

בניית אל המשקיעים

למרות המצב הגיאוגרפי פוליטי ומשבר הקורונה שטרף מחדש את מגדלי הקלפים, ובהיעדר אפשרויות השקעה ראויות, יש בענף הנדל"ן מי שסבורים שהמשקיעים אט-אט חוזרים לשוק • זה לא יקרה כל כך מהר, ואת פלח המשקיעים שהתרוסק ב-50% יהיה קשה לתקן ב-2020 • ובכל זאת, אפשר גם כיום לאתר כמה אפשרויות לא רעות, בעיקר בערי שינה בצפון, ביו"ש, בשרון וגם באילת - לשם שינוי



פרויקט של "צרפתי" בנתיבות צילום: רוני מור

לאחרונה התאכלסה שכונת מיכלאנג'לו, השכונה החילונית החדשה הראשונה שנבנתה אחרי 20 שנה. בימים אלה מסיימים את שיווק הדירות האחרונות בשלב ג' האחרון. מתוכננת גם הקמה של מלונות חדשים, מרכזי תעסוקה ומסחר גדולים.

"בחדשים הקרובים אנחנו מתכננים לצאת לדרך עם פרויקט ייחודי בעיר, שיקום ושחזור מלון אליזבת ההיסטורי, שהוכרזו כאתר מורשת. המבנה האייקוני יאכלס מלון בוטיק ומגדל מגורים יוקרתי יוצא דופן, בתכנונו של משרד משה צור אדריכלים. התנופה הזאת לא נעלמת מעיניהם של משקיעי הנדל"ן, שמחפשים לוקיישנים חדשים עם פוטנציאל לפיתוח, עם מחירי נכסים סבירים, וכמובן עם תשואות נאות."

יובל עמדי (54), נשוי פלוס חמישה מירושלים, רכש אצל עמיר דירת חמישה חדרים ב-1.3 מיליון שקלים וחושף את היקף הרווחים: "דיברתי קצת עם אנשים שמבינים בנדל"ן, והם אמרו שיש ביקוש גדול לדירות חדשות להשכרה ושהתשואה היא נאה, והחלטתי ללכת על זה. בקלות רבה השכרתי את הנכס. התשואה שאני מקבל היום עומדת על כ-4%."

"אצלי המשקיעים מהווים כמעט רבע מכלל המתעניינים בפרויקט שלנו בנתיבות, שמלב שוק חופשי עם מחיר למשתכן", מגלה רמי צרפתי, מנכ"ל ובעלים של קבוצת רמי צרפתי, "הם רוכי שים בעיקר דירות בנות ארבעה וחמישה חדרים. המשקיעים הללו הם מאזור הדרום והמרכז, רובם נשואים מעל גיל 45 עם ילדים בגירים. הסיבה

עיים; מה גם שחלק גדול מהדירות מיועדות מראש להיות מושכרות כי הן לא באזור המחיה הטבעי של הרוכש."

בדרך להתעוררות?

מאות קילומטרים צפונה משם, בטבריה, עוד בירה מחוזית ישנונית, יש שיגידו שהיפהפיה הנידרמת לחופי הכינרת הפכה מושא לחיזורים נמרצים מצד משקיעים - ולא בגלל המפלס הגואה. "במשך יותר מעשר שנים הבנייה כאן היתה יציבה וקבועה", מאשר אייל עמיר, מנכ"ל ובעלים של חברת פיאדמונט אנטרפרייזס, "בשנים האחרונות מתקיימת בנייה מואצת, ויוזמים רבים תרים את השוק לרכישת מגרשים לפיתוח. יש גידול משמעותי בתפוסת חדרי האירוח במלונות, וגם תחום ההשכרה לטווח קצר פורח בעיר בשנתיים האחרונות. המשקיעים שרוכשים דירות בעיר לטובת Airbnb מצליחים לשלש את התשואה על הנכס.



צילום: דנה קוקיל

חיים מסילתי, יו"ר איגוד השמאים: "המשקיעים הקטינו את פעילותם בשוק בעקבות מהלכים ממשלתיים כמו הגדלת מיסוי"

רכישות המשקיעים בסוף 2019 הסתכמו בכ-1,500 דירות - עלייה של 2% בלבד בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2018, ובכל זאת - היפוך מגמה. אלא שהיא מתרכזת רובה ככולה באזור תל אביב, כלומר במשקיעים שביצעו עסקות יקות יותר.

מה קורה יותר למטה? האם הקאמבק הזה הוא עובדה מוגמרת שרק תלך ותאיץ? תלוי את מי שואלים. "חזרת המשקיעים לשוק היא עובדה מעוררת דעת", פוסק חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המ"קרקעין, "שוק בריא כולל כמה גורמים - משפרי דיר, זוגות צעירים, משקיעים ותושבי חוץ. בשנים האחרונות המשקיעים הקטינו את פעילותם בשוק בעקבות מהלכים ממשלתיים כמו הגדלת מיסוי. בכך אפשרה הממשלה לזוגות צעירים להיכנס לשוק ולרכוש דירות שאולי היו נרכשות על ידי משקיעים, כי להם לרוב יש כסף נזיל יותר. כעת, כשיותר מ-20 אלף זוגות צעירים נהנו מהזדמנות לרכוש דירה במסגרת מחיר למשתכן, יש מקום לאפשר להחזיר את המשקיעים לענף הנדל"ן."

מסילתי למעשה מגבה את השר כחלון ואת צע"דיו. גם המשקיעים נאלצו להתפשר ולהפנים כי שיעורי המיסוי משמעותיים יותר. הם מביאים בחשבון בעת רכישת דירה שהמחיר צריך לכלול את העלייה במיסוי, ועובדה זו מאפשרת להם לחזור לרכוש דירות. יתרה מכך, לא נמצאה עדיין אלטרנטיבה מניבה וסולידית יחסית להשקעה בתחום אחר, ולכן המשקיעים בוחרים לחזור לרכוש דירות. אם בעבר התשואה הארצית הממוצעת עמדה על כ-3.5% כיום היא עומדת על 3%, ועדיין מדובר ברשיעור גבוה משמעותית מכל פק"מ בריבית אפסית."

רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן: "חשוב לזכור שלמרות הכבדת המיסוי על משקיעים ולאחר שהיקף הרכישות על ידי המשקיעים ירד לכ-14% מסך העסקאות ב-2019, עדיין מדובר בכ-15 אלף דירות שנרכשות על ידי משקיעים 'רשמיים' שרוכשים בעיקר במרכז הארץ. נוסף על כך, יש הרבה משקיעים שלא נספרים על ידי הרשויות - הורים של ילדים שנמצאים בטווח הזכאות למחיר למ"ש תכנן רוכשים דירות על שם הילדים - בעיקר בפריפריה - בכספי ההורים. אלה דירות שלא היו נרכשות לולא ההטבה שיש בתוכנית הדיור המור"ז, וכך המדינה בעצמה הופכת אנשים למשקיע

ספי קצב

בעד לערפילי המהלומות שספג ענף הנדל"ן בשנים האחרונות, למעשה עד היום, יש מי שרואה אור בקצה המשכנתא, בדמותם של המשקיעים שחוזרים.

הטרפת הפוליטית, שלוש מערכות הבחירות שהקפואו מדינה שלמה ודיללו את הקופה הציבורית, וכמובן מגיפת הקורונה - גרמו לכולם להיתכנס מכל הבחינות ולשמור את השטרות קרוב לחזה. ועוד לא הזכרנו את שר האוצר משה כחלון וניסיונותיו - הכנים, יש לומר - לצנן את בועת הנדל"ן ולהכביד את המיסוי על המשקיעים.

כמעט חמש שנים מאז נולדה "מחיר למשתכן" והצליחה לדקור את הבלון הנדל"ן החם שגרם לזינוק במחירי הדירות ולכווץ את פלח שוק המ"שקיעים ביותר מ-50%. אלה האחרונים שבו לגשש בזהירות במהלך 2019, בתום שנת חורף ממושכת במיוחד. אמנם התשואה הממוצעת על דירה ביש"ר אל התכווצה, אבל גם אפשרויות ההשקעה המש"תלמות בתחומים אחרים התכווצו - כגון הבורסה הלא יציבה, שלא לדבר על חיסכון רגיל בכנק. ועדיין, צריך לזכור שהמילה "משקיעים" מהלכת קסם על קבלנים, והאופטימיות הנמרצת שתכף תקראו עליה - מטרתה, בין השאר, למכור ול"עודד ישראלים שעדיין יושבים על הגדר. ויש רבים כמותם.

הקבלנים בישראל וכל מי שעוסק בענף יודעים שיותר ויותר ישראלים מעדיפים להשקיע במדינות אחרות, בעיקר באירופה, כגון יוון, פורטוגל, גרמניה, רומניה, אוקראינה ואנגליה. בזמן שכאן, בישראל, חברת נדל"ן שבונה בנגב פרסמה לאח"רונה בשלטי חוצות תשואה מובטחת של 4.6% על השקעה בדירה באחת הערים בדרום, בערים אירופיות לא מתחילים לדבר איתך על פחות מ-6%, ויותר. רבים איבדו את החשש הפסיכולוגי מהשקעה מעבר לים, והקבלנים פה מבינים זאת.

זו, כמובן, רק אחת המשוכות במציאות הדיסטורפית שאופפת את ישראל בימים האלה, כך שתנופת נדל"ן עדיין אינן פה, בוודאי לא בועה מתחדשת. לכל היותר שינוי מגמה. מסקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר עולה כי

צילום: עמיר שומן



צילום הדמיה יפו בשדרה

לאורה, לשטחים ירוקים ועוד. אני מעריך שחריש תרשום קפיצה גדולה בשווי הנכסים בחמש השנים הקרובות, כשכל התושבים ייכנסו לשכונות והעיר תהיה בפעילות מלאה.

עם או בלי צרפתים, טוען גינגיס, כי גם נתניה שווה הצצה עבור משקיעים מקומיים וזרים: "הר שות לפיתוח נתניה משקיעה משאבים רבים ביישום תוכנית מתאר חדשה, שמטרתה להחיות מחדש את השכונות בלב הוותיק של העיר, לרבות התחבורה בעיר, זכויות הבנייה ושימור רקמת החיים העירונית, ובכלל זה המבנים המשובצים בה."



צילום הדמיה: יח"צ

שכונת "בצוותא" בחריש

בהשוואה למחירי הדיור ביישובים אחרים. טלי כהן, סמנכ"לית שיווק ומכירות של חברת שפיר הנדסה, הבונה את שכונת בצוותא בחריש, מודה כי "המשקיעים בשנים האחרונות אמנם הקדישו את היקף הרכישות שלהם בענף הנדל"ן, אולם באזורים מסוימים שבהם זיהו פוטנציאל גדול להשקעה בתוך כמה שנים הם כן רכשו דירות. תמהיל נכון של שכונה חייב לכלול גם דירות שכורות, ולכן מעורבות המשקיעים רלוונטית וחשובה."

"חריש היום מזכירה מאוד את מודיעין בשנות ה-90", מתפייט דן גינגיס, סמנכ"ל שיווק ומכירות אפריקה ישראל מגורים, "אבל היא הרבה יותר משודרגת מבחינת תכנון וחשיבה המתאימות לתקופה הנוכחית. הכל מתוכנן בה מראש ובאופן מוקפד ביותר. זה מתבטא בתשתיות תת-קרקעיות, בעדכון אונליין על הנעשה בעיר באפליקציה עירונית, בתכנון מרכזי קניות, פארקים, מוסדות קהילתיים, מרכזי תעסוקה ומסחר."

"המחשבה היא ליצור נגישות גבוהה מכל נקודה בעיר כדי לאפשר חיי קהילה דציפים ושווקים, הנותנים מענה לקהלים מגוונים, החל בבורות צעירים, דרך משפחות עם ילדים וכלה בבני הגיל השלישי. בתי ספר וגני ילדים מוקמים מראש ומחכים לתלמידים, האכלוס מיידית, לא צריך לחכות לשום מוסד ציבורי, לתשתיות או לשירותים

הדיור, שייבנו בשכונה חדשה, באזור דרום-מזרח של היישוב בית אל".

לראיה, החברה, שמקום מושבה אגב ברמת השרון, חתמה בפרק זמן של 24 שעות בלבד על 70 חוזים בפרויקט "אבני דרך בבית אל", מתוך 91 יח"ד המיועדות לזכאי תוכנית מחיר למשתכן. לדברי ארלשטיין, מה שמאפיין את כל התושבים החדשים בשטחים הוא החיפוש אחר מוסדות חינוך ברמה גבוהה ביותר, פיתוח שטחי ציבור, פארקים ושטחים ירוקים, מרכזים מסחריים ועוד.

עיר נוספת שכבר דובר בה רבות וצפויה להתברר בעתיד כהשקעה משתלמת – היא חריש; עיר שבלי רכב בלתי אפשרי להסתדר בה, נכון לעכשיו.

"חריש היא העיר הראשונה שנבנית לאחר שנים רבות שבהן לא הוקמה עיר חדשה בישראל", אומר ארלשטיין, "חריש היא המודיעין של הצפון הקרוב. עיר בהקמה המצויה בשלבי אכלוס ראשוניים, שמחירי הדיור בה כיום נמוכים יחסית ומשתלמים

המשקיעים חוזרים לשוק היא סביבת ריבית נמוכה ללא אלטרנטיבה אחרת להשקעה, ובפרויקט הזה ספציפית בזכות המחיר של הדירות, שעומד על 980 אלף שקלים".

השכונה מדרום, באר שבע, ידועה זה שנים בקרב משקיעים כאפשרות השקעה רווייה שמיצתה את עצמה. לפני עשר שנים ויותר, אם קניתם בה דירה מתפוררת קרובה לאוניברסיטה, עשיתם את דיל חייכם. כיום פחות. יורם אביסרוד, סמנכ"ל בחברת נדל"ן פופולרית בעיר, סבור כי "יש עדיין לא מעט אזורים בכירת הנגב שהמחירים בהם עדיין לא הרקיעו שחקים, וש אפשר למצוא בהם נכסים שמניבים תשואות נאות".

הביטוי "לא הרקיעו שחקים" שהשתמש בו אביסרוד, הוא דרך עדינה ושיווקית לומר – עלו, אבל לא בטירוף כמו בתל אביב. בצד זאת, הוא מונה כמה תמורות שביכולתן לשפד את הסיכוי להרוויח, לדעתו, לא רע גם בעתיד הרחוק: "רואים הגירה חיובית לעיר, צעירים שעוזבו חוזרים אליה. האוניברסיטה מושכת לעיר אוכלוסייה משכילה, שלא פעם בוחרת להישאר בה בתום הלימודים ושותמכת בשלל העסקים המקומיים; הממשלה מתכננת בנייה של רכבת קלה; יש בעיר מגוון מקומות בילוי, ובסמוך לעיר מתוכנן לקום נמל תעופה לטיסות בינלאומיות".

להיט של ההתנחלויות

בפברואר האחרון פורסמה במדור הצרכנות ב"ישראל היום" כתבה על הביקוש הער לנדל"ן ביהודה ובשומרון, על רקע ההכרזות על החלת ריבונות בשטחים. מאז אמנם היו בחירות וממשלה עדיין אין, וההכרזות הללו גותרו כפלקט בבית ספר יסודי – ובכל זאת, דברי הקבלנים באזורים הללו על ביקושים, מגובים בעובדות מוצקות ולא רק בניסיונות לשכנע.

אריאל ארלשטיין, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת ניהול הנכסים "אבני דרך", מפתיע: "אחד היישובים הבולטים ביותר, שמהווה מוקד משיכה לזוגות צעירים ולמשפחות, הוא בית אל. היישוב הזה צפוי להיות יעד למשקיעים מאזור ירושלים והסביבה, ואפילו ממרכז הארץ. לאחר עשור שבו לא נרשמו התחלות בנייה חדשות ביישוב, בשנה האחרונה הממשלה הניחה אבן פינה ליחידות



צילום: אלדר שיווק

דן גינגיס, אפריקה ישראל: "היישוב חריש היום מזכיר מאוד את העיר מודיעין כפי שהייתה בשנות ה-90, אבל הרבה יותר משודרגת"