

פרויקט
הדגל של



השקעות נדל"ן בע"מ

PRE SALE



להשתלב עם הגדולים ביותר בעולם ההייטק באשדוד

מחיר ייחודי,
לתקופה
קצרה בלבד

בקרבת תחנת רכבת,
מעונות סטודנטים,
שכונות מגורים חדשות

20,000 מקומות
עבודה חדשים

פרויקט הייטק היחיד
בדרום הארץ

חברות גדולות במשק הישראלי המשלבות
הייטק, ביוטק, ננוטק, משרדים לתעשיות
עתירות ידע, משרדים למקצועות חופשיים,
משרדי חברות לצד חנויות מסחר ושרות

מגדל ב.ס.ר 3, רחוב כנרת 5 בני ברק, קומה 9
טלפון: 03-773-4400 | פקס: 03-7734422
Email: office@elg-israel.co.il

WWW.ELG-ISRAEL.CO.IL

מבוא

- 1 ראיון עם מנכ"ל
אמות משרדים
- 5 סקירת אינטר ישראל
משרדים ישראל
- 8 מחקר מאן נכסים
ישראל
- 10 התפתחות אוכלוסייה ישראל
מגמות ומספרים
- 11 סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים
דו"ח שמאי ממשלתי ראשי 2017
- 14 השוואת מחירי שכר
דירה ותפוסת משרדים

רח' כנרת 5, מגדל בסר 3, קומה 9, בני ברק
// טל. 03-7734400 // פקס. 03-7734422
// office@elg-israel.co.il // www.elg-israel.co.il



המגדלים עם דמי הניהול הגבוהים ביותר (Class A)

מחיר למ"ר בשקלים	אזור	שם
28	הסיטי	בית אלרוב
27	ת"א, שלושת המגדלים	מרכז עזריאלי
25	קו הים	בית התעשיינים
25	רמת החייל	מגדל עתידים החדש
25	אזור בית המשפט בת"א	בית אסיה
24		ארלזורוב 111
24	אזור בית המשפט בת"א	בית אמות
24	אזור בית המשפט בת"א	בית אירופה
22	אזור הבורסה ברמת גן	משה אביב
22	אזור הבורסה ברמת גן	בית שאפ

המגדלים עם דמי הניהול הנמוכים ביותר (Class A)

מחיר למ"ר בשקלים	אזור	שם
19	רמת החייל	בית BMC
18	תל אביב	בית רובינשטיין
15	גבעתיים	מגדל השחר
13	בני ברק	מגדל בסר 3
13	הבורסה ברמת גן	אמות אטריום

הבנה הדדית ותוצאות בשטח.

בכדי לממש כל זאת עלינו להשקיע בנחרצות וללא לאות בבחירת עסקאות נדל"ן תוך בחינה ואפיון תמידי של העסקאות המוצעות וכמדיניות לא נכנס לעסקה אם איננו שותפים בה.

אני מתחבר בשמחה וגאווה אישית וקבוצתית לכך שאנו נמצאים בעמדה לפיה אנו מבינים את חשיבות הקוד האתי והערכים שהוא משתית.

אני מאחל לכל לקוחותינו ולנו המשך עשייה פורה, ישרה, הגונה וכלכלית.

בברכה,
ליהוביץ אלחנן
מנכ"ל

כחלק מחזון החברה מוגדרת שאיפתנו להוות פקטור משמעותי בתחום ההשקעות בנדל"ן, תחום שהוא פרוץ כרגע ובכך ליצור שינוי ממשי בענף. אני מאמין כי פוטנציאל הרווחים מהשקעות נדל"ן אמיתיות הוא בלתי נדלה ומשכך משקיעה החברה מאמצים רבים בהקמת מעין 'משפחת משקיעים' איכותית שתפעל יחדיו לצורך מימוש החזון.

אני מאמין כי התייחסות ללקוחות שלנו כשותפים עסקיים בבחירת השקעות בנדל"ן היא קריטית להצלחת החברה, השותפים (לקוחות החברה) שלנו מוגדרים כנכס חשוב להמשך התפתחות החברה, אין אנו מעוניינים "למכור ולהיעלם", אנו מתכוונים לפתח מערכות יחסים ארוכות טווח עם השותפים שלנו המבוססות על אמון, שקיפות,

אלו ומציעה למשקיעים להצטרף אליה כחלק ממימון העסקה ובכך למצב את המשקיע מיד בתחילת תהליך ההשבחה למען מינוף הרווח.

כמדיניות גורפת ואדוקה, החברה מממנת מכיסה חלק גדול מהעסקה ובכך מהווה שותפה פעילה למשקיע וזה מה שמבדל אותנו משאר החברות הפועלות בתחום.

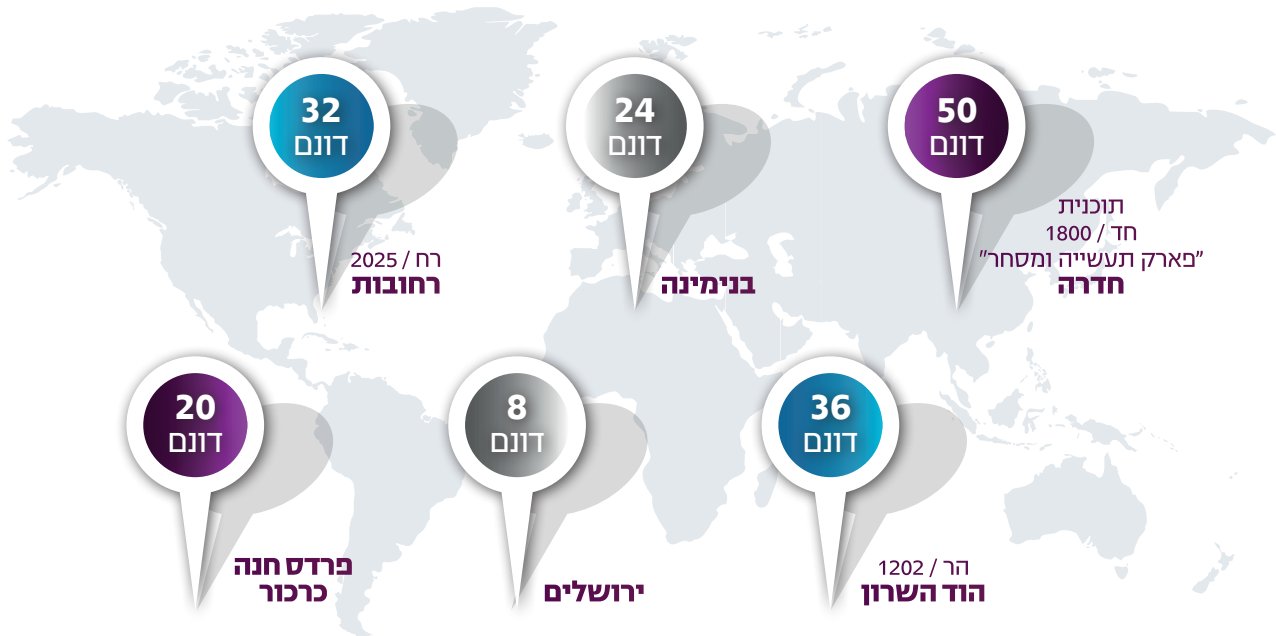
החברה מציעה מדי פעם פרויקטים שונים וכמדיניות פונה דבר ראשון למשקיעים הקיימים בחברה כך שמבחינתה חוג המשקיעים הקיים הינו שותף לאורך זמן.

קבוצת E.L.G בית השקעות נדל"ן הינה חברה בבעלות משותפת של מר יוחאי אפינגר ומר אלחנן ליהוביץ.

היזמים, בעלי ניסיון רב בניהול השקעות ושיווק פרויקטים ממגוון תחומי הנדל"ן והבניה במשך שנים ארוכות ובהיקפים משמעותיים.

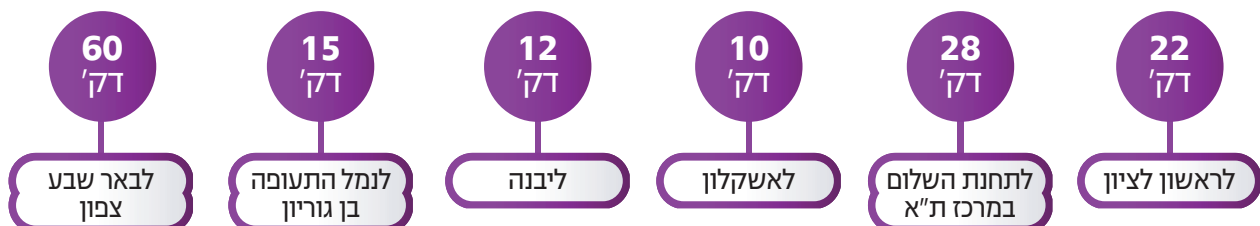
עיקר פעילותה של החברה הוא באיתור נכסים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה, בין היתר, במצב של שינוי סטטוס והגדלת אחוזי בניה, החברה רוכשת נכסים

פרויקטים בהם היינו מעורבים



תחום המשרדים ממשיך לרתוח, הקניונים מתאמצים לשרד אופטימיות למרות נתונים מדאיגים, הדיור הולך ונבלם, והפעילות החדשה בשוק ההשכרה עדיין לא מצליחה לעורר התלהבות. שוק הנדל"ן מסכם שנה סוערת, ונערך לאתגרים מורכבים לא פחות גם בשנה הקרובה ההיטק ימשיך לדחוף את הביקוש.

המיקום והנגישות האופטימאלית של המתחם מבוססת על תכנון הכניסה הנוחה למתחם הנמצאת גם בצמוד לצירי תחבורה ראשיים המאפשרים נגישות מושלמת לכביש 4, לתחנת הרכבת ולקווי התחבורה הציבורית. בזכות תחנת הרכבת הצמודה למתחם - "תחנת עד הלום",





אחירי טרום הסקה
 קרוב לתחנת הרכבת
 קרוב לבית חולים, מסונות
 סטודנטים. בנייה חדשה אמלוריס...
 הכל קרוב...
 מטר מהביס פאסיין
 לאצצצ אלהם...

הצבאות
 להשתלב עם
 הגדולים ביותר
 בעולם ההייטק
 באשדוד

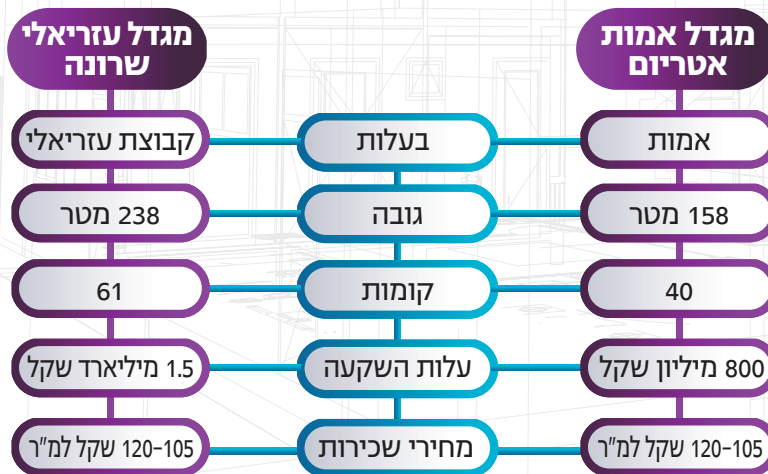
מגדל ב.ס.ר 3, רחוב כנרת 5 בני ברק, קומה 9
 טלפון: 03-773-4400 | פקס: 03-7734422
 Email: office@elg-israel.co.il
 WWW.ELG-ISRAEL.CO.IL



השקעות נדל"ן בע"מ

הצבאות
 להשתלב עם
 הגדולים ביותר
 בעולם ההייטק
 באשדוד

מגדלי המשרדים שבלטו ב-2017



"אחרי ששני הבניינים האלו הושכרו במלואם, אין היום אף בניין בתל אביב שיידע לתת מענה לחברת הייטק שצריכה שטח גדול של כמה קומות", אומר אבי מוסלר, מנכ"ל אמות. "התזה של עודף היצע במשרדים ירדה מהפרק וראינו שיש היום ביקוש גבוה מצד החברות השוכרות. כל עוד המצב הכלכלי ימשיך להיות טוב והצמיחה תמשיך כפי שהיא היום, רמת המחירים במשרדים תשמור על יציבות. אני לא רואה עודף היצע בעתיד הקרוב."

ישי ששון, אנליסט נדל"ן בכיר בבנק ירושלים, מסכים: "לפי בדיקה שערכנו לא צפוי עודף היצע במשרדים לפחות עד 2020, בגלל ההייטק שממשיך לצמוח ודורש משרדים. חוק ההסדרים האחרון הכניס שינויים בפקודת מס הכנסה, כדי למשוך חברות הייטק לישראל. ענקיות טכנולוגיה עשויות להגיע למצב שישלמו מסים בשיעור של 6%, לעומת 24% מס חברות שקיים בישראל. זה מעודד אותן לבוא לישראל ועתיד להגביר את התופעה. כבר כעת עזריאלי שיווקה 50% ממגדל עזריאלי טאון, שיושלם רק בעוד שלוש שנים, כך שהשוק הזה עדיין לווהט. אם אתה רוצה להיות חשוף להשקעה בנדל"ן, אז כדאי שתהיה בראש ובראשונה בחברות המשרדים."

החברות הגדולות שפועלות בתחום המשרדים בישראל הן אמות, עזריאלי, מליסרון וגב ים. אמות היא זרוע הנדל"ן המניב בישראל של קבוצת אלוני חץ, שמנוהלת ונשלטת על ידי נתן חץ. היא מחזיקה 102 נכסים מניבים בשווי של 9.9 מיליארד שקל עם 1,600 שוכרים. נכסיה הם משרדים (55%) מרכזים מסחריים (29%) ותעשייה ואחרים (16%) היא נחשבת סולידיית מאוד כיוון ששיעור המינוף שלה נחשב נמוך מאוד, 49%. המשרדים המפורסמים שלה הם אמות אטריום, מגדל המאה באבן גבירול, מגדל משה אביב ונכסים נוספים. עזריאלי מחזיקה 13 נכסים של משרדים בישראל, בהם מגדלי עזריאלי הסמוך לקניון עזריאלי, עזריאלי שרונה ועזריאלי טאון (שעדיין בבנייה). גב ים, הזרוע המניבה של נכסים ובניין בישראל, נהנתה בשנים האחרונות מעליית מחירים וביקוש גבוה בהרצליה, שם עיקר פעילותה. גב ים מחזיקה בהרצליה את פארק גב ים הרצליה, את קמפוס אפל, מרכז גב ים הרצליה ועוד, כולם מושכרים בתפוסה מלאה.

שיא בקצב אכלוס משרדים בת"א 320 אלף מ"ר ב-2017



שדרות רוטשילד. האזור היקר ביותר למשרדים בתל אביב ובישראל בכלל מוטי מילרוד שדרות

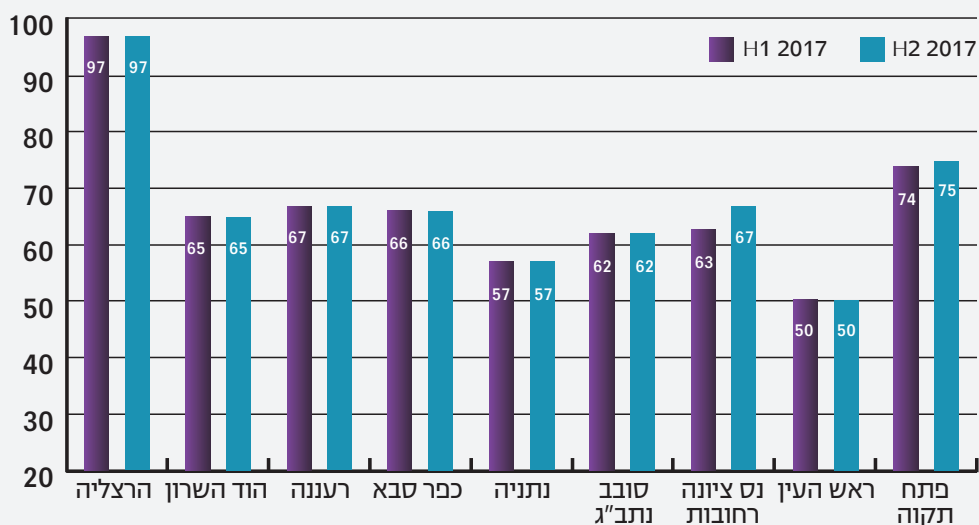
על פי סקירת אינטר ישראל, בשנה שעברה נרשמה עלייה של 4.4% בממוצע דמי השכירות בתל אביב ל-041 שקל למ"ר דמי השכירות במשרדים בציר הרכבת הקלה, לאורך דרך מנחם בגין עלו ב-8% והגיע ל-230 אלף מ"ר. בסך הכל, בשנה שעברה אוכלסו כ-320 אלף מ"ר של משרדים, שטח שקול לחמישה מגדלים. כך מוסרת חברת אינטר ישראל, במסגרת סקירת השוק לחציון השני של השנה שעברה. עליית המחירים הגדולה ביותר בתל אביב נרשמה לאורך ציר מנחם בגין, שבו תעבור גם הרכבת הקלה.

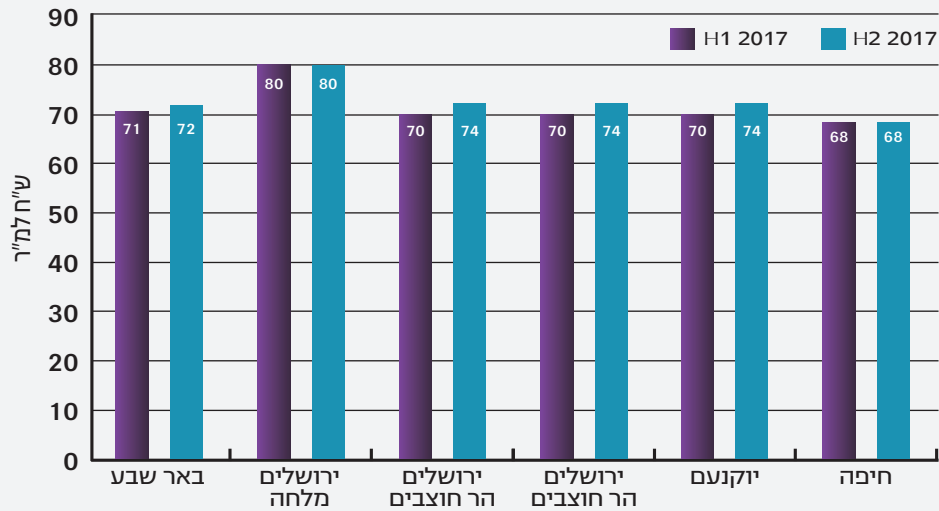
לעומת החציון הקודם, שבו השיעור היה כ-96% (כולל בני ברק ורמת החייל).

סקירת השוק התבססה על כ-2.9 מיליון מר שטח משרדים ביותר מ-501 מגדלים יוקרתיים בגוש דן. לצורך הניתוח הסטטיסטי, נלקח מדגם שכלל 87 מגדלים בשטח כולל של כ-2.2 מיליון מ"ר. מגדלים המשמשים דייר בודד או מספר מצומצם של דיירים ואין בהם תחלופה של דיירים, לא נלקחו במדגם

על פי הדו"ח של אינטר ישראל, המשמשת כסוכנות המקומית של החברה הבינלאומית Cushman & Wakefield, המגדלים הבולטים שנוספו למלאי המשרדים בתל אביב בשנה האחרונה היו שני מגדלי אלון, שהוקמו דרומית למגדל אלקטרה ברחוב יגאל אלון בעיר, שהוסיפו כ-120 אלף מ"ר ומגדל עזריאלי שרונה עם כ-116 אלף מ"ר. עיקר הביקושים הגיעו מחברות ההיי-טק, ומתוך היצע השטחים שהתווספו, אוכלסו כ-67%, דבר שהוריד את שיעור התפוסה בחציון הנוכחי לכ-92%

דמי שכירות (ש"ח) למ"ר / חודש - רמת גמר





בעיקר מהתרחבות פעילותן של חברות ההיטקה החשובות השוכנות בה לצד בנייה חדשה.

שנת 2017 הייתה שנה רוויה בתוספת שטחי המשרדים. סך התוספת עמדה על כ-480 אלף מ"ר, כאשר מתוך כך, כ-260 אלף מ"ר הינם שטחים בבניינים מרובי בעלים וכ-220 אלף מ"ר בבניינים בבעלות יחידה. על פי המחקר, הצפי הוא כי בשנת 2018 יתווספו כ-170 אלף מ"ר של שטחי משרדים, בשנת 2019 כ-200 אלף מ"ר וב-2020 כ-340 אלף מ"ר. ובסך הכל, כ-2.1 מיליון מ"ר בארבע שנים.

"שוק המשרדים מפתה משקיעים להצטרף לקבוצת רכישה וליהנות מתשואה גבוהה של כ-7% בשנה", אומר עפר זיו, מנכ"ל חברת ויתניה. "זאת לעומת כ-3% תשואה בשוק הנדל"ן למגורים. בשוק הדירות אין קורלציה בין מחיר הרכישה לבין השכירות. דירה של מיליון שקלים תושכר בכ-3,000 שקלים או פחות, ובשוק המשרדים יש הרבה יותר התאמה בין מחיר הרכישה ומחיר ההשכרה. קבוצות הרכישה החלו מתחום המשרדים. הראשונים שיזמו את קבוצות הרכישה בשטח המשרדים בתחום הזה היו ב.סר. לפני כ-20 שנה, מה שאפשר קנייה של שטחי משרדים קטנים יותר בשטח 300-500 מ"ר למשקיעים ו/או למשתמשי קצה".

כיצד שוק המשרדים תלוי בצמיחה הכלכלית שמסביבו?

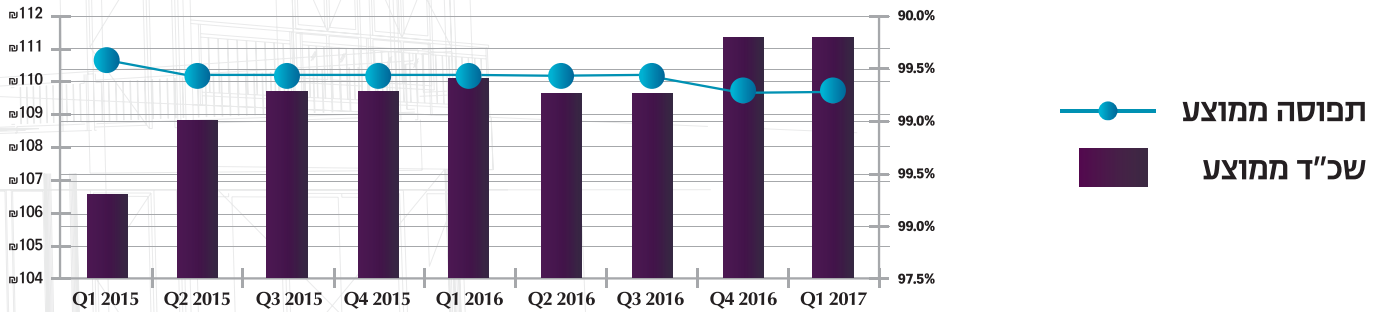
"פריחת שוק הנדל"ן בשנים האחרונות וסביבת הריבית הנמוכה מושכת באופן טבעי משקיעים לשוק המשרדים ובהתחשב באמור לגבי התשואות הטובות יותר בשוק המשרדים, המשקיעים שנעשו מתוחכמים יותר בוחרים להשקיע בשוק הזה".

כ-710 אלף מ"ר יתווספו לשוק המשרדים בשלוש השנים הבאות עם דמי שכירות של כ-67 שקלים למ"ר בממוצע, תשואה של כ-7% בשנה וחללים שיכולים להיות מותאמים לכל השוכרים - שוק המשרדים מקבע את מעמדו כאפיק ההשקעה הלוהט בענף הנדל"ן המחסור בדירות להשקעה, לצד עליית מחירי הדירור והתשואות המופחתות שמשיגים המשקיעים מהשקעה בדירות ובבתים, מייצרים מגמה חדשה - ישנה של השקעות בשטחי משרדים. על פי נתוני הלמ"ס שהתפרסמו באחרונה נרשמה עלייה של 0.8% בכמות המבוקשת של הדירות החדשות בחודשים ספטמבר-נובמבר 2017, זאת לעומת שלושת החודשים הקודמים (יוני-אוגוסט 2017). לאחר ניכוי הגורמים העונתיים, כך לפי נוסח ההודעה, מסתמנת בתקופה הנמדדת עלייה של 2.6%.

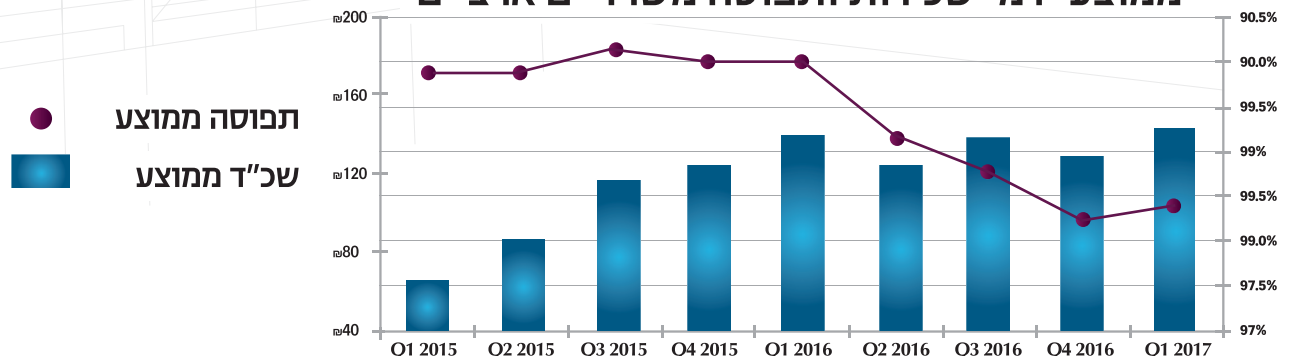
למה משרדים?

שוק המשרדים ממשיך להציג עליות מחירים בדמי השכירות. מחקר שערכה חברת אינטר ישראל יועצי נדל"ן, אשר סקר תשעה אזורים שונים במרכז הארץ בשנת 2017, הראה מגמת עלייה במחיר השכירות הממוצע שעומד נכון להיום על כ-67 שקלים למ"ר. באזור התעסוקה נס ציונה-רחובות נרשמה בחציון השני של שנת 2017 עלייה חדה של כ-6% בדמי השכירות עד לרמה ממוצעת של 67 שקלים למ"ר, זאת לעומת 63 שקלים למ"ר בחציון הראשון. בחציון הראשון של 2017 נרשם שיעור העלייה החד ביותר בדמי השכירות בפתח תקוה (כ-7%) ובחציון השני המשיכו וטיפסו דמי השכירות הממוצעים בעיר עד כדי 75 שקלים למ"ר (עלייה של כ-1%). בסך הכל נרשמה עלייה של כ-12% בממוצע בדמי השכירות בפתח תקוה בשנתיים האחרונות. העלייה הממושכת בדמי השכירות בפתח תקוה נובעת

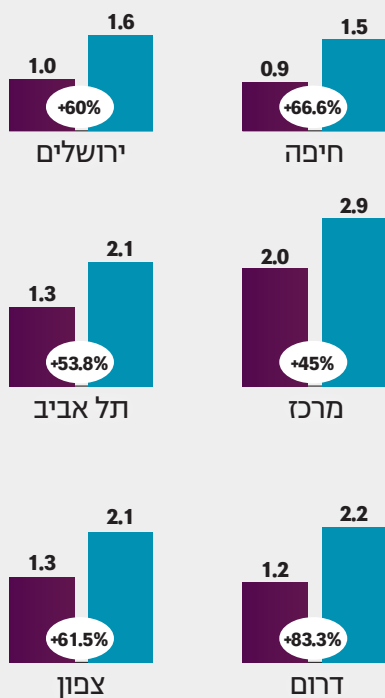
ממוצעי דמי שכירות ותפוסה מסחריים ארציים



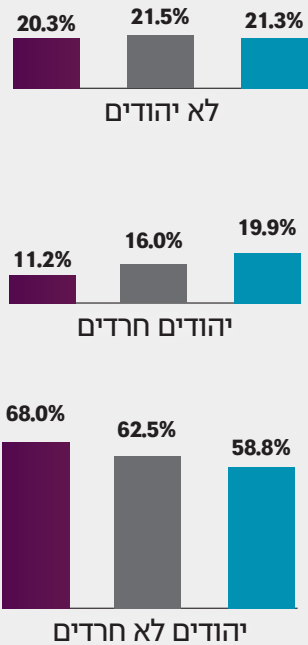
ממוצעי דמי שכירות ותפוסה משרדיים ארציים



ישראל 2040: כך זה ייראה



(2) הדרום בצמיחה המרכז כבר מלא אוכלוסייה לפי מחזות, במיליונים

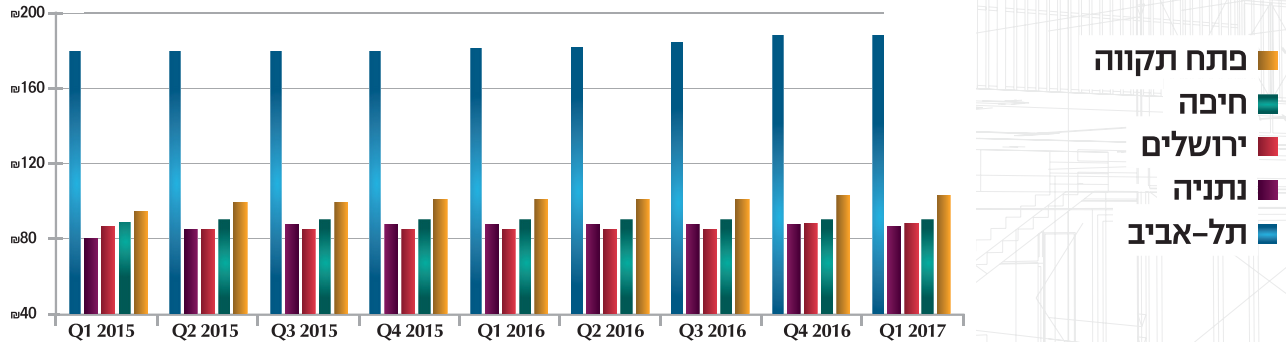


(1) החרדים בתנופת צמיחה הרכב האוכלוסייה

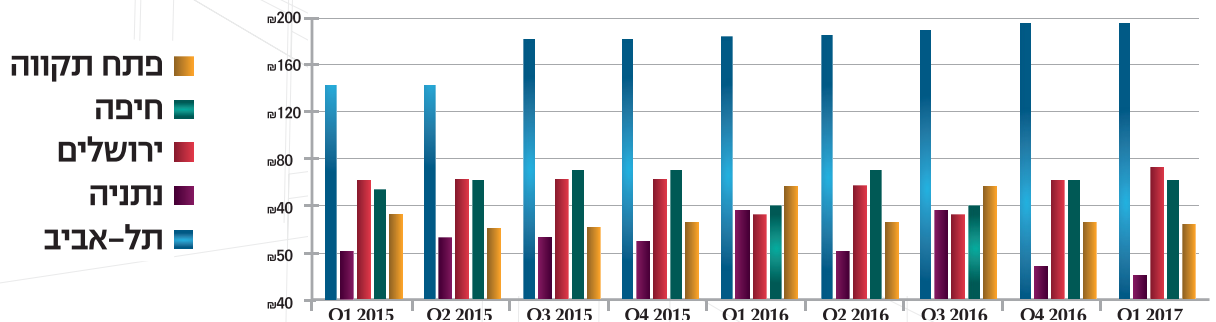
2040
2015
שיעור שינוי

2040
2030
2015

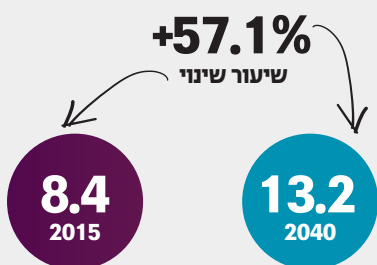
מגמות דמי שכירות - שטחים מסחריים (ש' למ"ר)



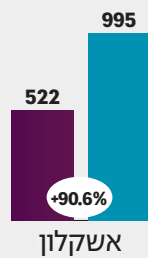
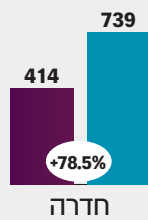
מגמות דמי שכירות - שטחים משרדיים (ש' למ"ר)



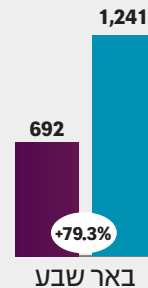
התפתחות אוכלוסייה ישראל מגמות ומספרים



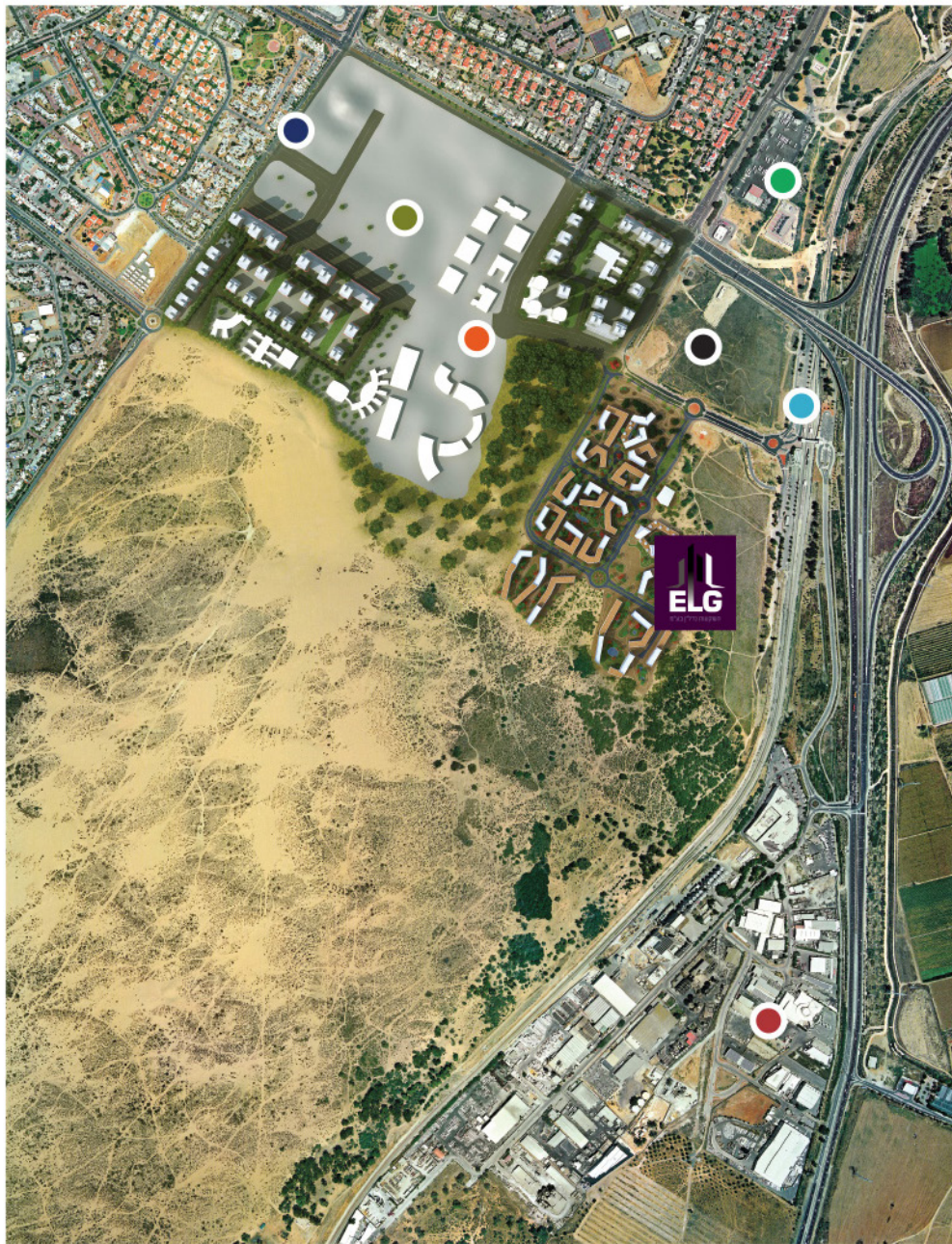
(4)
אוכלוסיית
ישראל
במליונים



(3)
הערים הגדולות
הבאות
אוכלוסייה לפי
ערים, במאות אלפים



מפת פרויקט הייטק אשדוד



מקרא המפה:



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – לשכת מנהל האגף



כ"ט שבט תשע"ח
14 פברואר 2018

סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2017

הקדמה

שיעור התשואה הוא **היחס** שבין ההכנסה השנתית אשר נצמחת מהשכרת נכס לבין שווי, המבוטא באחוזים. שיעור התשואה יכול להימדד תוך התחשבות ביחס אי תפוסה או להימדד בהנחת תפוסה מלאה¹ ("שיעור תשואה פוטנציאלי" או "שיעור היוון כולל", להלן בקיצור "שיעור ההיוון").

"שיעור ההיוון" משמש, בין היתר, לעריכת שומות לנכסי מקרקעין בגישת היוון ההכנסות².

גובה דמי השכירות וכן שווי הנכס מבטאים מפגש בין רצונות של צדדים לעסקה (שוכרים ומשכירים, קונים ומוכרים) ולכן שיעור התשואה הוא ערך תוצאתי של כוחות הביקוש וההיצע בכל שוק נכסים, בנקודת זמן נתונה.

שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). חישוב שיעור ההיוון על ידי סכימת המרכיבים הללו אינו ישים, לנוכח הקושי בהערכת חלק מהם. לפיכך, לצורך קביעת שיעור ההיוון הראוי, יש לאסוף ולנתח נתוני תשואה בשוק הנכסים הרלוונטי.

לנוכח הקושי הרב הקיים באיסוף נתוני תשואה בנכסים מניבים, לצורך בחירת שיעור היוון בשומה ספציפית אחת, בוצעה באגף שומת מקרקעין סקירה מדגמית לקביעת שיעורי תשואה, אשר עשויה לסייע לשמאי בקביעת שיעור ההיוון המתאים לנכס הנישום.

סקירת שיעורי התשואה (בסיס הנתונים)

שיעורי התשואה בסקירה נקבעו על בסיס הנתונים הבאים:

1. נכסים בהם בוצעה עסקת מכר וקיימת/ התבצעה עסקת שכירות (באותו הנכס).
2. עסקות מכר בנכסים מניבים בערים נבחרות (בהתבסס על עסקות מס שבח) אל מול נתוני שכירות באותן הערים (בהתבסס על מחירים מבוקשים בניכוי מו"מ).
3. שיעורי תשואה, ששימשו בסיס להערכת נכסים בגישת היוון הכנסות, אשר נשמו לצורך הכללתם בדוחות הכספיים³ של פירמות לפי תקני החשבונאות.

¹ יודגש כי שיעור ההיוון שנקבע כאן הוא שיעור ההיוון הכולל, דהיינו בהנחת תפוסה מלאה.

² שיעור ההיוון משמש מעין "מכפיל" למציאת שווי בהינתן דמי שכירות או לחלופין למציאת דמי שכירות בהינתן שווי.

³ כפי שמופיעות במערכת מג"א באתר הרשות לניירות ערך – <http://www.magna.isa.gov.il>

ירושלים, רחוב יפו 97 בנין כלל מיקוד 94340 טל' 02-6209420 פקס 02-6467704

<http://Shuma.justice.gov.il>

נחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת:
kolzchut.org.il/justice כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך ומתוך 3



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – לשכת מנהל האגף



בתקופה הנסקרת אותרו, נדגמו ונותחו נתונים מכ- 700 נכסים מניבים: משרדים, מסחר, מבני תעשייה ולוגיסטיקה. בכ- 35 ערים ברחבי הארץ, באזורי ביקוש ובאזורי פריפריה.

יצויין, כי בחלק מהנכסים קיימת הכנסה נוספת לבעלים (שהיא בדרך כלל אינה משמעותית ביחס להכנסה מדמי השכירות) מהשכרת חלק מהמבנה (גג או קיר חימוני) למטרת הצבה של אנטנה סלולרית או מתקנים לייצור חשמל, רווח בגין אחזקת המבנה, דמי ניהול וכו'.

הכנסות אלה אינן נכללות בשיעור התשואה של הנכסים שנכללים בסקירה וזאת במטרה לבטא את שיעורי התשואה לסוגי הנכסים הנסקרים ללא השפעת גורמים אקראיים/אחרים.

הלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2017:

בנכסי משרדים – 7.6%

בנכסים מסחריים – 7.2%

בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 7.7%

נתונים כללים:

בתקופה הנסקרת (המחצית הראשונה של שנת 2017), המשיך המשק הישראלי להיות חשוף למגמות כלכליות בעולם.

ריבית בנק ישראל נשארה ברמתה הנמוכה (0.10%). הריבית הריאלית (הצמודה) למשכנתאות נעה בטווח שבין 2.73% לבין 3.93% (כאשר מדד המחירים לצרכן בתקופה הנסקרת עלה ב 0.7% וממוצע תחזית לאינפלציה השנתית עומד על 0.8%)⁴.

בתקופה הנסקרת תשואות לפדיון של אג"ח ממשלתיות ממשיכות להציג תשואות נמוכות יחסית ובוודאי שביחס לתשואות הנדל"ן המניב.

נתונים אלה גורמים לניתוב לאפיקי השקעה חלופיים לרבות בשוק הנדל"ן המניב.

קצב התחלות הבניה של השטחים לא למגורים ממשיך לעלות. נתוני התחלות הבניה של חציון ראשון 2017 לעומת חציון ראשון 2016 משקפים עליה של כ- 13%⁵. עיקר הגידול בבניה למשרדים, מסתמנת ירידה בבניה המסחרית ובתעשייה⁶.

⁴ נתוני ריבית ואינפלציה לקוחים מדיווחי בנק ישראל – <http://bankisrael.gov.il> ומנתוני הלמ"ס <http://www.cbs.gov.il>

⁵ נתוני הלמ"ס <http://www.cbs.gov.il>

⁶ מתוך סקירה כלכלית של ענף הבניה – אוקטובר 2017, מאתר התאחדות בוני הארץ <http://www.acb.org.il>

ירושלים, רחוב יפו 97 בנין כלל מיקוד 94340 טל' 02-6209420 פקס 02-6467704

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת:
kolzchuf.org.il/justice כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך צמוד 2 מתוך 3



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – לשכת מנהל האגף



סיכום

מהסקירה עולות המסקנות הכלליות הבאות:

1. במחצית הראשונה של שנת 2017, נצפתה ירידה קלה בשיעורי התשואה בכלל הנכסים המניבים: משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית השניה של 2016 - אלה נמצאו בטווח שבין 7.6% לבין 7.9%)
2. מגמה זו מעידה על יציבות בשוק הנכסים המניבים, ונובעת, בין היתר, מהעדר חלופה אטרקטיבית להשקעה וממצב המשק.
3. יצויין כי בנכסים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה, באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.
4. נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (מרכיב הסיכון כגון: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, יחס תפוסה/ אי תפוסה, פוטנציאל לשינויים בסביבה וכו').

ב ב ר כ ה,

אוהד עיני
השמאי הממשלתי הראשי

ירושלים, רחוב יפו 97 בנין כלל מיקוד 94340 טל' 02-6209420 פקס 02-6467704

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת:
kolzchut.org.il/justice כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך לצורך 3 מתוך 3

השוואת מחירי שכ"ד / רכישה בין רבעון 4 ב-2016 לרבעון 1 ב-2017

קטגוריה	רבעון 1 2017			רבעון 4 2016		
	מחיר מכירה ממוצע (למ"ר (ש"ח))	שכ"ד חודשי ממוצע (למ"ר (ש"ח))	תפוסה ממוצעת (%)	מחיר מכירה ממוצע (למ"ר (ש"ח))	שכ"ד חודשי ממוצע (למ"ר (ש"ח))	תפוסה ממוצעת (%)
תל-אביב	15,600	91	90	15,600	91	89
	32,229	188	95	32,229	188	95
	9,086	53	95	8,571	50	95
	8,914	52	95	8,914	52	95
רמת גן	12,857	75	89	12,514	73	89
	23,143	135	93	23,143	135	93
	8,914	52	95	8,571	50	95
	8,571	50	95	8,571	50	95
הרצליה	14,914	87	92	14,914	87	92
	25,029	146	91	25,029	146	91
	8,571	50	95	8,571	50	95
	8,571	50	90	8,571	50	90
רעננה	10,286	60	90	10,286	60	90
	16,457	96	90	16,286	95	90
	6,857	40	87	6,857	40	87
	9,600	56	87	9,600	56	87
פתח תקווה	17,486	102	90	17,486	102	90
	6,857	40	90	6,857	40	90
	6,857	40	90	6,857	40	90
	6,857	40	90	6,857	40	90
נתניה	7,714	45	86	8,057	47	86
	14,914	87	87	14,914	87	87
	6,857	40	87	6,857	40	87
	6,857	40	90	6,857	40	90
רחובות	9,086	53	85	8,743	51	85
	13,371	78	85	13,371	78	85
	5,486	32	86	5,486	32	86
	6,000	35	96	6,000	35	96
לוד	7,341	43	85	7,341	43	85
	11,657	68	85	11,657	68	85
	6,857	40	85	6,857	40	85
	6,003	35	85	6,003	35	85
חיפה	11,143	65	90	11,143	65	90
	15,429	90	87	15,429	90	87
	6,857	40	85	6,857	40	85
	6,348	37	86	6,348	37	86
ירושלים	11,657	68	87	11,143	65	87
	15,086	88	90	15,086	88	90
	6,857	40	85	6,857	40	85
	6,171	36	85	6,000	35	85
קיסריה		55	96		55	96
		30	95		30	95