

# TheMarker

עיתון הכלכלה והעסקים של ישראל

www.TheMarker.com

חמישי 13 במאי 2010 | כ"ט באייר תש"ע

מקרה אפשר  
הנה לקנות  
את קניון עריאל  
2 חדשות

"זר"ח המבקר  
היה אטריות  
קרות, ושמחון  
היה יר"ר קק"ל"



6 עמית  
כהן

למה יעקב וינווט  
צריך עשרה עורכי  
דין שיגנו עליו

32 ד"ר  
וחשבון

"שמואל  
הולטר לא  
עמד בלחצים,  
הכשיר מיתוים  
בלי סוף"



היום במוסף  
MarkerWeek

## לא מחכה לנתניהו: נוחי דנקנר מוכר את כלל ביטוח

**בענין** במהלך נדיר ומהיר, נוחי דנקנר מציע את חברת כלל ביטוח למכירה למשקיעים זרים • דנקנר אינו מעוניין בעימות ציבורי עם הממשלה - ומוותר על אחד ממוקדי הכוח העיקריים שלו

**כלל ביטוח**  
יזר-אביחן/הקפול  
מנכ"ל: ש'מלמון  
בעלים: ארבעה שותפות  
הון עצמי: 9.5% ציבור: 35.5%  
נכסים מנוהלים: 164 מיליארד ש"ח  
רווח נקי: 2009-2010: 267 מיליון ש"ח

חיות את התחרות. במקום להתחרות בצורה שוויונית, נוצרים חסמים לתחרות על ידי בעלות צולבת, שמגיעה לפעמים לרמה כזו שהיא פשוט בולמת תחרות. "יש כמה צעדים שאנחנו נצטרך לבקש", אמר נתניהו. "למשל, שאלת הבעלות על מוסדות פיננסיים. האם נניח לתאגיד עסקי להיות גם בעלים של עסקים פיננסיים. אנחנו מתכוונים לטפל בזה, אני מתכוון להוביל את המהלך הזה", הוסיף.

המשקיע בעמוד 14

הבוח העיקריים ולמכור את כלל ביטוח, הנכס השינוי שלו. את המכירה מרכו בנק ההשקעות האמריקאי גולדמן סאקס, בפריזקט שמכונה בשם הקוד "קונגו". גולדמן פנה למשקיעים פיננסיים ואסטרטגיים אמריקאים.

כחיתור על כלל ביטוח מונע מעד צמו דנקנר עימות ציבורי עם הרגולטור, ומקדים את המגמה הסתמנה בהצהרות של נתניהו מיום שני, בהכרזתו של שר האוצר יובל שטייניץ ובהמלצתו של בגדי בנק ישראל שסגלי פישור. נתניהו נאם בעקבות הצטרפות ישראל לקבוצת המדינות המפתחות OECD. ראש הממשלה אמר כי במשק קיימת בעיית ריכוזיות גדולה, שנובעת "משליטה רוחבית של פירמידות של פ"ש".

### מאת נועם בר

רק יומיים חלפו מאז נאום ראש הממשלה בנימין נתניהו, שבו טען כי הוא מועיל לצמצום הריכוזיות במשק - והצהיר כי ישלם בבעיית הביטוח של תאגידים עסקיים על חברות פיננסיות. ההנהגה מתברר כי יש מי שמקדים את המיטות של המדינה הנהגת הריכוזיות. איש העסקים נדיר דני קנר, בעל השליטה בקבוצת אי.די.בי, החליט לוותר על אחד ממוקדיו.



הלהיט החדש  
- רמת גן  
מחירי הדירות  
ברמת גן זינקו  
-1-6.4% בשליש  
הראשון של 2010  
מדד יז' 16

היזר צונח  
- החופשות  
מחלות  
קריסת היזר חוסכת  
אלפי שקלים  
בחופשת הקיץ



36 ירוקות

דולר יציב	יורו יציב	תל אביב 25	תל אביב 100	מחזור בבורסה בנ"א	ריבית בנק ישראל	ריבית פריים	דולר יוח
-0.24%	4.751	1,163.97	1,089.82	1,951 מיליון שקל	1.50%	3.00%	1.270 0.42%

הראל פיא (18) 10/90

מס' ת"ד 5104766 - מחיר קנייה - מחיר פיקוח - 3.52% - 15.87%

מקד מקצועי ליועצים: 03-7546111 • 1-800-998-998 • www.harel-pia.co.il

ניהול האג"ח שאתם מחכשים  
המקצועיות שלנו  
קרנות האג"ח של הראל פיא

**הראל** ביטוח ופיננסים

בשביל השקט הנפשי שלך

1 - עד 10% חשיפת נכס מוטב - עד 30% חשיפת נכס בעל פיקוח - 10% חשיפת נכס ללא פיקוח - 20% חשיפת נכס ללא פיקוח ו-25% חשיפת נכס ללא פיקוח ו-30% חשיפת נכס ללא פיקוח ו-40% חשיפת נכס ללא פיקוח ו-50% חשיפת נכס ללא פיקוח ו-60% חשיפת נכס ללא פיקוח ו-70% חשיפת נכס ללא פיקוח ו-80% חשיפת נכס ללא פיקוח ו-90% חשיפת נכס ללא פיקוח ו-100% חשיפת נכס ללא פיקוח

# נדל"ן

http://realty.themarker.com

# רמת גן מזנקת: מחירי הנדל"ן

מחירי הדירות ברמת גן הציגו את העלייה המרשימה ביותר בשליש הראשון של 2010. פתיחת השנה התאפיינה גם בהתמתנות העלויות בקרב הכוכבות של 2009 - חיפה וחדרה



רמת גן: המחיר הממוצע של מ"ר למגורים טיפס ל-15,842 שקל

חדרים ירדו כשיעור של 0.1% ל-1.41 מיליון שקל, ואילו מחירי דירות המישה חדרים בירושלים עלו ב-0.4% ל-1.84 מיליון שקל. כערים שנמצאות בדרום של עד 30 ק"מ מדרום לתל אביב, כוללת גם צינה כעיר היחידה שבה נרשמו ירידות מחירים בשליש הראשון של 2010. הירידה הממוצעת הגיעה ל-0.3% והיא נובעת מירידת מחירים של 0.7% במחירי דירות של שלושה חדרים ל-1.07 מיליון שקל ומיידה של 1.8% במחירי דירות של ארבעה חדרים ל-1.35 מיליון שקל. מחירי דירות של חמישה חדרים הגיעו באותה תקופה ל-1.72 מיליון שקל

לכ-300 אלף שקל לחדר. מדובר בהפיש מחירים לא שגרתי, שהסבר בעברו יכול להיות טמון בעובדה שדירות של המישה חדרים שמוצעות למכירה נבט ים ממוקמות במבנים חדשים יותר מהממוצע לעיר. הסבר אפשרי אחר למחיר הנכזה של דירות המישה חדרים נבט ים הוא הריבוע המוגבל שלהן בעיר. בירושלים נרשמה עלייה ממוצעת של 0.8% במחירי הדירות, שאת חלקה הגדול יש לייחס לעלייה כשיעור של 2.1% במחירי דירות של שלושה חדרים - שמגיעים ל-1.09 מיליון שקל בממוצע. מחירי דירות ארבעה

### מאת אריק מירובסקי

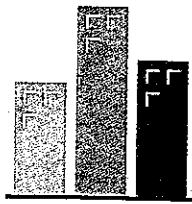
מחירי הדירות ברמת גן רשמו את הניצחון הגדול ביותר בישראל בשליש הראשון של 2010 ועלו ב-6.4% בממוצע - כך עולה ממדד ידו-TheMarker. עיר עולה מהמדד כי בחודשים הראשונים של 2010 התמתנו עלויות המחירים בערים שהמנינו עליות גבוהות ב-2009, ובראשן חיפה וחדרה.

מדד ידו TheMarker, המבוסס על מחירי דירות הנדרשים על ידי בעליהן בלוח האינטרנטי ידו, בודק את השתנות מחירי הדירות לפי שני פרמטרים: מספר החדרים ברמה והשטח הממוצע של דירת.

מבין הערים הגדולות בישראל, בסוף השליש הראשון של 2010 הגיע מחיר מ"ר ממוצע למגורים ברמת גן ל-15,842 שקל, לעומת 14,883 שקל למ"ר בסוף 2009. סביר להניח כי מדובר בתגובה של השוק לעליית המחירים והשמעותיות שנרשמו בתקופה האחרונה בגבעתיים, השכנה שנחשבת לעיר היקרה ביותר מבחינת מחיר ממוצע של מ"ר למגורים - טראו יריעה בעמ' 16.

### דירות 5 חדרים בנת ים מנוקשות יותר

בתל אביב נרשמו עליות של כ-3.5% במחירי דירות של שלושה וחמישה חדרים. מחירי דירות של ארבעה חדרים בעיר ירדו ב-1.5%. המחיר הממוצע של דירות של שלושה חדרים בעיר הסתכם ב-1.27 מיליון שקל. מחיר דירת ארבעה חדרים הסתכם ב-1.8 מיליון שקל בממוצע, ואילו מחיר ממוצע לדירת המישה חדרים בתל אביב הסתכם ב-2.49 מיליון שקל. גם מחירי הדירות בערים הסמוכות לתל אביב עלו, למעט נת ים, שרשמו ירידות של 2% עקב ירידה של 7% במחירי דירות ארבעה חדרים לכ-1.29 מיליון שקל. מחירי דירות של המישה חדרים שמוצעות למכירה נבט ים מגיעים ל-1.98 מיליון שקל - עלייה של 0.2% בממוצע. מדובר במחיר גבוה מאוד, של כמעט 400 אלף שקל לחדר בגו. לעומת זאת, מחירי דירות של שלושה וארבעה חדרים בעיר מגיעים



### מדד מחירי הנדל"ן

של TheMarker  
yad2.co.il-1

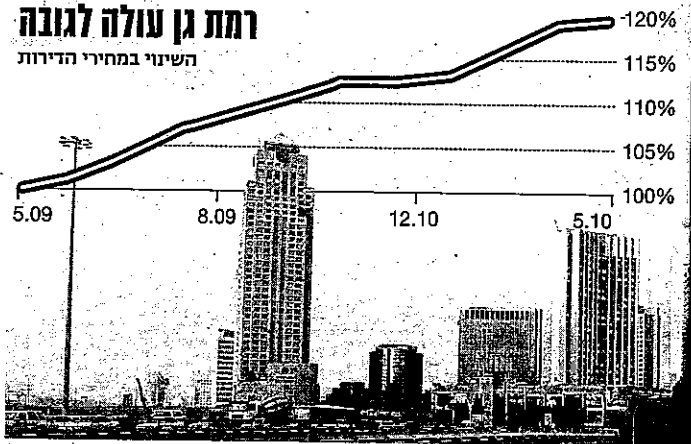
### ראשונה בעליות: דירת ארבעה חדרים ברמת השרון

מחוז/שינוי	5 חדרים		4 חדרים		3 חדרים	
	שינוי % -1 חודש קודם	מחיר ממוצע בשקלים	שינוי % -1 חודש קודם	מחיר ממוצע בשקלים	שינוי % -1 חודש קודם	מחיר ממוצע בשקלים
<b>ירושלים</b>	0.8%	1,842,390	0.1%	1,410,972	2.1%	1,092,389
<b>תל אביב</b>	1.9%	2,497,120	1.5%	1,811,683	3.6%	1,270,728
<b>בגבעתיים</b>	0.9%	2,414,118	2.6%	1,829,737	0.2%	1,391,137
<b>רמת גן</b>	6.4%	2,050,598	0.2%	1,587,378	0.5%	1,248,308
<b>חדרה</b>	1.2%	1,582,859	1.5%	1,264,897	1.0%	905,518
<b>בית שמש</b>	2.0%	1,975,443	7.2%	1,291,774	0.9%	850,107
<b>הרצליה</b>	0.9%	2,082,852	0.7%	1,613,393	4.4%	1,258,727
<b>רמת השרון</b>	3.0%	2,634,444	6.4%	1,925,961	4.4%	1,522,121
<b>ראשון לציון</b>	0.8%	1,571,989	1.8%	1,338,275	0.1%	1,022,938
<b>לוד</b>	2.1%	805,715	1.5%	715,000	1.7%	480,256
<b>התמנה</b>	0.9%	984,368	0.3%	801,377	0.1%	558,270
<b>מנהל הצינוי</b>	0.0%	2,081,549	0.2%	1,770,921	0.2%	1,356,673
<b>רעננה</b>	0.8%	1,682,078	1.1%	1,460,123	2.7%	1,130,806
<b>כפר סבא</b>	0.9%	1,592,000	1.1%	1,360,339	2.9%	1,104,579
<b>מזרחי</b>	0.3%	1,721,282	-1.8%	1,350,290	-0.7%	1,073,421
<b>נס ציונה</b>	1.0%	1,580,833	3.5%	1,572,557	0.7%	1,178,966
<b>הוד השרון</b>	2.2%	1,403,212	2.0%	1,177,247	4.9%	805,410
<b>רמת השרון</b>	0.5%	1,510,052	1.3%	1,240,284	2.3%	892,489
<b>פתח תקווה</b>	1.9%	1,429,108	1.0%	1,158,772	3.6%	743,894
<b>נתניה</b>	0.8%	1,271,077	0.5%	996,827	0.8%	764,238
<b>אשדוד</b>	3.5%	1,062,194	3.4%	756,446	5.0%	469,581
<b>חיפה</b>	-0.5%	648,649	2.9%	529,091	0.1%	337,567
<b>קרית אתא</b>	1.0%	918,980	4.1%	623,849	1.1%	476,709
<b>הרצליה</b>	0.8%	866,587	1.3%	703,446	0.9%	446,283
<b>קרית מוצקין</b>	1.1%	1,065,735	0.0%	851,403	3.5%	554,644
<b>חדרה</b>	2.2%	560,000	2.4%	478,774	2.6%	384,919
<b>כרמיאל</b>	2.0%	759,091	1.7%	593,938	4.6%	426,978
<b>נהריה</b>	1.8%	820,179	0.8%	688,305	-6.0%	483,833
<b>עפ"ר</b>	0.9%	610,000	4.1%	517,452	4.7%	341,560
<b>דרום</b>	0.7%	838,864	0.6%	670,568	-0.9%	464,325
<b>אשקלון</b>	0.4%	815,639	0.5%	629,975	1.7%	471,029
<b>באר שבע</b>						

סביר להניח כי עליות המחירים ברמת גן הן תגובה של השוק לעלויות הניכרות שורשמו בתקופה האחרונה בגבעתיים, השכנה שנחשבת לעיר היקרה ביותר מבחינת מחיר ממוצע של מ"ר למגורים

# טיפסו ב-6.4%

## רמת גן עולה לגובה השני במחירי הדירות



הצילום: גיא רביב

השנה נרשמו בעיר ירדות מחירים לראשונה מאז 2009. באפריל רשמו מחירי הדירות של שלושה חדרים בעיר עליות של 5% לרמה ממוצעת של 490 אלף שקל; דירות ארבעה חדרים בעיר עלו ב-3.4% ל-756 אלף שקל, ואילו דירות חמישה חדרים עלו בשיעור של 1.6% ל-1.06 מיליון שקל. יש להדגיש כי הפרשי המחירים הגדולים בין השכונות בחיפה מייצרים ממוצע שאינו משקף את מחירי דירות בשכונות המבוקשות בעיר - שעשויים להגיע ל-30% יותר מהמחיר הממוצע. העיר הגדולנית בה הידיעה של מדד ירד TheMarker-1 היא תדרה. מתחילת המדידה עלו מחירי הדירות בעיר בשיעורים משמשים של 49% לדירות שלוש חדרים, שמחיריהן באפריל

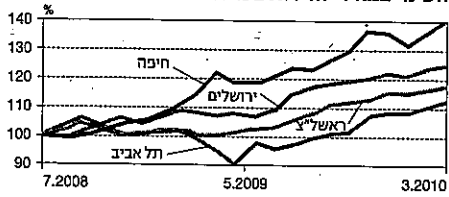
עלייה של 1.7% - גם באזור השרון נמשכו עליות המחירים: ברצליה נרשמו אמנם ירדות מחירים ברמות של ארבעה חמישה חדרים (0.7% ו-1.1% בהתאמה), ואולם עלייה של 4.4% במחירי דירות של שלושה חדרים בעיר קיווה את הירדות התרמה לשינוי הממוצע החיובי בעיר. ברמת השרון השכנה נרשמו עליות מחירים של 4.4% בדירות שלוש חדרים ל-1.52 מיליון שקל; ועליות של 6.4% במחירי דירות ארבעה חדרים ל-1.93 מיליון שקל. אלה קיווה ואף יותר ירדות מחירים של 1.9% שנרשמו במחירי דירות חמישה חדרים בעיר, ל-2.63 מיליון שקל. ברעננה נרשמו שינויי מחירים וצומים, שקיווה זה את זה לממוצע

## הקפיצה של גבעתיים מד מחירי אפריל - ירדות להשגרה

ירושלים	3 חדרים		4 חדרים		5 חדרים	
	מחיר ממוצע בשקלים	שינוי ב-1% קודם	מחיר ממוצע בשקלים	שינוי ב-1% קודם	מחיר ממוצע בשקלים	שינוי ב-1% קודם
ירושלים	3,390	-	4,209	-3.3%	4,830	0.6%
אזור תל אביב						
תל אביב	4,528	-	5,593	-2.7%	6,725	1.6%
בבתיים	4,207	4.3%	4,917	0.1%	6,658	11.9%
רמת גן	3,843	-2.1%	4,811	3.7%	5,684	-1.8%
חולון	3,213	-0.2%	4,075	5.7%	4,998	0.6%
בתים	3,290	-0.2%	4,376	-6.3%	5,141	1.3%
הרצליה	3,964	3.0%	5,200	-1.3%	6,169	1.2%
רמת השרון	4,280	-3.0%	5,837	-4.9%	7,869	-
ראשון לציון	3,562	0.4%	4,244	3.3%	4,729	1.4%
לוד	2,325	-0.6%	2,993	5.7%	-	-
רמלה	2,543	-0.1%	3,070	-1.2%	-	-
הרצליה	3,922	-1.0%	4,910	3.8%	5,495	-2.6%
כפר סבא	3,496	-3.0%	4,474	2.1%	5,063	-0.8%
מודיעין	3,591	1.6%	4,068	2.2%	4,765	3.0%
נס ציונה	3,492	2.7%	4,350	2.4%	5,537	-
הוד השרון	3,400	-1.9%	4,494	-3.3%	5,613	2.4%
רחובות	2,874	-1.8%	3,801	0.8%	4,402	1.4%
פתח תקוה	3,266	2.8%	3,969	-1.1%	4,806	1.7%
נתניה	2,864	0.2%	3,724	-1.7%	4,771	-1.8%
אשדוד	2,760	4.2%	3,483	-2.7%	4,069	0.4%
אזור חיפה						
חיפה	2,128	-3.7%	2,950	2.0%	3,717	-6.0%
קרית אתא	1,579	4.1%	2,320	5.6%	-	-
קרית ביאליק	1,970	-0.9%	2,663	-3.4%	-	-
קרית מוצקין	2,168	1.0%	3,003	11.4%	3,567	-
בגן						
חדרה	2,466	-1.6%	2,985	-1.0%	3,713	0.0%
טבריה	1,595	1.1%	2,195	3.7%	-	-
נהריה	1,930	0.9%	2,559	0.4%	3,188	-
נהריה	2,186	3.6%	2,650	-2.5%	3,140	-
עכו	1,953	3.4%	2,521	-	-	-
ירדן						
אשקלון	2,272	1.3%	2,583	-4.2%	3,571	1.1%
באר שבע	2,038	-	2,603	0.0%	3,373	0.0%

## חיפה עדיין בנסיקה

השינוי במחירי הדירות בערים הגדולות



הגיעו ל-556 אלף שקל (ירידה של 3.5% לעומת המחירים במאראס; מחירי דירות ארבעה חדרים בעיר עלו ב-62% מאז יולי 2008 ומגיעים ל-851 אלף שקל (מחיר דומה למאראס) ומחירי דירות חמישה חדרים עלו ב-43%, הגיעו באפריל ל-1.07 מיליון שקל (עלייה של 6.8% בסך הכל, יחסית למאראס, עלו המחירים בהדרה ב-1.1% בממוצע. בשוק השכירות נרשמה באפריל מגמה מעורבת. במחירי דירות שלוש חדרים נרשמו ירדות במחירי דירות חמישה חדרים, ואילו שנסקרו, ואילו ברמות המישה חדרים שנסקרו במדד נרשמו ירדות ברבע מתערים. בתל אביב נרשמו עליות מחירים ברמות שוות של שלושה חמישה חדרים, ואילו ברמות ארבעה חדרים נרשמה ירדות מחירים של 2.7%. ירדות מחירים נרשמה גם ברמות שכורות של שלושה חדרים ברמת גן, בחולון ובנת ים. בנת ים נרשמה גם ירידה של 6.3% במחירי דירות שכורות של ארבעה חדרים.

כולל של 0%, בכפר סבא, פתח תקוה והוד השרון נרשמו עליות של 0.5%-1% במחירי הדירות הממוצעים, ואילו מחירי הדירות בנתניה חזרו לעלות, בשיעור של 1.9%, לאחר שבאפריל רשמו ירידה קלה.

## ירידה גדלי השכירות לדירות 4 חדרים בתל אביב

ההורש שבה מתערים למדד לאתר שבחודשים האחרונים היה קשה להציג נתונים מובהקים על היצע הדירות בה מחירי הדירות בעיר רשמו עלייה ממוצעת של 0.9% בעקבות עלייה של 1.9% במחירי דירות של שלושה חדרים (1.1 מיליון שקל) ושל 1.1% במחירי דירות של ארבעה חדרים (1.36 מיליון שקל) וירידה של 0.2% במחירי דירות של חמישה חדרים (1.59 מיליון שקל). חיפה ממשיכה להיות אתר הערים שמובילות את עליות המחירים (שבמדרת מאז וילי 2008), עם עלייה של יותר מ-40% במחירי הדירות הממוצעים. זאת לאחר שבקרוב האשון של

העיר הגולתת  
במדד היא חדרה:  
מתחילת המדידה  
ביולי 2008 זינוק  
בה מחיריהן של  
דירות 3 חדרים  
-1% 49%