



**מערך נדל"ן
בנייה ותשתיות**

דצמבר 2020

אנו שמחים לשתף אתכם במגזין הרבעוני שלנו מבית KPMG סומך חייקין לענף הנדל"ן, הבנייה והתשתיות.

הסכמי הנורמליזציה עם העולם הערבי בשיאם ואנחנו כמובן לא התאפקנו והחלטנו לבדוק אילו הזדמנויות מרגשות מצפות לכם באיחוד האמירויות ומה עליכם לדעת לפני שאתם ניגשים להשקיע.

לשם כך, אירחנו את סידהארט מהטא ופאהד קאסים, מומחי נדל"ן ממשרדי KPMG באזור המפרץ, שנתנו לנו רקע על שוק הנדל"ן באמירויות וסיפקו את נקודת מבטם על מצב השוק ועל הכיוון אליו הוא מתפתח. תוכלו לקרוא על טיפים להשקעות הנכונות באזור, על המציאות החדשה שדורשת פחות שטחי מסחר ועוד.

בנוסף, איך לא, בגיליון זה כללנו מידע לגבי השפעת הקורונה על שוק הנדל"ן באיחוד האמירויות כדי לאפשר קבלת החלטות מושכלת יותר בתקופה זו של חוסר וודאות.

בפינת החדשנות שלנו, אירחנו את צחי פלאטו מחברת ConTech, אשר באמצעות טכנולוגיה מקומית, תמיכה ממשלתית ורוח היזמות הישראלית, מיצבה את עצמה כמובילה עולמית בתחום הפרופטק והקונסטרוקשן-טק.

אנו עומדים לשירותכם בכל שאלה ועניין ומאחלים לכם קריאה נעימה והמשך פעילות פורה.

**בברכה,
מערך נדל"ן, בנייה ותשתיות
KPMG סומך חייקין**



**ישראל אליהו,
שותף, מערך הנדל"ן**
ieliahu@kpmg.com
03-6848758



**חי לגזיאל,
שותף, מערך הנדל"ן**
hlagziel@kpmg.com
03-6848372



**איהאב עסלי,
שותף, מערך הנדל"ן**
aehab@kpmg.com
03-6848442



**אשר אדרי,
שותף, ראש מערך הנדל"ן**
aedri@kpmg.com
03-6848133

נכתב על ידי שותפי מערך הנדל"ן בשיתוף עם מאור גבאי, מנהל במערך הנדל"ן



KPMG

לקוחות וידידים נכבדים

גיליון איחוד האמירויות

תוכן העניינים

3 ראיון עם סידהארט מהטא, שותף ביקורת וראש סקטור הנדל"ן, ופאהד קאסים, שותף בתחום הייעוץ הפיננסי, KPMG איחוד האמירויות

5 שוק הנדל"ן באיחוד האמירויות והקורונה: כל מה שצריך לדעת

8 פינת החדשנות: ראיון עם צחי פלאטו מ-ConTech



"הסכמי אברהם"

לא יכולים היו להיחתם בטיימינג טוב יותר //



סידהארט מהטא ופאהד קאסים, מומחי נדל"ן ממשרדי KPMG באיזור המפרץ, מסבירים על הפוטנציאל האדיר של שוק הנדל"ן באמירויות ומה חשוב לדעת לפני שעושים את הצעד הראשון בכיוון

בין שפע ההזדמנויות העסקיות שנפתחו בזכות נרמול היחסים ההיסטורי בין ישראל לאיחוד האמירויות, ענף הנדל"ן יושב בצומת אסטרטגי במיוחד. היעד החשוב ביותר ששליטי האמירויות הציבו לעצמם הוא צמצום התלות בנפט, ושוק הנדל"ן הוא נדבך מרכזי בדרך לגיוון הכלכלה. והוא אכן צומח במהירות. כך לדוגמה, בין השנים 2018 ל-2019 שוק הנדל"ן כמעט הכפיל את חלקו בתמ"ג של דובאי, מ-3.3% ל-7.2% – טוב אם יתחיל באיזורים האלה."

מעוניינים להשקיע באמירויות? התרכזו באיזורי הבעלות החופשית

שבע האמירויות לא תמיד מתנהגות באותו האופן

הההתייחסות לאיחוד האמירויות כיחידה אחת לא תמיד משקפת את המציאות במדינה המפרצית. בעוד שדובאי, שמסתמכת מאוד על הכנסות שמקורן בתיירות, עדיין מתאוששת מגיפת הקורונה, אבו דאבי חזרה לעצמה די מהר. אמירות נוספת, ראס אל-ח'ימה, הראתה יציבות יפה בתקופה הזאת בזכות אפשרויות אירוח ו-"סטייקיישן" (חופשה בבית). "לכן", מסבירים סידהארט ופאהד, "כשבוחנים איזורים שונים במדינה אפשר למצוא כיסים של הזדמנויות השקעה בכל מקום."

סידהארט מהטא, שותף ביקורת וראש סקטור הנדל"ן במשרדי KPMG באיזור המפרץ התחתון, ופאהד קאסים, שותף בתחום הייעוץ הפיננסי במשרד, מספרים שבשטחי איחוד האמירויות קיימים איזורי הבעלות החופשית (freehold areas), בהם מותרת פעילות של משקיעי נדל"ן זרים. אלה האיזורים הזוהרים ביותר במדינה, שזוכים לרוב תשומת הלב – ובצדק. ביניהם נמצאים דאון-טאון דובאי (שם נמצא מגדל הבורג' חאליפה), המרינה, Business Bay, הארכיפלג המלאכותי פאלם ג'ומיירה



השניים מדגישים שאמנם אין באמירויות מס נוסף מלבד מע"מ, אבל קיימות עמלות שונות שמשקיעים חייבים להכיר, ושגם מבחינת עמלות יש, לעתים, הבדלים בין האמירויות. בדובאי, העמלה היחידה על רכישת נכס קיים היא עמלת העברת בעלות (Transfer fee) בגובה 4%. "מי שבונה פרויקט מאפס יידרש לשלם עמלות נוספות, כמו עמלה על קבלת אישור בנייה ועמלות לרשויות המים והחשמל, אבל אלה לא רלוונטיות לקונים נכס קיים."

המציאות החדשה דורשת כחות שטחי מסחר

KPMG בדובאי עברו למשרדים החדשים שלהם רגע לפני פרוץ המגפה, ומאז המשרדים פועלים ב-30% תפוסה. "אנחנו לא רואים את זה משתנה בשנה הקרובה, גם אחרי שהיסיון ישווק. צריך להבין שאנחנו חיים במציאות חדשה, בטח כשרמת הפרודוקטיביות נשארת גבוהה," הם מסבירים. לפי השניים, שימוש חכם בשטחי מסחר, הכולל גם את שינוי יעודם, יהיה המפתח לצליחת המשבר. פאהד מוסיף, "אני לא חושב ששטחי מסחר יהפכו לשטחי מגורים, אלא ילכו לכיוון של עבודה או מגורים משותפים, שיענו לצרכים של דור ה-Y." מבחינת רגולטורית, רוב שטחי המסחר מיועדים מלכתחילה להיות שטחים משולבים. לכן, המרת שטחי המסחר לשטחי מגורים אמורה להיות קלה וחלקה.

מה יהיה התחום הנדל"ני החם הבא באמירויות? צורך עיקרי שסידהארט ופאהד מזהים שעלה מתוך משבר הקורונה, הוא בתחום המחסנים והלוגיסטיקה. "זה תחום לא סקסי, אבל עם העלייה בקנייה מקוונת נהיה חייבים לשדרג את השירותי האחסון הפיזיים שלנו," הם מסבירים. רוב המחסנים באיחוד האמירויות נמצאים מחוץ לערים הגדולות, והאיזורים הללו הולכים ומשתדרגים.

"רק תבואו"

אם אתם קוראים את הכתבה הזאת וכניסה לשוק הנדל"ן מעניינת אתכם, צרו איתנו קשר. המומחים שלנו ישמחו לעזור לכם גם במשרדים שלנו בארץ וגם במשרדים שלנו באיחוד האמירויות, שם KPMG באיזור המפרץ התחתון צבר ניסיון רב בשוק הנדל"ן המקומי. "יש לנו זכות גדולה להיות ביחסים קרובים עם השחקנים הגדולים ביותר בסקטור,"

מוסיפים מהטא וקאסים, "הודות לקשרים שלנו עם מובילים בתעשייה, אנחנו מכירים בהזדמנויות ובאתגרים העומדים בפני מי שמבקש להכנס לשוק הזה. אנחנו מייעלים את הקשרים הללו כדי להבין אילו הזדמנויות קיימות בשוק."

ההתלהבות מהסכמי הנורמליזציה היא, בין השאר, מפני שהאמירויות מדורגות במקום הראשון מבין מדינות המזרח התיכון במדד קלות עשיית העסקים. "איחוד האמירויות מאוד ידידותית למשקיעים, והיא ממשיכה להתייעל ולהקל על צווארי בקבוק שעומדים בפניהם."

לפי סידהארט ופאהד, איחוד האמירויות מתגאה בתהליך ביצוע עסקה מהיר במיוחד. הליך קבלת האישורים קל וכפשוט, ואין רגולציה שמשהה בנייה. "זה תלוי כמובן בגודל הפרויקט, אבל בבניית בניין בינוני עד גבוה מדובר בתהליך של שלוש שנים, כולל תכנון וקבלת אישורים."

בעבודה על הכתבה, שוחחנו עם העמיתים האמירתיים שלנו כמה פעמים בחודש האחרון. בכל פעם שדיברנו, הם התרגשו לעדכן אותנו על עוד שינוי רגולטורי מיטיב. את השיחה האחרונה, פאהד פתח בעדכון מעניין במיוחד: החוק שמחייב התקשרות עם שותף מקומי שונה. מעתה, גם חברות שנמצאות בבעלות זרה מוחלטת יכולות להשקיע באמירויות.

מאז פרוץ המשבר, הבנקים באיחוד האמירויות הפכו קפדנים יותר וקשה יותר למשקיע זר לקבל הלוואה. בכל זאת, סידהארט ופאהד מבקשים להרגיע, "השאלה היא תמיד האם הנכס יוכל להחזיר את ההשקעה בו. אם הנכס זה-LTV (יחס הלוואה לנכס) שווים את מבחינת של הבנק, ממש לא צריכה להיות בעיה לקבל הלוואה." מבחינת שיעורי הריבית, המספרים נעים מ-3% להשקעות "בטוחות" יחסית ועד 7%-8%, תלוי בסיכון שהבנק לוקח.

"דובאי היא עיר-מסחר כבר מהמאה ה-18, פאהד מוסיף, "אנחנו מאוד רגילים לעבוד מול משקיעים זרים, וזמינים לענות על כל שאלה."

”
כשבוחנים איזורים שונים
במדינה אפשר למצוא כיסים
של הזדמנויות השקעה
בכל מקום

”



כל מה שצריך לדעת

הקניונים המפוארים רחוקים מתפוסה מלאה, המשרדים מתפנים ומחירי הדירות יורדים - התפרצות הקורונה החריפה תהליכים שכבר מאתגרים את שוק הנדל"ן האמירתי. בעזרת שורת הטבות, הממשלה המקומית מנסה לייצב את השטח

בתקופה של אי-יציבות כלכלית, החדשות בנוגע להסכם הנורמליזציה בין ישראל ואיחוד האמירויות התקבלו בברכה גדולה, ובליווי קריאות שמחה שנשמעו עד לקומות העליונות של הבורג' ח'ליפה. המהלך צפוי להקל על המסחר בין שתי המדינות, אבל הוא דורש הכנה מוקדמת והיכרות עם הנורמות והמציאות הכלכלית המקומית במפרץ, בייחוד בכל הקשור לתחום הנדל"ן. לפני שתקנו כרטיס, הנה כל מה שאתם צריכים לדעת על שוק הנדל"ן האמירתי:

נדל"ן - שוק גדול עם מנגנוני הגנה חזקים

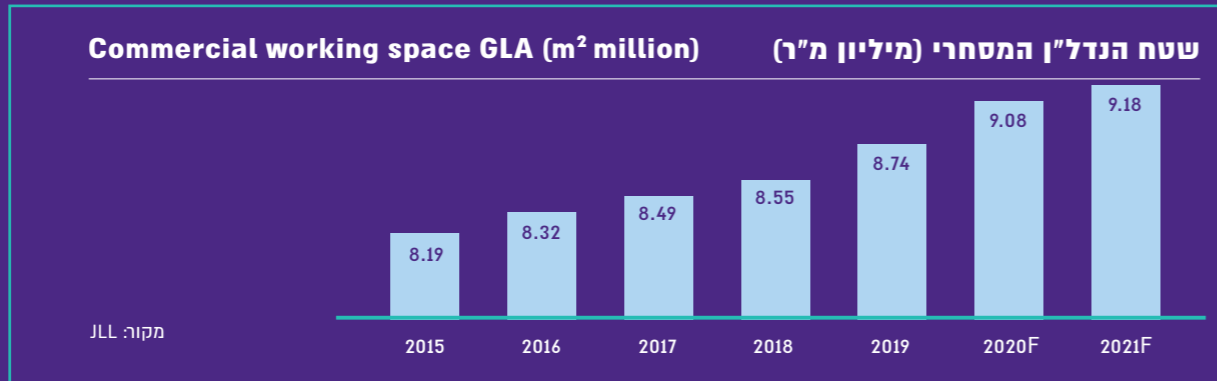
שוק הנדל"ן נחשב למרכזי באיחוד האמירויות. במחצית הראשונה של 2019, שוק הנדל"ן לבדו היווה 7.4% מהתמ"ג בדובאי, עלייה של 2.1% מהתקופה המקבילה בשנה הקודמת. השנה, בצל המגיפה העולמית, נרשמו ירידות בשלל מדדים: מסקר שערכה לשכת המסחר והתעשייה של דובאי עולה כי 96% מחברות הנדל"ן דיווחו על ירידה במכירות ברבעון הראשון של 2020, ובהשוואה לאשתקד ההכנסה של אלדר, דמאכ ודיאק, שלוש מחברות הנדל"ן המוכרות באיחוד, ירדו ב-64%. למעשה, תחזיות הצמיחה לשנת 2020 בכל שווקי מדינות המפרץ מצביעות על ירידה, עם צפי להתאוששות מסוימת ב-2021.

בינתיים, גופים רגולטוריים במפרץ, כולל הבנק המרכזי של איחוד האמירויות (CBUAE) וממשלת דובאי, העניקו חבילות סיוע בסכום כולל של 257.5 מיליארד דירהם אמירתי (למעלה מ-70 מיליארד דולר) במטרה להשאיר את העסקים עם הראש מעל המים.

נדל"ן למגורים – המחירים יורדים

חוסר הוודאות שמביא איתו האקלים הנוכחי משפיע על כל השחקנים – ממשקיעים ועד לקוחות הקצה. בעוד שמספר העסקאות הכולל עלה, מחירי השכירות ומכירות הנכסים ירדו ברבעון הראשון של 2020. המגמה של ירידה במחירים, שהתחילה עוד לפני התפרצות הנגיף, צפויה להמשיך גם בשארית השנה.

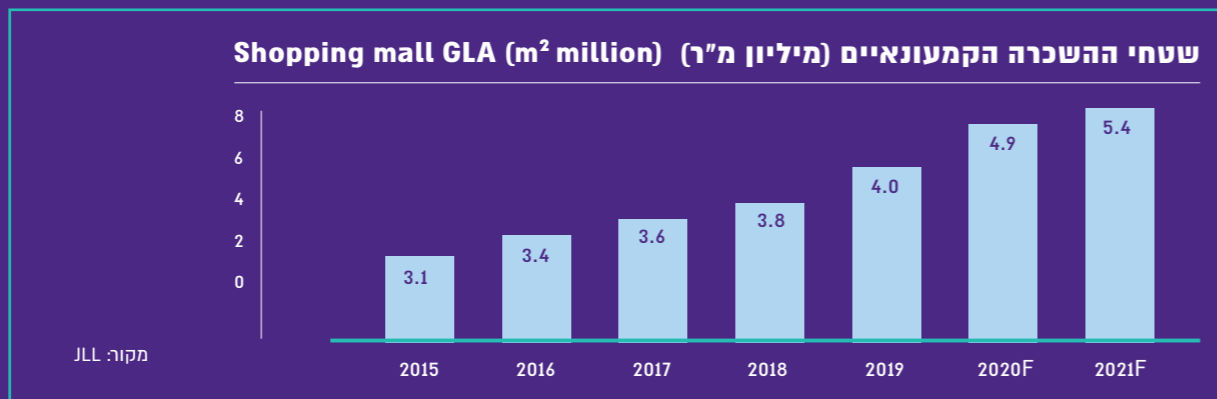
מעל 12 אלף יחידות דיור נמסרו ברבעון הראשון של 2020 בדובאי. בסך הכל, הצפי לשנה הקלנדרית היה למסירה של 83 אלף יחידות, אך לא מן הנמנע שיהיו עיכובים ודחיות בכפוף למשך המגיפה וההגבלות, ולבעיות בשרשרת האספקה המשפיעות על היכולת של קבלנים לעמוד בלוחות הזמנים.



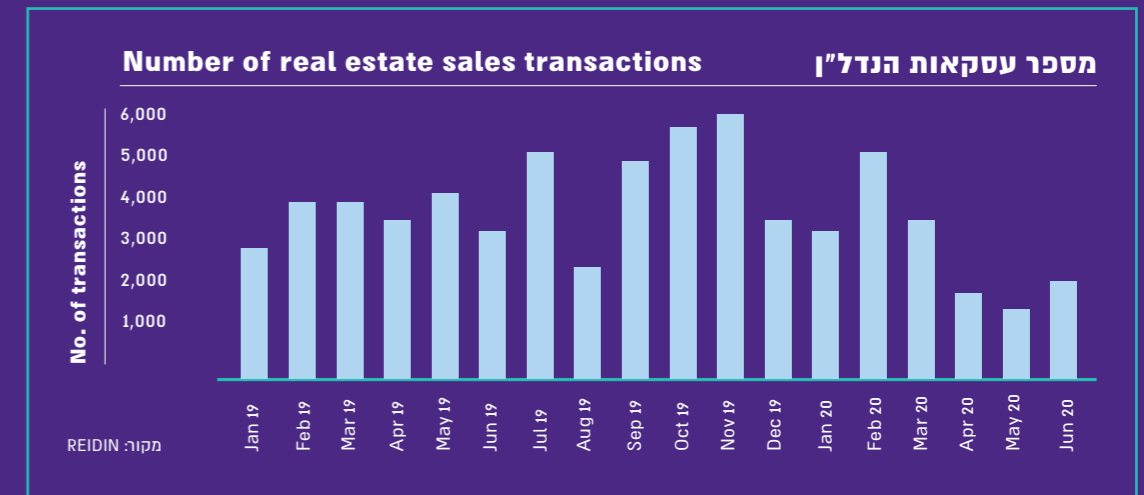
בשנים האחרונות הממשל האמירתי עשה מספר מהלכים במטרה למשוך עסקים ולהתאים ביקוש להיצע הנדל"ן, כמו מתן ויזות ארוכות טווח והוזלה בעלויות. עם זאת, נגיף הקורונה טרף את הקלפים והוסיף גורמים בלתי צפויים לשוק, כמו מעבר המוני לעבודה מהבית. בשורה התחתונה, כדי לצלוח את התקופה בעלי נכסים יהיו חייבים לעבוד עם השוכרים כשותפים.

נדל"ן מסחרי - לא רק "קניון דובאי"

הקניונים באיחוד האמירויות הם לא רק אטרקציה תיירותית, אלא מספקים נתח רציני מהתמ"ג. שטחי ההשכרה הקמעונאיים, שצמחו בתקופה שקדמה לפרוץ הנגיף, צפויים להמשיך ולצמוח עם סיום בנייתם של מספר קניונים גדולים נוספים, ל-5.43 מיליון מ"ר (עלייה של 35% מ-2019).



ב-2019 כ-20% משטחי ההשכרה בקניונים בדובאי היו ריקים (עלייה של 2% מ-2018), בעוד שמחירי השכירות ירדו ב-14%-23%. למרות זאת, ואף כי בשנה שעברה תושבי איחוד האמירויות היו שיאני קניות הרשת במזרח התיכון, הנתונים מראים שבאיחוד עדיין מתמקדים בבניית מרכזי קניות פיזיים. רוב הקניונים באיחוד מציעים אפשרויות בידור רבות, כמו בתי קולנוע ואטרקציות לילדים לצד החנויות הרגילות, וביקור בחלקם הוא אטרקציה בפני עצמה. האם זה יספיק גם בעולם שאחרי הקורונה?



התמריצים עליהם הכריז הבנק המרכזי של איחוד האמירויות בחודש מרץ כוללים עלייה של 5% ביחס הלוואה משווי הנכס (LTV) לקונים בית ראשון, והורדת ריבית של 0.5%. צפוי כי הצעדים האלה יעזרו לדרבן את פעילות השוק, אם כי סביר שהלחץ הכלכלי והיעדר כסף זמין יובילו לגישה הססנית בקרב קונים.

משרדים – ביקוש כוחת לעומת היצע גובר

הירידה בביקוש לחללי עבודה הכניסה את השוק המקומי ללחץ כבר בשנת 2019, ובתגובה בעלי הנכסים הציעו תנאים מועדפים, כולל תקופות ללא תשלומי שכירות, הכניסו לחוזים סעיפי יציאה מוקדמים ושיעורי חכירה מופחתים. מנגד, שטח הנדל"ן המסחרי המוצע צפוי לגדול השנה ב-5%, ל-9.18 מיליון מ"ר.



העולם השתבש, נולדו הזדמנויות חדשות

חשוב לזכור שהמגיפה העולמית בצילה נחתם ההסכם מביאה איתה, לצד חוסר וודאות כלכלית, שורה של הזדמנויות חדשות הנוגעות לעולם שמתנה לנגד עינינו. בדיוק בשל כך גיבשנו תובנות והמלצות שיסייעו לכם לצלוח את התקופה הקשה:

< טרנספורמציה דיגיטלית היא שם המשחק

לא ברור מתי ובאיזו מסגרת נחזור לעבוד מהמשרד. מה שבטוח הוא שאחת המורשות העיקריות שתשאיר לנו המגיפה, היא האצת המעבר לעבודה ממוחשבת.

< חשבו ירוק

"השקעות אחראיות" (ESG), ששוקלות השלכות חברתיות לצד הרווח הכלכלי, הן כאן כדי להישאר. בכל תחומי הנדל"ן אנשים מחפשים נכסים ומוצרים בני קיימא.

< עסקים עושים עם אנשים

אמון בין שוכרים ומשכירים מעולם לא היה חשוב יותר, ולכן – השקיעו באמון. שפרו את התקשורת ובנו מערכות יחסים עם בעלי העניין המרכזיים, כדי לוודא שאתם עובדים יחד.

< התכוננו למחר

כל עוד השוק תנודתי, כולם מחפשים גמישות וזריזות. בסביבה הזאת, יכולות ניתוח דאטה מתקדמות בשילוב עם תכנון תרחישים נכון יובילו לקבלת החלטות נכונות ואסטרטגיות יותר.

< מיזוגים ורכישות על הכוונת

דווקא עכשיו, הרבה מנהלי נכסים וקרנות השקעות פרטיות מחפשים לבצע רכישות. הישארו עם היד על הדופק.



אנחנו שמחים לארח בפינת החדשנות את צחי פלאטו מ-ConTech



בעזרת טכנולוגיה מקומית, תמיכה ממשלית ורוח היזמות הישראלית, ConTech הופכת את המדינה למובילה עולמית בתחומי הפרופטק והקונסטרוקשן-טק. על הדרך, היא ממצבת את עצמה כאחד הגופים המשמעותיים באקוסיסטם הישראלי.



ישראל אליהו,
שותף, מוביל תחום חדשנות בנדל"ן
KPMG סומך חייקין

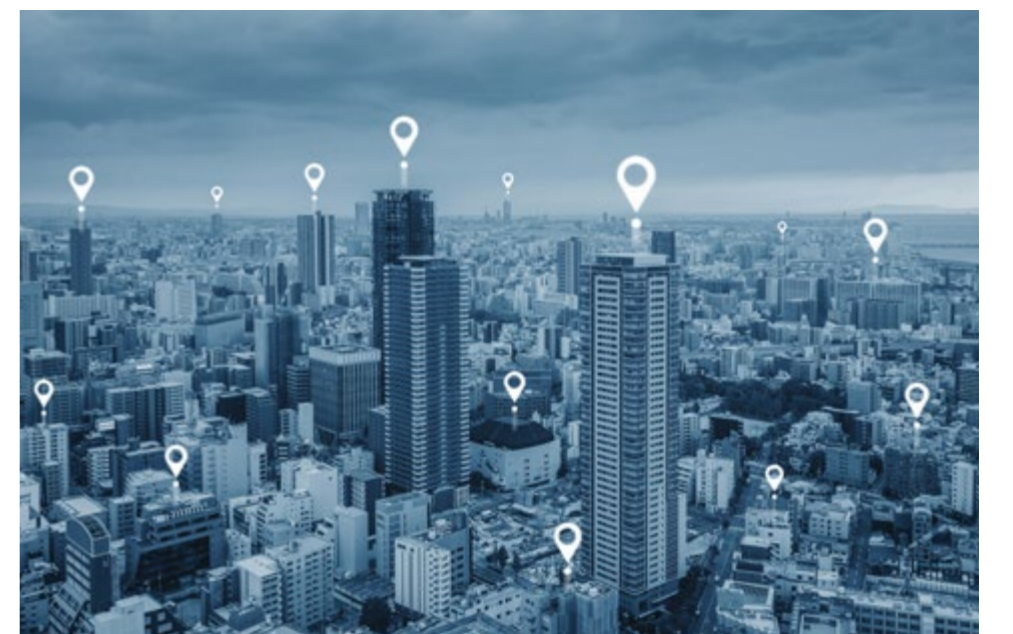
שנת הקמה: 2017

משקיעים ונותני חסות עיקריים: התאחדות הקבלנים בוני הארץ, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הכלכלה והתעשייה

מספר עובדים: 5

מהות הפעילות: ConTech היא מרכז לחדשנות בטכנולוגיות בנייה ונדל"ן

אתר החברה: www.contech.me



1 ספר לנו קצת על עצמך. איך נכנסת לעולם הבנייה והיזמות?

נולדתי למשפחה של מהנדסים וקבלנים, כך שבנייה ויזמות טבועים ב-DNA שלי. אני בעל תואר ראשון בהנדסה אזרחית מהטכניון ותואר מאסטר בגיאוגרפיה עם התמחות במיפוי ו-GIS מאוניברסיטת תל-אביב. זה למעלה מ-20 שנים אני מחבר בין טכנולוגיה לענף הבנייה והתשתיות. עם הזמן, צברתי ניסיון מעשי גם בתחום הבנייה והתשתיות - החל מתכנון, ניהול ופיקוח על פרויקטי תשתיות - וגם בעולם הטכנולוגיות - במיפוי, GIS, תכנון, מרכזים וניהול פרויקטים.

ייסדתי וניהלתי את Parklife, סטארטאפ המתמחה בטכנולוגיית ניווט וחיזוי בעולם ה-Smart mobility, ומילאתי תפקידי ניהול שונים בערוצי ההפצה של Autodesk. בשנים האחרונות אני מתמקד בהפיכת ישראל למוקד טכנולוגיות בנייה, כחלק מתפקידי כמנכ"ל ConTech.



2 איך ConTech הגיעה לעולם?

ConTech הגיעה לעולם כתוצאה משיתוף פעולה בין חיים פייגלין וניר ינושבסקי, יזמים, קבלנים ומשקיעים בתחום, לבין עודד כספי, יזם ומשקיע. שלושתם מכירים מקרוב את הבעיות הקשות של התעשייה. הם זיהו הזדמנות היסטורית לחבר את תעשיית הבנייה לטכנולוגיות ישראליות, והחליטו להקים את ConTech, כגוף שיגדל את האקוסיסטם על-ידי חיבור בין הטכנולוגיה לתעשיית הבנייה, המשקיעים והממשלה.



ספר לנו קצת על הפעילות של החברה ועל השותפים בה. ConTech היא מרכז לחדשנות בטכנולוגיות בנייה ונדל"ן. ConTech בונה את האקוסיסטם ומחברת בין מרכיבי השונים:

סטארטאפים, תעשיות הבנייה, חברות תוכנה, גופים רגולטוריים, ומשקיעים (ממשלתי ופרטי). המטרה שלנו היא להפוך את ישראל למוקד טכנולוגי עולמי של פרופטק וקונסטרוקשן-טק, תוך שימוש בטכנולוגיה, בשוק המקומי וברוח היזמות הישראלית. השותפים שלנו הם:

- התאחדות הקבלנים בוני הארץ
- משרד הבינוי והשיכון
- משרד הכלכלה והתעשייה

4 מהו הדבר העיקרי שהיית רוצה להגיד ליזם הפרופטק והקונסטרוקשן טק צעיר?

צריך לדעת שקיים פוטנציאל גדול בכל שרשרת הערך של ענף הבנייה. אבל ללא ספק רצוי וראוי להתמקד בכאבים הגדולים של התעשייה: פיריון נמוך, ריווחיות נמוכה, בטיחות ואיחורים בלו"ז.

5 ConTech היא אחד הגופים המשמעותיים באקוסיסטם של הקונסטרוקשן טק בישראל. איך היא ממצבת את עצמה ככזו ומה התוכניות שלה קדימה?

- ConTech מתמקדת בשלושה מוקדים כיום:
1. בניית האקוסיסטם ע"י מבחר גדול של אירועי תעשייה כגון: מיטאפים, שולחנות עגולים, ימי הדגמה, האקטונים וארועים בינלאומיים.
 2. תוכנית חממה שמלווה סטארטאפים במשך 6 חודשים.
 3. שיתופי פעולה עם תאגידים בינלאומיים ומקומיים בענף הבנייה.

ראינו גידול של מאות אחוזים בכמות הסטארטאפים בארבע השנים האחרונות, ועל מנת שהגידול יימשך יש צורך בהגדלת אפשרויות המימון לתעשייה הצעירה הזו.



המידע המוצג כאן הינו בעל אופי כללי ואינו מיועד לענות על הנסיבות הייחודיות של כל יחיד או ישות. אף על פי שאנו משתדלים לספק מידע מדויק וזמין, אין באפשרותנו להבטיח את דיוקו של המידע ביום בו הוא מתקבל וכן כי המידע ימשיך להיות מדויק גם בעתיד. אין לפעול לפי המידע המוצג ללא ייעוץ מקצועי מתאים לאחר בדיקה מקיפה ויסודית של המצב הספציפי.

© KPMG 2020 סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות. כל הזכויות שמורות. הודפס בישראל.

השם והלוגו של KPMG הינם סימנים מסחריים אשר השימוש בהם נעשה תחת רישיון של הפירמות החברות העצמאיות בארגון KPMG העולמי.