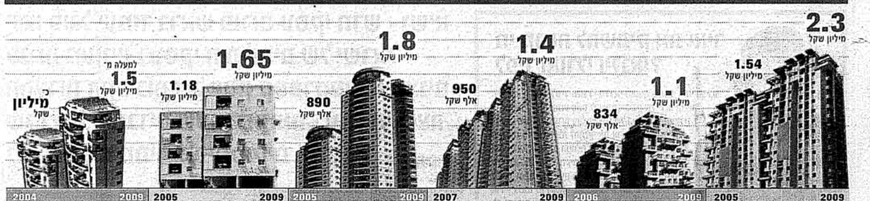
עסק ושמו משפחה

28 אלף שקל

כמה כמה?

על־פי דוח השכר האיכותי, המפיל שאחריו על אחוזון אופטומי הים בעיירת נתניה מרוויח 28 אלף שקל בחודש, סכום שמאפשר לקנות מדי חודש 2 אופטומי־ים מומחים בשבר טוב ולחסוך את עלות הנסיעה

הזינוק במחירי הדירות - כך זה נראה



אותו קבלן, אותו פרויקט
40% יותר

משפחת איינגברג רכשה דירה בשלבים הראשונים של פרויקט מגורים בהרצליה, ו־4 שנים לאחר מכן גילתה כי אותה הדירה התייקרה ביותר מ־40% ● מאיר פלא ממודיעין רכש קומה שלמה בפחות מ־4 מיליון שקל בבניין הראשון של פרויקט חדש בעיר – ואחרי כשנתיים הרוויח 25% מזינוק במחירי הדירות ● מנפלאות בועת הנדל"ן

דרור תורן: "קרה כאן תהליך של השבחה טבעית - הפרויקט היה ראשון במתחם, ותחילה הרוכשים לא ידעו להעריך כיצד יתפתח. לאט לאט הוא החל להוכיח את עצמו, ואז העלינו את המחיר"

מאת עידו אפרתי

הם רכשו דירות בשלבים הראשונים של פרויקט מגורים, והיו אלה שהכשלו את הבניין הראשון בפרויקט. בינתיים הקים הקבלן בניינים נוספים במתחם, ולרוכשים חברה שעשו את עיסקת חייהם: הדירה אותה דירה, אך המחיר זינק בעשרות אחוזים - ושוויה של הדירה עלה במאות מיליוני שקלים. היום הם מודים בכפה מלאה: "במצב השוק היום, ספק רב אם הרינו מצליחים להרשות לעצמנו לרכוש את אותה דירה". אך בחברת הנדל"ן ממשיכים למכור את אותן דירות במחיר הגבוה - ויש להן לא מעט קונים.

הרצליה - הדירה נקנתה על הנייר

ב־2005 חיפשה משפחת איינגברג - זוג צעיר עם ילדה ונער אחד בדרך - דירה בחוד השרון. "אני במקור מאזן יחידות, רציתי להשאיר בשרון", מספר תומר אייגנבר. "לאחר שהבנו כי דעננה מעבר לתקציב שלנו, פנינו להרצליה".

בני הזוג רכשו דירת 5 חדרים בשטח של 160 מ"ר בפרויקט "אביב באלתרמן" של חברת אמריקה־ישראל בהרצליה. "זו הייתה דירה בבניין הראשון בפרויקט, מתוך 3 בניינים שנבנו בהדרגה", אומר איינגברג, "רכשנו אותה על הנייר עוד בשלב קבלת היתרי הבנייה, במחיר 1.54 מיליון שקל". בנובמבר 2007 נכנסה המשפחה לדירה, בעוד שהקבלן ממשיך לבנות ולפתח את השטחים המשותפים. למרבה הפלא, כיום מחירה של אותה דירה בפרויקט עומד על 2.3 מיליון שקל ויותר - מחיר הגבוה בכ־40% ממחיר הרכישה מלפני 4 שנים. מחירה של דירת הפנטהאוז בקומה ה־13, המשקיף מה אל הים, עומד על כ־3 מיליון שקל.

"קרה כאן תהליך של השבחה טבעית", מסביר דרור תורן, סמנכ"ל השיווק של אמריקה־ישראל, "הפרויקט החל כפרויקט ראשון במתחם, ותחילה הרוכשים לא ידעו להעריך את האיכויות וכיצד הוא יתפתח, בעוד שהקבלן ממשיך לבנות ולפתח את המתחם ומחיר של אותה דירה בפרויקט עומד על 40% ממחיר הרכישה מלפני 4 שנים. מחירה של דירת הפנטהאוז בקומה ה־13, המשקיף מה אל הים, עומד על כ־3 מיליון שקל.

"קרה כאן תהליך של השבחה טבעית", מסביר דרור תורן, סמנכ"ל השיווק של אמריקה־ישראל, "הפרויקט החל כפרויקט ראשון במתחם, ותחילה הרוכשים לא ידעו להעריך את האיכויות וכיצד הוא יתפתח, אבל לאט לאט תפס הפרויקט כיוון והחל להוכיח את עצמו, ואז העלינו את המחיר - בכל מעט באחוזים נודדים, והאיצו אנשים מומשים לקנות". לדבריו, "סיבה נוספת היתה עליית מחירים סלקטיבית בהרצליה, אחרי שנים רבות שמחירי הנכסים בעיר היו מתחת לערכם השמאי".

נתניה - "רכשנו דירה להשקעה"

נתניה נחשבת לאחת ההפתעות הגדולות של שוק הנדל"ן בישראל במחצית העשור האחרון - בעיקר בשל הביקושים הגואים בשכונות המתפתחות קריית הש־רון ועיר ימים. ב־3 השנים האחרונות זינקו מחירי הדירות באזורים אלה בעשרות אחוזים.

יתרה מכך, עוצמתו של השוק הנתניתי עודדה אמנון רב בקרב ציבור הרוכשים, עד שהלקם ביקשו לרכוש בשכונות הללו דירה נוספת - הן בשל שוק השכירות שה־תפתח בהם, והן מתוך הנחה כי למרות עליות המחירים, קיים סיכוי לרווח הון נוסף.

אייל וויקי מנתניה רכשו לפני כחצי שנה דירת 4 חדרים חדשה בשטח של כ־122 מ"ר. את הדירה רכשו בפרויקט "אשכר וקאנטרי" של חברת אשדר בש־כונת קריית השרון - תמורת 1.1 מיליון שקל. הדירה נחתה מוכנה אמנם רק בעוד שנתיים, אולם בני הזוג, המתגוררים כבר בדירה אחרת בשכונה, רכשו את הדירה החדשה בדירה להשקעה.

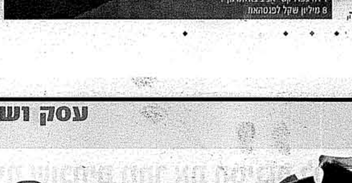
לו רכשו את אותה דירה בדיוק בבניין המוקם בשלב האחרון של הפרויקט, היו משלמים על אותה דירה־834 אלף שקל פחות - פער של כ־40%. עם זאת, בני הזוג לא מרגישים שספסדו הזדמנות - אלא הרוויחו. "את הדירה רכשנו כי חיפש־נו הזדמנות, ומחירי הנדל"ן באזור עדיין בעליה", מספרת ויקי, "בשנת 2006 לא יכלנו להרשות לעצמנו לקנות דירה - היום כן".

לדבריה, הדירה שרכשה עם בן זוגה מוזקדת להשכרה, כאשר כיום דמי השכי־רות על־פני שנים, רצר פער של עשרות אחו־זים בשנים 2004־2009, והביא למצב שבו דירה חדשה הפסה ליעד קשה יותר להשגה.

כך למשל, בין אוגוסט 2005 לאוגוסט 2009 רשמו הדירות החדשות בשכונת מרום גנים בפתח תקווה עליית מחירים של כ־32%. דירה בת 4 חדרים בשטח של 126 מ"ר נמכרה בשנת 2005 ב־890 אלף שקל, אך כיום עומד מחירה של אותה דירה בבניין חדש על 1.18 מיליון שקל.

מי שביקש לרכוש דירת 4 חדרים בפ־רויקט "אונו על הפארק" שבקריית אונו, נדרש לשלם ב־2004 כמיליון שקל בלבד. מאז, ערכה של השכונה רק הלך והשתבח - וכיום עבור אותה דירה חדשה נדרש הרוכש לשלם למעלה ממיליון שקל ומחצי.

גם רחובות לא נפקדת מהרשימות, ומי שרכש דירת 5 חדרים בשטח 140 מ"ר בפרויקט "אחוות הנשיא" באוגוסט 2005 שילם 1.18 מיליון שקל. מאז עלו גם בש־כונה הזו מחירי הדירות, בכ־40%, ואותה דירה נמכרת תמורת לא פחות מ־1.65 מיליון שקל.



דירה בפרויקט "אביב באלתרמן", 6 מיליון שקל לפנטהאוז

עסק ושמו משפחה

פרויקט "אביב באלתרמן" בהרצליה. "הפרויקט הוכיח את עצמו" (צילום: אלי דסה)

האוצר: שליש מהדירות ברבעון השני נרכשו להשקעה

מתברר שדירות להשקעה הן הלהיט החם בשוק הנדל"ן: ברבעון השני של 2009 נרשם שיא במספר הדירות שנרכ־שו להשקעה - כך עולה ממחקר של מינהל הכנסות המדי־נה במשרד האוצר. על־פי המחקר, שליש מהדירות שנרכשו בחודשים אפריל־יוני היו להשקעה, לעומת 29.5% ב־2007 ו־22% בלבד ב־2002.

על־פי נתוני משרד האוצר, ב־3 השנים האחרונות הוכפל מספר הדירות שנרכשו להשקעה, ומספרן זינק לשיא של 29 אלף. הגידול הזה הושפע מהרפורמה במס ב־2003 ומה־משבר העולמי ב־2007, שהביא להסטת כספים משוק ההון לשוק הנדל"ן.

מהמחקר עולה כי למעלה ממחצית מהדירות החדשות נמכרו לאמשקיעים בתל־אביב, לעומת 24% בירושלים ו־30% בשאר הארץ. זאת, משום שהכנייה החדשה בירושלים מוערת פחות למשקיעים, בהשוואה לגמדלי הוזקות בתל־אביב - כפי שמשתקף בפערי המחירים הגבוהים בין דירות חדשות בירושלים לבין אלה בתל־אביב. עם זאת, על־פי המ־חקר, ב־2008 חלה תפנית בסמת ההשקעות - כשעיקר הפ־עילות עבר מאזור המרכז לבאר שבע ולחיפה.

אבל לא רק בישראל משקיעים חישראלים - קבוצת G group, בבעלות ניא מלישמנסקי, דיווחה כי מכרה 140 דו־רות ב־14 מיליון שקל בפרויקט המגורים הוזקתי שלה במ־רכז ברלין, כאשר מרבית הדירות נמכרו למטרת השקעה.

הדירות המוצעות בפרויקט משוקות במחיר ממוצע של 920 יורו למ"ר - מחיר נמוך בכ־25% ממחירי השוק באזור. דירה בשטח של 69 מ"ר בקומה 6, למשל, נמכרה ב־362 אלף שקל, ואילו דירה בשטח 128 מ"ר בקומה 7 נמכרה ב־705 אלף שקל.

"ברלין מהווה הזדמנות נדל"נית יוצאת מהכלל, ועם זאת הוכחתעתי לשובה מקצב המכירות והתהעניינות הערה לא־ישראלים", אמר בלישנסקי. לדבריו, "במסגרת העיסקה יוכלו הרוכשים להצטרף לחברת ניהול נכסים גרמנית, המ־שכירה דירות להקפות קצרות, תוך שהיא מציעה תשואה גבוהה של כ־17%". ●

יוסי גרינשטיין וחרות מורגנשטרן

צילום: אריק סולמן

מאיר פלא: "כאשר רכשתי את הדירות לא התייחסתי לרכישה כהימור, צפיתי מראש שיהיו עליות מחירים. אל ההערכה שלי נצמדו לפחות עוד 10 רוכשים שרכשו גם הם דירות בפרויקט"

הפרויקט בברלין, "אחוזת נדל"נית יוצאת מהכלל"

רחובות - זינוק של עשרות אחוזים

השנים האחרונות עשו טוב לחברות נד־ל"ן שבנו באזורים המתפתחים פרויקטים רב־שלביים. משך בניית הפרויקטים,