מעריב nrg

15:36 · יום ג', י"ג בתמוז תשע"ה, 30/06/2015 | הפוך לעמוד הבית | המייל האדום | המהדורה המרכזית אצלכם במייל. הירשמו |

באתר |

nrg

ראשי | חדשות | ספורט | עסקים | תרבות | רכילות | מדע ומחשבים | דעות | סגנון | יהדות | רכ

הפתעה בשוק הנדל"ן: ק"ש ות"א מתחרות על משקיעים

מבין חמשת הערים הראשונות בדירוג המשקיעים בדירות עולה כי בערי המרכז בעלי הממון הכי התעניינו בתל אביב ובגבעתיים. ההפתעה: קריית שמונה במקום הראשון. וגם: סנקציות 'הצינון' של האוצר והאם המשקיעים באמת גורמים לעליית המחירים החדה?

nrg נדל"ן | 17:00 19/6/2015

0 g+1 Recommend 0

תגיות: דירה,דירות,נדל"ן,משקיעים בנדל"ן,שוק הדירות

כל התכנים הכי מעניינים - בעמוד הפייסבוק שלנו Like

המשקיעים בדירות הפכו לאחרונה לשיחת היום. באוצר שמו כוונת גדולה על המשקיעים כאלו שגורמים לעליית מחירי הדירות . הפתרון – הטלת מיסים כבדים על המשקיעים שיצנן את הביקושים לדירות וישאיר את הדירות לזוגות הצעירים.

פרויקט נוף בראשית ברובע יזרעאל עפולה - משולם לוינשטין צילום: יח"צ

ערן רולס, יו"ר מרכז הבנייה הישראלי תומך במיסוי המשקיעים. לדבריו, כיום המשקיעים מתחרים עם הזוגות הצעירים על הדירות הזולות גם במרכז הארץ וגם בפריפריה. התוצאה היא עליית מחירים ומחסור בעיקר בדירות קטנות. העדפת הצעירים במכרזי המנהל ועידוד בנייתן של דירות קטנות יסייע לזוגות הצעירים.

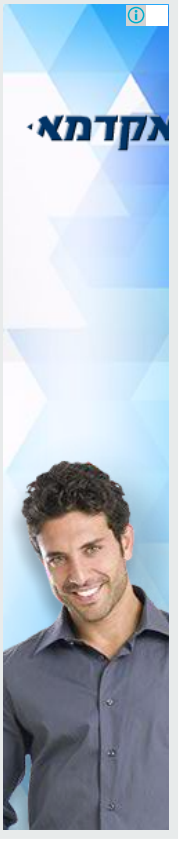
"כמו כן השילוב של הפחתת מס שבח והעלאת מס הרכישה יסייע בשחרור דירות בהם מחזיקים היום משקיעים לשוק ובהפחתת הביקושים לרכישת דירות חדשות. עם זאת הוא מציין שלצד הצעדים שמטרתם צינון הביקושים, הממשלה החדשה תהיה חייבת לטפל גם בהגדלת ההיצע שכן כבר ראינו בעבר שהעלאת מיסים ללא הגדלת היצע הדיור לא הביאה להורדת מחירי הדירות".

לערוץ הנדל"ן של nrg ומרכז הבנייה הישראלי

בשוק הנדל"ן מבחינים בין משקיעים שנחשבים ל"אספני דירות" וקונים את הדירות מתוך מטרה למכור אותן ביוקר ולנצל את עליות המחירים בשוק ובין משקיעים שרואים בדירה הנוספת כבטחון לעתיד.

לדברי **רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן** עולה כי "נפח המשקיעים מסך כל הרכישות התייצב על הנורמה המקובלת של כ- 25% . צריך לעשות הבחנה בין משקיע שיש לו דירה לבין משקיע שיש לו 6 דירות. רוב המשקיעים היום הם אנשים בגילאי 55-60 שדואגים לפנסיה שלהם לאחר שהבינו שהמדינה לא תדאג להם בעוד מספר שנים. הם רוכשים דירה ב-1.2-1.4 מיליון שקל כדי שתהיה להם השלמת הכנסה ולא צריך לפעול נגדם".

למרות שהממוצע של המשקיעים עומד כאמור על כ- 25% מהעסקאות כאשר בוחנים את פילוח העסקאות לרכישת דירות בשנת 2014 מגלים שבערים רבות שיעור המשקיעים היה גבוה יותר משיעור הזוגות הצעירים ומשיעור משפרי הדיור.



קריניצי החדשה של אשדר צמח המרמן ואזורים. המשקיעים בדירות הפכו לאחרונה לשיחת היום צילום: יח"צ

אז איזו עיר מובילה בשיעור העסקאות שבוצעו על ידי רוכשים ב-2014?

באופן מפתיע זו קריית שמונה. שיעור עסקאות הנדל"ן בעיר הצפונית של משקיעים עמד במהלך 2014 על סך 37.4% מסך העסקאות . כך עולה מנתוני משרד הבינוי שעובדו על ידי כלכלני **מרכז הבניה הישראלי** על פי הנתונים, הממוצע הארצי עומד על 22.9% מכלל העסקאות בנדל"ן נעשו להשקעה.

שמאי (עו"ד) חיים מסילתי מציין כי בקריית שמונה לא היו בשנים האחרונות התחלות בניה חדשות . בשלוש השנים האחרונות החלה בנייתן של פחות מ -30 דירות חדשות בעיר שמונה כ- 23,000 תושבים. מחירי הדירות בעיר נמוכים כאשר המשקיעים שילמו על פי נתוני משרד הבינוי כ- 415,000 ₪ לדירה בממוצע .

עם זאת הביקושים לדירות להשכרה יציבים ולכן התשואות גבוהות ועומדות על פי ההערכות מעל 5%. המשקיעים מזהים מגמה המשלבת מחסור בדירות חדשות , מחירי נדל"ן נמוכים וביקושים לשכירות וכן פוטנציאל לעליית מחירים עתידית.

מבין חמשת הערים הראשונות בדירוג המשקיעים עולה כי מבין ערי המרכז המשקיעים הכי התעניינו בתל אביב ובגבעתיים. תל אביב דורגה במקום השני, כך ש-34.7% מעסקאות הנדל"ן בשנה שעברה נעשו על ידי משקיעים.

אודי בלום, מנכ"ל מטרופוליס, המקימה את **שכונת גרין פארק בנווה שרת יחד עם אלקטרה השקעות וחברת SGS**, ציין כי "בשבועות האחרונים, מאז שהסתמן כי משה כחלון יהיה שר האוצר הבא, חלה עלייה חדה בהתעניינות של משקיעים לרכישת דירות בפרויקטים ברחבי הארץ בכלל ותל אביב בפרט.

החשש מהרפורמה המתוכננת במס הרכישה לדירה שניה מוביל את המשקיעים כיום למהר ולרכוש דירה להשקעה לפני כניסתה לתוקף. בשבועיים האחרונים אנחנו רואים התעניינות מוגברת במשרד המכירות של גרין פארק ברמת החייל. רוב המגיעים למשרד הם רוכשים פוטנציאליים שהתעניינו בעבר, וכיום רוצים לנצל את ההזדמנות האחרונה לפני הרפורמה המתוכננת ואת בסביבת הריבית הנמוכה.

גבעתיים מדורגת במקום השלישי עם שיעור של 34.1% מהיקף עסקאות הנדל"ן בעיר להשקעה. המחיר הממוצע לדירה להשקעה בגבעתיים עמד על 1.65 מיליון שקל.

במקום הרביעי העיר נשר עם 32.5% והמחיר הממוצע לדירה להשקעה עמד על 812 אלף שקל. אחריה העיר חיפה עם 32% מהעסקאות שנעשו היו להשקעה ומחיר דירה ממוצע של 908.9 אלף שקל.

שכונת גרין פארק של החברות אלקטרה אס גי אס ומטרופוליס צילום: יח"צ

כחלון דחף את המשקיעים לשוק

המומחים מעריכים כי בתקופה הקרובה המשקיעים ימשיכו להסתער על השוק. **אלדד פרי**

יו"ר קבוצת אלדד פרי: "הממשלה עוד לא הושבעה אבל ההכרזות יצאו לדרך ואיתם גם עלויות המחירים. ההשפעה של האמירה הראשונית של כחלון עשתה את שלה, והמשקיעים ממהרים למשרדי המכירות, למקסם את ההשקעות שלהם לפני שהרפורמה תצא לפועל.

עו"ד קרן פרשקר, שותפה במשרד עורכי הדין רז-כהן פרשקר ושות', מסבירה: "בסביבת הריבית הנמוכה כיום, אפיק ההשקעה בנדל"ן הוא הטוב ביותר כיום, במיוחד שהמיסוי על שכירות הוא 10% בלבד, לעומת 25% מס בכל אפיק השקעה אחר, ולכן בפועל יוצא דווקא שהמדינה היא זו שגורמת בעצמה לזינוק במחירי הדיור".

עיר נוספת במרכז הארץ היתה רמת גן, שדורגה במקום השישי, כאשר 30.1% מעסקאות הנדל"ן היו להשקעה והמחיר הממוצע לדירה להשקעה עמד על 1.55 מיליון שקל. העיר הדרומית אילת גם כן היתה יעד השקעה אטרקטיבי מאחר והמחיר הממוצע לדירה להשקעה במהלך 2014 עמד על 723.5 אלף שקל מה שהוביל לכך ש-29.6% מכלל עסקאות הנדל"ן בעיר היו להשקעה. מדובר בשיעור עסקאות זהה לעיר דרומית נוספת – דימונה, אלא שמחיר דירה ממוצע להשקעה בדימונה עמד על 440.1 אלף שקל.

הערים שסוגרות את הטבלת עשר המובילות הן: אריאל וטבריה עם 28.7% ו-28.5% בהתאמה. ערים נוספות שנחשבות למעניינות בקרב משקיעים היא עפולה, למשל, שחווה תנופת בנייה. שיעור עסקאות הנדל"ן להשקעה במהלך 2014 עמד על 25.9%, כאשר מחיר דירה ממוצעת להשקעה נקבע על 695.2 אלף שקל.

לדברי **שרון בן צבי, סמנכ"לית השיווק בחברת משולם לוינשטין**, הבונה ברובע יזרעאל עפולה, "הסיבה לביקוש הגבוה של הדירות בעפולה על ידי משקיעים היא המחיר האטרקטיבי של הדירות בעיר, במקביל לאיכות החיים הגבוהה שהיא מציעה.

"עם תשואה משכירות הגבוהה מ-4%, מדובר בעסקאות אטרקטיביות מאד עבור המשקיעים בסביבת הריבית האפסית במשק. בנוסף לכך, בשנה הבאה צפויה להיפתח תחנת רכבת העמק בעיר, שצפויה להקפיץ את הביקושים לדירות ברובע יזרעאל, ולכן כבר היום כשהמחירים עדיין זולים גם המשקיעים וגם הזוגות הצעירים ממהרים לרכוש דירה בעפולה".

פרויקט נוף בראשית ברובע יזרעאל עפולה - משולם לוינשטין צילום: יח"צ

מס"ד	שם יישוב	דירה להשקעה	מחיר ממוצע להשקעה
1	קריית שמונה	37.4%	414,926
2	תל אביב -יפו	34.7%	2,509,758
3	גבעתיים	34.1%	1,646,660
4	נשר	32.5%	812,729
5	חיפה	32.0%	908,863
6	רמת גן	30.1%	1,553,434
7	אילת	29.6%	723,446
8	דימונה	29.6%	440,916
9	אריאל	28.7%	1,013,181
10	טבריה	28.5%	548,473
11	רמת השרון	28.1%	2,609,950
12	ערד	27.6%	472,318
13	בת ים	26.9%	1,047,095
14	באר שבע	26.7%	665,539
15	נצרת עילית	26.6%	538,306
16	קריית חיים	26.6%	679,542
17	לוד	26.0%	626,364
18	קריית מוצקין	26.0%	829,911
19	עפולה	25.9%	695,125
20	קריית ים	25.8%	601,666
	סה"כ ארצי	22.9%	1,292,644

דירות להשקעה - מפת סיכום צילום מסך

0 +1 Recommend Be the first of your friends to recommend this.