

מידע רדיו וטלויזיה

IFAT House

96-98 Derech Menachem Begin, Tel Aviv
(formerly Derech Petach Tikva)
Tel 972-3-5635050, Fax 972-3-5617166
www.ifat.com

בית יפעת

דרך מנחם בגין 96-98, תל אביב
(לשעבר דרך פ"ת)
טל 03-5635050, פקס 03-5617166
www.ifat.com

<http://www.ifat.com/VT/Trans.aspx?ID=4414766&CID=31235409> : לינק לקובץ :

תוכנית : *יומן כלכלה - צבע*

תאריך : *02/07/2012*

שעה : *16:17:33*

רשת : *רשת ב'*



כותרת: עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה לענף הנדל"ן - על מעורבות הממשלה בשינוי ייעוד

מנחם פרידמן : אנחנו ממשיכים לעסוק באותו ענין, וזימנו עכשיו את העו"ד ירון טיקוצקי, מומחה לענף הנדל"ן. שלום לך, עו"ד טיקוצקי.

עו"ד ירון טיקוצקי : שלום וברכה.

מנחם פרידמן : ואתה מדבר על מעורבותה של הממשלה בשינוי יעוד הקרקע של מתחמי התעשייה ומחנות צה"ל, מחנות צבא ישנים, כחלק מכל הסיפור הזה של בניה להשכרה.

עו"ד ירון טיקוצקי : אכן כך. הענין הזה מתקשר בעצם ליוזמה שעלתה היום בעצם לדיון ציבורי, ועליה, וגם בה אתם עוסקים, של פתיחת או הסרת החסם הרגולטורי במתן אפשרות לגופים מוסדיים להשקיע גם באפיק הזה של דיור להשכרה. אני סבור שעם כל כמה שהיוזמה הזאת היא כמובן יוזמה מבורכת, הצעד הזה לכשעצמו לא יספיק. הוא לא יספיק, בעיקר מן הסיבה

מידע רדיו וטלוויזיה

IFAT House

96-98 Derech Menachem Begin, Tel Aviv
(formerly Derech Petach Tikva)
Tel 972-3-5635050, Fax 972-3-5617166
www.ifat.com

בית יפעת

דרך מנחם בגין 96-98, תל אביב
(לשעבר דרך פ"ת)
טל 03-5635050, פקס 03-5617166
www.ifat.com

שיעור התשואה שהגופים המוסדיים, היה וישקיעו את הכסף באפיק הזה נכון להיום, יכולים להפיק, הוא שיעור תשואה יחסית נמוך, אם אנחנו משווים אותו לאלטרנטיבות שעומדות בפני הגופים האלה, כשמשקיעים באפיקים כאלה של דיור להשכרה בחו"ל. מנחם פרידמן : מה אתה מעריך שיעור התשואה? עו"ד ירון טיקוצקי : שיעור התשואה היום על דירות להשכרה בישראל, הוא שיעור נמוך מאוד של בין 3 ל-4 אחוז, מנחם פרידמן : 3-4 אחוז, אוקי. עו"ד ירון טיקוצקי : זה סדר הגודל. כמובן שככל שמדובר בדירות קטנות יותר וזולות יותר, שיעור התשואה באופן יחסי עולה. בדירות יקרות יותר באזורי היוקרה, שיעור התשואה יורד ואפילו יורד בצורה משמעותית, לפעמים אפילו ל-2 אחוז ואף למטה מכך. מנחם פרידמן : איזה שיעורים אפשר לקבל בהשקעות מקבילות בחוץ לארץ? עו"ד ירון טיקוצקי : אני יכול לומר לך שמנסיוני האישי ניתן לקבל, להגיע עד שיעורי תשואה של אפילו 8 אחוז, במקרים מסוימים גם 9 אחוז. אני מדבר על תשואה נטו, זאת אומרת נטו לפני מסים, אבל שיעור תשואה נטו לאחר כל ההוצאות שכרוכות בפרויקט הזה. זה הבדל משמעותי. וגופים מוסדיים, שבסופו של דבר מתחרים על כיסו של הציבור כאפיק חסכון, צריכים להראות תשואה.

מידע רדיו וטלוויזיה

IFAT House

96-98 Derech Menachem Begin, Tel Aviv
(formerly Derech Petach Tikva)
Tel 972-3-5635050, Fax 972-3-5617166
www.ifat.com

בית יפעת

דרך מנחם בגין 96-98, תל אביב
(לשעבר דרך פ"ת)
טל 03-5635050, פקס 03-5617166
www.ifat.com

מנחם פרידמן : ההנחות ממס שמבטיח משרד האוצר, ההנחות האלו לא מבטיחות את הסגירה של הפער הזה? עו"ד ירון טיקוצקי : ההנחות האלה הן הנחות חשובות, הן לא מספיקות. משום שקודם כל לפני שבאים לבדוק מה המס שיחול, צריך לראות על מה יחול המס. שיעור תשואה שאני ציינתי קודם, הוא שיעור תשואה לפני מס. כשיש פערים כל-כך ניכרים בין שיעור תשואה של נניח 2, 3 או 4 אחוז על דיור להשכרה בישראל, לבין 8 אחוז או 9 אחוז - או אפילו טיפה מ-8 אחוז, זה לא משנה - על דיור להשכרה בחו"ל, שני השיעורים האלה, אני שב ומציין, הם לפני מס, הפערים הם כאלה שגם הנחות במס לא יגשרו עליהם.

מנחם פרידמן : כן. אנחנו הזכרנו, כשהצגתי אותך הזכרתי את עמדתך בענין מעורבותה של הממשלה כרגולטור, הזכרתי, באמצעות שינוי יעוד הקרקע של מתחמים צבאיים.

עו"ד ירון טיקוצקי : זהו בדיוק הצעד שאני חושב שחייב להתלוות להסרת החסם הרגולטורי בכל מה שנוגע להשקעה של גופים מוסדיים. בלי הגדלת היצע קרקעות שיכול לשמש בין השאר לדיור להשכרה בישראל, אני חושב שהנסיון להגדיל בצורה, הוא נסיון חיובי מאוד, להגדיל את היצע הדירות להשכרה בישראל, הוא כמעט נדון מראש לכשלון. ולכן אני חושב שצעד כזה למעורבות ממשלתית פוזיטיבית, כן, ואקטיבית, בהסבת קרקעות שנכון להיום

מידע רדיו וטלוויזיה

IFAT House

96-98 Derech Menachem Begin, Tel Aviv
(formerly Derech Petach Tikva)
Tel 972-3-5635050, Fax 972-3-5617166
www.ifat.com

בית יפעת

דרך מנחם בגין 96-98, תל אביב
(לשעבר דרך פ"ת)
טל 03-5635050, פקס 03-56 17166
www.ifat.com

משמשים בסיסים שנמצאים בחלקם באזורי ביקוש וממילא עומדים, או נמצאים, באיזה שהוא תהליך של העתקה לפריפריה, או לאזורים שהם בכלל לא מיושבים היום, מה שיביא לפינוי אותם קרקעות שנמצאים באזורי ביקוש. אני חושב שבלי מעורבות פוזיטיבית של הממשלה בהסבת הקרקעות האלה - אני לא אומר כולן, יכול להיות שאת חלקן הממשלה תרצה אפילו למכור לדיור שהוא דיור רגיל, למכירה ל, שמיועד למכירה, כן? אבל בלי שחלק מהן לפחות יוסב לדיור שיהיה מיועד להשכרה, המטרה שלשמה נועדו גם הצעדים הרגולטוריים שאנחנו מדברים עליהם היום, לא תושג.

מנחם פרידמן : עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן כאמור, אני מאוד מודה לך על השיחה הזו.
עו"ד ירון טיקוצקי : תודה רבה גם לך.