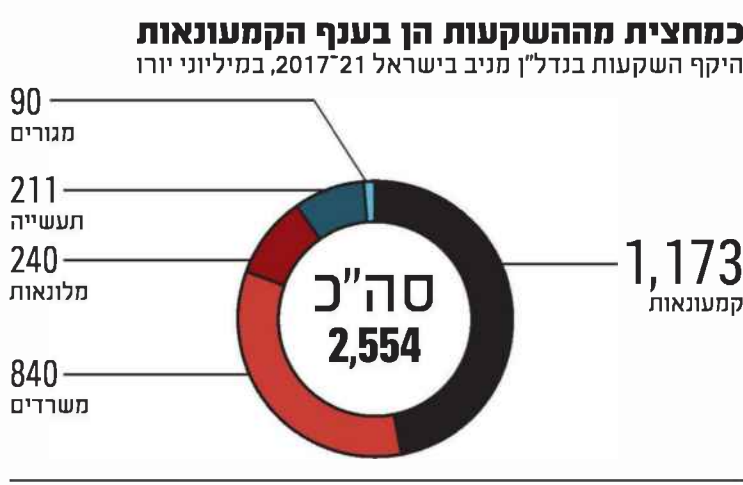
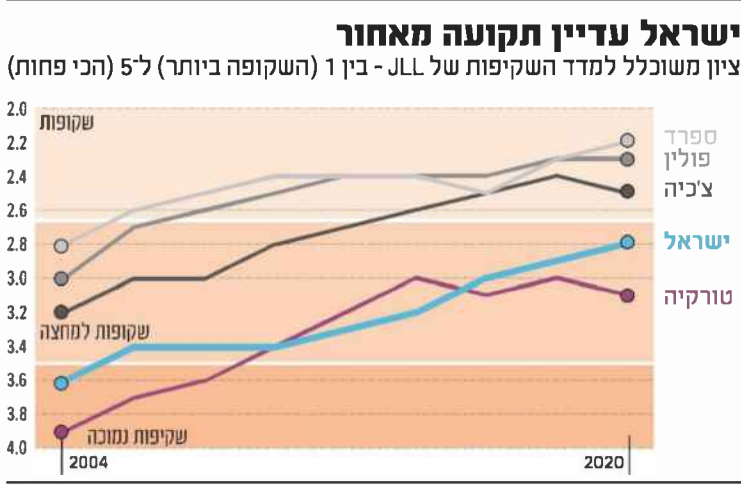


חוסר במידע ואג'נדה סביבתית: הסיבות שמשקיעים מתרחקים מנדל"ן ישראלי

אריק מירובסקי, עמ' 10

דוח חדש מגלה: בעולם נמנעים מלהשקיע בנדל"ן הישראלי

על פי נתוני חברת התיווך וניהול הנכסים JLL, ישראל נמצאת בפער ניכר ממדינות אירופה באטרקטיביות ההשקעות בנדל"ן מניב הסיבות: היעדר שקיפות בסיסית והזנחת תחום הקיימות • עם זאת, בשוק הישראלי בטוחים שעדיין ניתן לשנות את המצב



אריק מירובסקי
חשבתם שהנדל"ן המניב בישראל נמצא בפריחה עולמית? תחשבו שוב: דוח של חברת התיווך וניהול הנכסים העולמית JLL (Jones Lang LaSalle) מחזיר דברים לפרופורציה. ישראל ממוקמת במקום ה-26 מבחינת השקעות בנדל"ן באזורי אירופה, אפריקה והמזרח התיכון, בפער גדול אחרי מעצמות הנדל"ן האירופאיות. החברה מייחסת חלק ניכר מהעניין לבעיות שקיפות וקיימות שמאפיינות את הנדל"ן הישראלי, ושמרתיעות חברות מחו"ל להשקיע בנדל"ן ישראלי.

על פי החברה, היקף ההשקעות בנדל"ן המניב בישראל הגיע בין 2017 ל-2021 האחרונות ל-2,554 מיליארד יורו. עיקר ההשקעות היו בענף הקמעונאות, שבו הושקעו כ-1.17 מיליארד יורו. אחריו הגיע ענף המשרדים, שבו הושקעו בשנים הללו 840 מיליון יורו, המלונאות 240 מיליון יורו, התעשייה 211 מיליון יורו והמגורים המניבים, שבהם הושקעו 90 מיליון יורו. JLL כוללת בענף המגורים אך ורק פרויקטים לדירור להשכרה של חברות מוסדות, שאמורים להניב הכנסה של 5 מיליון דולר ומעלה.

הצפויה לו על הנכס. הנתונים מפורסמים ומהווים חלק מהעסקה. בישראל אין לך דבר כזה".
חברות בורסאיות מדווחות על תשואות והכנסות מנכסיהם. "לא בהכרח על כל נכס. פעמים רבות מדובר על תשואה מכלל הנכס, וזה מהווה העדר שקיפות. יש חברות שמעוניינות לרכוש נכסים אבל דורשות לברור אותם לפי שיעור רי התשואה הצפויה. רמה כזו של שיחה אתה יכול לנהל בשוק מתוחכם. לא בישראל".
זו הסיבה שחברות מחו"ל לא משקיעות כאן?
"היעדר שקיפות זה חלק מהעניין. אל תשכח שאנחנו שוק קטן, ולא נמצאים בסדר עדיפות גבוה של חברות מחו"ל. מעבר לזה, ליוזמים המקומיים קל לקבל ליווי מהגורמים המוסדיים המקומיים, והם אינם צורכים תמיכה מחו"ל. זה גורם לחוסר סר עניין של חברות מחו"ל בישראל ולחוסר רצון של יזמים ישראלים להביא חברות מחו"ל לכאן".
איך קיימת לכך גם סיבה גיאופוליטית?
"אני לא חושב שהיום קיים איזשהו שיקול כזה, להיפך. בשנים האחרונות הייתה התעניינות רבה בישראל מצד גורמים בחו"ל, כי גם יש הרבה כסף שמיועד לאפיקי השקעה. בסופו של דבר החברות הללו החליטו לוותר. יום מחו"ל חסום בישראל ביכולת שלו להשיג נכס בפריים לוקיישן בתשואה גבוהה לעומת יום ישראלי".

זיו שור, מנכ"ל JLL ישראל
צילום: JLL

חיים מסילתי, יו"ר לשכת השמאים
צילום: דנה קופל

כמדינות השקופות ביותר בעולם. ישראל, לעומת זאת, מדורגת רק במקום ה-37 בעולם מבחינה זו, בקטגוריה שמכונה "שקיפות למחצה".
JLL מציינים לחיוב את המערך החדש קי והרגולטורי שקיים במדינה, את תהליך ביצוע העסקאות, ואת הממשל התאגידי של חברות נדל"ן ציבוריות. מה שמוריד את ישראל בדירוג הער למי זה בעיקר סעיפים של קיימות וסביבה, מידע בסיסי על השוק, ומח"סור במדרי נדל"ן מניב.

"אין מידע על שוק נדל"ן מניב"

מנכ"ל JLL ישראל, זיו שור, סיפר לגלובס שדירוג השקיפות העולמי של החברה נעשה באמצעות סקרים שכוללים כ-210 שאלות, בתחומי שקיפות וקיימות. "קיימות נחשבת היום לרבר מאוד חשוב", אמר שור. "האם יש רגולציה בכל מה שקשור לאנרגיה של פרויקטים למשל? האם יש ריווח על פליטות פחמן ממבנים? עד כמה הבנייה עומדת בתקני בנייה ירוקה בנוסח LEED (התקן האמריקאי לבנייה ירוקה, א"מ)? עד כמה יש דאגה לבריאות העובדים ועד כמה ניהול הפרויקט יעיל? כל אלה תופסים והולכים מקום חשוב יותר בעולם".
מה עוד חלש בשוק הנדל"ן המניב הישראלי?
"אין מידע מספיק על שוק הנדל"ן המניב ואין מדידת ביצועים. אין מדדים לנדל"ן מניב, ואפילו קשה לך להבין כמה התחלות בנייה יש בנדל"ן המניב, כי בלמ"ס לא עושים הפרדת בין שטחי משרדים למסחר. קשה גם לדעת רמת תשואות על עסקאות נדל"ן בישראל, כי אין מדידה ברורה לעניין. כשאני מנהל עסקה בחו"ל, אני יכול לומר ללקוח מה התשואה

הערכת שור, הנתונים בישראל נשאר אופטימי. להערכתו, הנתונים בישראל ישתנו בשנים הקרובות, לנוכח היחסים בעולם, וההשקעות הרבות של ישראלים בעולם המערבי

שקיפות היא שם המשחק

כאמור, הנתון הזה מציב את ישראל במקום ה-26 בקרב מדינות EMEA (אירופה, אפריקה והמזרח התיכון). בגרמניה ובאנגליה, שמובילות את ההשקעות בנדל"ן במדינות אלה, הושקעו באותן שנים 330-350 מיליארד יורו בנדל"ן. גם במדינות פחות בולטות באירופה, כמו פינלנד, הושקעו כ-40 מיליארד יורו, כמעט פי 20 ממה שהושקע בישראל.
ב-JLL מצאו שקיים קשר הדוק בין היקפי ההשקעות בנדל"ן מניב שמבוצעות במדינות השונות לבין מידת השקיפות. ברוח נכתב שכל שוק מקומי פועל אפילו בשוק יותר - כך מגיעות אלינו יותר השקעות. בסך הכל 75% מההשקעות הבינלאומיות בנדל"ן מניב מתרכזות בשווקים המוגדרים "מאוד שקופים" ו"שקופים".
למשל, הערים שנמצאו עם היקפי ההשקעות הרבים ביותר היו לונדון, לוס אנג'לס, סידני, ניו יורק ופריז - שמדורגות גם כערים שבהן השקיעות נמצאות ברמה הגבוהה ביותר. יש לציין שאנגליה, ארה"ב, אוסטרליה רפת וקנדה הן המדינות המדורגות

לשכת השמאים גם חיזוקה מאוד את קשריה עם ארגון השמאים הבריטי RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). בשנה האחרונה ישראל אף נכללה בסקר רים עולמיים שעורך הארגון, שאף מעוניין להגביר את שיתוף הפעולה גם עם מוסדות אקדמיה. לאור זאת ההערכה הזוהירה היא שהמצב של ישראל ישתפר, אך פריצת דרך תיעשה רק עם שיפור מדרי הקיימות.

פועלים לתקן את המצב הקיים

לצד מצב זה, שור נשאר אופטימי. להערכתו, הנתונים בישראל ישתנו בשנים הקרובות, וזאת לנוכח

להערכת שור, הנתונים בישראל ישתנו בשנים הקרובות, לנוכח היחסים בעולם, וההשקעות הרבות של ישראלים בעולם המערבי