

נדל"ן - הדור הבא

המהפכה העולמית מגיעה לאיטה גם לתחום הנדל"ן השמרני: יזמים מנסים לקרוץ "לאנשים הכי מגניבים", המדרגות במגדל המשרדים הכי גבוה בסיטי של לונדון לא יתחבאו מאחורי דלת כבדה, המסחר ברחוב לומד לנצל את האינטרנט וההשכרה בקרוב תהיה לפי אנשים ולא לפי מ"ר, ואולי אפילו לא לפי חברות - סיור של בית הספר לנדל"ן במכללת נתניה בעיר לונדון לימד את הסטודנטים שמה שהיה לא יהיה / דרור מרמור

ה שמרנות המפורסמת של אנשי הנדל"ן, העובדה שהקמת בניינים מתוכננת כמשך שנים ארוכות ושהם נועדו לעמוד מאות שנים נוספות, וכמובן ההון העצום המושקע בכל פרויקט נדל"ן, אינם מאפשרים הסטה מהירה של הספינה. אף אחד לא רוצה ולא יכול לחרוג מהמיינסטרים, כשבכל שינוי קטן טמון סיכון עצום. אבל המהפכה שעובר העולם בשנים האחרונות אינה פוסחת כמובן גם על ענף הנדל"ן. כשם שהמהפכה התעשייתית הקימה את הערים וניתקה אותנו מהחמולות המשפחתיות, ברור לכל בר דעת שהמהפכה הטכנולוגית משנה את פני החברה ותגייץ מהר לנדל"ן. בי"ס לנדל"ן במכללת נתניה הוציא בחודש שעבר כשלושים סטודנטים, בוגרים ואנשי נדל"ן לסיור של שבוע בלונדון - אחרי שהם כבר יצאו במסגרת הלימודים לסיורי נדל"ן במנהטן ובסין. לצד לא מעט חברות ויזמים שריברו בשפת הנדל"ן הישנה, בלטה התחושה שאנו נמצאים בעיצומו של שינוי כמעט בכל התחומים. במימון, בביקוש, ביזמות ועוד.

עובד לכל 6 מ"ר

יאיר גינור, ישראלי לשעבר השותף כיום בחברת ליפטון רוג'רס דיבולופמנט, בונה כיום את מגדל המשרדים הכי גבוה והכי גדול בסיטי של לונדון - 62 קומות, 200 אלף מ"ר, 140 אלף מ"ר להשכרה. מדובר במיזם שעלותו מגיעה למיליארד ליש"ט (5.8 מיליארד שקל), שמומן כולו על ידי ארבעה משקיעים מוסדיים: חברת הביטוח אקסה הצרפתית, הקרן הממשלתית של סינגפור טמסק וכן שתי קרנות פנסיה קנריות. זאת, בתקופה שבשוק המשרדים הלונדוני כבר מדברים על הצפה ועל בועה. את הקרקע לפרויקט, אגב, הם רכשו בפברואר אשתקד משייח סעודי, אחד מאותם מיליארדרים שבדרך כלל שמענו עליהם כשקנו נדל"ן.

אבל גינור, בוגר אוניברסיטת קיימברידג' במסלול מימון נדל"ן, שלמד בעבר אדריכלות בבצלאל ("די מהר הבנתי שכדי להתוות עתיד של פרויקטים עדיף להיות הלקוח ולא האדריכל"), אינו חושש מהתחזיות והוא מתכנן ומשווק את המגדל בשפה אחרת.

"אחד השינויים בתכנון משרדים, ודאי מאז משבר 2008, היא חישוב עלותם השוטפת. לא רק פר מ"ר, אלא פר ראש. בעבר תכננו ביחס של עובד לכל 15 מ"ר, ואנחנו מתכננים ביחס של אדם ל-8 מ"ר ובקומות מסוימות גם ל-6 מ"ר. זה שינוי דרסטי: במעליות, במיזוג אוויר, חשמל ועוד, שמכפיל את קיבולת הבניין".

הסיטי של לונדון והדמיית המגדל של גינור במרכז. 12 אלף איש יעבדו בבניין (הדמיה: יח"צ)

קמפן מרקט
"מנסים
לשחור
על אווירה
מיחדת
וייחודית"
(צילום:
רויטרס)



● **הכל בדי להזיז עליוות?**
"לא רק. מנהלי כל החברות הגדולות אומרים לנו שהמלחמה היום היא על כישרון. על טאלנטים. בחור או בחורה שמסיימים אוניברסיטה טובה עם ציונים טובים, ולא משנה בכלל מה למדו, כבר לא מכוונים למקום עבודה מסוים והם מבוקשים על ידי כל החברות הגדולות. זה יכולה להיות גוגל, פייסבוק או חברת רואי חשבון גדולה. הבניין הוא שיקול מאוד מרכזי בהחלטה שלהם. הצעירים הללו לא רוצים לעבוד בכל מקום והם חושבים קודם כל על עצמם. "ולכן, כשמקימים מגדל כל כך גדול, ויהיו לי 12 אלף אנשים שיעבדו בבניין, אני אוכל להציע שירותים של יישוב קטן. הכל עולה בחזקה. במקום מזנון אוכל נעמיד סדרה של שפים ומסעדות. במקום חדר כושר יהיה פה גם קיר שיפוס, הפעלות מיוחדות ועוד. יהיו גם חדרי מנוחה - למדיטציה, ליוגה, אפילו לתנומה קצרה ועוד. הצעירים ירצו להגיד שהם עובדים בבניין שלי. חברות ירצו לשבת פה, כי גם לעובדים זה יהיה שיקול. גם החברות הכי משעממות

דירות רפאים להשקעה בלונדון: תופעה בלתי נמנעת?

האם צריך להתרחק על קניית בתים שלא למטרת מגורים, או לבטל אותה כתופעה שולית שנובעת משוק דיור בריא? בלונדון, פוליטיקאים וסוכני נדל"ן מכנים קניית נכסים למטרת השקעה "קנייה כדי לצאת" ("buy to leave"). מחירי נכסי הדיור בלונדון עלו ב-73% ממארכס 2009 עד נובמבר 2014, לפי סוכנות הנכסים נייט פרנק, ולכן התופעה אינה מפתיעה. אבל היומון איבנינג סטנדרד הגדיר אותה כנפוצה עד כדי כך שהיא יוצרת "שכונות רפאים של עשירי-על". בקנזינגטון וצ'לסי, איתרו ב-2011 לא פחות מ-9,169 דירות ובתים ריקים מדיירים - 10.5% ממלאי הדיור ברובע הזה. נתוני הארנונה מצביעים על 10,564 דירות ריקות, 12.1% מהסך. איילינגטון, רובע בצפון לונדון, אימץ מדיניות שמחייב את כל הדירות החדשות בתחומו להיות בתפוסה קבועה, בניסיון למנוע את תופעת הקנייה למטרת השקעה. "ככל שהאזור בלונדון הוא בינלאומי יותר, כך התופעה הזו נפוצה יותר. יש קשת שמשתרעת מנייטסבריג' דרך בלגריביה, מייפר וכלפי מעלה עד סיינט ג'ון ווד והמפסטד, שבה הקנייה למטרת השקעה היא פופולרית במיוחד", אומרת רוני סקריבריק מסוכנות הנכסים פרופרטי ויז'ן. "הכתובת היידי פארק 1 היא כנראה היוקרתית ביותר בעיר. שיעור התפוסה של הדירות בה, כלומר מגורים קבועים, הוא 30%. כמה מהדירות שם מעולם לא זכו לראות דיירים", אומר מארק פרקינסון מסוכנות נכסים אחרת, מידלטון. "גדהמתי עד כמה מוזנחת נראית נייטסבריג' כשהחניויות בה סגורות. כלילה זה מקום משעמם וקודר, עם מעט אורות דולקים", אומר מתווך נדל"ן מלונדון על אחת השכונות המהודרות ביותר בעיר. אלו שציפו שפתרון בעיית המחסור ביחידות דיור בהישג יד בלונדון יבוא מהכיוון של השקת מס רישום (טאבו) גבוה על נכסים בשווי של מעל 937,500 ליש"ט בשלהי 2014, טעו כנראה. ב-2015 ירדו מחירי הבתים והדירות בנייטסבריג' ב-6.1%, לפי נייט פרנק. בסאות קנזינגטון הם ירדו ב-3.7% ובצ'לסי ב-2.7%. אבל רכישות להשקעה תלויות הרבה יותר בקריסת מחירי הנפט ובחולשת הכלכלה הסינית, לפי מתווכים שמשרתים את תושבי החוץ שקונים נכסים מובחרים בעיר. קונה מבחריין רכש לאחרונה בית בצ'לסי ב-2 מיליון ליש"ט. הוא לא ישתמש בו, כי הוא מעדיף בתי מלון לביקוריו בלונדון. "הוא פשוט מחפש יציבות - שלא כמו באזור שממנו הוא מגיע", אומר הסוכן שטיפל בקנייה עבורו. ● **גרהאם נורווד, פייננשל טיימס**

ללא חדרים או שולחנות לפי עובד. כל עובד שבא לעבודה מוזן באפליקציה על איזה פרויקט הוא הולך לעבוד, האם הוא רוצה אזור שקט או הומה וכד', והמערכת שולחת אותו לקומה המתאימה ולאזור המתאים. זה העתיד". גם הטרנד הסביבתי עומד להערכת גינור לעבוד שינוי תפיסתי משמעותי, אותו הוא כבר מתכוון ליישם במגדל החדש. "כבר לא ייבחנו רק עד כמה הבניין אינו פוגע בסביבה, כי גם מה איך הוא משפיע על בריאות יושביו - סינון האוויר, אור טבעי ועוד". בין השאר מתכנן גינור למקם את המדרגות במקום אטרקטיבי בבניין, "לא מאחורי דלת כבדה,

יאיר גינור, ליפטון רוג'רס: "המלחמה היום היא על טאלנטים, והם לא רוצים לעבוד בכל מקום. הבניין הוא שיקול מאוד מרכזי בהחלטה שלהם"

ד"ר עמיחי קרנר, מכללת נתניה: "הסטודנטים לא יידעו לעשות את הכל, אבל הם יידעו לשאול את השאלות ולהכיר את הסיכונים"

אלא במקום יפה ונעים, המדרגות כאלטרנטיבה של ממש למעלית". בכניסה גם יהיה מקום ללא פחות מ-2,000 זוגות אופניים, "וכל החוויה תהיה תומכת אופניים. תהיה כניסה ישירות לבניין, המקלחות יהיו ליד החניה, ואולי גם נפעיל שירות שיחזיר לך את הבגדים מכובסים כשתצא מיום העבודה". כמוכן ששום חניה לכלי רכב מסוג אחר לא תוקם בבניין.

חוזים קצרים בלבד

המהפכה שעובר ענף המסחר בולטת כמוכנן כבר בשטח. אחד הדוגמאות המרשימות לכך היא הפעילות הלונדונית של טדי שגיא, שרכש לפני כשנתיים את קמפן מרקט, 60 דונם של שימושים מעורבים בלב העיר - מסחר פתוח, משרדים ודירות

- בנקים, חברות ביטוח וכדומה - ירצו לשבת פה. הן ירצו להיות בבניין כזה, כי פה עובדים האנשים הכי מגניבים. הסטארט-אפסטים שתיכף יגדלו".

● כיצד זה מתבטא בתכנון?

"יש לנו עשרות יועצים. הוצאנו 50 אלף ליש"ט רק כדי להביא מעצבת שתגיד לנו איך אנחנו עושים פה דרמה".

● **זה בכל זאת סיכון עצום לצאת לבנייה של 200 אלף מ"ר, בלי לחפש שוכר עיקר.**

"אני לא בטוח שהשוק ימשיך להשכיר קומות לחברות. היום כל חברה שוכרת קומה, רבע קומה או כמה קומות, אבל בהחלט ייתכן שבעוד כמה שנים ישכירו שטחים לפי אנשים ולא לפי חברות. קומה לא תהיה שייכת לשום חברה - זה מגניב, זה דינמי, זה גמיש. כבר היום יש בניין באמסטרדם - דה הארג' - של חברת רלוויט,

המשך בעמ' 80 <<

הסטודנטים
בסיוור.
"נדל"ן זה
חוצר צריכה,
לא רק מקום
לגור בו"
(צילום: יח"צ)



המשך עמ' 79 <<

הנמצאות קעת בבנייה, תמורת סכום שיא של כחצי מיליארד ליש"ט (780 מיליון דולר). צ'ארלס באטלר, מנכ"ל מרקט טק של שגיא (שעברה לאחרונה להיסחר בבורסה הראשית של לונדון), תיאר בסיוור כיצד החברה ממנפת את תחום הדיגיטל הצומח אל המסחר ברחובות. הטכנולוגיה שפיתחה החברה מאפשרת לנתח את תנועת הקונים בין החנויות (באמצעות החיבור שלהם לרשת האינטרנט שבמקום), להבין דרך איזה חנויות הם הולכים ולאיזה חנויות הם כלל לא מגיעים, מה שכמובן מאפשר לחברה ולבעלי החנויות לעקוב ולהתייעל כל העת. מעבר לכך, מרקט טק קנתה עד כה שלוש חברות של מסחר אלקטרוני, והיא גם מציעה לשוכרי החנויות לפרסם ברשת האינטרנט, בין השאר מתוך הבנה שלקוחות רבים מקבלים החלטה באינטרנט, אבל באים לקנות את המוצר באופן פיזי בחנות.

מארק אלפר, מנכ"ל פעילות הנדל"ן של קמדן, תיאר כיצד הם מצליחים לשמור על התנועה המרשימה במקום – כ-28 מיליון מבקרים בשנה. "הכוח הוא בחוויה האישית. הרחובות המרכזיים מתים בעולם, כי אף אחד לא רוצה לקנות מה שיש לכולם". בקמדן מנסים לשרדג את העולם הקריאטיבי, להכניס כמה שיותר אמנים ויצרנים בשלל תחומים, כדי להשאיר את התחושה המיוחדת והייחודית למי שמבקר בשוק. בין השאר, למשל, הם מחתימים שם שוכרים לתקופות קצרות בלבד, כדי להותיר בידיהם את היכולת לנהל ולרענן את המקום.

בינתיים זה מצליח, בגלל האווירה המיוחדת, שוכרים במקום בין השאר חברות כמו גוגל או MTV, המתחברות לקונספט היצירתי. אורית קפלן וזילברברג, סטודנטית במכללת נתניה ובעצמה יועצת נדל"ן בתחום המסחר והמגורים, מעריכה שבקרוב יבינו גם בארץ את החשיבות של למידת הרגלי הצריכה אונליין, תוך ביצוע שינויים מיידיים לפי הצורך. גם עופר שחטר, מנכ"ל פרומול ניהול קניונים שהשתתף בסיוור, מעריך שהשינויים בשוק המסחר יגיעו לארץ בשלב כלשהו, "ואני מקווה שבזכות הסיוור הנה נוכל לראות את חלקם מיושמים מוקדם יותר".

לדברי אדם קלמן, ממנהלי קבוצת ההשקעות TOWNSEND המשקיעה בנכסי נדל"ן ברחבי העולם, השינויים התקופיים בעולם ובכלכלה העולמית גם משנים את תפיסת "המיקום המנצח" (לוקיישן) לוקיישן-לוקיישן והופכים את מודל ההשקעות למורכב בהרבה. "השאלה

מארק אלפר, מנכ"ל פעילות הנדל"ן של טדי שגיא:
"הכח זה החוויה האישית. הרחובות המרכזיים מתים בעולם, כי אף אחד לא רוצה לקנות מה שיש לכולם"

גיא פרג, יו"ר אספן ובעצמו סטודנט בבי"ס:
"מה שהותיר אותי פעור פה זו טבלת התשואות. בנייני משרדים נמכרו בתשואה של 3.25%, בשעה שבמקביל, הצטרפו 46 מלווים חדשים לתחום"

ענקיים משתנים מן הקצה אל הקצה בעקבות תפיסה צרכנית חדשה, טכנולוגיה, עולם גלובלי ועוד, וצריך להפסיק להסתכל על שוק הנדל"ן כשוק אראי אשר עובר על פי כללים ברורים וידועים בעולם ובטח בארץ", אומר עידן פלגי, מנהל הפרויקטים של החברה לפיתוח והתחדשות עירונית ובוגר התואר השני בנדל"ן בנתניה. פלגי חוזר לדוגמאות המוכרות: "תראה מה קרה בשוק המלונאות – Airbnb שאין בבעלותה חדר אחד קיימת שבע שנים, עובדת ב-190 מדינות וב-34 אלף ערים. או מה שקורה לתחום הנדל"ן השיתופי במשרדים – Wework, שקיימת חמש שנים ועובדת בעשרות ערים ועוד". השינוי הבא המתבקש להערכתו הוא בתחום המגורים: "Wework למשל הקימה לפני כשנה אופרציה שנקראת Welive, שרק עכשיו מתחילה לצמוח. הם מציעים דירות בגדלים שונים של 28-60 מ"ר, עם חדר שינה קטן, מטבחון וחדר אמבטיה, בעוד שאר השטחים משותפים – מטבח, ענק, גינה, ספרייה ועוד. והנה צץ לו כמעט יש מאין פתרון אידיאלי לצעירים, שיכול לעבוד גם בארץ".

הכותב היה אורח ב"ס לנדל"ן של מכללת נתניה בלונדון

היום היא לא איפה להשקיע, אלא איך להשקיע. לא הייתי קונה למשל את המגדל המוצלח ביותר בלונדון בתשואה של 2% כפי שיש מי שקונה כאן, אבל בהחלט הייתי מממן חלק מהחוב עבור רכישת בניין כזה". גיא פרג, יו"ר אספן ובעצמו סטודנט בבי"ס, התרשם גם הוא בעיקר מהכוח הפיננסי של לונדון. "מה שהותיר אותי פעור פה זו טבלת התשואות של העסקאות בעיר בשנת 2015 – בנייני משרדים במרכז לונדון נמכרו בתשואה ממוצעת של 3.25%, לפני עלויות עסקה – בשעה שבמקביל, הצטרפו 46 מלווים חדשים לתחום הנדל"ן בלונדון".

בסיכומו של דבר, ד"ר עמיחי קרנר, סגן הדיקן והמנוע מאחורי בי"ס לנדל"ן בנתניה, משוכנע שהתקופה והשינויים המתחוללים בנדל"ן מחייבים השכלה מתאימה. בית הספר לנדל"ן, שמתיימר להוציא את דור אנשי הנדל"ן הבא, אמור לדעתו להכשיר את האנשים לשפע המיומנויות הנדרשות להקמת מיוזם נדל"ן – התכנון, המימון, החוקים, הבנייה ועוד. "הסטודנטים לא יידעו לעשות את כל הדברים, אבל הם יידעו לשאול שאלות, להכיר סיכונים, ואנשי מקצוע הם צריכים, כדי לעשות את הפרויקט הכי טוב. אנחנו רואים לנגד עינינו שווקים

"נכס בלונדון זה כמו מטיל זהב"

השיח על מצוקת מחירי הדיור בלונדון דומה מאוד לישראל. מחירי דירה כבר עומד על כ-600 אלף ליש"ט בממוצע (3.5 מיליון שקל), הצעירים ומעמד הביניים נדחקים החוצה לטובת קונים זרים ועשירים, וכל זה לא מפריע לכל היזמים שפגשו הסטודנטים להיות בטוחים שהמחירים רק ימשיכו לעלות.

כמו בישראל ובדומה לטענות השכיחות על "מדינת ת"א", מספר עו"ד גרעון דביגורי, שותף בפירמת עורכי הדין הענקית fladgate, שגם ממשלת בריטניה מנסה להרחיב את מעגל הביקוש מחוץ ללונדון, וכבר מדברים על תשע ערים גדולות, והנה הסינים מקימים איירפורט סיטי במצ'סט'ר.

אם בארץ נהגו להפחיד אותנו מפני המיליארדרים שיגיעו ממדינות המפרץ ויקנו קרקעות, באנגליה זה כבר קורה. מרבית הנכסים המבוקשים בלונדון נרכשים על ידי תושבי חוץ – חלקם הגדול ערבים ורוסים.

האם משבר הנפט והמשבר ברוסיה יגרום להם לא לקנות יותר, ואפילו להתחיל לממש? פרופ' פיטר היס, עד לפני שנתיים אדריכל הסיטי של לונדון, משוכנע שהזרים ימשיכו להגיע, ולו בגלל שמדובר במקום הכי בטוח בעולם ההשקעות. לדברי דביגורי, "הנדל"ן הופך למעין עסקת גידור לשוק. כמו רכישת מטיל זהב בעבר. שאלת התשואה מהנדל"ן פחות רלוונטית. מאז 1930 המחירים לא נפלו ואנשים רוצים שיהיה להם נכס בלונדון, לכל צרה שלא תבוא".

פתרונות דיור בר השגה רווחים מאוד בלונדון, וכל יום צריך לתרום את חלקו תוך מו"מ מול הרשויות. פלגי, שעוסק בהתחדשות עירונית כאן בארץ, מציין שממשלת בריטניה מוציאה למכור מתחמים גדולים, והיזמים מתחרים ביניהם על תכנון וביצוע הפרויקט הטוב ביותר – על פי קריטריונים שקבעה המדינה (תכנון, כלכליות, מטלות ציבוריות וכן פתרונות למחוסרי דיור). להערכתו, "מימוש פתרון מסוג זה בארץ יעצים משמעותית את כל תחום הפינוי בינוי בפרפריה, שם נכסים רבים שייכים למדינה ויוזמה פרטית עצמאית אינה כלכלית".