

מהזין הנדל"ן הארצי

רשף נכסים
מומחים בנדל"ן. מבינים אנשים



התחדשות עירונית בראי קרנות
המימון 4

פרוייקט המיליון -
דירות במיליון ש"ח ± 9

מחירון הנדל"ן העסקי 13-15



דבר המנכ"ל

מגזין זה נפתח בסימן התחדשות עירונית. בתחום המגורים מתבהר לנו כי אין בפעילות הממשלה החדשה כדי להביא לצמיחת ענף הנדל"ן, או להוזלת מחירי הדירות. בפועל, אנחנו עדים לנקיטת פעולות "חלמאיות", דוגמת תוכנית 'מע"מ 0', שפוגשות מציאות עגומה הנגזרת ממבצע 'צוק איתן', ויוצרות משבר חדש שיביא בסופו של דבר לעליית מחירים. כידוע, פוליטיקאים יוצאים עם הצהרות שגורמות לקונים להמתין עם רכישת הדירה, בזמן שהיזמים מצידם מאטים את קצב הבנייה ועוצרים את המשכן של התחלות הבנייה. הלקוחות מצפים לראות מה תהיה התוצאה, כשבפועל מתרחשת ירידה חדה בכמות הדירות הנמכרות, אך לא במחירי הדירות.

נושא נוסף, שמדגיש עד כמה המצב נותר כשהיה הוא ההתנהלות הביורוקרטית של הרשויות. קיימים מעט מאוד מכרזי בנייה של המינהל ושל משרד השיכון ועדיין הליכי הרישוי מתנהלים בצעדי צב, מה שמוכיל אותנו לכך שהתקווה הגדולה להגדלת ההיצע באזורי הביקוש בטווח זמן קרוב יחסית, הוא תחום ההתחדשות עירונית; תמ"א 38 ופינוי-בינוי. נסתכל על כמה נתונים מעניינים המופיעים במחקר שנערך על ידי משרד הפנים (דו"ח יישום תמ"א 38 לשנת 2013) -

"נתוני דו"ח זה מראים כי שנת 2013 הייתה שנה משמעותית ליישום התמ"א בישראל. הדו"ח מראה כי 43% מכלל הבקשות להיתר שהוגשו לפי התמ"א עד כה, הוגשו בשנת 2013, וכ-47% מכלל הבקשות להיתר שאושרו לפי התמ"א עד כה, אושרו בשנת 2013. במספרים, הנתונים מראים כי ממאי 2005 (מועד אישור התמ"א), ועד היום, הוגשו כ-2,460 בקשות להיתר בניה לפי התמ"א, מתוכן, אושרו ע"י הוועדות המקומיות כ-1,650 בקשות ונדחו כ-136 בקשות. "לגבי משך זמן הטיפול בבקשות להיתר לפי התמ"א, הדו"ח מצביע על ירידה בזמן הטיפול, כך שבשנת 2013, משך הזמן הממוצע לטיפול עמד על כ-7 חודשים, לעומת כ-12 חודשים בדו"ח משנת 2012."

"בהתאם לעלייה בהיקפי הגשה ואישור של בקשות להיתר מכוח התמ"א, נתוני יח"ד הכלולות בבקשות להיתר שאושרו לפי התמ"א, מראים גם עליה. בשנת 2013, בכ-767 בקשות להיתר שאושרו לפי תמ"א 38, כלולות כ-4,320 יח"ד שהבקשה להיתר קובעת את חיזוקן, כ-4,110 יח"ד שהבקשה להיתר קובעת את הרחבתן, וכ-5,890 יח"ד חדשות שהבקשה להיתר קובעת את הוספתן."

והפריחה בשיאה לא בכדי. בהתחדשות העירונית יש מרווחים רבים. היזם נכנס למעין עסקת קומבינציה עם בעלי הדירות, שעד לשלב הפינני נדרשים להשקיע מעט הון עצמי. צירוף יתרונות זה פותח צוהר לעוד ועוד יזמים ליזום פרויקטי תמ"א."

בסמוך לאישור הפרויקט ברשות המקומית מתחיל היזם בתהליך המימון. לאור העובדה שבפרויקטי תמ"א ישנם יזמים בינוניים וקטנים המתקשים להעמיד הון עצמי לבקשת הבנקים, התפתח ענף השלמת הון עצמי על ידי קרנות פרטיות המסתפקות בשעבוד מדרגה שנייה, ומשפרות את סיכויי היזמים ליזום ולהנות מפירותיהם של מספר פרויקטים במקביל, עם הון עצמי מינימאלי. גם אם הריביות להשלמת ההון העצמי הינן גבוהות, בחישוב הכולל של הפרויקט הן עדיין מקטינות את הרווחיות רק בפרומילים בודדים. כמו כן, יותר ויותר חברות בנייה גדולות שמו לעצמן למטרה ליזום פרויקטים של התחדשות עירונית, מה שמצביע על מגמה גואה בשוק הנדל"ן."

רהפ"ן א.צ.ה

חדש בראשון לציון! בבניין הכי חדש ומפואר באזור התעשייה המערבי

משרדים ושטחי מסחר
להשכרה בגדלים שונים:
150-4700 מ"ר
רח' מזל אליעזר 4

בשיווק בלעדי של רשף נכסים
www.reshef.co.il, 03-7558800



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!
בואו לרכוש מקצוע לחיים ולהשתלב בעבודה בסניפי רשף נכסים

חדש ובלעדי! קורס הסמכה ליעוץ משכנתא
אפשרות להשתלב בעבודה כיועץ משכנתאות מייד עם סיום הקורס



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

לפרטים נוספים:

03-7558800 | יגאל אלון 120, בית קליפורניה, תל אביב

מגזין הנדל"ן הארצי - רשף נכסים

עורכת ראשית:

עו"ד חדי פדר

עורכת לשונית:

שרין לוי

עיצוב גרפי:

רינת שורץ

לפניות ותגובות:

reshef@reshef.co.il

טל. 03-7558800, פקס: 03-7558811

תמונת השער:

הדמיית הבניין במזל אליעזר

4 בראשון לציון - בניין חדש

ומפואר להשכרה

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



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

התחדשות עירונית בראי קרנות המימון

'סיגמא סיטי', קתן חדשה למימון והשלמת הון עצמי עבור פרויקטים של התחדשות אורבאנית, מציגה מודל מימון הלוואתי שמעניק פתרון פיננסי מלא / עו"ד אלעד הוד

בשנים האחרונות תחום ההתחדשות העירונית צובר תאוצה מרשימה, והופך לאטרקטיבי יותר מתמיד עבור כל מי שיש לו נגיעה לענף הנדל"ן: יזמים, בעלי דירות, ואפילו קרנות השקעה ומימון. כתבה זו תתייחס בעיקר לאחרונים.

היזמים - אלו גילו מזמן שתחום ההתחדשות העירונית מאפשר להם, בניגוד לעבר, ליזום ולבצע פרויקטים ללא צורך בהעמדת מיליוני שקלים לצורך רכישת הקרקע. כיום, אין צורך אלא ביצירת מערכת הבנות משפטיות עם בעלי דירות וועדי בתים, במסגרתה יתחייב היזם ליזום ולבצע פרויקט של התחדשות, ובתמורה יעניקו לו הדיירים את הזכויות העודפות (הדירות הנותרות).

בעלי הדירות - אלו נהנים מהגדלת שטח דירתם, מתוספת ממ"ד, וכמובן ממעלות חדשה - זאת על פי רוב התמורה בפרויקטים של תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת בניה). במקרים אחרים, בהם קיימת היתכנות הנדסית וכלכלית לביצוע תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) או פינוי בינוי (הריסה ובניה של מספר בניינים במקביל), הדיירים נהנים מדירה חדשה לחלוטין, מעלית וחניה (שלא תמיד אפשרית בפרויקטים של תמ"א 38/1), כל זה בבניין חדש לגמרי.

וקרנות המימון? הקשחת דרישות ההון מצד בנק ישראל, ריבוי פרויקטים, רווחיות נאותה, ורצונם של היזמים להקטין סיכון (ובצדק) - אלו הסיבות העיקריות שמביאות את קרנות המימון לתחום ההתחדשות העירונית.

דוגמא לקתן מימון והשלמת הון עצמי לפרויקטים של התחדשות עירונית היא קתן 'סיגמא סיטי'. הקתן הוקמה ב-2013 על ידי שותפים בקבוצת סיגמא: עזרא עטר - יוצא בנק הפועלים ומבכירי המנהלים בשוק ההון, ואברהם (מיקו) גילת - המוכר בעיקר בשל אחזקתו בחברת 'סולתם'. אליהם צירפו השניים את עליזה כהן (בעלים ומנכ"ל של 'רשף נכסים'), שמואל מסנברג (לשעבר סמנכ"ל בבנק מזרחי טפחות וכיום יו"ר ועדת אשראי בבנק מרכנתיל) ומאיר אוזן (עד לאחרונה, הבעלים של קבוצת 'שקל' עד למכירתה לחברת 'הפניקס').

קתן 'סיגמא סיטי' הוקמה על מנת לתת מענה לבעיית המימון בפרויקטים של תמ"א 38, פינוי בינוי, ופרויקטים דומים, בעיקר בדרך של השלמת הון עצמי. הקתן סיימה זה מכבר סבב גיוס פנימי וראשוני (FRIENDS AND FAMILY), אשר במסגרתו גויסו עשרות מיליוני שקלים, כאשר רוב הסכום גויס דווקא מהגוים האישי של מייסדי הקתן ומנהליה, מהלך נכון וראוי להערכה. שלב הגיוס הבא יכלול פניה למשקיעים חיצוניים - בין אם פרטיים ובין אם מוסדיים, בדרכה להפוך לגורם מוביל ומרכזי במימון והשלמת הון עצמי לפרויקטים של התחדשות עירונית, שוק המוערך במאות מיליוני שקלים בשנה (כפי שיוסבר בהמשך).

קתן 'סיגמא סיטי' ייחודית בשל מספר אלמנטים החיוניים להצלחת הפרויקט:

1. בניית חבילת מימון (Tailor made): הקתן מספקת ליזמים פתרון פיננסי מלא לסוגיית המימון - הן למימון הבנקאי והן למימון החוץ הבנקאי (ההון העצמי), בהתאם לצרכיו האישיים של כל יזם ויזם. הקתן מעמידה לרשות היזמים את יכולותיה העדיפות וקשריה העסקיים עם המערכת הבנקאית, כך שהיזמים מקבלים הצעות מימון אטרקטיביות מהבנקים. הקתן היא "ONE STOP SHOP", כתובת אחת בה היזם מקבל פתרון פיננסי מקיף לכל עלויות הפרויקט.

2. מודל המימון - מודל של הלוואה ולא של שותפות: הרציונאל העומד מאחורי המודל הוא השארת כל סמכויות הייזום אצל היזמים, עם התערבות מינימאלית ככל הניתן מצד הקתן. מודל השותפות, בבסיסו, הוא מודל שמחייב קבלת החלטות משותפת והתערבות מצד כל השותפים. במקרה זה, התערבות של הקתן בתחום מומחיותו של היזם, עשויה ליצור מערכת קבלת החלטות לא מקצועית. כמו כן, בל יישכח כי האינטרסים של היזם ושל הקתן - לא תמיד חד הם. ניסיון העבר בהחלט מלמד כי מודל של הלוואה נוח יותר וברור יותר לשני הצדדים.

3. שיווק ומכירת דירות: במקרה זה, לקתן יכולת לסייע ליזמים בשיווק הדירות באמצעות מבצעי מכירות מיוחדים הנעשים על ידי עליזה כהן ו'רשף נכסים', המנוסים כבר עשרות שנים בשיווק ובמכירת דירות בפרויקטים חדשים. שיווק ומכירה לועדי עובדים ולקהילות גדולות אחרות, הם כלי אפקטיבי מאוד בעיקר בפרויקטים גדולים - 30 יחידות דיור ומעלה - ולכן הוא מומלץ בעיקר בפרויקטים של פינוי בינוי או פרויקטים גדולים של תמ"א 38/2.

"אישורו" של הגוף המממן (הקתן/משלים ההון) על ידי הבנק המלווה:

נכון להיום, הבנקים דורשים להיפגש, לבחון, ולאשר את משלים ההון העצמי - בין אם מדובר בקתן להשלמת הון עצמי ובין אם מדובר במשקיע פרטי. אגב, דרישת הבנק נכונה ומוצדקת; הבנק חשוף ליכולותיו ולתדמיתו של משלים ההון העצמי, בדומה לחשיפתו, ליכולותיו ולתדמיתו של היזם.

אז מדוע כדאי לוודא שהבנק מוכן לשתף פעולה עם הגוף המממן? על מנת להימנע ממצב בו הפרויקט מקבל היתר בניה, או אפילו חמור מכך, הדיירים מקבלים מהיזם הודעת פינוי, אך הבנק טרם אישר או אינו מתכוון לאשר את משלים ההון. עלול אף להיווצר מצב בו היזם החל לשלם את דמי השכירות לבעלי הדירות הקיימות, אך הפרויקט נתקע בשל היעדר אישור של הבנק.

כיצד מתגוננים? בפעם הראשונה, לא משאירים את סוגיית המימון (הבנקאי וההון העצמי) לרגע האחרון - מטפלים בה עוד בשלב הרישוי. בפעם השנייה, מוודאים שהקתן מקובלת ומאושרת על ידי הבנק המלווה.

מבט אל העתיד: מחקרים ובדיקות כלכליות מעלים תמונה חדה וברורה - מספר הפרויקטים אשר אמורים לקבל היתר בניה צפוי לגדול באופן משמעותי בשנים 2015-2016. הרבה יזמים שקידמו ויזמו פרויקטים בשנים 2012-2014 (עיקר עבודתם הייתה אל מול הדיירים ומול רשויות התכנון), צפויים לקצור את פירות עבודתם הקשה. בשנים אלו (2015-2016) הפרויקטים יעברו משלב התכנון והרישוי לשלב הביצוע והמכירות. ההוצאות יגונו בהכנסות, התזרימים ייבצעו בירוק, והמכירות יהפכו לרווחים. דיינו.

אולם, עם "צבר העסקאות" הממשמש ובא, מגיעה גם אחריות לא קטנה - יזמים רבים יצטרכו להעמיד הון עצמי לכל פרויקט ופרויקט, בהתאם לדרישות הבנק המלווה. על פי רוב, יהיה מדובר ב- 25%-20% מכלל עלויות הפרויקט. בהנחה שעלות מינימאלית לפרויקט של תמ"א 38/2 היא לא פחות מ-20 מיליון

₪, יצטרכו היזמים להעמיד לפחות 4 מיליון ₪ לכל פרויקט. ומכיוון שלרב היזמים יש מספר פרויקטים "בקנה", לפתע דרישת הבנק להעמדת הון עצמי הופכת לנטל כלכלי - יזם עם "רק" שלושה פרויקטים, ייאלץ להעמיד 12 מיליון ₪ הון עצמי. בשפה פשוטה, 12 מיליון ₪ מהבית. סכום מכובד לכל הדעות.

אז איזה קתן לבחור? למי מהגופים לפנות? מוטב כי יזמים ישאלו את עצמם מספר שאלות - מי הם מנהלי הקתן? האם מנהלי הקתן הם גם משקיעים (ובכך מביעים אמון במיזם)? מי הם המשקיעים - האם מדובר במשקיעים קטנים שהשקיעו את כל חסכוניהם או משקיעים שיכולים לספוג הפסד? כיצד מגויסים הכספים? מי מגייס את הכספים (הקתן עצמה או גוף אחר)? לכמה שנים הוקמה הקתן - זאת אומרת, לאיזו תקופה יכול היזם לסמוך על הקתן? האם מדובר במודל הלוואה או במודל שותפות? (ישנם גופים הדורשים 50%-40% מרווחיו של היזם). האם מתאפשר מימון מקביל של מספר פרויקטים? האם הקתן יכולה לממן פרויקט עוד בשלב התכנון והרישוי? תשובות לשאלות אלו יגדילו משמעותית את סיכויי היזם לשתף פעולה עם קתן המתאימה לצרכיו הסובייקטיביים.

פרויקט לדוגמא המלווה על ידי קתן 'סיגמא סיטי' הוא פרויקט 'ברדיצ'בסקי 31' בגבעתיים של חברת 'הנקו' (חננאל כהן - יוצא חברת תדהר, ואלי כהן - איש עסקים):

במקרה זה, ייהרס בניין ישן בן 10 דירות (במסגרת תמ"א 38/2), ובמקומו ייבנה בניין בוטיק חדש, בעל תקן בניה ירוקה של המשרד לאיכות הסביבה. הבניין החדש, שכבר קיבל היתר בניה וצפוי להתחיל להיבנות בשבועות הקרובים, יהיה בן 28 דירות חדשות ברמת גימור גבוהה - 10 דירות יחודיות ו-18 דירות הועמדו למכירה (בשלב זה נותרו מספר דירות). קתן 'סיגמא סיטי' וחברת 'הנקו' החליטו על שיתוף פעולה ארוך טווח, במסגרתו תעמיד 'סיגמא סיטי' ל'הנקו' הון עצמי לפרויקט 'ברדיצ'בסקי 31' ולפרויקטים נוספים של החברה.



אלעד הוד, עו"ד

הכותב הינו עו"ד מומחה בליזוי ומימון עסקאות נדל"ן, 03-6087000

שם גרים בכיף

.....
חדרה, חיפה, ירושלים, רחובות או גבעתיים - היכן מתבצעות עסקאות הנדל"ן למגורים שלא תוכלו להגיד להן לא? לפניכם סיכום הפעילות הנדל"נית של השנה החולפת בכל עיר ועיר

ליאורה ויינר | דורית הבר-לי | סניף רחובות



בשנה החולפת חזינו בהתעוררות מחודשת דווקא במרכז העיר רחובות. לאורך הרחובות החוצים את רחוב הרצל, ניתן למצוא פנינות נדל"ן ועסקאות מפתות. בתי הספר המצוינים והבנייה הישנה והרחבה, הזרימו למרכז העיר ביקושים מצידם של תושבים משכונות אחרות בעיר, לעיתים חדשות יותר.

נדמה כי למרות העלייה המשמעותית במחירי הדירור ברחבי הארץ וברחובות בפרט, במאמץ סביר ניתן לאתר מציאות רבות הן להשקעה והן למגורים דווקא במרכז העיר, שמציע נכסים גדולים במחירים זולים משמעותית מנכסים מקבילים בערים קרובות, כמו למשל ראשון לציון. חשוב לזכור שגם השכונות הדרומיות החדשות שהחלו להתאכלס השנה וצפויות להמשיך להתאכלס גם בשנה הקרובה, התעוררו לחיים והצעירו את העיר. כמובן שלא ניתן להתעלם מהקיפאון בשוק הנדל"ן בשנה האחרונה, אך יחד עם זאת

בחדש האחרון החלה התעוררות זהירה מצד הביקושים. נראה שעיקר הקיפאון מורגש בבנייה החדשה ופחות מורגש בשוק הדירות הוותיקות.



אייל ימין | סניף הרצליה

הרצליה ממשיכה במגמה של עליית הביקושים מצד אוכלוסייה איכותית ושומרת על רמת מחירים שאפיינה את השנים האחרונות. בשנה האחרונה נרשמה עליית מחירים של כ-10%. השכונות שבלטו במיוחד השנה ובהן נעשו הכי הרבה עסקאות הן 'הרצליה הירוקה' ומרכז העיר. היתרון הבולט הוא שבאזורים אלו צפויה בנייה של תמ"א 38 שתביא להתפתחות עירונית, להשבחת נכסים ולהעלאת איכות החיים.



הביקוש לשכונת 'הרצליה הירוקה' גדל וממשיכה להתבצע בה בנייה חדשה; במיוחד באזור המרכז הבינתחומי, שם ניתן לרכוש דירה חדשה במחירים שנעים בין 2.4-3 מיליון ₪, כשרוב הדירות שנמכרו הן בנות ארבעה חדרים. הקונים הם בעיקר משפרי דיור מקומיים וזוגות צעירים שגדלו בעיר.

ישנן תוכניות לבנייה של כ-7000 יחידות דיור בנות שלושה חדרים שמחירן ינוע בין 1.2 ל-1.5 מיליון ₪. על פי הצהרות העירייה יוקצו מהן דירות למכירה בהטבה לתושבי העיר ורק לאחר מכן לתושבי חוץ. בנוסף, עבודות החיבור בין כביש 531 המוביל מכפר סבא ומרעננה לכביש 20, שצפויות להסתיים בקרוב, יקלו מאוד על הכניסה לעיר ועל היציאה ממנה וידללו את הפקקים שמכבידים עליה.

מוטי זהבי | סניף חדרה, קיסריה והסביבה



במהלך שנת 2014 נהנתה העיר חדרה מהתעוררות נדל"נית בשני קצוות העיר: בשכונת 'עין הים' המערבית עם הקמתם של בנייני מגורים חדשים, דבר שמשרך למקום אוכלוסייה חזקה שמעדיפה את הקרבה לים ויכולה לשלם עבור דירות חמישה חדרים מחירים שנעים מ-1,750,000 עד 2,200,000 ₪. בקצה השני, שכונת ה'פארק' זכתה להתחדש עם עשרות רבות של קונים/משקיעים שקבלו מפתח לדירתם החדשה ובימים אלה מציעים אותן להשכרה, מה שהביא להיצע רחב ולירידת מחירי השכירות באזור כולו.

מספר פרויקטים חדשים במרכז העיר חדרה הגיעו לסיומם ונמכרו מהר מאוד במחירים של כ-900,000 ₪ לדירת שלושה חדרים ועד 1,470,000 ₪ לדירות חמישה חדרים, לעומת שכונת ה'פארק' שבה המחיר של דירת חמישה חדרים עומד רק על 1,270,000 ₪.

לפני כחודשיים חתם שר הפנים על תוכנית 'עיר ימים' חדרה, שנפרשת על קרקע שבמערב העיר מצפון לאולגה. במקום יבנו כעשרת אלפים יחידות דיור, מרכז מסחרי ופארקים רחבי ידיים. לאור הביקוש הספיק מחיר המגרשים במתחם לעלות מ-650,000 ₪ לדונם לכ-1,100,000 ₪ לדונם.

חדרה משופעת בהזדמנויות נדל"ן הן למשפחות המחפשות סביבת מגורים איכותית ושקטה בשרון עם חינוך טוב לילדים ובמחירים סבירים, והן לאנשים המחפשים נכסים מניבים להשקעה. רמות המחירים נשמרו יציבות גם בימים של מבצע צוק איתן ובתחילתו של מיתון בכל הארץ.

צחי אורן | סניף ראשון לציון



שנת 2014 הביאה איתה קיפאון בשוק הנדל"ן הארצי ובראשון לציון בפרט, בעיקר בעקבות פרסום האוצר בדבר תוכנית 'מע"מ אפס'. הורגש חוסר פעילות והביקושים ירדו. ההיצע נשאר ואף גדל, כשהמוכרים לא מיהרו להוריד את המחירים.

יחד עם זאת, דווקא בדירות להשקעה, נרשמה התעניינות והתבצעו עסקאות. למעשה תחום ההשקעות נפגע הכי פחות השנה באופן יחסי. לאחרונה תחום הפינוי בינוי תפס תאוצה ונרשמה התקדמות בגזרה זו בשכונת 'רמת אליהו', מה שגרם למשקיעים להתעניין בה במיוחד. ניתן למצוא בשכונה דירות בגודל של כ-50 מ"ר, 2.5 חדרים, שמחירן 800,000 ₪. עלייה קלה ביחס לשנה הקודמת. ניתן להעריך שבסופו של הפרויקט, הבעלים יקבלו דירה חדשה עם ממ"ד, מעלית וחניה ובעתיד היא תכפיל את ערכה.

שכונה שהשנה התפתחה במיוחד היא 'נחלת יהודה'. האזור מורכב מבנייה רוויה ומצמודי קרקע ונהנה מקרבה לאזור התעשייה הישן בעיר, שמתפתח בתחום מתחמי הבילוי החדשים, ומקרבה ליציאות מהעיר ולצירי תנועה מרכזיים. בשכונה נפתחו בתי ספר חדשים והיא מבוקשת על ידי זוגות צעירים ובעיקר מצד משפרי דיור שיכולים להרשות לעצמם, שכן דירת ארבעה חדרים עולה כ-1.8 מיליון ₪ ובית פרטי נע בין 3.5 ל-5 מיליון ₪.

מיכאל ברגמן | סניף מודיעין



למרות הקיפאון בשוק הנדל"ן, תנופת הבניה במודיעין - מכבים - רעות נמשכת ומתרחבת:

בשכונת 'בוכמן' הבנייה בעיצומה והביקוש עולה על ההיצע. אחוזיניכר מהקונים הם יוצאי צפון אמריקה (ארצות הברית וקנדה). בשכונת 'הכרמים', הנמצאת בכניסה הראשית לעיר בצמוד לצומת שילת, נמשכת הבנייה שמתוכננת להסתיים בתוך שנתיים. בנוסף להן מתוכננות ארבע שכונות חדשות על מנת להביא את אוכלוסיית מודיעין ל-120,000 נפש ולסיים בכך את השלב הראשון של פיתוח העיר.

לאחרונה נחתם הסכם בין ראש העיר חיים ביבס ושר האוצר יאיר לפיד על בניית 12,000 יחידות חדשות. 1850 יחידות מתוכננות בשכונת 'נופים' החדשה הממוקמת בתחילת כביש 431.

הבנייה האינטנסיבית תביא תוך זמן קצר לגידול ניכר בהיצע הדירות מיד שנייה, היות וחלק ניכר מהבנייה החדשה מיועד למשפרי דיור, שהם תושבי העיר. תנופת הבנייה מייצגת את ההתפתחות הגדולה שעוד צפויה לעיר, שנהנית כבר עכשיו מביקוש גבוה שרק הולך ומתגבר עם הזמן.

ארבל טלבי | בקעת אוננו



בשנים האחרונות אנחנו ערים לצמיחה והתחדשות עירונית בעיקר בישובים קריית אוננו וגני תקווה שבבקעת אוננו. ניתן לראות שבקריית אוננו במקביל לבנייה החדשה ובעיקר בשכונת 'רבין', בשכונת 'לוי אשכול' ובאזור שליד המרכז האקדמי קריית אוננו, מתבצעים מספר פרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי. בנייה שמשנה את פני העיר מבחינה חזותית ומושכת אוכלוסיית משפחות איכותיות. הביקושים מגיעים מצד אנשים שמעוניינים לגור באזור בכל מחיר והמחירים הגבוהים גורמים להם "להתפשר" ולרכוש דירות פחות יקרות בשכונות הוותיקות.

ב'גני תקווה' הסמוכה ל'סביון' אפשר לראות גידול מואץ באוכלוסייה עקב בנייה מסיבית בחלקה הצפוני של השכונה: ביציאה לכיוון מושב 'גת רימון' ולפתח תקווה ובאזור הקרוב לקריית אוננו. כך תיווצר שרשרת של בניינים גבוהים משכונת 'רבין' בקריית אוננו ועד לשכונת 'גנים' בגני תקווה. בשנה וחצי האחרונות החל תהליך תמ"א 38 ברחוב הרמה, שהקיפץ את המחירים באזור בכ-80%. בנוסף, בחודשים אלה מסיימת בניית בניינים חדשים במסגרת פינוי בינוי בשכונה הדתית 'שמח משה'. קשה להתעלם מקיפאון מסוים ברכישת נכסים, ששורר בחודשי הקיץ של 2014 בשל המלחמה ועקב החוק החדש 'מע"מ אפס', יחד עם זאת, עדיין מורגשת פעילות ערה בבקעת אוננו.

רון שטווי | סניף גבעתיים



במהלך השנה האחרונה הורגשה התעוררות בשתי שכונות מרכזיות בעיר; בשכונת 'בורוכוב' היוקרתית ובשכונת 'גבעת רמב"ם' המבוקשת, בין היתר בשל קרבת השכונות לתל אביב. בשכונת 'בורוכוב' ניתן למצוא דירות חדשות יחסית במחירים הנעים סביב ה-3 - 4.5 מיליון ₪. עיקר הביקושים, מגיעים מצד אנשים שגדלו בשכונה ומצד משפרי דיור מאזור גבעתיים.

השכונה השנייה היא 'גבעת רמב"ם' שמבוקשת מצד משפרי דיור מתוך השכונה וגם מצד משקיעים מבחוץ. זוגות צעירים ששכרו עד לא מזמן דירות בתל אביב וכעת מעוניינים לרכוש דירה בקרבת מקום, גם הם קהל היעד. בשכונה אפשר למצוא דירות שני חדרים ב-1.5-1.6 מיליון ₪ ודירות ארבעה חדרים בכשלושה מיליון ₪.

בעקבות מלחמת 'צוק איתן' ניתן היה להרגיש בעיר את הקיפאון בעסקאות, שאופייני גם לחודש אוגוסט באופן כללי. יחד עם זאת, בניגוד לשאר חלקי המדינה, שבהם הורגש קיפאון משמעותי בשוק הנדל"ן, בגבעתיים נדמה שהפעילות הנדל"נית המשכה פחות או יותר כסדרה.

בועז גלעדי | סניף תל אביב



בשנה אחרונה המשיך טרנד המעבר ליפו לצבור תאוצה וכעת נרשמת בה עליית מחירים גדולה, בזמן שהיא עדיין נשארת אטרקטיבית למשקיעים. באזור 'צהלון' ובצפון יפו מתגוררת אוכלוסייה משכילה ואמידה, שעברה ליפו בעקבות; היצע של דירות גדולות יחסית (במחיר של דירה קטנה יותר בתל אביב), הקרבה ליפו, והאותנטיות שמאפיינת אותה.

יש ביפו פרויקטים חדשים בבנייה ובהם עשרות דירות חדשות למכירה. במתחם נגה למשל, נבנות דירות מ"ר עם מרפסת שמחירן 1.4 מיליון ₪. דוגמא נוספת: דירות חדשות הנבנות קרוב לפרויקט 'פיקו' בשדרות ירושלים, ליד המכללה האקדמית, בגודל של 100 מ"ר, עם חניה ומרפסת, החל ממחיר של 1.75 מיליון ₪. אלה פרויקטים שממוקמים באזורים מבוקשים, מוצעים במחירים נורמאליים ומתאימים לזוגות צעירים, למשקיעים ולמשפחות.

בשכונת 'פלורנטינו' ניתן לראות עלייה חדה במחירי הדירות החדשות, שלהערכתנו קשורה לחוק 'מע"מ אפס'. קחו למשל דירה ברחוב ויטל שנמכרה לפני כחודשיים ב-1.25 מיליון ₪ - עבור דירה מקבילה לה מבקשים כעת 1.58 מיליון ₪. כמובן שזה גורר גם את שוק הדירות מיד שנייה כלפי מעלה.

אורלי מנשר | סניף כפר סבא



כפר סבא מהווה מוקד משיכה גדול לתושבי האזור, בעיקר בזכות מתחם 'כפר סבא הירוקה'. המתחם החדש, שבצפון מערב העיר, הוסיף כ-5,000 יחידות דיור ומושך אליו משפרי דיור ולא מעט "מהגרים" מרעננה, מהוד השרון והסביבה.

בחזית המגורים החדשים בעיר ניתן למצוא את תחילתם של פרויקטים לבנייה רוויה סמוך למושב צופית, שעתידיים להיבנות על גבי שטחים קרקעיים שמצויים כעת בהליכי הפשרה.

בעתיד: גם בכפר סבא המחירים אינם צפויים לרדת בקרוב, אולם האזור הסמוך למושב צופית, שבו מתוכננת בנייה חדשה בעשור הקרוב והשכונות הוותיקות - 'תקומה', 'יוספטל' ו'אלי כהן' - שמעוררות עניין בזכות פרויקטים עתידיים של פינוי בינוי - נחשבים להזדמנויות עתידיות בשוק. מחירי דירות שני חדרים כ-50 מ"ר עומדים על כ-730,000 ₪. מחירי דירות שלושה חדרים, כ-70 מ"ר עומדים על כ-990,000 ₪ בקומה שלישית ומעלה ללא מעלית.

בימים אלה נרקמות שתי תוכניות שמקודמות על ידי עיריית כפר סבא; האחת פועלת לחידוש מרכז העיר והשוק העירוני והשנייה בתחום הסעת המונים: בניית התשתית לרכבת והעתקת התחנה המרכזית, צפויות אף הן להעלות את הביקושים באזורים אלה.

יוסי פרץ | סניף חיפה



בשנה החולפת נרשמה עלייה מחודשת ברכישת נכסים להשקעה בשכונותיה של חיפה:

ב'רמות רמז', ב'קרית אליעזר', ב'הדר עליון' וב'קרית שפרינצק', תוכלו לרכוש דירות שלושה חדרים בין 600,000 ל-850,000 ₪ ולהשכירן בין 2,500 ל-3200 ₪. הורים רבים הוכשים דירות כאלה עבור ילדיהם, סטודנטים שלומדים בטכניון ובאוניברסיטה, וכעבור כמה שנים ימכרו אותן ברווח נאה.

פרויקטים חדשים עם מאות יחידות דיור יצאו לפועל בחיפה מערב - 'רמות הנשיא', 'סבינו דניה' ו'נווה שאנן'. הרוכשים הם בעיקר זוגות צעירים ומשפחות בתחילת דרכן, פרט ל'סבינו דניה', שמאופיינת יותר בביקוש מצד אוכלוסיית משפרי דיור מבוגרת ומבוססת יותר.

בדומה לגל הקיפאון שפקד את חיפה ב-2006 בעקבות מלחמת לבנון השנייה, גם מלחמת צוק איתן השפיעה על הנדל"ן העיר. אמנם אין קיפאון מוחלט, אבל קיימת ירידה בכמות העסקאות. יחד עם זאת, הקיפאון אינו מורגש בדירות ההשקעה לגביהן פרטנו לעיל, היות ואלו דירות שאינן נוגעות לזכאות להטבת המע"מ (שטרם ידוע לאן תתגלגל), ומאחר וסיבת הקנייה אינה תלויה במצב השוק.

משה קניאס | סניף מועצה אזורית גזר



המועצה אחראית על 24 ישובים השוכנים בשפלה במיקום מרכזי

בדרך שבין תל אביב לירושלים, ועם גישה מצוינת לכביש 6, לכביש 431 ולכביש 1. בשנים האחרונות המועצה שמה דגש על נושא הנדל"ן; הקמת שכונות חדשות בישובים והבאת אוכלוסייה עירונית לתחומה, כזו שיכולה ליהנות מחיים כפריים בצמודי קרקע ומחיי קהילה עשירים, ועדיין לשמור על קרבה לערים מרכזיות. גולת הכותרת וההתחדשות הנדל"נית באזור מתבטאת בבניית שכונות חדשות וכן שכונות הרחבה בישובים שהביאו אוכלוסייה ברמה סוציאקונומית גבוהה לאזור.

לדוגמא היישוב 'בית חשמונאי' - הרחבתו החלה בתחילת שנות ה-90, התרחשה במספר שלבים והסתיימה בהצלחה גדולה. שכונת 'כרמים', שנבנתה בשלב האחרון ובה צמודי קרקע, מתהדרת באוכלוסייה של אנשי קבע, אנשי הייטק ובכירים במשק. היום כמעט לא ניתן למצוא בה בתים למכירה והיא נהנית מצביון של חיי קהילה עשירים, תרבות פנאי וחינוך מהמעלה הראשונה. יש לציין, שחלק מיישובי המועצה הם יישובים דתיים כמו 'נוף איילון' ו'קיבוץ 'שבלים' שנהנים אף הם מביקושים הולכים וגדלים.

יובל סידיס | סניף ירושלים



שנת 2014 המשיכה את המגמה שביטאה ביקוש רב לשכונת 'קטמון הישנה' (גונן), אחת מהשכונות הוותיקות בירושלים השוכנת בדרום מרכז העיר. השכונה שינתה את פניה בשני העשורים האחרונים, כך שרוב האוכלוסייה בה כיום הינה אנגלוסקסית, דתית לאומית, מעט חרדית, ומעט אינטלקטואלים ממעמד סוציו-אקונומי גבוה.

מחירי הנכסים המשיכו השנה את מגמת העלייה של השנים הקודמות. יש ביקוש רב גם לשכירות וגם לקנייה, כך שהנכסים ב'קטמון הישנה' מתאימים גם למשקיעים וגם למגורים. נציין שלמרות הקיפאון הכללי של ענף הנדל"ן בארץ, נעשו בשכונה קרוב ל-60 עסקאות באזור מתחילת השנה.

בנוגע לצפי; קצת קשה לשער עד כמה ימשיך לעלות שווי הנכסים בשכונה, אך אין ספק שמדובר באחת מהשכונות היקרות והאיכותיות ביותר בירושלים, הנהנות מביקוש גדול ומהיצע מוגבל. אני מעריך שהמחירים בשכונה ימשיכו לעלות, ושמגמה דומה תתפשט גם לאזורים הצמודים לה מדרום, כגון שכונת ה'קטמונים', שם עדיין אפשר למצוא עסקאות מוצלחות במחירים "שפויים". לשם ההשוואה; מחירי הנכסים ב'קטמון הישנה' נעים בין 25 ל-40 אלף ₪ למ"ר, ובשכונות שדרומיות לה המחירים נעים בין 15 ל-25 אלף ₪ למ"ר.

פרויקט המיליון
דירות במיליון שקל

המרוץ למיליון: החלה ההרשמה

של האוכלוסייה הצעירה ועבור מי שאין לו את היכולת לקנות דירות במחירים הלא נורמאליים של היום. הפרויקט יוכיח שניתן עדיין לקנות דירות בערים מרכזיות ומבוקשות. אסף כהן, הבעלים של סניף ראשון לציון מוסיף: "בשנים האחרונות מתחזקת העובדה שזוגות צעירים צריכים להתאמץ מאוד כדי לקנות את דירתם הראשונה ולהתחיל את חייהם. היום המוכנות היא להתפשר על גיל הבניין, על הקומה, על מעלית, על גודל הדירה וכולי, אבל העיקר להישאר בעיר, לדבוק בחיי החברה ולהיעזר בהורים".

דוגמאות מהפרויקט:

- < דירת 3.5 חדרים, 90 מטר, גדולה ומשופצת במרכז רחובות, קומה שלישית מתוך ארבע + חניה - 1,050,000 ₪.
- < דירת 3 חדרים, 90 מ"ר, משופצת אדריכלית, בשכונת 'יפו ג' בת"א, מעלית + חניה + מרפסת - 1,200,000 ₪.
- < דירת 3 חדרים, 65 מ"ר, נוף לים, בשכונת 'נווה חוף' בראשון לציון - 920,000 ₪.
- < דירת 3.5 חדרים, 75 מ"ר, מסודרת ומושקעת, בשכונת 'יוספטל' בכפר-סבא - 920,000 ₪.

אז מה צריך לעשות? כנסו לפייסבוק, הקישו בחיפוש 'פרויקט המיליון - דירות במיליון שקל', עשו לייק לדף ומצאו את הנכס שלכם!

הדיון סביב העלייה החדה במחירי הנדל"ן, שנפרש על פני השנים האחרונות, מצוי כעת בשיאו. לא מעט דובר ונכתב על הפער התהומי בין הדור הקודם שאחז באפשרות האלמנטארית לרכוש דירה, לבין הדור הנוכחי שאפשרות זו עבורו הפכה בשנים האחרונות לחלום שרק הולך ומתרחק. לאחרונה גויסו לסניפנו בראשון לציון מספר סוכנים חדשים, שהבולט מביניהם הוא נדיר שיינר, לשעבר יו"ר אגודת הסטודנטים של מכללת שערי משפט. שיינר הביא איתו רוח עדכנית, ששמה את אותו חלום של אותם צעירים על סדר היום.

לפיכך, הפתרון האופרטיבי שעלה הוא הקמת 'פרויקט המיליון'. נדיר החליט להתמקד בצורך של הדור הצעיר להתיישב בעיר המרכזית והחל ללקט דירות שמחירן נע סביב מיליון ₪. לשם פרסומן נפתח דף פייסבוק עסקי הנושא את השם 'פרויקט המיליון - דירות במיליון שקל'. היוזמה מצויה בתחילת דרכה וכבר גררה אחריה הדים שהרחיבו את חשיפתה ואת פעילותה. הדף צובר שיתופים, תגובות וחובבים חדשים מידי יום, ומציע לכל המעוניין ועבור הדור הצעיר בפרט, דירות ברות השגה שמחירן נע סביב המיליון ₪. חשוב לציין, שהרחבת הפעילות מקורה, בין היתר, בהצטרפותם של יתר סניפי הרשת ליוזמה הברוכה, וניתן להיחשף בדף למבחר רחב ומגוון של דירות מכל חלקי הארץ במחירים שנחשבים לשפויים.

"פרויקט המיליון נוצר במטרה אחת מוכוונת", מסביר שיינר, "לרכז את כל האופציות לדיור בר השגה בדף אחד, לנוחיותה

מי הזיז את המשרד שלי

האם הביקוש לנדל"ן בתעשייה ובמסחר עלה בשנה האחרונה ואיפה? איך משפיע המצב הכלכלי על המחירים בשוק? ומה הצפי לשנת תשע"ה? ליאור פדות, מנהל המחלקה העסקית של 'רשף נכסים' ומיטב הסוכנים העסקיים שלנו עשו לנו סדר במתחמי עסקים נבחרים



ליאור פדות | מנהל המחלקה העסקית של רשף נכסים

היצע המשרדים הגדול נותן את אותותיו בשוק התיווך העסקי. סקירת השוק מלמדת כי עבור העסקים, מרכיב החסכון בעלויות הינו המוטיב המוביל בחיפוש אחר שכירת המשרדים ואחזקתם. מצב זה משרת חברות רבות לא רק בחיפוש נכס, אלא גם במיקוח מול בעל הנכס הנוכחי.

תל אביב, העיר הגדולה, מספקת הצצה לתחום שכירות גבוה יחסית; הביקושים עדיין יציבים ונכסי פרימיום שומרים על רמות מחירים גבוהות יחסית (90-130 מ"ר).

במעטפת הראשונה ישנה פריחה באזורים מסוימים, דוגמת העיר חולון שבה מוביל פרויקט עזריאלי בתפוסה ובאכלוס של חברות מאזור תל אביב מצד אחד ונס ציונה מהצד השני. מנגד, ישנם עדיין אזורים שמכילים נכסים רבים המחכים לאכלוס כגון בני ברק ופתח תקווה, ששם רמת המחירים יורדת מעט עקב עודף היצע.

אזורים מעניינים נוספים בהם ישנו היצע רב ואיכותי של נכסים הם מתחם האיירפורט סיטי וראש העין. מחד, לקוחות נודדים מאזור איירפורט סיטי לאזור לוד צפון ומאידך, ישנה יציאה מראש העין של לקוחות המבקשים לשפר מיקום אך לא לשלם על כך מחיר. אנו מזהים ביקושים ערים לרכישה בכל הרמות ובכל האזורים, הן בתל אביב והן מחוצה לה. מדובר במשתמשי קצה המוכנים לשלם מעט יותר ובמשקיעים הקונים נכסים "בעייתיים" ו/או ממוכרים שנמצאים במצב של מצוקה.

אנו מזהים מגמת התפתחות חשובה במטרופולין בארבע שנים. למעט פרויקט 'גב-גב' המיועד לחברות הייטק, אין כיום אלטרנטיבה לרכישה/השכרה של שטחים גדולים. אין היום חברה גדולה ומכובדת שאינה ממוקמת באזור והמגמה ממשיכה להתפתח. לכך יש להוסיף את התוכנית העתידית של צה"ל - העברת יחידות רבות לדרום. במטרופולין מתפתחים אזורים תעסוקה, כמו ביישוב עומר, שמהווים אלטרנטיבה למרכז העיר במחיר סביר ובארנונה נמוכה.



אורי גרהרדט | מומחה בתחום התעשייה והלוגיסטיקה

השנה החולפת בתחום התעשייה והלוגיסטיקה התאפיינה בביקושים רבים בכל חלקי הארץ ובפרט בתחום האחסנה. בתחום זה, השיקולים המרכזיים סביב גישה נוחה אל המחסן הלוגיסטי וממנו; קרבה לצירי תנועה ושינוע נוח של סחורה לנמלים ולמרכזי ההפצה. מקומות שהתבלטו השנה בתחום כתוצאה מהחתימה להוזלת עלויות ובזכות כביש 6 היו אשדוד, באר טוביה, קריית גת, עפולה וקיסריה. בעלי העסקים הפנימו את הצורך להתרחק מהמרכז לצורך הוזלת עלויות, תוך ניצול של עורקי התנועה הראשיים והתפתחות התשתיות. **השנה שהייתה ומה הצפי לשנה הבאה?** אני מעריך כי תהיה נטייה לירידת מחירים קלה של אחוזים בודדים בתחום האחסנה הלוגיסטית והתעשייה כיוון שהמצב הכלכלי אינו בימי הטובים. השנה קיימים יותר שטחים לוגיסטיים ריקים מבעבר ונראה, שלעומת אשתקד מוצעים יותר שטחים לשיוק.

סגרו עסקה | פתח תקווה

חברת רוח שכרה מחברה משפחתית פרטית, משרדים בגודל של כ-400 מ"ר ושמונה חניות, שממוקמים בבניין מפואר ברח' הגרניט בפתח-תקווה. השוכרת שכרה את הנכס לתקופה של חמש שנים עם אופציה להארכת תקופה השכירות בשלוש שנים נוספות. בתמורה תשלם השוכרת 53 מ"ר ו-300 מ"ר עבור כל חניה. השוכרת עברה מבניין יוקרתי השוכן במתחם הבורסה ברמת גן למשרדים גדולים יותר בקריית אריה, שמרה על סטנדרט גבוה של משרדים, ועדיין הוזילה עלויות.

סגרו עסקה | בית מעריב



'בית מעריב', שחוה בשנים האחרונות התפתחויות כלכליות לא משמחות, עומד לעבור מהפך אמיתי בנסיבות קצת יותר אופטימיות: לאחרונה אושרה תוכנית לבניית מגדל משרדים שתחל בעוד עשור, ועד אז יוקם בו מתחם עבור מעצבים ויוצרים צעירים. 'רשף נכסים' חיברו בין היזם לבין בעלת הבניין, חברת 'הכשרת הישוב', והושכרו במקום 10,000 מ"ר. ככונת היזם להקדיש חלק מהשטחים להשכרת משרדים ועל פני כ-80% מהשטח יוקם מרכז העיצוב.



שבי בר לב | ראשון לציון

ראשון לציון, העיר הרביעית בגודלה בישראל, מתהדרת באיכות חיים ובעלת ההכנסה הגבוהה ביותר לנפש. כמו כן, היא מחוברת לצירי תחבורה ראשיים - כביש 4, כביש 431 וכביש 20. ראש העיר הציב לעצמו כיעד לחזק את העיר במקומות תעסוקה מתקדמים ולהוות אלטרנטיבה עסקית נגישה וחדשנית לחברות ולתאגידים.

כיום מפוזרים ברחבי ראשון לציון שלושה אזורים תעשייתיים: הראשון הוא פארק 'שורק' המשמש כמרכז לוגיסטי לחברות מובילות בישראל בתחום הרכב ובתחומים נוספים. השני הוא אזור תעשייה ישן שנמצא במזרח העיר ומשמש בעיקר לתעשייה ולאחסנה. והשלישי הוא אזור תעשייה חדש יחסית, שנמצא במערב העיר ומתחלק לשניים מבחינת אופי הפעילות: האזור המזרחי לרוב לישנסקי משמש יותר כאזור משרדים ומסחר, כמו קניונים ומגרשי מכוניות, והאזור המערבי לרוב לישנסקי משמש יותר לתעשייה קלה ולאחסנה.

בראשון לציון הביקוש הוא בעיקר למשרדים קטנים עד 100 מ"ר כשמחירי השכירות נעים בין 40-70 מ"ר. קיים ביקוש גובר בקרב שוכרי המשרדים לרכישת המשרדים לשימוש עצמי, אך ההיצע אינו מדביק את הקצב. מבנה הדגל של המשרדים בעיר הוא בית UMI וכעת מצטרף אליו הבניין החדש ברחוב מזל אליעזר 4.



מוטי הר | אשדוד

השנה הורגשה באשדוד המשכה של תנופת הבנייה, שאפיינה את העשור האחרון; הכבישים אל העיר הורחבו, נבנו שטחי תעשייה, מסחר ומשרדים, ובימים אלה, מרכז 'ביג' נמצא בהליכי הקמה. בחלק הצפוני של אזור התעשייה המאופיין בתעשייה כבדה, נמכרו השנה רוב הקרקעות לתעשייה במחירים שגנו בין 1.3-1.5 מיליון ל' לדונם.

באזור ה'פורום' שבצפון העיר, המאופיין בתעשייה, אחסנה ומסחר נמשכת בנייתם של מספר בנייני משרדים ושל חנויות גדולות נוספות.

במרכז העיר מתהווה בנייה של משרדים ושל חנויות בחלקם התחתון של בנייני רבי קומות חדישים למגורים. המשרדים מצויים בתפוסה מלאה ומאכלסים אותם עורכי דין, סוכנויות ביטוח, מרפאות וכדומה. מעניין לציון, שמחירי המשרדים בשלב המכירה המוקדמת עמדו על כ-10,000 מ"ר למ"ר, וכעת, כל עוד המשרדים נמצאים בשלב האכלוס, הם נמכרים במחירים של כ-8,000 מ"ר למ"ר. בתקופת מבצע 'צוק איתן' הורגש קיפאון מוחלט בתחום, אך עם סיומו חזר השוק לפעילות מלאה.



מושיש יראל | תל אביב

תל אביב הינה המרכז הפיננסי החשוב בישראל, ובהתאם לכך גם הביקוש המתמיד לשטחי מסחר ומשרדים אינו נרגע. לצד הערכות כי שוק המשרדים עומד להיות מוצף בשנים הקרובות ולכן מחירי השכירות עתידים לרדת, אני מאמין כי עקב הגידול הטבעי בפעילות העסקית ובמספר העסקים בעיר, ההיצע העתידי רק יגשר על הפער הקיים כיום בין ההיצע הנמוך לבין הביקושים.

במרכז העיר ובאזור ה'סיטי' היוקרתית פוסת בנייני המשרדים עומדת על 95 אחוזים. הסיבה ששטחים אינם מושכרים היא בדרך כלל עקב דרישה למחיר גבוה ביחס למצב הנכס ו/או מיקומו ולא בגלל העדר ביקוש. מחירי השכירות בעיר עומדים על ממוצע של כ-90 מ"ר למ"ר כאשר הסמן העליון הם המגדלים היוקרתיים בהם מחירי השכירות הם כ-120 מ"ר למ"ר ואת הסמן התחתון יהוו בנייני משרדים במזרח העיר בהם ניתן למצוא שטחים בכ-55 מ"ר למ"ר.

השנה הורגש בשטח כי הביקוש לשטחי משרדים למטרות הסבה למלונאות גובר. הביקושים נעים מבניינים עצמאיים ועד לקומות שלמות בבנייני משרדים. כמו כן, ניכרת עלייה בביקושים מצד חברות הייטק וראיית חשבונות, חברות זרות, חברות בנייה ויזמות וגופים פיננסיים. התעוררות ופיתוח עתידי צפויים להערכתי מכיוון מזרח העיר לאורך הצירים מנחם בגין, המסגר וסביבתם, עקב המחירים הזולים יחסית והשקעה של עיריית תל אביב בתשתיות.



דפנה וולפהארט | רמת גן (בורסה), בני ברק (BBC) ותל אביב (רמת החייל)

מתחם הבורסה ברמת גן הישיר קו עם מתחמי העסקים בתל אביב מבחינת המחירים, הפאר והיוקרה. מדובר באזור מבוקש שנהנה ממרכזיות ומגישה תחבורתית ציבורית נוחה. חברות הנדל"ן הגדולות, 'אמות', 'תדהר', 'רוגובין' ו'אביב' נמצאות בשלבי הקמה של בנייני ראוה ירוקים מהודרים וחדשניים ומחירי השכירות בהן עומד על ממוצע של 120 מ"ר למ"ר.

מה הצפי לשנה הבאה? שני כיווני התרחשות שונים צפויים להביא לירידת מחירים קלה באזור; האחד, היצע משרדי הסטנדרט הגבוה יגדל מאוד והשני, תנועה של זליגת עסקים לבני ברק ולפתח תקווה, אופציה שהפכה אטרקטיבית עם פתיחתה של דרך אם המושבות.

רמת החייל: נוכחותו של בית החולים 'אסותא' הזרימה לאזור ביקושים של עסקים מתחום הרפואה - רפואה פרטית, קליניקות וכדומה.

חברות ההייטק עברו לאזורים אחרים (נתניה, רעננה, כפר סבא ופתח תקווה), ולכן כיום יש במתחם לא מעט שטחים בסטנדרט גבוה וניתן להשיג עסקאות במחירים אטרקטיביים.

מחירון הנדל"ן העסקי (המחירים למ"ר)

מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
אור יהודה / יהוד					
	₪ 80-100	₪ 30-40	₪ 30-35	₪ 35-55	אזור תעשייה יהוד
	₪ 80-120	₪ 30-40	₪ 30-35	₪ 40-60	אזור תעשייה אור יהודה
אשדוד					
	₪ 60-100	₪ 25-35	₪ 25-35	₪ 35-55	אזור תעשייה צפוני
	₪ 80-150	–	₪ 25-35	₪ 35-55	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					
	₪ 90-120	–	₪ 40-45	₪ 60-85	בן גוריון
	₪ 120-150	₪ 45	₪ 35-40	₪ 40-50	לח"י
	₪ 60-70	₪ 30-40	₪ 25-35	₪ 35-45	ירקון/קישון
הרצליה פיתוח					
	₪ 100-120	–	–	₪ 70-90	הרצליה פיתוח - בניין מפואר
	₪ 80-120	–	₪ 40	₪ 50-60	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					
	–	–	–	₪ 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

סגרו עסקה | חולון

חברה העוסקת בתחום התקשורת שכרה מפרטיים מבנה תעשייה ואחסנה בגודל של כ- 700 מ"ר ולצידו חצר תפעולית, ברחוב פרופ' שור באזור התעשייה חולון. השוכרת שכרה את הנכס לתקופה של חמש שנים עם שתי אופציות נוספות להארכת תקופת השכירות, בנות חמש שנים כל אחת. בתמורה תשלם השוכרת 30 למ"ר. בעל הנכס הינו מבנה תעשייה איכותי, בעל תקרה גבוהה, המותאם באופן מלא לצורכי הלקוחה. בעל הנכס התחשב באיתנותה הכלכלית החזקה של החברה ובתקופת השכירות הארוכה וביצע על חשבוננו התאמות קלות לנכס. אזור התעשייה של חולון וסביבת הנכס בפרט מבוקשים מאוד, בין היתר בשל הגישה החופשית לצירי תנועה מרכזיים.

עופר קרליק | פתח תקווה



אזור התעשייה קריית מטלון: מדובר באזור צעיר ודינמי שרווי בבנייני משרדים של חברות הייטק; במרכזו 'יכין סנטר' וסביבו מקומות בילוי שפתוחים מסביב לשעון. קריית מטלון של היום מתאפיינת בבנייה חדשה ובבניינים ותיקים שמתחדשים בהתאם. אזור התעשייה סגולה: אזור זה מאופיין בתעשייה כבדה ובמפעלים אבל לא רק, גם מסחר חדש וקמעונאי לבית (כלי בית, רהיטים ועוד) רוחש באזור. בנוסף, הוקמו בו חמישה מרכזי מסחר חדשים וביניהם בתי קפה ומסעדות שייפתחו לקהל במהלך 2015. אזור התעשייה קריית אריה: 'מצדו האחד מדובר באזור תעשייתי יחסית ומצידו השני, בחלקו המערבי שבקרבת כביש 4 וכביש 5, ניתן למצוא בנייני משרדים מעוצבים ומפוארים וכן מרכזי שירות חדישים של חברות הרכב. האזור נהנה מגישה לתחנת הרכבת ומחמישה מתחמי חניה ללא תשלום שמשרדים גם הם את עסקת החבילה. התחושה המורגשת בשטח היא שפתח תקווה הפכה בשנים האחרונות למרכז גוש דן, צירי התנועה מכל האזורים הסמוכים נפתחו אליה כמו גם הדרכים שמתחברות אליה משלושת אזורי התעשייה."

מוריה אגסי | חולון והסביבה



אזור התעשייה של חולון הופך בימים אלה למוקד משיכה חדש לעסקים, לתעשייה ולמסחר בזכות סמיכותו למחלף הסיירים על כביש מספר 4 ובזכות המרחק הקצר ממרכז תל אביב כנגד עומסי התנועה. פרויקטים חדשים כמו 'גב-ים' ו'עזריאלי' שידרגו את המתחם כך שפניו המשופצים של אזור התעשייה חולון מופנים קדימה, לכיוון הייטק והמסחר. **מה היה לנו השנה?** "חולון לעומת תל אביב, היא עיר מרכזית שמציעה מחירים ידידותיים, כשההבדל לאחר שמתחשבים בכל העלויות מגיע ל-50%. במהלך 2014 ובעקבות תהליך השינוי של אזור התעשייה שקורץ לשוק המשרדים, קיבלנו לא מעט פניות מצד בעלי חברות מתחום הרכב שמבקשים מקומות חלופיים, לאור העבודה שהערייה מקשה עליהם את המשך הפעילות באזור התעשייה כפי שהוא היום". אזור, השכנה הצמודה של אזור התעשייה חולון, מתפתחת גם היא בקצב מסחרר. בניית המתחם החדש של חברת 'אפרידר' בכניסה לאזור התעשייה אזור, מצמיחה ביקושים חדשים לאזור.

עמית צביה | תל אביב



דרום תל אביב: בשנה שחלפה חזינו בירידה בביקושים למשרדים בעקבות אזורים מתחדשים כמו חולון, אזור וכו'. לעומת זאת, בתחום התעשייה יש עלייה בביקושים במיוחד בכל הנוגע לשטחי אחסנה גדולים, מוסכים, פחחות וכדומה. מבחינת היצע המשרדים, הרבה מהם עומדים ריקים. מבחינת תחום המסחר מורגשת ירידה בביקושים במיוחד באזור הרצל והסביבה. למרות שמחירי הנדל"ן למגורים בפלורנטין עלו, המסחר היומי פחת וחייל הלילה דעכו, וזה ניכר. **השנה שהייתה ומה הצפי לשנה הבאה?** אני מעריך שהשוק יחזור השנה למסלולו. נראה שבעלי הנכסים הפנימו את מצב החלשות השוק בדרום תל אביב, לכן ניתן כיום ליצור עסקאות טובות מאוד לשוכרים. הציפייה לעלייה בביקושים למשרדים מתחזקת גם בעקבות התוכניות של העירייה לפתח את האזור.

סגרו עסקה | פתח תקווה



חברה העוסקת בתחום כיבוי וגילוי אש שכרה מחברה ציבורית העוסקת בנדל"ן מניב, שטחי משרד ושטחי אחסנה בגודל של כ- 1800 מ"ר ו- 30 חניות, בקריית מטלון בפתח-תקווה. השוכרת שכרה את הנכס לתקופה בת חמש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב- חמש שנים נוספות. בתמורה תשלם השוכרת כ- 45 למ"ר ו- 400 ₪ עבור כל חניה. השוכרת הינה חברה שישבה באזור, הרחיבה את פעילותה ונזקקה לשטח גדול יותר. השטח שהושכר ממוקם כחלק מקומפלקס של משרדי הייטק ושל מחסנים לוגיסטיים.

סגרו עסקה | תל אביב



חברת הייטק שכרה מחברה פרטית בעלת נכסי נדל"ן, משרדים בגודל של כ- 320 מ"ר, מרפסת בגודל של כ- 130 מ"ר וחמש חניות, ברח' אלנבי בתל אביב, בחלק הסמוך לשדרות רוטשילד. השוכרת שכרה את הנכס לתקופה של שלוש שנים, עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשנתיים נוספות. בתמורה תשלם השוכרת 80 למ"ר ו- 750 ₪ עבור כל חניה. המשרדים ממוקמים בקומה עצמאית בבניין משרדים ותיק. השוכרת ביצעה שיפוצים והתאמות קלות בהתאם לקו הכללי שלה, בתמורה חלקית לתקופת "גרייס".

מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
ראשון לציון					
משרדים: 7,500-10,000 ₪	85-120 ₪	—	—	55-65 ₪	אזור תעשייה מערבי - בניין מפואר
	75-120 ₪	20-40 ₪	25-40 ₪	35-45 ₪	אזור תעשייה מערבי - בניין ותיק
	70-110 ₪	20-40 ₪	20-40 ₪	30-45 ₪	אזור תעשייה מזרחי
רמת גן, אזור הבורסה					
משרדים: 12,000-14,000 ₪	100-150 ₪	—	—	85-100 ₪	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 | תל אביב

חברה העוסקת בתחום אבטחת המידע, שכרה מחברה ציבורית גדולה משרדים בגודל של כ- 300 מ"ר ושלוש חניות, בבניין ייצוגי הממוקם בחלקו הדרומי של יגאל אלון בתל אביב, במרחק הליכה מתחנת רכבת השלום. השוכרת שכרה את הנכס לתקופה של שלוש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת. בתמורה תשלם השוכרת 65 ₪ למ"ר ו- 650 ₪ עבור כל חניה. הנכס מצוי ברמת גימור בינונית ונעשה בו שיפוץ כולל לרבות החלפת פרקט, הזזת קירות, החלפת מנורות וצביעת משקופים וקירות. המשכיר מימן את השיפוץ והשוכר דאג לביצועו.

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 | רמת גן

חברה מתחום השיווק שכרה מחברה ציבורית משרדים בגודל של כ- 460 מ"ר, עבור 60 ₪ למ"ר, ב"בית אבגד" שבבורסה ברמת-גן. השוכרת שכרה את הנכס לשנתיים בשכירות משנה עד תום תקופת השכירות של השוכרת הראשית, ובהמשך תוכל להמשיך ולשכור אותו מבעלת הנכס, חברה ציבורית אף היא, העוסקת בנדל"ן. לצורך התאמת המשרד לצרכי השוכרת, בוצעו התאמות קלות על חשבון השוכרת הראשית.



תרגישו
יותר
בבית!



הבית על הגן, פותח בפניכם דלת לחווית מגורים איכותית ושלווה, הנותנת לכם **יותר** מכל העולמות.

גם מיקום מושלם בלב הפועם של גבעתיים,
גם סביבת מגורים שקטה המשקיפה על גן גורדון הפסטורלי,
וגם מחירי השקה מיוחדים!

דירות 4 חדרים
מחל-מ- **1,950,000 ₪**

2 דירות
בקומה!

דירות 3.5 חדרים
מחל-מ- **1,590,000 ₪**



GLM ישראל
בונים לך בית

יידום וניהול:

שיווק:

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

03-7558800
תוצרת הארץ 3, ת"א