

12.56x32.91	1	עמוד 12	גלובס - נדל"ן	23/02/2015	46654145-5
הראל חברה לביטוח - 85210					

אנשי השנה 2015

לפייד ועוד 9

1 לא חסרות סיבות לחשוש לעשות עסקים בענף הנדל"ן הישראלי. נסיקת מחירי הדירות בשנים האחרונות יצאה לכל הרעות מכל פרופורציה (כ-100%); בענף המשרדים מזהירים אותנו כבר כמה שנים מהיצף (מאות אלפי מ"ר חדשים מוקמים ומתוכננים בגוש דן); בשוק המסחרי אנו עדים לפתיחת עוד ועוד מרכזי מסחר, כאילו לצרכן הישראלי - שמקבל משכורת חצייונית של כ-6,000 שקל בלבד בחודש - אין שום בעיה לפתוח את הארנק ולבזבז את כספו בקניונים; ועל הסיכונים בענף המלונאות המקומי אפילו לא צריך להרחיב את הדיבור, ודאי אחרי שביולי-אוגוסט האחרונים מיליוני ישראלים בילו במקלטים ואחרי שממש לאחרונה פינו נופשים שבילו בחרמון בגלל התחממות הגזרה הצפונית.

והנה, רוב אנשי השנה שלנו ל-2015 המשיכו להאמין גם בשנה החולפת בעוצמת הנדל"ן המקומי, ולפחות לפי שעה הם גם קוטפים את הפירות. ברק רוזן מקנדה ישראל קונה כבר שנים קרקעות במחירים מפולפלים - עד שהמציאות מוכיחה שמחירי הדירות שהוא מוכר מפולפלים יותר. גם יוסי אברהמי, האיש שידע לחבר כבר לפני שנים את חיבת הצרפתים לים כשמכר להם דירות באילת, קנה השנה את הקרקע האטרקטיבית שמכרה התזמורת הפילהרמונית בצפון תל אביב - ושילם בתמורה סכום שמבטא כמעט 2 מיליון שקל לקרקע לכל דירה שתיבנה שם. יצדיק את עצמו? בינתיים אנחנו מפרגנים על האומץ. את הכסף, בכל מקרה וכמאמר הקלישאה, סופרים כמוכר רק במדרגות (לא באלה שמופיעות במצגת).

שיש אולי לאקדמאים שכירים. הם התגלגלו מפרויקט לפרויקט, ושילוב מוצלח (לפחות כפי שזה נראה לעת עתה) של מזל, כישרון ובעיקר עיתוי נכון, משך אותם מעלה. ומנגד, צחי לנדאו, שגם הוא נבחר שלא בטובתו לאיש שמייצג את השנה האחרונה, יכול להעיד על גודל הסיכון בענף. פרויקט נדל"ני, גם הקמת מבנה מגורים צנוע של 10 דירות, כרוך במימון חיצוני בהיקפים אדירים. צירוף של כמה בלת"מים שצפים בדרך, והחוב הופך לריחיים שמכבידות ולפעמים גם שוברות את צווארו של היזם.

3 וישנם גם כאלה שמגיעים לנדל"ן עשירים דיים. הנדל"ן עבורם הוא בסך הכל אפיק השקעה, שבו הם מקווים לעשות פירות יפים. **זו הסיבה שחברת ביטוח כמו הראל מסתערת על נדל"ן מניב, בארץ ובחו"ל.** זו הסיבה המרכזית שטדי שגיא, שכבר עשה בשנים האחרונות מיליארדים מהשקעות בענף ההימורים, הפך בשנה האחרונה לשחקן מרכזי בתחום הנדל"ן. כ-70% מנשאלי הסקר שערכנו החודש (ראו עמ' 8-10) אמרו שיבחרו להשקיע בנדל"ן אם יהיה ברשותם הון פנוי. בסביבת ריבית אפסית, כאשר בכל יום אנחנו שומעים עוד ועוד אזהרות על בועה בשוק המניות והאג"ח, נדל"ן נחשב עדיין לסביבת השקעה בטוחה. **אין פלא לפיכך שיאיר המבורגר מהראל כבר מחזיק כ-8 מיליארד שקל מכספי החוסכים בנדל"ן, ושטדי שגיא שילם השנה יותר מ-3 מיליארד שקל על מתחם מסחרי בלונדון.**

4 ואי אפשר בלי פוליטיקה. במשך כל השנה שמענו פעם ועוד פעם את שר האוצר לפיד מבטיח שמחירי הדירות כבר יורדים. העובדות בשטח מראות שאנשי השנה האחרים שלנו פשוט לא הקשיבו להצהרות של לפיד. זה שאמר לפני שנה בוועידת הנדל"ן של "גלובס" כי "ההיצע יעלה על הביקוש, ואני משוכנע שנעמוד בתחזית המשותפת של עצירת המחירים ב-2014 וירידה משמעותית ב-2015. לא הייתי חייב להצמיד את השם שלי לדיר, אבל אני עושה את זה כי אני יודע שהמחירים יירדו, מה שאני סופג עכשיו זה הדיבינדנד שאקבל מבחינה פוליטית". אז עשרות אלפי צעירים חסרי דירות האמינו וחיכו כמו שאמרו להם, רק כדי לגלות שהמחירים טיפסו בשנה האחרונה בעוד 5%-10%. ומי שלא חיכה? אה, הוא גזר בדרך עוד כמה קופונים. ●

2 איך הופכים נדל"ניסטים? שימו לב למכנה המשותף שהוא הכי בולט בקרב אנשי השנה ל-2014. לשמונה מתוך עשרת הנבחרים שלנו אין השכלה מתקדמת. ההשכלה הרשמית שלהם היא "תיכונות", אם כי לחלקם אין אפילו בגרות (ואנחנו לא מתכוונים רק לשר לשעבר, יאיר לפיד, שהוא מובן בחירה חריגה ברשימה הנדל"נית שלנו). זה אינו צירוף מקרים. מי שהולך ללמוד תואר ראשון באוניברסיטה קרוב לוודאי שימצא את עצמו - על פי החלומות שהוא עצמו חולם - בכיסא של עובד שכיר. אף אחד לא לומר ארבע שנים באוניברסיטה כדי להעז לקחת סיכונים ולנסות לבד. ליזמי הנדל"ן, שנכנסים בדרך כלל להשקעות עתק ונוטלים הלוואות אדירות בהקמת פרויקטים שנמשכים שנים, פשוט לא היתה הפריבילגיה



7.73x13.65	1/2	עמוד 22	גלובס - נדל"ן	23/02/2015	46654433-5
יאיר המבורג - 85210					



עמוד
22

יאיר המבורג
הראל

24.46x30.5	2/2	22 עמוד	נדל"ן - גלובס	23/02/2015	46654435-7
יאיר המבורג - 85210					

בטוחים בין ארבעה קירות

4

יאיר המבורג

יזיר הראל

גיל: 69

מגורים: כפר שמריהו

מצב משפחתי: נשוי+5

השכלה: תואר ראשון

בכלכלה ומדעי המדינה

חברות הביטוח הפכו זה מכבר לשחקן הדומיננטי במגרש הנדל"ן המניב; הראל של יאיר המבורג כבר מחזיקה נדל"ן בארץ ובעולם בהיקף של כ-8 מיליארד שקל / רון שטיין



(איור: גיל ג'יבלי)

זהו אפיק השקעות ריאלי שאין לו קורלציה חזקה מאוד עם התשואות בשוקי ההון, כך שהוא מסייע להפחית תנודתיות בתיק, ומספק עוגן תשואה נאה - במיוחד בימים אלה של ריביות נמוכות מאוד

בשנים האחרונות הפכו הגופים המוסדיים למשקיעי הנדל"ן מהגדולים בישראל. מדובר בהשקעות ישירות במניות ובני"ע אחרים של חברות נדל"ן, דרך השקעות בתחומי התשתיות, הקמת קרנות השקעה ייעודיות, ועד להשקעות ישירות בנכסי נדל"ן להשקעה עבור עצמן (הנוסטרו) ובעיקר עבור העמיתים והמבוטחים שלהן - כספי הגמל, הפנסיה וביטוחי החיים של כלל הציבור.

את המגמה הזו סימנו בתחילה קבוצות הביטוח מגדל וכלל ביטוח שהקימו מערכי השקעה ישירה בנדל"ן וניהול הפורטפוליו שנצבר, כשאליהן הצטרפו הפניקס, מנורה מבטחים וקבוצת הראל, שיצרו לעצמן פורטפוליו שלא מבייש חברות השקעה בנדל"ן מניב. בשנים האחרונות בלטה ללא ספק בהקשר זה קבוצת הראל, שבשליטת משפחת המבורג ובראשות היו"ר יאיר המבורג, שרכשה נכסים רבים בארץ ובח"ל, וגם מימשה חלק מהם ברווחים נאים. את ההשקעות הללו עושה הראל במסגרת חטיבת ההשקעות שלה, שמנהלת על ידי אמיר הסל. רק לפני כמה שבועות, דווח כי קבוצת הראל ועורך קפיטל רכשו מחברת גוטאייגר הגרמנית קומפלקס של כמה בנייני משרדים בקלן בכ-900 מיליון שקל, נכס שיושבר למוכרת למשך 15 שנה. הראל

כבר ביצעה בעבר עסקאות בגרמניה, וגם בארה"ב ובבריטניה. על פי הערכות, ההיקף השקלי של תיק הנדל"ן להשקעה של קבוצת הראל, בכספי העמיתים והמבוטחים וגם בכספי הנוסטרו, מסתכם בכ-8 מיליארד שקל. האחזקות העיקריות כוללות מרכז מסחרי בגבעת שמואל, מרכז מסחרי נווה סביון, קרית הממשלה בבאר שבע, G כפר סבא, קניון עיר ימים ואיקאה בנתניה ועוד. גם בחו"ל יש לקבוצת הראל אחזקות בנדל"ן: פרויקט KINGSWAY22 ופרויקט APOLLO & LUNAR CROYDON, IBEX HOUSE - שלושתם בלונדון, ועוד פרויקטים בארה"ב.

מבחינת הראל, ויתר הגופים המוסדיים הגדולים, מדובר באפיק השקעה אטרקטיבי שמניב זרם מוזמנים יציב - שהולך ונהיה חשוב ככל שהחברות יחלו לשלם יותר קצבאות לעמיתים ולמבוטחים מדי חודש. זאת ועוד, זהו אפיק השקעות ריאלי שאין לו קורלציה חזקה מאוד עם התשואות בשוקי ההון, כך שהוא מסייע להפחית תנודתיות בתיק, וכן מספק עוגן תשואה נאה - במיוחד בימים אלה של ריביות נמוכות מאוד. אגב, אפיק אחר שצומח בתיקי המוסדיים, ובוודאי בתיק של הראל, הוא תיק האשראי הפרטי, הסמי-בנקאי, שמעמידות הקבוצות לחברות גדולות, בין היתר לקבוצות נדל"ניות הזקוקות כמוכן להון רב כדי לממן את פעילותן. במקרה של הראל מדובר, למשל, בקבוצת עזריאלי. עם זאת, בשנה החולפת נראה כי בולמוס הרכישות שהובילו הגופים המוסדיים נעצר במידת מה, בין אם בשל רמות המחירים של חלק מהנכסים ובין אם כי מדובר בשיעור לא קטן מסך תיק הנכסים שלהן. על כל פנים, לא נראה שמדובר על עצירה ובטח לא על שינוי כיוון. לאחרונה גילתה הראל כי במדיניות ההשקעות הצפויה שלה לשנת 2015 היא צפויה להגדיל את השקעותיה בתחום ולהקצות לאפיק ההשקעה בנדל"ן (בארץ ובח"ל) כ-9% מתיק הפוליסות המשתתפות ברווחים כולו. זאת, לעומת הקצאה של כ-8.1% מהתיק נכון לסוף 2014. הראל יצרה לעצמה בשנים האחרונות את תיק ההשקעה הישירה בנדל"ן השני בהיקפו בעולם המוסדי המקומי לאחר קבוצת מגדל, שבנתה לעצמה לאורך שנים רבות יותר תיק משמעותי יותר. כך, במדיניות ההשקעה הצפויה ל-2015 נקבה מגדל בשיעור השיפה לנדל"ן צפוי של 10% מהתיק המשתתף, לעומת 9.6% שנרשם בסוף 2014. לשם השוואה נציין כי מדיניות ההשקעה הצפויה של הפניקס נוקבת בצפי של 6% מהתיק בחשיפה לנדל"ן ב-2015 (לעומת כ-6.5% מהתיק בסוף 2014), במנורה מבטחים מדובר על 6% (לעומת 4.5%), ובכלל ביטוח 7% (לעומת 7.4%).