



|| הילה ציאון ||

הזדמנות בחסות הקורונה

הקורונה הביאה לירידה מסוימת במחירי הדירות בישראל, אבל בענף לא ממהרים לקבוע שמדובר במגמה • "אנחנו מזוהים שונות גדולה מעיר לעיר ומשכונה לשכונה. יש מקומות שבהם יש ירידה חדה, ומקומות שבהם המחירים אף עלו" • אז האם זה הזמן לקנות דירה להשקעה, ואיפה

מה קרה למחירים בתקופת הקורונה					
עיר/שכונה	מחיר ממוצע ל' חד' 2019	שינוי שנתי	מחיר ממוצע ל' חד' באפריל-מאי 2020	שינוי שנתי	שינוי במחיר
בתיים	1,975,000 ש'*	3.10%	1,762,000 ש'*	3.10%	-10.78%
הרצליה, מרכז העיר	2,533,000 ש'*	2.84%	2,332,000 ש'*	2.84%	-7.94%
ראשון לציון	1,826,000 ש'*	3.42%	1,702,000 ש'*	3.42%	-6.79%
חולון	1,847,000 ש'*	3.25%	1,746,000 ש'*	3.25%	-5.47%
פתח תקווה, מרכז העיר	1,516,000 ש'*	3.56%	1,477,000 ש'*	3.56%	-2.57%
נתניה, מרכז העיר	1,554,000 ש'*	3.47%	1,524,000 ש'*	3.47%	-1.93%
יבנה	1,686,000 ש'*	3.27%	1,794,000 ש'*	3.27%	+6.41%
רחובות	1,751,000 ש'*	3.15%	1,890,000 ש'*	3.15%	+7.94%

* נתונים: מדרן ישראל

יורדים. ריכוזו בעודת אנגלו כסכון מדיע על מחירים, שכירות ותשואה באורים אלה כדי לספק אינדיקציה לסבטים מחוץ לעיר המרכז. על פי נתונים, בשכונות המיינסים בכרמיאל, למשל, מחיר דירת 3 חדרים עומד על 600'500 אלף שקל. הוא מושכרת בסכום של 2,200'1,900 שקל, מה שיכול להניב תשואה ממוצעת של 4.5%. ברחוב מנחם בגין-העמק דירת 3 חדרים עולה בממוצע 700'400 אלף שקל ומושכרת בסכום שנע בין 1,700 ל-2,800 שקל בממוצע – מה שיכול להניב תשואה דומה. ובשכונות ב, ג' ו' ד' בבאר שבע דירות 3 חדרים נמכרות בממוצע ב-800 אלף שקל עד 1.1 מיליון שקל. חן מושכרת ב-2,300

לחות אלטרנטיבה ראיה להשקעה על רים הנדל"ן את החצוץ, הכלכלים מצי" עים מכירות ומקומות בעיקר למשקיעים, משום שהם אלה שמסוגלים לזכות תקופה ארוכה עד לזכיות הפתח. "אנחנו מיינסים לראות בעתיד הקרוב יותר ויותר עסקאות לרכישת דירות מגורים על ידי משקיעים ותושבי חוץ, בעיקר על רקע הצטננות הבוהר של השר כין להפחית לאלתר את סם הרכישה, מעיד ע"ד שניע רון, שותף ומתמחה במינסיו מקרקעין במשרד עו"ד בנימיני שות'. לדבריו, גם תושבי חוץ שירכשו בישראל את דירתו הראשונה ייהנו מהפחתה במס הרכישה בשיעור של 5% עד סכום של 1.3 מיליון שקל לנכס, בשיעור של 6% עד סכום של 3.2 מיליון שקל לנכס, ובשיעור של 7% עד סכום של 4.5 מיליון שקל לנכס. "הבעיה היא", ממשיך ע"ד רון, "שאף שהשר הכריז כי הוא מתכנן להפחית את המס מיידית, המהלך טרם בוצע – וזכי" תיים נעצרו לגמרי עסקאות".

הדור שמחפש את האקזיט תמונת המצב מציגות תוכנית מצי" גה משקיעים מסוגים שונים: שוכרי דירה ראשונה שלא יכולים להרשות לעצמם דירות בעיר מגורים ומעדיפים להשקיע את כספם ב-4 קירות באזורים זולים יותר; משקיעים מתחילים דרכם שכיולים להר" שות לעצמם לרכוש דירה שנייה ומכונן משקיעי הנדל"ן וחוזיקים יותר שצנערו בתחומי האחריות משקיעי "היום יש דור אחר" של משקיעים, שחפשו לא רק את ההכנסה מהשכירות אלא גם את האבטות שבמכירת הנכס". מאחר בראון, לדבריו, "האקזיט קיים בעיקר בשכונות א ב' וב' רחובות, נווה הירדה ורחובות הצפוניות, 3 חדר' 1.5'1.3 מיליון ש' 4,300'3,600 3.7%3.4% 5,000'4,000 1.6'1.25 מיליון ש" 3,800'3,200 1.1'0.80 מיליון ש' 3,600'2,300 4% 500 אלף ש' 1,800 4% 380'280 אלף ש' 1,800'1,300 5%4.5% 700'400 אלף ש' 2,800'1,700 5%4.5%

איפה כדאי להשקיע			
עיר ושכונה	מחיר קנייה ממוצע	מחיר השכרה ממוצע	תשואה ממוצעת
מנחם בגין, רחבי העיר, 3 חדר'	700'400 אלף ש'	2,800'1,700	5%4.5%
עוד, מרכז העיר, 3'2 חדר'	380'280 אלף ש'	1,800'1,300	5%4.5%
כרמיאל, מיינסים, 3 חדר'	600'500 אלף ש'	2,200'1,900	4.5%
צפת, כנען, 3 חדר'	500 אלף ש'	1,800	4%
באר-שבע, שכונות ב, ג, ד, 3 חדר'	1'0.8 מיליון ש'	3,600'2,300	4%
רחובות, נווה הירדה והכניסה הצפונית, 3 חדר'	1.5'1.3 מיליון ש'	4,300'3,600	4%3%
ראשון לציון, רחבי'ס ומרכז העיר, 3 חדר'	1.6'1.25 מיליון ש"	5,000'4,000	3.7%3.4%
בתיים, רמת יוסף, 3 חדר'	1.35'1.25 מיליון ש'	3,800'3,200	3.3%
חדרה, גבעת אולנה, 3 חדר'	900'850 אלף ש'	2,000	2.8%

* נתונים: רשת אנגלו כסכון

בבתיים נרשמה ירידה גדולה יותר: את 2019' דירת 4 חדרים נמכרה ב-1,975' מיליון שקל והושכרה ב-5,100' שקל בחו"ד רשית תשואה ממוצעת של 3.1%, ורי שב תקופת המגד הקודם נמכרה דירה דומה ב-1,762' מיליון שקל – ירידה של 10.78%. במחיר דירת 4 חדרים בראשון לציון נגד כרה בשנה שעברה ב-1,826' מיליון שקל והושכרה ב-5,200' שקל בחודש תשואה ממוצעת של 3.42%, ואילו בחודשים אפר' ריל'טאי השנה עלתה דירה דומה ב-1,702 מיליון שקל – ירידה של 6.79% במחיר במרכז העיר פתח תקווה, דירת 4 חדרים נמכרה בשנת 2019 תמורת 1.516 מיליון שקל והושכרה תמורת 4,500 שקל בחודש (3.56% תשואה), ואילו השנה בשיא המגד נמכרה דירה דומה תמורת 1.477 מיליון שקל – ירידה של 2.57% במחיר.

"המוכרים יותר מצאיתיהם"

זריקת מרץ נוספת למשקיעי הנדל"ן הגיעה לאחרונה מצדו של שר האוצר ישראל כץ, ששריכו על כוונתו לקצץ את מס הרכישה לבעלי שתי דירות יותר בחצרות ה-5%, על מנת להשיב אורחם לשוק ולהתגבר את תהגן. זאת על רקע העובדה שכספים השנה תפסו הוראת השעה של שר האוצר הקודם, משה כחלון, שהעלה בינוי 2015 את דריגת המס הראשונה ל-8% מה שחובלי לירידה בשיעור המשקיעים 30% מכלל דרכי הדירות 13% מלבד אחר השחיתות המהוללת הוא הוא מועד מעלית מחירי הדירות בעקבות חזרת המס קיעים לשוק, אולם ההנהגה של שר האוצר הייתה שדווקא העידר משקיעים יתקע פרויקטים לבנייה. צריך לזכור שכלא

בתקופה הו", שם כסבל זאת בוחר לפנות לכיוון של השקעה, ממליון לו רנט על לרכישה של דירות זולות, למשל בשכונות חלשות בערים חזקות. דווקא על המפר"ס יתה קוימת מכירות לא קטנה שנראה ירירות מחירים ומוכרים שרצו לשכור עת שהמחירים יחזרו לעלות, כעת נוכח התוכנית של שר ויטכיון יעקב ליצ' מן ההכונה לתוכנית המענקים בפריסה שצפויה להחליף את תוכנית מחיר למש"ר תכנן – ה'צ", מן הסתם רוצה להמשיך ולהפחית שם את מחירי הדירות דרך כסבור הוצאות הפיתוח, הוא אומר.

עדיין לא רוחו לרשת המבטי' עדיין שוכנות חלשות בערים חזקות

עדיין נותרו ברמות הרגילות, ומקומות בודדים שבהם המחירים אף עלו". לדבריו, "בראית מאקרו, ככל שמגמת הקיפאון תימשך, המוכרים והפכו לחוצים יותר קוימת מכירות לא קטנה שנראה ירירות מחירים ומוכרים שרצו לשכור מזה מאד, אלה שמצטבים הכלכלי יאפי' שר זאת, לא ימכרו וימתינו – כי מחירי הדירות בישראל בשנות האחרון המיד במגמת עלייה, לרוב בגלל החוצע שלא מרבים את הדיקוס. ההסקנה היא שיש סטנטיסם של ירירות מחיר, אבל כל עסקה צריכה להיבחן לגופה בהתאם למצב. כדוע עדיין מוקדם לדעת האם אנחנו בשוק של הורמנויות מורחות, או שמדובר בתחילתה של קטס' טרופה שתפגע קשות במרבית השחקנים". גם אלי בראון, מנכ"ל משותף בקבוצת שיווק הנדל"ן נווה העיר, מציג את ההיע' רכות לירירות המחירים. "לפני הקורונה עלייה שנתית של 3.5% במדד הקודם שפורסם בינוי, מדד מחירי הדירות החד' הגדול ביותר ב-1.2%, ובכך השלים עלייה שנתית של 0.5% – לעומת עלייה שנתית של 2.9% במדד הקודם. יש טעינה כי הדירים במחירים מספיקת הוד' גונת לקניית נכס להשקעה דווקא ענשית. אף למרות שדברים כאלה, כענף לא במחירים לקבוע שדברים כאלה.

"בעקבות התקופה המאתגרת בנישך בכל ובשוק הנדל"ן בפריס, באופן טבעי ניתן לראות שעצ מואר עסקאות מקרקעין שמתבצעות, פחות מכלל תקופה שגר' תית', אומר איתן וינגה מנכ"ל אחר אור, דומה לו, "במקומות שבהם יש עסקאות, אנחנו מחוים שונות גדולה מעיר לעיר ומשכונה לשכונה. יש מקומות שבהם יש ירידה חדה במחירים, ומקומות אחרים שבהם המחירים

התפסות הקורונה הובילה למשבר כלכלי חסר תקי' רים, ובין היתר גם לשל' צלם בשוק הדירות הנאמנ' טוה למילות הגפה נרמו לסיפאון עננה הנדל"ן – שכלל סטירה של משרדי המכירות, הערפה של רוכ' שים פוטנציאלים לשבת על הגרד בשיא חדשי הסנה וכן קויכוסים בהקמת מימי' בניה בעקבות מחסור המור בעיבוי בניין. הקיפאון הזה הצליח להאט במקצת את העלייה המתמשכת במחירי הדירות, ואת להוביל לירידה מסוימת – כך לפחות על פי מדד מחירי הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שפורסם בשבוע שעבר. על פי הנתונים, בחודשים אפריל-מאי ירדו מחירי הדירות (והשכרה ויד שנייה) ב-0.7% לעומת מחירי מאיס-אפריל, ובכך השלימו עלייה שנתית של 2% – לעומת עלייה שנתית של 3.5% במדד הקודם שפורסם בינוי. מדד מחירי הדירות החד' הגדול ביותר ב-1.2%, ובכך השלים עלייה שנתית של 0.5% – לעומת עלייה שנתית של 2.9% במדד הקודם. יש טעינה כי הדירים במחירים מספיקת הוד' גונת לקניית נכס להשקעה דווקא ענשית. אף למרות שדברים כאלה, כענף לא במחירים לקבוע שדברים כאלה.

בכל ובשוק הנדל"ן בפריס, באופן טבעי ניתן לראות שעצ מואר עסקאות מקרקעין שמתבצעות, פחות מכלל תקופה שגר' תית', אומר איתן וינגה מנכ"ל אחר אור, דומה לו, "במקומות שבהם יש עסקאות, אנחנו מחוים שונות גדולה מעיר לעיר ומשכונה לשכונה. יש מקומות שבהם יש ירידה חדה במחירים, ומקומות אחרים שבהם המחירים



ליליה ציאון, מנכ"ל אנגלו כסכון



איתן ציאון, מדרן



עיד שניידר, בומיני שותף