52532395-4	28/03/2016	הארץ - השקעות בנדל"ן	עמוד 36	1/6	25.73x35.78
שראל י ש בעמ חברת בניהעפרה חדד סמנכל של יורו ישרא - 89427					

36 סקר ההשקעות הגדול
היכן המקומות הטובים ביותר להשקעה בישראל,
לפי המנהלים הבכירים בענף

המלצת קניה

הדמית אמירי פארק חדרה

סקר ההשקעות הגדול: בכירי הענף מספרים מהם לדעתם השקעות הנדל"ן המוצלחות ביותר בישראל בימים אלו | נעם גל

אם אתם שוקלים לרכוש נכס להשקעה - בפעם הראשונה, או אפילו אתם משקיעים חוזרים, יש להניח שתתעניינו מאוד לשמוע מה חושבים הבכירים בענף - מנהלים בחברות הגדולות, על השוק והיכן המקומות הטובים ביותר להשקעה.

ריכזנו כאן עבורכם עשרות המלצות מעניינות ומנומקות. חשוב כמובן גם להזכיר שמדובר כמובן בבעלי עניין, אבל יחד עם זאת, עדיין מדובר בסקר מרתק, שבודאי ייתן לכם חומר רב למחשבה.

אורן הוד, מנכ"ל אפריקה ישראל מגורים: השרון הצפוני

התנודות בענף הנדל"ן למגורים בשנים האחרונות, העלייה במחירי הדירות והצורך הגובר באלטרנטיבה ראויה למגורים, הביאו לכך שאזורי הביקוש בישראל התרחקו מהמעגל הראשון ואף השני של תל אביב וגוש דן. הפוטנציאל של אזור השרון הצפוני ושל ערי לוזין דוגמת העיר כפר יונה, חדרה וחריש הוצף והחל להתממש רק בשנים האחרונות, בין היתר עלי ידי שיפור הנגישות לאזור עם סלילת כביש 6 ופתיחת כביש 531 ש"קירבו" את השרון הצפוני לאזורי התעסוקה בגוש דן. במקביל, קהל רכשי הדירות עובר שינוי תודעתי לגבי היתרונות שמציעות אותן ערי ביקוש חדשות. תנופת הבניה המואצת באזור השרון הצפוני בכלל ותהליכי הפיתוח בערים אלו בפרט, הופכות אותן ליותר ויותר אטרקטיבית עבור היזמים והמתעניינים ברכישת דירה כאחד. יחד עם זאת, פערי המחירים המשמעותיים ביחס לתל אביב או רמת גן, הופכים את הערים הללו לאופציה איכותית למגורים, שגם מספקות עבור הרוכש ערך כלכלי משמעותי. ואנו צופים כי רבים מהרכשים יגיעו מאזור השרון, רעננה, כפר סבא, הרצליה וכיוצא באלה. ככל שיתקדמו תהליכי הפיתוח כך גם ייגבר הביקוש ובהתאם עליות המחירים.

ניסים בובליל מבעלי קבוצת בובליל: דרום רחובות

אני ממליץ להשקיע בחלק הדרומי של העיר רחובות. מדובר בעיר שהיתה רדומה במשך שנים ותופסת כעת תאוצה. זאת בזכות דרכי הגישה והכבישים החדשים כדוגמת 431 ו-411 ותחנת הרכבת. רחובות זו עיר שנמצאת במרכז הארץ ועדיין המחירים בה שפויים יחסית לערים הסמוכות כולל ראשל"צ, נס ציונה ואפילו באר יעקב שהתייקרה משמעותית בעת האחרונה. הפערים במחירים ניכרים בסדר גודל של 15%-20%. אין ספק שמדובר בעיר שיש בה את האפשרות להשביח את השווי בצורה משמעותית. אין שום עיר במרכז שיש לה את זה מאחר וכל שכנותיה כבר חוו עלייה משמעותית במחירים. באזור הדרומי של העיר המחירים אף נמוכים משמעותית, אך זהו אזור מתפתח ומתחדש ובו תכניות ופרויקטים חדשים בהקמה, שם גלום פוטנציאל רב.

אנו בונים בעיר את פרויקט IQ. הפרויקט מתוכנן בשיטת "עירוב שימושים" וכולל דירות 4 חדרים, דירות גן, דירות דופלקס גג ופנטהאוזים בשני מגדלים בני 22 קומות ו-5 בניינים בני 8-9 קומות הכוללים חנייה תת קרקעית, בסה"כ 266 דירות.

ארנון פרידמן, מנכ"ל חברת אשדר מקבוצת אשטרום: טירת הכרמל

מקומות טובים להשקעה הם מקומות בהם ישנו פוטנציאל גבוה לעלית מחירי הדירות. אותם אזורים בהם מחירי הדירות היום עדיין נמוכים יחסית ועוד לא השיגו את קצב עליית מחירי הדירות בשאר חלקי הארץ. בטירת הכרמל, למשל, אין היצע בלתי מוגבל של קרקעות זמינות לבניה, מעבר לפרויקטים הנבנים היום, ויחסית מחירי הדירות בטירת הכרמל זולים לעומת מחירי הדירות בחיפה הסמוכה. אני מאמין שמחירי דירות 4 ו-5 חדרים שנרכשות היום, מחירן בעוד כשנתיים יעלה בכ-10%-15%.

אברהם קוזניצקי, יו"ר קבוצת מנרב: חפשו את מוסדות הציבור

האזורים הטובים לרכישת דירה להשקעה, הם כאלו שממוקמים בסמוך למוסדות דוגמת אוניברסיטה או בית חולים או כל מוסד אחר שבו יש ריכוז גבוה של עובדי מדינה, או ציבור הזקוק לדיור להשכרה במחירים זולים יחסית.

למשל, באר שבע היא אזור נהדר להשקעה, הודות לאוניברסיטה המושכת צעירים רבים לגור בעיר. משקיעים שרוכשים דירות יד שניה בנות 4 חדרים ומשכירים אותם ל 3-4 שותפים, יכולים לקבל, בתמורה לסכום נמוך יחסית, תשואה גבוהה.

אודי שרביט, מנכ"ל קבוצת תדהר: שכונת מורשה המתחדשת ברמת השרון

רמת השרון, הינה מהערים המובילות בכל המדדים הסוציואקונומיים והינה אחת מהערים המבוקשות למגורים במרכז ובאזור השרון בפרט. כדאי מאוד לשים לב, לשכונות הוותיקות יותר במזרח העיר בהן ניתן עדיין למצוא דירות במחירים אטרקטיביים עם פוטנציאל תשואה משמעותי למשקיעים.

המשך בעמוד 38

יחסי ציבור ותקשורת שיווקית
מנכ"לית שותפה

52532415-7	28/03/2016	הארץ - השקעות בנדל"ן	עמוד 38	2/6	24.98x28.86
שראל י ש בעמ חברת בניהעפרה חדד סמנכל של יורו ישרא - 89427					

המשך מעמוד 36

בזכות תכנית ההתחדשות העירונית רחבת ההיקף, שמקדמת העירייה במתחם, צפויה השכונה לעבור בשנים הקרובות, מתיחת פנים משמעותית וניצני תנופת הפיתוח המאסיבית כבר נראים בשטח - שדרוג התשתיות בשכונה, הקמת פארק רחב ידיים בסמוך, שני פרויקטים של התחדשות עירונית נוספים שכבר יצאו לדרך ופרויקטים נוספים המתוכננים לצאת לדרך בקרוב. בנוסף, מתכננת העירייה לשדרג את המרכז המסחרי הקיים, להעתיק את מגרש הכדורגל שברח' החלוץ למיקום חלופי וכן לחבר את השכונה ישירות למחלף מורשה.

אין לי ספק כי התחדשות השכונה, בשילוב עם מיקומה האטרקטיבי והמחירים הנוחים ביחס לשכונות אחרות ברמה"ש ובאזור השרון בכלל הופך אותה ליעד כדאי ביותר להשקעה ואני מאמין שבשנים הקרובות, השכונות הללו יהיו מהמבוקשות בעיר.

תדהר סימנה לעצמה לפני מספר שנים את שכונת מורשה במזרח העיר, כאחד היעדים האטרקטיביים ביותר לייזום ובנייה למגורים והייתה הראשונה להוציא לפועל פרויקט התחדשות עירונית במתחם.

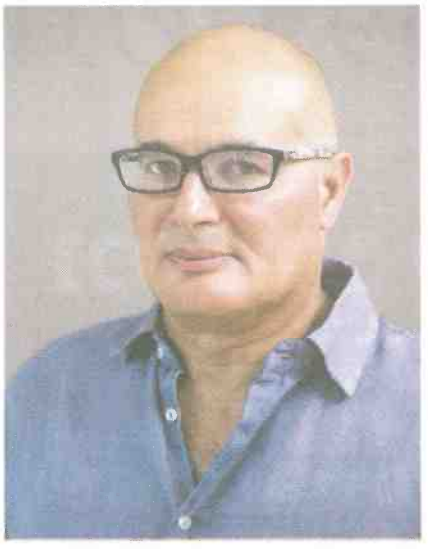
שלומי כהן, סמנכ"ל שיווק "אלמוגים החזקות":
רובע יזרעאל, עפולה

פעם ראשונה שנבנה רובע שלם בבת אחת, כאשר מרבית התשתיות נמצאות, כמו גם התחבורתיות ובראשם רכבת ישראל. מזמן ידוע שהיכן שנמצאת תחנת רכבת, העיר מתפתחת והמחירים עולים. מבחינת המחירים בשכונה, מדובר על מחירים זולים ונגישים כ-900 אלף שקלים לדירת 4 חדרים חדשה וכ-1.05 מיליון שקלים לדירת 5 חדרים, מה שהופך את השכונה מבוקשת גם על ידי תושבים מקומיים וגם על ידי משקיעים.

בחברת "אלמוגים החזקות" המשווקת ובונה את פרויקט EDEN ברובע יזרעאל, הכוללת 3 בנינים בני 9-7 קומות עם 30 דיירים בבניין ובסה"כ כ-100 יח"ד, אנו עדים לביקושים ולעליות המחירים. עפולה בכלל ורובע יזרעאל בפרט הופכים אטרקטיביים במיוחד עבור צעירים ומשפרי דיור שרוצים ליהנות מאיכות חיים, סביבה חדשה, מתפתחת וירוקה ועדיין במחירים שפויים שנותנים שלל אופציות ופתרונות לדיור מכובד. כל אלו הביאו לביקושים רבים, שמשליכים כמובן גם על המחירים שמאמירים גם הם. אין לי ספק כי המגמה הזו תימשך בעת הקרובה.

יקי אמסלם, מנכ"ל קבוצת אלמוג:
יד אליהו בתל אביב

יד אליהו נמצאת בתנופת תכנון ובניה הנרקמות מתחת לפני השטח, בשנה האחרונה. מיקומה הסמוך לעורקי תנועה ראשיים ולמע"ר של תל אביב, הופכים אותה לאטרקטיבית בקרב קהלי יעד מגוונים מהעיר ומחוצה לה. אין לי ספק שהתכניות החדשות המקודמות בעיר, הן ע"י גורמים פרטיים והן על ידי עיריית תל אביב, יובילו לחידוש מאסיבי של התשתיות, לפיתוח סביבתי ולהיצע רב של פרויקטים חדשים באזור. לפיכך קרוב לוודאי שנחזה בקרוב גם בהגירה חיובית של אוכלוסייה צעירה וחזקה לשכונה, לצד אוכלוסייה מקומית וותיקה שתישאר בה וכמובן גם קהל המשקיעים שכבר החל לרכוש נכסים בעלי פוטנציאל השבחה בשכונה.



רוני צברי | צילום: שירן כרמל

עדות לכך היא שבמהלך השנה האחרונה נסקו המחירים בשכונה בלא פחות מ-15%, עד לרמה של 1.56 מיליון שקלים לדירה ממוצעת, אך הם עדיין נמוכים מאוד בהשוואה למחירי תל אביב, בה המחיר הוא 2.3 מיליון שקלים בממוצע.

רחל מלכה מנכ"ל ובעלים חברת מעוז דניאל:
יד אליעזר בנס ציונה

שכונת יד אליעזר בנס ציונה, הינה שכונה ותיקה, שנבנתה בתחילת שנות השמונים וממוקמת בצפון החדש של העיר. השכונה ממוקמת במיקום אסטרטגי, בסמוך לצירי גישה מרכזיים לכיוון רחובות, ראשון לציון, באר יעקב וכביש 431 המוביל לערי הסביבה, לירושלים ותל אביב. תושבי השכונה הינם זוגות צעירים ומשפחות. לאחרונה לאחר שיותר מ-10 שנים שלא בנו בה, החלו בשיווק של דירות חדשות בפרויקט TWO LIKE של חברת "מעוז דניאל" שיכלול 2 בניינים ובהם 53 דירות. בנוסף ישנם פרויקטים של פינוי בינוי בשכונה, שעתידים לצאת לדרך בקרוב, כמו כן ישנן תוכניות הרחבת תשתיות וכבישים פנימיים המובילים לבניינים שבהתחדשות.

השילוב של בניית פרויקט חדש עם פרויקטים של פינוי בינוי, עתידים לשנות לחלוטין את אופי השכונה ולהכניס אליה אוכלוסייה חדשה וצעירה. באופן טבעי, כניסה של אוכלוסייה חדשה מכניסה רוח חדשה לשכונה, מביאה לשיפור תשתיות, שיפור מבני חינוך וכו'. צפי הבנייה החדשה בשכונה עומד כרגע על 400 יח"ד, מסה כזאת של יחידות דיור בשכונה שלא בנו בה למעלה מעשור, תשנה את השכונה מן הקצה אל הקצה.

אלי גבאי, מנהל הפיתוח העסקי של קבוצת גבאי:
כפר שלם-תל אביב

למרות המיקום האסטרטגי של שכונת כפר שלם בלב המטרופולין התל אביבי, התעכב הפיתוח של האזור ביחס לשכונות המערביות והצפוניות של העיר. העיכוב נבע ממשא ומתן של עשרות שנים עם בעלי הקרקעות ופולשים שגרו בשטח, מול העירייה, משרד השיכון והיזמים שרצו לבנות על הקרקע.

בעקבות כך נוצרו פערי מחירים של עשרות אחוזים בין מחירי הדירות בשכונה לבין המחיר הממוצע של דירת תל אביבית טיפוסית.

המשך בעמוד 40

24.39x27.59	3/6	עמוד 40	הארץ - השקעות בנדל"ן	28/03/2016	52532420-3
שראל י ש בעמ חברת בניהעפרה חדד סמנכל של יורו ישרא - 89427					

ארנון פרידמן | צילום: יח"צ

אורן הוד | צילום: יח"צ

ארז ניר | צילום: יח"צ

רן ינאי | צילום: יח"צ

המשך מעמוד 38

אישורה של תכנית המתאר תא 5000 לפני שנתיים והסיכום הבסיסי על פינויים של חלק מבעלי החלקות בשכונה, לפני כשנה, נתנו בעצם אור ירוק להפיכת שכונת כפר שלם למתחם הנחשק הבא, בו מתכוונת עיריית תל אביב להקים כ-2,000 דירות חדשות בשנים הקרובות.

השפעת תהליכים אילו לא איחרו לבוא גם על מחירי הדירות באזור, רק בשנתיים האחרונות, על פי נתוני רשות המיסים, עלו מחירי הדירות הממוצעים בשכונה מ-897,000 שקלים ל-1,107,000 שקלים, ובארבע השנים האחרונות זינקו המחירים בשכונה בכ-45%.

מחירה הממוצע של דירה בכפר שלם עדיין נמוך משמעותית ממחיר ממוצע של דירה בתל אביב - 1.2 מיליון שקלים, מול 2.3 מיליון שקלים. בשל פערים אלה אני מאמין שבשנים הקרובות מחירי הדירות בשכונה יעלו ויצמצמו את הפער מול הממוצע בתל אביב ולכן השקעה ברכישת דירה בשכונה היום תניב לרוכשים רווח גבוה בעתיד.

יהודה כתב, מנכ"ל חברת נאות אמיר מקבוצת כתב: ירוחם

ירוחם אמנם נחשבה בעבר לעיירת פיתוח אך היום היא ושכנותיה נהנות מתדמית משופרת בשל תנופת הפיתוח השוטפת את כל הנגב. בירוחם לבדה, מתוכננות להיבנות כ-4,000 דירות חדשות בשנים הקרובות. בשנים האחרונות הורחבה והועצמה גם הפעילות החינוכית ביישוב ופעילותם הכלכלית של המפעלים הוותיקים באזור כפריגו ונגב קרמיקה גדלה.

כמו כן, אנו גם מתקדמים לקראת איכלוסה המלא של עיר הבה"דים ומפעלים משלימים ובעקבות זאת הצורך למציאת מגורים לעשרות אלפי אנשי הקבע שיעתיקו את חייהם לדרום. הנגב הופך למרכז המדע והמחקר הישראלי עם אכלוס קריית המחקר הגרעיני של ישראל ועמק הסייבר. צפי הגידול בפעילות הכלכלית בנגב על פי המרכז לפיתוח הנגב והגליל, יעמוד בשנים הבאות על בין 1.4 ל-1.7 מיליארד שקלים.

המספרים האלה לא נעלמו מעיניהם של הזוגות הצעירים ומשפרי הדיור בבאר שבע והסביבה וכן משקיעים מכל רחבי הארץ, שמגיעים לירוחם, בה מחירי דירת 5 חדרים זולה ביותר מחצי מיליון שקלים מדירת 4 חדרים במרכז באר שבע.

ערן ברק סמנכ"ל שיווק קבוצת בכר: גני תקוה הוותיקה

אל מול האזור החדש בגני תקוה שנבנו בו מגדלים חדשים, באזור הוותיק של גני תקוה לא הייתה בנייה חדשה שנים רבות. בתקופה האחרונה החלו לצוץ באזור הוותיק פרויקטים של התחדשות עירונית, שמעוררים התעניינות רבה בקרב רוכשים פוטנציאליים. פרויקטים נוספים של התחדשות צפויים לצאת לפועל במהלך השנה הקרובה כמו גם שיפור התשתיות באזור והשירותים הציבוריים. האזור הוותיק מציע גם מוצר שאין בנמצא באזור החדש, דירות 3 חדרים חדשות בפרויקטים של תמ"א, שהביקוש אליהן מצד זוגות צעירים הוא גדול מאד, במיוחד זוגות ילידי האזור שרוצים להישאר קרוב להורים ולרכוש דירה במחיר סביר.

בנוסף, הצמידות של האזור הוותיק לחדש, מאפשר לתושבי האזור הוותיק ליהנות מכל השירותים של האזור החדש - גנים, פארקים, גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת ועוד. מחירי הדירות באזור הוותיק עדיין זולים משמעותית מהדירות באזור החדש. כך לדוגמא, מחיר דירת 4 חדרים באזור החדש, נע סביב 2 מיליון שקלים ואף יותר, לעומת דירת 4 חדרים חדשה בפרויקט התחדשות עירונית באזור הוותיק, הנמכרת סביב 1.7 מיליון שקלים.

הדמיית חוץ של פרויקט ניין בתל אביב

ההערכה היא שמחירי דירות בפרויקטים של התחדשות באזור הוותיק, במיוחד כאלה שנמצאים על הגבול עם האזור החדש , יעשו קפיצה משמעותית במחיר בתוך פרק זמן קצר וישפיעו על המחירים בכל האזור.

קבוצת בכר בונה את פרויקט "עין שמש" ברחוב עין שמש, בקצה הצפוני של גני תקוה הוותיקה. במסגרת תמ"א 38 יתווספו לבניין 3 קומות, שיכילו דירות בנות 3,4 ו-5 חדרים ומיני פנטהאוזים. אכלוס הפרויקט צפוי באוקטובר 2017.

עפרה חדד, סמנכ"לית ומבעלי חברת יורו ישראל: אשקלון

אני ממליצה על דירות 4 חדרים על חוף הים באשקלון שנמכרות בסביבות 1.5 מיליון שקלים. אותה דירה עולה באשדוד לדוגמא 2.5 מיליון שקלים ובנתניה 3 מיליון שקלים, והים הוא אותו ים. אשקלון קרובה מאוד למרכז מבחינת נגישות - כבישים ורכבת.

חוץ מהתשואה הגבוהה יותר עבור הדירה, גם הפוטנציאל לעליית מחירים באשקלון גבוה יותר מאשר במקומות האחרים, שם המחירים

25x27.64	4/6	עמוד 41	הארץ - השקעות בנדל"ן	28/03/2016	52532430-4
שראל י ש בעמ חברת בניהעפרה חדד סמנכל של יורו ישרא - 89427					

יקי אמסלם | צילום: מאיר אדרי

יהודה כתב | צילום: יח"צ

רועי אוליניק | צילום: יח"צ

שלום כהן | צילום: הרצי שפירא

כבר גבוהים ולא יעלו עוד הרבה.

רועי אוליניק, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אפי קפיטל: פסגות אפק בראש העין

ראש העין היא מה שהייתה יבנה לפני 5 שנים, ומושכת אליה זוגות צעירים ברמה סוציו-אקונומית בינונית-גבוהה מאזור המרכז והשרון, בשל מחירי הדירות הנוחים יחסית. מדובר בשכונה חדשה עם נגישות מושלמת למרכז, שתהפוך את ראש העין לאחת הערים הגדולות בגוש דן. דירות הפרימיום בשכונה מהות השקעה אטרקטיבית מכיוון שפנטהאוז בפסגות אפק נמכר כיום במחיר נמוך יותר מדירת 4 חדרים בקריית אונו, ואין ספק שככל שתתקדם בניית השכונה המחירים יאמירו.

עו"ד יוחאי פרץ, סמנכ"ל השיווק בחברת יהלומית פרץ: 4 חדרים בבאר שבע

מנסיוני כסמנכ"ל שיווק של חברה שבונה ובנתה פרויקטים בערים שונות ומגוונות ברחבי הארץ, מאילת ועד נתניה, אני מאמין שמשקיעי נדל"ן יקבלו את התשואה הטובה ביותר לכספם ברכישת דירת 4 חדרים בבאר שבע, חדשה או יד שניה. באר שבע היא יעד אטרקטיבי ביותר למשקיעי נדל"ן ויש לשים לב להתפתחות המואצת של באר שבע בשנים האחרונות, ומהשינויים שצפויים להתרחש בעיר ובאזור הנגב בשנים הקרובות. למרות שבעבר היו התשואות גבוהות מהיום, גם כיום משקיע בדירה כזו יניב תשואה גבוהה יותר ממקומות אחרים בארץ: בין 5.5% ל-6.5% לדירה בשכונות הותיקות יותר, ועד 7.5% בשכונות החדשות והמבוססות יותר. לדוגמא, ניתן למצוא דירות 4 חדרים בחלק הוותיק של שכונת רמות בעיר, במחיר של מיליון שקלים ולהשכיר אותה בסכום שנע סביב ה-4,800 שקלים לחודש, ועדיין לא הזכרנו את עליית ערך הדירה עצמה שבבאר שבע עולה בצורה מתמדת כל שנה. לא בכדי הוכרזה באר שבע כעיר שבה מחירי הדירות עלו הכי הרבה בשנת 2015.

גיל עובדיה, מנכ"ל-שותף בחברת E-wave נדל"ן: מגדלי סטודנטים בבאר שבע

שוק הנדל"ן בבאר שבע זוכה לעדנה ולביקוש מוגברים בשנים האחרונות, על רקע הקמתה של עיר הבה"דים הצה"לית בהשקעה של מיליארדי שקלים, והפיכתה של העיר למרכז סייבר בקנה מידה עולמי. אלא שבנוסף בירת הנגב הפכה בשנים האחרונות לעיר אוניברסיטאית המאכלסת עשרות אלפי סטודנטים המגיעים אליה מדי שנה מכול רחבי הארץ. הביקוש למגורי סטודנטים נמצא בעלייה מתמדת, ההיצע מוגבל, ומחירי השכירות נמצאים בעלייה.

אחד הטרנדים החמים בעיר הדרומית הם של מגדלי סטודנטים, המיועדים לענות על הביקוש הזה, ולהגדיל את היצע המגורים לסטודנטים בעיר. מדובר במתחמי מגורים המאפשרים לסטודנטים ללמוד בראש שקט, ולעשות זאת בסביבה תומכת וצעירה. עבור משקיע הנדל"ן מדובר בהשקעה מניבה ואטרקטיבית, הזוכה לפופולאריות גבוהה וביקוש בקרב השוכרים הפוטנציאליים. דוגמא לפרויקט מסוג זה הוא מגדל הסטודנטים אוקספורד טאואר (Oxford Tower), אותו יזמנו, הכולל 180 דירות. דירות אלה מחולקות פנימית לשתי סוויטות עצמאיות, והן מציעות מצד אחד מגורים נוחים לשני שותפים בכול דירה, ומצד שני מאפשרות למקסם את התשואה למשקיע הנדל"ן. הפרויקט כולל שיטת ניהול חדשנית - המשקיע מקבל לא רק נכס בנוי, אלא כתובת אחת האחראית לריהוט הנכס עד לרמת הסכו"ם, לתחזוקה ברמה השוטפת, ולשכירות עד לרמת גביית השיקים.

גל קסטל, מנהל השיווק של חברת 'ארזים': נפשים סביב מיליון שקלים

אזורים שמחירי הנדל"ן שלהם נעים כיום סביב המיליון שקלים, הם האזורים שאנחנו בפירוש נשאל את עצמינו בעוד כמה שנים - למה לא רכשנו בהם דירה? אם נסתכל עשר שנים אחורה, נבחין בערים שנחשבו לערים לא מפותחות שהציעו דירות סביב ה-700 עד מיליון שקלים, והיום הערך של הדירות נסק לשמיים. היום, במחיר זה, אתה לא יכול לקנות שם בסכום הזה אפילו מחצית דירה. האזורים הפוטנציאליים למינוף נדל"ני בעוד כמה שנים, הם: מגדל העמק, עכו, הקריות, עפולה, אופקים, שדרות, דימונה וערד. מחירי הדירות בערים האלה נעים כיום סביב המיליון שקלים. אם בוחנים את ההיסטוריה ועורכים השוואה בין הערים הפריפריאליות האלה לערים שהיו דומות להן וקיבלו תאוצה נדל"נית, אז מבינים שבשנים הקרובות המפה עתידה להשתנות. תאוצת הפיתוח המאסיבית בסביבתם עתידה להיות המפתח לזינוק הנדל"ן ולהבטיח שמחירי הדירות בהם יעלו בעתיד. כך, אפשר היום למצוא בבאר שבע ובמגדל העמק עסקאות עם תשואה של סביב 5%-4%. אך זה לא העיקר - היתרון שהמחירים שם עדיין צפויים לעלות ולתת למשקיע רווח גדול. לדוגמא, בשכונת פלח 5 בבאר שבע, מכרנו לפני כ-8 חודשים דירות 3 חדרים בשטח של 83 מ"ר ו-16 מ"ר מרפסת, במחיר של 900,000-920,000 שקלים. ניתן להשכיר את הדירות הנ"ל בכ-3000-3500 שקלים בחודש. בנוסף, היום ניתן למכור את הדירות האלה כבר במחיר של 1,050,000 שקלים והמחיר עוד צפוי לעלות בשנים הקרובות.

רן ינאי, מנכ"ל צ.פ חברה לבניין: כפר ורדים

משקיע טוב הוא משקיע שמגלה מתחמים ויישובים חדשים רגע לפני ההצלחה שלהם. כך למשל היה עם המשקיעים שרכשו דירות בירוחם לפני מספר שנים או ביבנה, כאשר השכונות הירוקות היו על הנייר. כיום נשארו עדיין השקעות אטרקטיביות כמו למשל כפר ורדים. הישוב שנראה כיום אולי מנומנם הולך לעבור מהפיכה ותנופת בנייה של מאות יחידות דיור. הקרבה לרכבת העמק ולאזור התעסוקה שייבנה בסמוך יחד עם אוכלוסייה ברמה סוציואקונומית מאוד גבוהה צפוי לדעתי להפוך את כפר ורדים להשקעה נדל"נית משתלמת בעוד מספר שנים.

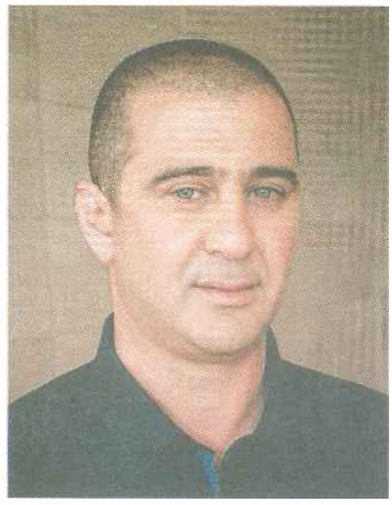
דורית סדן סמנכ"ל השיווק של שיכון ובינוי נדל"ן: מתחם הסיטי החדש - בגבול רמת גן, תל אביב וגבעתיים

ברמת גן במתחם עלית על צומת מעיין

המשך בעמוד 42

24.28x28.01	5/6	עמוד 42	הארץ - השקעות בנדל"ן	28/03/2016	52532434-8
שראל י ש בעמ חברת בניהעפרה חדד סמנכל של יורו ישרא - 89427					

אברהם קוזניצקי | צילום: יח"צ



חנן סגל | צילום: יח"צ

אלי גבאי | צילום: אשר סודנסקי

חיים פייגלין | צילום: יח"צ

המשך מעמוד 41

ז'בוטינסקי בונות מספר חברות נדל"ן גדולות את הסיטי החדש של גוש דן. מדובר על מתחם המחבר בין איזור המסחר והתעשייה של הבורסה ברמת גן, איזור המסעדות שלו וכן מתחם מגורים חדש שמתחיל מז'בוטינסקי דרומה .

במתחם בונה חברת שיכון ובינוי נדל"ן את מגדל טיים טאואר, מגדל בן 194 יחידות דיור, מממוקם על רחוב המעיין ברמת גן, סמוך לציר ז'בוטינסקי מערבית למגדלי שער העיר. השכונה כוללת את סביבת הרחובות שפירא, תרע"ד וראשונים.

המגדל יושב על ציר ז'בוטינסקי בפתח נתיבי איילון לכיוון תל אביב סמוך לגשר הולכי הרגל לכיוון הבורסה ובעתיד לאחת מתחנות הרכבת הקלה, כך שמי שיגור שם לא יצטרך להזיז את הרכב ולהגיע לעבודה במצחם הבורסה ברגל או בעתיד ברכבת הקלה.

אנו צופים שככל שנתקרב לאכלוס, מחירי הדירות יעלו בפרט כשידוע היום על תוואי הרכבת הקלה. במקום ייבנו מגדלים בגובה, שיתחברו למתחם הבורסה ברמת גן. מדובר בשינוי דרמטי שיהפוך את העיר תל אביב ל'סיטי', דבר המאפיין ערים מודרניות בעולם. אם כיום קיים באזור 'חור שחור', הרי שבעתיד יהפכו אותו המגדלים לאטרקטיבי יותר, לנגיש יותר ולמעניין יותר.

רוני מזרחי, קבוצת רוני מזרחי: בת ים

אני ממליץ לשים לב לבת ים בעשר שנים הקרובות. העיר נמצאת בנסיקה נדל"נית. כעשרת אלפים יחידות דיור צפויות להיבנות בה בעתיד הקרוב. המהלך הזה יביא לדבריו כ-50 אלף תושבים חדשים. בת ים היא עוד שכונה בתל- אביב, היא צמודה אליה ואין ושום חיץ בין שתי הערים. היא כבר חלק מתל- אביב באופן תפיסתי, אבל המחירים עדיין נמוכים יותר. זה הזמן להשקיע בנדל"ן בבת ים.

סמי מצלאוי מנכ"ל חברת מצלאוי ובעלי החברה: מחוץ למרכז

בשנים האחרונות השקעות הנדל"ן הטובות ביותר לטווח הארוך דווקא נמצאות באזורים רחוקים ממרכז הארץ כמו נתניה, באר שבע, עכו טבריה, עפולה, חדרה ועוד - אלו עלו פי כמה מהשקעות במרכז הארץ.

אמנם עלויות הבנייה בכל האזורים נותרו אותו הדבר, אבל מחירי הקרקעות הנמוכים יחסית בפריפריה בהשוואה למחירי הקרקעות במרכז, הם שהופכים בסופו של דבר את ההשקעה שם לכדאית.

שאול לוטן, מנכ"ל קבוצת משולם לוינשטין: איזורים מתפתחים

מניסיוני ובמבט לאחור אנו יודעים היום לומר כי ישנם כמה אפיקי השקעה טובים בנדל"ן ביניהם שניים עיקריים. הראשון הוא תל אביב, אשר מאז ולעולם הייתה ותהיה למרכז הארץ המבוקש ביותר ועל כן גם המניב ביותר, הן בהיבט של השקעה למגורים והן כהשקעה לנדל"ן מסחרי מניב - בתחום המשרדים.

> אורן הוד: "התנודות בענף הנדל"ן למגורים בשנים האחרונות, העלייה במחירי הדירות והצורך הגובר באלטרנטיבה ראויה למגורים, הביאו לכך שאזורי הביקוש בישראל התרחקו מהמעגל הראשון ואף השני של תל אביב וגוש דן"

מוקד נוסף להשקעה נמצא גם באזורים מתפתחים ברחבי הארץ, בהם אנו מתמקדים בשנים האחרונות. אזורים סמוכים גם לתוואי נגישות של רכבות וכבישי רוחב, המהווים אלטרנטיבה טובה לזוגות צעירים ולמשקיעים. היינו הראשונים שבנו בקדימה צורן ואור עקיבא והובלנו מהפך באזורים אלו, כי זיהינו שאלה יהפכו למוקדי השקעה נחשקים. כך למשל לאחרונה, נכנסנו לעפולה, בפרויקט גדול, מכרנו למעלה ממחצית הדירות ואנו צופים כי עם פתיחת קווי הרכבת באזור ימשיך ויעלה הביקוש ובהתאם גם מחירי הדירות באזור זה.

חיים פייגלין, מנכ"ל צמח המרמן: סמוך לנוף

משקיע צריך לחפש אזור שצפוי להתפתח ובעל סיכויים טובים להשביח את עצמו ולאפשר תשואה טובה. מהניסיון שלנו, אחת האופציות שעד היום ידעו להשביח את עצמם, זה מגורים בסמוך לנוף או שמורות טבע ויישובים שמהווים אלטרנטיבה כלכלית. לדוגמא, אנו מקימים את פרויקט נופיה בבית שמש. הדירות בפרויקט נהנות מנוף עוצר נשימה לאזור יער צרעה. מחירי הדירות ומיקום הפרויקט הינם אלטרנטיבה כלכלית למשפרי דיור בעיר ירושלים, הפרויקט ממוקם בצמוד לקניון חדש ומפואר וכן בסמוך לתחנת רכבת ישראל בא ניתן להגיע לתל אביב או ירושלים בפחות מחצי שעה.

רוני צברי, הבעלים של חברת צברים: בסמוך לאיזורי הביקוש

השקעת הנדל"ן הטובה ביותר נמצאת לא בהכרח באזורי הביקוש, אלא בסמוך אליהם, באותם אזורים שעדיין לא מיצו את הפוטנציאל הטמון בהם. אלו אותם אזורים שנמצאים במרכז הארץ המיועדים להתחדשות עירונית אשר תשביח את הנכס. אני יכול לציין כדוגמא את פרויקט יאפא שאנו בונים, פרויקט התחדשות עירונית על פי תמ"א 38/1 ברחוב טוכולסקי באזור המתפתח של יפו ג', הכולל 6 בניינים משנות ה- 70 שקיבלו צו בית מסוכן. 5 חודשים אחרי השקת הפרויקט נמכרה במתחם המגורים דירת 3 חדרים ישנה, בסכום של 1.44 מיליון שקלים - סכום המשקף מחיר דירה חדשה בפרויקט. למעשה מדובר במחיר הכפול ממחיר שבו הייתה מוערכת הדירה לולא ההתחדשות העירונית.

חנן סגל סמנכ"ל השיווק בחברת דיזנגוף סחר: דירות על החוף

בעיני השקעות חכמות הם השקעות בנכסים ייחודיים עם ביקושים גבוהים וקבועים. יש מספר השקעות בתחום המגורים העומדים בקריטריונים אלו כמו : דירות מגורים על חוף הים. אנשים תמיד ירצו בית מול הים, זה סוג של הגשמת חלום וזה מוצר שהולך ומתמעט מכיוון שעתודות הקרקע לאורך חופי ישראל מצטמצמים מאוד. לכן לאורך זמן הביקושים ישמרו והמוצר שיהפוך נדיר יותר יעלה בשוויו.

דוגמה נוספת היא בתי קרקע בתל אביב, שמצד אחד תמיד תהי להם דרישה ומצד שני כמות הקרקעות לבתים פרטיים הולכת וקטנה. נכסים אלו , גם אם תשואתם המידית משכירות אינה גבוהה, ההשקעה בטוחה, עמידותם במשברים גבוהה יותר והשבחת ערך שהם יצרו לאורך פרק זמן ארוך תהיה גבוהה.

עו"ד חנן שמש, יו"ר ומנכ"ל הגשמה: סל השקעות

משקיעים ותיקים ומנוסים יודעים שהצלחה בנדל"ן היא אף פעם לא 'זבנג וגמרנו' אלא תהליך מורכב ומתמשך, ולכן לדעתי לא נכון לשים את הפוקוס על השקעת נדל"ן אחת מוצלחת - אלא כדאי לדבר על סל השקעות מוצלח.

מטרת כל השקעה, מטבע הדברים, היא להניב תשואה יפה - אבל השקעה מוצלחת צריכה להכיל מרכיבים נוספים, חשובים לא פחות: סיכון נמוך בהשקעה, זמן השקעה קצר עד המימוש וכיו"ב. ומכיוון שקשה מאוד להשיג את כל המרכיבים הללו בהשקעה בודדת אחת, כדאי לבנות סל השקעות מגוון ככל האפשר - ולוודא שיכיל פיזור גיאוגרפי, סקטוריאלי ומט"ח.

25.02x27.95	6/6	עמוד 43	הארץ - השקעות בנדל"ן	28/03/2016	52532442-7
שראל י ש בעמ חברת בניהעפרה חדד סמנכל של יורו ישרא - 89427					

גיל עובדיה | צילום: יח"צ

שאולי לוטן | צילום: יח"צ

סמי מצלאוי | צילום: יח"צ

חנן שמש | צילום: יח"צ

עמק הכרמל של אלמוגים | הדמיה: 3D

זו, אגב, אחת הסיבות שהשקנו לפני כמה חודשים את CoFund, מוצר פיננסי חדש שלנו. היינו אחרי שש שנות פעילות ו-34 אקזיטים עם תשואה ממוצעת של 15.6% נטו בשנה, והבנו שכדי למנף את ההצלחה אנו חייבים לספק מענה לדרישת המשקיעים שלנו לפיזור ולהפחתת סיכונים.

בשורה התחתונה: השאיפה לא צריכה להיות 'למצוא את ההשקעה המוצלחת' אלא 'להיות משקיעים מוצלחים' - והדרך לשם, לדעתי ולניסיוני, היא דרך סל השקעות מפוזר, מגוון ובטוח.

ארז ניר מנכ"ל שותף בחברת נדל"ן נדל"ן:

יחידת קרקע

ההשקעה הטובה ביותר לטעמי היא השקעה ביחידת קרקע, המהווה תחליף להשקעה בדירה מוכנה, שכן יחידת קרקע יכולה להניב תשואה של עשרות אחוזים, יותר מכל דירה בישראל. למעשה בתום בדיקות עקרונית - כמו האם מובילים על הקרקע תכנית, האם היא מצויה בתהליכי הפשרה, מה מיקום הקרקע ומי היזם שמוביל את התהליך - ניתן לדעת אם קיים פוטנציאל לרווח של מאות אחוזים. בסופו של דבר אם בוחנים בקפידה ומשקיעים בקרקע הנכונה, ניתן להרוויח עשרות מאות אחוזים לפעמים בטווח קצר יחסית לכסף שהושקע.

אחי טימור, סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצת יצחקי:

גליל ים

לדעתי השקעת נדל"ן צריכה בראש ובראשונה להתבסס על הערך הבסיסי ביותר של נדל"ן - מיקום, מיקום ומיקום. השקעה בדירה באזור מבוקש היא כלל ראשון במעלה. לדעתי אחת ההשקעות הטובות כיום היא בשכונה החדשה בהרצליה "צמרות גליל ים". השילוב של דירה באזור אורבני, עם חוויית מגורים כפרית, מביא שילוב נדיר ואטרקטיבי ביותר. כבר בשלב הפריסייל שיצאנו איתו לא מכבר מכרנו כ-150 דירות מתוך סך של 660 דירות בפרויקט כולו (בשלב הראשון 6 בניינים של 214 דירות). אכלוס השלב הראשון של בניינים אלו צפוי להיות בסוף 2018. והשכונה כולה (21 בניינים) תושלם בתוך כ-5 שנים.

הרוכשים כעת נהנים ממחירי פריסייל אטרקטיביים, וכמובן שאנחנו צופים שהביקושים לפרוייקט ולאזור יגדלו משמעותית בהמשך הדרך, כאשר יתר הפיתוחים הסביבתיים יושלמו. מיקום הפרויקט מהווה אלטרנטיבת מגורים לרמת השרון ולצפון תל אביב. לאזור גישה תחבורתית גבוהה, קרבה למרכז הבינתחומי ואוניברסיטת תל אביב, ומרכזי התעסוקה בהרצליה פיתוח.

כיום מחירי הפריסייל במתחם הם החל מ-2.59 מיליון שקלים לדירת 4 חדרים. במתחם מוצעות דירות 5 חדרים, דירות גן מרווחות (עד 259 מ"ר גינה), דירות מיני פנטהאוז - כולן בשטחים שונים ומגוון סוגים.

אלי ויצמן , בעל חברת:

inview שכונת הפארק בחדרה

חדרה, הממוקמת גיאוגרפית בצפון השרון הפכה לא מכבר, בזכות נגישותה, לעיר מרכזית. עם תכנון נדל"ני מאסיבי בשנים הקרובות היא בדרכה להיות מטרופולין באזור השרון. במזרח העיר מוקמת שכונת הפארק שצפויה להכיל כ-2,400 יח"ד חדשות, בבנייה רוויה, לצד צמודי קרקע. במרכז השכונה מתוכנן פארק ענק של כ-90 דונם, מבני ציבור ומסחר.

במסגרת פיתוח התשתיות בשכונה נפתח לאחרונה כביש 9 המחבר את כביש 2 וכביש 4 עם כביש 6, ועובר בסמוך לשכונת הפארק במזרחה של העיר. פתיחתו של הכביש והפיתוח המסיבי של שכונת הפארק גרמו לעלייה גדולה בביקושים לדירות במיוחד בקרב תושבים מאזור השרון הדרומי, נתניה ואזור המרכז שהגיעו לשכונת הפארק.

אני צופה כי בשל התפתחות משמעותית זו, נראה בשנה הקרובה עליית מחירים משמעותית נוספת באזור, שהינה המשך ישיר לעליית המחירים בשנה האחרונה בשיעור של 8%. גם מחירי הקרקעות לבנייה עצמית בשכונת הפארק נמצאים היום ברמה נמוכה ומהווים הזדמנות אטרקטיבית מעין כמוה לצעירים המבקשים לגור בבית פרטי ובמחיר שפוי. מי שבוחר כיום לרכוש מגרש ולבנות עליו בית בעלות מסתכמת של כ 1.7 מיליון שקלים, עשוי לעשות 'אקזיט' בעוד מספר שנים. להערכתי, לאור המגמה שכבר החלה ועליית המחירים, בתוך שנתיים-שלוש מחירי הבתים צמודי הקרקע יתייצבו בעיר על 2.3-2.5 מיליון שקלים בממוצע.