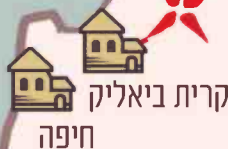
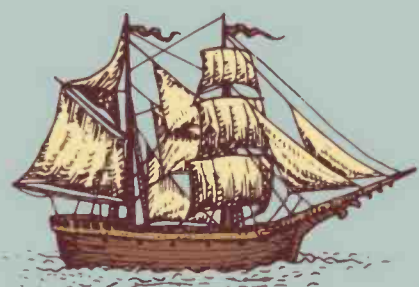
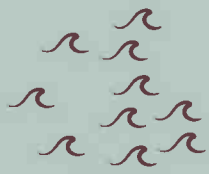


24.99x26.72	1/4	1	עמוד	נדל"ן - גלובס	12/2020	75565843-3
שמאות מקרקעי SKות מקרקעי ישראל יעקב - שמאי מקרקעין - 89427						

2021
נדל"ן
סיכום שנה



קרית ביאליק
חיפה



חדרה



תל אביב



בת ים



אור יהודה



קרית מלאכי



פרויקט מיוחד

בעקבות האוצר הזדמנויות ההשקעה שכדאי להכיר

חנויות רחוב, דירות
ליד הים, מחסנים
בערים הגדולות -
ביקשנו מיזמים
ושמאים לבחור עבורנו
את השקעות הנדל"ן
שיניבו לדעתם את
הערך הגבוה ביותר
בשנים הבאות / עמ' 18

2021
 נדל"ן

סיכום שנה

השקעות



פוטנציאל לרווח: יעדי ההשקעה המבטיחים בישראל

ביקשנו מאנשי מקצוע למפות את המקומות ואת הסקטורים שלדעתם יביאו למשקיעים את עליית הערך הגדולה ביותר בטווח ארוך - לפחות חמש שנים, ועדיף יותר. התוצאות לפניכם



חדרה

בגלל הדירות שיהפכו למגדלים

סער אביזמר, שמאי מקרקעין:

חדרה היא העיר המרכזית בשרון הצפוני. רמות המחירים בעיר משקפות את הריחוק היחסי מהמרכז אך גבוהות מאזורי הפריפריה בצפון או בדרום. למשקיע פרטי עם אורך רוח הייתי ממליץ לחפש דירה בשכונות המיועדות להתחדשות עירונית. שכונה מעניינת במיוחד היא שכונת סלע'ביתר בשוליים המערביים של מרכז העיר, בסמוך לתחנת הרכבת ולאזור התעסוקה המתוכנן "אנרג' פארק". לדוגמה, ברחוב יחיעם המאופיין בכנייה רוויה של בנייני שיכון ניתן לרכוש כיום דירת 3 חדרים (70-60 מ"ר) בכ-700 אלף שקל. עסקה כזו תניב לבעלים בתקופה הקרובה תשואה סולידית של כ-3.5%, אך בטווח הבינוני-ארוך צפויה להתקבל דירה חדשה באחד המגדלים שיקומו בפרויקט. ●



מחיר לדוגמה
 כיום

700

אלף שקל

לדירת 3 חדרים

שכונת אפקה, קרית ביאליק

בגלל הקירבה לכבישים ראשיים

זיו הבלר, שמאי מקרקעין:

לשכונת אפקה כמה יתרונות, וביניהם: קירבה לכבישים ראשיים (22 ו-79) ולמרכזי מסחר. בראשית דרכה של השכונה חששתי שמא חסרונות הפרויקט - הסמיכות לבית העלמין והעובדה שחלק מהפרויקטים מוצעים במסגרת מחיר למשתכן, ירתיעו רוכשים. חששות אלו התפוגגו ככל שהשכונה החלה לקרום עור וגידים. בשכונה קיימים בית ספר וגנים ובעתיד מתוכננים שירותי מסחר ופארקים. מחירי הדירות נמוכים יחסית. דירות 5 חדרים בשטח ממוצע של כ-130 מ"ר נמכרות בכ-1.35 מיליון שקל. כפי שאני צופה את עתיד השכונה, משקיעים אשר ישכילו לרכוש כיום דירות להשקעה יכולים ליהנות מתשואה עתידית גבוהה. ●

מחיר לדוגמה
 כיום

1.35

מיליון שקל

לדירת 5 חדרים

דרום תל אביב

בגלל הרווחה היחסית ובתי הספר

גבי קלמן, מנכ"ל בנייני העיר הלבנה:

השכונות הדרומיות של תל אביב עוברות מהפך של ממש עם שלל פרויקטים של בנייה חדשה ומאות דירות בהתחדשות עירונית. שתי שכונות תל אביביות דרומיות מעניינות הן תל גיבורים ותל כביר/נווה עופר (אזור אבו כביר). באזור שני בתי ספר מצוינים. גם פארק החורשות והיציאה הקלה לצומת וולפסון תורמים לעליית הערך העתידית של השכונה. שתי שכונות אלו מזכירות ברמת הצפיפות שלהן את רמת אביב ונחשבות מרווחות במיוחד. היום, הדירות בשכונות הללו מתומחרות ב-1.2-1.5 מיליון שקל לדירות קטנות של 2-2.5 חדרים, מוצר טוב בהחלט למשקיעים וברמות מחיר של 1.6 מיליון שקל לדירות 4 חדרים, מחיר המגלם כ-24-27 אלף שקל למ"ר. דירות חדשות נמכרות ברמות מחיר של 30-32 אלף שקל למ"ר. הצפי הוא לעליית מחירים של כ-10%-15% בשנים הקרובות, הודות להתפתחות של האזור. שכונה מעניינת נוספת, בדרום מרח העיר, היא שכונת התקווה. רק לאחרונה פורסם לגבי הסדרת החלקות והקרקעות בשכונה, שלא הוסדרו מעולם, וסביר שהסדרים החדשים יעלו את רמת המחירים גם בשכונה זו. ●



מחיר לדוגמה
 כיום

1.2

מיליון שקל

לדירת
 2 חדרים

ק"ח מתחנות המטרו

בגלל קיצור זמני ההגעה למטרופולין

דניאלה פז ארז, מנכ"לית ובעלים של חברת פז כלכלה והנדסה:

ההזדמנויות בשוק הנדל"ן הישראלי כיום נגזרות מתוכנית המטרו ותמ"א 70 (תוכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב) אמנם היום נשמע בעיקר קולם של המתנגדים לתוכנית שחוששים משלב הביניים עד להקמת המטרו, אולם בראייה קדימה, תמ"א 70 הולכת להגדיל את זכויות הבנייה סביב התחנות העתידיות וכל משקיע שחושב היום על השקעה במסחר, תעסוקה ומגורים רצוי שיכרך היכן תעבור תחנת המטרו הקרובה. בכל הערים הגדולות בעולם פיתוח הנדל"ן מתרכז סביב תחנות המטרו. בוושינגטון 80% מהפיתוח הנדל"ן ניגמצא ברדיוס של קילומטר מתחנות המטרו. בלונדון כל עסק מצייץ כחלק מהכתובת שלו את המרחק מתחנת המטרו הקרובה. מבחינת השקעה במגורים כדאיות ההשקעה עולה ככל שהמרחק מתל אביב גדול יותר. כלומר כיום כדאי יותר להשקיע בדירה הממוקמת ליד תחנת מטרו עתידית ברעננה, רמלה או נס ציונה מאשר השקעה במגורים ליד תחנה בתוך תל אביב שכן הסיכוי לעליית הערך גבוהה יותר ככל שהמטרו מקצר את זמן הנסיעה למרכז המטרופולין. ●



נווה עופר. בתי ספר מצוינים, פארק וגישה ליציאה מהעיר

26.32x32.61	3/4	עמוד 19	גלובס - נדל"ן	12/2020	75565764-5
שמאות מקרקעי SKות מקרקעין ישראל יעקב - שמאי מקרקעין - 89427					

דירות על הים בחיפה ובקריות בגלל תנופת הבנייה באזורים נשכחים

שמאי המקרקעין שמוליק כהן, חברת SK שמאות: ככל שעתודות הקרקע למגורים ליד חופי ישראל הולכות ואוזלות, כך עולה הכדאיות לרכישת דירות ליד הים. מפאת העובדה שבאזור המרכז מחירי הדירות ליד הים כבר לא מותאמים לכל כיס, מומלץ למשקיעים לשקול רכישת דירות בחופיה הצפוניים של ישראל ובעיקר באזור חיפה והקריות, אזורים "נשכחים" מפת הנדל"ן של ישראל.

לפני כמה חודשים זכתה חברה יזמית במכרז לבניית 170 דירות בקו ראשון לים בקרית ים במחיר של 95 מיליון שקל. הצעתה, אשר הייתה גבוהה ב-23 מיליון שקל מההצעה הגבוהה ביותר אחריה, גרמה להרבה פעילים לתהות האם לא מדובר במחיר גבוה מדי. ברם, כאשר בחנו את העסקה גילינו כי בקריית ים קיימת אחת מרצועות החוף היפות בארץ, והעיר עוברת כיום תנופת בנייה ופיתוח אחרי שנים של הזנחה. הפרויקט המתוכנן כולל הקמת מתחם מגורים יוקרתי בחלק הצפון מערבי של קרית ים, שכונת "נווה חוף".

עסקאות קודמות בשנים האחרונות בסביבה מעלות כי שווי מ"ר בדירות שם הגיע לכ-15 אלף שקל למ"ר לדירה טיפוסית וכ-16 אלף שקל למ"ר בדירה מיוחדת, שמשקף פער של כ-100 אלף שקל בלבד. בשווי הקרקע ליח"ד לעומת השווי הזכייני במכרז. הבדיקה הביאה למסקנה כי מבחינה יזמית מיקום הנכס בקו ראשון לים, מתחם חדש ועירוב שימושים, מגלמים כדאיות עסקית הן ליזם והן למשקיעים. משבר הקורונה אף מחזק את הכדאיות לאור הביקוש שנוצר לדירות הסמוכות לים ולדירות שיכולות לשמש כדירות נופש בזמן סגר. ●



מחיר לדוגמה כיום

1.2 מיליון שקל לדירת 4 חדרים

קרית מלאכי בגלל הממשק התחבורתי יוצא הדופן

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: קרית מלאכי עשויה להיות הסינדרלה של השנים הקרובות, הן למשקיעים והן למשפרי דיור. החסרונות שלה, דימוי של עיירת פיתוח מובהקת עתירת שיכונים, יהפכו ליתרון. זה יקרה לאור ההפשרה המסיבית של קרקעות לבנייה, ובמיוחד במחנה הצבאי הסמוך שהתפנה וכן לאור מגמת ההתחדשות העירונית בעיר הוותיקה. העיר ממוקמת בממשק תחבורתי יוצא מן הכלל, קרוב לכביש חוצה ישראל, ויש שאטלים לתחנת הרכבת הקרובה, אזורי תעסוקה מתפתחים והכי חשוב - מחירים אטרקטיביים. מחיר דירת 4 חדרים בקרית מלאכי עומד על 1.2 מיליון שקל, נמוך מהמחירים בערי הסביבה. הזמניות של רמת מחירים זו מהווה בעצם הזדמנות לקנות בה דירות שכן סביר מאוד להניח שרמת המחירים בעיר תתיישר בעתיד הלא רחוק לפי רמת המחירים בסביבה. ●



קרית מלאכי. המחירים נמוכים מאשר בערי הסביבה



שכונת פארק הים, בת ים בגלל הנוף שנמצא בהישג יד

מטי לשם, עו"ד ושמאית מקרקעין: בשכונת פארק הים מוצעים למכירה מבני מגורים ומשרדים הצופים על הים, במחירים שפויים. בת ים היא עיר מרכזית, אולם רמות המחירים בעיר עדיין נמוכים באופן ניכר משכונת העיר תל אביב-יפו. למשקיע פרטי הייתי ממליצה להתמקד בשכונה החדשה המוקמת בסמיכות לקו חוף הים. בשנים האחרונות קיימת בשכונה תנופת פיתוח, כבישים נסללו, ונבנו מבני מגורים בני 22 קומות ומעלה עם נוף לים, מרכז קניות, משרדים, ומסעדות ומתחם מלונות. במרכז השכונה ריאה ירוקה המתחברת לקו החוף, ומתוכננים מבני ציבור וספורט. השכונה בעלת פוטנציאל אדיר, חלקם של הבניינים נבנו ו/או בשלבי בנייה בסטנדרט גבוה, במחירים סבירים של 25-35 אלף שקל למ"ר (לעומת תל אביב, שם השווי למ"ר על רצועת החוף מתחיל ב-100 אלף שקל) לדוגמה, מחיר דירת 4 חדרים נע בין 2.4 מיליון ל-2.6 מיליון שקל, ומחיר דירות 5 חדרים נע בין 2.8 מיליון שקל ל-3 מיליון שקל, תלוי בקומה ובחשיפה לים. אני צופה כי השכונה תשביח את עצמה בהרבה בשנים הקרובות, והמשקיעים יוכלו ליהנות הן מתשואה שוטפת גבוהה והן מנכס הצפוי להשביח את ערכו בהרבה בשנים הקרובות. ●

מחיר לדוגמה כיום

2.5 מיליון שקל לדירת 4 חדרים

אור יהודה בגלל הפוטנציאל שעוד לא מוצה

איציק ברוך, בעלי קבוצת יובלים: במשך שנים סבלה אור יהודה מתרמית אפורה, חרף מיקומה הגיאוגרפי האטרקטיבי במרכז הארץ ולא הרחק מתל אביב. התוכניות החדשות לפיתוח העיר, התערבות הוות"ל בשנתיים האחרונות עם תכנון מתחמי ענק להתחדשות עירונית ופיתוח מואץ של אלפי דירות חדשות במקביל להקמת תשתיות תחבורתיות, הופכים אותה ליעד אטרקטיבי להשקעה. תחנות של הקו הסגול של הרכבת הקלה יהיו פזורות במרחקים קצרים בטווח של 500 מטר מהמתחמים החדשים והגדולים של התחדשות עירונית בעיר. להערכתי, מחירי הדירות בה עדיין לא עשו את הקפיצה הגדולה שלהם. תוכניות הבנייה בעיר צפויות להכפיל את מספר תושביה עד 2030. נוסף לרכבת הקלה מקודמת תוכנית להקמת קו המטרו M3 וכן פארק תעסוקה חדש ומרכז עסקים ופנאי בחלקה הדרומי, לצד פארק נחל איילון ושדרוג של מרכז העיר. מחירי דירות יד שנייה בעיר נעים בין 1.3-1.8 מיליון שקל, תלוי בגודל הדירה, ואילו דירות חדשות מתומחרות ב-2.5 מיליון שקל. המחיר הממוצע למ"ר עומד על כ-15 אלף שקל וממוצע מחירי השכירות עומד על כ-5,000 שקל. הדירות האטרקטיביות יותר הן דירות שעומדות על תוואי הרכבת הקלה. בעקבות השינויים האמורים ובשל המחסור הגדול בדירות באזור המרכז אני צופה שמחירי הדירות יעלו משמעותית בשנים הקרובות. ●

מחיר לדוגמה כיום

1.47 מיליון שקל לדירת 4 חדרים ישנה (ברחוב יקותיאל אדם)

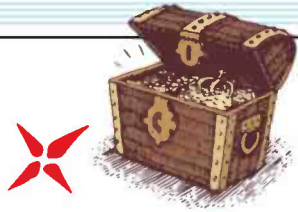


בת ים. 5 חדרים בכ-3 מיליון שקל, תלוי בקומה

2021
 נדל"ן

סיכום שנה

השקעות



חנות להשכרה בתל אביב. עם חזרת התיירים התשואה תזנק



ישנן חדש. תשואה של 10%-12% על ההון העצמי לשנה

התחדשות עירונית בגלל המחסור בקרקעות במרכז

חזקיה העצמי, שמאי מקרקעין:

אם עד לפני כשנה אפיקי ההשקעה בנדל"ן כללו שטחי משרדים, מלונאות ומסחר, הרי שלאור המשבר הבריאותי שמתכתב היטב עם ההתפתחות הטכנולוגית, אנו עוברים יותר מהבית (צורכים פחות שטחי משרד), קונים יותר באתרים הדיגיטליים (פחות שטחי קניון) ואם כבר נחזור ונטייל בעולם, נצרוך שירותי לינה דרך אתרים דוגמת Airbnb ופחות דרך רשתות המלונאות.

אבל פלח חשוב של השקעות בנדל"ן לא רק שלא נעלם, אלא הופך מרכזי. הקרקע היא משאב שלא ניתן לייצר עוד ממנו, והיא ניתנת ל"ייצור" והגדלת היצע באמצעות תכנון מיטבי ובאמצעות שיפור תשתיות קיימות. הערים הוותיקות כוללות שכונות שנבנו בשנים בהן לא עודדו בנייה לגובה. כעת, הביקושים שגרלים כל שנה בכ-1.5%-1.8% מביאים את הפתרון של התחדשות עירונית להיות כורח מציאות.

מקרה לדוגמה: שיכונני שמואל הנביא בירושלים היו בעבר שם נרדף לנחשלות ולעזובה, וכיום הופכת השכונה ללהיט בקרב משקיעים. על מגרשים בשטח של 2.15 דונם עומד בניין שיכון ותיק הכולל בדרך כלל כ-40 יח"ד בשטח של 35 מ"ר בלבד. במגרשים אלו ניתן להוציא תב"ע חדשה (הכוללת פטור מהטל השבחה) לבנייה של כ-8,000 מ"ר ברוטו במוצע. בהנחה שכ-2,500 מ"ר חוזרים לבעלי הדירות, היום יוכל למכור את השאר. בהנחה של 15% רווח יומי, ובהנחה שהיום יביא רק את ההון העצמי הנדרש המינימלי, ובהנחה נוספת שההשקעה עד לסיום מכירתה היא 30-36 חודש, התשואה להון העצמי שהושקע היא כמעט 10%-12% לשנה. ●

חניית רחוב בגלל צניחת המחירים

אורן גלזר, זכיון אנגלו סכסון תל אביב ומנהל המחלקה המסחרית:

כתוצאה מהקורונה, הרבה נכסים ששימשו עבור חנויות רחוב, עומדים ריקים וניתן למצוא לא מעט נכסים המוצעים למכירה. מחירי המכירה של חנויות הרחוב צנחו במעט במרבית הערים בשל הקושי בהשכרתן בתקופה כזו ונכסים כאלו הם יעד אטרקטיבי להשקעה ארוכת טווח. עדיין אין היצע גדול של חנויות למכירה, אבל ההערכה היא שככל שיחלוף זמן רב יותר והחנויות לא מושכרות, בעלי נכסים לא יעמדו בלחץ ויציעו את החנויות שלהם למכירה. ברור שלאט לאט, נכסים אלו יחזרו להיות מבוקשים להשכרה, בעיקר ברחובות הראשיים של הערים, הודות למיקומם האטרקטיבי.

אם ניקח את תל אביב כדוגמה, אזור שוק הפשפשים ביפו יכול להוות יעד אטרקטיבי. ברחוב בית אשל למשל, שסביבו מרוכזים מספר בתי מלון שיחזרו לפעול בהמשך, או רחוב בן יהודה בצפון מערב העיר, שאכלס משרדי נסיעות רבים בחנויות

רחוב שעומדות מיותמות היום וצפוי לחזור גם הוא לפעילות, אולי יהיו פחות חברות נסיעות, אבל אין ספק שקו הרכבת הקלה שיפעל ברחוב יעלה מחדש את קרנו. מחירי השכירות עבור חנויות באזור שוק הפשפשים נעים סביב 150 שקל למ"ר ואילו באזור בן יהודה בסביבות ה-80 שקל למ"ר. מחיר קניית חנות הוא כ-25 אלף שקל למ"ר בממוצע בשוק הפשפשים וכ-18-20 אלף שקל למ"ר בן יהודה. לפיכך, התשואה היא כ-5%. התשואה הייתה יכולה להיות גבוהה יותר, אבל יש לזכור שעם השקת הרכבת הקלה וחזרתם של התיירים, התשואה תזנק ולכן לטווח ארוך זוהי השקעה מצוינת. ●



חחסנים בערים מרכזיות בגלל קצב המשלוחים שעולה

ערן לב, שותף בחברת גבע נדל"ן:

הקורונה חידדה עוד יותר צורך שהיה קיים עוד לפני - אחסנה שקרובה לאזורי מגורים, למייל האחרון. קצב המשלוחים מחנויות אונליין עלה, ואם בעבר היו נדרשים כמה ימים לחבילה להגיע, היום מדובר בכמה שעות עד יום עסקים, "מהיום להיום". לשם כך, ישנו צורך באזורי אחסנה בערים המרכזיות, ולא רק בקירבה לנמלי ישראל או לנתב"ג. יש מחסנים כאלו בחולון, תל אביב, מודיעין, ראשון לציון ועוד. היום אפשר לקנות נעליים בלי למרוד אותן - ואז העניין של החזרות נהיה גם הוא אקוטי. בכלל ישנה פרסונליזציה בנושא המשלוחים. לאחרונה ראינו שרמי לוי למשל השקיע בחברה בעלת מחסנים אוטומטיים בתוך ערים - מדובר במרתפים ובתוכים רובוטים שיכולים לאפשר הגעתו של משלוח לבית הלקוח בתוך כשעה לצורך העניין. ישנן כמה קבוצות רכישה שקמו ומאפשרות למשקיעים בודדים לקנות מחסנים באזורי תעשייה במרכזי הערים ובשוליהן בשטחים קטנים יחסית של 100-500 מטר. מחירם של מחסנים כאלו יכולים לנוע ממיליון שקל ל-2.5 מיליון שקל במוצע, תלוי בשטח: כשככל שהשטח של המחסן קטן יותר כך דמי השכירות למ"ר גבוהים יותר. כהשקעה, מדובר בנתיב אטרקטיבי למדי. ●



משאית משלוחים של שופרסל. נושא החזרות הופך אקוטי לצרכנים

מרכזים לוגיסטיים בגלל העלייה בביקוש בעקבות הקורונה

השמאי ישראל יעקב:

עוד לפני שהקורונה נכנסה לחיינו, שוק המרכזים הלוגיסטיים חווה פריחה בשנים האחרונות בשל התפתחות המסחר המקוון בישראל והפרסומים על כניסת אמזון לארץ. זה התחיל מרשתות השיווק כדוגמת שופרסל ורמי לוי שהרחיבו את מערך המרלו"גים שלהן כדי לתת מענה מהיר ללקוחות, והמשיך ברשתות האופנה שנלחצו מאמזון והחלו להשקיע בפעילות האונליין. מ-2017 ועד ינואר 2020 חלה עלייה של עשרות אחוזים במחירי הקרקעות של מרלו"גים. על פי מכרזים על קרקעות לתעשייה וניתוח של שומות שערכנו במשרד, רואים שבנתניה עלו המחירים בכ-47% מ-1.8 מיליון שקל ל-2.6-2.9 מיליון שקל.



מרלו"ג בחיפה. עלייה של עשרות אחוזים

מיליון שקל ואיתם מחירי השכירות עלו כ-28%: מ-35 שקל למ"ר ל-45 שקל למ"ר. גם באזור באר טוביה וכפר סבא רואים מגמה דומה. בכפר סבא מחירי הקרקעות עלו כ-42% בשלוש השנים האחרונות מרמה של 2.2 מיליון שקל ל-3.1 מיליון שקל. בבאר טוביה מדובר על עלייה של 20% ממוצע של 2 מיליון שקל ל-2.4 מיליון שקל. מתחילת השנה, ובעיקר מחודש מרץ, חלה עלייה נוספת בביקושים לשטחים לוגיסטיים. העלייה החדה ביותר בביקוש ובדמי השכירות הם במרלו"גים החדשים. יש הברלים עצומים בין מרכז לוגיסטי ישן לחדש. לדוגמה, מרלו"גים ישנים הם בגובה של 6 מטר בעוד החדשים בגובה של 12-20 מטר. במרלו"גים חדשים יש שכבות של בידוד לעומת הישנים.

בשל העלויות הגבוהות, הדרך היחידה שמשקיעים קטנים ובינוניים יכולים להיכנס ולהשקיע בתחום היא קבוצות רכישה. המשקיע בעצם רוכש מקטע של 200 מ"ר או יותר. וכך הוא יכול להשקיע בתחום אולי הכי צומח במגזר המניב היום.

קבוצות הרכישה בתחום המרלו"גים הן תופעה חדשה יחסית. הדומיננטית ביותר היא סופרין, אבל יש גם אחרות. במודיעין לדוגמה יש קבוצה דרכה ניתן לקנות מקטעים של 700 מ"ר. ●

