

21.13x19.02	1/2	עמוד 1	ידיעות אחרונות - ממון	13/05/2015	47824532-5
[REDACTED]					

השקעה ושמה קריית שמונה

הפתעת הנדל"ן של 2014: יותר
 מ־37% מרוכשי הדירות בעיר הכי
 צפונית בישראל – משקיעים •
 מדובר בשיעור הכי גבוה בארץ

עופר פטרסבורג, עמ' 3

**ת"א הק
 במקום השני**



חדשות ההפתעה הצפונית

קריית שמונה: שיאנית הדירות להשקעה בארץ

כמה דירות נרכשו להשקעה ב-2014?

מחיר ממוצע של דירה להשקעה	שיעור הדירות להשקעה	העיר	דירוג
414,926	37.4%	קריית שמונה	1
2,509,758	34.7%	תל-אביב-יפו	2
1,646,660	34.1%	גבעתיים	3
812,729	32.5%	נשר	4
908,863	32%	חיפה	5
1,553,434	30.1%	רמת-גן	6
723,446	29.6%	אילת	7
440,916	29.6%	דימונה	8
1,013,181	28.7%	אריאל	9
548,473	28.5%	טבריה	10
2,609,950	28.1%	רמת השרון	11
472,318	27.6%	עוד	12
1,047,095	26.9%	בתים	13
665,539	26.7%	באר-שבע	14
538,306	26.6%	נצרת עילית	15
679,542	26.6%	קריית חיים	16
626,364	26%	לוד	17
829,911	26%	קריית מוצקין	18
695,125	25.9%	עפולה	19
601,666	25.8%	קריית-ים	20

תמוצע ארצי: 22.9%

לא פחות מ-37% מכלל עסקאות הנדל"ן בעיר בשנה שעברה נעשו על ידי משקיעים • גורמים בענף: מחירי הנכסים בעיר זולים ואפשר להשיג תשואה של עד 7%

מאת עופר פטרסבורג

ב-2,250 שקל בחודש, ולפני שבוע נמכרה כ-420 אלף שקל. "זו דוגמה לרווחים שעושים כאן", אומר בשירי, "שוק הדירות היום בקריית שמונה מוחזק על ידי משקיעים".

"הנגישות לקריית שמונה מאוד קשה ואין רכבת בינתיים", אומר לוי יצחק, עורך מחירון הדירות, "הסיבה היחידה להשקעה בנדל"ן בעיר היא המ-חירים הזולים מאוד של הנכסים, והאטרקטיביות לסטודנטים במכללת תל-חי. החשש היחיד של המשקיעים הוא שבניגוד למרכז, פה ניתן להיתקע גם חודש-חודשיים ללא שוכרים".

כאמור, אחרי קריית שמונה מדורגת תל-אביב במקום השני בשיעור העסקאות להשקעה. לרבי רי אודי בלום, מנכ"ל מטרופוליס, המקימה את שכונת גרין פארק בנווה שרת בתל-אביב יחד עם אלקטרה השקעות וחברת SGS, "בשבועות האחרונים, מאז שהסתמן כי משה כחלון יהיה שר האוצר הבא, חלה עלייה חדה בהתעניינות של משקיעים לרכישת דירות בפרויקטים ברחבי הארץ בכלל ותל-אביב בפרט. החשש מהרפור-מה המתוכננת בכל הקשור להעלאת מס הרכישה לדירה שנייה מוביל את המשקיעים כיום למחר ולרכוש דירה להשקעה לפני כניסתה לתוקף".

אור שביט, מנכ"ל משותף בחברת אנגל-שביט: "אנו מזהים עלייה ברכישות מצד משקיעים בעיקר באזורי הפריפריה, שם ניתן לרכוש נכסים עם הון עצמי נמוך יחסית".

לדברי עו"ד קרן פרשקו, שותפה במשרד עורכי הדין רויכמן פרשקר ושות', "בסביבת הריבית הג' מוכה כיום אפיק ההשקעה בנדל"ן הוא הטוב ביותר כיום, במיוחד כשהמיסוי על שכירות הוא 10% בל-בד, לעומת 25% מס בכל אפיק השקעה אחר".

אלדד פרי יו"ר קבוצת אלדד פרי: "ההשפעה של האמירה הראשונית של כחלון עשתה את שלה, והמשקיעים ממחרים למשרדי המכירות למקסם את השקעותיהם לפני שהרפורמה תצא לפועל".

ההפתעה הצפונית: קריית שמונה מובילה ברכישת הדירות שבוצעו על ידי משקיעים בישראל ב-2014. שיעור עסקאות הנדל"ן להשק' עה בעיר הצפונית עמד בשנה שעברה על 37.4% מסך העסקאות. כך עולה מנתוני משרד הבינוי. לפי הנתונים, הממוצע הארצי של עסקאות להש' קעה עומד על 22.9% מכלל הרכישות.

במקום השני אחרי קריית שמונה נמצאת תל-אביב עם 34.7% עסקאות להשקעה. במקום הש' לישי גבעתיים עם 34.1%, ואחריה נשר, חיפה, רמת-גן ואילת.

התשואה של משקיעים בקריית שמונה יכולה להגיע לעתים כ-7%. לא פחות מ-332 עסקאות נדל"ן התבצעו בעיר בשנת 2014, כשבמקביל התחלות הבנייה בשנים האחרונות אפסיות: 13 דירות נבנו ב-2014, 14 דירות ב-2013 ו-3 בלבד בשנת 2012.

"בממוצע שילמו המשקיעים 415 אלף שקל על דירה בקריית שמונה כשהשכירות הממוצעת לדירת 4 חדרים עומדת על 2,250 שקל בחודש, ותשואה של 6.5%", אומר שמאי המקרקעין והמש' פטן חיים מסילתי.

לדברי עמרי בשירי, בעל משרד התייווך הג' דול בקריית שמונה, "שוק הנדל"ן בעיר בנוי היום על 40% משקיעים מחוץ לקריה. זוגות צעירים רבים בורחים למושבים וקיבוצים, שם בתי הקרקע זולים יותר".

השקט הביטחוני ביישוב מאז סיום מלחמת לבנון השנייה הביא את המשקיעים לקריית שמונה ומחיי רי השכירות זינקו. דירת 3 חדרים ב-2006 הושי' כרה ב-1,000 שקל וכיום המחיר כמעט כפול. מחיר דירה אז היה 120 אלף שקל והיום פי שלושה ויותר. לפני שנה וחצי נקנתה דירת 4 חדרים ברחוב הג' לעד בקריית שמונה ב-280 אלף שקל. היא הושכרה



חביבת המשקיעים. קריית שמונה | צילום: אביהו שפירא