

סכסוכים נדל"ניים בעידן הקורונה

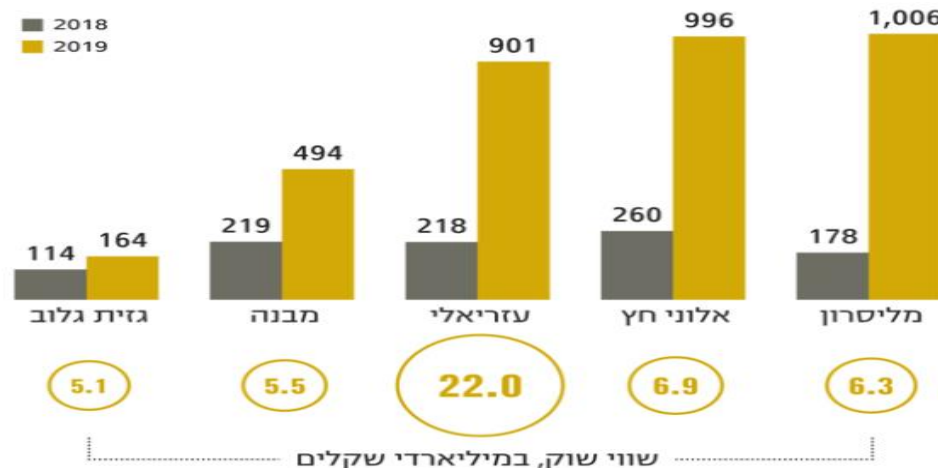
8 ביוני 2020

במבט על - רגע לפני הסערה

מהדוחות הכספיים לשנת 2019 עולה כי זו הייתה שנת שיא לחברות הנדל"ן.

- ביקושים לשטחי משרדים ושטחי מסחר במגמת עליה.
- שיעורי התפוסה והמחיר למ"ר במגמת עליה.
- שיעור ההיוון בירידה של מתחת ל-7% (6.25%-6.75%).
- בפועל עסקאות נסגרות בתשואות של מתחת ל-6%.

שנת שיערוכי השיא של חברות הנדל"ן המניב
שיערוכי הנכסים של חמש החברות הגדולות במונחי שווי שוק, במיליוני שקלים



במבט על הסערה

משבר הקורונה מחדד את השאלה האם אנו נמצאים בפתחו של משבר בענף הנדל"ן?
עם פרוץ משבר הקורונה שוק הנדל"ן חווה טלטלה ונכנס למצב של חוסר וודאות.

משרדי מכירות
ריקים

משרדים בתפוסה
נמוכה

פגיעה בפדיונות
ובתשואות

סגירת מרכזי
מסחר

עמידה באמות
מידה פיננסיים

קשיים בקביעת
שווי חברות

קשיים בקביעת
שווי נכסים

השהיית
פרויקטים

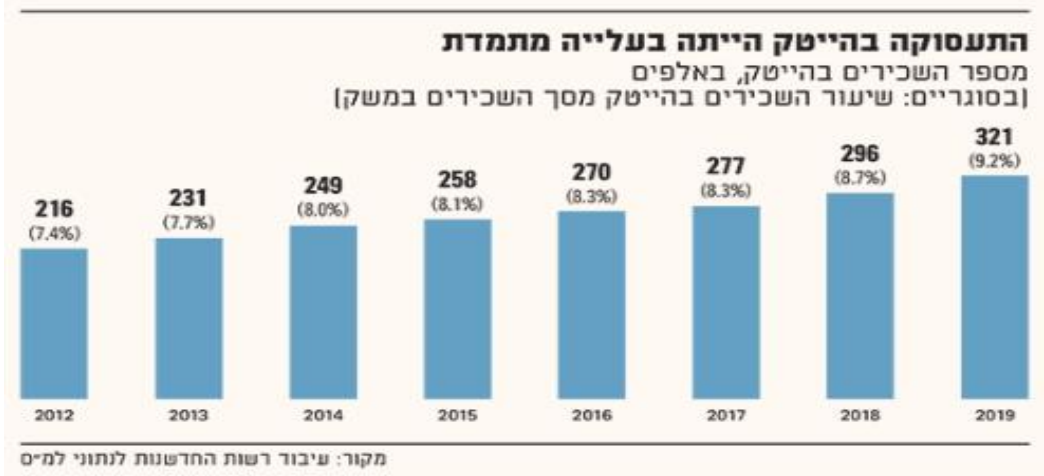
חוסר וודאות זה מהווה בסיס למחלוקות משפטיות ועסקיות

- בין שוכרים למשכירים
- בין יזם לקבלן מבצע
- בין רוכש דירה לקבלן היזם
- בין משפר דיור לרוכש הדירה הקיימת שלו

כמו כן, גם שיקולי כדאיות בהתחלת פרויקטים או בהקפאתם ובכניסה לליווי בנקאי

תחום המשרדים ערב הקורונה שגשג וזאת כתוצאה ממספר סיבות עיקריות כאשר העיקרית שבהן היא גאות בענף ההייטק.

- קטר ההייטק הלך והתחזק בשנים האחרונות ולמעשה צרך את רוב ההיצע שלגוש דן היה להציע. לפי רשות החדשנות בתוך שלוש שנים, מספר העובדים בתעשיית ההייטק גדל בכ-20% ובכ-50% מאז-2012
- קם הצורך לתעסוקה בסמוך למקום המגורים
- נגישות



תחום המשרדים

המשבר פיתח ואף האיץ את נושא העבודה מהבית והמשק נכח לגלות כי "השד" לא כזה נורא. תוכניות של חברות ענק לשטחי משרד חדשים ומשפרי דיור במשרדים יושבות על הגדר, מה שתורם לחוסר הוודאות.



השפעות המשבר לאורך ציר הזמן:

- בטווח הקצר - ככל הנראה שוק המשרדים ייפגע קלות
- בטווח הבינוני - האטה/קיפאון עד שהשוק יתאים את עצמו לעסקים בסביבת קורונה
- בטווח הארוך - השוק יחזור למצבו דווקא בגלל ענף ההייטק.
- הרחבת הפעילות מול החברות השיתופיות (WeWork, MindSpace וכו')
- חוזים קיימים - לכבד/להפר/לפתוח ולשפר (מצד המשכיר ומצד השוכר)
- סעיפי כח עליון - ניסוח מחדש

תחום המסחר

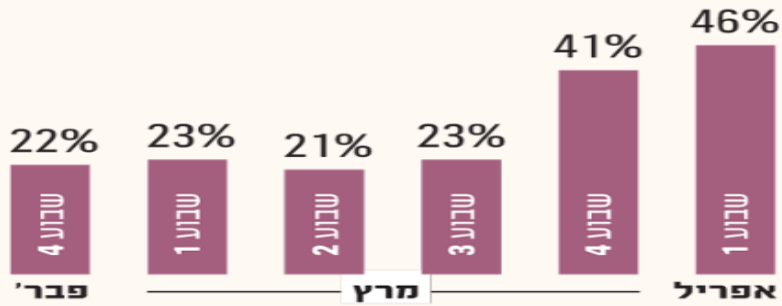
➤ ההאטה נוכח המשבר האיצה בתקופת הסגר תהליכים לכיוון של מסחר מקוון.

➤ דמי השכירות המורכבים משכ"ד ואחוז מהפדיון נפגעו עקב הסגר.

את הרבעון הראשון לשנת 2020 חברות הנדל"ן צלחו ללא פגיעה משמעותית בשווי הנכסים אך הנורות האדומות נדלקו וצפוי כי ברבעונים הבאים כבר נתחיל לראות את עוצמת הנזק שהסב הסגר. כמו גם לא מעט בקשות לפתיחת הסכמים.

שיעור עסקאות מרחוק מתחילת המשבר

מתוך כלל העסקאות בכרטיס אשראי (אינטרנטית או טלפונית)



מקור: חברת כרטיסי האשראי מקס

שיעור עסקאות מרחוק



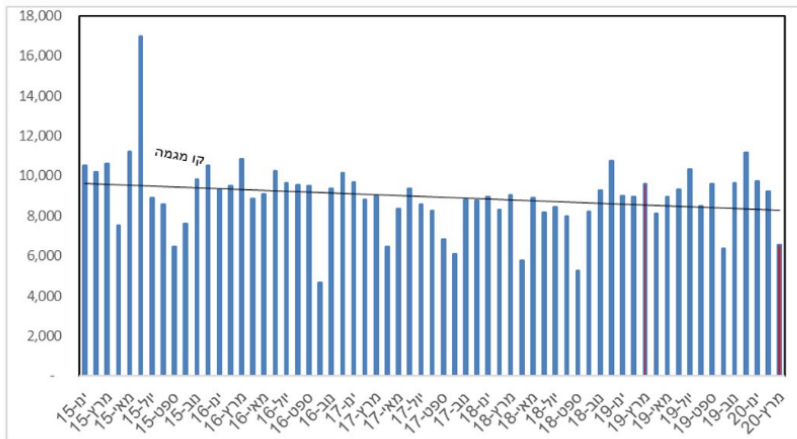
תחום המגורים

ענף המגורים הוכיח כבר בעבר הרחוק והקרוב כי הוא יודע להתמודד עם תהליכי האטה עד כדי בלימה, כדוגמת מע"מ אפס שהותיר את משרדי המכירות ריקים לתקופת אי הוודאות.

אמנם במהלך כהונת הממשלה האחרונה נבנו יותר מ-50 אלף דירות, אך אלו מיועדות לכסות על הפער המצטבר בדירות. ההאטה בבנייה בשל המשבר עשויה ליצור ירידה בהיצע הדירות שתביא לאותה רמת מחסור שהייתה בשנים האחרונות.

בכל מקרה יש לזכור כי גם הקטנה של הביקוש כתוצאה ממצוקה כלכלית זמנית לא תשנה את העובדה שהביקוש קשיח למול היצע נמוך

סה"כ עסקאות יד שנייה וחדשות (כולל "מחיר למשתכן")



תרחישים אפשריים נוכח המשבר:

- עיכובים בביצוע ובמסירה
- קנסות על פיגור במסירה
- תשלומי שכר דירה בגין דירה חלופית
- עיכוב בפינוי דירה ישנה
- מחלוקות משפטיות בין רוכש למוכר בין קבלן מבצע ליזם

סכסוכים נדל"ניים בעידן הקורונה היבטים כלכליים ומשפטיים



16:00 

8/6/2020 

WEBINAR 

דברי פתיחה | יגאל ביטון, שותף, מנהל מחלקת נדל"ן, פאהן קנה ושות'

מחלוקות בין צדדים בעסקאות נדל"ן | עו"ד שי הוברמן, שותף, מחלקת נדל"ן, מ.פירון ושות'

ליטיגציה קבלנית - אתגרים בעקבות הקורונה | עו"ד דוד חמו, שותף וראש מחלקת ליטיגציה, מ.פירון ושות'

ישוב סכסוכי נדל"ן ויחמות בעידן הקורונה - היבטים כלכליים וחשבונאיים | רו"ח שלומי ברטוב, שותף, מנהל מחלקת הייעוץ פאהן קנה יועצים ורו"ח שי עברון, דירקטור בכיר, פאהן קנה יועצים

סקירת שוק הנדל"ן הישר מהשטח | ערן עמרם משנה למנכ"ל קבוצת לוינשטין

שאלות, תשובות ודברי סיכום