

25.95x34.29	1/3	1	עמוד	נדל"ן - גלובס	27/05/2019	68583802-0
לשכת שמאי המקרקעי וחיים מטילתי - שמאות מקרקעי - 89427						



הזינוק במחירי הדירות
 וניסיונות הממשלה
 לצנן את השוק מושכים
 את המשקיעים משוק
 המגורים לנדל"ן המניב

- אלא שהביקוש העולה מוריד במקרים רבים את דמי השכירות והתשואה בענף נמצאת במגמת ירידה מתמשכת
- אריק מירובסקי והדס מגן יצאו לבדוק את השטח / עמ' 6-9

צילום שער: שאטרסטוק



סיפורי תשואות

משרדים? חנויות?
 המשקיעים מחפשים את איפה לשים את הכסף ולא בטוח שזה ישתלם להם אריק מירובסקי והדס מגן

08 כולם אוכלים פלאפל

כשההשקעה בדירות מגורים נעשית לא משתלמת, חנויות מתחילות לקרוץ הדס מגן



יוצאים לקניות: האם חנויות יהיו הלהיט הבא בקרב המשקיעים

מחירי הדירות אומנם לא ירדו בצורה משמעותית, אך מהלכי הממשלה להוציא את המשקיעים מהשוק הצליחו והכסף שהתפנה מחפש כתובת חדשה • התשואות האטרקטיביות של שוק הנדל"ן המסחרי מפתות משקיעים רבים, אך לא בטוח שהם מביאים בחשבון גם את הסיכונים מהעלייה בקניות אונליין ומהתחרות העזה בשוק / הדס מגן



משקיעי הנדל"ן יוצאים משוק המגורים מספר הדירות שנרכשו על ידי משקיעים



מקור: הכלכלן הראשי, משרד האוצר

הגזירות שהוטלו בשנים האחרונות על תחום ההשקעה בדירות למגורים, מתוך מטרה להבריח את המשקיעים ולהביא בסופו של דבר לירידת מחירי הדירות, אולי לא הביאו לירידת משמעותית במחירי הדירות, אך הן ללא ספק הבריחו את המשקיעים. חלקם נטשו את ההשקעה בשוק הנדל"ן לגמרי, אך חלקם האחר נדר מהשקעה בנדל"ן למגורים להשקעה בנדל"ן מסחרי, כמו משרדים וחנויות, חלקם עבר להשקיע בחו"ל. "יש מגמה שכוללת כבר כמה שנים", אומר אורן גלזר, מנהל החטיבה המסחרית ומנכ"ל משותף באנגלו סקסון. "של מעבר משקיעים משוק המגורים לשוק הנדל"ן המסחרי עסקי. בעבר זה היה שוק שהשקנים בו היו בעיקר משקיעים מתוחכמים, אך כיום השוק השתכלל כדי לייצר פתרונות גם למשקיעים הקטנים".

כמו מה, למשל? למשל קבוצות רכישה שרוכשות יחד קומת משרדים שלמה. אתה כמשקיע יכול לשים לדוגמה מיליון שקל, אבל אתה חלק מקבוצה גדולה, כי קומה של משרדים במקום אטרקטיבי עולה הרבה יותר. ויש גורם - מארגן הקבוצה - שדואג להכל. בהמשך, היזמים התחילו למכור ישירות שטחים קטנים יותר ללקוחות קצה, ומכרו חדרים של 10-15 מ"ר. "במקרה כזה, ההשקעה הנדרשת היא כ-400-500 אלף, מה שמצריך הון עצמי של כ-150 אלף שקל בלבד - שזה סכום המצוי בידיהם של לא מעט משקיעים קטנים".

באשר לחנויות, אומר גלזר, שההיצע אינו גדול. "כך למשל,

שחלים על הבעלים גבוהים מאלה החלים על הבעלים של דירה שאינה מושכרת. חיסרון נוסף, הוא הצורך של הבעלים להוציא חשבונית, מה שמחייב אותו להירשם כעוסק מורשה.

"מצד שני, יש גם יתרונות לא מבוטלים: שוק המסחר פחות תנודתי משוק המגורים. אם קנית חנות טובה במקום טוב, ההשפעות עליה לרעה - כמו לדוגמה חקיקה - לאורך הזמן, קטנות מאשר במגורים. בטח הדבר נכון אם מוציאים חנות במקום העומד בפני פיתוח, למשל אזור הנמל בחיפה. כל האזור מתפתח משמעותית, השינוי במסחר שם צפוי להיות גדול מאוד, וזה למשל אזור שהייתי מהמר עליו.

"אזורים נוספים המתאימים לרכישת חנויות להשקעה, הם במרכזים מסחריים שכונתיים בערים חדשות, או בשכונות חדשות. במרכזים כאלה, יש חנות אחת לכלי כתיבה, בית קפה אחד, כך שלריירים באזור אין אלטרנטיבה נוחה, וסביר שכולן יצליחו מאוד. אותו דבר חנויות במתחמי מחיר למשתכן, הקריות. להערכתי, מי שישכיל במקומות האלה לקנות חנות מכולת או בית קפה, יעשה שם סיבוב יפה".

אז בשורה התחתונה, היית מעדיף להשקיע בחנות ולא בדירה. "אין ספק שמחירי דירות מגורים עלו יותר מאשר מחיר נדל"ן מסחרי, אך ספק אם הם יעלו עוד. לכן פוטנציאל ההשקעה של נכס מסחרי גבוה יותר. אגב יש גם המון חנויות ישנות בבנייני מגורים שנים שבהם כשיהיה פיננסי בינוי, בעל החנות יקבל פי 1.5-2 יותר מאשר בעל דירה בבניין".

רחוב ז'בוטינסקי ברמת גן. "שוק המסחר פחות תנודתי" צילום: תמר מצפי

עם זאת, מציין גלזר, ברכישת חנות יש הוצאות המוכרות לצרכי מס כמו פחת על שווי הנכס וריבית במידה ולקחת הלוואה כדי לרכוש אותו. גלזר סבור, שבשורה התחתונה השקעה בחנות משתלמת יותר אם כי הסיכון בה גדול יותר. "כשאתה קונה דירה, הציפייה היא שתהיה מושכרת כל הזמן. לעומת זאת, בכל מה שנוגע לחנות (וגם משרד) הסיכון קצת עולה. בצד זה, החוזה מול השוכר הוא מורכב יותר ויש הוצאות בהחלפת שוכר", הוא אומר.

יו"ר לשכת השמאים חיים מסילתי, שבעבר נשמע אומר כי השקעה בחנות היא ספקולטיבית ומסוכנת, מדבר היום אחרת, וזאת לדבריו בשל השינויים שחלו בשנים האחרונות. כיום, הוא אומר, למי שיכול להתמודד עם החסרונות הכרוכים ברכישת חנות - שתכף נדבר עליהם - הוא ממליץ על ההשקעה הזו על פני ההשקעה ברכישת דירת מגורים, וזאת מהסיבה שלהערכתו פוטנציאל ההשקעה בחנויות או נדל"ן מסחרי בכלל, גדול יותר.

"מצד אחד", אומר מסילתי, "כרטיס הכניסה לשוק המסחרי זול יותר, אם כי לא זול בהרבה. לעומת זאת, התשלומים הנלווים, כמו ארנונה וכמו דמי ניהול, גבוהים יותר בהשוואה לדירת מגורים. כך שאם החנות עומדת ריקה זמן מה, התשלומים

נכסים מניבים, הם מוציאים אותם למכירה. הם עושים מכרזים, בדרך כלל התמחרויות, ופונים לרשימת משקיעים שהם מכירים. זה פחות מגיע למשקיע הקטן, לעומת שוק המשרדים, שהוא זמין יותר ונגיש יותר".

מס מהשקל הראשון

אם ננסה לבחון לעומק מה כדאי יותר - השקעה בדירת מגורים או השקעה בחנות, נראה שלא נגיע למסקנות ברורות. מצד אחד, התשואה שניתן להשיג על השקעה בחנות גבוהה יותר - עומדת על 6%-8% לעומת כ-2.5% תשואה בדירת מגורים, לפי מה שמקובל כיום בשוק. מצד שני, על חנות חל מיסוי מהשקל הראשון בעוד ששכר דירה עד לגובה 4,500 שקל פטור ממס, וכל מה שמעבר לזה, חייב במס של 10% בלבד. זאת מהסיבה שעל בעל החנות להוציא חשבונית לשוכר, שמבקש הכרה בהוצאות על דמי השכירות.

בבנייני משרדים חדשים, של 20-30 קומות, במקרה הטוב יהיו שתי קומות מסחר. ואם מדברים על יד שנייה, גם שם ההיצע אינו גדול, כי מי שמחזיק בחנות, לא ממחר למכור. זו הכנסה פסיבית מאוד נוחה, כך שהביקוש לחנויות תמיד גדול מההיצע".

● מצד שני אתה הולך ברחוב, אפילו ברחובות שוקקים, ורואה בהם המון חנויות ריקות. "תלוי איפה. באופן עקרוני, אין הרבה בעלי חנויות שמוציאים אותן למכירה. יש לא מעט משקיעים מקצועיים, שחיים את השוק הזה, והם תמיד באים ראשונים. הם יושבים על המכרזים ועל הפרסומים, הם מכירים את המתווכים, ואנשים מכירים אותם. "לא מעט עסקאות בתחום המסחר בשנים האחרונות נעשות בשטחים מסחריים שנמכרו על ידי בנקים. בגלל התרחבות השירות המקוון, נוצר להם עודף של שטחים, ומאחר שלפי החוק אסור לבנק להחזיק



אורן גלזר. "פתרונות למשקיעים קטנים"



חיים מסילתי. "פוטנציאל ההשקעה גדול"



הכי טוב לא לעשות כלום"

→ תנויות בעיר התחתית בחיפה. "כרטיס הכניסה לשוק המסחרי זול, אבל לא בהרבה" צילום: שאטרסטוק



רמת השרון, רחוב סוקולוב

חנות בשטח 36 מ"ר

קנייה 1.2 מיליון שקל

השכרה 6,000-4,000 שקל לחודש



מחירי קנייה והשכרת חנויות

עסקאות מ"ר 12 החודשים האחרונים

נתניה, רחוב הרצל

חנות בשטח 31 מ"ר

קנייה אלף שקל 690

השכרה 4,100 שקל לחודש

ירושלים, רחוב אגריפט

חנות בשטח 12 מ"ר

קנייה אלף שקל 580

השכרה 8,000-5,500 שקל לחודש



תל אביב, בדיזנגוף סנטר

חנות בשטח 43 מ"ר

קנייה אלף שקל 960

חנות קטנה 9,000 השכרה שקל לחודש



מקור: דשות המסים, יד 2

→ רחוב יפו בירושלים. "כל הנדל"ן במצב מסוכן" צילום: שאטרסטוק

בצד הסיכונים: "השפעת המסחר המקוון עדיין לא הגיעה לחנויות ברחוב"

רוב המרואיינים שריבנו איתם על השקעה בנדל"ן מסחרי ציינו את הכדאיות של ההשקעה בתנאי שוק כיום לעומת השקעה בנדל"ן למגורים, אך הם ציינו גם את הסיכונים בתחום, וביניהם המעבר למסחר מקוון שמפחית את הצורך בחנויות פיזיות.

"בשנים האחרונות הייתה בנייה מסיבית של קניונים ומתחמים מסחריים, שיצרו תחרות מאוד גדולה למרכזי הערים. ראינו במהלך השנים האלה שרחובות מאוד חזקים נחלשים כי חלק מהקניות עברו למרכזי המסחריים, ששם בדרך כלל ממוקמות החנויות של הרשתות הקמעונאיות. לתוך זה נכנסות הקניות המקוונות שפוגעות גם בקניונים וגם בחנויות ברחוב. עדיין, יש אזורים שנשארו מבוקשים, כמו מרכז תל אביב. שם לא ניתן למצוא חנות פנויה. כך גם במרכזים מסחריים שכונתיים, שקמים כדי לשרת שכונות הנבנות סביבם", אומר אורן גלזר, מנהל החטיבה המסחרית ומנכ"ל משותף באנגלו סכסון.

יו"ר לשכת השמאים חיים מסילתי טוען כי "נכון שעל חנות שמוכרת ניידה המעבר למסחר מקוון ישפיע יותר, אבל על בית קפה ופיצרייה - לא. בכלל, אני הייתי הולך על חנויות במתכונת חדשה, שיתאימו את עצמן למה שקורה עם אמזון. תארי לך חנות שמחזיקה פריט אחד מכל מידה. אתה מגיע לשם, מורד את הפריט שמצאת באמזון, ולאחר מכן, במקום ללכת לקופה של החנות, אתה הולך למחשב ומזמין את הפריט במידה המתאימה לך. אמזון מצידה, משלמת עמלה לאותה חנות".

● **בי זה הוסף לה החזרות, שנובעות מהזמנת מידות לא נכונות.**
"בדיוק. לא רק מידות, גם צבע שנראה באונליין אחרת מאשר במציאות". מנכ"ל שניר שיווק נדל"ן ניר שמול אומר שהסחר המקוון פוגע כיום בעיקר בקניונים ושההשפעה שלו עדיין לא הגיעה לחנויות ברחוב.
"ברחוב, שבו יש חנויות פלאפל ושווארמה, זה עוד לא מורגש, אך אין ספק שזה יגיע בגל הבא. כיום בניו יורק נסגרות כ-800 חנויות בחודש, ויש קניוני רפאים. אך שם האונליין חוק בהרבה ותופס נתח של 12% (בארה"ב) ובניו יורק זה מגיע ל-38%-39%. ככל שהמוצרים שנרכשים באונליין, יגיעו לכאן מהר יותר, זה יגדיל את הכניסה לאונליין". ●

חלק ממגמות כלכליות. אם הייתי אומר לך לפני עשר שנים שזה מה שייקרה עם אפריקה ישראל, שיישאר ממנה 5% ממה שהיא הייתה שווה, לא היית מאמינה. אנו בנקודת פיק, שבה יש להרבה אנשים הרבה מאוד כסף. הנדל"ן במצב מאוד מסוכן וזה לא ייגמר טוב. המחירים בשיא כבר הרבה זמן וקשה למצוא שוכרים".

● **שמעתי נכון? קשה למצוא שוכרים?**

"אני לא מדובר על רחוב גאולה בתל אביב, ששם אם תגיד בשעה 16:00 שאת באה להראות דירה להשכרה, ב-16:05 יהיו לך עשרות אנשים שמעוניינים להוציא 50%-60% מהמשכורת שלהם על זה, שזה משהו בלתי נתפס לחלוטין. בעל דירה שרכש דירה ב-3 מיליון שקל, ומקבל עליה תשואה של 2.5%-3%, יודע שהוא צריך לקבל עליה תשואה של 6%".

● **זו הסיבה שאנשים רוכשים נדל"ן בחו"ל.**

"מאיפה זה נולד? מדינת ישראל היא מדינה מושחתת, הציבור איבד אמון בהרבה מאוד מוסדות ושוק הנדל"ן הפך להיות תחליף לקרן פנסיה. השוק במצב מסוכן, יש יותר מדי מקומות בארץ שההיצע עלה משמעותית על הביקוש: קחי את כל הצפון, ראש העין חריש".

● **מה באשר לחנויות? מה עתידן?**
"החנויות יעמדו ריקות. אין להן עתיד. או לחלופין, הן יסבו את עצמן למקומות של פנאי וביילוי. העצה שלי למשקיע הפרטי היא: שב בשקט. חכה שיהיה 'דם ברחובות'".

● **ואז מה?**
"המחירים ירדו". ●

בריקות. העסקאות הטובות קיימות בעיקר על הנייר, בפרויקטים חדשים שבתכנון. אבל כשאת קונה חנות בפרויקט כזה, את לא יודעת מה יקרה בפועל".

● **אתה יכול לומר אותו דבר על מצב שבו אתה קונה דירה בפרויקט על הנייר. גם שם אתה לא יודע מה בדיוק יהיה.**

"לא בהכרח, כי השטחים שמוצעים למגורים הם גדולים יותר, ובדרך כלל השטחים הטובים הם במרכזי הערים. בסוף זה גם הרבה עניין של מזל".

● **מצד שני כל הזמן מדברים על ההייפ של המרכזים השכונתיים.**

"בתור מי שעוסק בליווי עסקים, רוב העסקים החדשים שנפתחים באזורים האלה, הם לא דווקא בעלי פוטנציאל. כי אם בקרבת מקום יש מרכז גדול יותר, לא אחת יעדיפו ללכת לשם".

● **אבל בעבר המלצת להתרחק. "למי שאין לו את ההון העצמי".**

"השוק במצב מסוכן"

את השמאי חיים אטקין, אני תופסת בכריכה בחולון, מתנדנד על ערסל, ומנהל משם את משרדו. ציון העובדה הוא אינו מקרי: אטקין מצייץ את כדו להוכיח את טענתו שמשדרים רבים מבין מאות אלפי המ"ר של משרדים הנבנים כעת, יישארו מיותרים. לכן הוא לא ממליץ לרכוש משרד, דירת מגורים או חנות. "ההשקעה הנכונה היא לא לעשות כלום", הוא אומר, "כי השוק במצב מסוכן".

● **תסביר.**
"המחירים של הנכסים התנתקו לחלוטין מהשווי האמיתי שלהם, וזה

למרות כל אלה, מסילתי מזכיר, שבעוד שבעל דירה מתמודד עם שוכרים תמימים לכאורה: סטודנטים, משפחות, וכו', הרי שבעל חנות מתמודד עם בעלי עסק, או במילים אחרות סוחרים ממולחים.

ניר שמול, מנכ"ל שניר שיווק נדל"ן, רואה גם הוא את המעבר מהשקעה בנדל"ן למגורים, להשקעה בנדל"ן מסחרי. הוא מצייץ כי יזמים רבים החלו להשקיע במשרדים ובחנויות קטנות.

"אם בעבר חברות הביטוח ומשקיעים פרטיים היו אלו שרוכשים נכסים מניבים, מחלקים אותם ליחידות קטנות ומציעים לאנשים לקנות נכס מניב ברמות יחסית גבוהות, היום אנו רואים עשרות פרויקטים שמציעים נכסים למשקיעים, שבאו להחליף את הדירות.

אנו רואים הרבה מאוד עסקאות שנעשות בתחום הזה, וזאת לצד רכישה של נכסים בחו"ל", הוא אומר.

פוטנציאל לעליית ערך

מונופולי הוא לוח אינטרנטי לקנייה ומכירה של נדל"ן מסחרי. היום של מונופולי, ז'אן קלוד מקס, הנדסאי אדריכלות בהכשרתו, אומר שבשנה האחרונה גדלה ההתעניינות בנדל"ן מסחרי, שאותה הוא מייחס לרגיעה המסוימת בשוק הנדל"ן למגורים. זאת מאחר שהמשקיעים מעריכים שבנדל"ן המסחרי יש פוטנציאל גדול יותר לעליית ערך. "אם כי לדעתי", אומר מקס, "את העסקאות הטובות יותר, אפשר למצוא דווקא בשוק הנדל"ן למגורים, כי ההיצע שם גדול יותר, בעוד שכדי למצוא עסקה טובה של נדל"ן מסחרי, צריך לעשות הרבה