

25.94x34.73	1/3	עמוד 24	הארץ - השקעות בנדל"ן	28/03/2016	52532157-0
קרסו נדלן - 89427					

**מושכות המשקיעים** 24  
 מהם הישובים שבהם אחוז המשקיעים הגבוה ביותר ומי מושך את המשקיעים הזרים

השקעות בנדל"ן

גבעתיים, קריית שמונה ותל אביב הן הערים הפופולאריות ביותר אצל המשקיעים הישראליים. ירושלים, נתניה ובית שמש פופולארים אצל המשקיעים הזרים | נעם גל, עמ' 26

# הבית של המשקיעים





פרויקט OPARK של אפי קפיטל בשכונת נווה אור באור עקיבא | הדמיה: איזולב

**הערים הפופולאריות אצל המשקיעים הישראלים**

שם יישוב	דירה להשקעה
גבעתיים	40.6%
קריית שמונה	37.9%
תל אביב-יפו	37.4%
חיפה	34.7%
נשר	33.3%
הרצלייה	32.5%
גבעת שמואל	32.4%
לוד	32.0%
אדיאל	31.8%
ערד	31.7%
עפולה	31.5%
טבריה	31.5%
נצרת עילית	31.5%
רמת גן	31.5%
בת ים	31.4%
אור עקיבא	31.1%
קריית גת	30.9%
קריית אוננו	30.6%
אילת	30.2%
רעננה	29.8%

כך למשל, אריאל ממוקמת במקום ה-9 ושיעור משקיעים העיר עומד על 31.8%. שמחוני חדד, בעלים ומנכ"ל יורו ישראל המקימה את פרויקט "יורו באריאל" אומר "אריאל היא עיר הממוקמת במרכז הארץ, במרחק נסיעה של כ-20 דקות בלבד מתל אביב. מהיום שבו המכללה בעיר הפכה לאוניברסיטה והוכרה כמוסד אקדמי מכובד מן השורה, אריאל הפכה אטרקטיבית עבור ציבור המשקיעים, בשל הסטודנטים הרבים שפוקדים אותה וההיקף הגבוה של שכירת הדירות".

עפולה שעלתה בשנה האחרונה על מפת הנדל"ן ממוקמת במקום ה-11 יחד עם טבריה, נצרת ורמת גן. כאשר 31.5% מהדירות שנמכרו בעיר נמכרו למשקיעים. עיקר הבנייה בעפולה מתמקדת כיום בשכונת רובע יזרעאל. לדברי שרון בן צבי, סמנכ"לית השיווק בקבוצת מושלם לוינסטין המקימה עם חברת אגדים וקימה ברזילי את פרויקט נוף בראשית בשכונת רובע יזרעאל "עפולה נמצאת בתנופת בנייה גדולה הכוללת כמעט 5,000 יח"ד ברובע יזרעאל ועוד אלפי יחידות דיור בתכנון. אני מעריכה שבשנה הבאה, לאחר שרכבת העמק תחל לפעול ופארק ההיי טק ייבנה הביקושים יזנקו עוד יותר ובהתאם גם המחירים באזור. לכן עפולה בהחלט מהווה מוקד השקעה שנמצא גם כאזורים מתפתחים ברחבי הארץ, בהם אנו מתמקדים בשנים האחרונות".

"הביקוש לנדל"ן בעפולה ולהשקעות בעיר



רון בן אברהם | צילום: יח"צ

פרויקטי יוקרה כוללים סטנדרט מאוד גבוה ונוף מדהים".

חיפה ונשר ממוקמות במקום הרביעי והחמישי בהתאמה עם נתח של כ-33%. באיגוד קבלני חיפה והמפרץ מסבירים כי הסיבה לכך היא תנופת הבנייה והפיתוח שעוברת על חיפה ומחירים שעדיין אטרקטיביים יחסית ליישובים על קו החוף של ישראל בעלי נגישות מצויינת לגוש דן.

**המשקיעים אוהבים פריפריה**

על פי הנתונים, 12 מתוך 20 היישובים הפופולארים אצל המשקיעים היו בפריפריה.

גבעתיים היא העיר הפופולארית ביותר אצל המשקיעים בישראל ואחריה קריית שמונה ותל אביב. כך עולה מניתוח נתוני משרד השיכון על ידי מחלקת המחקר של אלדר שיוק נדל"ן.

מהנתונים עולה כי 40% מרוכשי הדירות בגבעתיים בשנה החולפת היו משקיעים, כ-38% מרוכשי הדירות בקריית שמונה היו משקיעים. תל אביב ממוקמת רק במקום השלישי עם שיעור משקיעים של 37.6% עם זאת, שיעור המשקיעים הזרים שרכש דירה בתל אביב עומד על 6.4%. המשקיעים בתל אביב רוכשים נכסים בכל העיר החל מנכסים זולים בשכונות הדרומיות ועד נכסים במעוזי היוקרה על רצועת החוף.

לדברי דליה טורסקי, סמנכ"לית השיווק של חברת רותם שני המקימה את פרויקטי ירקון "בשנים האחרונות רחוב הירקון הפך למעוז דירות היוקרה בתל אביב. הסיבה לכך ברורה: חופי הים של תל אביב נחשבים לחופי הים הפופולאריים בעולם ומושכים אליהם עשרות מיליוני תיירים מכל העולם בזכות מזג האוויר הנוח השורר בישראל ברוב ימות. רוב רוכשי הדירות בחופי הים של תל אביב הם תושבי חוץ אבל לא רק. ישנם גם רוכשים מהאלפיון העליון שמעדיפים לרכוש בית קיט בתל אביב מול הים. כאשר תכננו את פרויקט ירקון חיפשנו מה יכול לבדל את הפרויקט משאר פרויקטי היוקרה על רצועת החוף. בסופו של דבר כל



פרויקט משכנות אורנים של חברת משהב במעלות תרשיחא | הדמיה: פרסום סביו

הפסח מעמוד 26

על ידי תושב חוץ. נתניה ממשיכה לככב אצל יהודי הגולה ו-8.7% מהדירות שנמכרו בעיר נמכרו לתושב זר.

במקום השלישי נמצאת בית שמש. לא עיירת חוף או נופש ולא בדיוק עיר קדושה אך מסתבר שמאוד מבוקשת ו-7.5% מרוכשי הדירות בעיר היו תושבים זרים. לדברי רן בן אברהם, המנהל למנכ"ל צמח המרמן הבונה בבית שמש את פרויקט נופיה "בית שמש מאוד פופולארית אצל האוכלוסיה האנגלו-סכסית. מדובר באוכלוסייה מאוד מבוססת הכוללת אנשי עסקים שמנהלים את עסקיהם מרחוק. בגלל הפרשי השעות עם ארצות הברית, יש בבית שמש בנייני משרדים בהם עיקר הפעילות היא בשעות ערב. הם אוכלוסייה מאוד איכותית שאוהבת את בית שמש ומחפשת יוקרה ופאסיליטיז. למשל הפנטהאוזים שלנו מאוד מבוקשים על ידי האוכלוסייה האנגלוסכסית בשל הנוף הטבעי הנשקף מהם, הגימור היוקרתי והעובדה שמדובר במתחם הנמצא בכניסה לעיר".

תל אביב ממוקמת במקום הרביעי, ואת הרשימה סוגרת אשדוד עם שיעור משקיעים זרים של 2.6%.

### הערים הפופולאריות אצל המשקיעים זרים

שם יישוב	תושבי חו"ל
ירושלים	10.7%
נתניה	8.7%
בית שמש	7.5%
תל אביב - יפו	6.4%
רעננה	6.1%
הרצלייה	4.8%
אור עקיבא	4.7%
אילת	4.2%
טבריה	4.1%
בת ים	4.0%
זכרון יעקב	3.8%
גבעת שמואל	2.9%
צפת	2.7%
חדרה	2.6%
אשדוד	2.6%

גודל של 20-25%, ומחיר דירת 4 חדרים שהיה סביב מיליון שקלים, נע היום סביב 1.25 מיליון שקלים. תנופת הפיתוח האדירה שהעיר חווה, עם השקעה מסיבית מצד העירייה בפיתוח תשתיות ובחינוך ותכניות לאלפי יח"ד במצטבר, מחזקים את כוחה הדמוגרפי סוציו-אקונומי. המהלכים הללו מביאים לשינוי בתדמית העיר. העובדה שיש פרויקטים שכבר נמצאים בבנייה ואכלוס, כאשר האלטרנטיבות בערים אחרות בצפון השרון עודן יקרות משמעותית - יוצרת ביקושים הולכים וגוברים. ההתפתחות של העיר מזכירה במאפייניה את זו של ראש העין, ואני מאמין שגם פה המחירים ימשיכו לעלות משמעותית בשנתיים הקרובות, יתכן שאף ב-20% נוספים".

את הרשימה סוגרות אילת הנהנית משיעור משקיעים של 30.2% ורעננה עם 29.8% משקיעים.

### תושבי החוץ אוהבים את ירושלים

אצל תושבי חוץ המצב טיפה שונה. ירושלים היא העיר המבוקשת ביותר בישראל על ידי תושבי חוץ. כל דירה עשירית בעיר נרכשה

התגבר בשנים האחרונות, לאור ההתפתחות המואצת של העיר. אומר ראש עיריית עפולה יצחק מירון. לדבריו, "עפולה ממשיכה לבסס את מעמדה כמטרופולין הבא, עם התפתחות מואצת חסרת תקדים. כדי לענות לביקושים בימים אלו קיים תכנון לבניית אלפי יחידות דיור נוספות ברובע זרעאל, רובע C1 ופיתוחים עתידיים שיוסיפו עוד אלפי יח"ד. הביקושים הגבוהים לדירות בעפולה מגיעים כעת לקראת השדרוג המשמעותי באיכות החיים בעיר. פארק ההיי טק המתוכנן יעניק לתושבי עפולה והסביבה אלפי מקומות עבודה חדשים, ותחנת הרכבת שתפתח בתוך כשנה תקרב את העיר לחיפה במרחק נסיעה קצר מאוד".

בבת ים שגם עלתה על מפת הנדל"ן לאחרונה בשל תנופת בנייה והשקעות, לא מרוכשי הדירות היו משקיעים. לא רחוק ממנה עם שיעור משקיעים של 31.1% נמצאת אור עקיבא, לדברי רועי אוליניק, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אפי קפיטל המקימה את פרויקט OPARK "מחירי הדירות בעיר עלו בשנתיים האחרונות בסדר

### דווקא קטנה ודווקא בטבריה

מדד הנדל"ן של אתר יד2 קובע כי למשקיע נדל"ן הכי כדאי לדכוש דירת 2 חדרים בטבריה

דוע שמשקיעי נדל"ן מחפשים כל הזמן הזדמנויות חדשות, אלא שהזדמנויות ההשקעה בנדל"ן משתנות חדשות לבקרים. מנתוני מדד הנדל"ן של אתר יד2 לחודש דצמבר 2015, מדד שמסכם למעשה את השנה החולפת, עולה כי דירות 2 חדרים מצליחות להניב את התשואות הגבוהות ביותר. כך למשל דירת 2 חדרים בטבריה מניבה היום את התשואה הגבוהה ביותר מבין כל הערים שנבחנו עם תשואה ממוצעת בשיעור של 5.49%. לעומת זאת, דירת 3 חדרים בטבריה מצליחה להניב תשואה בשיעור של רק 4.4%. ודירת 4 חדרים מניבה תשואה ממוצעת בשיעור של 4.3%. זוהי גם התשואה הגבוהה ביותר שניתן לקבל עבור דירת 4 חדרים מבין כל הערים שנבחנו.

לדברי ערן עמור, מנהל חטיבת אלדר צפון, טבריה הפכה לאחרונה לעיר מבוקשת על ידי המשקיעים מכיוון שאחרי שנים ללא בנייה כמעט, יצאו לשיווק פרויקטים חדשים והביקושים הן לקנייה והן להשכרה זינקו. נוסף על כך, המשקיעים רואים וקוראים על ההתפתחות של העיר הן מבחינה נדל"נית והן מבחינת נופש. למשל בפרויקט מיכלאנג'לו כנרת מחירה של

מלמדים כי נכסים בערי פריפריה מניבים תשואות גבוהות יותר מהתשואות שמניבים נכסים במרכז הארץ. הם גם מלמדים שדירות קטנות מניבות תשואות גבוהות יותר מדירות גדולות. חשוב לציין כי בשנים האחרונות חלה בכל הארץ ירידה קלה בשיעורי התשואות שניתן לקבל מהשכרה, הדבר נובע מהקצב המהיר שבו עלו מחירי הדירות, לעומת העלייה האיטית יחסית במחירי השכירות".

עופרים מדגישה כי משקיעי נדל"ן אינם בוחרים את הרווח מההשקעה רק על פי התשואה שניתן לקבל מהשכרה, אלא הם בעיקר בוחרים את התשואה שנגזרת מעליית ערך הדירה לאורך השנים. "לדוגמא, משקיעים שרכשו דירות בבאר שבע נהנו מעליית ערך הנכס בעשרות אחוזים בשנים האחרונות" לדבריה. בהתייחס לסיכונים והרווחים הכרוכים בהשקעת הנדל"ן היא מדגישה, כי כדאי למשקיע שמחפש תשואות גבוהות משכירות לרכוש דירה בפריפריה. "כמובן שאז יהיה עליו לקחת בחשבון שלצד הרווח הגדול יש סיכון - הסיכון במקרה הזה בעיקר מתבטא בכך שהנכס לא יושכר לאורך כל התקופה. מצד שני, למשקיע שמחפש השקעה סולידידת, כדאי לרכוש נכס בתל אביב או באזורי הביקוש הנוספים בגוש דן, שם הנכס אולי יניב תשואה נמוכה יותר משכירות אך הסיכון שהנכס לא יושכר נמוך", היא מסכמת.

דירת 4 חדרים הגיעה עד 1.1 מיליון שקל. במחיר כזה קשה למצוא דירות היום בישראל בוודאי לא בפרויקט יוקרתי שצופה אל הכינרת".

קריית אתא מדורגת שנייה. משקיע שירכוש היום דירת 2 חדרים בעיר יוכל להרוויח תשואה ממוצעת בשיעור של 5.29% בעוד שעבור דירות 3 ו-4 חדרים בעיר יתקבלו תשואות נמוכות יותר. דירת 3 חדרים מניבה תשואה ממוצעת של 4.19% ודירת 4 חדרים עם תשואה של 3.92% בלבד.

במקום השלישי מדורגת עכו עם תשואה ממוצעת בשיעור של 5.18% עבור דירת 2 חדרים בעיר. חשוב לציין כי דירת 3 חדרים בעכו מניבה תשואה גבוהה יותר, עם תשואה ממוצעת בשיעור של 4.53%. זוהי גם התשואה הגבוהה ביותר שניתן לקבל עבור דירת 3 חדרים מבין כל הערים שנבחנו. לעומת זאת, משקיע שמעוניין לרכוש דירת 4 חדרים בעכו יצליח לגרוף לכיסו תשואה בשיעור של 4.2% בלבד.

אשקלון הדרומית מדורגת רביעית עם תשואה ממוצעת בשיעור של 5% לדירת 2 חדרים. לעומת זאת דירת 3 חדרים בעיר מניבה תשואה ממוצעת של 3.96% ודירת 4 חדרים עם תשואה של 3.37% בלבד. את החמישייה הראשונה סוגרת העיר חדרה כשדירת 2 חדרים מניבה תשואה של 4.72%. לדברי גל עופרים, סמנכ"לית השיווק אתר יד2 - "הנתונים