

פארק תעשייה ומסחר חדרה תקציר משקיעים





בית הזדמנויות נדל"ן



משקיע יקר

בשנים האחרונות, כמעט ולא קיימות בארץ הזדמנויות אמיתיות עבור משקיעים בתחום הנדל"ן. חלק מהעסקאות אכן בעלות תשואה נאה, אך מדובר בהשקעה לא מעטה של כסף וזמן.

אך פעם בכמה שנים, בצירוף של נסיבות, מיקום והחלטות אסטרטגיות של הרשויות, נוצר "חלון זמן" שבו מתאפשרת עיסקה שיכולה בזמן לא רב ובסכום לא גדול להתגלות כמשתלמת במיוחד.

פרויקט "פארק תעשייה ומסחר חדרה" הוא בדיוק הזדמנות כזו.

חברת אפי קפיטל הינה חברה המתמחה באיתור אזורי נדל"ן בעלי פוטנציאל, ובזיהוי הזדמנויות הנדל"ן האטרקטיביות ביותר. על מנת למקסם את אפשרויות ההשקעה אנו רוכשים נכסי נדל"ן ייחודיים להשקעה ולמגורים ומציעים אותם ללקוחותינו דרך מגוון ערוצים.

בחברת זו אנו שמחים להציג בפניך הזדמנות עסקית חד פעמית באזור התעשייה הצפוני המתרחב של חדרה, אשר אינה כרוכה בהשקעה גדולה, ומגלמת בתוכה אפשרות של רווח נאה בזמן קצר, באחד האזורים המתפתחים והמבוקשים ביותר בארץ.

אנו מבטיחים שקיפות מלאה, מצוינות, מקצוענות בלתי מתפשרת ומעל לכל - תקשורת וקשב רציפים עבור כל צרכי המשקיע.

בהצלחה



EFFI
capital

בית הזדמנויות נדל"ן



תוכן

- המשק הישראלי בשנת 2011
- שוק השקעות הנדל"ן בארץ
- חדרה - עיר בצמיחה
- פארק תעשייה ומסחר חדרה - תוכנית ההרחבה (1800/חד)
- פארק תעשייה ומסחר חדרה - ההזדמנות העסקית
- תוכנית חד/1800 - פרטים שכדאי לדעת וסטטוס תכנוני
- ממשיכים להצליח עם אפי קפיטל - סקירת הזדמנויות



המשק בישראל ב-2011

אל מול המשבר הכלכלי העולמי, הצליח המשק הישראלי לרשום נתוני צמיחה מרשימים של למעלה מ-5% בשנתיים האחרונות, כאשר ה-OECD (ארגון המדינות המתועשות) צופה עליה דומה בשנה הנוכחית ובזו שאחריה. במקביל הראה גם התמ"ג עליה מרשימה.

השיפור וההאצה בצמיחה במשק הישראלי נובעים בעיקר משיפור ניכר בייצוא, גידול בצריכה הפרטית וברמת החיים של אזרחי ותושבי הארץ, וכן מגידול ההשקעות בענפי המשק השונים.

אחוז האבטלה בישראל ירד בכ-25% בחמש השנים האחרונות, ומגמת הירידה נמשכת. הכלכלה בישראל היא בין המתפתחות בעולם בשנים האחרונות.

כאשר המשק צומח, גדלים מקומות התעסוקה, והדרישה לאזורי מסחר ותעשייה גדלה.

כלכליסט

הלמ"ס: המשק צמח ברבעון הראשון בקצב שנתי של 4.7%

הצריכה הפרטית גדלה ברבעון הראשון בקצב שנתי של 6.8% ואילו הצריכה הפרטית לנפש, הנחשבת מדד מובהק למדידת שינויים ברמת החיים, גדלה ב-4.8%

אמנן אטד
13:24, 16.05.11

כלכליסט 05/11



תחזית ה-OECD: המשק הישראלי יצמח ב-5.4% ב-2011

פורסם: 13:23, 25.05.11

ynet 05/11

מעריב nrg

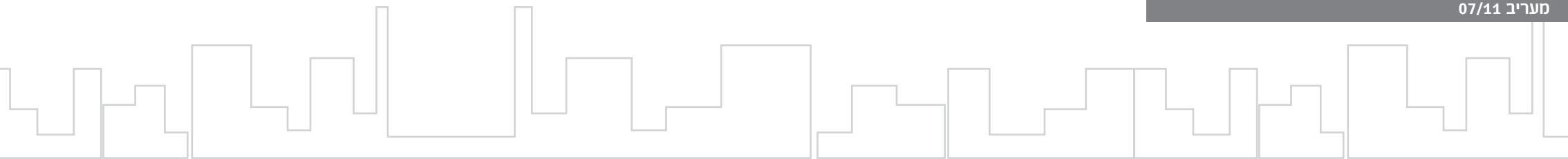
ראשי « עסקים » בארץ « כלכלה בארץ »

האבטלה בשפל היסטורי: 5.7% בלבד

מנתוני הלמ"ס עולה כי שיעור האבטלה בחודש מאי ירד לרמה הנמוכה ביותר שנרשמה אי פעם; מספר המובטלים צנח ב-62 אלף, ל-181 אלף איש בלבד

13:18 25/7/2011 | יומי גרינשטיין

מעריב 07/11





מסתמן: עוד הגבלות על המשכנתא

הנגיד סטנלי פישר לא העלה החודש את הריבית, אך הזהיר: בנק ישראל בוחן צעדים נוספים לעצירת השתוללות מחירי הדיור. הערכות: יגביל את המשכנתאות הגבוהות בלבד

גד לאור

פורסם: 12:56, 26.04.11



גלובס



נדל"ן

שר האוצר מכריז: צעדי מיסוי חדשים בנדל"ן

עדכן 31.05.2011 13:16
צבי זרחיה, TheMarker

שר האוצר מודיע על הטלת מס שבח על מי שמוכר דירה שנייה בשנים 2012-2013, ומצד שני, על מתן פטור ממס שבח למי שימכור דירה למגורים שמשמשת כיום למשרדים

"פטיש בראש למחירים": יבוטל הפטור ממס שבח ב-2013 למחזיקי דירה שנייה

שטייניץ: ניתן פטור ממס שבח עד שנת 2013 למי שימכור דירה למגורים שמשמשת כיום למשרדים

13:01 | 31.05.2011 | מאת: רבית נחום-הלוי, צבי זרחיה | 216 הפוסט תגובה

דה מרקר



בלעדי ל"כלכליסט": פישר בוחן הגבלת משכנתאות הפריים

לאחר שניסיונות ההתערבות הקודמים בשוק המשכנתאות לא צלחו, בנק ישראל בוחן מהלך דרסטי יותר של הגבלת יכולת הבנקים לחלק משכנתאות צמודות לריבית הפריים - אחד הטרנדים שתרמו לניפוח בועת הנדל"ן

אמסן אסד וחומר זלצר
06:58, 12.04.11

כלכליסט



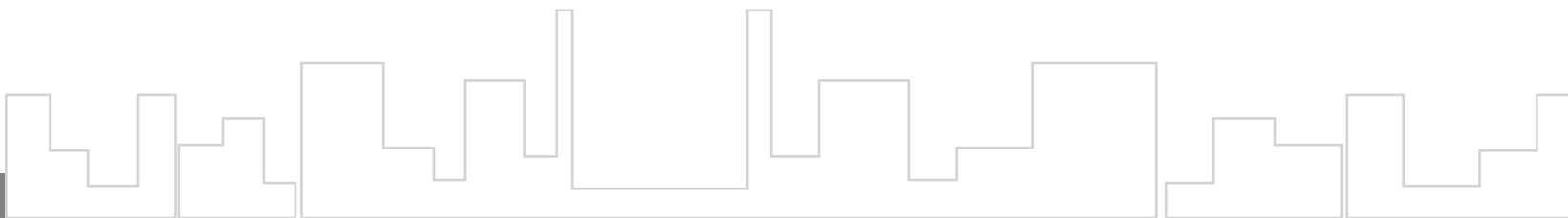
שוק הנדל"ן

והזדמנויות הנדל"ן בארץ

שוק השקעות הנדל"ן בארץ הפך בשנים האחרונות לרווי וצפוף.

הולך ונהיה קשה יותר למצוא הזדמנויות נדל"ן אטרקטיביות. עקב עליית מחירי הדיור פועלת סדינת ישראל להקשות על המשקיעים בתחום הנדל"ן על מנת לעצור את עליית המחירים, וזאת באמצעות שורה של הגבלות וקשיים מצד הממשלה.

כיום קשה עד בלתי אפשרי להשקיע בנדל"ן בישראל





מגמות בשוק הנדל"ן: הזדמנויות בקרקעות בתהליכי הפשרה

כאמור, בתקופה זו מנסים בממשלה ובמנגנוני הרגולציה לכפות על שוק הנדל"ן להירגע, ולהפחית את האינפלציה בכמות המשקיעים. הבנקים גם הם כבר לא ממהרים להעניק אשראי למשקיעי נדל"ן, ההגבלות על המשכנתאות הוחמרו וכך הולכות ופוחתות האפשרויות להשקעות מהירות ובטוחות.

במקביל, מדינת ישראל מנסה להתגבר על הביקוש הגבוה עבור קרקעות למסחר ותעשייה ומשקיעה מאמצים מרובים בהפשרת קרקעות חקלאיות. כך למשל המיסוי החדש למשקיעים אינו נוגע למשקיעים בקרקעות ופוטנציאל הרווח גדל משמעותית בהתאם. המגמה האסטרטגית של המדינה אם כן הינה לאשר שינוי ייעוד קרקע באזורי פיתוח ברחבי הארץ עבור קרקע למסחר. מגמה זו פותחת בפני המשקיעים עולם חדש של אפשרויות.

עם זאת, השקעות בקרקע חקלאית הינן לרוב השקעות ספקולטיביות, למרות קרבתן ליישובים מאוכלסים, מכיוון שאין לדעת מתי תופשר הקרקע בסופו של דבר ומה תהיינה ההשלכות הכלכליות של מהלך כזה אם בכלל. לעומתן, השקעות בקרקעות חקלאיות אשר נמצאות כבר בתהליך שינוי ייעוד הינן בטוחות לחלוטין, וניתן לדעת על פי שלבי התהליך שבו הקרקע נמצאת מתי פחות או יותר תושלם ההפשרה.

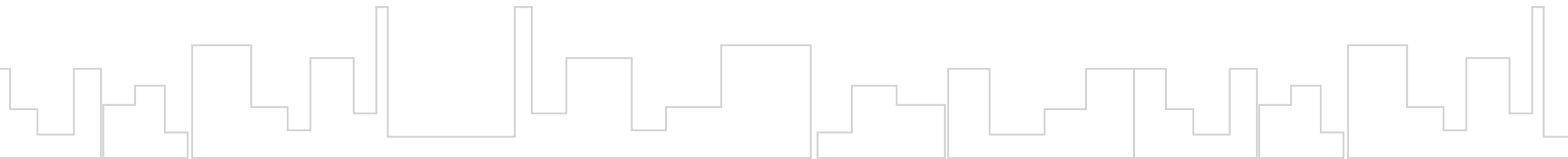
בתוך כך, זיהתה חברת אפי קפיטל בתוכנית חד/1800 הזדמנות אמיתית להשקעה במגרשים הנמצאים כבר עמוק בתוך תוכנית לשינוי ייעוד.



קרקעות חקלאיות לשינוי ייעוד



הדמיית פארק תעשייה





כיכר החשמל



קניון חדרה

צילום: מיכאל יעקובסון



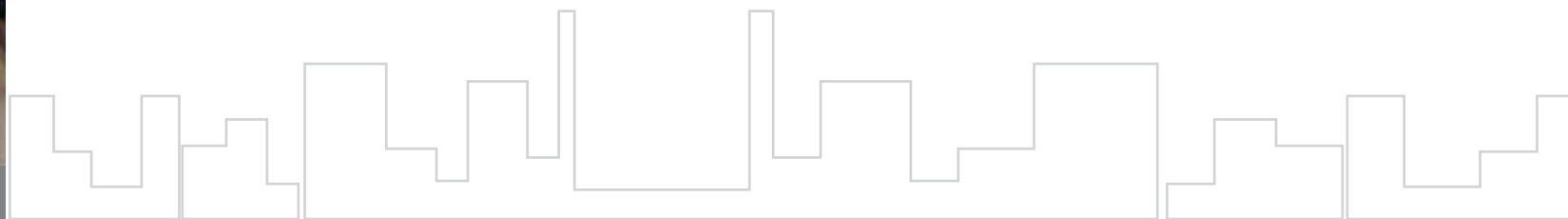
חדרה עיר בצמיחה

במדינה קטנה כמו שלנו, כאשר כמעט לא ניתן לאתר עסקאות נדל"ן משתלמות במרכז, הפכו אזורי הפריפריה להיות רלבנטיים ביותר עבור משקיעים פוטנציאליים.

העיר חדרה היא ללא ספק אחת הערים עם האופציות הרחבות והטובות ביותר בתחום הנדל"ן, כאשר רוב מומחי הנדל"ן מכנים אותה "העיר המפוספסת". כלומר, אם עוד לא השקעת בה, אתה עלול להצטער בעתיד.

חדרה הוקמה ב-1891, ומונה כיום כ-100,000 איש על שטח שיפוט של 53 אלף דונם. בתקופה האחרונה עוברת העיר מהפך וזאת בעיקר באמצעות סלילת כבישים חדישים ורחבים, הקמת כיכרות, הקניון והשוק החדש; וכן החלטה אסטרטגית של הרשות העירונית להפוך את העיר לאטרקטיבית עבור מסחר ותעשייה.

כל הסימנים מראים כי זה הזמן הנכון להשקיע בחדרה.





תעשייה ומסחר בחדרה

לחדרה יש את כל הנתונים הדרושים כדי להפוך למעצמת נדל"ן: הקרבה לים, המושבים מסביב, מרכזיותה בין חיפה ותל אביב, ונגישותה באמצעות כבישים 2, 4, 6 וכביש 9 המתוכנן (המחבר בין 4 ו-6).

בחמש השנים הקרובות עומדת העיר להתרחב בכ-10,000 בתי אב, ואף להכפיל את אוכלוסייתה בשנים שלאחר מכן. עקב הגידול המואץ קיים מחסור גדול בשטחי מסחר, לכן יוזמת העירייה תוכניות עבור מרכזי תעסוקה חדשים, ומעוניינת לפתח ולהרחיב את אזור התעשייה הצפוני של העיר.

אזור התעשייה הצפוני של חדרה הינו אזור מבוקש ביותר בשנים האחרונות עבור תעשייה ומסחר, והביקוש עולה על ההיצע. לעירייה, שהינה אחת מבעלי הקרקע, חשוב מאוד לקדם את תוכניות ההרחבה של האזור, הן בשל נתינת מענה עבור ההתפתחות המואצת של העיר, אפשרויות התעסוקה הרבות ומשיכת אוכלוסיה חזקה ואיכותית למקום, והן בשל העובדה כי ארנונה ממסחר מכניסה לקופת העירייה כסף רב מול הוצאות מועטות יחסית, לעומת אזורים המגורים החדשים המתפתחים שבהם העירייה תומכת גם ברווחה, בלימודים, במבני ציבור וכו'.

חדרה, מעצמת הנדל"ן הבאה של ישראל



חדרה - נגישות לכל צירי התנועה



חדרית פארק תעשייה



"שיחת היום" - הדבר הבא חדרה



נדל"ן ישראלי
הגדל סאט-הפיט סקל

חדשות נדל"ן	מאמרי נדל"ן	לוח הנדל"ן של ישראל	פרוייקטים	צור קשר
-------------	-------------	---------------------	-----------	---------

ראשי: חדרה הפכה לשיחת היום בוועידת העסקים של מרכז הבנייה הישראלי

חדרה הפכה לשיחת היום בוועידת העסקים של מרכז הבנייה הישראלי

גלובוס
דירת העסקים של ישראל

חדרה על המפה: גינדי השקעות יבנו 76 דירות חדשות
26 אפריל 2011

דירות 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר עם מרפסת 12 מ"ר, צפויות להימכר החל מ- 980 אלף שקל ואילו דירות 5 חדרים בשטח של 112 מ"ר עם מרפסת 12 מ"ר יוצעו למכירה החל מ- 1.07 מיליון שקל



כלכליסט

מתחילים לבנות על חדרה
השכונות שנבנו במקום הפרדסים של חדרה חשמות בשנה וחצי האחרונות זינקו מפתיע של 40% במחירים, ועדיין מהוות אלטרנטיבה התאימה למי שלא יכול לעמוד במחירי הנדל"ן של גוש דן

אני חדש
09.31, 03.11.09

כלכליסט

חדרה: כ-18 אלף יחידות דיור יתווספו לעיר עד שנת 2020
לפי תוכנית מתאר שהופקדה היום, 12 אלף יחידות דיור יתווספו לאחר אותה שנה; כן אושרה הקמת טבעת פארקים שתקיף את העיר

סידלי שיסקיני
18.34, 08.06.10

TheMarker

האם חדרה היא "הדבר הבא" בשוק הנדל"ן?
השקעה בחדרה מתאימה להשקעה ראשונה בנכס מניב

11.07.2009 | 11:53 | מאת: **חיים אביטן** | **הוספת תמונה**

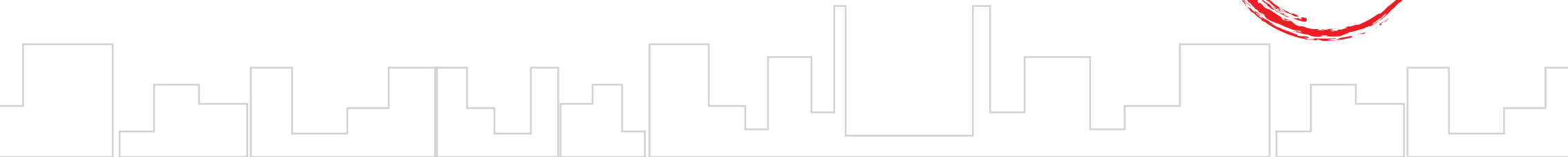
TheMarker

חיים אביטן: "המחירים בחדרה יעקפו את נתניה"
לדברי ראש העיר חדרה, למרות שהיו עליות מחירים, עדיין ניתן לקנות בעיר קוטג'ים ב-1.5-1.7 מיליון שקל

15.01.2010 | 07:02 | מאת: **יצחק ליבנוב** | **הוספת תמונה** 25

נדל"ן היום
realestatetoday.co.il

חיפה, חדרה ובאר שבע – מובילות עליית מחירי הדירות
12 מאי 2011





פארק תעשייה ומסחר חדרה

(תוכנית הרחבה חד/1800)

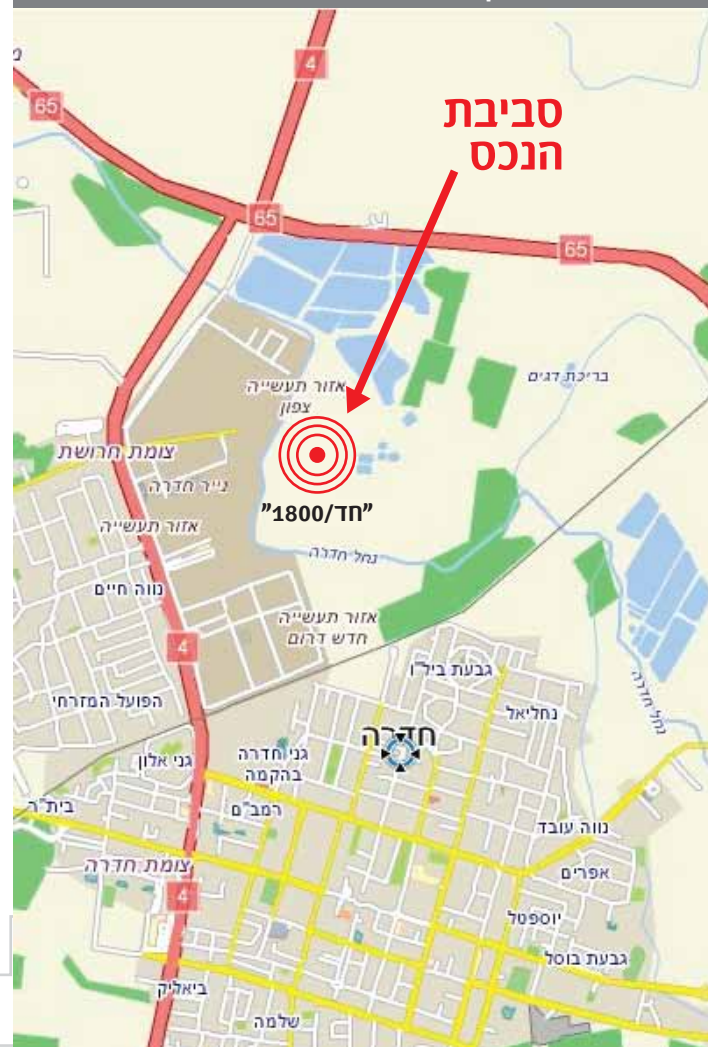
במקביל לצמיחה המטאורית של חדרה כעיר מגורים באיכות חיים גבוהה, יוזמת ומממנת עיריית חדרה בשלוש השנים האחרונות את תוכנית "חד/1800" המיועדת להרחבת אזור התעשייה הצפוני של העיר ב-1,100 דונם.

תוכנית "חד/1800" הינה תוכנית מודרנית כדוגמת פארק קיסריה, וכוללת משרדים, אזורי מסחר, מבני לוגיסטיקה, פאוור סנטר ומתקני ספורט ונופש ותעשייה קלה. למקום נגישות גבוהה והוא קרוב לכבישים בינעירוניים רבים, ולתוואי תחנת רכבת עתידית.

בתוכנית מגרשים של 5 דונם ועד מגרשים של 30 דונם, דבר המעניק אפשרויות רבות ומגוונות לעסקים שונים, קטנים כגדולים.



הדמיית פארק תעשייה





פארק תעשייה ומסחר חדרה: ההזדמנות העסקית

עיקרי ההצעה:

תוכנית ההרחבה חד/1800 של אזור התעשייה הצפוני של חדרה נמצאת על קרקע שבתהליך הפשרה מתקדם ובכך מאפשרת הזדמנות נדל"ן אמיתית, בלעדית וחד פעמית לרכוש היום את הקרקע. הקרקע נמצאת כבר בתוכנית שינוי ייעוד, ובתקופה קצרה יחסית מעניקה אפשרות בטוחה ליהנות מרווחים גדולים במיוחד. התוכנית כאמור כוללת 1,100 דונם ובהם מבני תעשייה (מפעלים), מסחר (חנויות) ומשרדים. כיום לא ניתן למצוא באזור כולו מגרשים לתעשייה והביקוש כאמור גובר על ההיצע. אנו מציעים למכירה עבור משקיעים פוטנציאליים 180 דונם הנמצאים בתהליך שינוי ייעוד למסחר ותעשייה.

ההזדמנות:

רכישת קרקע חקלאית במחיר נמוך הנמצאת בתהליך שינוי ייעוד לקרקע לתעשייה. כדאי לדעת כי כיום אין עסקאות בשוק של מגרשים שנמצאים בתהליך אמיתי ומתקדם של שינוי ייעוד. אפי קפיטל מציעה למשקיעים פוטנציאליים גיבוי בנקאי מסודר, המגביר את הרווחיות, הכדאיות ואת חוסנה הכלכלי של העסקה. לעומת התהליך המהיר יחסית שברכישת קרקע, השקעה בנדל"ן למגורים כיום הינה השקעה לא פשוטה ועלולה לגבות זמן ומשאבים רבים. מבחינת המשק, צמיחה של 5% ב-2011 עם אבטלה שהולכת ויורדת יוצרים יותר ויותר מקומות עבודה ודרישה לשטחי תעשייה ומסחר. בייחוד באזור מתפתח כמו חדרה והסביבה.



הדמיית פארק תעשייה



פארק תעשייה ומסחר מהמתקדמים בעולם





1800/חד

סטטוס תכנוני בוועדות התכנון הארציות

בכל ועדות התכנון מופיע אזור ההרחבה זה כמיועד למסחר ותעשייה:

1800/חד בתמ"א 31 - תוכנית כללית המגדירה מהו אזור מסחר ומהו אזור מגורים.
סטטוס: האזור מופיע כמגרש המיועד לתעשייה ומסחר

1800/חד בתמ"מ 6 - תוכנית מתאר מחוזית באזור הצפון.
סטטוס: אזכור תוכנית חד/1800 כאזור המיועד לתעשייה ומסחר.

1800/חד בתוכנית אב חד/2020 - תוכנית-אב שיזמה עיריית חדרה.
סטטוס: מופיע כאזור המיועד לתעשייה ומסחר.

1800/חד בוועדה המקומית
סטטוס: הומלץ להפקדה בוועדה המחוזית

*כדאי לדעת עוד כי בתביעה בין בעלי קרקע באזור שנדונה בוועדת ערר של הוועדה המחוזית נאמר מפורשות שאזור זה מיועד למסחר ותעשייה. נתון זה מראה שבוועדה המחוזית אכן מאשרים את הדברים.

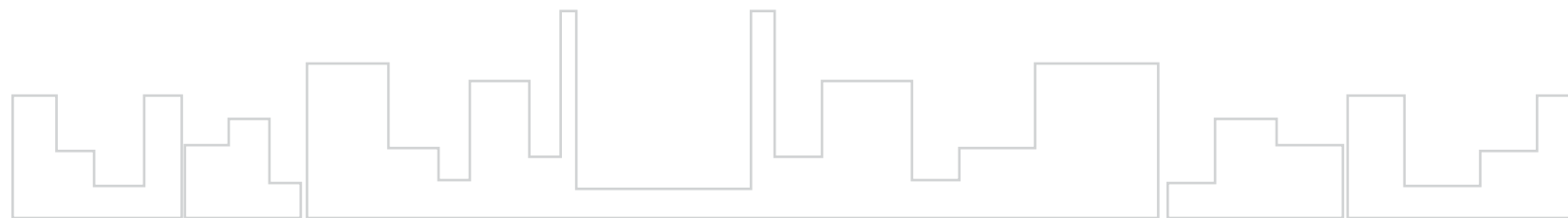
כיום, תכנית חד/1800 בתהליך הכנת התב"ע
(לאחר אישור של הוועדה המקומית ולקראת הפקדה במחוזית)





פרטים שכדאי לדעת:

- תוכנית חד/1800 מקודמת כאמור ע"י עיריית חדרה ועברה את אישור העירייה (ועדה מקומית).
- התוכנית הומלצה להפקדה לוועדה מחוזית במרץ 2011.
- התוכנית מלווה על ידי הוועדה המחוזית כאשר נציג מטעמה משתתף בהכנת התוכנית.
- תוכנית חד/1800 ממוקמת באזור מעולה מבחינת נגישות. על כביש 4 (יש תוכנית כניסה ישירה), צמוד לכביש 2 ולכביש 65 שמחבר לכביש 6, וכן לכביש 9 המתוכנן (כביש רוחב המחבר בין כביש 4 לכביש 6).
- פסיקת בג"ץ לאחרונה קבעה כי האזור המסחרי עומד לצאת מידיהם של הקיבוצים, וכך גם הם יזדקקו לשטחי התעשייה באזור.
- בחלק משטח התכנית עובר צינור להולכת גז טבעי, נתון אטרקטיבי מאוד עבור מפעלים.
- לשם הכנת תוכנית חד/1800 שכרה העירייה את אדריכל העל משה צור מתכנן ערים.
- הליווי המשפטי של הפרויקט נערך ע"י משרד עו"ד יגנס גסר שוורץ.
- בתחום המיסוי מלווה את הפרויקט משרד עו"ד אודי ברזילי.



אפי קפיטל ההזדמנויות שהיו...



גינות הפארק - חדרה



Ocean - חדרה



קו החוף - חדרה



אחוזת השרון - נתניה



שכונת הארזים - אליכין



שכונת האתרוגים - אליכין



בנימינה



בית בפארק - חדרה





לפרטים: 03-6189001

www.fficapital.com

