

שוק הנדל"ן הישראלי- האם זה הזמן לקנות או לשבת על הגדר?

/shabaton1.co.il

להציג את כל הפוסטים של מערכת שבתון

כ"ז באייר ה'תשפ"ג (מאי 18, 2023)

רו"ח איתי יצחקיאן

רוב משקיעי הנדל"ן חושבים שמה שהם הצליחו לעשות לפני 10 שנים, לפני 5 שנים, ואפילו לפני שנה, הם יצליחו לעשות גם היום, בשנת 2023.

אז זהו שלא.

שוק הנדל"ן נמצא בנקודת משבר שהשוק הישראלי לא חווה שנים רבות.

הצעירים שבינינו אולי לא חוו מצב כזה מעולם.

אם בעבר הלא רחוק, גם חובבן יכל להרוויח בנדל"ן, בימים אלו ניתן לקבוע, שכעת כשהשוק השתנה דרמטית, נדרשים כישורים מקצועיים, אסטרטגיים ומתוחכמים יותר כדי להרוויח ולא רק להיות בעלים של נכס המחליף כסף בכסף.



רו"ח איתי יצחקיאן. צילום: באדיבות המצלום

כידוע, בנק ישראל העלה את ריבית בנק ישראל מרמה של כמעט 0 ל-4.5%, נכון ליום כתיבת שורות אלו.

ההחזרים על המשכנתאות קפצו בין רגע לרמות גבוהות, תוספת חודשית של כ-1,300 ₪ בממוצע למשק בית בעל משכנתא חדשה בהיקף של מיליון ₪. ואם זה לא מספיק, חוסר היציבות הפוליטית, החברתית, המדינית וכמובן המצב הביטחוני – לא תורמים בכלל למצב.

הרבה משקיעים ורוכשים שואלים את עצמם את השאלה הפשוטה, מה עושים מכאן?! הרי בנק ישראל עדיין לא אמר את המילה האחרונה, והריבית עוד עשויה להמשיך לטפס במקצת, אך מכלול השיקולים וכמובן הפחד מהלא נודע, גורמים למשקיעים רבים פשוט לשבת על הגדר. שוק הנדל"ן הפך בין רגע משוק של מוכרים לשוק של קונים, ממצב של מיעוט מוכרים למצב של ריבוי מוכרים, מריבוי קונים למיעוט קונים, ובמילים אחרות, שוק בקיפאון.

האם עדיין שווה להשקיע בנדל"ן בישראל?

כרואה חשבון, כיזם נדל"ן וכמשקיע נדל"ן, אני תמיד נצמד למוטו שלי: "המספרים מספרים את סיפור ההשקעה". זה נכון בכל שוק, בכל זמן ובכל השקעה. המספרים הם אלה שצריכים לספר לנו את הסיפור, הם אלה שיקבעו לנו האם העסקה משתלמת או לא. צריך לערב מינימום רגש, תוך חשיבה קרה, כלכליות

לקנות דירה להשקעה בחסות האימרה: "נדל"ן בישראל תמיד יעלה" היא מסוכנת בעיניי, לא אחראית ומעולם מילים אלו לא היו בלקסיקון שלנו. המשקיע המקצוען צריך לחפש את ההזדמנות שתאפשר לו לקפוץ קפיצה משמעותית בהון העצמי שלו ביחס לאלטרנטיבות ההשקעה הקיימות בשוק הנדל"ן בפרט ובאפיקי השקעה אחרים בכלל.

אילו הזדמנויות יש היום בשוק?

הזדמנויות אמיתיות בנדל"ן מגיעות דווקא בתקופות משבר. בשוק בעלייה, כזה שעובד בתפוקה מקסימלית, קשה לאתר הזדמנויות אמיתיות לאור ריבוי הקונים ומיעוט המוכרים. בתקופות שפל, לאור היעדר הקונים וריבוי ההיצע, השחקנים המשוכללים יודעים לאתר את ההזדמנויות שלהם ולפעמים לרכוש נכסים בלא מעט אחוזים מתחת למחיר השוק.

אך, לא מספיק רק לרכוש מתחת למחיר השוק, חייבים להיות בעסקה מספר פרמטרים שיתמכו בצמיחתה בטווח הארוך והבינוני ולא רק בטווח הקצר.

באילו סוגי דירות להשקעה מומלץ להתמקד?

כחברה שמייצרת עבור המשקיעים שלה עשרות עסקאות בשנה, וכחברה שעוסקת ביזום פרויקטים, בין היתר בתחום ההתחדשות העירונית, המסר שלנו למשקיעים הוא שהמספרים חייבים לספר את סיפור ההשקעה. עליית הערך בעסקה איננה יכולה להגיע מכוחות השוק בלבד, היא חייבת להגיע גם מגורמים ספציפיים הקיימים בנכס הנרכש.

בכל עסקה הנרכשת בימים אלו בפרט ובכל תקופה בכלל, חייב להיות מרכיב של פוטנציאל השבחה. **ההשבחה הגדולה ביותר הקיימת היום במדינת ישראל הינה בתחום ההתחדשות העירונית, נכסים המיועדים לפינוי בינוי.** הרבה משקיעים נוטים לחשוב שעסקת פינוי בינוי אורכת הרבה מאוד זמן אך הרווח הגדול בנדל"ן מגיע משינויים בזכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין.

סוג עסקה נוסף השכיח בימים אלו בקרב השחקנים המשוכללים, הוא **רכישה של דירות על הנייר מקבלנים במתכונת של תשלום הון עצמי נמוך בעת הרכישה, כ-20%-10% ואת כל היתר במועד קבלת הדירה בעוד כ-3-4 שנים.** עסקאות מסוג זה מאפשרות לנו לחסוך את תשלומי המימון עבור העסקה בשנים הקרובות, וכמובן, זאת לאחר שבדקנו שאכן מחיר הדירה נמוך משמעותית ממחיר השוק ושהנכס נמצא בסביבה מתחדשת עם פוטנציאל השבחה ברור וממשי.

למה לא להמשיך לחכות עד שהמחירים ירדו עוד?

רכישת דירות להשקעה רלוונטית בכל תקופה ובוודאי בתקופות משבר, בהן ניתן לייצר הזדמנויות אטרקטיביות ביותר, וזכרו, כשהמספרים מספרים את סיפור ההשקעה, כלומר, כשיש הזדמנות אמיתית וטובה, אז אין שום משמעות לתקופה ובטח שזה לא הזמן לשיבה על הגדר.

רו"ח איתי יצחקיאן, בעלים של אינווקס בע"מ, חברה העוסקת בהשקעות ויזמות בישראל

ltay@invex.co.il

www.invex.co.il

(מוסף נדל"ן – במדבר תשפ"ג)

