



מאת: עופר לויאן, ייעוץ במקרקעין,
"סיילס תיווך ושיווק פרויקטים"

מדוע תוכנית "מחיר למשתכן" גורמת לעלייה חדה במחירי הדיור?

אז למה מחירי הדירות אינם יורדים? נתונים חדשים שנחשפו לאחרונה ממחישים את הנזק העקיף והמשמעותי לו גורמת תוכנית מחיר למשתכן ואת הסיבה שבגינה לא כדאי לצפות לירידת מחירים בקרוב.



ארוכים שהמדינה כמעט ולא מוציאה מכרזים לבנייה למגורים שאינם במסגרת מחיר למשתכן.

צריך להבין שלצד הדאגה לזוגות הצעירים, חשוב לדאוג גם להיצע הכללי ואסור שהמחסור בהיצע רק יגדל. המשמעות של ירידה בשיווק קרקע רגיל היא שלחברות הנדל"ן שאינן פונות למחיר למשתכן נגמרת הסחורה, ובאותו הזמן התחרות על השיווק הרגיל גדולה יותר וכך המחיר רק עולה. נוסף לזה קרקע פרטית שגם שם היצע הקרקע אינו גדול, עם דגש על אזורי הביקוש ובעלי קרקעות שמכירים את המצב ומעלים מחירים, ונגיע למסקנה אחת ובלתי נמנעת של עליית מחיר הקרקע!!!

אבל, אפשר גם אחרת. אפשר להמשיך את תוכנית מחיר למשתכן בהיקפים גדולים כדי שתיתן מענה לכמה שיותר זכאים אבל במקביל גם לתרום להגדלת ההיצע הכללי בשוק. איך? אפשר לווסת את היקף שיווק הקרקע כך שחלק גדול יותר ישוחרר למכרזים רגילים ואפשר גם לשלב בין השניים. לקבוע שעל קרקע עליה אפשר לבנות 100 דירות, 50 או 60 יהיו מיועדות למחיר למשתכן והשאר לציבור הכללי. את היחס אפשר לשנות ממקום למקום. כך, התמריץ לקבלנים יהי גדול יותר.

מחיר למשתכן היא תוכנית הדגל של שר האוצר כחלון. תוכנית ששינתה כמה דברים מאוד משמעותיים בענף הנדל"ן. קודם כל, שינוי השיטה: ממכרז בו זוכה מי שמציע את המחיר הגבוה ביותר על הקרקע, למכרז בו זוכה ההצעה הנמוכה ביותר. בנוסף, העובדה שבפעם הראשונה החליטה המדינה לשווק קרקע בהיקפים לא מבוטלים במסגרת תוכנית ממשלתית, לעומת תוכניות קודמות שלא יצאו אל הפועל כמו מע"מ אפס למשל, או מחיר למשתכן הישנה, בהן לא הצליחה המדינה לשווק כמות גדולה של קרקעות.

אז באמת מדובר בתוכנית מהפכנית מבחינת מחוסרי הדירה. אבל, מה עם שאר האוכלוסייה? מה עם מי שאינו מחוסר דירה ורוצה לשפר דיור למשל? ומה עם הגדלת ההיצע? מהלך הכרחי שעליו כל הזמן מדברים. בשתי הסוגיות הללו, הקשורות זו בזו, מחיר למשתכן מתגלה בחסרונותיה.

העובדה ששר האוצר החליט שכל מכרזי הקרקע יופנו לטובת מחיר למשתכן וכל מגרש שישווק על ידי המדינה יכלול רק דירות לזכאים, מעלה אומנם את היצע הדירות המוזלות אך מקטינה במקביל את שיווקי הקרקע הרגילים המיועדים לכלל האוכלוסייה. כבר חודשים



נכס החודש:

בצור הדסה הקסומה
נמכר ע"י משרדנו
בפרויקט "בית בטבע"
שלב א', מיני פנטהאוז
5 חדר' 119 מ"ר, מרפסות
54 מ"ר, קו ראשון לנוף
עוצר נשימה, מחסן גדול
וחניה פרטית.

מחיר: 1,890,000 ₪
הפרויקט משווק
בלעדית ע"י משרדנו.



מאת: עופר לויאן, ייעוץ במקרקעין,
"סיילס תיווך ושיווק פרויקטים"

רוכשים דירה?



החלטתם לעשות שופינג למשכנתא? למה כדאי לשים לב במיוחד?

מהם הפרמטרים שרצוי לשים אליהם לב על מנת שההחזר החודשי יתאים לפרופיל הפיננסי האישי שלנו? רבים אינם מעוררים בתהליך הסבוך של לקיחת המשכנתא ובהוצאות הנלוות אליו וכתוצאה מכך לא שואלים את השאלות הנכונות במהלך השופינג.

מחתימים את הלקוחות על הצעות רכישה.

כיצד ניתן להימנע מסיכונים בעת לקיחת משכנתא?

חשוב לבצע סקר שוק: לא כדאי להסתמך רק על משפחה, חברים וחכמת המונים בגיוס כספים. היפגשו עם יועצי משכנתאות בכמה בנקים כדי לקבל מושג על ההיצע בשוק; קבעו פגישה עם גורם מומחה שיסביר לכם על התהליך של לקיחת משכנתא ועל מה שיידרש מכם, ורק אז תחליטו איזו הצעה מתאימה לכם.

עשו שיעורי בית: אתם עומדים לבצע את העסקה הגדולה של חייכם. מצאתם דירה ואתם יודעים מה המחיר שלה, עכשיו השקיעו זמן בקריאה ולמידת המונחים הבסיסיים שתתקלו בהם בקרוב. למשל, אילו סוגי ריביות קיימות בשוק, ואיך הן מתורגמות לכסף; אילו שינויים רגולטוריים חלו בענף בשנים האחרונות, ואילו שינויים צפויים לבוא.

קחו נשימה עמוקה: לפניכם תהליך ארוך וביורוקרטי, שידרוש מכם לאסוף מסמכים ממגוון גורמים ולארגנם בצורה מסודרת. תצטרכו להידבר עם נציגים בבנק, פקידים בטאבו, עורכי דין, סוכני ביטוח, וזה עוד לפני שהתחלתם לעצב ולשפץ את הבית. אם תכינו את עצמכם ובני המשפחה לתהליך ארוך וסבך, סביר שתעברו אותו ביתר קלות ועם פחות עצבים.

סוף סוף הגיע תורכם להגשים את החלום הישראלי - הצלחתם לגייס הון עצמי, מצאתם את בית חלומותיכם, מזל טוב. אתם על המסלול הנכון לעשות המון טעויות שעלולות לעלות לכם הרבה מאוד כסף!!! רכישת דירה כרוכה בהרבה מושגים ומונחים שרוב הציבור הישראלי פשוט לא מבין עד הסוף. קניית בית היא לא רק העסקה הגדולה והמשמעותית ביותר בחייו של האדם, היא גם דורשת ידע עצום במגוון תחומים, ניסיון ויכולת מיקוח.

לצערנו אנו נתקלים כמעט בכל יום בזוגות צעירים שזו הפעם הראשונה בחייהם שרוכשים דירה או במשפרי דור שזוהי לא הפעם הראשונה שרוכשים דירה ולרוב אין להם מושג באופן התהליך לרכישת הדירה.

כאשר אנו מזהים לקוחות מסוג זה אנו מבקשים מהם לגשת לבנק ולבדוק את האפשרויות העומדות בפניהם עוד בטרם יתחייבו בגין עסקת רכש של הנכס אותו הם כל כך רוצים.

לא מעט המקרים שקרו כאשר הגיעו אלינו זוגות צעירים שביקשו לרכוש נכס חדש או מיד שניה ולתומם הם חשבו שהבנק יאשר להם את המשכנתא שציפו לקבל, אך התאכזבו כאשר קיבלו תשובה שלילית.

לכן כאשר מגיעים אלינו לקוחות, אנו בודקים עוד בטרם אנו מחתימים אותם על הצעות רכישה באם הם ביקרו בשלושת החודשים האחרונים בבנק למשכנתאות ובדקו את האפשרויות הפיננסיות שלהם לשם קבלת משכנתא ואף קיבלו אישור עקרוני לסכום עליו הם יוכלו להתחייב, ורק לאחר מכן אנו



הנכס הנבחר החודש:

בצור הדסה בשכונת העמק
נמכרה דירת גן 5 חדרים 96
מ"ר מפלס אחד במחיר של
1,850,000 ₪. הדירה נמכרה
בפרק זמן קצר מאוד



מאת: עופר לויאן, ייעוץ במקרקעין, "סיילס תיווך ושיווק פרויקטים"

קבוצות רכישה או קבוצות סיכון?



בשנים האחרונות אנו נחשפים להמון קבוצות רכישה המתמודדות על מכרזים שמפרסם מינהל מקרקעי ישראל במקביל לקבלנים ויזמים

עסקת רכש מול אותם הקבלנים שהיו איתם במשא ומתן וטרם החליטו לבחור בקבוצת רכישה, המחירים עלו בעשרות אחוזים.

שאלה: האם יש הפתעות או עיכובים?

תשובה: אכן יש הפתעות ויש עיכובים בקבוצות רכישה, בשונה מקבלנים שאצלם המחירים ידועים מראש.

בדרך כלל מתארגנת הקבוצה על ידי משרד עורכי דין שאמור לגבש אותה, אך ידוע לנו על מקרים לא מבוטלים של קבוצות רכישה שמתעכבות כבר שנים וחלום הרוכשים רחוק מלהתגשם.

בעקבות העיכובים נאלצת הקבוצה לשלם את המע"מ בגין רכישת הקרקע, כאשר יכלה הקבוצה לקבל זאת כהטבה, ולמעשה זהו חלק לא מבוטל מהרווח של קבוצות הרכישה (מדובר במאות ולפעמים במיליוני שקלים המשנים את המחירים שהובטחו לציבור הרוכשים).

לסיכום, מספר המלצות לציבור שעדיין מעוניין לרכוש בקבוצות רכישה:

בדקו מיהו מארגן הקבוצה, מה הרקע שלו, האם יש לו ניסיון מוכח בארגון קבוצות רכישה ובהצלחתן? אם אתם חשים בחוסר שקיפות והסתרת מידע, צריכה להידלק לכם נורה אדומה. דאגו שיהיה ניהול מקצועי של הפרויקט.

שוב חשוב להדגיש שמארגן הקבוצה יהיה מעורב גם בשיווק וגם בהוצאת הפרויקט לפועל ושלא יקרה מצב שהמארגן יוצא מהמשחק לאחר שיווק הקרקע. יש לקרוא את ההסכמים ולערב בעלי מקצוע מתאימים כדי שתקבלו מקסימום מידע לגבי הפרויקט וכדאיותו.

ניהול הכספים:

לצורך שקיפות וניהול נכון ומניעת סכסוכים בעתיד, מומלץ להחזיק את כספי הקבוצה בנאמנות במשרד עורכי דין שיש לו ניסיון בייצוג קבוצות רכישה.

הדבר האחרון והלא פחות חשוב הוא בחירת הקבלן המבצע, שיהיה בעל סיווג מתאים ועם ניסיון מוכח, שיוחתם על הסכם עם ערבויות מתאימות.

קבוצות הרכישה עושות הכל על מנת לזכות במכרזים אלו וישנם מספר נושאים שחשוב שציבור הרוכשים יהיה מודע להם:

שאלה ראשונה והיא נפוצה מאוד: האם ניתן להבטיח את המחיר שמארגני הקבוצה מבטיחים כמחיר סופי?

תשובה: לרוב, מארגני הקבוצה אינם יכולים להתחייב על מחיר סופי ולנושא זה ישנה משמעות מרחיקת לכת. כאשר מבטיחים לציבור הרוכשים מחירים זולים מאוד ביחס למחירי השוק, צריך לנתח מספר פרמטרים. האחד, מחיר הקרקע שהקבוצה תזכה בה במידה ותזכה. יש לדעת שבדרך כלל קבוצות רכישה מציעות מחירים גבוהים יותר על הקרקע, כך שברוב המקרים הן מצמצמות את הפערים שכביכול הבטיחו לציבור הרוכשים שיחשכו להן עשרות אחוזים במחיר הסופי של הנכס.

יש לציין שמארגני קבוצות הרכישה נמצאים לרוב בפרונט בתקופת השיווק של הפרויקט ולא תראו אותם יותר לאחר מכן. כלומר - מבחינתם ניתן להבטיח הבטחות ובפועל לא ברור האם יוכלו לקיימן.

אנו יודעים על מספר לא מבוטל של מקרים בהם מחירי הדירות עלו משמעותית מהמחיר שהובטח.

שאלה: האם הבנק נותן אשראי, משכנתא?

תשובה: מכיוון שקבוצות רכישה מתמודדות על מגרשים ועדיין לא זכו, הבנקים לא יכולים ללוות את הרוכשים. הבנקים מלווים את ציבור הרוכשים רק כאשר יש היתרי בנייה ורק לאחר שהבנקים מאשרים כל לקוח וכמובן כל מקרה לגופו. מקרים לא מעטים קרו של לקוחות שהתחייבו חוזית לרכוש בקבוצות רכישה, אך הבנקים סרבו לאשר את המשכנתא, מה שגרם לחלק מקבוצות הרכישה לסגת מרכישת הקרקע.

מה שקרה בפועל, הוא שהקבוצה לא זכתה במגרשים והלקוחות שנרשמו, הפסידו הזדמנות רכישה טובה מקבלנים בעלי ניסיון, וכאשר החליטו לבצע



הנכס הנבחר החודש:

נכס שנמכר החודש בפרויקט בית בטבע שלב ב' של הקבלן יהודה רחמים.

דירת 4 חד' 100 מ"ר, מרפסות לנוף, חנייה ומחסן, מפרט טכני עשיר במיוחד הכולל חימום תת ריצפתי, אינטרקום הכולל צג לצפייה.

מחיר: 1,380,000 שקלים.

הפרויקט בשיווק בלעדי של משרדנו "סיילס נדל"ן ושיווק פרויקטים".



מאת: עופר לויאן, יעוץ במקרקעין,
"סיילס תיווך ושיווק פרויקטים"

עליית מחירי הדירות - פיצוץ המיתוס?

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת נתונים
שיהיה כדאי לכם לדעת לגבי שוק הדירות בישראל

כ-17.3% במכירת דירות חדשות, כ-2,978 אל מול 2,538 שנמכרו במהלך דצמבר 2015. ביחס לתקופה המקבילה, ינואר 2015, ישנה עלייה של 12.5% במכירת הדירות החדשות. השינויים הבולטים היו במחוז הדרום (גידול של כ-128%), במחוז תל אביב (גידול של כ-15%), במחוז המרכז (גידול של כ-9%) ובמחוז הצפון (גידול של כ-3%). לעומת זאת נרשמה ירידה במחוז ירושלים (כ-33%).

על פי הנתונים נרשמה ירידה של כ-30% במספר התחלות הבנייה בקבוצות הרכישה בחודש ינואר 2016. בחודש ינואר 2016 החלו בבנייתן של כ-200 דירות בקבוצות רכישה. כאשר, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, החלו בבנייתן של כ-260 דירות בקבוצות רכישה.

חלקן של הדירות החדשות שנמכרו מתוך סך הדירות שנמכרו, נע בין 84% במחוז חיפה, 78% במחוז המרכז, 73% במחוז הדרום ו-71% במחוז ירושלים, לבין 34% במחוז הצפון.

מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה בסוף ינואר 2016 עומד על כ-29,750 דירות, מתוכן, כ-37% מוצעות למכירה במחוז המרכז, כ-13% בכל אחד מהמחוזות חיפה והדרום, כ-12% בכל אחד מהמחוזות תל אביב וירושלים, וכ-10% במחוז הצפון.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פרסמה לאחרונה מספר נתונים בעניין שוק הדירות בישראל. הנתון המרכזי הוא מספר הדירות החדשות שנמכרו ובהיבט זה ניתן לומר שההסתערות נמשכת. אך, נתון נוסף שתופס את העין נוגע לעניין שרבים רואים בו כסיבה המרכזית לעליית מחירי הדירות - עניין ההיצע. שימו לב למספרים: בחודש ינואר גדל היצע הדירות החדשות לכמעט 30 אלף ש, שיא של שנים ארוכות ומספר גבוה בהרבה מהיצע הדירות שהיה בשוק בתחילת שנת 2010, סביב 13 אלף ש בלבד. בשנה שבה עלו מחירי הדירות ב-8%, גדל היצע הדירות מ-26.6 אלף שקלים ל-29.5 אלף שקלים.

מעבר לכך, הסבר נוסף הוא ש"לא בונים במרכז" - לפי נתוני הלמ"ס, 37% מאותו היצע דירות נמצא במרכז הארץ. ונציין כי במקביל לגידול המשמעותי בהיצע, מחירי הדירות רשמו (לפי השמאי הממשלתי) עלייה של 2.5% ברבעון האחרון של 2015. ניתן להניח בזהירות שהסיבה לעלייה הבלתי נגמרת של מחירי הדירות היא קודם כל הריבית האפסית, ואז אולי גם עניין פסיכולוגי - כלומר אנשים שחושבים שמחירי הדירות יעלו ללא הפסקה - למעשה מייצרים נבואה שמגשימה את עצמה. נתוני הלמ"ס מציגים כי בינואר 2016 נרשמה עלייה של



הנכס הנבחר החודש:

נמכר על-ידי משרדנו בצור
הדסה הקסומה, בשכונת
הר כתרון המבוקשת ברחוב
המור, חצי מדו-משפחתי,
7 חדרים גדולים, מגרש
גדול במיוחד, חנייה מקורה.
הבית נמכר בתקופה קצרה
מאוד מקבלת הבלעדיות
במחיר של 2,800,000
שקלים.



חאת: עופר לויאן, ייעוץ במקרקעין,
"סיילס תיווך ושיווק פרויקטים"

אושרה הצעת חוק לפיצול בתים צמודי קרקע ליחידות דיור!



אושרה הצעת חוק לפיצול בתים צמודי קרקע ליחידות דיור. וועדת השרים לענייני חקיקה אישרה את הצעת החוק של ח"כ אלי כהן, על פי ההצעה, הוראת שעה התקפה ל- 5 שנים תתיר פיצול נכס למספר יחידות דיור.

הצעת חוק חדשה של ח"כ אלי כהן (כולנו), אושרה בסוף חודש שעבר על ידי וועדת השרים לענייני חקיקה. מדובר בהצעת חוק פרטית, שמציעה להתקין הוראת שעה לחמש שנים במסגרתה פיצול נכס קרקע למספר יחידות יהיה חוקי. על פי הצעת החוק, פיצול נכס שכזה לא ידרוש היתר מהוועדה המקומית, ובמקביל בעל הנכס יהיה פטור מהיטל השבחה.

הצעת החוק קובעת שלושה סייגים למצב של פיצול הנכס. הראשון הוא שהנכס המקורי גדול מ-120 מ"ר, השני הוא שיחידת הדיור החדשה שתיווצר מהפיצול תהיה בשטח של לפחות 60 מ"ר ובעלת כניסה נפרדת, שירותים ומטבח. והסייג השלישי, שיחידת

הדיור צריכה להיות מושכרת בשוק החופשי ולא לקרובי משפחה או למי שיש זיקה בינו לבין בעל הנכס. "מצוקת הדיור, הגידול במספר הזוגות הצעירים המתחתנים מידי שנה, עליית תוחלת החיים והמחסור החמור בהיצע דירות קטנות

לשוכרים, מחייבת היערכות מידיית להגדלת מלאי הדירות להשכרה, ובמיוחד דירות בנות 2 ו-3 חדרים, הצעת החוק האמורה תגדיל את היצע הדירות הקטנות להשכרה עבור הזוגות הצעירים, ותעזור בידם לחסוך את תשלומי הארנונה והאחזקה השוטפת."

לשוכרים, מחייבת היערכות מידיית להגדלת מלאי הדירות להשכרה, ובמיוחד דירות בנות 2 ו-3 חדרים, הצעת החוק האמורה תגדיל את היצע הדירות הקטנות להשכרה עבור הזוגות הצעירים, ותעזור בידם לחסוך את תשלומי הארנונה והאחזקה השוטפת."

לכונת הוועדה המינהלית של מועצה אזורית נופי פרץ

נופי פרץ
צור הדסה

שיווק באזור

בפרויקט "נופי פרץ" בצור הדסה, נמכרה וילה חד מפלסית המשתרעת על חגרש של 276 מ"ר, בנוי 146 מ"ר במפלס אחד!

מפרט טכני עשיר ומיוחד, חימום תת ריצפתי שליטה על כל אזור בנפרד, תריסים חשמליים בכל הבית, תקרות גבוהות במיוחד, חניות פרטיות. המחיר 2.440.000 ש"ח המשקף 16.712 ש"ח למ"ר.

הפרויקט הינו פרויקט בוטיק 21 יחידות צמודות קרקע הממוקם במיקום מצוין המשקיף לנוף עוצר נשימה!

הפרויקט משווק בלעדית ע"י משרדנו, סיילס נדל"ן ושיווק פרויקטים.



מאת: עופר לויאן, ייעוץ במקרקעין,
"סיילס תיווך ושיווק פרויקטים"

אפיקי ההשקעה המזמלצים לשנת 2016

השקעות בענף הנדל"ן - ההשקעה המועדפת בשנים האחרונות

הוא: לוקיישן, לוקיישן, לוקיישן. כלומר, בחירת האזור שיהפוך ל-"פנינה נדל"נית" במהלך התקופה שלאחר ההשקעה. בחירת הלוקיישן הנכון לצרכי השקעה בענף הנדל"ן, מהווה את אחד מהשירותים המוצעים לכם על-ידי חברות המתמחות בהשקעות נדל"ן, וזאת כפועל יוצא מהידע המקצועי העומד לרשותם ומניתוח עסקאות קודמות אשר בוצעו באזורי ההשקעה המיועדים במהלך השנים האחרונות. אנו ממליצים לכם לבדוק מהו היקף השירותים המוצעים לכם על-ידי אותה החברה ומהו היקף ההשקעות היוזמות המנוהלות על ידה.

חברות המתמחות בעסקאות מסוג זה יודעות לרוב לנתח את שוק הנדל"ן ולחזות את התשואה העתידית באזורים בהם הם מתמחים. בחירת יעדים אטרקטיביים לצרכי השקעות נדל"ן הינה פעולה המאפשרת לכם ליהנות מרכישת נכסי נדל"ן במחירים נמוכים (באופן יחסי) וליהנות החל מתקופה מסוימת לאחר ביצוע ההשקעה, מתשואה ההולכת וגדלה בהתאם להפיכת האזור ליעד אטרקטיבי בתחום הנדל"ן.

ענף הנדל"ן הפך בשנים האחרונות לאחד מאפיקי ההשקעה המועדפים ביותר על ציבור המשקיעים בישראל, וזאת למרות מחירי הדיור ומחירי נכסי הנדל"ן המרקיעי השחקים. השקעות בענף הנדל"ן הניבו במהלך השנים האחרונות את אחוזי התשואה הגבוהים ביותר, ועל פי הערכות שונות, השקעות נדל"ן ימשיכו להניב תוצאות טובות למשקיע גם במהלך שנת 2016.

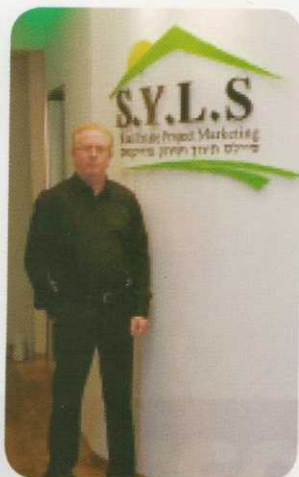
השקעות נדל"ן כוללות בתוכן מגוון רחב של אפיקי השקעה, החל מהשקעות בתחום הנדל"ן למגורים, דרך השקעות בתחום הנדל"ן המסחרי ועד להשקעות בתחומי הפרויקטים כגון: תמ"א 38, פינוי בינוי, השבחת מבנים ודירות, רכישת קרקעות וכדומה. בדומה לכל תחום השקעה אחר, גם השקעות נדל"ן חייבות להיות מנוהלות על-ידי אנשי מקצוע המתמחים בתחומם, ובדומה לכל אפיק השקעה אחר, כך גם בתחום השקעות הנדל"ן, מומלץ להשקיע את כסכם באמצעות חברות המתמחות בנושא.

השקעות נדל"ן - לדעת מראש מהו האזור הנכון להשקעה
אחד מהכללים המרכזיים ביותר הנלווים להשקעות בענף הנדל"ן

הנכס הנבחר:

בצור הדסה ברחוב רכסים דירת גן 5 חד' 114 מ"ר במפלס אחד, גינה 130 מ"ר מושקעת, חניה מקורה ומחסן.
ב-1,880,000 הדירה נמכרה בתוך זמן קצר מקבלת הבלעדיות





מאת: עופר לויאן, ייעוץ במקרקעין,
"סיילס תיווך ושיווק פרויקטים"

יש ברשותכם 3 דירות? הכונו לגזירה החדשה!!!

המס על 3 דירות עוד לא נכנס לתוקף,
אבל שכר הדירה עולה.



זה היה מהיר. שוכרי דירות רבים ולא רק באזור המרכז קיבלו בימים האחרונים הודעה כי בעלי הדירות שלהם מתכננים לייקר את שכר הדירה בגלל המס החדש על משקיעים. מכיוון שבתקופת הקיץ מתחדשים חוזים רבים, היקף התופעה רחב.

מחירי הדירות הגבוהים והירידה שלא נראית באופק כנראה לא מספיקים, כעת ההחלטה להטיל מיסוי על מחזיקי דירה שלישית ומעלה שאושרה יחד עם תקציב המדינה לשנים 2017–2018 מסעירה את שוק השכירות. שר האוצר, משה כחלון, טוען כי המשקיעים הם אלו שאשמים בחלק ניכר מעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, בעיקר המחזיקים בדירות להשקעה.

תקופת הקיץ ידועה כתקופת מעבר בה חוזי שכירות רבים מסתיימים, וחוזים חדשים או הארכות חוזה עומדים להיכרת, משקיעים ובעלי נכסים המחזיקים למעלה מ-3 דירות כאשר חלקם קיבלו בירושה את הדירות יצטרכו ע"י החוק החדש לשלם תשלום מס גבוה בגין הבעלות על הנכסים שהם מחזיקים בהם.

יש מספר לא מבוטל של פנסיונרים המסתמכים על כספי השכירות שקיבלו עד עתה ומרגע זה לא תהיה להם ברירה אלא לגלגל את המס שיצטרכו לשלם, דבר שיגרום לחוסר יציבות משמעותית בשוק השכירות ולהעלאת המחירים בצורה משמעותית.

יש גם משכירים שהחליטו שלא להמתין, ובחידוש החוזה הם מתנים כי אם המס החדש ייכנס לתוקף אז יעלה שכר הדירה במספר אחוזים. מי שחושב שיהיו עליות מחירים רק באזור המרכז, שם הביקושים הם גבוהים במיוחד, טועה.

מחירי השכירות יעלו ללא כל קשר לאזור!!!

על פי משרד האוצר, המטרה המרכזית היא לגרום לאותם משקיעים המחזיקים מספר דירות, למכור אותן ולהציף את שוק הדירות יד השנייה, שנפגע בעקבות תכנית מחיר למשתכן של כחלון, המכוונת לזוגות צעירים בלבד.

ההיגיון מאחורי הרעיון למס החדש הוא שבעלי מספר דירות בפריפריה, שם הביקושים נמוכים יותר, לא יצליחו להשית את המס על השוכרים ויצטרכו לשלם מכיסם, ואז יש להם שתי אפשרויות - לשלם או למכור!

האם התוכנית תצליח? נצטרך להמתין ולראות!



נכס החודש:

בצור הדסה בשכונת הר כתרן המבוקשת, ברחוב מרווה נמכר חצי מדו משפחתי 6 חדרים חדש, כניסה מיידית, המשתרע על מגרש גדול הכולל חניות מקורות ואופציות נרחבות, מפרט טכני עשיר. נמכר בתקופה קצרה מקבלת הבלעדיות!

מחיר: 2,600,000 ₪

התייקרות הדירות בישראל



סקר השוואתי בינלאומי: ישראל במקום ה-8 בעולם בהתייקרות דירות במחצית הראשונה של שנת 2015



מאת: עופר לויאן, ייעוץ במקרקעין, "סיילס תיווך ושיווק פרויקטים"

7. בירושלים, ברחוב עמק רפאים, במושב הגרמנית, נמכרה דירת 5 חדרים בשטח 266, בקומת הקרקע, ב-21 מיליון שקל.
6. בנתניה, ברחוב אהוד מנור, נמכר פנטהאוז 3 חדרים בשטח 231 מ"ר, בקומה ה-22 ב-22 מיליון שקל. הפנטהאוז פונה לים.
5. בירושלים, ברחוב ישראלי, בשכונת טלביה, נמכרה דירת 5 חדרים בשטח 249 מ"ר, קומה 4 מתוך 5, ב-22.66 מיליון שקל.
4. בירושלים, ברחוב המלך דוד, במלון "וולדורף אסטוריה", נמכרה דירת 4 חדרים בשטח 244 מ"ר, קומה 3 מתוך 8, ב-22.9 מיליון שקל.
3. בהרצליה פיתוח, ברחוב האשל, נמכר קוטג' דו משפחתי בשטח 499 מ"ר בן 10 חדרים ב-28.2 מיליון שקל. הקוטג' בן 3 קומות, משקיף לים הכולל בריכת שחייה.
2. בצפון תל אביב, ברחוב נהרדעא 5, במגדל בארי, נמכרה דירת 10 חדרים בשטח 420 מ"ר, קומה 20 מתוך 30, ב-28.4 מיליון שקל.
1. בירושלים, ברחוב הרכבת, במושב הגרמנית, נמכרה דירת 10 חדרים בשטח 300 מ"ר, קומת קרקע, ב-34.16 מיליון שקל. לסיכום, אנו רואים שישנם רוכשים ומשקיעים המוכנים לשלם סכומים גבוהים ברכישת נדל"ן בישראל, גם כאשר המחיר מגיע לפעמים לפי 10 למ"ר.

הנכס היקר שמכרנו החודש

בצור הדסה, נמכר בית פרטי חדש המשתרע על מגרש של כ-500 מ"ר, בנוי 270 מ"ר, בית בעל מפרט טכני עשיר - נמכר בזמן קצר מקבלת הבלעדיות בשיווק מכירת הנכס על ידי משרדנו. המחיר שנסגר הוא 2,955,000 שקלים. הרוכשים הם משפרי דיור מצור הדסה.



המשך בעמ' הבא

על פי הסקר שערך אתר הנדל"ן הבינלאומי Global Property, הדירות בישראל התייקרו במחצית הראשונה של השנה בלמעלה מ-5%. בראש הרשימה ניצבת הונג קונג, שבה הדירות התייקרו ביותר מ-16%. מחירי הדירות בעולם ממשיכים לעלות והבום הנדל"ן הנוכחי כולל כעת גם את אירופה, צפון אמריקה וחלקים מתוך אסיה. על פי סקר של אתר הנדל"ן העולמי, "גלובל פרופרטי", נרשמה התחזקות משמעותית ביותר במחירי הדירות במחצית הראשונה של 2015. חמשת השווקים היקרים ביותר: שלושה ממזרח אירופה (אירלנד, אסטוניה ואיסלנד), והשניים האחרים באסיה (הונג קונג והפיליפינים).

על פי נתוני הסקר, ישראל ניצבת במקום השמיני בעולם בהתייקרות דירות במחצית הראשונה של השנה. הדירות בארץ התייקרו בשיעור ממוצע של 5.22%, שיעור גבוה מרוב מדינות אירופה ואסיה. עם זאת, מדובר בהתייקרות נמוכה במעט מזו שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד - 5.95%. הירידות הגדולות ביותר לעומת השנה שעברה נרשמו באיחוד האמירויות (-11.72%), ברוסיה (-11.13%) ובאוקראינה (-10.64%). מתחילת השנה ועד הרבעון השני, 22 מתוך 39 שווקי הדיור הגלובליים שנבדקו, התחזקו יותר מבשנה שעברה.

להלן דירוג 10 הדירות הכי יקרות שנמכרו השנה בישראל: בראש הרשימה עומדת ירושלים, כאשר הדירה היקרה ביותר נמכרה במושב הגרמנית תמורת 34.16 מיליון שקלים, כ-114,000 שקלים למ"ר!!!

מחירי הדירות המשיכו להמריא בשנה החולפת. לפי נתוני השמאי הממשלתי, עבור הרבעון השני של 2014, מחירי דירות 4 חדרים בישראל עלו בשיעור של 5% בשנה החולפת, כאשר לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המחיר הממוצע של דירה עומד על כ-1.360 מיליון שקל.

אולם, כמו בכל מדינה אחרת בעולם, ישנם אזורים מבוקשים יותר ומבוקשים פחות, והמחירים בהתאם. בישראל, ירושלים ותל אביב הן מוקדי הרכישה המבוקשים ביותר, גם בקרב תושבי חו"ל יהודיים, המחפשים מקום מקלט בארץ הקודש ומוכנים לשלם עליו הרבה מאוד כסף!!!

10 הדירות שנמכרו במחירים היקרים ביותר בישראל:

10. בהרצליה פיתוח, ברחוב רמת ים, במלון "אורכידאה אוקיינוס", נמכרה דירת גג 3 חדרים בשטח 191 מ"ר, קומה 17 מתוך 18, ב-20.394 מיליון שקל.
9. בתל אביב, ברחוב גאולה, בפרויקט גאולה 14-18, נמכרה דירת 4 חדרים בשטח 176 מ"ר, קומה 13 מתוך 13, ב-20.472 מיליון שקל.
8. בתל אביב, ברחוב הירקון, במגדל "Sea One", נמכרה דירת 4 חדרים בשטח 202 מ"ר, קומה 15 מתוך 24, ב-20.5 מיליון שקל.