

13.06x20.71	1	7 עמוד	גלובס - כותרת	05/2020	72884126-8
חיים מסילתי - שמאות מקרקעין ולשכת שמאי המקרקעי - 89427					

## זריקת הרגעה לבעלי הקניונים

# שמאים לא צופים הורדות שווי נכסים מיניים בקרוב: זה עדיין מוקדם מדי

כי "בשלב זה אין מקום לשחק בשיעורי היוון ובתחזיות. אני מקווה שזו תהיה מכה קלה בכנף". השמאי הממשלתי, עיני, הודה גם הוא כי נכון לעכשיו המצב איננו ברור. "ניסו ללחוץ אותנו כשמאים להוריד את שיעורי ההיוון, והיום מנסים ללחוץ שנעלה את שיעור ההיוון. כרגע, בנתונים של היום, אני לא רואה שמישהו יכול לבסס שינויים בשיעורי ההיוון. דבר ראשון, שינוי היוון משפיע על שווי הנכס לצמיתות. דבר שני - באיזה שיעור לשנות, ברבע אחוז, בחצי אחוז? שמאים נמצאים באי ודאות כמו כולם". עיני הציע לברוק כל נכס לפי תמהיל השימושים שבו, האם יש כאלה שמנסים לבטל בו חוזים, או לדחות תשלומים, ולנסות למצוא עסקאות השוואה קרובות ככל האפשר למועד עריכת השומה.

### פרמיית חוסר הוודאות

סימני השאלה לא נגמרים אצל השמאים. סגן הממונה על רשות שוק ההון, יבגני אוסטרובסקי, אמר כי עלויות גיוס ההון יעלו, כך שהמציאות אותה הכרנו במשק עתידה להשתנות באופן משמעותי - דבר שישפיע על שווי נכסים. עמ זאת הוא אמר כי, "בשלב זה קשה לחוות דעה מחלטת ולדעת לאן הדברים הולכים". היחיד שהביע עמדה נחרצת היה פרופ' בן שחר, ראש מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת תל אביב. לדבריו, השוק צריך כבר עכשיו להראות ירידות משמעותיות בשווי הנכסים, באמצעות העלאת ערכי התשואות. זאת דווקא בשל מצב של חוסר הוודאות, שצריך לבוא לידי ביטוי בהעלאת סיכון שתבטא בתשואה גבוהה יותר. "השאלה היא, האם שווי הנכסים היום שווה לזה שהיה ערב המשבר. אם יש אי ודאות, המידע חייב לעבור לידיעת המשקיעים, בין היתר באמצעות פרמיית הסיכון. גם אם נוקטים בגישת השמרנות. אנחנו רואים את הירידות החדות בשוקי המניות שמבטאות את הדבר בשוק ההון", אמר בן שחר.



אוהד עיני, השמאי הממשלתי

הקניונים הסגורים בשל משבר הקורונה, כמו גם התרוקנות בנייני המשרדים, הביאו לחשש בקרב בעלי נכסים מיניים, כי שמאי מקרקעין יאלצו להמליץ על הורדת שווי הנכסים. אלא ששמאי מקרקעין בכירים ציינו בימים האחרונים, כי בשלב זה אין בכוונתם לנהוג כך. זאת משום שטרם הצטבר מידע חד משמעי לגבי השפעת משבר הנגיף על רוב ענפי הנדל"ן המניב.

בסוף השבוע קיימה לשכת שמאי המקרקעין כנס רב משתתפים בזום, שכותרתו "השפעת הקורונה על שוק הנדל"ן ועל השמאות". בכנס השתתפו בו בין היתר יו"ר הלשכה חיים מסילתי, השמאי הממשלתי אוהד עיני וסגן הממונה על רשות שוק ההון יבגני אוסטרובסקי. כחלק מרב השיח נדון נושא שיעורי ההיוון ששמאים נוקבים לנכסי נדל"ן מניב, שמהווה כר נרחב לוויכוחים בינם לבין אנשי שוק ההון. על פי הסקר שמבצע השמאי הממשלתי פעמיים בשנה, שיעורי ההיוון (המכונים גם תשואה) בשנים האחרונות של שטחי המסחר, המשרדים והלוגיסטיקה מתאפיינים בירידה בשנים האחרונות. על פי הסקר האחרון שבוצע לגבי המחצית הראשונה של 2019, שיעור ההיוון הממוצע של שטחי משרדים הגיע ל-7.1% בשנה, של מסחר ל-7% ותעשייה ולוגיסטיקה ל-7.2%.

אנליסטים משוק ההון סברו עד לאחרונה, כי מדובר בשיעורים גבוהים מידי, וכי עסקאות שבוצעו במהלך 2019 על שטחים מיניים שיקפו שיעורים נמוכים בהרבה, מה שבא לידי ביטוי בשווי נכס גבוה יותר.

### "מכה קלה בכנף"

בראיון ל"גלובס" לפני מספר שבועות אמר ראש הלשכה חיים מסילתי כי אם המשבר ימשך, כנראה שאחרי תג הפסח לא יהיה מנוס מהורדות שווי נכסים. אלא שהקלת הגבלות הפתיחה של עסקים הביאה אותו כעת להצהיר