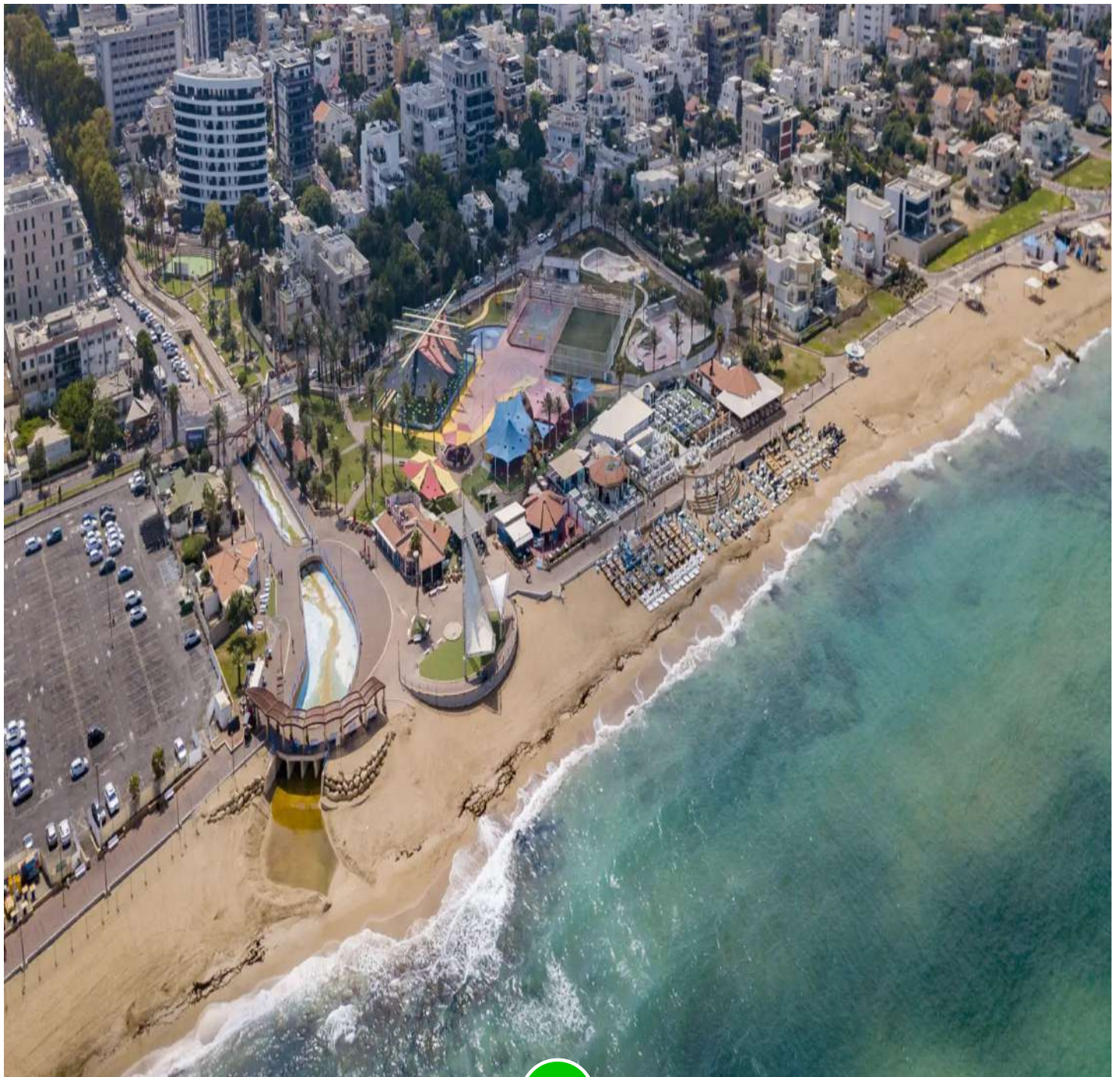


"מחירי הדירות כאן יורדים. מגיעים לפה משקיעים מהמרכז שלא מכירים את המקום, וחושבים להרוויח הון - הם טועים"

נתוני משרד האוצר חושפים ערים שבהן מכרו משקיעים רבים דירות בהפסד • כיצד הפכה דימונה מיעד מבוקש לעיר שבה 40% ממשקיעי הנדל"ן התאכזבו מההימור ונאלצו לצאת מההשקעה בהפסד, ובאילו ערים המשקיעים רק הרוויחו?





עקוב

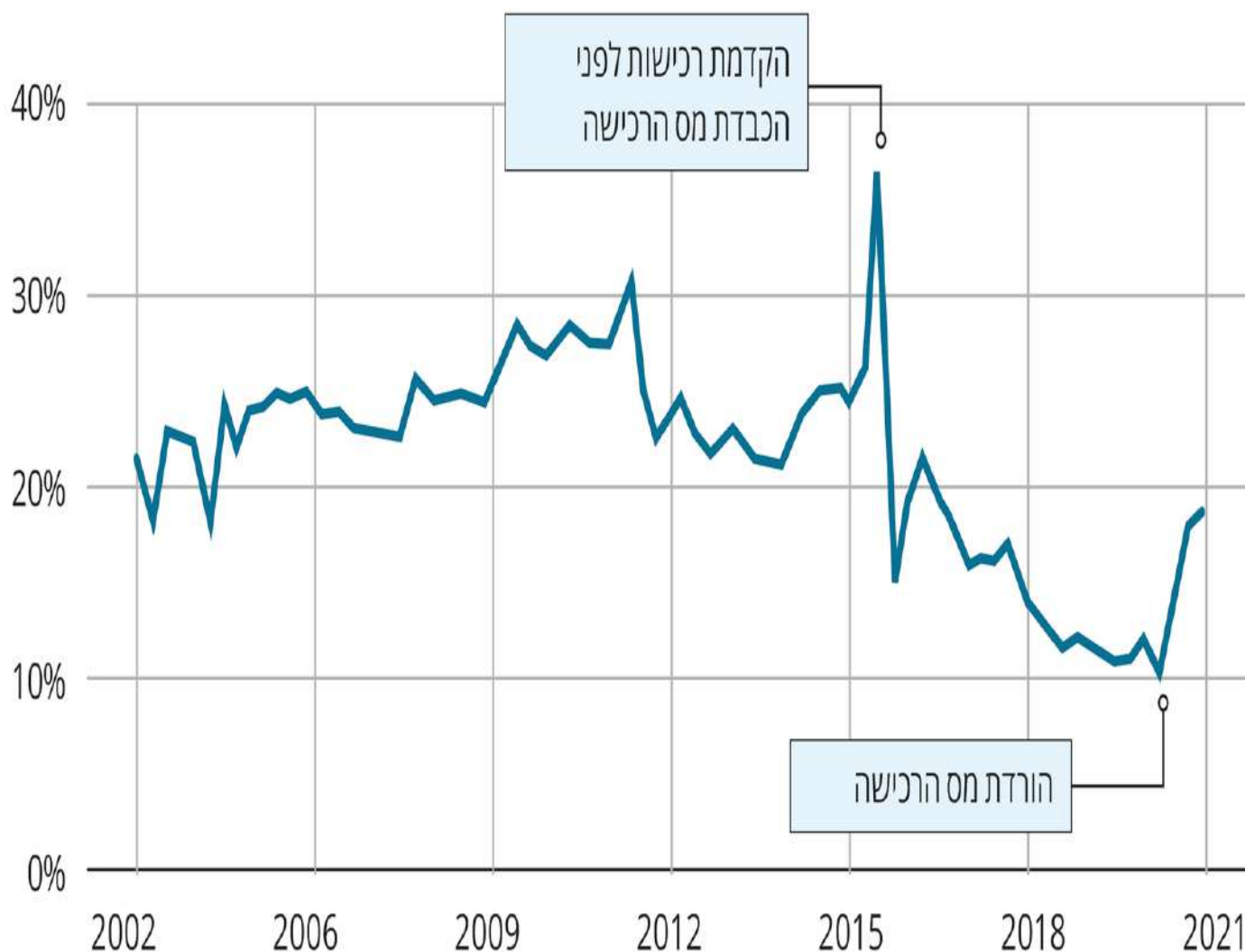
יעל דראל
06:11

"את הדירה הראשונה שלי קניתי בגיל 24 — דירת 3 חדרים בשכונת נוה דוד בדימונה. מחיר השוק של הדירה היה 400 אלף שקל, אבל אז בדיוק פרצה הקורונה וכולם היו בפאניקה. הצעתי עבורה 320 אלף שקל, ולשמחתי ההצעה התקבלה. כיום אני משכיר אותה למשפחה צעירה עם ילד אחד ב-2,200 שקל לחודש, ומאז כבר קניתי שתי דירות נוספות", מספר אביב קוסובר, תושב תל אביב בן 26 בלבד, שמעיד על עצמו כמי שמגיל צעיר יחסית התעניין בהשקעות בנדל"ן.

"למה דווקא דימונה? אין לי קשר מיוחד לעיר. ההחלטה להשקיע בה היתה נטו מתוך הסתכלות על מחירים ועל תשואות פוטנציאליות. כיום, אחרי שעשיתי כמה השקעות, אני מבין שצריך להסתכל על משתנים נוספים במשוואה, מעבר למספרים. העיר קצת תקועה מבחינת מחירים, ואם לומר את האמת, אני לא מאמין שבשנים הקרובות תהיה כאן עליית ערך משמעותית, למרות היעדים שהעירייה מנסה להשיג מבחינת הבנייה בעיר והיקף התושבים".

המשקיעים מסתערים על השוק

משקל רכישות המשקיעים מסך העסקות



מקור: סקירת ענף הנדל"ן למגורים, משרד האוצר



- **המנצחות והמפסידות: באיזו עיר 50% ממשקיעי הדירות הפסידו - ומי כבשה אותם?**
- **"אנשים קנו כאן דירה במיליון שקל, כשבשוק החופשי אני מוכרת את אותה דירה כמעט ב-2 מיליון"**
- **כאן לא בונים: הנתון שממשיך לתדלק את מחירי הדירות**
- **קונים דירה להשקעה? תשמרו קבלות מהשיפוץ**

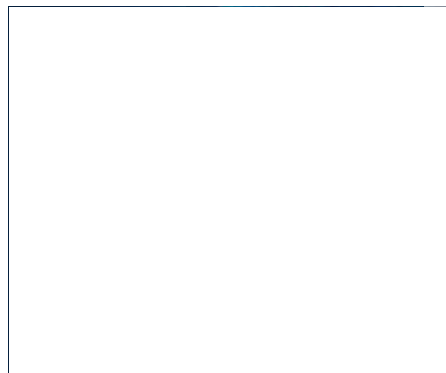
המספרים שגרמו לקוסובר לקנות נכס בדימונה משכו גם רבים אחרים. העיר הדרומית, ששוכנת 35 ק"מ מדרום-מזרח לבאר שבע ו-35 ק"מ ממערב לים המלח, מדורגת אמנם באשכול חברתי-כלכלי 4 של הלמ"ס וסובלת שנים מהגירה שלילית ומחסור בתעסוקה, אך היא כיכבה בשנים האחרונות כאחד המוקדים המרכזיים להשקעה ממשלתית, הודות להסכם גג נדיב שהעניק לה 5.5 מיליארד שקל בהשקעות תמורת התחייבות, לא ריאלית במיוחד, להקים בתחומה 30 אלף יחידות דיור חדשות. במונחי אוכלוסייה, דימונה מתעתדת לזנק מ-40 אלף תושבים ל-100 אלף תושבים תוך עשור — יעד ששום עיר לפניו לא הצליחה להשיג מעולם, וספק אם בתנאי הפתיחה שלה ניתן להשיגו.



סקירה יומית של שוק הנדל"ן ישירות למייל

הרשמה בקליק

- פרסומת -



כך, לאחר שנים של קיפאון נדל"ני, שהופר רק לתקופה קצובה בגל העלייה שהגיע לעיר בשנות ה-90 ממדינות ברית המועצות לשעבר, זכתה דימונה תוך פרק זמן קצר יחסית לתוספת של אלפי יחידות דיור חדשות בכמה שכונות חדשות שהוקמו בעיר. הבנייה המסיבית, לצד הכותרות וההבטחות, הביאו גם את הספקולנטים, ורבים מהם הימרו על העיר הדרומית כמוקד נוח להשקעות.

- פרסומת -



אלא שאם לשפוט לפי נתוני האוצר, לא בטוח שההימור היה מוצלח. מנתוני הכלכלנית הראשית במשרד האוצר ביחס לרבעון הראשון של השנה עולה כי 38% ממשקיעי הנדל"ן שמכרו את דירותיהם בתקופה זו בעיר עשו זאת בהפסד.

דימונה אינה העיר היחידה שבה משקיעי נדל"ן רבים הפסידו על השקעותיהם, אם כי במקרה הדימונאי מדובר בנתון עקבי למדי, שמכב בדו"חות הכלכלנית כבר כמה רבעונים ברצף. ברשימה המפוקפקת ביותר גם נהריה, ש-25% משיעור הדירות להשקעה בה נמכרו בהפסד,





לוד, 15% מהעסקות הניבו הפסד צילום: עופר וקנין

מוקד חדש יחסית שהפציע בדו"ח האחרון הוא לוד, שהפכה הימור כמעט קבוע מטעם מומחי השקעות בענף, בשל מחירי הדירות הנוחים ששוררים בה והקרבה לתל אביב. בתקופה המקבילה אשתקד, רק 3% מעסקות המשקיעים הסתיימו בהפסד, אך ברבעון הראשון של 2021 זינקה לוד במעלה הרשימה העגומה, עם 15% מהעסקות שהניבו הפסד לבעליהן.

- פרסומת -

בסקירתה ציינה הכלכלנית כי הערים המככבות ברשימה ההפסדית למשקיעים אופיינו במשך החזקה קצר יחסית בנכסים — נתון שעשוי ללמד גם על מצבם הכלכלי של משקיעי הנדל"ן בערים אלה. "ייתכן שמכירות אלה, לאחר תקופת החזקה קצרה יחסית בנכס, משקפות לפחות בחלקן אילוצים כלכליים", נכתב. כך, בעוד באזור חיפה היה ניכור שנות החזקה בדירות שמכרו המשקיעים 20 שנה, הרי שבלוד

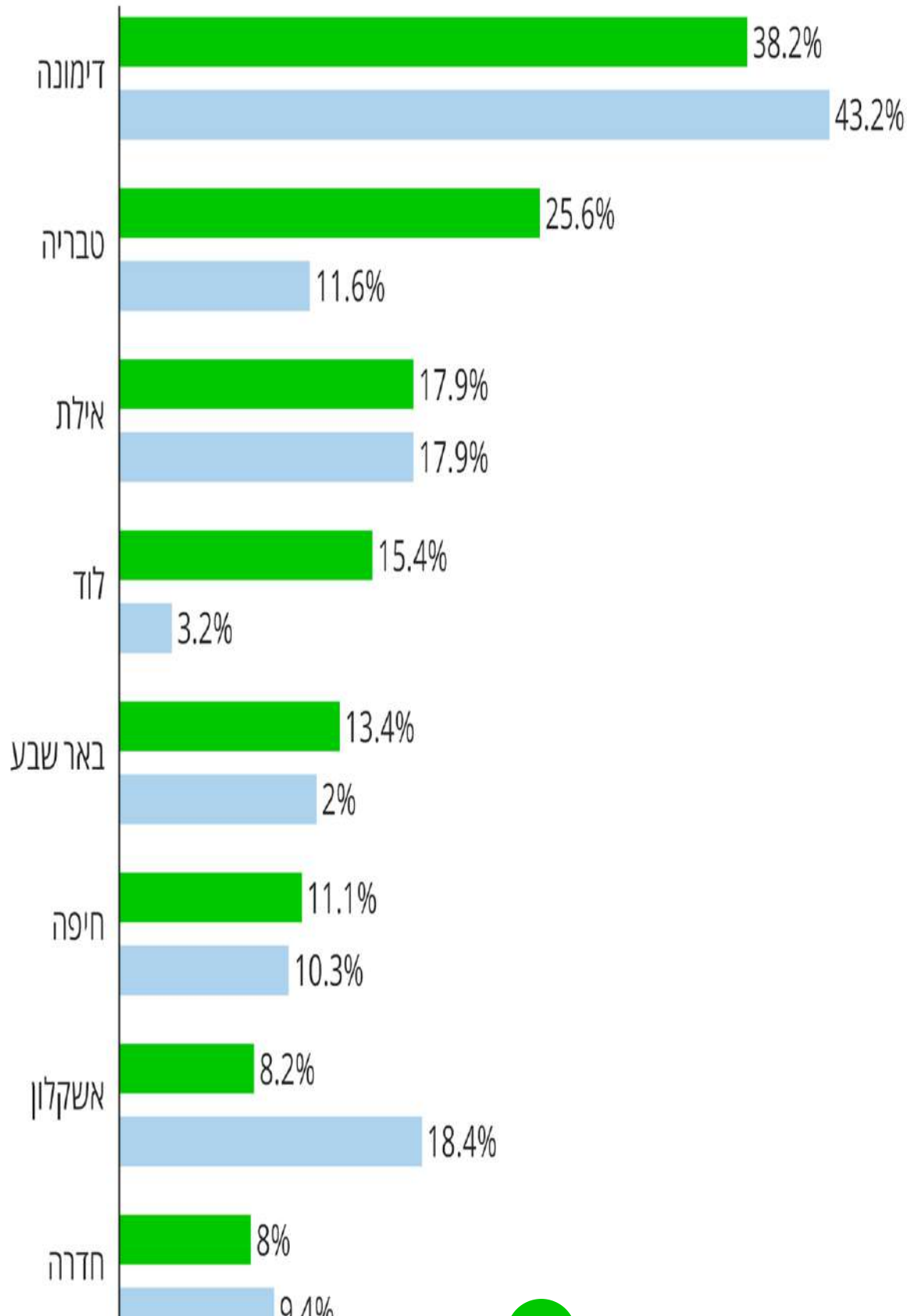


כדאי להתרחק?

שיעור הדירות שנמכרו בהפסד, לפי ערים

רבעונים 2-3 2020

רבעון 1 2021





מקור: סקירת ענף הנדל"ן למגורים, משרד האוצר

למרות זאת, באשר לדימונה מסייגת הכלכלנית את ממצאיה: "בדימונה, המובילה בשיעור הדירות שנמכרו בהפסד, משך תקופת ההחזקה בנכס ארוך מזה שנמצא בלוד ובטבריה. דהיינו, גורמים אחרים תרמו לשיעור הגבוה של מכירות בהפסד בעיר זו. מנגד, ערי השרון בולטות עם שיעור נמוך של מכירות בהפסד, והוד השרון וכפר סבא שומרות גם ברבעון הראשון השנה על אפס מכירות בהפסד."

מחירי הדירות מזנקים? תבדקו שוב

"אנשים חושבים שהשוק עולה כל הזמן ולהשקיע בנדל"ן זו החלטה בטוחה, אבל זה לא נכון. המצב של שוק הנדל"ן אינו זהה בכל מקום", אומר חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. "במקרה של השנה וחצי האחרונות, הקורונה נכנסה כפקטור, ומשקיעים רבים נאלצו למכור את דירותיהם בגלל אילוצים כלכליים. מדובר במשקיעים קטנים, בעלי מסעדות, בעלי מכוני כושר — אנשים שהשקיעו בדירה במחשבה על הכנסה פאסיבית לתקופת הפנסיה, אבל נאלצו למכור בגלל צורך קיומי של משבר כלכלי."

- פרסומת -



"במצב שנוצר, הפנטיזיה של אנשים רבים שהשקיעו בפריפריה, ובאופן ספציפי במוקדים כמו דימונה, לא התממשה. זה חלק מהשיקולים שהמשקיע צריך לבצע. לא נכון לקנות דירה להשקעה ולהגיד, 'לא משנה לי מה קורה כעת, אני אמכור את הנכס בעוד 20 שנה'. זו טעות."



הנתונים על מכירת הדירות בהפסד בפריפריה מצביעים לדעת מומחים על בעיות נוספות שעשויות להתעורר כשמבצעים השקעת נדל"ן, גם בתקופה שבה השוק מצוי במגמה כללית של עליית מחירים. "ראשית, ההנחה שהמחירים עולים אינה נכונה לגבי כל מקום. בדימונה למשל, המחירים עצרו — ואפילו אפשר לומר שהם בירידה.



רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק צילום: דוד כהן

"אני מכיר מישהו שקנה דירה ברחוב חטיבת גולני בעיר לפני כשבע שנים בסכום של 570 אלף שקל, שיפץ אותה ב-80 אלף שקל ומכר אותה בשנה האחרונה ב-560 אלף שקל", מבהיר בן סולומון, מייסד רשת ברוקר נדל"ן המתמחה בשיווק והשקעות נדל"ן באזור הדרום. להערכתו, אחת הסיבות המרכזיות לעצירת המחירים בעיר היא ההתערבות הממשלתית האגרסיבית שהונהגה בה, שהובילה להקמת אלפי דירות במסגרת פרויקט תוכנית למשתכן — בהיקף גבוה בהרבה מהביקוש הטבעי למגורים בעיר.

"אני נוהג לומר למשקיעים שאם הם קונים פה, הם חייבים להבין איך השוק המקומי עובד. הם צריכים לדעת מראש שהם לא הולכים להרוויח הון מעליית הערך. הסיפור פה הוא התשואה, אבל גם בשביל תשואה צריך להכיר את דימונה ואת השוני בין השכונות והנכסים — ולצד, אני רואה הרבה משקיעים שמגיעים מאזור המרכז ועושים פה טעויות. אין להם מושג מה זה דימונה ומה קורה בשוק המקומי".

גם בבירת ההשקעות אפשר ליפול

אחת הטעויות הנפוצות ביותר שמסמן סולומון היא סוג הנכסים שנרכשים על ידי משקיעים רבים בעיר. "בדימונה יש שוק לא מבוסס של דירות קטנות וזולות. כך, דירת 2-3 חדרים במצב מוזנח בשכונת הניצחון בעיר יכולה לעלות 250-300 אלף שקל, והן קורצות למשקיעים, בעיקר ממרכז הארץ. מה שהם לא יודעים זה שיש קושי רב להשכיר בדימונה את המוצר הזה. אין פה אוכלוסיית סטודנטים או צעירים רבים, ודימונאים ממוצעים בעלי משפחות לא ירצו לגור שם. משקיע שרוצה להיכנס למצוא את עצמו עם שוכרים בעייתיים, או עם תקופות





בנייה חדשה בעפולה צילום: גיל אליהו

במילים אחרות, ייתכן שסוג הנכסים החביב על משקיעים באזור מרכז הארץ — על פי רוב, דירות קטנות בנות 2-3 חדרים המניבות פוטנציאלית תשואה חודשית גבוהה יותר — אינו המוצר שכדאי להשקיע בו באזורים פריריאליים. סולומון טוען כי גם בערים שבהן קיימת אוכלוסיית סטודנטים, מומלץ להכיר את השטח היטב לפני שרוכשים נכס להשקעה.

בבאר שבע למשל, העיר שלא אחת הוכתרה לאורך השנים כ"בירת המשקיעים", נתוני משרד האוצר מצביעים על שיעור עסקות הפסדיות בהיקף לא מבוטל של 13%. אף שמשקיעים בעיר מהמרים כי דירה קטנה להשקעה בקרבת האוניברסיטה תושכר בקלות לסטודנטים בשכר דירה שיוכל להניב תשואה חודשית נאה — סולומון מבהיר כי חוסר ההיכרות של משקיעים רבים ממרכז הארץ עם האזורים השונים בעיר מביא לטעויות בהשקעה.

"ידוע לי על אנשים שלקח להם חודשים להשכיר דירות קטנות להשקעה שהם רכשו בקרבת האוניברסיטה, חלקם גם נאלצו להמתין חצי שנה ויותר עד שמצאו שוכרים", הוא אומר. "הסיבה לכך היא שבבאר שבע יש שוק לא מבוטל של דירות מחולקות, שמתחרות באופן ישיר במיקרודירות שנבנו לאורך השנים עבור אוכלוסיית הסטודנטים. כך יוצא ששכר הדירה עבור מיקרודירה ברחוב בול בבאר שבע למשל, עשוי להגיע ל-2,800-3,000 שקל, משום שהמחיר הממוצע באזור הוא 1,300 שקל לחדר או לשותף. אז מעבר לעובדה שצריך למצוא שני שוכרים — משימה לא פשוטה כשלעצמה — יש במקומות אטרקטיביים יותר דירות מחולקות שאפשר לשכור במחירים נמוכים בהרבה. מבחינת הסטודנטים, המרחק הפיזי מהאוניברסיטה הוא לא העניין. לפעמים יש דירות במרחק 5 דקות נסיעה מהקמפוס, אבל אין שם את האווירה שהם מחפשים — והנכס נשאר ריק".

אולם אף שהמוקדים החביבים על משקיעי הנדל"ן איכבו רבים מהם בשנה האחרונה — הרי שנתוני משרד האוצר מצביעים על מגמה ברורה של חזרתם לשוק. פקיעת מס הרכישה המוגדל על דירות להשקעה, שהונהג בתקופת שר האוצר לשעבר משה כחלון, לצד עליות מחירים חדות למדי שהמשיכו להירשם גם השנה בענף וסביבת ריבית נמוכה, תרמו לחזרתם לשוק ביתר שאת — לאחר שנים של התכווצות

סלם השוק הזה, כך, בהשוואה לרכישתו הראשונית בשנה שעברה, ועדיין לא הצליחו כמעט כלל סוחרים במשכר. רכישת זוגית דרמטית למדו ועל 95%



ברכישות המשקיעים. ואולם נראה שגם ללא קשר למצב המשק בתקופת המגפה, הרי שגם בהשוואה לרבעון הראשון של 2019 רשמו משקיעי הנדל"ן ברבעון הראשון השנה גידול חריג של 85%.



"אילת. "יש הרבה משקיעים שמגיעים מאזור המרכז ועושים טעויות שנובעות מחוסר הבנה צילום: עופר וקנין

ההתנפלות של משקיעי הנדל"ן על שוק הדיור מגיעה גם על רקע גוויעתם של טרנדים שונים להשקעה, ובראשם ההשקעה בענף המשרדים. במצב שנוצר, מלאי הדירות המצוי בידי המשקיעים המשיך לגדול. במשרד האוצר מבהירים כי מדובר במגמה חדשה יחסית, לאחר כמה שנים שבהן היקף הדירות שנמכרו על ידי משקיעי הנדל"ן היה גדול מהיקף הרכישות שלהם; "בהקשר זה נזכיר כי ברבעון האחרון אשתקד נרשם לראשונה זה חמש שנים גידול במלאי הדירות בידי משקיעים, לאחר ירידה רצופה מאז אפריל 2016, שבמהלכה נגרעו ממלאי זה כ-27 אלף דירות.

"בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הגידול החד ברכישות המשקיעים הקיף את כל האזורים, ולמעט אזור חדרה, שרשם שיעור גידול צנוע יחסית של 16%, בכל האזורים נרשמו שיעורי גידול חריגים, ובארבעה אזורים אף הוכפלו רכישות המשקיעים בהשוואה לרבעון הראשון של 2019 – באזורי המרכז, ירושלים, חיפה ובאר שבע", ציינו בסקירת משרד האוצר.

שכר ממוצע של 70 אלף שקל

מיהם אותם משקיעים? והאם מדובר בקבוצות חדשות באוכלוסייה שנכנסות להמר על השוק? רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק, סבור כי התשובה לכך חיובית. "בעבר המשקיעים היו בעיקר כאלה שרצו דירה זולה שתכניס להם כסף בפנסיה. הרבה אנשים חיפשו נכסים זולים באזורים ישנים, ליד ציר הרכבת הקלה או בבניינים שמיועדים לפינוי-בינוי. האנשים האלה עדיין פעילים בשוק, אבל במקביל נכנסו עוד כמה קבוצות", הוא אומר.





חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין צילום: עופר וקנין

"בשנה וחצי האחרונות אנחנו נתקלים בחבריה צעירים שהשכר שלהם עלה דרמטית, או שהם מימשו אופציות מענף ההיי־טק. הם מחפשים להשקיע בנדל"ן — אבל דווקא בבניינים החדשים, ופעמים רבות הם מחפשים את הדירות היקרות והייחודיות. אמנם אלה דירות שמיועדות להשקעה, אבל חלקם אומרים, 'אולי יום אחד נעבור לדירה הזאת' — ומדובר בנכסים לא זולים". כהן מעיד כי 29% מהדירות שמשווקת החברה שבניהולו נמכרות כיום למשקיעי נדל"ן.

"ברמת גן למשל, מכרנו ללא מעט עובדי היי־טק דירות 3 חדרים בקומות גבוהות, נניח קומה 40, במחירים של 46 אלף שקל למ"ר", אומר כהן. "סוג נוסף של משקיעים שנכנסו בשנים האחרונות לשוק הוא המשקיעים 'בעל־כורחם'. מדובר בצעירים שזיהו את ההזדמנות לקנות דירה במחיר למשתכן, נניח בלוד או במודיעין, ולאחר שהם קנו אותה בהנחה מהמדינה, הם קונים דירה נוספת למגורים במרכז. אני מכיר צעיר שרכש דירת מחיר למשתכן בקרית מוצקין, הרוויח עליה חצי מיליון שקל על הנייר, ולאחרונה רכש גם דירה למגורים בבת ים". קבוצה נוספת שמסמן כהן היא משקיעים שבאופן מסורתי חיפשו השקעות נדל"ן מעבר לים, אך בשל אילוצי הקורונה שבו לחפש הזדמנויות בשוק המקומי.

במשרד האוצר מציינים בהקשר זה כי השכיחות הגבוהה ביותר היא של משקי בית שלפחות אחד מהמשתכרים בו מועסק במגזר הציבורי. קבוצה זו היוותה 37% מכלל הרוכשים דירה להשקעה ברבעון הראשון של 2021. שיעור גבוה של משקיעים נמצא גם בקרב המגזר הפיננסי: 17% מכלל הדירות שנרכשו להשקעה ברבעון הראשון השנה נרכשו בידי מגזר זה. מדובר בשיעור הגבוה פי חמישה ממשקלו של מגזר זה בסך המועסקים במשק.

השכר הממוצע למשק בית (ברוטו לחודש) של רוכשי דירה להשקעה בתקופה זו היה 70 אלף שקל. טווח השכר רחב למדי, והוא נע בין 188 אלף שקל למשק בית שבראשו עומדים בעלי חברות, לבין שכר ממוצע של 30 אלף שקל בקרב משקיעים פנסיונרים.





טבריה, גם היא ברשימה הפחות מוצלחת צילום: אייל טואג

"בשורה התחתונה, אנחנו רואים שהמשקיעים חוזרים עם או בלי קשר למדיניות הממשלתית הנוכחית. אמנם אי־אפשר לומר שהמיסוי על משקיעים לא משפיע, אבל הוא משפיע בשוליים, כי אנשים רואים שהשוק 'רץ' — והם נכנסים וקונים. יש לנו פרויקטים ש-60%-70% מהדירות בהם נמכרות למשקיעים", מציין כהן.

קונים דירה להשקעה? תשמרו קבלות מהשיפוץ

הורדת מס הרכישה על דירות להשקעה נחשבת אחד התמריצים שהכניסו מספר גדול משקיעים לשוק הדיור בחודשים האחרונים, אך אם לשפוט לפי הצהרותיהם של שרת הפנים, איילת שקד, ושר הבינוי והשיכון, זאב אלקין — זהו מצב זמני. זאת, שכן לפי כל האינדיקציות, מס הרכישה על דירות להשקעה יעלה בקרוב מחדש. כפיר אילני, רו"ח ומשפטן, שותף בחטיבת המס בדלוויט (Deloitte), מדגיש כי מעבר למס המשולם בעת הרכישה — שנע בין 5% ל-10% במקרה של דירה שאינה יחידה, יש אירועי מס נוספים שכדאי לשים אליהם לב כשרוכשים דירה להשקעה.

מעבר למע"מ בשיעור 17% שתבקשו לשלם במקרים מסוימים — למשל, בעת רכישת דירה מקבלן או ברכישת דירה על ידי משקיע המסווג כעוסק מורשה — יש גם מסים שתיזרשו לשלם בעת המכירה או במהלך חיי הנכס. במצב שבו אינכם זכאים להטבות מס והחלטתם למכור את הדירה שרכשתם להשקעה, השבח (או הרווח) הריאלי יחויב במס של 25%. במקרים שבהם שווי המכירה גבוה מ-4.75 מיליון שקל — המס יהיה מעט גבוה יותר. אילני מציין כי "במקרים שבהם דירה מוחזקת על ידי שני בני זוג, ניתן לבקש פיצול של השבח לשתי שומות מס נפרדות לצורך חיסכון במס, ובנוסף ניתן לבקש פריסה של השבח הריאלי בחלקים שנתיים שווים, בטווח שאינו עולה על ארבע שנות מס".

כדאי לדעת שבמצב שבו רכשתם דירה במצב מעטפת, לא תהיו זכאים להטבות מס בעת הרכישה או המכירה. לדבריו, קיימים סעיפים נוספים שמשקיעים רבים אינם מודעים אליהם ועשויים להיות בעלי משקל כלכלי לא מבוטל. "משקיעים לא תמיד טורחים לשמור את האסמכתאות

