

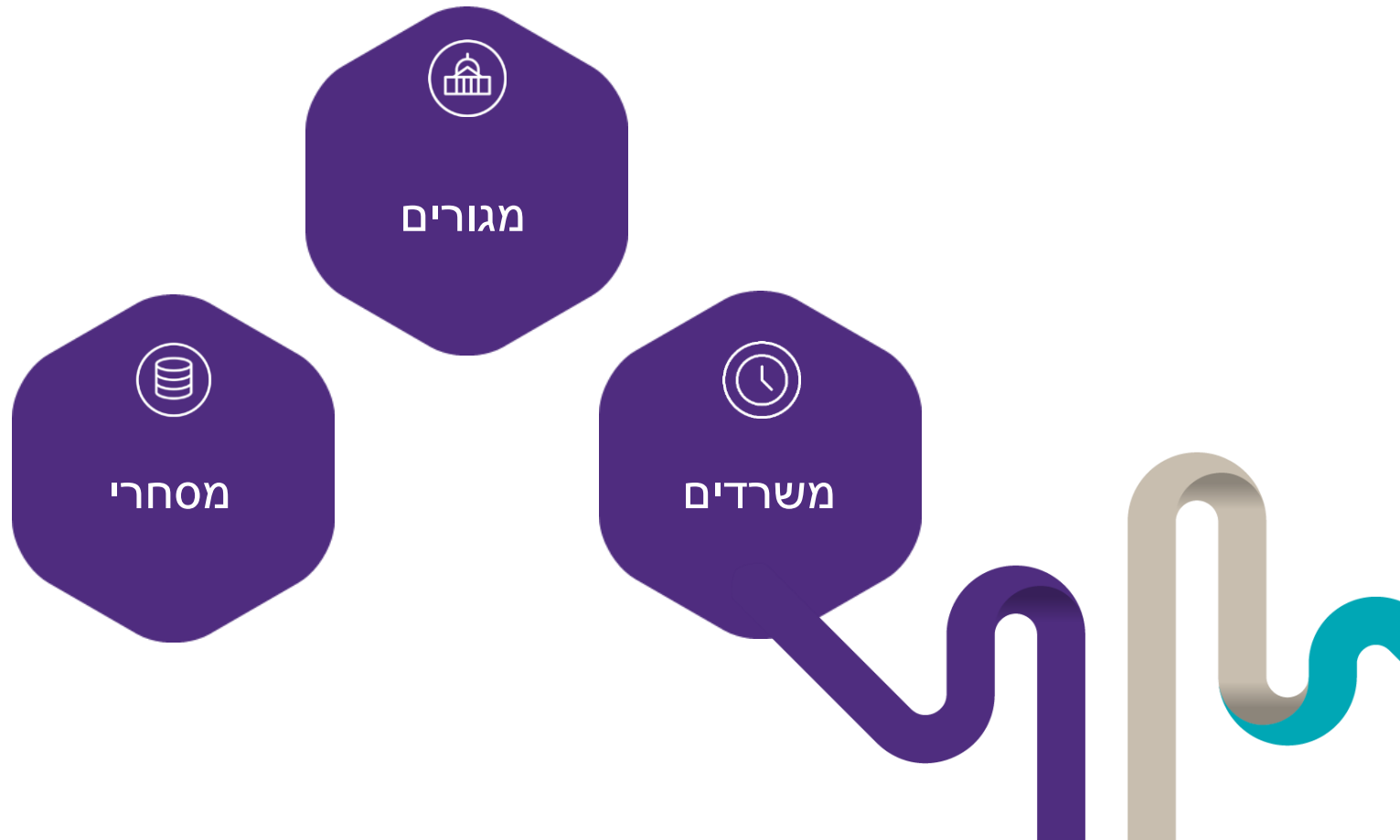


שוק הנדל"ן רותח! היבטי מס, בקרות קריטיות ותובנות מהשטח

רו"ח יגאל ביטון, שותף, מנהל תחום נדל"ן
פאהן קנה ושות'

15 ביולי 2021

במבט על -



2021

נפח עסקאות בשוק הנדל"ן:

מרץ **+38%** ביחס למרץ אשתקד

מרץ **+26%** ביחס לפברואר השנה

אפריל **+34%** ביחס לאפריל אשתקד

אפריל **-17%** ביחס למרץ השנה

מע"ר מודיעין

ינואר 2021 - מכרז של רשות מקרקעי ישראל

➤ תמורה – 147 מיליון ₪

➤ 123 יחידות

➤ מחיר ממוצע ליחידת קרקע – 1.2 מיליון ₪ (לעומת 425-500 אלף ₪ ליחידת קרקע כולל הוצאות פיתוח)



מאי 2021 - שלושה מכרזים של רשות מקרקעי ישראל

- תמורה – 828 מיליון ₪
- מחיר ממוצע ליחידת קרקע (חקלאית) - 1.2-1.3 מיליון ₪
- מחירי דירות ממוצעים - 2.3-2.5 מיליון ₪

					אור יהודה	
<u>מחיר ממוצע ליחידת דיור</u> מיליוני ₪	<u>סכום הזכייה</u> מיליוני ₪	<u>מספר יח"ד</u>	<u>שטח במ"ר</u> משוער	<u>שם החברה</u>		
1.26	169	134	8,338	א. חבר בע"מ, עץ השקד נדל"ן בע"מ	<u>1</u>	
1.22	171	140	5,126	גינדי החזקות בנייני רמת-גן בע"מ	<u>2</u>	
1.22	171	140	5,023	גינדי החזקות בנייני רמת-גן בע"מ	<u>3</u>	
1.22	171	140	5,018	גינדי החזקות בנייני רמת-גן בע"מ	<u>4</u>	
1.34	147	110	4,054	דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ	<u>5</u>	

רמת השרון/צפון תל אביב

ינואר 2021 - ארבעה מגרשים שווקו במסגרת מכרזי רשות מקרקעי ישראל

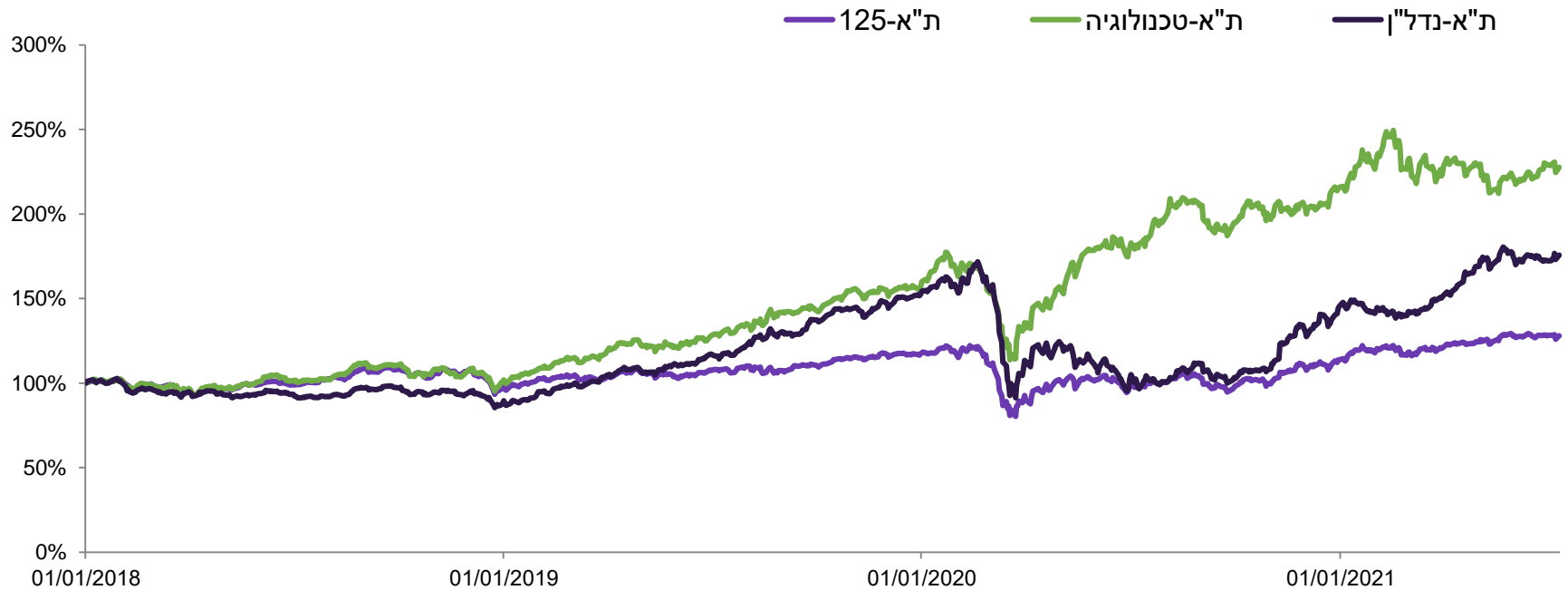
- תמורה – 919 מיליון ₪
- 482 יחידות
- מחיר ממוצע ליחידת קרקע - 1.9 מיליון ₪

יוני 2021 - חמישה מגרשים שווקו במסגרת מכרזי רשות מקרקעי ישראל

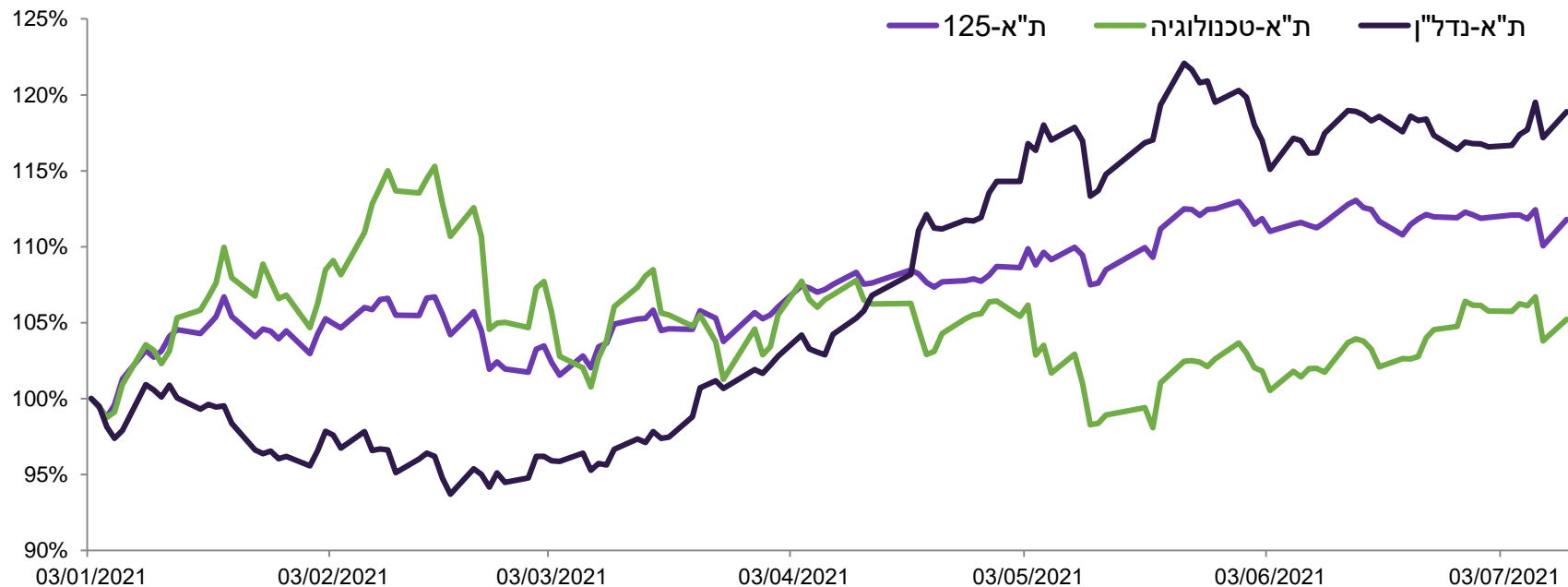
- תמורה – 1.9 מיליארד ₪
- מחיר ממוצע ליחידת קרקע – 2.3 מיליון ₪
- מחיר ממוצע לדירת 3-4 חדרים – 3.9 מיליון ₪

					רמת השרון	
<u>מחיר ממוצע ליחידת דיור</u>	<u>מחיר ממוצע ליחידת דיור</u>	<u>מספר יח"ד</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>משוער</u>	<u>שם החברה</u>	
מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪
2.11	169	80	2,901	2,901	אחים אזון חברה לבנייה בע"מ	1
1.99	311	156	5,898	5,898	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	2
2.00	200	100	3,689	3,689	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	3
2.11	366	173	6,812	6,812	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	4
2.11	482	228	7,789	7,789	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	5
2.13	361	170	5488	5488	איי סי אר מגורים 2021 צפון תל אביב בע"מ, צ.מ.ח. המרמן בע"מ	6

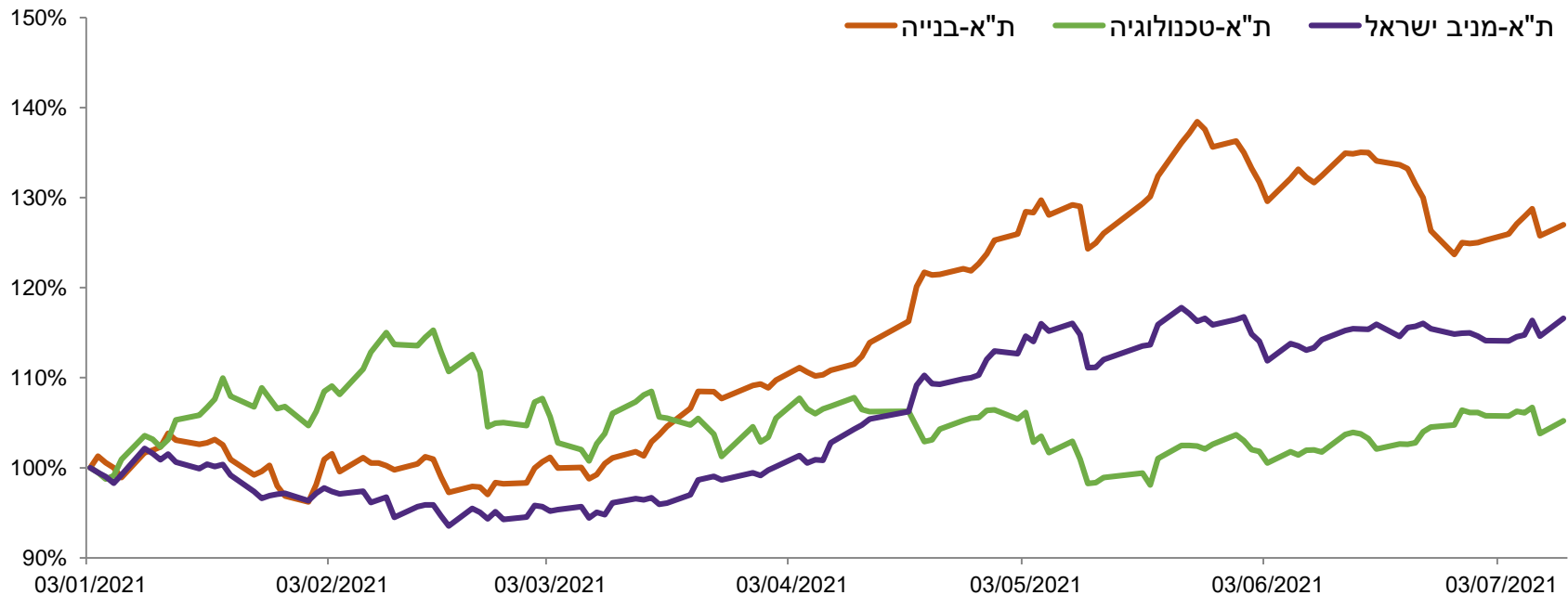
רב שנתי - מדד הנדלן מול מדד הטכנולוגיה ומדד ת"א 125



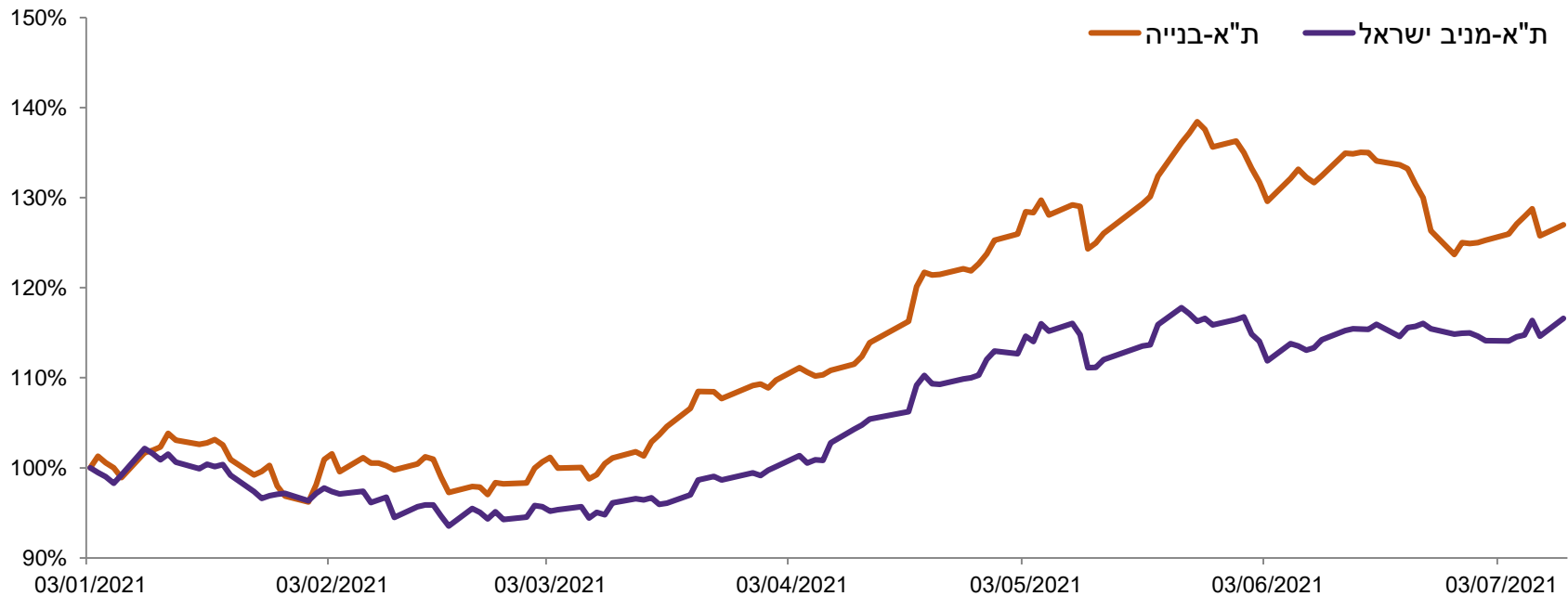
מדד הנדל"ן מול מדד ת"א 125 ומול מדד הטכנולוגיה החל מ-2021



מדדי נדלן מול מדד הטכנולוגיה



מדדי הנדלן



אז מה הפתרון?



התחדשות עירונית

הסרת חסמים אצל ראשי הרשויות:

- אכלוס מרחב למגורים ולא לעסקים
- העמדת תמריצים להקמת תשתיות נלוות כגון: בתי ספר וגנים, גינות ציבוריות וכד'



מחסור בכח אדם

מצוקת כח אדם

- תקן כיום - 16,500 עובדים מועסקים בפועל - 15,000 עובדים
- מדרש - 50,000 עובדים



היצע

שיפור היצע

- הגדלת קרקעות
- הסרת מחסומים בירוקרטיים
- ייעול ועדות התכנון
- הפקת היתרי בנייה וכד'



ביקוש

צמצום תכניות שמקטינות ביקושים כגון:

- הגדלה חזרה של מיסוי דירות למשקיעים
- ביטול פטורים וכד'



Figure 3: Tel Aviv-Average of Office rent fees (ILS/sq m)

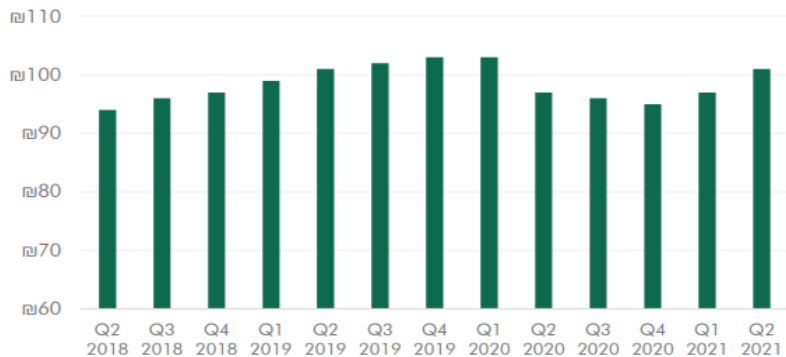
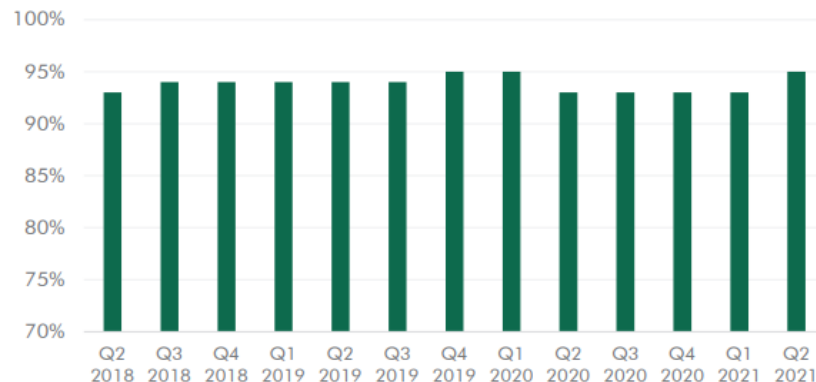


Figure 4: Tel Aviv-Average of Office Occupancy (%)

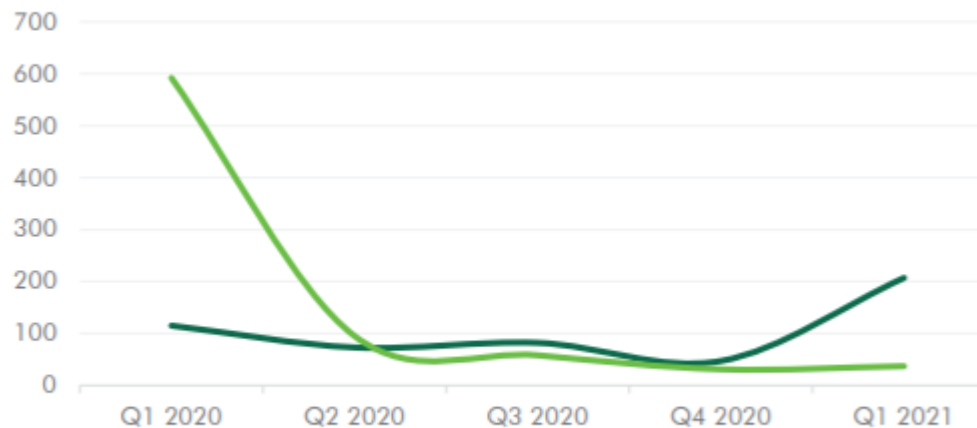


שיעורי הייוון

ירידה חדה
בהיקף התחלות
הבניה

מעבר למודל
עבודה היברידי

Figure 6: Construction starts and completions: Retail Areas (1000 sq m)



Source: CBS

— Construction Completions — Construction Starts

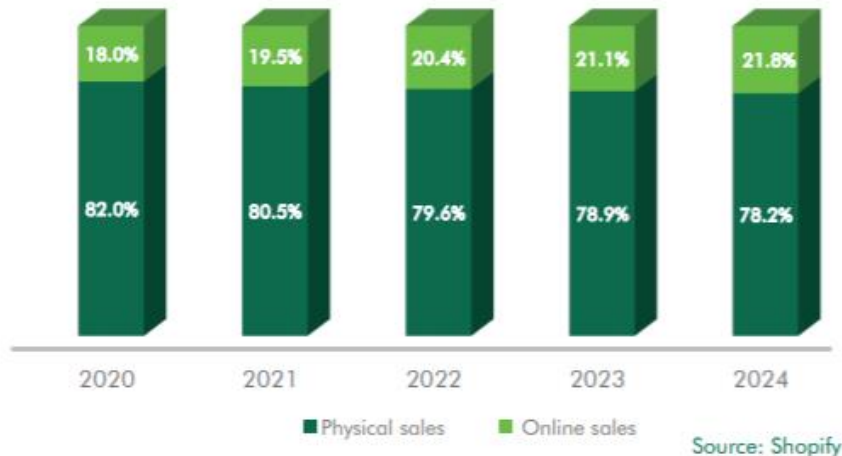
ירידות בדמי
השכירות
לקמעונאות

אפקט אמאזון

שיעורי ההיוון

ירידה חדה
בהיקף התחלות
הבניה

Figure 7: Global retail sales rate: Brick and mortar vs online (%)



תאוצה של
Sale & Lease
Back

ירידת שיעורי
הריבית

ביקוש גובר
לנכסים
לוגיסטיים

התחזקות
הדיגיטציה
והמכירות
המקוונות

שוק הנדל"ן רותח

היבטי מס, בקרות קריטיות ותובנות מהשטח

דברי פתיחה

רו"ח יגאל ביטון, שותף, מנהל תחום נדל"ן | פאהן קנה



בקרות קריטיות לחברות נדל"ן

רו"ח נועם פרקש, שותף | פאהן קנה ניהול בקרה



היבטי מס קריטיים של חברות הפועלות בתחום הנדל"ן

רו"ח יגאל רופא, שותף, מנהל מחלקת מסים | פאהן קנה



פאנל בכירים

ערן עמרם

משנה למנכ"ל ואחראי
על ענייני הכספים
משולם לוינשטין



עדי פארי הרפז

משנה למנכ"ל כספים
ופיתוח עסקי
צמח המרמן



צרו עמנו קשר:



קרן פרקש, פיתוח עסקי

טל': 03-7106650

דוא"ל: Keren.Farkash@il.gt.com



יגאל ביטון, שותף, מנהל מחלקת נדל"ן

טל': 03-7106677

דוא"ל: Igal.Bitton@il.gt.com

תודה על ההקשבה!