

צילומים: דנה קופל, מורג ביטון

עולם בשינוי

עד כמה ישפיעו צמצום הפעילות העסקית במשק והגדלת היקף העבודה מהבית על ערכם של נכסים בתחומי המשרדים והמסחר • ולמה מחלקות כמו פיתוח, מכירות והפצה יראו אחרת לגמרי בעולם החדש שמתגלה לנו "אחרי הקורונה" • שמאי מקרקעין מטעם ארגון להב ותעשיין מסבירים איך אנשי עסקים ועצמאים יכולים להתמודד עם המשבר שהעולם נכנס אליו - ואף לצאת ממנו מחוזקים יותר • **דודו לוי רייך**

אפקט הקורונה פה כדי להישאר

לשגרה' היא מטעה, מה שהיה הוא כבר לא מה שיהיה, בטח בטווח הקצר - עד שימצאו חיסון לקורונה וימצאו לו תרופה. עד אז, זה ילך ויבוא בגלים. אין כרגע מספיק מחקרים כדי לקבוע למשל אם הגוף מתחסן או לא אחרי המחלה. אז אפקט הקורונה פה כדי להישאר, תוך שאנו עומדים בפתח מהפכה גלובלית שמשנה ועוד תשנה את כל אופן ההתנהגות שלו. המושג 'דיחוק חברתי' שכמעט ולא היה קיים אצלנו, 'אלופי הדחקות', ולא יודעים עד מתי.

"לפיכך, הסביבה המשתנה מחייבת היערכות של מנהלי החברות, שחייבים לשנות את דרך החשיבה ואת ההתנהלות בזריוות ובגמישות. 'אחרי הקורונה' זה מושג שמתהווה תוך כדי תנועה - וזה עכשיו! איך ולמי למכור בעולם החדש

שנגלה לפנינו? מהם ערוצי ההפצה היום ומחר? אילו מוצרים כדאי להמשיך לפתח, ומה המוצרים שעכשיו צריך להתחיל ולפתח? מה ההזדמנויות העסקיות שאנו רואים בפתח? אלה שאלות שכל בורד של הנהלת חברה שמתחלל צעד קדימה צריך לשאול את עצמו. "בטווח המיידי, הקצר, מדובר בטקטיקה - התאמה תוך כדי תנועה. זאת לא אסטרטגיה. חיים את ההווה ומגיבים למצב המשתנה בשוק. זה אופי הפעילות בזמן קורונה. מה שחשוב הוא להתאים את האסטרטגיה של הקבוצה, או המשפחה, לשינויים שישתמשו אחרי התקופה הזו. ברור שחלק מהדברים יישארו - הריחוק החברתי כמובן. מאידך, המשבר הזה משנה ומקדם מאוד את כל תחום המכירות אונליין. זה קורה עכשיו, ומי שלא יזדרז להבין את המשמעויות לעסק שלו, יישאר מאחור. משבר הקורונה משמש בעצם זרז לכל עניין האונליין והמכירות בטלפון, בסקייפ או בזום - וזה כאן כדי להישאר."



שחוליק שטרנשוש

"חברת מולטילוק הינה חברה בינלאומית המאגדת בתוכה עשר חברות בת וכמאה מפיצים הפועלים ברחבי הגלובוס. כ-70% מהתוצרת שלנו מיועדת לייצוא, ובשל כך גם הכניסה שלנו למשבר הקורונה הייתה הדרגתית בהתאם לחלוקה הגיאוגרפית שלנו - מה קורה בישראל ומה קורה בכל אחת ממדינות העולם שאנו פועלים בה. שהרי לכל מדינה ישנן התקנות שלה נגד נגיף הקורונה. לכן ביקשנו מכל הצוותים שלנו ברחבי העולם שיפעלו קודם כל לפי הכללים הנהוגים במדינה שהם פועלים בה, ואם התקנות שם הן לא מספיק מחמירות, אז ביקשנו להתיישר לפי המדיניות בישראל, שההתנהלות שלה הייתה זהירה במיוחד. כתעשיינים, אופן ניהול המשבר נועד קודם כל לשמור על העובדים שלנו. לכן הכנסנו לכל הסניפים

שלנו, גם בצרפת, באנגליה ובאיטליה, כבר בשלב מוקדם מאוד את הריחוק, המסיכות, הכפפות והאלכוהול.

"כיום אנו בקשר רצוף עם כל החברות שלנו הפועלות בכל העולם, וכל מנהל חייב לדווח כל יום על המצב אצלו בסניף ועל ההתפתחויות במשק של המדינה שהוא פועל בה. בישראל אנו צופים שכבר בשבוע הבא השוק יפתח הרבה יותר. שהרי כל זמן שהאנשים בסגר, לגנבים ולפורצים אין עבודה וגם לא למנעולנים. אבל בלי רע אין טוב. מאז תחילת המשבר אומנם חלה ירידה במכירת דלתות בשוק הפרטי, אבל דווקא בשוק המוסדי והציבורי חלה עלייה. יש היום ביקוש רציני מאוד לדלתות חדשות ומיוחדות לבתי חולים ובתי אבות ולמוסדות ציבוריים, והיצרנים עברו לעבוד סביב השעון כדי לספק את הביקושים.

"אז העולם נסגר לאט-לאט, והוא יפתח גם באותו אופן. בתי הספר יפתחו ולאנשים תהיה אפשרות לחזור לעבודה - וגם הגנבים יחזרו. זה יקרה תוך חודשיים-שלושה לכל הפחות, כי האמירה 'חזרה

דרושה עין שמאית מקצועית

המובטלים, יכול שיבטלו משיכה זו ודווקא יגרמו לביקושים נמוכים - מה שיאלץ את המוכרים להתפשר. אורך תקופת המשבר הוא שיקבע איזו משתי המגמות הללו תגבר.

"בשוק הנדל"ן המניב המצב מסוכך הרבה יותר, כי במשרדים ובנדל"ן מסחרי הסיכוי לירידת שווי גבוה יותר מאשר בתחום המגורים. באופן מסורתי, שוק המשרדים מציע למשקיעים תשואה גבוהה יותר, ותשואה גבוהה כרוכה בדרך כלל בסיכון גבוה. אז מתי שווי הנכסים עלול להיפגע באופן ממש? במקרה של קריסה עסקית של השוכר והוא ישאיר אחריו חובות. מגמה של הקטנת שטחי המשרדים בשל צמצום הפעילות העסקית במשק. תרחיש נוסף

שצפוי לקרות הוא הגדלת היקף העבודה מהבית וקישון בביקוש לשטחי משרדים ומסחר.

"בתחום המסחר קשה לנחש מה יקרה ביום שאחרי. האם תהיינה רשתות שתפשוטנה רגל? כמה בתי עסק ייסגרו בעקבות המשבר, והאם יהיה מי שימלא את מקומם? על שמאי המקרקעין לבחון כל העת את מצב המשק, מצב החברות והסיכונים. עם זאת, המונח שווי (בניגוד למונח מחיר) מביא בחשבון התנהלות שוק לאורך זמן. הרגישות בסיכונים ובשיעורי ההיוון לנכסים מניבים בכלל, כולל כאלה המהווים חלק מבנק הנכסים של חברות בורסאיות, וכן הפחתות למימוש מהיר - כל אלה הם כלים המצויים בידי השמאי, אולם נכון כי ישתמש בהם בתבונה. סיכומו של יום - הערפל בשוק רב והפיתוי לחפש 'הזדמנויות' גדול, אולם הסיכוי לאתרו ללא סיוע של עין שמאית מקצועית - נמוך ביותר."

הכותב הוא יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל



חיים מסילתי

"נגיף הקורונה נכנס בסערה למשק הישראלי ופגע בענפים רבים ושוונים, בהם ענף הנדל"ן. כבר עם תחילת הטלת ההגבלות על ידי משרד הבריאות הוכרז ענף הנדל"ן כענף חיוני בשל תרומתו הרבה למשק, הנאמדת ב-80 מיליארד שקל. אומנם אתרי הבנייה עדיין פעילים, אך עם זאת ברור כי בהנחה שהמשק יחזור בקרוב לפעילות סדירה, ענף שמאות המקרקעין יצטרך להיערך מחדש כדי לעדכן את שווי הנכסים. מדובר בתחום הכולל בתוכו תת-ענפים, עם השפעה שונה על כל תת-ענף שכוה. בכל הקשור לנדל"ן למגורים צריך לזכור כי היו ביקושים בשוק לפני הופעת נגיף הקורונה ויהיו ביקושים גם אחרי שהמשק יחזור לפעילות סדירה. "כאשר בדקנו את מחירי הדירות לאחר

אירועי קיצון בעבר, מצאנו כי המשק הישראלי ידע להתגבר עליהם, ומחירי הדירות אף עלו בטווח ארוך לאחר אותו אירוע. בשלב זה, המחסור בחומרי גלם מעלה חשש לעיכובים בהתחלות הבנייה ובמסירת דירות חדשות. עם זאת, המשקיעים שיצאו מהבורסה מעדיפים בימים אלה להשקיע בנדל"ן, והם כבר לא חוששים ממס רכישה בגובה של 8%, מכיוון שבשוק ההון הם מפסידים הרבה יותר. לכן בזמן הקרוב אנחנו נראה יותר משקיעים שמחפשים מציאות בשוק הנדל"ן, בעיקר יד שנייה אבל לא רק. "יש היום הרבה קבלנים שיש להם דירות מוכנות לאכלוס, ומדובר בדירות שיכולות להתאים למשקיעים, כי הן יכולות להניב להם תשואה באופן מיידי. בנוסף, מדובר בדירות שלא תושפענה ממשבר הקורונה ומהאיום בעיכוב במסירת דירות שנובע ממחסור בפועלי בניין או בחומרי גלם. סביר להניח שמצב זה ימשוך את השוק למעלה. מנגד, התמשכות המשבר והגדלת מעגל

פועלים איתכם בכל החלטה

חמ"ל להב מחכה לשאלות שלכם

לעצמאים: האם אתם זכאים לפיצויים מהמדינה, האם כדאי להוציא את העובדים לחל"ת, האם מגיע לכם פיצוי על חוזה שבוטל, ועוד. עשרות מומחים בדיני עבודה, ביטוח לאומי, מיסוי, ראיית חשבון, דיני חזים, ייעוץ עסקי וביטוחים מחכים לכם כל יום החל מהשעה 8:00 בבוקר ועד 19:00 בערב בצ'ט ובדף הפייסבוק של און לייף: facebook.com/onlifell

על רקע משבר הקורונה, פנו עד כה מאות בעלי עסקים ועצמאים לחמ"ל לסיוע לעצמאים. בעלי עסקים שנסגרו, עצמאים שנעצרו, שחשים איודאות ובלבול רב, חשוב שתדעו כי כל יום בשעה 8:00 בדיוק נפתח החמ"ל שהוקם על ידי ארגון להב (לשכת ארגוני העצמאים בישראל) ואתר התוכן והאקטואליה לנשים "און לייף" בתמיכת בנק הפועלים. שם עונים המומחים של להב בצ'ט של "און לייף" על כל השאלות שמציקות