

# עסקת הנדל"ן המשתלמת בישראל

מאז מבצע "עופרת יצוקה" עלו מחירי דירות קטנות בשדרות במאות אחוזים. משקיעי נדל"ן נוהרים לעיר בשל תשואות גבוהות וקהל יעד גדול של סטודנטים ממכללת ספיר. מומחים מעריכים כי העליות עשויות להימשך

## אריק מירובסקי

ב-2007, כאשר רקטות קסאם נחתו על העיר שדרות באופן יומיומי, שוק הנדל"ן בעיר רשם צלילה. ככל מחצית השנה הראשונה של 2007 נסגרו בעיר 55 עסקות - כמחצית מקצב העסקות הממוצע. בפברואר אותה שנה נרשמו בעיר רק ארבע עסקות. גם מחירי הדירות ירדו בחדות, ומוכרי הדירות רק ביקשו להימלט לאתרים בטוחים יותר. ואולם מאז, המצב בעיר השתנה לחלוטין.

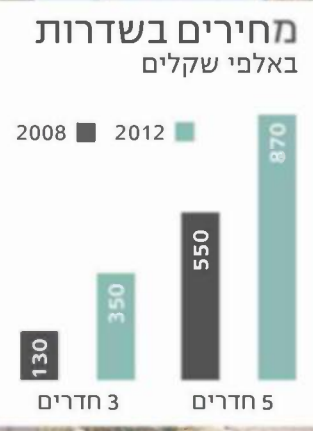
לאחר מבצע "עופרת יצוקה" בסוף 2008 המצב הביטחוני בעיר השתפר במידה ניכרת, ועם הזמן גם הרוכשים חזרו לעיר. קבוצה בולטת של רוכשים היו משקיעים שביקשו לנצל את ההזדמנויות בעקבות ירידות המחירים החדות. מי שרכש נכס בעיר אכן עשה עסקה מצוינת: וילות שנמכרו ב-2008 ב-800-900 אלף שקל, נמכרות כיום ב-1.5 מיליון שקל ואף ביותר; מחירי דירות 5 חדרים חדשות, שב-2008 הגיעו לרמת מחיר של 550 אלף שקל, נמכרות כעת ב-850-900 אלף שקל; דירות 4 חדרים חדשות, שעלו לפני ארבע שנים 400-500 אלף שקל, מגיעות כעת לרמת של 700 אלף שקל.

אבל העסקות המשתלמות ביותר היו על דירות קטנות. דירות 3 חדרים ישנות, שב-2008 עלו 120-150 אלף שקל, נמכרות כיום ב-300-400 אלף שקל. מי שרכש דירות כאלה ב-2008 עשה כנראה את עסקת הנדל"ן הטובה ביותר בארץ. הדירות בעיר נהגו גם מהטבה מיוחדת - הממשלה מימנה הקמת ממ"דים ברירות העיר, וכך לכל דירה נוסף חדר שהעלה את שווייה.

מומחים מעריכים כי לעיר יש עוד פוטנציאל פיתוח, לא מעט בזכות המכללה הגדולה שלצדה, שבה לומדים 9,000 סטודנטים. לרכי הש" מאי חיים מסילתי, "מרובר באחת מהערים היחידות שנותרו עם עתודות קרקע ראויות, במחירים שפויים. יש לה ייחוד לעומת ערים סמוכות כמו נתיבות ואופקים, ויש לה לא מעט אפשרויות להתפתח".



דירות בשדרות שהוספו להן ממ"דים במימון המדינה



מקור: רשות המסים

# שדרות חוזרת לחיים

תוך ארבע שנים עלו מחירי הדירות הקטנות בשדרות פי שלושה לעומת השפל של תקופת ההפגזות על העיר. המשקיעים במקום נהנו גם מהרחבת הדירות באמצעות ממ"דים שמימנה המדינה. הפוטנציאל של העיר עדיין לא מוצה לאור המשך הפיתוח במקום ואלפי הסטודנטים במכללה הסמוכה

## אריק מירובסקי



בינואר 2007, אחת מתקופות ההפגזות הקשות ביותר שעברו על שדרות, סיפר המתווך אלכס אבירם מתיווך אבירם, כי בעיר יש רפוס נדל"ן חרש - על כל קסאם שמתפוצץ מופיע שלט "למכירה" חרש על מרפסות הבתים. המצב היה נואש, ואבירם עצמו שקל לנטוש את העיר. ביולי 2012 פני הרברים שונים לגמרי: שוק הנדל"ן בשדרות בעיצומה של התפתחות מהירה, ונראה כי הוא עדיין לא מיצה את כל האפשרויות הגלומות בו.

בחזרה לתחילת 2007. ההפגזות התכופות והריצות המבוהלות למקלטים, שנהפכו לחלק מהווי החיים המעיק בעיר, השפיעו באופן מידי על שוק הדירות. בעוד שבימים רגילים בוצעו במקום בממוצע 70-50 עסקות לדירות ברבעון, בכל המחצית הראשונה של אותה שנה בוצעו 55 עסקות, כמחצית מהממוצע. פברואר 2007 היה החודש הגרוע ביותר - רק ארבע דירות נמכרו בו. מוכרי הדירות הורידו את המחירים, אך לא מצאו קונים. מי שקנה עשה זאת במחירים מצחיקים. כך, במארס אותה שנה נמכרה דירת 6 חדרים ב-450 אלף שקל - ב-30%-40% פחות ממחירי השוק הקורמים של דירה כזו.

במהלך 2008 נרשמו כמה הפוגות בהפגזות על העיר, ובשני הרבעונים הראשונים באותה שנה חצה מספר העסקות את קו ה-40, ואולם במחצית השנייה של 2008 נרשמה הידרדרות קשה במצב הביטחוני, העיר הופגזה, ומספר העסקות הרבעוני ירד ל-30 ברבעון האחרון.

ברצמבר 2008 יצא צה"ל למבצע "עופרת יצוקה", שנמשך עד ינואר 2009. המבצע השיב את הביטחון לעיר, והקפיץ בבת אחת את מספר העסקות ב-2009 ל-50-60 ברבעון, ובמקביל עלו גם המחירים. ב-2010 המשיכו העליות בשני הפרמטרים, והגיעו לשיא ברבעון האחרון של אותה שנה, שעה שבעיר בוצעו 81 עסקות.

ב-2011, במקביל לירידה הכללית בנפח העסקות בישראל, ירד גם מספרן בשדרות ל-65-70 ברבעון; המחאה החברתית, שהקפאה את השוק ברבעון האחרון של אותה שנה, השפיעה גם על שדרות,

ומספר העסקות ירד בכמעט 40% לעומת הרבעון המקביל ב-2010, ל-47. ברבעון הראשון של השנה נרשמה עלייה מחודשת, גם כן במקביל לעליות כלל ארציות שנרשמו - ובעיר בוצעו 55 עסקות.

## עליות מחירים חדות

"מרגע שהחל מבצע 'עופרת יצוקה', שוק הנדל"ן התעורר ועסקות החלו לזרום. מי שרצה למכור - מכר, ולעיר הגיעו משקיעים שרכשו כמויות של דירות, החל ברורה-שתיים ועד 20-30", מספר אבירם.

השינויים בשוק לוו בשינויי מחיר גדולים: וילות שנמכרו ב-2008 ב-800-900 אלף שקל, נמכרות כיום ב-1.5 מיליון שקל ואף ביותר; מחירי דירות 5 חדרים חדשות, שב-2008 הגיעו לרמת מחיר של 550 אלף שקל, נמכרות כעת ב-850-900 אלף שקל; דירות 4 חדרים חדשות, שעלו לפני ארבע שנים 400-500 אלף שקל, מגיעות עתה לרמות של 700 אלף שקל. עם כל הנתונים החיוביים, ההיצע של הדירות החדשות הגדולות בכנייה רוויה (מבני קומת) עדיין קטן. "הסיבה לכך פשוטה. מחיר קרקע לצמוד קרקע בעיר הוא 400-500 אלף שקל, והעלות הכוללת של בית כזה היא 1.2-1.3 מיליון שקל. כך, ההפרש בין וילה לבין דירה של 5 חדרים בבית דירות הוא 300 אלף שקל, וחלק גדול מהאנשים מעדיפים להשקיע בוילה ולא בבית", סבור השמאי חיים מסילתי.

ואולם גולת הכותרת של השוק היא דווקא הדירות הקטנות יותר: דירות 3 חדרים ישנות, שב-2008 עלו 120-150 אלף שקל, עולות כיום 300-400 אלף שקל. מי שרכש דירות כאלה ב-2008 עשה כנראה את עסקת הנדל"ן הטובה ביותר בארץ.

להמראות מחירי הדירות הישנות, שחורגות בהרבה מהעליות שנרשמו ביתר סוגי הדירות בעיר, יש כמה סיבות: הראשונה היא, כאמור, הורדות המחירים הנואות שנרשמו ב-2007-2008 על ידי תושבי העיר, שרק רצו למצוא לעצמם מקום מקלט. לאחר הרגיעה הביטחונית המחירים שבו לעלות. הסיבה השנייה היא ביקוש גדול מצד משקיעים זרזים, שניצלו את המצב ורכשו דירות.

"משקיעים הגיעו ורכשו את הדירות במחירים מצחיקים. היו כאלה שרכשו בשיא השפל ב-80 אלף שקל, ומכרו לא מזמן ב-300 אלף שקל, לא לפני שהשכירו אותן וזכו לתשואות שחצו את ה-15%", אומר אבירם. המשקיעים של אז, וגם אלה שממשיכים להגיע לעיר כיום, מסתכלים לכיוון אחד: מכללת ספיר. בשדרות מתקיים מצב נדיר שבו לצד עיר של כ-21 אלף איש יש מכללה שבה לומדים 9,000 סטודנטים, מה שהופך אותה לעיר עם פוטנציאל להיות העיר הסטודנטאית מספר אחת במדינה.

מנכ"ל העירייה, שמעון פרץ, מרבה לדבר על הסטודנטים כעל קהל היעד שאליו פונה העירייה. לדבריו, למרות נהירת המשקיעים,



צמודי קרקע חדשים בשדרות (למעלה) וממ"דים שהוספו לדירות במימון הממשלה

בעיר בעיה של אבטלה עבור מי שרוצה לעבוד. בעיר נפתחו גם מרכזים מסחריים ובתי קפה, והם מהווים מוקד משיכה גם לתושבים מחוץ לעיר.

## החדר הנוסף

היעד של משיכת הסטודנטים מהמכללה הסמוכה לעיר מתייחס לטווח הקצר, והשגתו תלויה בהיצע הדירות להשכרה, ובמלים אחרות - במשקיעי הנדל"ן. כאמור, המשקיעים שהגיעו לעיר ב-2007-2008 עשו את השקעות הנדל"ן הטובות בישראל באותה תקופה. כיום, עם מחירי דירות שעלו במאות אחוזים ועם דמי שכירות של 1,800-2,000 שקל לחודש לדירות 3 חדרים, התשואות ירדו לרמות של 6%-8%. יש משקיעים שמשכירים את הדירות ל-2-3 שותפים ומגדילים במידה ניכרת את התשואות, כך שעדיין קיים בשדרות פוטנציאל השקעות לא ממומש.

אבל האם זה מה שמסביר את עליות המחירים הגדולות? ובכן, לא רק. הנה הסיבה הראשית לעליות

חסרות עדיין כ-2,000 מיטות לסטודנטים. "זה גורם לחלקם לשכור דירות בקיבוצים סמוכים ובערים קרובות, וחלקם נוסעים הביתה עם תום יום הלימודים. כסטודנט לשעבר אני חושב שזה לא הווי סטודנטיאלי, והיינו מעדיפים שהם יישארו כאן גם בערבים", אומר פרץ.

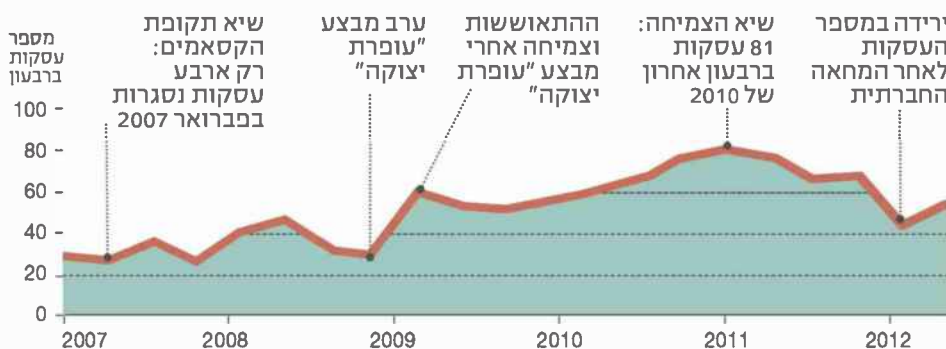
אחד מגורמי המשיכה של העיר לסטודנטים אחרי שעות הלימודים כיום הוא הסינמטק העירוני, שמושך בין השאר סטודנטים מהחוג הנחשב לקולנוע במכללה. ואולם יש מקום לקשרים הדוקים יותר בין העיר למכללה. בשלב ראשון מבקשים בעירייה לשכנע את הסטודנטים לשכור דירה במהלך לימודיהם. השלב השני קשה הרבה יותר - לגרום להם להישאר בעיר לאחר סיום הלימודים.

פרץ אומר כי הרחבת אפשרויות התעסוקה בעיר עשויה לסייע להשארת הסטודנטים במקום - בעיר פועל מפעל אמדוקס, ולפי פרץ, באזור התעשייה המתפתח "ספירים" נמכרו כבר מרבית הקרקעות, וכעת הן בתהליכי תכנון. פרץ אומר כי אין כיום

תצלומים: אילן אטינג



## שוק הנדל"ן של שדרות



מקור: רשות המסים

**אלכס אבירם: "מרגע שהחל מבצע 'עופרת יצוקה', שוק הנדל"ן התעורר ועסקות החלו לזרום. מי שרצה למכור - מכר, ולעיר הגיעו משקיעים שרכשו כמויות של דירות, החל בדירה-שתיים ועד 20-30 דירות"**



**חיים מסילתי: "מדובר באחת מהערים היחידות שנותרו עם עתודות קרקע ראויות, במחירים שפויים. לעיר פוטנציאל גדול, יש לה ייחוד לעומת ערים סמוכות כמו נתיבות ואופקים, ויש לה לא מעט אפשרויות להתפתח"**



תצלומים: אלי הרשקוביץ ואילון עמיחי

הגדולות במחירי הדירות הקטנות בעיר: הממ"רים. בעקבות ההפגזות הבלתי פוסקות, מימנה הממשלה הקמת ממ"דים לכל אחת מהדירות שחסרו חדרי ביטחון, ובכך הוסיפה להן חדר חדש. "מי שקנה לפני כמה שנים דירת 3 חדרים, מקבל כיום דירת 3 חדרים וממ"ד. בעסקות אנחנו לא מציינים 4 חדרים, כי הוספת החדר עדיין לא נרשמה בטאבו", מספר אבירם.

נכון, הממ"דים נראים מבחוק כגופים זרים שהורבקו לבתי השיכונים, ובחלק גדול מהמקרים לא משתלבים היטב בתכנון הדירתי. "לפעמים הם יוצאים מחדר שינה אחר, ולפעמים פוגמים בסלון, וצריך להשקיע בתכנון מחדש בדירה", אומר אבירם, "אבל חדר מתנה זה חדר מתנה גם מבחינת בעלי דירה שמתגוררים בה וגם מבחינת משקיעים, שיכולים להשכיר את הדירה לרייר נוסף ולהגדיל את התשואה".

"אין יותר ערי מקלט, ובאר שבע, אשקלון, גדרה ונתיבות חשופות לטילים לא פחות משרדות", אומר מסילתי. "על רקע זה צריך לבחון את העיר, ולדעתי מדובר באחת הערים היחידות שנותרו עם עתודות קרקע ראויות, במחירים שפויים. לעיר פוטנציאל גדול, יש לה ייחוד לעומת ערים סמוכות כמו נתיבות ואופקים, ויש לה לא מעט אפשרויות להתפתח".

כיצד יתפתח שוק הדירות בשרדות? על רקע המצב הנפיץ בגבול עזה, אין מי שיערוך לכך שהשקט היחסי מהתקופה האחרונה יישמר לאורך זמן. ואולם להבריל ממה שהיה ב-2007-2008, אז העיר היתה היעד

בריקה משווה מראה כי מחיר דירה חדשה בשרדות נמוך בכ-30% ממחיר דירה דומה באשקלון וכך-20% ממחיר דירה דומה בבאר שבע; התשואה המתקבלת על השכרת דירה קטנה בשרדות גדולה משמעותית מזו שמתקבלת בשתי הערים הללו. לפיכך, אם יימשך השקט, לשרדות יש פוטנציאל להמשיך עליות מחירים, אולם כמובן שלא בקצב שאיפיון את השוק שלה בשנים האחרונות. ■