

ניתוח כלכלי אישי לעסקת נדל"ן – Propdo SWOT

כללי

ניתוח עסקה לרכישת דירת 2 חדרים ברחוב [REDACTED] שכונת התקווה, תל-אביב. מועד עריכת הדו"ח: יוני 2020.

הניתוח שלהלן מתייחס לנקודות הבאות:

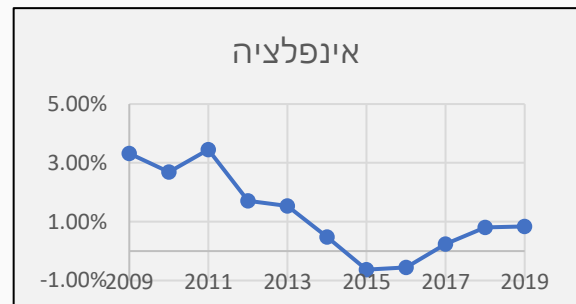
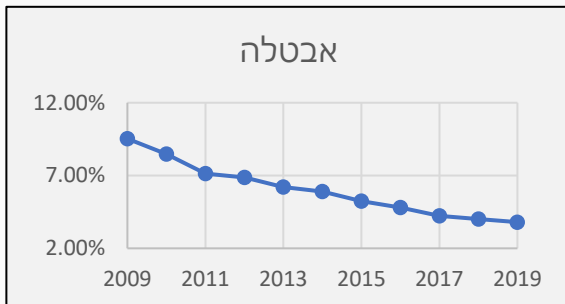
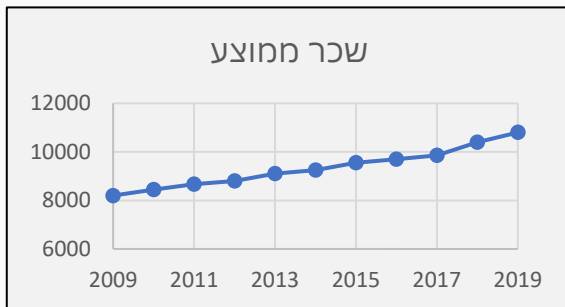
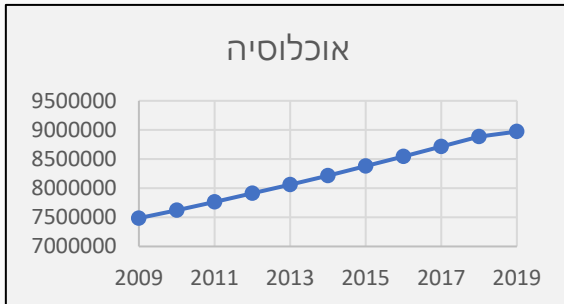
- הסבר ברור ופשוט של העסקה והמשמעויות שלה
- ניתוח כלכלי, ניתוח שוק הנדל"ן והיבטי רגולציה
- התאמת העסקה לשוק, איכות העסקה, יחס תשואה-סיכון
- התאמת העסקה לצרכי המשקיע
- ניתוח SWOT (חוזקות, חולשות, הזדמנויות וסיכונים)
- פילוח סיכויי וסיכוני העסקה בטבלאות דירוג
- ניתוח רגישות
- בחינה השוואתית למחיר הנכס
- דגלים אדומים

הניתוח נשען על מערך ה-Data Analytics של Propdo, המבוסס על הון אנושי איכותי, מערך DATA עמוק ועשרות שנות ניסיון ביזמות נדל"ן בארץ ובחו"ל של מיטב המומחים מבית [קבוצת דוראל](#).

ניתן להזמין דו"ח לניתוח עסקאות בארץ או בחו"ל, למגורים או להשקעה, לרכישת דירה או להשקעה בקרן, בשווקים הבאים: ישראל, ארה"ב, אנגליה, יוון, קפריסין, פורטוגל, ספרד, פולין, אוקראינה, גיאורגיה ורומניה.

להזמנת דו"ח אישי: <https://swot.propdo.com/he/>

כלכלת ישראל



עד לתחילת משבר הקורונה, ישראל נהנתה מהמצב הכלכלי הטוב ביותר בתולדותיה, עם צמיחה רב-שנתית בכל הפרמטרים המאקרו-כלכליים המרכזיים. ישראל נמצאת בתנופת פיתוח כלכלית אדירה, במיוחד בגזרה הטכנולוגית, ומאופיינת בחדירה של משקיעים זרים רבים לשוק המקומי. הדבר תורם לצמצום הולך וגדל בשיעור האבטלה, יצירת שפע של מקורות תעסוקה ופיתוח מערכי מסחר, שירותים, ייצור וטכנולוגיה. המטבע הישראלי נחשב לאחד המטבעות החזקים והיציבים כלכלית בכל רחבי העולם, והוא נמצא בעלייה רב-שנתית עקבית, תוך היחלשות מטבעות מקבילים רבים, דוגמת הדולר, הליש"ט, האירו והיין. האוכלוסיה בישראל נמצאת אף היא במגמת צמיחה רב-שנתית עקבית, הבולטת לחיוב בהשוואה בינלאומית, ובפרט למדינות החברות ב-OECD המאופיינות בדרך כלל בקיטון אוכלוסיה. כיום מתגוררים במדינה כ-9 מיליון אזרחים, וקצב צמיחת האוכלוסיה צפוי להמשיך במגמת הצמיחה גם בשנים הקרובות.

התוצר המקומי הגולמי (GDP) בישראל צומח באופן עקבי במהלך השנים האחרונות בשיעורים מרשימים. על-פי רוב התחזיות, כלכלת ישראל תוסיף לצמוח גם בשנים הבאות, וזאת למעט בשנת 2020, אשר במהלכה צפויה כלכלת ישראל לחוות מיתון ואף צמיחה שלילית, עקב משבר הקורונה. במהלך העשור האחרון צמח גם התמ"ג לנפש (GDP per capita) בישראל מכ-\$27,700 בשנת 2009 לכ-\$42,800 בשנת 2019, המשקף עלייה מרשימה של כ-55%. גם התוצר המקומי הגולמי לנפש המתואם לכוח הצריכה (GDP per capita, PPP) צומח בישראל באופן עקבי ומוביל לשיפור ניכר ברמת החיים של תושבי המדינה.

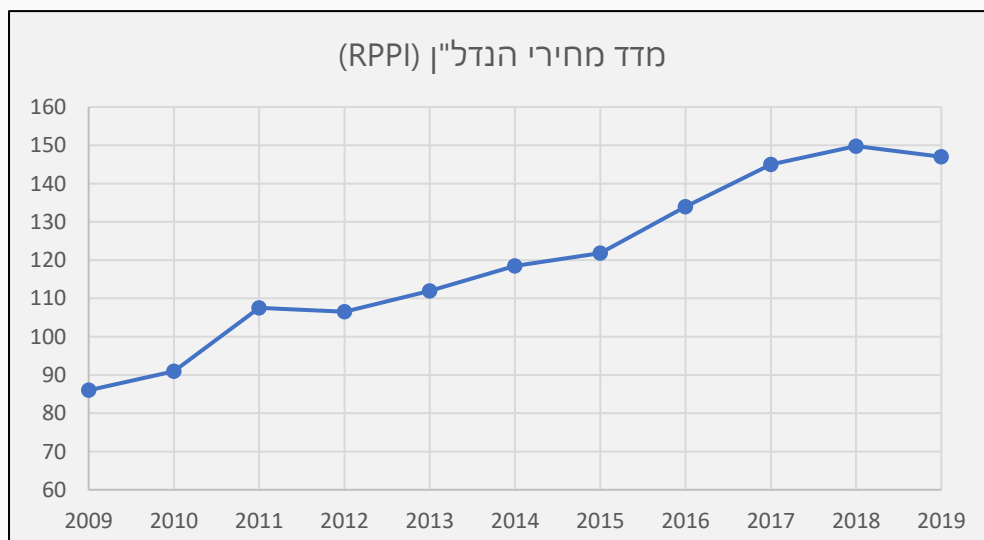
עד לתחילת משבר הקורונה עמד שיעור האבטלה בישראל על השיעורים הנמוכים ביותר בתולדותיה (כ-3.7%-3.9%). צמיחה עקבית נרשמה גם בגזרת השכר הממוצע והחציוני במשק. צמיחת הכלכלה הישראלית ניכרת גם בדירוג האשראי על החוב החיצוני של המדינה, העומד נכון להיום על A+ בדירוג Fitch, A1 בדירוג Moody's ו-AA- בדירוג S&P. דירוגים אלה מסמנים את כלכלת ישראל ככלכלה יציבה ואיתנה מבחינה פיננסית, בשורה אחת עם מדינות כמו דרום קוריאה, בלגיה, צ'כיה, פולין והמדינות הבלטיות (אסטוניה, ליטא, לטביה). יחד עם זאת, יצוין כי על אף נתוני המאקרו-כלכלה המרשימים של מדינת ישראל, במרוצת השנים האחרונות גדל והעמיק החוב הממשלתי, אשר החרף עוד יותר עקב משבר הקורונה.

אם כן, ישראל חווה צמיחה כלכלית משמעותית בכל הפרמטרים המרכזיים, ועל-פי רוב ההערכות והתחזיות, נראה כי מגמה זו צפויה להימשך.

שוק הנדל"ן

שוק הנדל"ן בישראל נמצא במגמת צמיחה רב-שנתית עקבית שהתמתנה בשנים 2018-2019, אך נראה כי צפויה להימשך גם בשנים הבאות (למעט תקופת הזמן המיידית בעקבות משבר הקורונה). עליות המחירים נגרמות, בין היתר, עקב מחסור משמעותי בהיצע, שמקורו ב:

- ← עודף בירוקרטיה תכנונית;
- ← עודף רגולציה על ענף הבניה;
- ← מיעוט הפשרת קרקעות בבעלות המדינה;
- ← תשתיות אורבניות ותחבורתיות לקויות המונעות בניה לגובה והגדלת הצפיפות במרכזי הערים.



בצד הביקוש, נשען שוק הנדל"ן למגורים בישראל על ביקוש איתן וקשיח באופן יחסי, המורכב מזוגות ומשפחות צעירות, משפרי דיור ומשקיעים, לרבות משקיעים זרים. מגמה זו התגברה בעשור האחרון עקב שיעורי ריבית בנקאית הולכים וקטנים המעודדים נטילת משכנתאות ומגדילים ביקושי השקעה בנדל"ן כאלטרנטיבה לפקדונות בנקאיים. הדבר נתמך בשיעור גבוה של כ-66% מגורים בבעלות (לעומת כ-33% מגורים בשכירות) בישראל, המייצר ביקושים עקביים ונמשכים לרכישת נדל"ן למגורים.

בניגוד לשוק הנדל"ן למגורים, שוק הנדל"ן המסחרי (Commercial) מאופיין בעלויות מתונות יחסית בעשור האחרון במחירי הנכסים, אף שרווחיות הענף, הרווחים התפעוליים (NOI) ושיעורי התפוסה צמחו. הסבר אפשרי לפער בין צמיחת שוק הנדל"ן למגורים לשוק הנדל"ן המסחרי הוא בקצב התכנון המוגבר שנשען על החלטת ועדות מקומיות המתעדפות שטחי מסחר על-פני שטחי מגורים משיקולי הכנסות מארנונה. בעקבות זאת, שוק הנדל"ן המסחרי חווה בשנים האחרונות היצף בניה משמעותי הכולל עשרות פרויקטים מסחריים חדשים, פיתוח שטחי מסחר חדשים וריבוי שטחי השכרה.

שוק הנדל"ן הקמעונאי (Retail) החל לחוות בשנים האחרונות ירידה (גלובלית) ברווחיות, המיוחסת בעיקרה למהפכת הסחר המקוון (E-Commerce), עם ירידה בביקושים לשטחי מסחר במיוחד בקניונים ובמרכזים מסחריים גדולים.

שכונת התקווה

- ← רוב הדירות בשכונה הן דירות קטנות בנות 2 חדרים;
- ← רוב הנכסים בשכונה לא רשומים בטאבו בבעלות בלעדית על שם ספציפי (מושע);
- ← כ-50% מתושבי שכונת התקווה אינם אזרחים ישראלים, החיים בדירת קטנות ומחלוקות;
- ← ברחובות השכונה נראית בשנים האחרונות נוכחות גוברת של צעירים בוהמיאניים;
- ← לא נראית בשכונה פעילות יזמית משמעותית עקב התב"ע הנמוכה של השכונה. הפעילות היזמית בשכונה מסתכמת בפעילות של יוזמה פרטית של שחקנים קטנים;
- ← תחנות עתידיות של הקו הסגול של הרכבת הקלה צפויה להשביח את ערך הנכסים בחלק הצפוני של השכונה
- ← הגישה מחלק הדרומי של השכונה לנתיבי איילון טובה מאד;
- ← מחירי הנדל"ן בשכונה עלה ב-5 השנים האחרונות ב-20%, זאת ביחס למחירי הנדל"ן בעיר תל אביב כולה, שעלו בשיעור של 14.5%;
- ← מחירי השכירות הממוצעים לדירת שלושה חדרים בשכונה עומדים נכון להיום על כ-4,500 ש"ח בחודש, זאת לעומת כ-4,350 ש"ח בחודש המקביל בשנה שעברה.

כללי

להבדיל משכונת כפר שלם ויד אליהו הסמוכות – שמתאימות באופיין בעיקר למשפחות ולזוגות – שכונת התקווה היא הפוטנציאל של צעירי העיר. סמטאות צרות, ציר מסחר מרכזי רחב, שוק, עירוב שימושים, קרבה יחסית לתחנת הרכבת ותנועה ערה – כל אלה משווים לשכונה נופך עירוני תוסס.

מי שיסתובב בסמטאות השכונה לא יוכל לפספס את הדמיון (באזורים מסוימים) לשכונות ותיקות דוגמת כרם התימנים. רוב הדירות בשכונה הן דירות קטנות בבניינים נמוכים של עד 3 קומות, אך יש בנמצא גם בתים פרטיים ודו-משפחתיים. הנכסים בנויים בצפיפות גבוהה מאד, וקווי הבניין (הצידיים כמו גם הקדמיים והאחוריים) צרים ולעיתים לא קיימים. הבניה בשכונה, שעיקרה נעשתה בשנות ה-50, מאופיינת בחריגות בניה ואלתורים אחרים ועל רבים מהנכסים מרחף צו הריסה.

בשכונה מרכז קהילתי (בית דני) ובו פעילויות רבות בתחומים שונים – חינוך, תרבות, אמנויות, יצירה, ספורט, מוסיקה ומחול. בשולי השכונה ניצב האצטדיון הותיק של קבוצת בני יהודה המקומית, שמשמש מאז עברה הקבוצה לשחק באצטדיון בלומפילד ביפו כמגרש האימונים של קבוצת הבוגרים וכמגרשן הביתי של קבוצות מחלקת הנוער. ברחוב חנוך, ממש במרכז השכונה, ממוקם סטודיו למשחק יורם לוינשטיין ולאחרונה הוקמו לצדו מעונות סטודנטים ובהם 35 יחידות דיור במבנה מעוצב וחדשני.

אחד המוקדים המרכזיים בשכונה (המהווה מטרד ללא מעט תושבים שחיים בסמיכות) הוא שוק התקווה. בעוד קרנם של שווקים ברחבי הארץ הולכת ודועכת, שוק התקווה הוא שוק תוסס ומשגשג, בעיקר בסופי השבוע אך גם בימי חול. באחת מסמטאות השוק נפתחו לפני כשנה שני בתי קפה / פאבים במטרה לענות על צרכי התושבים הצעירים בשכונה, אך בינתיים אחד מהם נסגר ולא נרשמה התעוררות משמעותית של האזור.

באופן עקרוני ניתן לומר כי צידה המזרחי של השכונה (בין הרחובות אצ"ל לשכונות בית יעקב ונוה צה"ל) הוא השקט והמפותח יותר, ואילו צידו המערבי מוזנח יותר ומפותח פחות, בין היתר עקב הקרבה לשוק. יחד עם זאת, האזור המערבי נגיש יותר למרכז העיר דרך גשר ההגנה והחיבור ממנו לשכונת נווה שאנן טבעי יותר.

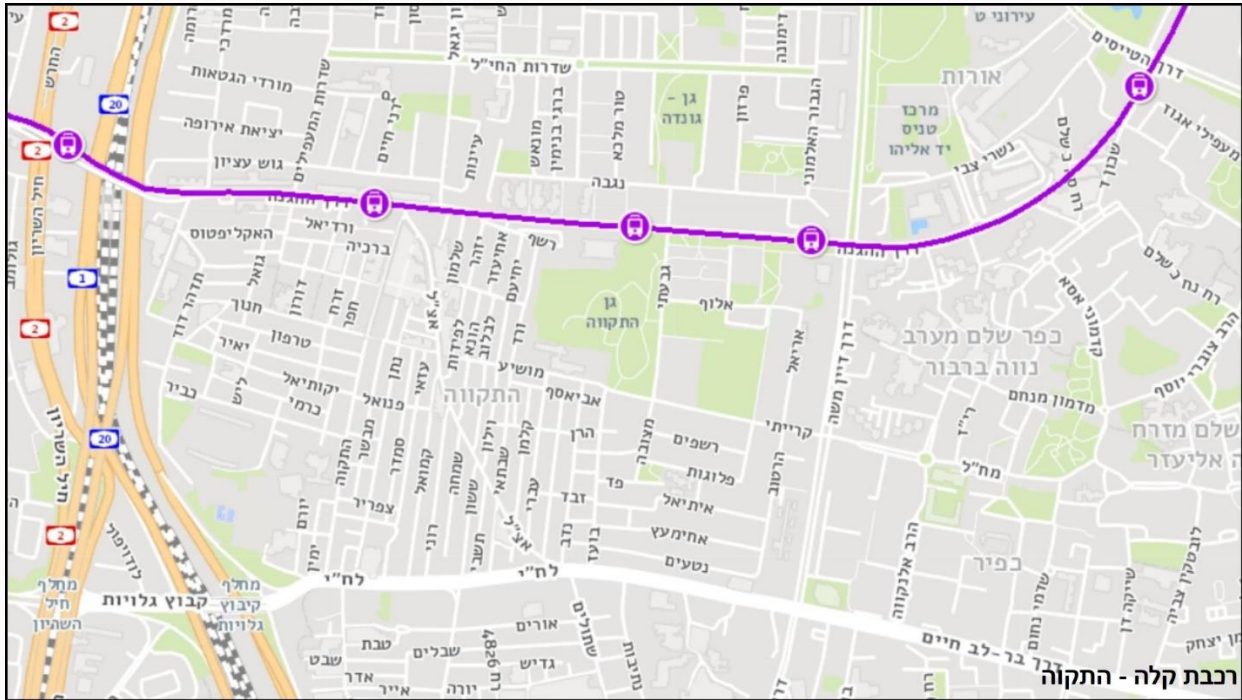
מיקום ונגישות

שכונת התקווה (ושתיים מארבע 'אחיותיה הקטנות' – בית יעקב ונווה צה"ל) גובלות בדרך משה דיין ממזרח, דרך לח"י מדרום, דרך ההגנה מצפון ונתיבי איילון ממערב. ברמת השכונות, השכונה גובלת בכפר שלם ממזרח, יד אליהו מצפון ועזרא והארגזים (שתי 'אחיות קטנות' נוספות) מדרום.

הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לחבר למרכז העיר את שכונת התקווה. שתי התחנות שעתידות לשרת את התושבים באזור צפויות להיפתח בשנת 2026, והן פרושות לאורך דרך ההגנה, בגבול שבין שכונת התקווה ליד אליהו. הנגישות לתחנות הרכבת הקלה טובה בעיקר לתושבים בחלקה הצפוני של שכונת התקווה ולתושבים בחלקה הדרומי של יד אליהו, ולמעשה מפספסות את רוב התושבים בשתי שכונות. תחנת מטרו עתידית לא צפויה לקום בשכונה עצמה, אלא בשוליה המערביים, בתחנת רכבת ההגנה.

בעוד שבחודשים האחרונים החליטה עיריית תל אביב ועיריות אחרות נוספות להרים את הכפפה ולנקוט פעולות שסללו את הדרך להפעלת תחבורה ציבורית בשבת, בשכונת התקווה פועל מזה שנים קו 16 שמחבר את התושבים עם מרכז העיר – בשבתות כבימי חול – במתכונת של מונית שירות. קו 4 יוצא אף הוא ממסוף הטייסים ומחבר את תושבי השכונה למרכז העסקים של העיר.

מהשכונה גישה נוחה יחסית למחלף קיבוץ גלויות בנתיבי איילון, וכן לדרך ההגנה ולחלקו הדרומי של רחוב יגאל אלון.



- מקרא**
- רשת קווי מתע"ן
 - קווי מטרו
 - M1
 - M2
 - M3
 - קווי רכבת קלה
 - רכבת ישראל
 - תחנות מעבר
 - מסוף תח"צ

תכניות עתידיות ואתגרים תכנוניים

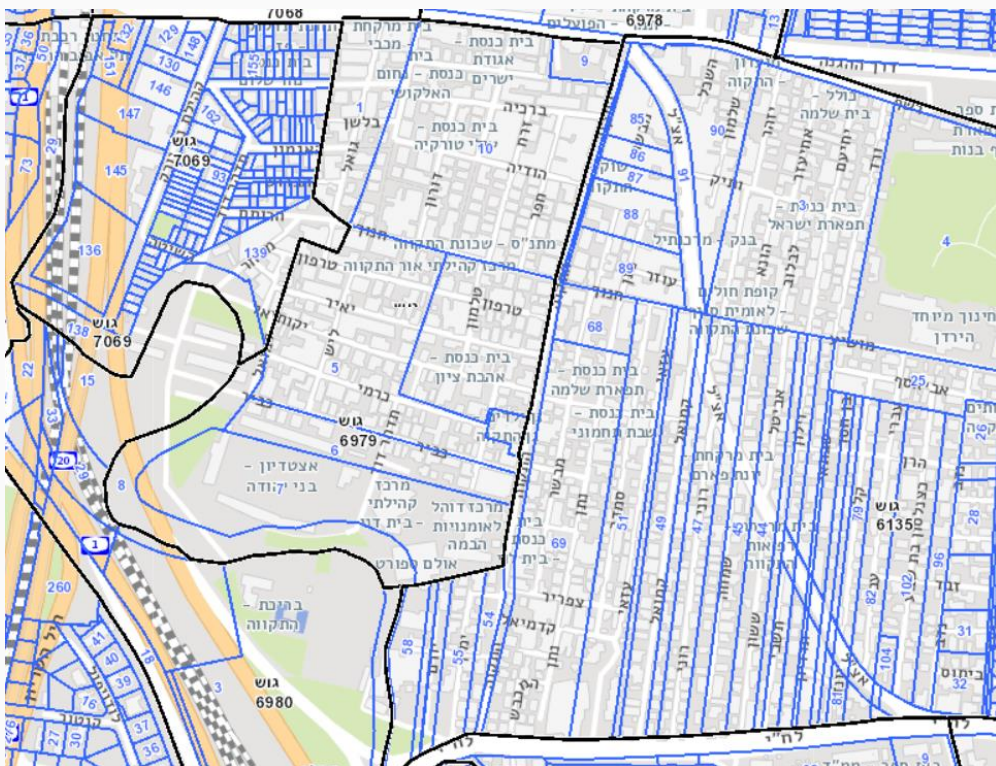
התב"ע הנמוכה של השכונה וכן בעיות ברישום הזכויות הקנייניות בנכסים (יוזכר תחת 'אתגרים') מרחיקות בשלב זה יזמים רבים, ולפיכך רוב הבניינים בשכונה נותרו כפי שנבנו בשנות ה-50. התחדשות המבנים בשכונה מסתכמת ביוזמות פרטיות של יזמים קטנים ובעלי מגרשים או בניינים ישנים שמבקשים להקים או לשפץ את הבניינים בהתאמה.

בשל היעדר פעילות יזמית משמעותית בשכונה, עתידה מבחינה נדל"נית טהורה מורכב מעט לחיזוי. יחד עם זאת יצוין כי ניצנים של תהליך ג'נטריפיקציה מתון מורגש ברחובות, אך לא ברור אם הדבר משקף טרנד שעתידי לשטוף את השכונה.

לצד היתרונות האורבניים של השכונה, לתקווה אתגרים רבים. ראשית, מדובר בשכונה שהפכה בשנים האחרונות לשכונת מהגרים; בעיקר מאפריקה, אך גם מאסיה וממזרח אירופה. מרבית המהגרים ששטפו את רחובות השכונה גרים בדירות מחולקות קטנטנות שחלקן אינן ראויות למגורים. ככלל, ניתן לומר שכ-50% מתושבי השכונה היום אינם אזרחים ישראלים. כמו כן, בתי הספר באזור מדורגים בדירוג נמוך, השכונה צפופה ומלבד גן התקוה חסרים בה שטחים ירוקים פתוחים.

נקודה בעייתית נוספת היא היעדר פרצלציה בחלקים נרחבים של השכונה, ובמילים אחרות – 'מושע'. רוב הנכסים בשכונה אינם רשומים בטאבו על שם בעליהם באופן בלעדי בשל חלוקה בעייתית לחלקות והיעדר חלוקה לתתי חלקות. הבעלות ברוב המכריע של הנכסים בשכונה היא בעלות משותפת בחלקות גדולות, תוך קבלת זכות בחלק יחסי מהחלקה במעמד הרכישה והרישום. הדבר גוזר בעיות בקבלת משכנתא או בהיקף המשכנתא, סכנת הפקעה (או לחילופין אובדן של הדירה במתכונת שבה נרכשה) במסגרת תהליך של חלוקה מחדש ובעיות נוספות אחרות המאפיינות רישום משותף.

תוכניות שונות של עיריית תל אביב מתייחסות לבעיית הרישום ועתידות לפתור אותה במסגרת הליכי פרצלציה נרחבים, אך הדבר עלול להשפיע כאמור על בעלי הנכסים בשכונה – לחיוב (עליית ערך כתוצאה מהסדרה) ולשלילה (סכנת הפקעה או אובדן זכויות ויתרונות אחרים). בתמונה המצורפת מטה ניתן לראות את החלוקה הבעייתית בשכונה (בכחול – חלקות).



ההשקעה

העסקה בבסיס ניתוח זה היא רכישת דירת 2 חד' ברחוב [REDACTED] בשכונת התקווה, תל-אביב.

מאפייני הדירה

שטח הדירה	47.8 מ"ר (בתוספת 4.93 מ"ר מרפסת)
חדרים	2
קומה	2 (מתוך 3)
שנת בניה	1952
מחיר הדירה	1,230,000 ש"ח
מחיר למ"ר	25,732 ש"ח

תשואה שוטפת (Cap)

דירוג תשואת ה-Cap					תשואת Cap (נטו)	תשואת Cap (ברוטו)	שכירות למ"ר (ברוטו)	מחיר כולל למ"ר	שטח (מ"ר)
5	4	3	2	1	3.19%	3.49%	75	25,732	47.8

תשואת Cap (Capitalization Rate) היא תשואת השכירות של הנכס (תשואה "פירותית") שמתקבלת על-ידי חלוקת דמי השכירות המקובלים למ"ר (ברוטו או נטו, לפי העניין) בסך עלות ההשקעה למ"ר.

במעבר מתשואת Cap ברוטו לתשואת Cap נטו בהשקעה זו נדרש לקחת בחשבון את ההוצאות הבאות:

- תפוסה:**

- מומלץ להניח תפוסה שאינה מלאה לטובת הכנת מודל שמרני. תחת תנאי שוק השכירות בישראל, ובמיוחד בעיר תל-אביב, וכך גם הדבר לגבי שכונת התקווה, התפוסה בדירות להשכרה שואפת ל-100%.

- אף על פי כן, מומלץ להניח תפוסה בשיעור של 95.8% (11.5 חודשים מתוך 12) מטעמי זהירות.

- תחזוקה וניהול:**

- בבניה ישנה מהסוג הנדון בבנין בשכונת התקווה שנבנה בשנת 1952, ניתן להניח הוצאות תחזוקה שוטפות בגין נזקי תשתית, צבע, רטיבות וכיו"ב בהיקף שנתי של כ-2,000 ש"ח בממוצע.

- מיסוי:**

- ממסך צרכי המזמין עולה כי בבעלות המזמין אין דירות נוספות להשקעה בישראל.
- דמי השכירות בהשקעה זו נמוכים מסכום המקסימום לקבלת פטור ממיסוי הכנסות שכ"ד, ומכאן שלא צפוי תשלום מס הכנסה מהכנסות שכר הדירה לאורך תקופת ההשקעה.

- ככל שהמזמין ירכוש דירות מגורים נוספות להשקעה, וסך הכנסותיו משכר דירה יעלה על 5,100 ש"ח בחודש, יידרש לדווח על הכנסותיו ולשלם מס בהתאם.
- על בסיס נתונים אלו, ניתן להסיק **תשואת Cap נטו בשיעור של כ-3.19%**.

דירוג תשואת ה-Cap (4/5) נקבע ע"ב הפרמטרים הבאים:

- בהסתכלות רחבה על האלטרנטיבות להשקעות נדל"ן בארץ בסכומי כניסה דומים, ניתן לומר כי מדובר בתשואת שכירות מעט מעל לממוצע.
- בנוסף, יש לקחת בחשבון כי:
 - ביחס לאזור ביקוש בגוש דן, ותשואות במרכז תל-אביב בפרט, מדובר בתשואות שכירות גבוהה;
 - ביחס לרמות הסיכון באזור לעומת אזורים שבהם ניתן להפיק תשואות גבוהות יותר, מדובר בתשואה מתגמלת.
 - כפי שיפורט להלן הפוטנציאל לעליית הערך ההוני באזור גבוה יחסית, ומכאן שתשואת ה-Cap שניה במעלה ותשואת ה-IRR של ההשקעה משמעותית יותר.
 - כדאי לבחון אפשרות לחלוקת הנכס (חוקית, תכנונית) לתתי-יחידות על-מנת להגדיל את תשואת ה-Cap. מדובר בפרקטיקה נהוגה מאוד באזור, בפרט בשכונת התקווה.

תשואת IRR שנתית ומודל עסקי

מנתוני המזמין עולה כי לטובת הרכישה המזמין מעוניין ליטול משכנתא בשיעור של כ-50% הכוללת החזר חודשי בהיקף שאינו עולה על שכר הדירה שצפוי להתקבל בהשקעתו. להלן מודל עסקי לרכישת הדירה באמצעות מינוף בנקאי, תחת התנאים שנמסרו על-ידי המזמין.

1,230,000	מחיר הדירה
50%	שיעור משכנתא
615,000	הון עצמי
8,740	עלויות עו"ד, רישום, אגרות
0	עלויות תיווך
0	מס רכישה
3,600	שכר דירה חודשי
95.8%	תפוסה שנתית
2,000	הוצאות תחזוקה שנתיות
8	תקופת השקעה
4.00%	שיעור עליית ערך שנתי
0.00%	שיעור מס שכ"ד
0.00%	שיעור מס שבח

שנה	0	1	2	3	4	5	6	7	8
השקעה (הון עצמי)	-623,740	0	0	0	0	0	0	0	0
דמי שכירות	0	43,200	43,200	43,200	43,200	43,200	43,200	43,200	43,200
הפחתת העודד תפוסה	0	-1,814	-1,814	-1,814	-1,814	-1,814	-1,814	-1,814	-1,814
הוצאות תחזוקה וניהול	0	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000
החזר משכנתא	0	-37,800	-37,800	-37,800	-37,800	-37,800	-37,800	-37,800	-37,800
מס הבכנה משכירות	0	0	0	0	0	0	0	0	0
החזר השקעה + רווחי מימוש	0	0	0	0	0	0	0	0	1,068,340
מס שבח	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	-623,740	1,586	1,586	1,586	1,586	1,586	1,586	1,586	1,069,926

IRR (נטו) 7.16%

הנחות שנלקחו בכניית המודל:

- ההשקעה כוללת עלויות משפטיות נלוות לעסקה בהיקף של 8,740 ש"ח.
- תקופת ההשקעה היא 8 שנים בהתאם לתכנית האישית כפי שפורטה במסמך צרכי המזמין.
- עליית ערך שוקית שנתית בשיעור של 4% לשנה. הערכה זו מבוססת על:
 - עליית ערך שוקית רב-שנתית רוחבית בעשור האחרון בשיעורים שבין 3%-ל-12%;
 - התמתנות עליית הערך בשנים האחרונות;
 - הערכה בדבר המשך עליית ערך רב-שנתית באזורי הביקוש;
 - מאפייני שכונת התקווה בתל-אביב ביחס לשכונות מרכז העיר.
- המודל נשען על הנתונים שהוצגו במסמך צרכי המזמין, בדבר העדר חבות במס הכנסה משכ"ד, מס רכישה ומס שבח.

ניתוח רגישות לתשואת IRR

שינוי שכר דירה בפועל/עליית ערך שנתית	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
0%	3.69%	3.85%	4.01%	4.17%	4.33%	4.49%	4.65%	4.81%	4.97%
1%	4.47%	4.63%	4.79%	4.95%	5.10%	5.26%	5.42%	5.58%	5.73%
2%	5.26%	5.42%	5.57%	5.73%	5.88%	6.04%	6.20%	6.35%	6.51%
3%	6.06%	6.21%	6.36%	6.52%	6.67%	6.83%	6.98%	7.13%	7.29%
4%	6.86%	7.01%	7.06%	7.09%	7.16%	7.32%	7.67%	7.82%	8.08%
5%	7.67%	7.82%	7.97%	8.12%	8.27%	8.42%	8.57%	8.72%	8.87%
6%	8.49%	8.64%	8.79%	8.93%	9.08%	9.23%	9.38%	9.53%	9.68%
7%	9.31%	9.46%	9.61%	9.75%	9.90%	10.05%	10.19%	10.34%	10.49%
8%	10.14%	10.29%	10.44%	10.58%	10.73%	10.87%	11.02%	11.16%	11.30%
9%	10.98%	11.13%	11.27%	11.41%	11.56%	11.70%	11.84%	11.99%	12.13%

ניתוח מחירים בסביבת הנכס

להלן פילוח מחירים מקובל לנכסים דומים בסביבת הנכס, ביחס למחיר הנכס (ש"ח למ"ר)

טווח נמוך תחתון לסביבת הנכס	טווח סביר לסביבת הנכס	טווח גבוה עליון לסביבת הנכס
18,000	23,500	30,000
		מחיר הנכס

אפיון ההשקעה

הערות	דירוג					קריטריון
	5	4	3	2	1	
	5	4	3	2	1	התאמת הנכס לסביבה
	5	4	3	2	1	התאמת ההשקעה לשוק
הנכס מעט יקר מן הממוצע באזור (ממוצע באזור כ-23,500 ש"ח למ"ר)	5	4	3	2	1	התאמת המחירים לשוק
על אף תדמית השכונה בקרב הציבור הכללי, מבחינה נדל"נית מדובר בהשקעה שאינה בעלת סיכונים עודפים לאזור	5	4	3	2	1	התאמת הנכס לרמות הסיכון הממוצעת באזור
בהשוואה כלל ארצית, מדובר בהשקעה מעט יותר מסוכנת מהממוצע	5	4	3	2	1	התאמת הנכס לרמות הסיכון הממוצעת במדינה
תחת עודפי הביקוש הקיימים בתל-אביב, לרבות בשכונת התקווה, לא קיים צפי לקשיים באיתור שוכרים לדירה מסוג זה בשכונה	5	4	3	2	1	יכולת איתור שוכרים לנכס אל מול התחרות בשוק
ההשקעה מאופיינת בסיכוי עודף לעליית ערך (כשל פוטנציאל לא ממומש בשכונת התקווה), לצד סיכונים	5	4	3	2	1	איכות ההשקעה בהשוואה להשקעות בעיר
רובע חלש באופן יחסי מבחינה סוציאקונומית, איכות השוכרים בהתאם	5	4	3	2	1	איכות אוכלוסיית השוכרים באזור
נכס במושע (יחסי שיתוף) כפי שיפורט להלן	5	4	3	2	1	מידת מורכבות ההשקעה

W

חולשות

- מחיר מעט גבוה לממוצע באזור
- איכות השוכרים נמוכה מן הממוצע בעיר
- אזורים מסוימים בסביבת הנכס טרם עברו פיתוח תשתיתי ראוי
- אוכלוסייה גדולה של אזרחים שאינם ישראלים בסביבת הנכס
- פיזור נמוך, תלות בנכס ספציפי

דירוג חולשות

5	4	3	2	1
---	---	---	---	---

S

חוזקות

- עיר מרכזית ומפותחת
- שוק שכירות דינאמי ומתפקד, המאופיין בעודפי ביקוש
- דירה קטנה התואמת את שטח הדירות המקובל בשוק המקומי
- עלויות ניהול, תפעול ומיסוי מינימליות
- כלכלה יציבה ומתפתחת בקצב מהיר

דירוג חוזקות

5	4	3	2	1
---	---	---	---	---

סיכונים

- קשיים אפשריים בקבלת משכנתא בתנאי מימון נוחים עקב רישום במושע
- סיכון הפקעה במעמד רישום הזכויות במסגרת הליך פרצלציה
- נזקי מיתון והשפעות רוחב בעקבות משבר הקורונה
- קהל היעד המקומי עלול להיות מושפע בממוצע יותר מהמיתון האפשרי
- סיכוני נזקים תשתיתיים ומבניים בעקבות גיל המבנה

דירוג סיכונים

5	4	3	2	1
---	---	---	---	---

T

הזדמנויות

- שכונה שטרם מימשה את מלוא הפוטנציאל הטמון בה
- אפשרות לעליית ערך משמעותית עם השלמת תהליך פרצלציה בשכונה
- השקעה עירונית ברובע דרום-מזרח העיר
- תהליך כניסה וחדירה של צעירים ממרכז העיר תל-אביב אל השכונה והתפתחות אורבנית
- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי על ציר ההגנה בצפון שכונת התקווה. אחת התחנות צפויה להיבנות במרחק של כ-170 מ' מהנכס

דירוג הזדמנויות

5	4	3	2	1
---	---	---	---	---

O

פילוח מרכיבי הסיכון

דירוג הסיכון (1- גבוה 5- נמוך)					מידת השפעה	הסתברות התממשות	סיכון
5	4	3	2	1	גבוהה	10%	ירידת ערך שוקית
5	4	3	2	1	בינונית	40%	נזקים מבניים ותשתיתיים
5	4	3	2	1	נמוכה	10%	קשיי השכרה
5	4	3	2	1	בינונית	15%	קשיי גביה
5	4	3	2	1	בינונית	25%	מיתון כללי עקב הקורונה
5	4	3	2	1	נמוכה	10%	מורכבות ניהול ההשקעה
5	4	3	2	1	גבוהה	20%	סיכונים בעלות ורישום

התאמת התשואה לרמות הסיכון

התאמת התשואה לרמות הסיכון של ההשקעה				
5	4	3	2	1

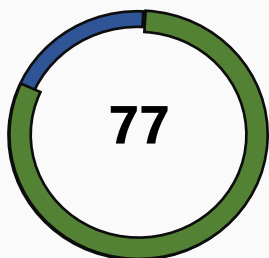
דגלים אדומים

- אין דגלים אדומים בהשקעה וכנגד הסיכונים הקיימים, נדרש לבצע ניהול סיכונים.

דגלים כתומים

- קיים חשש מכניסה להשקעה בשוק זה בעיתוי של חוסר ודאות במהלך או סמוך לאחר סיום משבר הקורונה בהתחשב בהשלכות הכלכליות. הדבר הערה זו תקפה לגבי כל השקעה בכל אפיק בימים אלה.
- בעיית הרישום במושע הנה בעלת פוטנציאל סיכון עודף ביחס לשוק. כנגד סיכון עודף זה, מומלץ להיוועץ בעו"ד מומחה בעל ניסיון בעסקאות מסוג זה בשכונת התקווה.

דירוג ההשקעה



- על בסיס נתוני העסקה, אנו מדרגים את איכות ההשקעה בציון **77/100**.
- משמעות הדירוג: השקעה זו מוערכת על-ידנו כהשקעה איכותית באופן יחסי, בעלת רמות סיכון נמוכות ברמה כלל-ארצית ובהשוואה לשוק עצמו. מרבית הסיכונים הגלומים בהשקעה ניתנים לניהול סיכונים.

הבהרה

- מסמך זה אינו מהווה ייעוץ משפטי ו/או שומת מקרקעין ו/או ייעוץ מס ואיננו מהווה תחליף עבורם.