

"על הנייר" או יד שנייה: איזו דירה כדאית יותר להשקעה

כשמדברים על דירות להשקעה חושבים בדרך כלל על דירות שיכון ישנות, אבל יותר ויותר משקיעים קונים דירות מקבלן • מה היתרונות והחסרונות של שתי אופציות ההשקעה ומדוע לפעמים האפיק האופטימלי הוא דירת יד שנייה, אבל חדשה יחסית



במה כדאי להשקיע?

יתרונות דירה "על הנייר"

- אופציה לעליית ערך עד האכלוס
- פחות תקלות ובעיות
- ביקוש גבוה מצד שוכרים

יתרונות דירת יד שנייה

- אפשר לבדוק את הדירה
- הליקויים כבר ידועים
- אפשרות לעליית ערך במקרה של התחדשות עירונית
- ניהול משא ומתן מול מוכרים פרטיים
- תזרים מהשכרה מהרגע הראשון

גיא ליברמן

בדיקת גלובס

2021 תיזכר לא רק כשנת השיא בביצוע עסקאות נדל"ן בישראל (150.8 אלף), אלא גם כשנת השיא ברכישת דירות להשקעה. לפי הנתונים המעודכנים של אגף הכלכלנית הראשית באוצר, שירה גרינברג, בשנה שעברה נרכשו 34,662 דירות להשקעה, כ-23% מכלל עסקאות הנדל"ן שנחתמו בשנה שעברה. כשמדברים על דירות להשקעה, הנטייה הראשונית היא לחשוב על דירות יד שנייה. עם זאת, נתונים שקיבל גלובס מאגף הכלכלנית הראשית מלמדים על שינוי הרגתי בטעם של המשקיעים. אם ב-2018 25.2% מהדירות להשקעה שנרכשו בישראל היו חדשות, הרי שבשנה שעברה 37.7% מהדירות שנרכשו להשקעה היו חדשות. מדובר בגידול משמעותי.

הסבר אחד לתופעה המעניינת הזו הוא הגידול בפעילות של קרנות ריש וחברות שמנצלות את הטבות המי-

השקעות בנדל"ן

סדר הכתבות

שוק ההון

נדל"ן מניב

תוואי הרכבת הקלה

מגורים

משכנתאות

מיסוי

ויזת זהב



סוי לרכישת מקבצי דיור להשכרה לטווח ארוך. גופים אלה רוכשים רק דירות חדשות במספרים הולכים וגדלים. לפי נתוני האוצר, ב-2018 גופים אלה רכשו 766 דירות, ובשנה שעבר רה המספר כבר הגיע ל-1,727 דירות, עלייה של 125% בשלוש שנים. גורמים בענף מצביעים על עליית המחירים של השנה החולפת ביותר מ-13% כסיבה נוספת. "יש הרבה אנשים שיש להם כסף, וכבר יש לא מעט דוגמאות לפרויקטים במרכז הארץ שמשלב הפרה-סייל ועד לשלב המפתח נוצרה בהם עליית מחירים של 25%-30% וזה משמעותי", אומר רוני כהן, מנכ"ל חברת אלדר שיווק נדל"ן.

אז האם מגמת הגידול של רכישת דירות חדשות להשקעה על חשבון דירות יד שנייה תמשיך גם ב-2022? בשלב זה לא ניתן להגיד. עם זאת, יצאנו ללמוד על היתרונות והחסרונות של שני סוגי הדירות.

השקעות | מגורים



רוני כהן,
מנכ"ל אלדר שיווק
צילום: אוראל כהן



חיים מסילתי,
יו"ר לשכת השמאים
צילום: דנה קופל

המשך מעמוד 14 <<

דירה היא כירוע ההוצאה הגדולה ביותר שלנו, וככזו הדרך עד למימון שה עוברת בתחנות רבות כמו בנקים, ניהול משא ומתן, חתימה על הסכמים ועוד.

גם אם זו דירתנו היחידה או שמדובר בר בדירה להשקעה אין מי שלא רוצה להגיע למצב של מקסימום וראות בכל צעד. על כן לדירות יד שנייה להשקעה יש יתרון מסוים מול דירות חדשות. "כשמישהו קונה דירה יד שנייה הוא רואה מיד בעיניים מה הוא מקבל - לעומת דירה מקבלן שהיא על הנייר", מסבירה וכונינית אנגלו סכסון בלור, שבי שניאורסון.

לדבריה, לא רק ניתן שאפשר לבדוק את הדירה, אפשר גם לראות היכן היא ממוקמת ביחס לסביבה - מה הנוף הנשקף ממנה, אם יש בריזה מהחלון, ואפילו כיצד הרעש משפיע על פנים הדירה בשעות שונות של היום. מנגד, יש לזכור שעלויות התחזוקה לאורך זמן בדירות חדשות הן נמוכות יותר.

מדד תשומות הבנייה:
אלמנט של אי ודאות

אלמנט נוסף של אי ודאות שקיים דווקא בדירות חדשות הוא ההצטרף מדה של המחיר למדד תשומות הבנייה (מדד שמפרסמת הלמ"ס ובו חן את עלות החומרים לקבלנים, ג"ל). ב-2016-2020 המדד עלה בממוצע ב-1.42% לשנה, אלא שבשנה שעבר רק קפץ המדד ב-5.6%, בעיקר עקב תקלות בשרשראות האספקה העולמיות והתייקרות דרמטית במחירי השילוח הימי. ובמספרים? ניקח לדוגמה דירה בעלות של 2 מיליון שקל. עלייה במדד בין השנים 2016-2020 ייקרה אותה בקצת יותר מ-28 אלף שקל בממוצע לשנה, בעוד שבשנה שעברה המשמעות הייתה כ-112 אלף שקל רק עבור 2021.

כל רוכש רוצה לדעת שבסעיפי ההוצאות הוא הביא בחשבון את כל הפרמטרים (שיפוץ, שכר טרחת עו"ד, הוצאות נלוות למשכנתה ועוד). אף

שנייה גם לדירות חדשות יש פוטנציאל של עליית מחירים גבוהה, וזאת בשל התחדשות הסביבה, או תשתיות רלוונטיות שנבנות בחופף למהלך הבנייה כמו פרויקטים של תחבורה, גינות או מוסדות חינוך. על כן בסור גיה זו יש חשיבות עצומה לחקר השוק.

מי לא רוצה לגור
בדירה חדשה?

בשנים האחרונות עלה הביקוש לדירות חדשות (ראו מסגרת). "כלל ידוע בנדל"ן הוא שהמיקום הוא הדבר החשוב ביותר. אם יש מקומות מבוקשים במיוחד, כמו מרכז תל אביב, אז מרבית הדירות שם הן ישנות, לכן דירה חדשה תזכה לביקוש גבוה", אומרת שניאורסון. לצד זאת, כל עוד מדובר בדירות עד בנות 10 שנים, יש רבים שעבורם עדיין יהיה מדובר ב"רה"ח חדשה".

הן מסילתי והן מגידוביץ' מצביעים על יתרון מובהק שיש למשקיעים בניצוץ משא ומתן מול מוכרי דירות יד שנייה. "אם מבודדים את עניין המחיר, דירות חדשות הן פחות למשקיעים כי הסיכוי שתמצא מחיר נמוך ממחיר השוק במשרד המכירות הוא קטן. לעומת זאת למשקיע עשוי להיות קל יותר לנהל משא ומתן מול גורם פרטי", מסביר מסילתי. "בר"י רות יד שנייה ניהול המו"מ יתבצע ברוב הפעמים עם אנשים רגילים ונורמטיביים. מנגד, בדירות קבלן המו"מ הוא מול מקצוענים. אם אתם משקיעים מנוסים כנראה שיש לכם אפילו יתרון במו"מ".

"יש אנשים שקונים דירות להשקעה כשהתוכנית העסקית שלהם היא לא דווקא להרוויח הכי הרבה. אם זה יהיה במחיר של 100 אלף שקל יותר או פחות, או שבכיר אחוז לכאן או לכאן בתשואה, זה פחות חשוב להם. אני מכנה אותם משקיעים רגשיים כי הם רוכשים את הדירה כדי להחזיק נכס טוב שימשש בעתיד הלא רחוק בן, בת או קרוב משפחה אחר. לכן חשוב להם שהדירה תהיה במיקום טוב, ושתהיה מסודרת וברמה גבוהה וככזו יש יתרון לדירות חדשות", אומר כהן.

ערך הנכס. עבור מי שמחפשים להתחיל ולקבל רווח כבר מרגע הרכישה, אין ספק שלרכישת דירת יד שנייה יש יתרון על פני דירות חדשות (אלא אם הדירה שנרכשת מהקבלן ממוקמת בבניין שכבר אוכלס, ג"ל) היות שניתן להשכירן במהירות גדולה יחסית, או שיש בהן כבר שוכר שממשיך להתגורר בנכס.

תזרים מזומנים מרגע
הקנייה - בדירות יד שנייה

המשקיע ומומחה ההשקעות ד"ר אלחנן מגידוביץ' מזכיר שמעבר ליתרון של הכנסה קבועה שמצטרפת לתזרים החודשי של המשכיע באופן מיידי, מתווה שכזה עשוי "לשלם" עבור הוצאות המימון, ובמיוחד לים אחרות - עבור המשכנתה שנלקחת כדי לרכוש את הנכס. "אם המינוף יותר קטן מגובה השכירות או נוצר לי תזרים מיידי מהשכירות.

התוכנית של משקיעים רבים מכוונת לעליית ערך שווי הנכס, ובדירות יד שנייה יש יתרון עצום לחלק מהדירות על ידי חלוקה מחדש של שטח הדירה, שלעיתים גדול מהסטנדרט בשנים האחרונות. יתרון נוסף טמון בפוטנציאל להתחדשות עירונית. ויש גם אפשרות למצוא דירות מתחת למחיר שוק, אם כי הדבר מחייב היכרות מעמיקה במיוחד עם האזור.

מנגד בדירות חדשות, כפי שהוזכר כהן, יש חשיבות לאלמנט העיתוי. רכישת דירה בשלבי המכירה המוקדמים עשויה להתקיים בסביבת מחירים נמוכה עד כ-30% מהמחיר עם קבלת המפתח - דבר ששקול לרכישת דירה מתחת למחיר שוק. כמו בדירות יד

שנראה שבמקרה של דירת יד שנייה יהיה קל יותר לחשב את ההוצאות כי ניתן לבדוק את הנכס מראש, מי שפועלים זמן רב בשוק טוענים כי מדובר בהנחה שגויה.

"במקרה של דירות ישנות, כדאי לגשש האם המוכר עדיין משלם עבור רן משכנתה. אחרי גמר המשכנתה, רוב האנשים לא דואגים לעשות ביטוי חי נכס. זה חשוב משום שכאשר יש ביטוח או מפעילים אותו כדי לתקן תקלות. כשאין ביטוח, רבים מהאנשים לא משקיעים בשימור הדירה ובתיקון תקלות, ואז יכולה להיות התדרדרות מהירה, למשל של מערכות המים והניקוז או של החשמל, וקשה לדעת את זה", אומר נשיא לשכת השמאים, חיים מסילתי.

האם בסעיף זה יש יתרון דווקא ברכישת דירה חדשה? לא דווקא. "יש פגמים ותקלות שמתגלות בטווח של שלושה חמש שנים מרגע קבלת המפתח: אם זה נזילות או בעיות במערכת המיזוג. יש גם לא מעט מקרים שבהם בשל תזוזת הקרקע נוצרים סדקים", מבהיר מסילתי. אמנם יש תקופת בדיקה (שבמסגרתה הקבלן מחויב בתיקונים מסוימים), אלא שלא תמיד קל להגיע לעמק השווה מול הקבלנים. על כן, לטענתו, מהבחינה הזו יש עדיפות גבוהה לדירה בת כארבע שנים: "מצד אחד היא עדיין חדשה יחסית, ומצד שני רוב הפגמים המשמעותיים כבר התגלו וכנראה טופלו".

שאלה בסיסית נוספת שמשקיעים עוסקים שואלים את עצמם כחלק משרטוט התוכנית העסקית שלהם היא מאין יגיע הרווח? יש משקיעים שמסתכלים בעיקר על התשואה החודשית שנובעת מהשכרת הנכס. התוכנית של משקיעים אחרים מתבססת על עליית

זווית אחרת

המהפך של הדירות החדשות: הביקוש מרקיע שחקים

הציבור כלפי דירות חדשות. ברור שבפרק הזמן שבין 2018 לאמ"צ 2020, מה שהכתיב את עליות המחירים מאז היו בעיקר דירות יד שנייה. ואולם מאז יוני 2020 הביקוש לדירות חדשות ממש מרקייע עם שחקים. מושגים כמו מרפסת, דירה מרווחת שמאפשרת לימודים ועבודה מהבית ורכיבים הכרחיים כחיים שבעקבות הקורונה (חיבור מהיר ואמין לאינטרנט, למשל) קיבלו משמעות אחרת, והדבר בא לידי ביטוי גם בביקושים ובמחירים. אריק מירובסקי

העליות שהוא מתאר נמוכות בהרבה מעליות המחירים של דירות חדשות שנמכרות בשוק החופשי. מינואר האחרון הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מאפשרת גישה גם למדד מחירי הדירות החדשות בני כחצי למשתכן, ואכן מתברר, כי בתוך 11 חודשים, מחירי הדירות החדשות עלו בכ-17%. מדובר בקצב שנתי של כמעט 19%, שהקפיץ את מחירי הדירות למעלה, בעוד שדירות יד שנייה שמרו על קצב עלייה מתון בהרבה (ככל הנראה סביב ה-9%). מדובר במהפך גדול ביחס של

שנתיים מחירי הדירות עלו ב-37%). מדד הדירות החדשות קיים כארבע שנים, שבמהלכן מחירי הדירות עלו בקצת יותר מ-13%, עלייה דומה לזו שנרשמה בשנה האחרונה. הסיבה לכך היא שעד הרבעון האחרון של 2019 מחירי הדירות החדשות קרעו ואף ירדו. הם התחילו לעלות רק שלושה רבעונים אחרי שמחירי כלל הדירות החלו בעלייה. ואולם מדר מחירי הדירות החדשות אינו מתאר את התמונה המלאה, משום שהוא כולל את הדירות שנמכרות ב"מחיר למשתכן", ועל כן

מחירי הדירות בישראל עלו ב-23% בחמש שנים וב-13% בשנה האחרונה, אם נחלק את חמש השנים האחרונות לתקופות, הרי שעד הרבעון האחרון של 2017 מחירי הדירות עלו בקצב איטי; מהרבעון האחרון של אותה שנה ועד לסוף 2018 המחירים ירדו, בין ינואר 2019 למרץ 2020 המחירים שבו לעלות, באפרייל-מאי 2020 חודשי הסגר הם ירדו, ומיולי 2020 הם תפסו תאוצה שנראתה באחרונה רק בשנים 2009-2009, שהיו שנות השיא בעליות המחירים (רק לרענן את הזיכרון; במשך אותן

מהו נכס הנדל"ן שהתברר ככדאי ביותר להשקעה ב-2021? דירה חדשה. זו עלתה ביותר מ-17%, בעוד שהמדד הכולל עלה ב-13%. איזה נכס התברר כמי שעלה הכי פחות במחירו בארבע השנים האחרונות? דירה חדשה. מחירה עלה בדיוק כפי שעלה ב-2021 וזאת משום שעד 2021 מחירי הדירות החדשות דווקא ירדו. זה מה שקורה עם שוק שעבר תהפוכות גדולות מאוד לא רק מבחינת תנודות המחירים שעברו עליו, אלא גם מבחינת שינוי תמהיל הביקושים.