונמרצת. בהתאם לכך, עיקר הביקושים מתמקד בתחום המסחר על מגוון התחומים והגדלים; ריהוט, סוכנויות רכב, מתחמי בילוי, קניונים, אולמות אירועים ועוד. בדומה לכך, קיימים ביקושים רבים למבני תעשייה ואחסנה, ושטחים שמתפנים מתאכלסים במהירות. לעומת זאת, למרות התוכניות העתידיות מרחיקות הלכת, תחום המשרדים בעיר, לפחות בטווח הקצר, נותר עדיין סטטי ואף רדום, כך ששטחי משרדים ניתן לאתר בקלות יחסית ובמחירים סבירים ונוחים.

**בני ברק:** מתחם העסקים BBC ממשיך בצמיחתו המואצת. בחודשים הקרובים צפויים להתאכלס שני מגדלים חדשים ומשמעותיים: בסך 4, ובר כוכבא, כשבמהלך שלוש השנים הקרובות צפויים להצטרף אליהם ארבעה מגדלי משרדים חדשים, שיוסיפו מאות אלפי מטרים, בעיקר עבור תחום המשרדים. היצע המשרדים הנרחב הביא באופן טבעי להתייצבות מחירים ואף לירידת מחירים קלה, כך שלקוח עסקי שמחפש לעצמו עסקה משתלמת בלב ליבו של גוש דן, יכול להמשיך ולמצוא במתחם את הכתובת הנכונה עבורו. חשוב לציין, היות שניתן למצוא במתחם מגוון רב של נכסים עסקיים, בסטנדרטים ובמחירים שונים, למעשה כל עסק מכל סוג וגודל, יכול לאתר הצעה אטרקטיבית התואמת את צרכיו. כפועל יוצא של האצת הצמיחה במתחם והפוטנציאל העסקי הטמון בהצטרפותם הקרבה של אלפי עובדים לאזור, התאפיינה השנה האחרונה בהתעוררות תחום המסחר, כשמסעדות ובתי קפה רבים פתחו את שעריהם, וביניהם נציגות מרשימה של רשתות מובילות.

## אור יהודה - לוד - איירפורט סיטי | עינת סוקולוב



**אור יהודה:** אזור התעשייה 'הלום' ממשיך להתחדש ולצבור תאוצה, כששני פרויקטים גדולים וחדשים נבנים בו כעת וצפויים להזרים אוכלוסייה רבה למתחם. עיקר הביקושים מופנה כלפי משרדים קטנים ובינוניים, סוג נכס שקשה למצוא, היות ומרבית השטחים המוצעים הינם שטחים גדולים יותר. במקביל, מתחם הבילוי וחיי הלילה שהחלו להתפתח באזור, הביאו לעליית ביקושים מתחום המסחר.

**לוד צפון:** אזור התעשייה לוד צפון ממשיך להתפתח, כשעסקים רבים מתל אביב ומאזור השרון, שלהם עובדים מכל חלקי הארץ, בוחרים להשתכן בו, לאור מרכזיותו ואטרקטיביות המחירים המוצעים. בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, נרשמה פעילות עסקית ענפה, כשלוד צפון מציעה כיום נכסים במגוון גדלים, לרבות נכסי תעשייה בקומת הקרקע.

**רחובות:** 'פארק המדע' מצוי בתפוסה גבוהה באופן יחסי, כשעיקר ההיצע הוא של משרדים להשכרה בפרויקטים חדשים, בגדלים העולים על 400 מ"ר. חברות קטנות שמחפשות משרדים, ואנשים פרטיים שמחפשים לרכוש נכסים להשקעה או לשימוש עצמי, פוזלים לכיוון 'פארק הורוביץ', שמתחיל לקרום עור וגידים ותופס תאוצה רבה. אזור העסקים החדש זוכה להתעניינות מיוחדת מצד עסקים מסחריים ומסעדות, שמזהים את הפוטנציאל הטמון בהתפתחות האזור בשנים הקרובות, כמו גם מצדן של חברות מ'פארק המדע' שיכולות לאתר נכסים חדשים המוזלים ב-20-15 מ"ר מהסכום שהן משלמות כעת, לצד מגוון רחב של פתרונות חניה.

## אשדוד | מוטי הלר



המוקד העסקי המרכזי בעיר אשדוד ממוקם באזור התעשייה ב'. באזור זה ניתן למצוא מגוון שטחי משרדים בגדלים שונים, במחירים שעלו השנה ל-50 ואף ל-60 מ"ר. במתחם נבנים מספר פרויקטים, המציעים גם משרדים לרכישה במחירים הנעים בין 7,000 ל-8,000 מ"ר. מהפן המסחרי, ממשיכה העירייה לקדם שינוי ייעוד של השטחים באזור, לשימוש מסחרי ולבתי אבות, וניתן לאתר שטחים לרכישה במחירים שעדיין נחשבים לאטרקטיביים ובעלי פוטנציאל להשבחה. השנה התאפיינה בביקושים לשטחי מסחר בגדלים שבין 300-500 מ"ר, שמסמנים צינון מסוים שמתאפיין גם בירידתן של חנויות הענק שצמצמו שטחים. ההתפתחות הבאה בעיר, צפויה להגיע מכיוון דרום, באזור הקרוב לרכבת ולמתחם האופנה BIG. באזור זה ניתן לזהות את תנופת הבנייה שהחלה עם הקמת בית החולים הציבורי 'אסותא', אליו צפויים להצטרף בקרוב אוניברסיטה ופארק הייטק ומסחר.

# מחירון הנדל"ן העסקי

## (המחירים למ"ר)

מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
<b>אור יהודה / יהוד</b>					
	80-100 ₪	30-40 ₪	30-45 ₪	50-70 ₪	אזור תעשייה יהוד
	80-120 ₪	30-40 ₪	30-40 ₪	45-70 ₪	אזור תעשייה אור יהודה
<b>אשדוד</b>					
משרדים: 5,000-9,000 ₪	80-200 ₪			40-65 ₪	מרכז העיר וברובעים
קרקע לדונם: 1.8-2.5 מיליון ₪	70-150 ₪	30-40 ₪	25-40 ₪	40-70 ₪	אזור תעשייה א' ב'
קרקע לדונם: 1.8 מיליון ₪		25-40 ₪	25-40 ₪	40-55 ₪	אזור תעשייה צפוני
<b>באר שבע</b>					
	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
<b>בני ברק</b>					
משרדים: 10,500-13,000 ₪	120-180 ₪	–	–	45-85 ₪	בן גוריון
	120-300 ₪	45 ₪	40-50 ₪	45-55 ₪	לח"י
	60-80 ₪	30-40 ₪	40-50 ₪	40-55 ₪	ירקון/קישון
<b>הרצליה פיתוח</b>					
משרדים: 12,000-13,000 ₪	100-400 ₪	–	–	70-90 ₪	הרצליה פיתוח - בניין מפואר
	80-350 ₪	–	50 ₪	60-70 ₪	הרצליה פיתוח - בניין ותיק
<b>חולון / אזור</b>					
משרדים: 7,000-8,000 ₪	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
<b>חיפה</b>					
	80-100 ₪	–	–	55-65 ₪	פארק מת"מ
	80-120 ₪	25-35 ₪	35-45 ₪	40-50 ₪	צ'ק פוסט
<b>יבנה</b>					
	50-120 ₪	30-40 ₪	25-40 ₪	30-40 ₪	יבנה
<b>ירושלים</b>					
	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
	200-450 ₪	50-70 ₪	45-60 ₪	80-100 ₪	מלחה
	150-250 ₪	–	–	60-85 ₪	מרכז העיר
	100-300 ₪	–	–	–	רחביה
<b>כנות</b>					
	–	30-35 ₪	30-35 ₪	35-45 ₪	כנות
<b>כפר סבא</b>					
מסחר ברח' התע"ש: 11,000-12,000 ₪	80-120 ₪	30-40 ₪	30-45 ₪	50-65 ₪	אזור תעשייה עתיר ידע / תע"ש
<b>לוד / אירפורט סיטי / מודיעין</b>					
תעשייה: 4,000-5,000 ₪	50-100 ₪	30-45 ₪	30-45 ₪	45-55 ₪	לוד צפון

מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
	80-150 ₪	50-55 ₪	50-65 ₪	65-80 ₪	אירפורט סיטי
קרקע לדונם: 3-1.5 מיליון ₪	100-200 ₪	40-45 ₪	40-45 ₪	55-65 ₪	מודיעין
<b>נס-ציונה/רחובות</b>					
משרדים: 10,500 ₪	150-220 ₪	–	45-55 ₪	55-65 ₪	פארק המדע
משרדים: 8,000-7,000 ₪	70-90 ₪	30-40 ₪	–	50-60 ₪	פארק הורוביץ
<b>נתניה</b>					
משרדים: 6,500-7,000 ₪	80-120 ₪	30-45 ₪	30-45 ₪	40-55 ₪	אזור תעשייה חדש
	60-80 ₪	25-35 ₪	25-40 ₪	30-40 ₪	אזור תעשייה ישן
<b>פתח תקווה</b>					
משרדים: 8,500-10,000 ₪	100-180 ₪	35-45 ₪	35-45 ₪	45-65 ₪	קרית מטלון
משרדים: 8,500-10,000 ₪	70-110 ₪	–	–	60-70 ₪	קרית אריה - בניין מפואר
משרדים: 7,500-8,500 ₪	60-80 ₪	35-50 ₪	35-45 ₪	45-55 ₪	קרית אריה - בניין ותיק
	60-120 ₪	30-45 ₪	35-40 ₪	35-55 ₪	אזור תעשייה סגולה
<b>ראש העין פארק אפק/לב הארץ</b>					
	60-70 ₪	45-50 ₪	35-45 ₪	40-55 ₪	לב הארץ
תעשייה: 6,000 ₪	80-100 ₪	35-45 ₪	30-40 ₪	35-50 ₪	פארק אפק
	100 ₪	–	–	55-60 ₪	פארק אפק - בניין מפואר
<b>ראשון לציון</b>					
משרדים: 7,500-10,000 ₪	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
<b>רמת גן, אזור הבורסה</b>					
משרדים: 14,000-15,000 ₪	120-200 ₪	–	–	80-120 ₪	בורסה - בניין מפואר
משרדים: 11,000-12,000 ₪	80-120 ₪	–	40-50 ₪	55-65 ₪	בורסה - בניין ותיק
<b>רעננה</b>					
	80-150 ₪	30-50 ₪	30-50 ₪	50-80 ₪	אזור תעשייה צפוני
<b>תל אביב</b>					
משרדים: 10,000-14,000 ₪	120-200 ₪	40-45 ₪	40-50 ₪	60-80 ₪	רמת החי"ל / עתידים
משרדים: 10,000-14,000 ₪	100-200 ₪	–	–	80-110 ₪	מנחם בגין - בניין מפואר
משרדים: 8,000-10,000 ₪	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
משרדים: 10,000-15,000 ₪	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
	100-200 ₪	–	–	110-130 ₪	מתחם בתי המשפט - בניין מפואר
	100-150 ₪	–	–	70-80 ₪	מתחם בתי המשפט - בניין ותיק

# מהפכה בתחום תיווך הנדל"ן למגורים

מתווך עצמאי, רוצה גם מותג חזק וגם עצמאות מלאה?

## רשף אִיִּי

כל היתרונות. בלי אותיות קטנות



- אתה משלם רק **700** ₪ לחודש  נהנה מוותק ומוניטין של שנים
- לא מתחלק ברווחים  ושומר על עצמאות מלאה באזור הנבחר