

האם המגמה
החיובית בשוק
המניות תימשך?
Sponsored



מהג'ונגל של בוליביה
לעולם היזמות:
הסיפור של ענבר



הטעות שהפילה את
טבע: אצל דן
זיסקינד זה לא היה



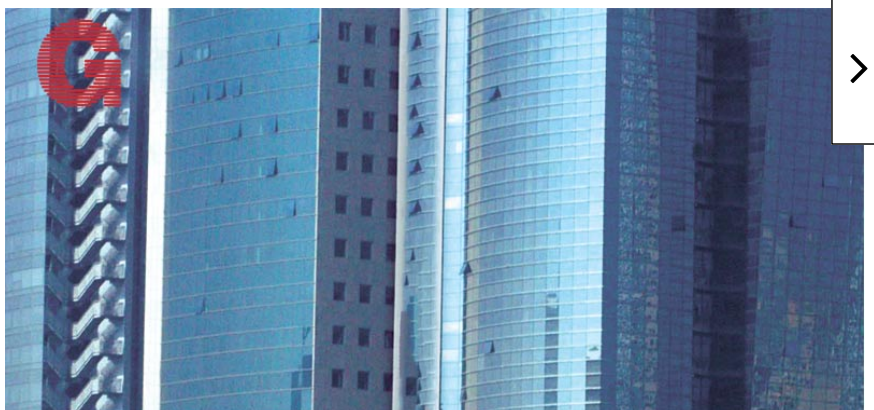
עמוד הבית < נדל"ן ותשתיות

מגדלי כחלון: משקיעי הנדל"ן הקטנים נוהרים למשרדים

אחרי העלאת מס הרכישה ויזמת מס דירה שלישית, החלו משקיעי הנדל"ן הקטנים לנהור אל הטרנד החדש: משרדים להשכרה ■ הסיכון גבוה? הם מעדיפים להסתכל על התשואה

18:53, 11/11/2017 הדס מגן

בניין משרדים מחירי משרדים נדל"ן מסחרי השכרה השקעות נדל"ן נושאים למעקב <<



מגדל משרדים / צילום: אבשלום שווי

Recommend 60 Share 71

פרק ראשון: המשקיעים

במשך כמה חודשים חיפש ש' אפיק השקעה נדל"ני לכסף הפנוי שברשותו, כמה מאות אלפי שקלים. מטבע הדברים, המחשבה הראשונית הייתה רכישת דירה, אך מהר מאוד הוא הבין שגם בפריפריה הוא יידרש לשלם לא פחות מ-800 אלף שקל, סכום שכדי להגיע אליו יידרש למשכנתא. ואם לא די בכך, מס הרכישה - למי שבבעלותו דירה אחרת - גבוה, והתשואה על ההשכרה נעה סביב ה-3%, וזאת בהנחה שאין קשיים במציאת שוכרים. הוא התעניין בקבוצות השקעה בנדל"ן, ובהמשך גם ברכישה בחו"ל, אך אלה לא קרצו לו. ואז שמע על האפשרות להשקיע ברכישת משרד. "כיום, בערים", הוא אומר, "יש מאות מטרים של משרדים קטנים, שהופכים להיות מבוקשים. המחיר באזור המרכז יכול לנוע סביב ה-300 אלף שקל, שזה הרבה פחות מההשקעה בדירה, עבור משרד של כ-20 מ"ר."

ש' רכש משרד בבניין ברחוב הראשי של רחובות, עיר מגוריו. בסכום כסף נוסף הוא שיפץ את המשרד - צבע, תיקונים, התקנת מטבחון, והשכיר אותו לשלוש שנים. אחרי קיזוז המסים, הוא נהנה מתשואה שנעה סביב ה-7%, ולאור הצלחת המהלך, הוא שוקל כעת לרכוש משרד נוסף, אולי ברחובות ואולי בתל-אביב.

מיכל שמש. בעלת העסק "חושבים זוגיות". התלבטה אם לרכוש משרד שימש את העסק



• אירועים קרובים במרכז •

מרכז גלובס לנדל"ן
האניברסיטה העברית בירושלים
בית הספר למנהל עסקים
המספר 1 של נדל"ן והשקעות



הכנס עכשיו
(www.m-globes.co.il)



הבניין והדירות עוברים מיד ליד: למה כל-כך הרבה פרויקטים של תמ"א 38 מחליפים יזם באמצע?

נדל"ן ותשתיות

בלחץ התושבים, עיריית ת"א תשכר את התוכנית לכיכר אתרים

נדל"ן ותשתיות





איך להכין נכון את העור לחורף?

גלובס מציג



הטון עולה: חילופי איומים בין צה"ל לג'יהאד האסלאמי



50 ק"מ לליטר: מכונית היברידית חדשה של אאודי נחתה בישראל

GlobesTV



לאתר וואלה!

איום על הוליווד: אולטימטום הארנקים של גל גדות
איך קוסמטיקאיות שומרות על העור שלהן בחורף?
עסיסית וצנועה: עוגה מנחמת לעונה הקרירה

הטעות שהפילה את טבע: אצל דן זיסקינד זה לא היה קורה

עמוד הבית



מהג'ונגל של בוליביה לעולם היזמות: הסיפור של ענבר כרמל

ליידי גלובס



תוכנית עסקית לכל פועל

ורד רמון-ריבלין



י-ם בתנופה תיירותית: הצצה ל-3 מלונות יוקרה חדשים בבירה

GlobesTV



מדוע עלה ערכם של אזורי מסחר ישנים?

גלובס מציג



משרד עבור העסק, שיאפשר לה גמישות בהתאמת המקום לצרכיה. היא רכשה משרד במערב ראשון לציון שיהיה מוכן בעוד כשנתיים. "זה עניין שהתלבטנו בו", היא מודה. "גם אם רכשתי משרד, אני תמיד יכולה להחליט שאני עוברת למקום אחר בשכירות, ומשכירה את המשרד שלי, אם כי בשוק המשרדים הסיכוי למצוא שוכר, נמוך יותר בהשוואה לדירה".

למה דווקא בראשון לציון?

קיראו עוד ב"גלובס"

- הטעות שהפילה את טבע: אצל דן זיסקינד זה לא היה קורה
- מהג'ונגל של בוליביה לעולם היזמות: הסיפור של ענבר כרמל
- תוכנית עסקית לכל פועל
- לא צריך מיליונים: כמה דרכים להשקיע בנדל"ן בלי הון עצמי גבוה

"אני מאוד מאמינה בראשון. זה נוח, יש חניה. ומלבד זה, ממה ששמעתי, יש היום בתל-אביב היצע מאוד גדול של משרדים, כך שיש לא מעט משרדים שעומדים ריקים".

עוד רוכשת היא ענת ברנר שטרנברג, שמאית מקרקעין מרחובות. במסגרת עבודתה היא נחשפה לעסקאות רבות לרכישת דירות באזור רמלה לוד, ולנסיקת המחירים וחיפשה אלטרנטיבה שתוכל לאפשר לעצמה. "במשרדים הקטנים", היא אומרת, "שיעור התשואה מאוד יפים. במיוחד במשרדים הקטנים, של בין 15-35 מ"ר. העלות פר מטר יחסית גבוהה, אבל העלות האבסולוטית נמוכה. תמורת 300-400 אלף שקל, אפשר לרכוש משרד". היא רכשה שני משרדים במרכז העיר ברחובות - האחד בן 17 מ"ר והשני, בן 28 מ"ר, והם מניבים לה תשואה של כ-8%, לפני מסים.

למרות ההשקעה היא מודה שמדי פעם היא שואלת את עצמה מה יהיה בעתיד: "הרי עם כל הקידמה, אנשים היום יכולים לבצע את כל העבודה מהבית. לא כולם, כמובן. הרופא אף פעם לא יקבל חולים בבית, וגם לא עורך דין פלילי. אך יש הרבה בעלי מקצועות חופשיים שיכולים לגמרי להתנהל מהבית. שלא לדבר על כל חללי העבודה המשותפים. כך שזו השקעה שהיא קצת 'טריקית'. אין לי מושג מה יהיה עם זה בעתיד, אך לנקודת הזמן הזו זה היה נכון מבחינתי".

"רכישת משרדים להשקעה, היא תופעה שהולכת וגדלה", אומר אורן גלזר, מנהל הח העסקית ומנכ"ל משותף באנגלו סכסון. "יותר ויותר משקיעים נכנסו ונכנסים להשקעה ברכישה של נדל"ן עסקי, לרוב משרדים, בשל הזמינות שיש בשוק. יש הרבה מאוד פרויקטים חדשים, שבמחצית מתוכם היזמים מחזיקים כנכס מניב והיתרה מיועדת למשקיעים, שלפחות חלקם מגיעים דרך קבוצות רכישה".

למה משקיעים רואים בזה אלטרנטיבה?

"מכמה סיבות. הראשונה היא הרגולציה בשוק המגורים, שנועדה לדחוק את המשקיעים משוק הדירות ובראש ובראשונה העלאת מס הרכישה ומס דירה שלישית. הסיבה השנייה היא מחירי הדירות שעלו. קשה מאוד היום לקנות במרכז דירה סבירה בסכום של עד מיליון שקל, והמשקיעים שלא רוצים להוציא יותר, מתקשים למצוא נכס איכותי. אם אתה רוצה דירה בסכומים כאלה, אתה צריך להתפשר על נכסים פחות טובים.

"השילוב הזה דחף למשרדים, וכיום גם יזמים וגם קבוצות רכישה מציעים את האופציה הזאת. תמורת מיליון שקל, אפשר לקנות משרד מכובד, נאמר בעלות של 7,500 שקל למ"ר. לוקחים בחשבון עלות של עוד 1,500 מ"ר על שיפוץ, ועדיין הגעת לסכום של 9,000 שקל למ"ר. זאת אומרת, משרד של 50-60 מ"ר במיליון שקל.

תוסיפי לזה את העובדה שאפשר לקבל מהבנקים הלוואות במימון של 65%, כלומר אתה צריך הון עצמי של 350 אלף שקל, שזה לא בשמיים". ומה התשואה?

"התשואה היום על דירת מגורים עומדת על 3%-2%. במשרדים התשואה עומדת על 7%. אומנם יש מיסוי כבר מהשקל הראשון (בהמשך), אך בנדל"ן מסחרי יש לך מגני מס: הריבית על ההלוואה מוכרת לצורכי מס, ויש פחת שמוכר לצורכי מס. גם אחרי המס, ההכנסה יכולה להגיע ליותר מפי 2 בהשוואה לדירות מגורים".

מדברים על עודפי היצע גדולים של משרדים שצפויים בשוק. מה אתה חושב על זה?

"יש פה חשיפה ויש פה סיכון מסוים. התפוסה בשוק המשרדים יודעת עליות ומורדות, אבל תמיד אפשר להוריד את המחיר, ועדיין שכר הדירה הוא גבוה יותר מאשר דירה.

"לגבי ההיצע: יש בנייה מאוד נרחבת של בנייני משרדים, והצפי זה שבשנתיים הקרובות ייצאו לאכלוס שטחי משרדים רבים ובטווח הקצר זה יכול ליצור עודפי היצע. הציפייה בשוק,



לרכישה, הוא יותר למשרדים קטנים שבהם יש יותר ביקוש מובנה. חשוב כמובן גם לראות איפה המשרדים ממוקמים, מה ההיצע באזור, מה איכות הבניין וכו'. ההיגיון אומר וההיסטוריה מוכיחה שהבניינים החדשים מושכרים בעודף עודף ההיצע נוצר בישנים".

מה פרופיל הרוכשים משרד להשקעה?

"הרבה מאוד בעלי עסקים קטנים או בינוניים, שקונים לעצמם משרד לעסק שלהם ולהשקעה עתידית".

פרק שני: המוכרים

באתר יד 2 יש לא מעט משרדים קטנים שמוצעים למכירה. בחרנו משרד של 15 מ"ר במגדל חדש המוקם באזור עזריאלי והתקשרנו לברר פרטים. המוכרים הם קבוצת יסודות נדל"ן, שרכשה רבע קומה במסגרת קבוצת רכישה וקעת משווקת למכירה כ-26 משרדים קטנים - מ-15 מ"ר עד 25 מ"ר - עם מטבח משותף וחדר ישיבות משותף.

הרוכש, הסבירו לנו, יקבל משרד מוגמר, כולל ריצוף חשמל ותשתית אינטרנט. דמי הניהול יעמדו על 17.5 שקל למ"ר, הארנונה תהיה 31 שקל למ"ר. יחד עם הוצאות חשמל ותשלום לוועד הפנימי של רוכשי המשרדים, זה מסתכם בכ-1,000 שקל לחודש למשרד. יש אפשרות לרכוש חניה בעלות של 200 אלף שקל בתוספת מע"מ, חניה שאותה ניתן להשכיר תמורת 1,300 שקל בחודש.

בשנה הראשונה, הוסיפו המוכרים, יש תשואה מובטחת של 10%. איך בדיוק? המוכרים מציעים עסקה לתקופה זו שתבטיח תשואה של 2,500 שקל על-ידי כך שישכירו במרוכז חלק נכבד מרבע הקומה האמורה.

שאלנו אם אחרי התקופה הזאת של השנה צפוי קושי בהשכרה. "כשמשכירים רבע קומה", נאמר לי, "יש סיכון לכך שהמשרד לא יאויש מיידית, אבל לגבי משרדים של 15 מ"ר, אין כמעט סיכון כזה, כי אין כמעט היצע של משרדים קטנים בת"א, כך שהביקוש גדול".

פרק שלישי: היזמים

היזם נחשון קיוויתי, הבעלים של חברת ב.ס.ר, בנה במהלך השנים בנייני משרדים רבים וכיום נמצא בשלבים האחרונים של בניית שני מגדלי אלון בתל-אביב (שאליהם גם אמר לעבור מערכת גלובס בעוד חודשים ספורים, ה' מ'). קיוויתי מזהה שכיום, יותר מבעבר התעניינות של אנשים פרטיים ברכישת משרדים להשקעה. "כשחוק מס דירה שלישית על השולחן", הוא אומר, "זיהינו תנועה יותר משמעותית בין משקיעים שרוכשים משרד ולא דירות".

למה זה עדיף בעיניך?

"נכס מסחרי יכול להניב תשואות מעל 8%, בעוד שבדירה התשואה עומדת על 2.5%-3%. הרבה מהמשקיעים בעבר, במיוחד כאלה שהשקיעו דרך קבוצות רכישה, ניצלו את הגאות במחירים ועשו אקזיטים שהניבו להם תשואות של מעל ל-80% במחיר הרכישה. בנכס מסחרי העניין קצת שונה. התשואות הן פעם אחת משכירות, שהיא 8% ומעלה, ופעם שנייה מאקזיט של מכירה. אני יכול לספר שאנשים קנו משרד במגדלי אלון במחירים של 8,800-9,200 שקל למ"ר, ומכרו באחרונה במחיר של מעל 15 אלף למ"ר. עכשיו, כשיש כבר טופס אכלוס למגדלים, המשרדים שם נמכרים במחירים של עד 17 אלף שקל למ"ר".

כמה משקיעים אתם רואים אצלכם?

"בפרויקט שלנו בפתח תקווה על ציר ז'בוטינסקי, ב.ס.ר סיטי, מצאנו שהרבה בעלי מקצועות חופשיים רכשו משרדים קטנים של עד 100 מ"ר לשימושם, אך כ-30% מהרוכשים הם אנשים פרטיים, שרכשו את זה לצורך השכרה.

ומה ביחס החשש שהמשרד יעמוד ריק וישרוף הון בארנונה, דמי תחזוקה וכו'?

מדברים על עודף משרדים במרכז.

"אני כבר שנים שומע על עודף של משרדים, ובמבחן המציאות אני לא רואה שזה קיים. אני יכול להגיד לך שגם דירות עומדות ריקות, וכשאת לוקחת בחשבון שבדירה את מקבלת תשואה של 2% בעוד שבמשרד את מקבלת 8%, ברור שעדיף להשקיע במשרד".

"אני מאמין גדול בשוק המשרדים למכירה", מוסיף היזם, איציק ברוך, הבעלים של חברת יובלים. "נכון להיום, עקב עליית מחירי הדירות, התשואה למשקיעים פחתה משמעותית. כיום זה 2%-3% בעוד שבמשרד התשואה היא בין 6% ל-7% וזו השקעה שהיא מאוד סולידית.

"עוד נקודה חשובה היא שמשקיעים שרוכשים דירה כפופים לרגולציה של בנק ישראל,

בן משה יציג היום
הצעתו באסיפה נוספת
של אג"ח אפריקה

שוק ההון

נחתמה עסקה: 11 סניפי
ניו-פארם נמכרו לאחים
ניסנוב

נח שוק וצרכנות

צפו: המתקן שיוקם
בנגב להפקת נפט

גלובס מציג

איום על הוליווד:
אולטימטום הארנקים
של גל גדות

הסיפור סביב התוכנית
שתעשה מהפכה במע'
החינוך בישראל

GlobesTV

"הפוליטיקאים חושבים
שאם יאשימו את
הקבלנים, יקבלו קולות"

נדל"ן ותשתיות

כמה כסף אנחנו
משלמים לרשויות
המקומיות כדי שישמרו
עלינו

נדל"ן ותשתיות

מנכ"ל משרד הפנים:
"הסכמי-הגג יהיו בכייה
לדורות"

נדל"ן ותשתיות



איך להשקיע בנדל"ן בלי הון עצמי גבוה?

גלובס מציג



האם המגמה החיובית בשוק המניות תימשך?

גלובס מציג



תמ"א 38: איך להתמודד עם הריסת הבניין?

גלובס מציג



וואלה!

צפייה ישירה חינם



שוד אמריקאי



הרדיפה אחרי מולי הארטלי



הסגת גבול

50% ממחיר הדירה. כשאנו רוכשים משרד להשקעה, אפשר לקבל מימון של 70%-80% משווי המשרד ולקוחות טובים יכולים לקבל גם 100% מימון".

ברוך משווק כעת פרויקט משרדים בפארק המדע בנס ציונה בשם יובלים קמפוס לעסקים, הכולל 4 מבנים בשטח של 32 אלף מ"ר ו-800 מקומות חניה. "אנחנו מוכרים משרדים של החל מ-50 מ"ר ויש משרדים ב-500-600 אלף שקל", הוא אומר, "כך שגם אם יש לך הון עצמי של 150 אלף שקל, זו השקעה אפשרית, השקעה שבסכומים אבסולוטיים היא יחסית נמוכה. מה עוד שהחלופות, כמו רכישת קרקע חקלאית שסיכויי ההפשרה שלה לא ידועים, או רכישת נכס נדל"ן בחו"ל, רחוק מהעין ועם תלות של ניהול בשלט רחוק - מסוכנות. במשרדים, הדבר הכי גרוע שעלול לקרות זה שיהיה שפל בשוק הישראלי ואז התשואה תהיה 4% ולא 8%. עדיין, זו תשואה כפולה מהתשואה מדירת מגורים".

ומה אתה אומר על הטענה שיש עודף במשרדים, ושזה יתבטא בקושי להשכיר?

"אנחנו מרגישים שקיים חוסר במשרדים קטנים. מרבית הבניינים שנבנים על-ידי חברות הנדל"ן הגדולות הם מבנים לצורכי השכרה ובשטחים גדולים, זיהינו נישא של הרבה מאוד בעלי מקצועות חופשיים שמעוניינים לרכוש משרדים קטנים לשימוש עצמי או להשכרה".

למה דווקא בנס ציונה?

"בפארק המדע לא בנו שנים רבות משרדים למכירה, ואנחנו מביאים מעין בשורה לבעלי העסקים הקטנים ולמשקיעים שמעוניינים ובשנה האחרונה מרגישים ביקושים גדולים מאוד".

פרק רביעי: המסים

אליאב עיני, שותף במעוף יועצי נדל"ן, אומר שגם הוא מרגיש את הגידול בביקוש לאור התשואה שמניבה ההשקעה. אלא שכדי ליהנות מהתשואה המקסימלית, אומר עיני, הרוכש צריך לפתוח חברה או עוסק מורשה, שכן בהשכרת משרד, בניגוד לדירת מגורים, ההכנסה מהשכירות מדווחת החל מהשקל הראשון.

"בואי נתחיל מהקנייה. על משרד את משלמת מע"מ ומס רכישה בגובה 6%, ואם את לא עוסק מורשה או חברה, לא תוכלי להתקזז על המע"מ ולא לקזז פחת והוצאות נוספות הארנונה במשרד מאוד יקרה, סביב ה-30 שקל למ"ר בתל-אביב. אם זה משרד של 100 מ"ר נטו, הארנונה מסתכמת בכ-3,000 שקל בחודש. אם יש לך דמי ניהול, מדובר בסביבות 18 שקל למ"ר במגדלים. כלומר, כשהמשרד לא מושכר, יש לו עלות כוללת שיכולה להסתכם בכ-5,000 שקל בחודש (למשרד של 100 מ"ר)".

"מעבר לזה, אחרי שרכשת את המשרד, אתה צריך להכין אותו עבור השוכר: רצפה, תקרה, חדרים, מחיצות וכו'. כאן מדובר בהשקעה נוספת. אם את מכינה אותו לצרכים של שוכר מסוים, את צריכה שהוא ישב אצלך לפרק זמן ארוך, כי לא תתחילי לשנות ולבצע התאמות בכל פעם מחדש, העלות גבוהה.

"בקיצור, זה לא מהלך שמתאים לכל אדם מן השורה. כשמתקשר אליי פנסיונר ורוצה לקנות משרד ב-800 אלף שקל, אני מסביר לו את המשמעות של זה: שזה מצריך ממנו תשלום מסים והתנהלות מול ר"ח; בשונה מהשכרת דירה, אתה לא יכול לקבל כסף מחברה שהשכרת לה ולא לדווח".

"המשקיע ברכישת משרד", משלים את ההסבר ר"ח שמוליק אלגרנטי, שותף במשרד ר"ח ויטה-אלגרנטי, "צריך לדעת שאין לו הטבות מס כפי שיש למשקיע בדירת מגורים. שם אתה פטור עד לדמי שכירות של כ-5,000 שקל בחודש, ואילו כשאנחנו משקיע במשרד, ההכנסה החודשית חייבת במס מהשקל הראשון.

"בנוסף, מי שמשקיע בדירת מגורים, אינו נדרש לפתוח תיק במס הכנסה ואילו המשקיע במשרד, נדרש לפתוח תיק אצל פקיד השומה ומנהל מע"מ ולהגיש דיווחים שוטפים. פתיחת התיק גם מביאה לחיכוך משמעותי יותר עם רשות המס ובכלל זאת הגשת דוח שנתי, הצהרת הון וכו', עניין שטומן בחובו עלויות נוספות מעבר למס על ההכנסה השוטפת. אגב, אפשר במקרים מסוימים לגלגל את חובת הדיווח למע"מ לשוכר, אך יש לקבל על כך אישור מראש ממנהל מע"מ".

"זה נכון", מאשר אורן גלר מאנגלו סכסון, "שברגע שאת קונה נכס עסקי, יש לך איזו התנהלות מול רשויות המס. ועדיין, ההכנסה היא גדולה יותר וההשקעה היא בגדר היכולת של משקיעים קטנים. ההתנהלות הכספית שמהלך כזה

ההתנהלות הזו, אפשר להסתפק במנהל חשבונות ששוכרים את שירותיו בכמה מאות שקלים, וזה לא מסובך כמו שזה נשמע".

"זה שווה את כאב הראש", מסכים שלומי, הרוכש. "אם אתה לא עוסק מורשה, תידרש לשלם מע"מ בעת הרכישה, כך שעל השקעה של 300 אלף שקל, תצטרך להוסיף 50 אלף שקל. זה לא סיפור, להפוך לעוסק מורשה. זה הרי לא עסק שיש בו הרבה פעילות: פעם בחודש נכנס צ'ק ופעם בשנה מגישים דו"ח".

פרשנות | דרור מרמור

אני לא יכול לשכוח את הטלפון שקיבלתי יום אחד מפנסיונר מפתח תקווה. עם היציאה לפנסיה, סיפר לי בקול שבור, הוא קנה משרד של כמה מאות מטרים בעיר, "שהבטיחו לי דמי קיום מכובדים על בסיס חודשי לעת זקנה". אלוי הוא התקשר יממה לאחר שהמעקלים הגיעו אל ביתו ונטלו את הטלוויזיה, מול נכדיו שהיו אותה עת בדירה.

מי שקונה נדל"ן, בפרט כשמדובר בנכס מניב כמו משרד, מדחיק את העובדה שהשקעה נדל"נית מבטיחה אומנם לתת פירות, אך יודעת גם לנגוס מהקרן. אחזקת משרד ריק של 300 מ"ר בפתח תקווה יכולה להגיע ל-15 אלף שקל בחודש ארנונה ודמי ניהול (דירה ריקה, אם וכאשר, עולה כמובן הרבה פחות), בלי לקחת בחשבון גם את עלות המשכנתא שנלקחה לצורך הרכישה. לפנסיונר שאיתו דיברתי הספיקו כמה חודשים כאלה כדי שיגיעו אנשי ההוצאה לפועל.

בשורה התחתונה, כדאי להאמין למבחן התשואה של השוק. אם משרד מציע 8%-7% ודירה 3%-4%, תאמינו שיש לכך סיבה טובה. שוק המגורים הישראלי נהנה מביקוש של יותר מ-50 אלף זוגות שמתחתנים פה בכל שנה, וכמעט 200 אלף תינוקות שנולדו ויצטרכו 100 אלף דירות לשנה בעוד 2 עשורים, בעוד ששוק המשרדים מתנהל באי ודאות. לא רק בגלל עוד מיליון מ"ר משרדים חדשים שיצטרפו אליו בשנים הקרובות, בגוש דן לבדו (מחציתם נבנית על-ידי קבוצות רכישה), ולא רק בגלל ששוק המשרדים מתנהל בקורלציה למצב הכלכלה העדין במדינה ובכלל, אלא בגלל שדור הצעירים כבר בחר לעבוד מחללים משותפים או מהדירה בבית, והוא לא בהכרח צריך משרד כמו פעם. תמיד יהיו ענקיות כמו פייסבוק, אמזון או גוגל? קחו בחשבון שהן בחיים לא ישכרו מכם משרד (בגלל ההיקף, בגלל הגמישות, בגלל הסטנדרטים ועוד). וכשיגיעו זמנים קשים, ואנחנו עוד זוכרים כן בעבר, כדאי גם לקחת בחשבון שאתם עשויים להשכיר את המשרד כמעט בחינם, רק להיפטר מהארנונה לעירייה. ואם אתם לא תעשו זאת, אז ההוא מהמשרד ליד - כשמבקוצת רכישה אין סנטימנטים או מחיר אחיד וכל דאלים גבר - יקפוץ על המציאה.

ואגב, אם אתם כל-כך מאמינים באופק ובהזדמנות שמציע שוק המשרדים (ומחפשים מה לעזאזל אפשר לקנות בשוק הנדל"ן בישראל בפחות ממיליון שקל), תמיד אפשר לקנות בבורסה מניות של חברות ענק ישראליות שמשכירות משרדים ומפזרות את השקעתן. בדרך תשלמו אומנם גם את שכרו של המנכ"ל ועוד, אבל לא תצטרכו רואה חשבון שיכין לכם דוח למס הכנסה וגם לעולם לא תפסידו יותר מסכום ההשקעה.

המשרד במספרים

- מס רכישה: 6%

- מע"מ: הרכישה חייבת במע"מ

- מחיר משרד קטן: 12,000-25,000 שקל למ"ר

- ארנונה (ת"א): כ-30 שקל למ"ר

- דמי ניהול: 15-20 שקל למ"ר

- תשואה: 6%-10% (לפני מס)

שתפו כתבה

Recommend 60

Share

גלובס מציג האם יש בכלל דבר כזה תמ"א 38/1?

גלובס חכרזים כל המכרזים, כל ההזדמנויות באתר חכם אחד <<

כתובת הדוא"ל שלך

מחירי הדירות

קבלו ניוזלטר

הרשמה

אחרינו ברשתות