

המחלקה הבינלאומית ניוזלטר נובמבר 2019

World Branch:



שטחי משרד מבוקשים באירלנד

שוק הנדל"ן המסחרי ובעיקר משרדים מתחמם באירלנד ובמיוחד בדבלין.

הנתונים מלמדים כי הדרשה לשטחי משרד עלתה בצורה חדה מרבעון שעבר. מדובר בעליה של 19% מן הרבעון האחרון וככל הנראה נובעת מעסקאות ענק של יותר מ-16,000 מ"ר לעומת 0 שכאלו ברבעון הקודם.

הביקוש צמוד להיצע ואף עולה עליו כאשר אחוז הנכסים הפנויים עומד על 7% ובמקומות שונים הנתון אף עומד על 5%.

תנופת הבניה נכנסת לתאוצה ומתכוננים להיבנות 1.8 מיליון מ"ר של שטח משרדים כאשר 81% מתוך זה רק בדבלין עצמה.

הברקזיט משפיע על שוק היוקרה בלונדון

הברקזיט בבריטניה ממשיך להשפיע על שוק הנדל"ן ובעיקר על נכסי יוקרה בלונדון.

בעוד שחוסר הוודאות בנוגע לברקזיט ויישומו גרמו להיסוס בקרב רוכשים, הביקוש לשכירות לנכסים יוקרתיים עלה. "אנשים למעשה ממתניים לראות איך הדברים יתנהלו ולמעשה מעדיפים לשכור מאשר להשקיע לטווח ארוך למקרה וירצו לצאת מן העסק." אומר תום סמית, ראש מחלקת שכירויות יוקרה במשרד תיווך גדול. באופן הגיוני קיימת עדיפות לגמישות והשאר אופציות פתוחות מאשר להתקבע על נכסים לטווח ארוך.

באופן טבעי עם הביקוש העולה ההיצע מצטמצם. מסי הנכסים היוקרתיים המוצעים להשכרה ירד ב 27% מהרבעון הזה בשנה שעברה. נתון זה יכול להעיד על תשואה גבוהה יותר (4% נתון גבוה ללונדון) למשקיעים בעלי נכסים שכאלה בשכונות המבוקשות כמו נוטינג היל וסיינט ג'ונס ווד בלונדון.

עליות מחירים ברחבי ארה"ב של נכסי מגורים

על פי דוחות של הרבעון השלישי של השנה, אשר בחן בתים בודדים (סינגל) ודירות בבניינים, המחיר הממוצע ליחידה עמד על \$270,000, עליה של 2.9% מהרבעון הקודם ועליה של 8.3 משנה שעברה.

ממוצע השנים של אחזקת נכס מגורים הגיע לשיא של 8.9 שנים, נתון כפול מהתקופה שלפני המשבר בשנת 2008.

המחיר הממוצע של בתים עלה ב-148 ערים מתוך 155, ורק 3 ערים מרכזיות הראו ירידה מחירים: קנזס סיטי, סן חוזה והרטפורד.

עסקאות מזומן היוו 24.3% מתוך כל עסקאות הסינגל פאמילי ודירות מגורים ברבעון השלישי, הנתון הנמוך ביותר מאז 2007.

עסקאות של מוסדיים (גופים שמבצעים מעל 10 עסקאות בשנה) היוו 3% מסך העסקאות הכללי, עליה מנתון של רבעון קודם - 2.3 אך זהה לשנה שעברה.

שכירות שטחי משרד עולה ברחבי העולם

על פי דוחות עד הכוללים את מרץ 2019, בעקבות צמיחה כלכלית, עליית משכורות והיצע מצומצם של שטחי משרד במקומות מרכזיים 85 שווקים מתוך 122 בעולם הראו עלייה במחירי שכירות של שטחי משרד.

אין שינוי בעשרת שווקים היקרים ביותר משנה שעברה והונג קונג ולונדון עדיין מובילות. מנהטן הראתה צמיחה רצינית והתמקמה במקום רביעי (הונג קונג חולשת עדיין על מקום ראשון ושלישי) ובייג'ינג אחרי מנהטן. את השווקים שהראו את העלייה הגבוהה ביותר משנה שעברה (עליה דו ספרתית) הובילו פורטו, קייפטאון, סינגפור, ובודפשט.

Main Office:

B.S.R Tower, 27 Floor. 1 Ben - Gurion Road, Bnei-Brak, 5120149

Tel. +972-3-7522722

Fax. +972-3-7522755

office@lalumlaw.co.il

Main Office - Eastern Europe:

Hlybochytska street, building 40, 4th floor, 402 office, Kiev, Ukraine, 04050

+380 (44) 299 55 88

lalumkiev@lalumlaw.co.il



www.lalumlaw.co.il



avraham lalum & co

World Branch:

Israel
Main Office

U.S.A

England

Germany

Ukraine
Main Office
Eastern Eurc

Bulgaria

Tanzania

Switzerland

Greece

Portugal

Rumania

Belgium

Georgia

Spain

Austria

Cyprus

שוק המלונאות בפריז חוזר למסלול

על פי הנתונים, מלונות בפריז הראו התאוששות ברבעון השני של השנה לאחר התחלה מגמגמת. בשנת 2018 העיר חוותה עליה של 10.8% בתשואה ממוצעת לחדר במלון. אולם, לקראת סוף השנה ותחילת 2019 מס' המבקרים ירד, ככל הנראה עקב הפגנות "האפודים הצהובים" המתמשכות בפריז. מס' המבקרים מהמזרח התיכון, אסיה ודרום אמריקה ירד ושיעור התשואה יחד איתו.

ברבעון השני של השנה חלה התאוששות במספר המבקרים בפריז ככל הנראה בעקבות הסלון האווירי וגביע העולם בכדורגל לנשים.

ב-5 שנים הקרובות צפויים להיבנות עוד 6,800 חדרים נוספים בבתי מלון, כ-8% מהכמות הנוכחית, כאשר מחצית מהם ממוחזר המרכז העיר. הפופולריות הנמשכת של פריז כיעד תיירותי לצד מרכז עסקים חשוב באירופה צפויים למלא את היצע הצפוי, אולם מלונות יוקרה ו-5 כוכבים ככל הנראה יספגו מכה, שכן מרבית החדרים הצפויים להיבנות הם בקטגוריה שלהם.

יחד עם זאת, פריז מראה שלאורך השנים שוק המלונאות יציב ובעל ביקוש קשיח, כאשר חודי הסתיו הם חודשים חזקים של העיר. בנוסף אליפות העולם בראגבי הצפויה להתקיים בעיר בשנת 2023 והאולימפיאדה בשנת 2024 צפויים להמשיך להזרים אורחים לעיר האורות למשך זמן.

שוק הנדלן בטוסקנה איטליה מבוקש על ידי זרים

השקעה בנדל"ן בחבל טוסקנה תמיד הייתה מעבר לעסקה פיננסית גם הגשמת חלום. חבל הארץ היפהפה היווה מוקד משיכה לתיירים וחובבי התרבות האיטלקית מאז ומעולם.

מאז שממשלת איטליה הנהיגה הטבות מס בשנת 2017, הפכו ההשקעות בטוסקנה לאטרקטיביות יותר עבור זרים והשלמת מסילת הרכבת בין פירנצה דרך לוקה ועד ורגיו הצפויה ב-2020 רק מחזקת את הטענה.

על פי יועצי נדל"ן מקומיים, לתחייה המחודשת בנכסים בטוסקנה אחראים בעיקר משקיעים זרים לרוב ממדינות המזרח התיכון, ארה"ב, אנגליה והודו אשר מגלים את ההתעניינות הגבוהה ביותר בחבל ארץ זה.

מספר הדיירים הזרים בטוסקנה ממשיך לעלות ונושק ל-100,000 בערים פירנצה, לוקה ופיזה, כאשר פירנצה מובילה את המספרים.

לרוב, המשקיעים הזרים מחפשים נכסים מוכנים ובמצב טוב אשר אינם דורשים שיפוץ או תיחזוק ברמה גבוהה. מרבית הנכסים המבוקשים הם במרחק שעה נסיעה משדה התעופה, דבר אשר מאפשר למשקיע להגיע למסי ימים לבקר בנכס, כל כמה זמן בנוחות ובקלות ולמשך תקופה קצרה. תמו הימים של חופשה בת חודש בטוסקנה, השוק היום נוטה לחופשות קצרות אך מפוזרות על פני השנה.

משכך המשקיע הממוצע יעדיף להשכיר את הנכס לכסות עלויות בזמן שאינו שוהה בו.

אנו, כמשרד עו"ד אשר מלווה עסקאות נדל"ן במעל 12 מדינות ברחבי העולם, יכולים להעיד כי מורגשת עלייה משמעותית בהיקף ההשקעות בחו"ל בקרב משקיעים ישראלים בעסקאות שונות ומגוונות.

חשוב להדגיש – לא עושים עסקה בחו"ל בלי משרד עו"ד בינלאומי עם התמחות במקרקעין, הייטק, דיני עבודה. כל משקיע זקוק לשירותיו של עורך דין נדלן המתמחה בעסקי מקרקעין במיוחד כאשר מדובר על עסקאות נדל"ן בחו"ל.

המשרד עורך ערב "נדל"ן על בר" עם מיטב המרצים בתחום נדל"ן בינלאומי – המפגש הבא יתקיים בחודש דצמבר, לשם השתתפות יש לשריין מקום במזכירות.

המסמך מורכב מידיעות המתפרסמות בעיתונות כשהוא מתורגם וערוך לעברית. אין להעתיק מתוך מסמך זה ללא קבלת רשות מפורשת מראש ובכתב.

Main Office:

B.S.R Tower, 27 Floor. 1 Ben - Gurion Road, Bnei-Brak, 5120149

Tel. +972-3-7522722

Fax. +972-3-7522755

office@lalumlaw.co.il

Main Office - Eastern Europe:

Hlybochytska street, building 40, 4th floor, 402 office, Kiev, Ukraine, 04050

+380 (44) 299 55 88

lalumki@lalumlaw.co.il



www.lalumlaw.co.il



avraham lalum & co