

עסקת נדל"ן ענקית בראשל"צ

18 דונם ב"מתחם האלף" בראשון לציון נרכשו ב־893 מיליון שקל

הרוכשות: החברות "עמרם אברהם" ו"שי חי אחזקות" ■ מחיר דירה במתחם כ־4 מיליון שקל



מתחם האלף ראשון לציון. הדמיה: טוסם הדמיות

רכישה (1.2 מיליארד שקל כולל מיסים אלה). בפרויקטים צפויות לקום 450 יחידות דיור ו־7,100 מ"ר של שטחי מסחר.

בעוד פרויקט "מתחם האלף" נמצא כיום רק בראשית בנייתו, נמכרו בו כבר מספר לא מבוטל של דירות בנות 5 חדרים, במחירים של למעלה מ־4.5 מיליון שקלים, ומדובר במחירי "פרי סיל". עקב הביקוש הצפוי ובשל מחיר הקרקע הלא מבוטל, נראה כי מחירי הדירות במתחם צפויות להגיע, ואף לעבור, את ה־40,000 שקלים למטר מרובע.

לדברי עו"ד יוזוק, אל המתחם לוטשות עיניים חברות מרכזיות במשק, מתחומי ההייטק, המלונות, אות, התקשורת והבנקאות, אשר הביעו עניין ברכישת שטחי מסחר בו. חברות אלה מתכוננות להעביר את פעילותן אל המתחם, ולצאת ממרכז תל אביב.

"עמרם אברהם" היא מחברות הנדל"ן הצומח חות בישראל, ואין ספק שאנו רואים בכניסתה של החברה לשוק ההון אבן־דרך משמעותית, שתסייע לחברה להמשיך את צמיחתה ותקנה לה נגישות למקור מימון חשוב נוסף, אומר נועם גרייף, מנכ"ל חברת "עמרם אברהם". "אנו רואים בהיענות הגבוהה להנפקת איגרות החוב הבעת אמון מצד ציבור המשקיעים, ובכוונתנו להעמיק את שיתוף הפעולה עם שוק ההון בשנים הקרובות".

"במקביל, השלמנו החודש מספר עסקאות משמעותיות, כשהבולטת בהן היא במתחם האלף בראשון לציון. עסקה זו היא דוגמה נוספת לקפיצת המדרגה שביצעה החברה בשנים האחרונות, ואנו ממשיכים לפעול לאיתור עסקאות נוספות שימשיכו למצב את החברה כשחקנית מובילה בשוק הנדל"ן בישראל ויסייעו לנו גם לייצר ערך משמעותי כבר בעתיד הנראה לעין", דברי גרייף.

מכירת קרקע בראשון לציון במיליארד שקלים, מחיר מוערך למטר מרובע של לא פחות מ־40 אלף שקל לדירה, ודירות שנמכרות על הנייר במעל 4 מיליון שקלים - אלה המספרים שרצים בימים אלה בחברת עורכי הדין יוזוק מלכין ושות', המייצגת את חברות הנדל"ן, "עמרם אברהם" ו"שי חי אחזקות" במתחם האלף בראשון לציון.

"עמרם אברהם" ו"שי חי אחזקות" זכו לאחרונה בשלושה מכרזי ענק אותם פרסמה עיריית ראשון לציון, במסגרת "מתחם האלף", פרויקט הנדל"ן עצום הממדים שלה, הקם בימים אלה במערב העיר, בסמוך למתחם הסופרלנד.

על פי תכנון עיריית ראשון לציון, "מתחם האלף" יכלול מגדלי משרדים, מסחר ומגורים - על שטח עצום, הצפוי להכיל כ־100,000 מקומות עבודה. אם התחזיות לא תתבדנה, צפוי המתחם להפוך למרכז העסקים הגדול ביותר בישראל, ולעקוף בתוך כך את מתחם הבורסה ברמת גן, אזור תעשייה רמת החייל ואחרים.

עו"ד עמנואל יוזוק, אשר מלווה את העסקה, מעיד כי חברות נדל"ן רבות מנסות לתפוס אחיזה בקרקעות של "מתחם האלף" אשר הפך לשם החם ביותר בתחום הנדל"ן בארץ, לאור מיקומו האסטרטגי, עירוב השימושים הצפוי להיות בו, והתכנון המרהיב אותו מובילים עיריית ראשון לציון ומינהלת המתחם. "מדובר בתמהיל שטרם נראה בארץ ומי שחולף במקום יכול לחוש את הפוטנציאל העצום הנצבר בו. לא בכדי חברות רבות כבר בחרו לעקור אל המתחם, כאשר תושלם בנייתו", אומר עו"ד יוזוק.

שטח הקרקע שעליו נערך המכרז כולל 18 דונם. הקרקע עליה מוקמים שלושת הפרויקטים נמכרה בכ־890 מיליון שקלים לפני מע"מ ומס

מחתנים? שימו לב לדירוג האשראי

בתקופת חתונות, עקב חוסר מודעות, קיימות טעויות רבות המשפיעות באופן שלילי על דירוג האשראי, וחשוב לדעת אותן ולהתייחס אליהן בהתאם ■ וגם כיצד ניתן להשתמש בקרן השתלמות בלי לפדות אותה

נחום ברוק

אחד הדברים המשפיעים באופן ישיר על הוצאות החתונה הינן עלויות מימון ההלוואות. סיפר לי חבר שחיתן את בתו: "קצת אחרי החתונה פניתי לבנק לבקש הלוואה לצורך מימון הוצאות החתונה. להפתעתי עלות האשראי על ההלוואה הייתה גבוהה משמעותית מבדיקה שערכתי באותו בנק 4 חודשים קודם, ימים ספורים לפני האירוסין. כאשר שאלתי את פקיד הבנק לפרש הדבר, הוא הצביע על דירוג האשראי שלנו שירד דרסטית בחודשים האלו".

אז מהו בעצם דירוג האשראי, למה זה קרה, ואיך נוודא שזה לא יקרה לנו? כבואנו לקחת הלוואה או משכנתא הדבר העיקרי שפיע על קבלת ההלוואה, עלות האשראי וכתוצאה ישירה מכך גובה ההחזר החודשי הינה דירוג האשראי שלנו. ממאי 2016 החל איסוף נתונים של בנקים וחברות כ. אשראי ובאפריל 2019 המאגר הורחב אף לנותני אשראי שאינם בנקים, וכתוצאה מכך לפני אישור כל הלוואה, גוף האשראי אליו פנינו לבקשת ההלוואה בודק את דירוג האשראי שלנו, ועפ"י מחילט אם לאשר את הבקשה או לא ואת עלות האשראי. בתקופת חתונות, עקב חוסר מודעות, קיימות טעויות רבות המשפיעות באופן שלילי על דירוג האשראי, וחשוב לדעת אותן ולהתייחס אליהן בהתאם.

הלוואה אחת גדולה

אחד הגורמים המורידים את הדירוג הינו הוצאות חריגות בכרטיס האשראי. בתקופת חתונה ב"ה, ההוצאות בכרטיסי האשראי מזנקות ומעלות את גובה התשלום המצטבר בכרטיס, לעיתים במאות אחוזים. ההוצאה החריגה גורמת להורדת דירוג האשראי ולהתייקרות עלות ההלוואה. לכן חשוב מאוד להתנהל נכון עם תקציב מראש. כך נדע בצורה ברורה מהן מקורות המימון שלנו, נוכל לשלם את ההוצאות הגדולות במזומן, בבת אחת בלי תשלומים. לדוגמה, במידה ואכן לקחנו הלוואה להוצאות החתונה, אין סיבה לפרוס את תשלום קניית הפמוטות או התכשיטים למספר רב של תשלומים.

דבר נוסף שנורויח בהתנהלות כזו הינה מניעת חוסר סדר וערכוב החשבונות השוטפים עם הוצאות החתונה ותשלום עליה במשך חודשים ארוכים. תשלום במזומן יכול להקל מאד וליצור סדר. כמו־כך ריבוי הלוואות במקום הלוואה אחת גדולה מראש, מוריד גם הוא מאד את הדירוג, וזהו גם דבר הנגרם מחוסר תכנון תקציב מראש, מה שגורם לנו לקחת עוד הלוואה ועוד הלוואה, ולהעלות במו ידינו את עלות האשראי.

דבר נוסף המשפיע מאד על דירוג האשראי הינו חזרת הו"ק ושיקים חלילה, דבר שיכול לקרות למי שלא מתוכנן ומפזר שיקים בלי הגבלה ותכנון מראש.

ככלל, נכון מאד להימנע משימוש בשיקים, מכיוון שאין לנו שליטה על מימוש השיק בפועל, מה שיכול לגרום לבעיות תזרים כאשר כמה שיקים יוצאים בבת אחת, ואף לחזרות שיקים חלילה. אז אם דיברנו כיצד ניתן להתייעל בהוצאות החתונה, נושא מימון האשראי הינו נקודה קריטית, וחשוב מאד לשים לב לגובה ההחזר החודשי כפי שקראנו בטור הקודם, ולהיות מודעים לדירוג האשראי שלנו. חשוב לדעת כי כל אחד מאיתנו יכול להוציא את דו"ח האשראי שלו ללא עלות פעם בשנה בטלפון *6194 (נדרשת הזדהות ע"י ת.ז. וכרטיס אשראי).

קרן השתלמות

טעות נפוצה נוספת שעושים רבים בזמן חתונות היא משיכת קרן השתלמות. לרבים מאיתנו מצטברים סכומים בקרן ההשתלמות ואנו פודים אותם לקראת החתונה. בדר"כ זו טעות. שימו לב: קרן ההשתלמות הינה מכשיר חיסכון לכל דבר וכשהוא מושקע בצורה נכונה במסלולים מנייתיים (ישנם מסלולים מנייתיים כשרים) ממוצע התשואה לאורך זמן עומד על כ־10%, מה שתורם להכפלת הכסף בממוצע כל 7 שנים. כאשר אנחנו מושכים את הכסף מקרן ההשתלמות אנחנו מפסיקים את התשואה והכסף מפסיק לעבוד בשבילנו. זה ממש כמו אותה פרה יחידה שברשותנו שאנו יכולים לשחוט אותה, ליהנות מהבשר שבוע שבועיים, אבל אח"כ אין פרה. מאידך, אנו יכולים להמשיך ולגדל ממנה עדרים עדרים.

במקום למשוך את הכסף מקרן ההשתלמות אפשר לקחת הלוואה כנגד הקרן. רוב החברות נותנות הלוואה כנגד קרן ההשתלמות עם עלות אשראי נמוכה מאד, כך שיווצר פער משמעותי לטובתכם בין הכסף שתיקחו כהלוואה לבין התשואה השנתית על הכסף. נזכור, שבסופו של דבר ישנם עוד ילדים בדרך לחתן בעו"ה וגם עליהם יש ליתן את הדעת.

רק חשוב מאד לזכור, קודם לבקשת ההלוואה עלינו לראות את כל התמונה המלאה, לבדוק שאנו אכן עומדים ביכולת ההחזר ורק אז לבצע את המהלך הנדרש.

לתגובות והערות ניתן לפנות לנחום ברוק מנהל מקצועי במסילה, במייל: nb@mesila.org

מחזור המסחר (באלפי שקלים)

1,073,611

ת"א פיננסים

1.25% 3,129.77 ▲

ת"א 125

1.40% 2,012.20 ▲

ת"א 125 אקלים נקי

1.26% 1,930.88 ▲

ת"א 35

1.18% 1,948.10 ▲

מדדי בורסה