

# INTER NEWS

## חזרה ל-CITY

ת"א רושמת נתונים גבוהים מזה שנים

## מה כוללת בדיקת נאותות לנכס מניב

התפתחויות באזורי התעסוקה  
לאחר שנים של חוסר בבנייה חדשה



## באר שבע

### יציבות בדמי השכירות ובשיעורי התפוסה הגבוהים

בסקירה הנוכחית נבדקו 5 בנייני משרדי פרמיום (לא כולל את קריית הממשלה), ונראה שהביקוש למשרדים בעיר נמשך, עקב הפיכתה למוקד הייטק מתפתח. מבחינת שטחים חדשים, הסתיימה בשנתיים וחצי האחרונות בנייתם של שלושה מבנים בפארק הטכנולוגי גב-ים נגב (פארק הסייבר), כאשר החלה במקביל בנייתו של הבניין הרביעי. זה מתוכנן להיות בהיקף של כ-13,000 מ"ר ויתווסף לכ-45,000 מ"ר הקיימים בשלושת הבניינים, עם קרוב ל-100% תפוסה. כמו כן, בנייתו של פרויקט O-TOWER של חברת 'אושירה', בסמוך לקריית הממשלה בעיר, החלה גם היא. הפרויקט מתוכנן להכיל כ-16 אלף מ"ר למשרדים ולמסחר. לאחר העלייה שנצפתה בחציון המקביל אשתקד, בחציון הנוכחי נרשמה התייצבות עם ירידה קלה של כ-1.3% בדמי השכירות הממוצעים, שהגיעו לכ-75 ש"ח למ"ר בחציון המסוקר, לעומת כ-76 ש"ח למ"ר בחציון הקודם.



#### קוראים יקרים,

אנו שמחים להוציא אל האור את גיליון InterNews לחציון הראשון של 2019.

לאחר שבחציון הקודם נרשמה התייצבות בדמי השכירות בת"א, בחצי השנה הראשונה של 2019 נצפתה עלייה, הן בדמי השכירות והן באחוזי התפוסה. קפיצה משמעותית נרשמה בציר יגאל אלון, שלאחר מספר שנים של יציבות, דמי השכירות הממוצעים בו עלו בכ-10%. **עמ' 8-6.**

באזורי התעסוקה בגוש דן והשרון נצפו מס' שינויים: עליות קלות בנתניה, כפר סבא, פתח תקווה וראש העין, אל מול ירידות בשאר האזורים. הירידה החדה והמפתיעה ביותר נצפתה בהרצליה, כאשר דמי השכירות צנחו לכ-92 ש"ח למ"ר לעומת 99 ש"ח למ"ר בחציון הקודם. **עמ' 5-4.**

קרנות ההשקעה של אינטר ישראל ממשיכות להתרחב, ולאחר שלוש שנים של כתיבת הזדמנויות בשוק הספרדי, בוצעו בחציון המסוקר שלוש השקעות בשוק זה. **עמ' 10.**

התרחבות התרחשה גם במחלקת שיווק הפרויקטים: עם סיום שיווקו של בניין אדגר C 360, ממשיכה המחלקה בשיווק בניין סטרטסיס 2 ברחובות ופרויקט weTUBE בראשון לציון. לאחרונה החל השיווק של מתחם המשרדים של פירמת רואי החשבון PWC, בפרויקט TRADE TOWER הממוקם על קו החוף של תל אביב.

עוד שי עדולם מאיר את עיני המשקיעים בנדל"ן מסחרי, בכל הנוגע לכדיקות נאותות. **עמ' 9.**

אחר מדד כדאיות ההשקעה בנדל"ן מניב תוכלו לעקוב כמדי חציון **בעמוד 11.**

כל זאת ועוד במגזין הנוכחי של InterNews.

קריאה מהנה,

**יום בלומנטל**, שותף אינטר ישראל

#### מגזין אינטר ניוז \* גיליון יולי 2019

**מחקר:** קושמן אנד וויקפילד אינטר ישראל - אופק גבאי, שותף

**עיצוב גרפי:** סטודיו אורנה כהן

**עריכה והפקה:** קושמן אנד וויקפילד אינטר ישראל - סתיו כהן, מח' מחקר

אינטר ישראל, שותפתה הישראלית של Cushman & Wakefield הבינלאומית, הינה חברת ייעוץ נדל"ן עסקי ומסחרי המובילה בישראל והמתמחה בשירותי ייעוץ, שיווק וניהול פרויקטים ונכסים בישראל ובעולם, השקעה בנכסים מניבים לרבות רכישה ומכירה בארץ ובחו"ל.

משרדי החברה:

אבא הלל סילבר 15, רמת-גן. 03-7516060

office@cw-inter-israel.com

www.cw-inter-israel.com



"O-TOWER" של חברת אושירה  
הדמיה: אורית גלעדי

הדמיה לצרכי המחשה בלבד

# מתחמי משרדים בערים הגדולות

## ירושלים

### יציבות בשיעורי האכלוס הגבוהים עלייה קלה בדמי השכירות בהר חוצבים

ירושלים ממשיכה להוות מרכז טכנולוגי מתקדם ומתפתח, בין היתר הודות למעמדה כאזור עדיפות לאומית לפיתוח כלכלי. עדיין, שטח המשרדים בה מצומצם יחסית ללא בנייה חדשה בשנים האחרונות. אנו צופים כי הפרויקט החדש של שער העיר, אשר עבודותיו החלו בשנה שעברה והוא צפוי להכיל כ-720 אלף מ"ר מלונאות, משרדים, מסחר, תעסוקה ותיירות, לצד פרויקט ההייטק הנבנה של רד בינת בהר חוצבים, אשר צפוי לכלול כ-50,000 מ"ר למשרדים (מתוכם כ-14,000 להקמת Data Center), ימשוך עסקים ויזמים נוספים. מחלקת המחקר שלנו סקרה את פארקי ההייטק בהר חוצבים ופארק מלחה, אשר מהווים את פארקי הטכנולוגיה הגדולים ביותר בעיר ולהם מאכלסים דומיננטיים בינלאומיים. הודות לאטרקטיביות שלהם לצד חוסר בשטחים חדשים, שיעורי האכלוס נותרו גבוהים. מבחינת דמי השכירות, בחציון הנוכחי נצפתה יציבות במלחה עם דמי שכירות שנותרו על 80 ש"ח למ"ר ועליה של כ-1.4% בהר חוצבים, עם דמי שכירות שהגיעו ל-74 ש"ח למ"ר, לעומת 73 ש"ח למ"ר בחציון השני של 2018.

## חיפה והצפון

### יציבות באחוזי התפוסה הגבוהים ובדמי השכירות; עליות קלות בחיפה וקיסריה

בסקירה זו נבדקו שלושה מוקדים בעלי ריכוז משמעותי של בנייני משרדים באזור הצפון: חיפה, יקנעם וקיסריה. בחציון המסוקר, דמי השכירות הממוצעים בכל אזור הצפון רשמו יציבות כאשר נותרו על כ-64 ש"ח למ"ר.

באזור חיפה, פארקי העסקים שנסקרו כוללים את פארק מת"ם, פארק מדעי החיים (בבעלות קבוצת מבנה והחברה הכלכלית חיפה) ושטחי המשרדים שבבעלות חברת מליסרון, בשער הכרמל. בכל אלו אחוזי התפוסה גבוהים כמעט ללא תחלופה של דיירים, כאשר בדמי השכירות חלה עליה של כ-1.4% והללו הגיעו ל-70 ש"ח למ"ר לעומת 69 ש"ח למ"ר בחציון הקודם.

פארק ההייטק ביקנעם, המוקד השני שנבדק בסקירה זו, מהווה את אזור המשרדים הפרברי העיקרי. לאחר שבחציון המקביל אשתקד נצפתה העלייה הגדולה ביותר בשנים האחרונות באזור (של כ-9%), בחציון הנוכחי נרשמה יציבות, עם דמי שכירות ממוצעים שנותרו על 63 ש"ח למ"ר.

פארק התעשייה והעסקים בקיסריה הוא המוקד השלישי והאחרון שבדקנו. שם, עם כמעט 100% תפוסה בבניינים הקיימים ואלו שקיבלו טופס 4 רק לפני מספר חודשים, נצפתה עליה של כ-1.7% בדמי השכירות הממוצעים שהגיעו ל-61 ש"ח למ"ר לעומת 60 ש"ח למ"ר בחציון הקודם. הפארק בכללותו ממשיך לשמור על האטרקטיביות שלו בשל מיקומו האסטרטגי, הסמיכות לצירי תנועה ראשיים ותחנת הרכבת. בעוד כשנה צפויים להתווסף לפארק 3 בניינים נוספים (בניינים 13-14-15) של כ-10,000 מ"ר כל אחד, שיהוו את "קמפוס גרנית". גם כאן הושכרו כבר חלק מהשטחים.

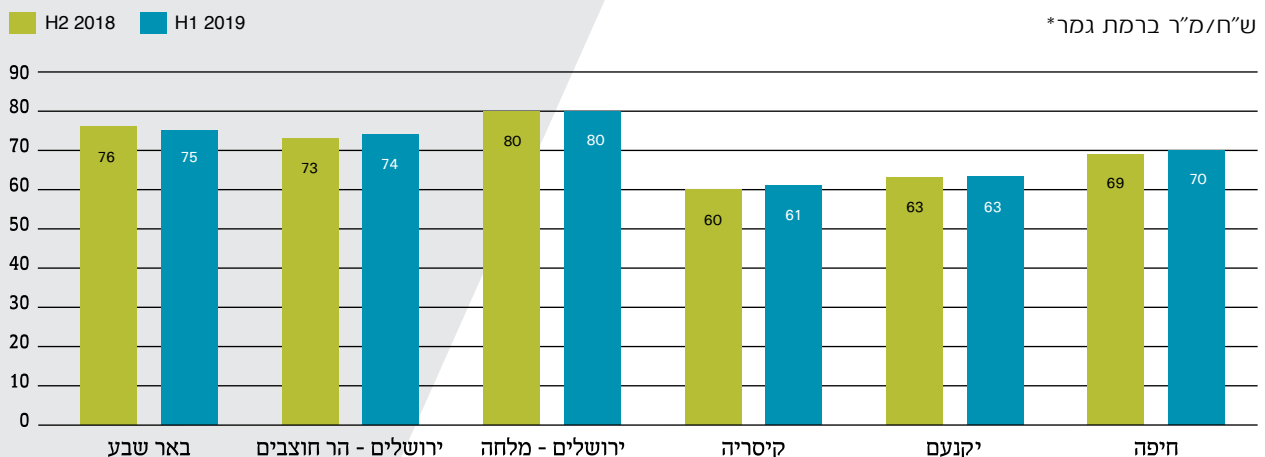


"קמפוס גרנית" פארק העסקים קיסריה  
הדמיה: טרימדיה

הדמיה לצרכי המחשה בלבד

## דמ"ש חודשיים ממוצעים בערים הגדולות

ש"ח/מ"ר ברמת גמר\*



\* הבהרה: דמי השכירות המצוינים כוללים גימור סטנדרטי בגובה של כ-2,500 ש"ח למ"ר ברוטו במשרדים חדשים (מצב מעטפת) וכ-500 ש"ח למ"ר במשרדים קיימים (AS IS)

# ירידה חדה בדמי השכירות בהרצליה; פער של 13% מול ת"א

ירידות גם בנס ציונה/רחובות וסובב נתב"ג, לצד עליות קלות בשאר האזורים

**ראש העין** - לאחר יציבות בדמי השכירות בשנה שחלפה וזאת שלפניה, בחציון המסוקר אנו עדים לעליה של כ-2.1%, כאשר דמי השכירות הגיעו לרמה של כ-49 ש"ח למ"ר, לעומת 48 ש"ח למ"ר בחציון הקודם. עדיין, האזור, אשר קפא על שמריו ולא לקח חלק בפיתוח המואץ של ערי השרון מבחינת מתחמי משרדים חדשים, ממשיך להשתרך מאחור בדמי השכירות לעומת אזורי תעשייה קרובים כמו כפר סבא, פ"ת והודו השרון. עם התקדמות הפרויקט של חברת נצבא - "נצבא סיטי" - אשר מתכננת הקמת פארק עסקים בצומת קסם בשטח של כ-120,000 מ"ר משרדים, אנו מאמינים כי זה עתיד להשתנות. הפרויקט יוקם בסמוך לפארק מעורב שימושים (גם הוא בבעלות נצבא) עם מגדלי מגורים ומתחם נוסף למסחר ותעסוקה, בשטח של כ-80 אלף מ"ר. בין היתר יכלול הפארק שטחים ירוקים, חנויות, בתי קפה, תערוכות ומתחמי בילוי. המתחם כולו, הממוקם במפגש הכבישים 5 ו-6, ייבנה בשלבים כאשר השלב הראשון מתוכנן להסתיים ב-2020.

עם דמי שכירות ממוצעים של 68 ש"ח למ"ר לעומת 69 ש"ח למ"ר בחציון הקודם. בנטרול הרצליה, דמי השכירות נותרו יציבים על 65 ש"ח למ"ר.

**פתח תקווה** - עליה קלה של כ-1.4% בדמי השכירות שהגיעו לכ-74 ש"ח למ"ר, לעומת 73 ש"ח למ"ר בחציון הקודם. אנו מאמינים כי באזור זה ישנה קעת עצירה בביקושים, הודות לעודף השטחים הקיים שבין היתר, ניתן לייחס לפינוי של כ-20,000 מ"ר של אינטל בפארק עופר הקיים לטובת מעבר לקמפוס חדש שהקימה. בנוסף, צפויים להתווסף שטחים רבים בשנים הקרובות, הכוללים לדוגמה את מגדל המשרדים של קבוצת ששון חוגי - "חוגי ONE", עם כ-25,000 מ"ר (סוף 2021), פרויקט Global Towers (כ-105,000 מ"ר שישתרעו על פני שני מגדלים) ופרויקט "בסר סיטי" (כ-180,000 מ"ר המשתרעים על פני 4 מגדלים). לאחרונה אושרה בוועדה המחוזית מרכז תוכנית להגדלת זכויות בנייה בכל אזור התעשייה קריית אריה, כך ששך שטח המתחם המתוכנן יעמוד על כ-5.8 מיליון מ"ר.

גיליון הנוכחי סקרנו את דמי השכירות הממוצעים בתשעה אזורים שונים במרכז הארץ, מנתניה בצפון ועד נס ציונה/רחובות בדרום. דמי השכירות שנבדקו מתייחסים לשטחי משרדים ברמת גמר.

בחציון המסוקר הופתענו לראות כי לאחר יציבות בשנתיים האחרונות, דמי השכירות הממוצעים בהרצליה צנחו בכ-7% והגיעו ל-92 ש"ח למ"ר בחציון המסוקר, לעומת 99 ש"ח למ"ר בחציון השני של 2018. ירידה נצפתה באזורי תעסוקה נוספים: בנס ציונה/רחובות, ירידה של כ-3% בדמי השכירות לעומת החציון הקודם ובאזור סובב נתב"ג, שם נרשמה ירידה של כ-6.5%. לעומת זאת, בנתניה, כפר סבא, פתח תקווה וראש העין, נצפו עליות לאחר שנים של יציבות ושווקים רדומים. ייתכן כי בעתיד הקרוב נתחיל להרגיש שינויים נוספים באזורי התעסוקה, הודות לבנייה שכבר החלה בחלק מהאזורים וזו העתידה בשנים הקרובות. כאשר משקללים את כלל אזורי התעסוקה המסוקרים, נרשמה ירידה מינורית של 1.4%

ייתכן כי האטרקטיביות של ת"א היא הגורם המוביל לירידה בהרצליה, כאשר חברות מכניסות לשיקולם את הקרבה לטאלנטים, נגישות תחבורתית ונוחות מקסימלית לעובדים

**נס ציונה/רחובות** - בחציון המסוקר נרשמה ירידה של כ-3% עם דמי שכירות ממוצעים שעמדו על 69 ש"ח למ"ר, לעומת 71 ש"ח למ"ר בחציון השני של 2018 וזאת כזכור לאחר זינוק חד ומתמשך בשנה שחלפה. עדיין, הקרבה למוסדות מחקר מובילים, רמת התשתיות הגבוהה וההומוגנית ב"תא שטח" קטן יחסית, יחד עם הסמיכות לתחנת הרכבת משמרים את מעמדם הנחשק של הפארקים הסמוכים תמר וקריית ויצמן למדע (המהווים כיום ביחד למעלה מ-450,000 מ"ר), כמוקד משיכה לחברות עתירות ידע. אנו סבורים כי הירידה שנרשמה אינה בהכרח מרמזת על מגמה, אלא על עצירה בביקושים עד שיושלמו פרויקטים חדשים. בין היתר בנוף הפארק ניתן לראות את

המיתחם לצרכי המחשה בלבד



נצבא סיטי ראש העין. הדמיה: View Point



הדמיה לצירי המכונה בלבד

"מתחם חדש ייפתח ברעננה"  
מגדל מניבים-מיטב  
הדמיה: 3dvision

בנייתו של פרויקט חדש - בית סטרטסיס 2 - הנמצא בבעלות חברת סטרטסיס והמתוכנן להוות המשכו של הקמפוס שלהם. מועד האכלוס הינו הרבעון הראשון 2020.

### אזור השרון

**הרצליה פיתוח** - בפעם הראשונה ב-18 החודשים האחרונים נרשמה ירידה חדה בדמי השכירות אשר הגיעו בחציון המסוקר לכ-92 ש"ח למ"ר (ירידה של כ-1%), לעומת 99 ש"ח למ"ר בחציון השני של 2018. הזחילה מעלה בדמי השכירות שאפיינה את הרצליה בשנים האחרונות התחלפה בירידה חדה, זאת בעקבות פינוי שטחים של חברות הייטק אשר עוברות לת"א, במסגרת "המרדף" אחר הטאלנטים והנגישות התחבורתית. במקביל, נרשמת תפוסה מלאה בפרוייקטים החדשים כגון Herzliya Hills ופרוייקט "בית רוגובין ריט 1".

**כפר סבא** - עליה של 1.5% נרשמה, כאשר דמי השכירות הממוצעים הגיעו ל-68 ש"ח למ"ר לעומת 67 ש"ח למ"ר בחציון הקודם. אנו מאמינים כי בנייתם של פרויקטים חדשים באזור כדוגמת פרויקט O-TECH של חברת אושירה, לצד פתיחתו של כביש 531 לכל הכיוונים יחד עם תוואי רכבת ישראל, תרמו ואף ימשיכו לתרום לעליית האטרקטיביות של האזור.

**נתניה** - לאחר 18 חודשי יציבות עם דמי שכירות ממוצעים של 57 ש"ח למ"ר, ללא פיתוח משמעותי באזור, בחציון המסוקר דמי השכירות הגיעו לרמה של כ-59 ש"ח למ"ר - עלייה של 3.4%.

**רעננה** - לאחר שבחציון המקביל אשתקד נצפתה העלייה הגדולה ביותר מזה שנתיים וחצי, בחציון המסוקר נמשכה היציבות מהחציון הקודם, עם דמי שכירות ממוצעים שנותרו על 71 ש"ח למ"ר.

עד היום, אזור התעסוקה העיקרי ברעננה היה בצד הצפון מזרחי של העיר וכעת, הודות להשלמת כביש 531 ופתיחת תחנת הרכבת רעננה-דרום, ניתן לראות את התהוותו של מתחם תעסוקה חדש, אשר שם גם את הצד הדרום-מערבי של העיר על המפה.

ממוקם בצומת רעננה דרום, בנקודת המפגש של שלוש ערים מרכזיות בשרון - רעננה, כפר סבא והוד השרון, למתחם כבר שלושה פרויקטים חדשים הנמצאים תחת בנייה. בין אלו נמנים Infinity Park של החברות

ריט 1 וס.ען זהב ( הפארק יבנה על שטח של 55 דונם ויכלול בין היתר את Infinity Tower, עם כ-58,000 מ"ר שטחי משרדים ומרחבי עבודה) ומגדל מניבים - מיטב של קרן מניבים, עם כ-25,000 מ"ר למשרדים ומסחר. **עופר אברם, מנכ"ל מניבים:** "בזכות יתרונות מיקומו של המגדל, בסמוך לתחנת הרכבת החדשה ברעננה, לצירי תנועה מרכזיים ובתוך סביבת עבודה שוקקת חיים, אנו רואים כי המגדל זוכה לביקושים גבוהים".

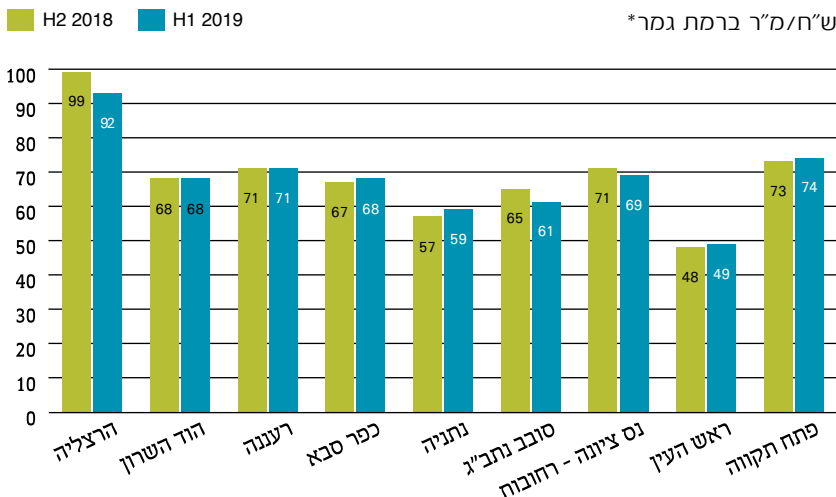
כל הפרוייקטים החדשים נבנים בהיקף משרדים גדול יחסית לאזור, ואנו צופים כי תהיה להם השפעה על הטיית המסה מהסביבה הקיימת של רעננה.

**הוד השרון** - לאחר העלייה המפתיעה של כ-5% בחציון הקודם לעומת החציון המקביל

### סובב נתב"ג

**אור יהודה, יהוד, בית דגן ואיירפורט סיטי** לאחר שבחציון השני של 2018 נרשמה יציבות בממוצע דמי השכירות לאזורים אלו, בחציון המסוקר נרשמה ירידה של 6.2%, עם דמי שכירות ממוצעים שהגיעו לכ-61 ש"ח למ"ר לעומת 65 ש"ח למ"ר בחציון הקודם.

## דמ"ש חודשיים ממוצעים באזורי תעסוקה במרכז הארץ



\* הבהרה: דמי השכירות המצוינים כוללים גימור סטנדרטי בגובה של כ-2,500 ש"ח למ"ר ברוטו במשרדים חדשים (מצב מעטפת) וכ-500 ש"ח למ"ר במשרדים קיימים (AS IS)

# יא חביבי תל-אביב

העלייה החדה ביותר בדמי השכירות נרשמה בציר יגאל אלון • אחוזי התפוסה מהגבוהים ביותר ב-30 החודשים האחרונים

ת"א ממשיכה לשמור על רמתם הגבוהה של דמי השכירות בה, כאשר בחציון המסוקר נרשמה עלייה של כ-3% בדמי השכירות, שהגיעו ל-106 ש"ח למ"ר. קצב האכלוס (Take-Up) נטו בחציון הנוכחי עמד על כ-104 אלף מ"ר! פי שניים מקודמו. נתון זה, יחד עם קצב האכלוס השנתי ב-2018 (שזכור עמד על כ-131 אלף מ"ר), הוביל את מחלקת המחקר של קושמן אנד וויקפילד אינטר ישראל לשנות את קצב האכלוס השנתי הממוצע בתנאי מקרו, מרמה של כ-110 אלף מ"ר לשנה לרמה של כ-130 אלף מ"ר בשנה.

גם בשיעור התפוסה (כולל בני ברק ורמת החייל) נצפתה עלייה, כשהגיע ל-96.5% לעומת של 94.4% בחציון הקודם. כאמור, זהו שיעור התפוסה הגבוה ביותר שנרשם מאז החציון השני של שנת 2016. מלבד צירי הבורסה ורמת החייל, בהם שיעור השטחים הפנויים גדל, בשאר הצירים נרשם צמצום משמעותי בשיעורם. הצמצום הגדול ביותר נצפה בציר יגאל אלון, עם שינוי של כ-66% (!). במהלך החציון הנוכחי הושלמה בנייתם של שני פרויקטים משרדי פרימיום; פרויקט TOHA של אמות וגב ים הממוקם ברחוב

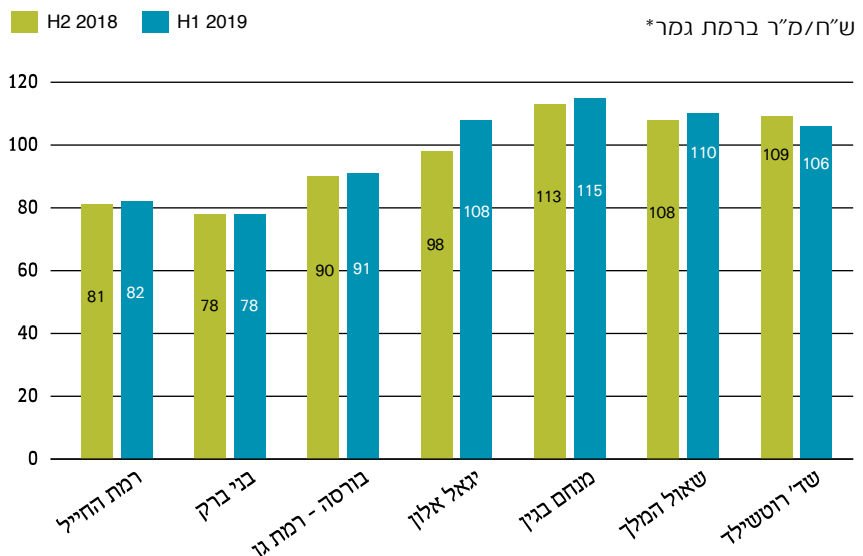
תוצרת הארץ ובניין WE, של סופרין ופנדום במנחם בגין, בו דירות למגורים לצד שטחי משרדים. אכלוסם של שני הפרויקטים כמעט הושלם עוד לפני קבלת טופס 4, דבר המחזק את הביקושים ואחוזי התפוסה הגבוהים בעיר. בהמשך השנה יצטרפו לת"א כ-78,000 מ"ר, המתחלקים בין מגדל אדגר C 360 (כ-17,000 מ"ר המהווים את המשכו של קומפלקס אדגר ברחוב השלושה) ומגדל ספיר (כ-61,000 מ"ר) במתחם הבורסה ברמת גן.

כאמור, בחציון הנוכחי נרשמה עלייה בדמי השכירות החודשיים הממוצעים, אשר זנקו לכ-106 ש"ח למ"ר לעומת 103 ש"ח למ"ר בחציון השני של 2018. נתון זה מהווה את דמי השכירות הגבוהים ביותר שנרשמו אי פעם בעיר. כאשר כוללים את בני ברק ורמת החייל, דמי השכירות הממוצעים עלו מכ-97 ש"ח למ"ר לכ-99 ש"ח למ"ר (עלייה של כ-3%).

סקירת שוק המשרדים למחצית הראשונה של 2019 התבססה על כ-3.1 מיליון מ"ר שטחי משרדים ב-160 בנייני משרדי פרמיום בגוש דן. לצורך הניתוח הסטטיסטי, התבסס המדגם הנוכחי על 91 בנייני משרדים בשטח כולל של כ-2.4 מיליון מ"ר. לא נכללו מבנים המשמשים דייר בודד או מספר מאכלסים מצומצם שאין בהם תחלופה. בת"א סקרנו חמישה צירי מע"ר (מרכז עסקים ראשי) מרכזיים; רוטשילד, שאול המלך, מנחם בגין, יגאל אלון, ורמת החייל. הפרויקטים שנספרו בניתוח הסטטיסטי תחת ציר קו החוף עד היום, הוכנסו לציר רוטשילד בשל חוסר בתחלופת דיירים בבנייני המשרדים הקיימים, העובדה שחלק מהשטחים הפכו למבני מלונאות והמיקום הצמוד לנווה צדק. בנוסף, סקרנו את ציר הבורסה ברמת גן ומתחם ה-BBC בבני ברק.

**ציר רוטשילד** - כאשר כוללים את תוספת בנייני ציר החוף לציר, דמי השכירות הממוצעים בו רשמו ירידה לכ-106 ש"ח למ"ר לעומת כ-109 ש"ח למ"ר בחציון הקודם (ירידה של 2.8%). בהשוואה לחציון הקודם בו לא נכללו עדיין הפרויקטים בציר החוף, דמי

## דמי ש חודשיים ממוצעים במע"ר תל אביב



\* הבהרה: דמי השכירות המצוינים כוללים גימור סטנדרטי בגובה של כ-2,500 ש"ח למ"ר ברוטו במשרדים חדשים (מצב מעטפת) וכ-500 ש"ח למ"ר במשרדים קיימים (AS IS)



## צפי שוק המשרדים 2019-2023

כאמור, בחציון הראשון של השנה התווספו לשוק כ-80,000 מ"ר הודות לאכלוסם של שני בנייני משרדים חדשים; TOHA (כ-60,000 מ"ר) של החברות אמות וגב ים בציר יגאל אלון ופרויקט WE, מגדל מעורב שימושים (כ-20,000 מ"ר שטחי המשרדים בו), של החברות פנדום וסופרין בציר מנחם בגין. עד סוף השנה צפויים להיכנס כ-78,000 מ"ר נוספים, המתחלקים בין מגדל אדגר C 360 בציר יגאל אלון ומגדל ספיר במתחם הבורסה ברמת גן. מכאן, סך תוספת שטחי המשרדים בשנת 2019 תעמוד על כ-160 אלף מ"ר (בשונה מהצפי שנרשם בחציון הקודם של כ-250 אלף מ"ר, עקב דחיית אכלוסם של שני פרוייקטים).

בחמש השנים הקרובות כולל 2019, צפויים להתווסף לשוק סך של כ-1.27 מליון מ"ר שטחי משרדים, כאשר 70% מהם בבעלות יחידה; בשנת 2020 צפויים להתווסף לשוק כ-315 אלף מ"ר, מתוכם 41% ייבנו בציר מנחם בגין; ב-2021 סך של כ-300 אלף מ"ר, עם יותר מ-60% שייבנו במתחם ה-BBC בבני ברק; ב-2022 התוספת הצפויה עומדת על כ-280 אלף מ"ר שיתפזרו בצירים השונים וב-2023 צפויים להתווסף כ-220 אלף מ"ר נוספים.

כאמור, קצב האכלוס (TAKE-UP) לחציון המסוקר עמד על כ-104 אלף מ"ר. זאת, ביחד עם קצב האכלוס השנתי ב-2018 (שכזכור עמד על כ-130 אלף מ"ר), הוביל את מחלקת המחקר של קושמן אנד וויקפילד אינטר ישראל לשנות את קצב האכלוס השנתי הממוצע בתנאי מקרו, מרמה של כ-110 אלף מ"ר לשנה לרמה של כ-130 אלף מ"ר בשנה.

גורם לחברות לפנות כיום לצירים אחרים. **ציר שאול המלך** - עליה של 1.85% בדמי השכירות הממוצעים, שהגיעו לכ-110 ש"ח למ"ר לעומת כ-108 ש"ח למ"ר. שיעור השטחים הפנויים הגיע ל-4.6% לעומת 5.4% בחציון הקודם. לעומת רוב הצירים המסוקרים בגיליון זה, ציר שאול המלך אינו לוקח חלק בפיתוח העתידי בעיר ולא צפויים להתווסף לו שטחים עד 2023.

**ציר מנחם בגין** - ממשיך לשמור על המקום הראשון והיוקרתי בגובה דמי השכירות במע"ר תל אביב; בחציון המסוקר ראינו עלייה נוספת לזו שנרשמה בחציון השני של 2018, של כ-1.8%, עם דמי שכירות ממוצעים שהגיעו ל-115 ש"ח למ"ר, לעומת 113 ש"ח למ"ר בחציון הקודם. מבחינת השטחים הפנויים, אלו ממשיכים להצטמצם (כזכור בחציון הקודם נצפתה ירידה של כ-30% בשיעורם) והגיעו בחציון המסוקר לכ-3.6% לעומת 8.3% בחציון השני של 2018. עם בניית התחנה של הרכבת הקלה בציר,

דמי השכירות, לאחר מנחם בגין, שאול המלך ויגאל אלון. למרות הימצאותם של אזהדים שבויים בו (התורמים לחוסר בשטחים פנויים), ייתכן כי ירידה זו בדירוג דמי השכירות, נובעת ממתחן חשיבות גדולה יותר לנושא הנגישות והקרבה לתחבורה ציבורית, דבר אשר

השכירות נותרו יציבים על כ-109 ש"ח למ"ר. מבחינת שטחים פנויים בציר, אלו הצטמצמו מ-3.3% ל-1.5%. לאחר ששמר הציר על מקומו היוקרתי והנחשק מצדן של חברות ההייטק בעיקר, בחציון הנוכחי הוא עובר להיות רביעי בגובה



TOHA, שקיבל טופס 4 רק לפני מספר חודשים.

**מתחם הבורסה ברמת-גן** - עליה של כ-1% בדמי השכירות החודשיים, שעמדו בחציון המסוקר על כ-91 ש"ח למ"ר לעומת כ-90 ש"ח למ"ר בחציון השני של 2018. מבחינת שטחים פנויים ובשונה מהצירים שסקרנו עד כה, באזור זה דווקא נראתה עלייה, כשאלו הגיעו לכ-4%. אנו צופים כי עם כניסתם של כ-145,000 מ"ר שטחי משרדים חדשים בפרויקטים שונים בציר זה בחמש שנים הקרובות, ביניהם נמנים מגדל ספיר השנה, Icon Tower מקבוצת בסר ב-2021 והפרויקט של אקרו נדל"ן ורוגובין ב-2022, לצד אטרקטיביות הציר הודות לצמידותו לנגישות תחבורתית כגון תחנת רכבת ישראל ותחנה עתידית של הרכבת הקלה, נהיה עדים לשינויים נוספים.

**בני ברק** - יציבות מתמשכת; בחציון הנוכחי נותרו דמי השכירות על כ-78 ש"ח למ"ר. אנו צופים כי יציבות זו תשתנה עם כניסתם של כ-375,000 מ"ר בשנים הקרובות, בין היתר בפרויקט הכשרת היישוב (כ-50,000 מ"ר), מגדל לאומי כארד (כ-40,000 מ"ר) והפרויקט של חברת הפניקס (גם כ-40,000 מ"ר), מה שעשוי להפוך את הציר לאטרקטיבי גם בעיני מאכלסים חדשים.

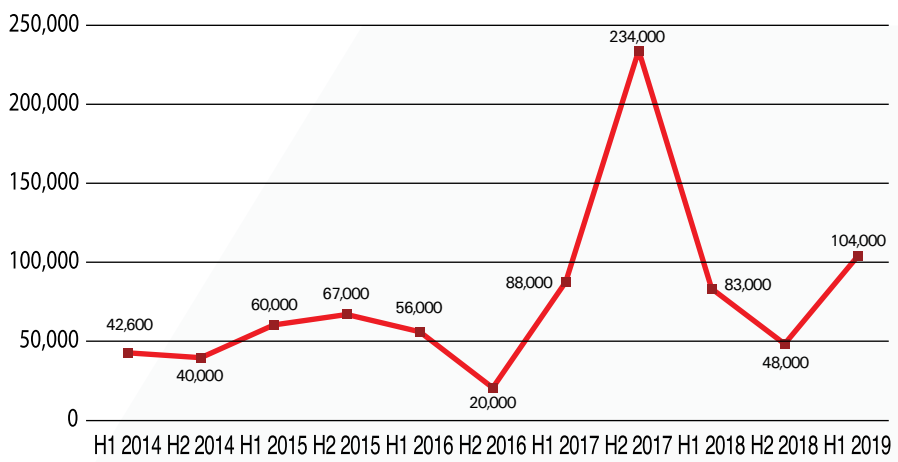
**מתחם רמת החייל** - גם כאן נצפו עליות, הן בדמי השכירות הממוצעים שהגיעו לכ-82 ש"ח למ"ר לעומת 81 ש"ח למ"ר בחציון השני של 2018 (עליה של כ-1%) והן באחוז השטחים הפנויים בכ-30% משיעורם. לצד פרויקט דבורה הנביאה של חברת ויתניה שנמצא כעת תחת בנייה וכזכור, הושכר במלואו לחברת טבע בחציון הקודם, לא צפויה תוספת שטחי משרדים מאסיבית באזור זה, חוץ מזו המתוכננת לעתיד הרחוק יותר, של קריית עתידים. התכנון כולל מגדל חדש לקריה, שייועד לשטחי משרדים, מלונאות ומסחר.

פיתוח הנגישות התחבורתית ותחנת רכבת ישראל הקיימת, לצד השטחים שמתוכננים להתווסף בשנים הקרובות (תוספת של כ-350 אלף מ"ר עד 2022), נשמרת האטרקטיביות של ציר זה והביקושים הנצפים לו, גבוהים.

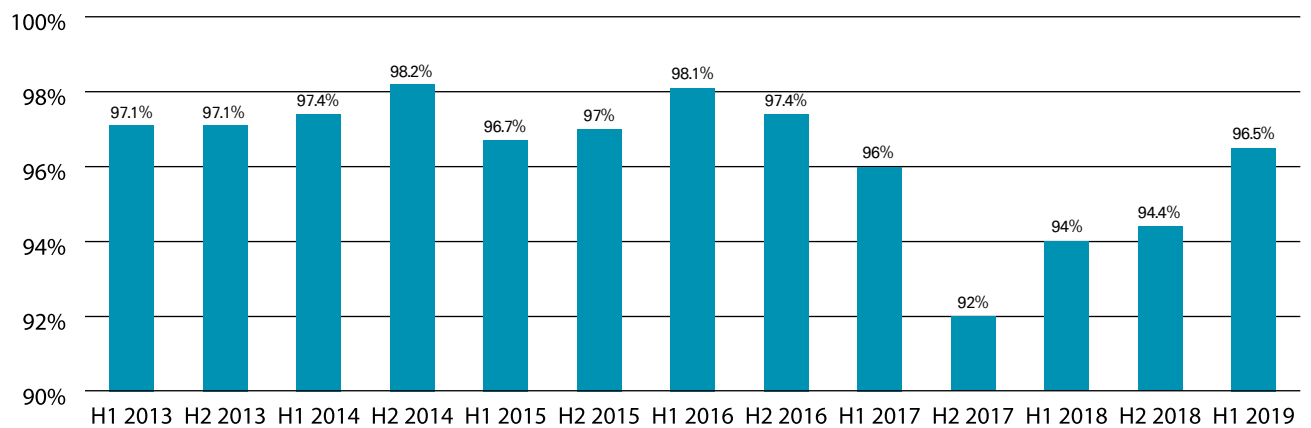
**ציר יגאל אלון** - הפתעת החציון; לאחר שיותר משלוש שנים רשם הציר יציבות בדמי השכירות שעמדו על 97-98 ש"ח למ"ר, בחציון המסוקר נצפה זינוק של כ-10%, כאשר דמי השכירות הגיעו לרמה של 108 ש"ח למ"ר (!), נתון שמיקם בפעם הראשונה את ציר זה, להיות שני לציר מנחם בגין. גם באחוז השטחים הפנויים ראינו כאמור ירידה מרשימה, כאשר אלו הצטמצמו בכ-66% בשיעורם (!) ועמדו בחציון הנוכחי על 2.7% לעומת 7.9% בחציון הקודם. נתונים אלו ניתן בעיקר לזקוף להמשך אכלוסם של מגדלי אלון, לצד אכלוסו הכמעט מלא של פרויקט



**קצב האכלוס TAKE-UP (מ"ר) במע"ר תל אביב**



**שיעורי תפוסה ממוצעים במע"ר תל אביב**





# בין בדיקת נאותות משפטית לדירת מגורים לזו של נכס מניב

עו"ד שי עדולם, בעלי משרד שי עדולם ושות' משרד עורכי דין



צילום: אורן קאן

עו"ד שי עדולם

והמגבלות החלות עליה. התפקיד השני הוא לבדוק ולנתח את המערכת החוזית והחוקית המייצרת את אותו רווח תפעולי, ואת הוראותיה. בדיקה זו היא הבסיס לניתוח הכלכלי שהקונה מבצע לעסקה בעצמו או באמצעות יועציו המקצועיים. התפקיד השלישי הוא לתת כלים במשא ומתן לרכישת הנכס, ובעניין זה נביא מספר דוגמאות:

(1) בעסקה מסוימת שבה בבסיס ההסכמה לרכישת הנכס עמדה התחייבות המוכר כי הנכס מאוכלס במלואו, הסתבר במהלך ביצוע בדיקת הנאותות שלאחד משוכרי העוגן החתום על הסכם שכירות עם בעל הנכס, קיימת נקודת יציאה קרובה מהסכם השכירות. בתגובה, הוספה התחייבות של המוכר המגובה בערבות בנקאית, כי במקרה בו אותו שוכר יממש את זכות היציאה שלו, ייכנס המוכר בנעליו כשוכר למשך כל יתרת תקופת השכירות, באותם תנאי שכירות. בסופו של דבר השוכר לא מימש את אופציית היציאה שהיתה נתונה לו ובעקבות זאת הושבה למוכר הנכס הערבות הבנקאית שמסר לקונה להבטחת התחייבות זו. (2) בעסקה אחרת, נכס ריק נרכש למטרת השכרתו למלון, ואולם במהלך ביצוע בדיקת הנאותות לנכס התברר שלמרות שהתכנית החלה על האזור מאפשרת שימוש למלונאות בכל האזור, דווקא בחלקה עליה ממוקם הנכס לא ניתן לעשות שימוש למלונאות. לכן, הנכס נרכש בתנאי שתאושר תכנית מפורטת המאפשרת לעשות בו שימוש למלונאות. מכיוון שנושא התכנון היה במומחיות החברה שרכשה את הנכס, התנאי נוסח כתנאי מתלה בהסכם השכירות שבאחריות הרוכשת לפעול לקידומו, ולא כהתחייבות של המוכר. אלו רק מספר דוגמאות מתוך אין ספור מקרים בהם בדיקת נאותות משפטית קפדנית וממוקדת מטרה על ידי בעלי מקצוע מומחים, הועילה ליצירת עסקה נכונה לשני הצדדים.

\* הכותב הוא עורך דין בעל משרד עצמאי המתמחה משך כ-15 שנים בייצוג לקוחות בעסקאות רחבות היקף.

עולם הנדל"ן, חלק אינהרנטי ומרכזי מהבדיקה שאנו מבצעים לנכס הינו בדיקת הנאותות המשפטית, הבוחנת את מצב הזכויות של הנכס.

בעולם הנדל"ן קיימים הבדלים בין בדיקות נאותות שמבוצעות לנכסים שונים. ההבדל בין בדיקת נאותות משפטית לדירת מגורים לבין זו של נכס מניב, פרט למורכבות הבדיקות (נכס מניב יכול להיות גם קניון או מגדל משרדים המצריך בדיקה בהיקף נרחב בהרבה מזה של דירת מגורים), נובע מהשימוש המיועד לכל נכס. דירת מגורים היא סוג של מוצר צריכה לשימוש עצמי, אמנם מורכב ויקר ממוצרים אחרים ובעל מאפיינים ייחודיים, אבל עדיין מוצר צריכה. לעומתה, נכס מניב הוא נכס שנרכש במטרה להשיא תשואה לבעליו, שהתמורה בגינו נגזרת בדרך כלל משיעור הרווח התפעולי נטו שהוא מניב בשנה וממידת הביטחון שהנכס יניב רווח כאמור לאורך זמן. נכס מניב הוא גם במקרים רבים נכס תפעולי, כלומר נכס שדורש ניהול ותפעול מיוחד על מנת שניתן יהיה לעשות בו שימוש (כגון מגדל משרדים, מרכז קניות, בית דיור מוגן, בית חולים סיעודי וכיו"ב), בעוד דירת מגורים היא נכס פשוט לתפעול.

גם ביחס לדירת מגורים וגם ביחס לנכס מניב יש לבדוק שמוכר הזכות הוא בעל הזכויות בנכס, האם הזכות נרשמה כבר בלשכת רישום המקרקעין או שמא מדובר בזכות חוזית שטרם נרשמה וכיצד היא מוגנת בשלב הביניים של טרום רישום, האם הנכס משועבד ומה הסכום הנדרש כדי לסלק את השעבוד הרובץ עליו, והאם קיימות זכויות מגבילות אחרות אשר יש להתייחס אליהן בשלב ביצוע העסקה (זכות מגבילה יכולה לחול גם על דירת מגורים שרשומה בלשכת רישום המקרקעין. למשל, כאשר הזכות רשומה על שם אדם נשוי, לבן הזוג עשויה להיות זכות שביושר למחצית מדירת המגורים למרות שזו אינה רשומה על שמו. לכן בעסקאות ממין אלה נהוג להחתים את בני הזוג שאינם רשומים על הסכמה לביצוע העסקה).

ואולם, בעוד שביחס לדירת מגורים בדיקת הנאותות המשפטית נעצרת פחות או יותר בשלב זה, בבדיקה של נכס מניב על עורך הדין לבדוק בנוסף את כל המערכת החוזית המקימה ללקוח את הזכות לקבל תשואה מהנכס ואת כדאיות העסקה. קורס "נכסים מניבים" אינו נלמד בפקולטות

## "בעוד שביחס לדירת מגורים בדיקת הנאותות המשפטית נעצרת פחות או יותר בשלב בדיקת מהות הזכות הנרכשת, בבדיקה של נכס מניב היא בעיצומה"

ששוכרו איתנים או העמידו בטחונות ראויים, כך יוביל הדבר למסקנה כי התשואה בטוחה יותר (ומקדם התשואה לפיו ייגזר שווי הנכס יהיה נמוך יותר).

גם בדיקה של הסכמי יועצים, נותני שירותים, חברת ניהול, חברת חשמל, רשויות מקומיות ועוד, חשובה מאוד, שכן תמורה בעד נכס מניב נגזרת מרווח תפעולי נטו ולא מהכנסות גרידא. לפיכך קיים צורך לבדוק את המסגרת החוזית והחוקית ממנה מורכבת שורת ההוצאות וכן מוקדי רווח נוספים הנובעים מהנכס, כמו גם קיומה של אפשרות להחליף את נותני השירותים בנכס (הדבר חשוב במיוחד כשמדובר בניהול גירעוני או כאשר רוכש הנכס הוא חברת נדל"ן מניב שמספקת לעצמה את שירותי הניהול).

לדוגמה, נכס שהחשמל מסופק לשוכרו באמצעות צובר חשמל ולא ישירות מחברת החשמל מייצר רווח נוסף לבעליו, או נכס שההוצאות ליועצים לספקים ולנותני שירותים גבוה לעומת הכנסות מדמי הניהול, הוא נכס שיוצר גירעון תפעולי ושעל כן התשואה לגביו נמוכה מדמי השכירות הנגבים בגינו בפועל.

לבדיקת נאותות משפטית לנכס מניב שלושה תפקידים מרכזיים: התפקיד הראשון הוא לבדוק את מהות הזכות הנרכשת

# הפוקוס עובר למימון נדל"ן

בחציון הראשון של 2019 בוצעו שלוש השקעות בהלוואות גישור ליזמים ספרדיים, הצפויות להניב למשקיעים תשואה שנתית של כ-10% ● במקביל, מומשה ההשקעה בברלין עם תשואה למשקיעים של כ-34% בשנתיים וחצי



לאחר שבמהלך 2018 מומשה קרקע ברמת גן בתשואה של 62% כשנה וחצי לאחר שנרכשה. "אין מדובר בקסמים או צירוף מקרים, אלא בהליכי השבחה מסודרים ועקביים של הנכסים. למען ההגיינות ושלמות התמונה, גם מעט מזל ורוח גבית בשווקים לא הזיקו לנו", מסביר גבאי. "משקיעים רבים הבינו כי ההשקעה בנדל"ן מסחרי - שטחי משרדים, מסחר או לוגיסטיקה - הינה השקעה שמגלמת תשואה שוטפת גבוהה משמעותית מנדל"ן למגורים, אך רף הכניסה לתחום גבוה משמעותית, ומותיר את התחום בידי גופים גדולים או פרטיים עתירי ממון בלבד. זיהינו את הצורך ואת חסמי הכניסה, וכיום אנו מציעים אפיקים שונים להשקעה בנדל"ן מסחרי, בהשקעה לא גבוהה, באופן יחסי".

"חשוב להדגיש, מוסיף גבאי, שבכל השקעה קיים סיכון. מנהל קבוצת משקיעים שאינו מפרט בפניהם את הסיכונים הגלומים בהשקעה חוטא לתפקידו. באינטר ישראל אנחנו מודעים היטב לסיכונים השונים, אך משוכנעים שהניסיון המצטבר שלנו מאפשר לנו לנהל אותם בצורה מושכלת. מעבר לכך, אנחנו סבורים שבמבחן התשואה מול הסיכון, השקעה בנכסים מסחריים הינה חלופה מצוינת."

בחודשים הקרובים כך צופים מנהלי קרנות ההשקעה באינטר ישראל, אמורות להבשיל השקעות נוספות, הן ע"י מתן הלוואות גישור והן בדמות רכישת בנייני מגורים בספרד, שיפוצם ומכירת הדירות. "אנו פועלים לזיהוי הזדמנויות בשוק הספרדי, וישנן כאלה שיכולות לייצר תשואות נאות שקשה להשיג אותן בשווקים אחרים", מוסיף גבאי.

במקביל מקימה אינטר ישראל קרן למימון נדל"ן בישראל, מגובה בבטוחות בדמות משכנתאות או שעבודים על הקרקעות והנכסים אותם היא תממן. הקרן צפויה להתחיל פעילותה בחודש הקרוב ובשלב זה היא **פועלת לגיוס משקיעים**.

## מציינים מימוש נוסף מוצלח

בסוף 2016 רכשה קרן משקיעים, בנייהול אינטר ישראל, שני בנייני מגורים בברלין, תמורת כ-10 מיליון ש"ח. הקרן צפתה כי ההשקעה תגיע למיצוי ההשבחה בתוך כ-6 שנים בתשואה שנתית למשקיע של כ-8%. עם זאת, בעקבות האצת הליכי ההשבחה וזיהוי הזדמנות נקודתית, מנהלי הקרן מימשו לאחרונה את ההשקעה בתשואה של כ-34%, המשקפת תשואה שנתית למשקיעים של כ-12%. מימוש זה הינו השני בשנה האחרונה,

לאחרונה העניקו קרנות ההשקעה של **אינטר ישראל** שלוש הלוואות גישור ליזמים ספרדיים, אשר רכשו קרקעות לבניית פרויקטים למגורים במלאגה ומרביאה שבקוסטה דל סול. ההלוואות, מגובות במשכנתאות על הקרקעות, צפויות להניב למשקיעים תשואה שנתית של כ-10%.

"לאחר שעקבנו ולמדנו אחר השוק הספרדי מזה למעלה משנתיים" מספר **אופק גבאי, שותף ומנהל תחום ההשקעות באינטר ישראל**, "ולאחר שבחנו לעומק מספר יזמים מקומיים, חברנו לבסוף ליום ישראלי בעל ניסיון רב בספרד והתחלנו בביצוע השקעות. זיהינו סיטואציה שלדעתנו הינה בגדר 'חלון הזדמנות' מעניין: הבנקים נוטים לממן פרויקטים בתנאים נוחים בכפוף ל-Presale של חלק מהדירות. לעומת זאת, הבנקים לרוב יסרבו לממן רכישת הקרקע ע"י הזים. במקומות הללו קרנות ההשקעה מעניקות הלוואות גישור (עד לקבלת המימון הבנקאי), בכפוף לבדיקות נאותות מעמיקות, בהיקפים שאינם עולים על 3 מיליון אירו כל אחת ובשיעורים מתונים ביחס למחיר רכישת הקרקע ע"י הזים. לדעתנו חלון הזדמנות זה צפוי להימשך זמן לא רב, מאחר והבנקים צפויים להרחיב פעילות המימון גם בשלב רכישת קרקעות."

# צניחת התשואות באג"ח הובילה לעלייה במרווח ההשקעה

מחלקת המחקר של קושמן אנד וויקפילד אינטר ישראל ממשיכה לעקוב; האם הריבית בישראל בדרך לירידה?



אופק גבאי, שותף ומנהל מחלקת ההשקעות באינטר ישראל

האירופי מתכנן לחזור למדיניות של הרחבה מוניטרית. עפ"י הודעת ה-ECB "הריבית באירופה תישאר ברמתה הנוכחית או ברמה נמוכה יותר לפחות עד המחצית הראשונה של 2020".

**אופק גבאי, מנהל מחלקת ההשקעות ב'קושמן אנד וויקפילד אינטר ישראל:** "ההערכה הינה כי במהלך 2019, הריבית בישראל תעלה בשיעור של עד 0.25% לכל היותר, אלא אם הציפיות האינפלציוניות יתגברו במקביל למהלך משמעותי של היחלשות השקל, או גל של עליות של מחירים מקומיים". יחד עם זאת, כאמור, באם יחל גל הורדות ריבית בארה"ב ובאירופה, לא יוכלו קובעי המדיניות בישראל לשבת בחיבוק ידיים ויאלצו להגיב בהתאם לכיוון הכללי בעולם.

**\* לסיכום:** בהינתן תנאי ריבית אפסית עד סוף שנת 2019, אנו מוצאים המשך כדאיות השקעה בנדל"ן מניב, אולם על המשקיעים להתנהל בזהירות יתרה.

**\* הבהרה:** השקעה בנדל"ן מסחרי מחייבת בחינת שורה ארוכה של רכיבים, מעבר לתשואה ולדמי השכירות, ומחייבת בחינה מקיפה טרם הרכישה: מיקום, אופי הנכס, רמת השוכרים (אם קיימים), בטחונות, מחיר למ"ר בנוי, קיומם של מקומות חנייה, שיקולי מיסוי ועוד.

6.5%-6.0%. בקרב המשקיעים הפרטיים ישנה נכונות לרכוש היום גם בתשואות נמוכות יותר, של 5.5%-6%, עקב חוסר אלטרנטיבות השקעה.

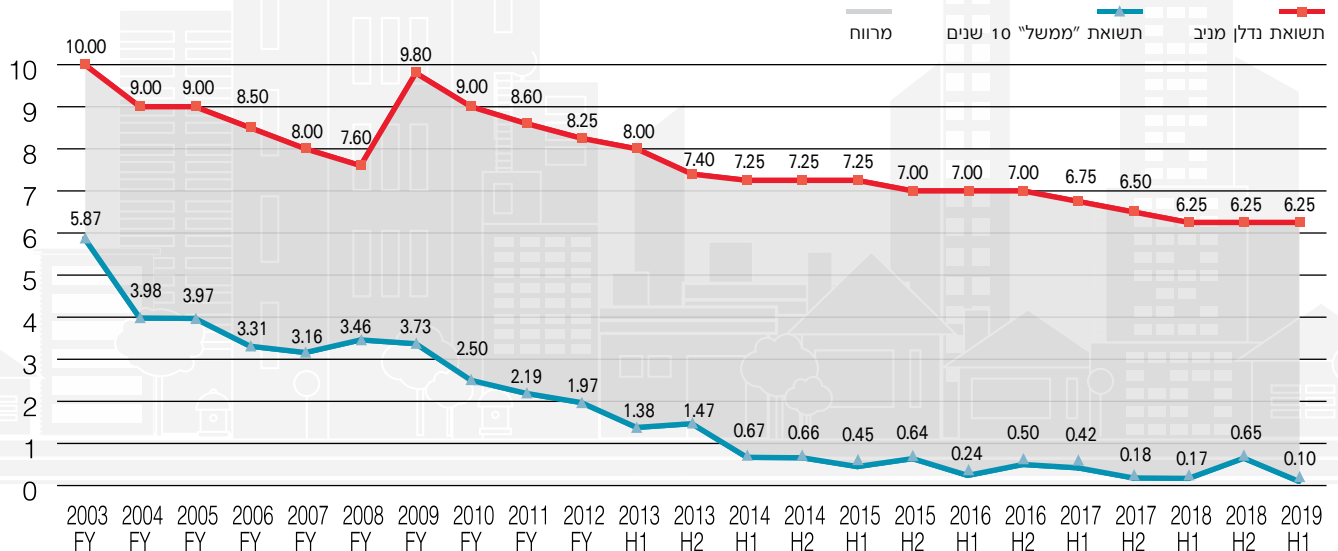
בבנק ישראל הותירו את הריבית בחודש יולי על כנה ברמה של 0.25%. ההחלטה להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי, בפעם השישית ברציפות הפתיעה לא מעט כלכלנים. במקביל הותיר הבנק את תחזית הריבית להמשך השנה ול-2020 ללא שינוי. המשמעות היא שכלכלני בנק ישראל צפו העלאת ריבית אחת בסוף הרבעון השלישי של 2019 ו-2 העלאות ריבית בשנה הבאה.

לעומתם בחטיבת המחקר צופים כי בנק ישראל יעלה את הריבית ברבעון השלישי של 2019 ל-0.5% והעלאת ריבית נוספת רק בתחילת שנת 2020, ל-0.75%. בסך הכל צפויות 4 העלאות ריבית; אחת ב-2019 ו-3 ב-2020, עד לרמה של 1.25% בסוף 2020. אולם, כלכלנים רבים מעריכים כי בבנק ישראל יצטרכו לחשוב בקרוב על צעדים כמו ריבית שלילית והרחבה כמותית, במיוחד עם הצפי הכמעט וודאי לגל הורדות ריבית בארה"ב. החוזים מגלמים כיום הסתברות של 100% הפחתת ריבית הפד ביולי, ועד סוף השנה חוזים בסבירות גבוהה שלוש הפחתות ריבית.

אגב, ארה"ב לא לבד, גם הבנק המרכזי

חלקת המחקר של קושמן אנד וויקפילד אינטר ישראל ממשיכה לעקוב אחר כדאיות ההשקעה בנדל"ן מניב (משרדים Class A במע"ר תל-אביב), לעומת תשואת אג"ח ממשלתית, צמוד מדד בריבית קבועה ל-10 שנים ("ממשל"). ממצאי הבדיקה העלו כי לאורך תקופת המדידה (החל משנת 2003), עמד מרווח ההשקעה על 5.9% בממוצע. נכון לחודש יולי 2019 עומד מרווח ההשקעה על 6.2% זאת לעומת 5.6% בדצמבר 2018 ו-6.1% ביוני 2018. העלייה במרווח נובעת מהצניחה בתשואת האג"חים מול יציבות בתשואות שמשקיעי הנדל"ן מוכנים לרכוש נכסים מניבים באזורי ביקוש. משקיעי הנדל"ן המוסדיים מוכנים לקנות כיום בתשואה של

## תשואת ההשקעה בנדל"ן מניב במע"ר תל-אביב (ב-%)



# קבוצת אינטר ישראל

## נדל"ן עסקי ומסחרי ברמה בינלאומית

מאז הקמתה ב-1973 **אינטר ישראל** היא החברה הראשונה לייעוץ נדל"ן עסקי ומסחרי בישראל. החברה מהווה את זרוע הפעילות המקומית של חברת Cushman & Wakefield הבינלאומית, הנחשבת לאחת משלוש פירמות הייעוץ הגדולות והמובילות בעולם עם מעל ל-45,000 עובדים ביותר מ-70 מדינות.

השותפות עם Cushman & Wakefield מאפשרת ללקוחות החברה ליהנות מרשת קשרים בינלאומית ולבצע עסקאות נדל"ן בתנאים הטובים ביותר. מעל 45 שנות ניסיון בתחום הנדל"ן, אנו מלווים חברות ועסקים באיתור הנכס, ההשקעה והעסקה האידיאליים עבורם, בהתאמה מדויקת לדרישות ולצרכים של כל לקוח - עד הפרט האחרון.

### המומחיות שלנו

- **ייעוץ וליווי לחברות ולעסקים.** שירותינו מקיפים את כל ההיבטים הקשורים בנכסים (משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה) המיועדים לאכלוס או להשקעה על ידי החברה, מהשלב הראשוני של אפיון הצרכים ואיתור הנכס המתאים ביותר, דרך ליווי העסקה ועד לאכלוס הנכס.
- **השקעות.** אנו מלווים את לקוחותינו לאורך כל התהליך, מאפיון הנכס המבוקש ואיתורו ועד להשלמת העסקה בפועל, לצד ייעוץ שוטף והמלצות לניהול סיכונים, בהתבסס על מצב השוק, המגמות בענף ותחזיות עתידיות העשויות להשפיע על הנכס - הכל על מנת למקסם את התשואה על ההשקעה.
- **קרנות השקעה וניהול נכסים.** בתקופה האחרונה הרחבנו את פעילות קבוצת ההשקעה בנדל"ן של משקיעים ישראלים בנכסים בארץ ובחול. אינטר ישראל מציגה מודל שונה וייחודי: רף הכניסה להשקעה נמוך יחסית, אין ערבות הדדית ולמשקיעים יש יכולת השפעה על ניהול הנכס. במקביל, אינטר ישראל מתחייבת לנהל ולתרום מניסיונה בתחום ולא פחות חשוב: משקיעה בעצמה בנכסים הנרכשים ובכך מבטיחה זהות אינטרסים בין מנהלי הקבוצה לבין המשקיעים.
- **שיווק פרויקטים.** ליווי יזמים ובעלי קרקעות בתהליכי יזום והקמה של פרויקטים מסחריים ברחבי הארץ, משלב התכנון ורכישת הקרקע ועד לשיווק הפרויקט ואכלוסו המלא. אנו מלווים כל פרויקט מתחילתו ועד סופו תוך ביצוע בקרה צמודה מול תקציב השיווק, לוחות הזמנים, כוח האדם הדרוש וכל הגורמים המעורבים, על מנת לייעל את התהליכים, למנוע סיכונים ועלויות מיותרות ללקוח ולבצע את העבודה בצורה האופטימלית ביותר.
- **מחקרים וניתוחי שוק בארץ ובעולם.** ביצוע מחקרי שוק חציוניים בארץ בעולם, כמו כן גם מחקרים ייעודיים ליזמים וגופים ציבוריים. מחקרי השוק כוללים ניתוח מקיף של ענף הנדל"ן תוך התייחסות מעמיקה למחירים באזורים המבוקשים, שיעורי התפוסה, מגמות השוק ולתחזיות השקעה עתידיות.
- **בדיקות נאותות וניתוח חוזים.** בין אם למטרות השקעה, יזום או פעולות עסקיות, אנו בודקים היטב את יסודות הנכס ואת חובות הציות על מנת לצמצם ולמזער חוסר ודאות פיננסית ולחפש דרכים חדשות למקסם הזדמנויות נדל"ן בשוק.
- **הערכות שווי.** באמצעות שמאים מקצועיים, מנוסים ומקובלים על המערכת הבנקאית, אנו מעריכים את שווי הנכס לכל צורך, כמו גם מתן ייעוץ על פי הממצאים.
- **ניהול פרויקטים.** ניהול, ייעוץ תכנוני, הנדסי וסטטוטורי - אנו מציעים סל שירותים בתחום עבודות הפנים באמצעות הצוות שלנו, בשיתוף פעולה עם המשרדים המובילים בשוק.

### משרדי הנהלת הקבוצה

רח' אבא הלל סילבר 15, רמת גן

03-7516060

office@cw-inter-israel.com

www.cw-inter-israel.com