

# היקף שוק הנדל"ן המניב ירד ב-12%

סקר מאן נכסים: המחירים שמרו על יציבות ברבעון השלישי עם ירידה בהיקף העסקאות

## דמי השכירות למ"ר משרדים, רבעון שלישי 2011



מקור: MAN נכסים צילום: יובל חן

תל אביב	91
הרצליה	85
פתח תקווה	67
רעננה	67
חיפה	62
ירושלים	60
נתניה	57
רחובות	52

רמת גן (79 שקל למ"ר) ורעננה ופתח תקווה (67 שקל למ"ר).

ב-9 מתוך 10 הערים חלו ירידות מחירים של עד 6% במחירי המכירה ברבעון השני של השנה בהשוואה לרבעון הראשון, אך ברבעון השלישי חל קיפאון מוחלט. מחיר מ"ר של משרדים בתל אביב עמד על כ-13,596 שקל למ"ר, בהרצליה על כ-12,360 שקל, וברמת גן על כ-11,850 שקל למ"ר ברבעון השלישי.

גם בתחום המסחר לא נרשמו תזוזות ברמות המחירים וברמות התפוסה בין הרבעונים השני לשלישי. לפי מאן, הביקוש לשטחי מסחר איכותיים במרכז הארץ נמשך, והדבר עשוי להביא בהמשך לעליית מחירים נוספת.

מנכ"ל מאן נכסים ג'קי מוקמל מעריך כי ברבעון הרביעי של 2011 תחול עלייה של 5%-6% בדמי השכירות לנ"ל מסחרי.

מוקמל מצביע על תופעה מעניינת בתחום זה, ומראה כי מחיר מ"ר נ"ל מסחרי למכירה בעיר לוד עומד על כשליש ממחיר המכירה בעיר תל אביב - 28.5 אלף שקל לעומת 10.04 אלף שקל.

בתחום הלוגיסטיקה מצייין מוקמל כי המחסור בשטחים לוגיסטיים ממשיך לתת את אותותיו, ולאור זאת הוא צופה כי הביקוש לקרקעות ללוגיסטיקה יימשך וכי רמת המחירים תשמור על יציבות.

### דותן לוי

אל מול ירידות המחירים המדווחות בשוק המגורים, בשוק הנדל"ן המניב מסתמן קיפאון במחירים ברבעון האחרון (יולי-ספטמבר). מדד חברת מאן נכסים שבוחן את המגמות העיקריות בתחום, הכולל קטגוריות של משרדים, מסחר, תעשייה וכן לוגיסטיקה ואחסנה, מציג ירידות במחירים לאחר נים של השנה. במקביל נרשמה ירידה של 12% בהיקף העסקאות בהשוואה לרבעון המקביל ב-2010.

המדד בחן את המחירים בערים תל אביב, ירושלים, רעננה, רמת גן, הרצליה, חיפה, רחובות, פתח תקווה, לוד ונתניה. לפי הנתונים, התשואה הממוצעת של הנכסים המניבים בששת החודשים האחרונים היתה כ-8%, זאת כתוצאה מריבית נמוכה והיצע נכסים נמוך.

בדומה ליתר הקטגוריות שנבחנו, גם תחום המשרדים התאפיין בקיפאון כמעט מוחלט ברמות המחירים, כשב-7 מתוך 10 הערים שנבדקו נותר מחיר השכירות ללא שינוי בכל שלוש הרבעונים; זאת בעוד שברמת גן, לוד וירושלים חלו שינויים מינוריים בלבד. התשואה הממוצעת לשוק זה התאפיינה ברמות של 7.8%-8%. העיר היקרה ביותר לשכירות משרדים נ"ל תרה תל אביב במחיר 91 שקל למ"ר, כשאחריה הרצליה (81 שקל למ"ר),

117 מיליון דולר. על המלון רבץ חוב של 95 מיליון דולר, בעוד ששווי עומד עתה על 60 מיליון בלבד. הבנק קיבל את הנכס והסכים שלא לדרוש את ההפרש מהנאמן. למזלם של הנאמנים והמשקיעים, הנכס הבולט ביותר של נמקו, מגדל Wilshire Bundy נמכר ב-111 מיליון דולר, ולאחר ניכוי המשכנתה והוצאות המכירה הותר רווח של 41 מיליון דולר.

לפי פסק הדין, נמבר עצמו, שלקח הלוואות רבות בערבות עצמית, עשה בקופת החברה כשלו ונטל ממנה יותר מ-30 מיליון דולר. בכספים אלה הוא שילם הוצאות עסקיות ופרטיות כחתימת אחיו, שהנאמן מתקשה למצוא להן הצדקה. מכתב האישום עולה כי מעשיו של נמבר בשנה שלפני פשיטת הרגל מראים כי הוא נכנס ללחץ והחל להעביר כספיו ואחזקות בנכסים למקורבים ולקבוצות לחץ - בעיקר לירי המשקיעים התובעניים ביותר, ככל הנראה בניסיון להשתיק אותם.

להערכת הנאמן, יוספיה, אם לא היתה נכפית על נמבר פשיטת הרגל הוא היה משלם למספר קטן של בעלי חוב, מוכר את הבניין בוויילשר באנדי ונמנע מלשלם לבעלי החוב הנוותרים בתירוצים שונים. "מעבר להונאה, בהלט מדובר בכשל ניהולי חמור של הפורטפוליו הנדל"ני", אומר יוספיה. "זה היה עניין של תאוות בצע וכישלון. הם רכשו נכסים ללא כל בדיקה מוקדמת, נכסים אקראיים שלא היה להם דבר במשותף".

לנאמנים  
של נמבר  
ביעות  
סדיים  
של  
דולר

ישות המשקיעים  
גרסאות שונות

יטו כמה מהמש  
ה דרמטית במלון  
במשקיעים להסיר  
למצוא דרך לשלם  
ם כבר נמלכו בד  
כפה משרד המש  
פשיטת רגל. חלק  
תנגדו לצעד ותהו  
ל לא פגעה בסופו  
אך יוספיה מעריך  
ה המהלך הנכון.  
ת, והוכח כי הוא  
ל למשפחתו לפני  
מר.

ל נמבר פשיטת  
יים של מרבית  
במקו נפל מתחת  
עיקלו אותם. כך  
שווי של מלון  
נתיים קודם לכן

### דוראליים

## ה משועבד

מונה את מגדל הדרות נאם טאואר כפארק צמרת בתל אביב ושותפות באולם האירועים שמש אדומה בראשון לציון.

עם זאת, הנכס הבולט ביותר, מגדל היוקרה נאם טאואר בתל אביב, כבר משועבד לבנק דיסקונט בגין הלוואות להקמת הפרויקט. על הנאמנים לנכסי נמבר בארצות הברית להתמין ולראות אם ההכנסות ממכירת הדירות יהיו גבוהות מהחובות לבנק, והאם ייוותר כסף שיצדיק הגשת תביעה בישראל.

ניר נתן, לוס אנג'לס



צילום: אוראל חן