

הזהב החדש של משקיעי הנדל"ן בישראל

קמפוס משרדים בפארק המדע בנוס ציונה של יובלים | הדמיה: יח"צ

הדרת המשקיעים מתחום הנדל"ן למגורים הובילה לפריחה בקבוצות הרכישה למשרדים ולמסחר. בעלי עסקים קטנים יכולים פתאום אף הם לרכוש נכס מניב באזור הכי מבוקש | נעם גל

השנייה היא שיטת המיסוי של כחלון - הכבדת המיסוי על המשקיעים בשיטות שונות, כמו המס על דירה שלישית. אג'נדה זו של שר האוצר גרמה להרבה משקיעים להיפלט מתחום המגורים שפשוט נהפך למקור לא רווחי עבורם; הסיבה השלישית והעיקרית היא עניין התשואות הגבוהות יותר. "יתרה מכך, כאשר רוכשים משרדים ורוי צים להגיע לתשואה המרבית הניתנת, נכון יהיה לרכוש את המשרדים מקבוצת רכישה כי שם מחירי הקנייה בדרך כלל נמוכים יותר מאשר קנייה מיזם, ואז ניתן להגיע לתשואות המרביות. חשוב כמו כן לוודא מי המארגן של קבוצת הרכישה, מה האמינות שלו, כמה פרויקטים ביצע בשנים האחרונות, האם עמד בלוחות הזמנים והאם עמד באומדני המחיר".

כל בעל עסק. לדברי רוני וייס, יו"ר קבוצת וייס, היוזמת הקמת משרדים באמצעות קבוצות רכישה, "בסביבת הריבית הקיימת כיום במשק ובריבית האפסית שניתן לקבל על פיקדונות בבנק, וכן בשוק מניות שהוא ורסטילי ומסוכן, ההשקעה הסור-לידית והבטוחה ביותר היא השקעה במשרדים. חברות, יחידים וגופים לא מעטים, ששכרו משרדים שנים רבות, הבינו שנכון לרכוש את המשרדים לצורך השימוש האישי שלהם, ולא לשלם שכר דירה על משרד במקום אחר. "לעומת זאת, משקיעים שהשקיעו במשך זמן רב בתחום המגורים נוטים כעת גם הם להשקיע את כספם בתחום המשרדים משל-שה טעמים עיקריים: ראשית, תחום המגורים הגיע לרוויה והמחירים מיצו את עצמם; הסיבה

המשקיעים מתחום המגורים הוא משרדים להשקעה. תחום הנדל"ן למשרדים ולמסחר נחשב עד לאחרונה לנחלתם הבלעדית של החברות הגדולות או של משקיעים ויזמים "כבדים". רק הם היו יכולים להרשות לעצמם לבנות מגדלים בצמוד לאיילון, או לשכור שטחי ענק באותם מיקומים. אלא שאפיקי ההשקעה הדלים יחסית בישראל, עם תשואות מינימליות, דחפו גם את המשקיעים הבינוניים והקטנים, כמו גם בעלי עסקים קטנים שמעוניינים ליהנות מנכס במיקום מרכזי ואטרקטיבי, מבלי "להשתעבד" לאותם גופים הגדולים. זו גם הסיבה שיותר ויותר קבוצות רכישה פונות לתחום המשרדים והמסחר, מה שמאפשר רכישת שטחים קטנים שתואמים את הצרכים והיכולות של

עם כניסתו של משה כחלון למשרד האוצר ב-2015, קבעה הממשלה וקבינט הדיור מדיניות ברורה כנגד משקיעי הנדל"ן למגורים: העלאת מס הרכישה, ניסיון לחוקק חוק מס דירה שלי-שית ותקנות נוספות קודמו במטרה להדיר את רגליהם של המשקיעים מהדיור למגורים, כדי שהזוגות הצעירים יוכלו לרכוש את אותן דירות. אמנם הממשלה עוד לא עמדה בהבטחותיה לירידה חדה ומשמעותית במחירים, אבל מאז אותם מהלכים ועד היום נרשמה ירידה חדה מאוד בשיעור המשקיעים במגורים. פעולות אלה הובילו את המשקיעים לחפש אלטרנטיבות השקעה אחרות - חלקן בענפים אחרים וחלקן מחוץ לגבולות ישראל. אחד הענפים שזכה לפריחה בעקבות הדרת



עו"ד שמואל שוב | צילום: סטודיו תומס

על כ-7.2%. היחידות שאנחנו משווקים קטנות כ-50% מהמשרדים הגדולים, ששטחם כ-130 מ"ר, מה שצפוי להעלות את המחיר למ"ר; לכן התחשיב שלנו מצביע על תשואה של כ-9.5% (עם מחירי השכרה של כ-85-80 שקל למ"ר). חשוב גם לזכור שההוצאות על השקעה בנדל"ן משרדים מוכרות ממס, מזכות בנקודות זכות ויש עליהן החזרים בחישוב מס. לדוגמא, מס רכישה בנדל"ן למגורים עומד על 8% נטו; בעוד שבמסחר משרדים, מדובר בכ-6% ברוטו; כמו כן, אם נכס עלה מיליון שקלים והתשואה המתקבלת ממנו היא כ-7%, אזי בערך 25-30 אלף שקל פטורים ממס. יש לציין שלעומת שיעור המימון המוגבל שניתן לקבל בגין דירה שנייה ואילך, במשרד להשקעה אפשר לקבל מימון של 70%-80% משווי המשרד.

סוגיה נוספת שבוגין מציינת היא סיכונים שלעיתים נמוכים יותר בהשוואה להשקעה בדי-רום. "בניגוד לשוכרי דירות אין בעיה לפנות שוכרי משרדים שלא משלמים את השכירות, ומשרדים קטנים ניתנים להשכרה למגוון רחב של נותני שירותים ובעלי מקצועות חופשיים. כיום יש ריבוי מתחמי תעסוקה באזורי הערים הגדולות - אנשים רוצים לעבוד קרוב לבית, לא רוצים לעמוד בפקקים במשך שעות ומבקשים את איכות החיים והזמן עם המשפחה. התר-צאה היא היצע גדול של משרדים להשקעה במחירים מגוונים."

"נוצר פה מוצר שמאפשר לאנשים פרטיים ולבעלי עסקים קטנים להיות בעלים של משרדים או נכס מסחרי באזור ביקוש ולא להיות נתונים לחסדי הגדלים", מסביר רו"ח עדי דנה, מנכ"ל אלדר השקעות. "הריבית האפסית במשך והנכונות של הבנקים לממן קבוצות רכישה בתחום המשרדים מאפשרות לאותם חולמים להגשים את החזון."

למי מתאים לפנות לאפיק השקעה במשרדים? לדברי צחי שניר, מנכ"ל שותף בקבוצת ארלוזורוב, "לרוב, המשקיעים שפונים לשוק המשרדים הם משקיעים מנוסים שכבר התנסו בנכסים להשקעה. עם זאת, השוק מתאים גם למשקיעים צעירים, שרוצים לקנות דירה למגורים בעתיד ומפחדים ממס הרכישה הגי-בוה שיצטרכו לשלם, במידה שירכשו אותה



תשואה גבוהה יותר

השקעה במשרדים עשויה להביא לתשואה גבוהה בהרבה בהשוואה להשקעה בדירות למגורים. בדיקה שערכה שמאית המקרקעין והמ-שפטנית נחמה בוגין העלתה כי בעוד תשואה של דירה מגיעה לכ-3.5% בממוצע, השקעה במשרדים יכולה להשיג תשואה כפולה של 7%-6.5%, ואף מעבר לכך במקרים של מת-חמי תעסוקה מבוקשים. "לצד התשואה הטובה יותר שמציעה השקעה במשרדים, כשמדובר במשרדים קטנים הם נמצאים בהישג ידם של משקיעים מהשורה, בעיקר בהשוואה למחירי הדירות למגורים. המשרדים היום נתפשים כאפיק נוח ללא מיסוי, ובינתיים גם הרחק מעיניו של שר האוצר."

איציק ברוך, בעלי קבוצת יובלים, שמחזיקה בקמפוס משרדים בפארק המדע בנס ציונה, מציין כי "מחירי ההשכרה המקובלים באזור עומדים על כ-65 שקל למ"ר, ובתחשיב זה התשואה המתקבלת מהשקעה במשרד עומדת

הגברת הרגולציה, חוסר הוודאות הקיים בשוק הדיור הישראלי, וכמובן גם המחירים הגבוהים של הדירות - כמעט ואין בנמצא דירות בפחות מ-1.5 מיליון שקל במרכז. לעומת זאת, בשוק המשרדים ניתן לרכוש משרדים בשטח של כ-80 מ"ר במחירים של 500-700 אלף שקל למשרד - משמע, שניתן לקנות במיליון שקל נכס להשקעה. גם היזמים וקבוצות הרכישה זיהו את המגמה הזו והתחילו לייצר עבור הרוכשים משרדים בשטחים קטנים, שהיו נדירים יותר בעבר; היום אנחנו רואים קומות שמחולקות מראש לעשר יחידות על ידי היזם. "התשואה המתקבלת ממשרדים גבוהה יותר מתשואה של דירה. כמובן שאם לוקחים מימון, אז התשואה על הכסף עולה אף יותר: הבנקים אוהבים את המשקיעים הקטנים, שיכולת החזר שלהם טובה, והיום אפשר לקבל על סוג הרכישות הזה משכנתא מבנק למשכנתאות לתקופות של 25-30 שנה, מה שפעם אי אפשר היה לקבל בנכסים מסחריים."

ערן לב, סמנכ"ל שיווק בקבוצת סופרין, העוסקת בייזום, בניהול ובהקמה של פרויקטים נדל"ניים למגורים, משרדים ומסחר, מונה יתרונות נוספים שיש להשקעה במשרד: "שוק המשרדים אינו סובל מרגולציה ממשלתית כמו שוק המגורים, ונשען על ביקוש והיצע נטו. גם מימון של תחום המשרדים הוא טכני יותר ואינו כפוף לרגולציה. במציאות שבה מחירי הנדל"ן למגורים נמצאים לרוב מעבר ליכולתם של רבים, מחיר מטר רבוע באזורי הביקוש יעלה כרבע מעלות של מ"ר למגורים, לכן רכישת נכס נדל"ני מניב אינה כל כך רחוקה מחלומם של משקיעים פוטנציאליים רבים. כמו כן, תקופת השכירות במשרדים הרבה יותר ארוכה מזירת מגורים, דבר המקנה למשכירים שקט לאורך זמן."

לדברי אורן גלזר, זכייין משותף באנגלו סכ-סון תל אביב, ומנכ"ל החטיבה המסחרית, "המ-שקיעים נדחקו משוק הדירות על רקע הירידה בשוויים, כתוצאה מתוכנית מחיר למשתכן,



פרויקט we של קבוצת סופרין וקבוצת וייס | צילום: יח"צ

דנה טוען כי "כלי הייצור של עוסק חופשי הוא המשרד שלו. התשואה על ההון הכי גבוהה לה שקעה היא תמיד על המכונה שלך במפעל. מנהל תמיד ישקיע הכי הרבה כסף על המכונה שלו כי היא יודעת לייצר לו הכי הרבה כסף על ההשקעה שלו. במקרה שלנו, רכישת משרד מספקת לאותו בעל עסק הזדמנות להשקיע במכונה שלו. "באלדר השקעות אנחנו מתכננים לבנות ולחלק לחלקים קטנים, כך שלאנשים תהיה אפשרות לרכוש יחידה מסחרית. זה הכי כדאי למי שרוצה לפתוח עסק לעצמו. אם ניקח לדוגמה זכיון פיצה, כשהוא ילך לאחד מה- קניונים הגדולים כדי לשכור 100 מ"ר לעסק שלו הוא יאכל מרורים: התחייבויות, ערבויות, חוסר גמישות וכדומה. בעסק שלך אתה אדון לעצמך. את התשואה הראשונית על הזכיונות הוא כבר ירוויח מהשימוש בנכס של עצמו. הזכיון לא יצטרך לשלם לגוף הגדול 150 שקל למ"ר על הסניף, אלא הכסף יכנס לעסק והוא יוכל להשקיע אותו בנכס הבא. למעשה, אותו זכיון יפעיל את אמצעי הייצור שלו כל הזמן

קטן הרוכש משרד למעשה יכול לנצל את ההון העצמי שלו באופן יעיל ומיטבי יותר. הכספים שנותרו לאותו בעל עסק בחברה מושקעים בנכס שבטוח משמש אותו. בעבר הוא היה צריך לשכור מאחת החברות הגדולות שטח, ומה הוא היה עושה עם הרווחים בסוף השנה? מחפש אפיקי השקעה שהיו עולים לו הרבה מאוד מבחינת מיסוי ועמלות. "השינוי שנוצר מיטבי עם בעל עסק קטן. בהשקעה במניות, למשל, החברה מחויבת לשלם מס על כל עליית ערך ולא רק במועד הפירעון כמו אדם פרטי. ברכישת משרד, לחב"ר נוצר יתרון כיוון והיא מחזיקה בנכס שערכו עולה, אבל לא חייבת במס עד למועד המימוש. שינוי התפיסה מאפשר לבעלי העסקים הקטנים לרוץ אחרי הזהב החדש - נכס מסחרי קטן. למה? כי אין הרבה כאלה וזה נכס ששומר על ערכו. כיום כל יום שמקים פרויקט כמעט ולא מוכר את השטחים, אלא משכיר, ואם החליט בכל זאת ללכת נגד הזרם, הוא משווק את המשרדים בלבד ומשאיר לעצמו את המסחר."

להביא בחשבון כי מחירי השכירות אינם עולים ביחס ישיר למחירי הרכישה כך שהתשואות יורדות, אך עדיין גבוהות בהשוואה למגורים. רכישת משרדים קטנים אופיינית לקבוצות רכישה, וכאן יש להזהיר את כל מי שמצטרף שיבדוק היטב את הקבוצה ואת מארגניה, ואת הבסיס החוקי והתכנוני לקידום הפרויקט. בקבוצת רכישה יש לשלם קודם כל את מחיר הקרקע, כך שהתשלום הראשון והמשמעותי שיכול להוות כ-40% ממחיר הנכס הגמור נעשה בשלב רכישת הקרקע, הרבה לפני שיש היתר בנייה. אין יזם שאחראי לעמידה בלוחות זמנים ובמחיר סופי, ולכן יש חשיבות עצומה לבחירת מארגן טוב ובעל מוניטין."

לדברי דנה, "המפתח להצלחה הוא ניהול קבוצת הרכישה חייבת כבר בראשית דרכה לקבוע את הקווים לניהול נכון של הבניין: תמהיל מאוזן, חלוקת חניות ויעילות של שטחים לתחזוקה. לכל זה דרוש יד מאוד מקצועית. בגופים הגדולים יש את זה, בקבוצות הרכישה זה בעיקר תלוי בחברה שמארגנת את הקבוצה בניסיון שלה."

עו"ד שוב מוסיף כי "יש חשיבות לבדיקת מארגני הקבוצה ולאייכות הבנייה, לבחינת המיקום המוצע ובמקרה של משרדים יש חשיבות גדולה גם למי שינהל את הבניין. ניהול נכון של הבניין חייב לכלול מיתוג של הנכס, ניהול ותחזוקה לאורך שנים, כדי למנוע ירידת ערך הנכס לאורך השנים. כל נושא הניהול והתחזוקה משמעותי לשמירת ערך הנכס הרבה יותר מאשר בנייה מגורים. דבר נוסף שמשקיעים צריכים להביא בחשבון הוא שברגע שהבניין יושלם ייצאו משרדים רבים לשכירות מבלי שיש מחיר אחיד כמו בחברות הגדולות, ואז זה יכול ליצור תחרות שתביא לירידת מחירים."

דנה, שניהל יותר ממיליון מ"ר כמנכ"ל לשעבר של איירפורט סיטי, מסביר כי "בעלי עסק

כשבבעלותם דירה ראשונה להשקעה. לכן, הם יכולים לרכוש נכס מסוג משרד להשקעה, וכך גם יהיו בעלי נכס להשקעה וגם ישמרו על הפטור ממס הרכישה.

"שוק השכירות למשרדים מתנהג בשונה משווקים אחרים - לפי היצע וביקוש. בבאר שבע למשל יש היצע נמוך מהביקוש בכל הנוגע למשרדים, בעיקר לגבי משרדים קטנים, ולכן נראה עלייה במחירי השכירות בעתיד הקרוב מאוד. לראיה, מחירי שכירות ממוצע חודשי למשרד בבאר שבע דומה מאוד לאזורים במרכז הארץ, דוגמת בני ברק, מה שמעיד על שוק עסקי פעיל, על ביקושים קשיחים ועל מחסור בשטחי משרדים להשכרה. כל אלה יחד יכולים להעיד או לנבא עליות מחירים עתידיות."

לדברי יו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי, "גם בשוק הנדל"ן המניב ניתן למצוא נכסים כדאיים להשקעה. היצע שוק המשרדים, במיוחד באזור המרכז, גדל בצורה קיצונית בשנה האחרונה. גם בפריפריה ישנם אזורים שבהם נצפית התעוררות ובניית פארקי תעסוקה על עשרות דונמים."

קבוצות הרכישה של נדל"ן משרדים

עו"ד שמואל שוב, שותף מנהל במשרד שוב ושות', מצייין כי "פעילות של קבוצת רכישה בתחום המשרדים היא בהחלט תוספת מעניינת לשוק, מכיוון שהיא פותחת פתח לרכישת משרדים בשטחים קטנים, למי שלא מעוניין לרכוש שטחים בבנייה המשרדים הגדולים ולשלם שכירות במשך שנים, וגם למשקיעים שרוצים לגוון את שוק ההשקעות שלהם". עו"ד ענת בירן מסבירה כי "חוק מיסוי דירה שלישיית, שקודם על ידי הממשלה, גרם למשקיעים רבים לעבור מההשקעות למגורים להשקעות בנדל"ן למשרדים. יש

חברות הנדל"ן למגורים גם נכנסות לתחום המשרדים

אלפי יחידות דיור בבנייה ובתכנון, עם פרויקטים פעילים ביישובים שונים, בהם ראשון לציון, יבנה, באר יעקב, אשקלון, ירושלים וראש העין, ובקרוב יפתחו פרויקטים בבאר שבע, בבת ים ובקריית מוצקין. תוכנית מחיר למשתכן הביאה לכך שאין יותר קרקעות לבנייה של פרויקטים רגילים. כחלק מחשיבה לטווח ארוך החלטנו לנתב את ההון של החברה לתחומי בנייה נוספים, וכיום אנחנו בוחנים הזדמנויות בתחומי הדיור להשכרה ונדל"ן מניב. "לפני כמה חודשים רכשנו קרקע מהמנהל בפארק העסקים אגמים בראשון לציון, ועליה אנו מתכננים להקים שני בניינים למשרדים ולמסחר. אנחנו מעריכים שהפוטנציאל של נדל"ן מניב במיקום הזה רב, שכן בשנים האחרונות רוצים עסקים לצאת מהדוחק, מהפקקים ומהמחירים של תל אביב והמרכז לאזורים סמוכים, וראשון לציון נותנת לכך מענה. פארק העסקים אגמים נהנה מנגישות גבוהה בזכות כניסות אליו הן מנתבי איילון והן מכביש 431."

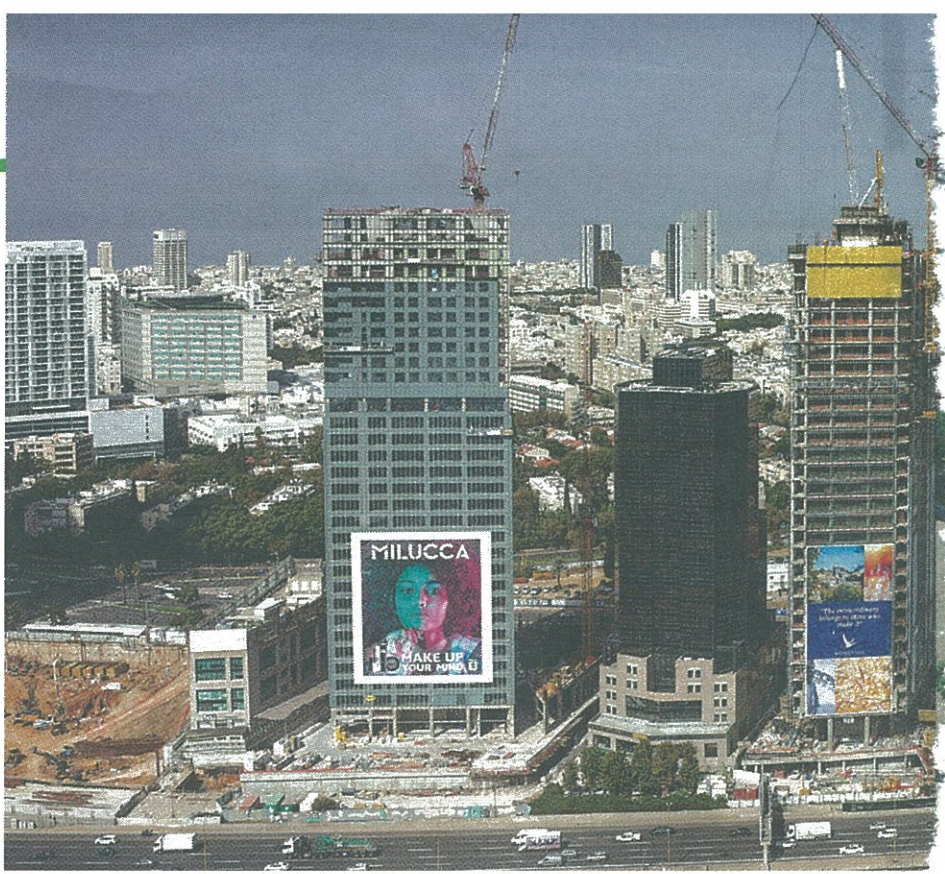
ליצירת כללי משחק מוסכמים וודאיים ולהפחתת המעורבות הממשלתית. לצערי זה עדיין לא קורה, וכדי לאזן את המשבר רים האלה, החלטנו לפתח תחומי פעילות נוספים."

למה דווקא משרדים?

"בתחום המסחר אנחנו כבר פעילים, בעיקר במרכזי מסחר שכונתיים הצמודים למתחמי המגורים שלנו. לכאורה יש בשוק המשרדים היצע גדול, אבל ניתוח של כלכלת ישראל הנמצאת בצמיחה, מביא אותנו למסקנה כי גם תחום המשרדים צפוי ליהנות מביקוש לאורך זמן, לכן החלטנו להיכנס גם לתחום מרכזי התעסוקה. כמנהגנו, אנחנו עושים זאת בהירות רבה ותוך חלוקת סיכונים עם שותפים. חשוב להדגיש, כי איננו יוצאים משוק המגורים, אך בתנאים הנוכחיים לא ניתן לשעבד את עתיד החברה רק למגורים."

לדברי סמנכ"לית חברת צרפתי שמעון, ורד צרפתי זבולון, "בשנים האחרונות אנחנו עוסקים בבנייה מסיבית בתחום המגורים, עם

"החלטנו להיכנס לתחום המשרדים, כדי לגוון את פעילות החברה ולאזן את החשיפה לתחום המגורים בלבד", מסביר מנכ"ל צמח המרמן חיים פייגלין. לפני כמה חודשים רכשה החברה, ביחד עם אורוקום אסטרטגיות, את אחזקותיה של קבוצת מצלאווי בחברת "אבן השהם", המחזיקה בזכויות במתחם כורזין בגבעתיים, בתמורה ל-83.5 מיליון שקל. לדברי פייגלין, "תחום זה נהנה מביקוש גולמי יציב, הנובע מהגידול באוכלוסיית המדינה. מנגד, סובל תחום הדיור מהתערבות פוליטית אגרסיבית, מחקיקה מפלה, מרגולציה עודפת, ממחסור בקרקע מתוכננת, ממיסוי עודף ומהתנגדויות רבות של השלטון המקומי וארגוני הסביבה לפיתוח פרויקטים. כל אלו גורמים לתנודות ואף למשברים אחת לכמה שנים. "אנחנו משוכנעים שענף המגורים ימשיך להיות יציב לטווח הארוך בישראל. עם זאת, כדי ששוק זה יתפקד, הוא זקוק ל'הצפה' בקרקע זמינה כפי שהובטח על ידי השר כחלון,



חיים פייגלין | צילום: יח"צ



רונון אילון | צילום: יח"צ



אורון גלור | צילום: יח"צ



ערן לב | צילום: רועי חבני

מענה לביקושים באיזור מודיעין

בעיר מודיעין-מכבים-רעות, קיים היום מחסור חמור בשטחי משרד. היום היצע המשרדים להשכרה 1/ או מכירה בעיר זעום עד לא קיים. יש הרבה פרויקטים בשלבי תכנון, אך הם במרחק של 3-4 שנים ממועדי האכלוס, מסביר עמיקם אורן, יו"ר קבוצת CPM. יוצא דופן הוא פרויקט המשרדים "אטריום 2" שנבנה בימים אלה, בלב הפארק הטכנולוגי של העיר (אזור התעשייה המערבי) וצפוי להתאכלס בתוך כשנה מהיום. הפרויקט הוא שותפות של שתיים מחברות הנדל"ן הוותיקות בארץ - חברת ויתניה וקבוצת CPM. שטח הפרויקט הכולל כ- 18,500 מ"ר.



פרויקט "אטריום 2" במודיעין | הדמיה: יח"צ

"העיר צומחת בקצב מטאורי והאוכלוסייה עתידה להכפיל את עצמה בשנים הקרובות. בנוסף לפוטנציאל המקומי, החברות הגדולות מאזור ירושלים, השפלה והמרכז מתחילות להכיר ביתרונות של מודיעין בכלל, והפארק הטכנולוגי בפרט, ואנחנו מרגישים היטב את הביקושים". מציין אורן. "המיקום האטרקטיבי של הפארק, בין ירושלים לתל-אביב, בקרבה לנתב"ג, לצד הגישה הנוחה אליו מכל הכבישים הראשיים - כביש 1, כביש 6, והכבישים 443 ו-431 והסביבה הירוקה העוטפת אותו, מציבים אותו כאחד מאזורי הביקוש הגבוהים במרכז. אני מאמין גדול באזור, לא מהיום, ואני בטוח שהתנופה הגדולה שלו תורגש בקרוב", מוסיף אורן. אורן אומר כי מחירי ההשכרה ינועו סביב ה-53 שקלים למ"ר מעטפת והשוכרים ייהנו מארנונה נמוכה משמעותית בהשוואה לאזורי תעסוקה אחרים במרכז שעומדת על 7-11 שקלים למ"ר - כתלות בשטח.

משתלם. במקרים שבהם המשרד עומד ריק, יש לזכור שעל בעל הנכס לשלם ארנונה גבוהה מארנונה למגורים באופן משמעותי, וכן עליו לשלם את דמי הניהול הגבוהים בדרך כלל מעלות ועד בית".

אחת הקבוצות הפעילות בתחום הנדל"ן המ"ר היא בן חיים-קלדס. מדובר בקבוצה העוסקת בנדל"ן מניב מזה עשור ומחזיקה בפרטפוליו נכסים המכיל אלפי מ"ר של מניבים. בקבוצה מציינים כי בשנה האחרונה מסתמנת מגמה בקרב משקיעי הנדל"ן להשקעה בנכסים מסודרים ומשרדים, כאלטרנטיבה להשקעה הנשחקת בדירות מגורים. לטענת ארוז בן חיים, "כמעט 20 שנה שלא נבנה בניין משרדים חדש במרכז ראשון לציון והצורך קיים. זיהינו את הפוטנציאל הטמון והשלמנו תכנון למשרדים ומסחר בהתאם לביקוש המסתמן בשוק. התשוואות במשרדים ומסחר גבוהות מנדל"ן למגורים והמשקיעים נהנים מקיזוז הוצאות, כמו מס רכישה, שכר טרחת עו"ד, הוצאות מימון, תחזוקה ופחת שנתית משווי הנכס כנגד ההכנסות".

ואולם רונון אילון, מנכ"ל רד בינת נכסים, דווקא מצייר תמונה פחות אופטימית: "השוק אכן מוצף היום במשרדים להשקעה, אבל מאוד חשוב שהמשקיעים יבינו שרכישה וניהול של משרד שונה מאוד מרכישה וניהול של דירה. התעסקות עם שוכרים שונה מהתעסקות עם חברות, שהן מן הסתם הרבה יותר מתוחכמות. כמו כן, ישנו הסיכון של משך הזמן שבו הנכס עומד ריק, שכן השוק המסחרי תנודתי יותר משוק המגורים. הסיכון הוא שאם המשרד יע" מוד ריק, למשקיע יש הוצאות של דמי אחזקה בבניין וארנונה עירונית (שכמובן משולמים על ידי השוכר אם יש כזה), בנוסף להחזרי משכנתא. כל אלו מכבידים מאוד ויכולים לגרום לתזרים שלילי משמעותי עבור המשקיע".

בעיה נוספת קיימת דווקא מהכיוון של החברות שבאות לשכור את שטח המשרדים, שכן מדובר בבניינים מרובי בעלים, וחברה גדולה שרוצה לדגמא לשכור ארבע קומות, צריכה לפעמים להתעסק עם כשמונה בעלים שונים".

ומאפשר לו להרוויח באותו הזמן". לדברי מסילתי, "לפני שרוכשים נכס המיועד למשרדים להשקעה כדאי לשים לב לכמה מגמות מרכזיות: בשנים האחרונות יש עלייה בשיעור המעסיקים המאפשרים לעובדיהם לעבוד מהבית ובכך חוסכים שטח נדל"ני רב. מצד שני יותר ויותר חברות בינלאומיות שמר"חיות את פעילותן בישראל, והן שוכרות אלפי מ"ר. אנו גם רואים פריחה של חללי עבודה ענ"קיים המשמשים את ציבור העצמאיים וחברות היי-טק גדולות, שמבינות את היתרון בעבודה צוות או תפקוד בסביבת עבודה על פני משרד ביתי. לכן, לפני שחותמים על העסקה כדאי לקחת אנשי מקצוע דוגמת שמאי, לבדוק את השטח ולאחר מכן לקבל החלטה מושכלת".

לא כל הנוצץ זהב

יתרון נוסף שמגביר את האטרקטיביות של רכישת משרדים הוא האפשרויות לקבלת הח"זי מס, אם הרכישה מתבצעת תחת כובע של חברה, אפשרות שכמעט אינה קיימת כשמדובר בדירה להשקעה. באופן זה אפשר להזדכות על המע"מ הגלום במחיר הרכישה של המשרד; לקבל החזרים על הרכיבת שמשלמים לבנק על המשכנתא, שנחשבת כהוצאה מוכרת; וישנו גם הפחת - ירידת ערך חשבונאית של הנכס, שמוגדרת באחוזים שנתיים בודדים, וגם עליהם ניתן לקבל החזרי מס.

נוסף על כך, הרווחים שיתקבלו מהשכרת המשרד יחייבו חברה בתשלום מס חברות, שעומד כיום על 26.5%, בעוד משקיע שרוכש משרד כאדם פרטי ישלם עליהם מס שולי גבוה יחסית שיכול להגיע למדרגת מס של כ-48%. משקיעים רבים, שאין בבעלותם חברה, פר"תחים תיק עוסק מורשה רק כדי לאפשר את מימוש ההטבות הללו.

עו"ד שוב מציין כי "יש להביא בחשבון שעל הכנסות ממשרד יש לשלם מס הכנסה, שלא כמו במגורים, אך מכיוון שהתשוואה על השכרת משרדים נעה לרוב בין 7% ל-8%, לעומת 3%-4% במגורים, במקרים רבים זה