

## מסביב לעולם עם 200 אלף יורו: הזדמנויות השקעה על גבי הגלובוס

אירופה וארה"ב הן יעדים נכספים למשקיעי נדל"ן שמחפשים תשואה שוטפת גבוהה עם סיכוי טוב



משקיעי הנדל"ן אוהבים להשקיע בחו"ל, בעיקר באירופה. הקפיצה לנכס קרובה יחסית, חוקי המס וכללי המשחק מגובשים ומוגדרים יחסית לישראל, ומתווכים זריזים מציעים שירות מלא - שכולל הסדרים לגביית שכר הדירה, מיסוי ושירות לשוכרים - בתמורה לעמלה שעשויה להגיע ל-20% מההכנסות.

המשקיעים זוכים לרוב לתשואה שוטפת גבוהה מהתשואה על דירה להשכרה בישראל, אבל הסיכוי לרווחים מעליית ערך הנכס משתנה על פי המיקום ועיתוי ההשקעה. למרות הטלטלה הכלכלית העוברת על העולם, ישנן כמה אפשרויות השקעה פופולריות בחו"ל - הנה כמה מהן.

עברו לתצוגת גלריה



## קפריסין | וילות בקו ראשון לים

עברו לתצוגת גלריה



**לימסול, קפריסין צילום** : Lucky-photographer / Shutterstock.com

דשאים מוריקים, מגרשי טניס, בריכות שחייה ורכבי גולף משייטים ביניהן. השקפים המתחלפים בכנס הנדל"ן שנערך באחרונה לא יכלו להיראות מבטיחים יותר. נראה שעשרות המשתתפים שהגיעו לכנס השקעות הנדל"ן של משרד רואי החשבון פאהן קנה התעניינו בעיקר באפשרות לצלול לנוף המרגיע, ולהימלט לשעה מהירידות בבורסות.

במשרד מלווים השקעות בקפריסין מזה שנתיים ומודעים לקהל היעד: בדרך כלל אלו רוכשים אמידים שרוכשים בית קיט באי, שאותו ניתן להשכיר בתשואה של 6%-9% בשנה. דירות נופש או וילות בקו ראשון לים בקפריסין הן יעד אחד מבין כמה יעדי השקעות מבוקשים בשנה החולפת.

"ההשקעות בקפריסין נעות בין דירות 2 חדרים לווילה", מספר יגאל ביטון, ראש תחום הנדל"ן במשרד. "יש משקיעים שקונים נכס להשכרה לטווח ארוך, ואז מובטחת להם תשואה של 5% בשנה לפחות, ומי שמשכירים לטווח קצר יותר יכולים לקבל תשואה בטווח של 8%-9%". לדבריו, קפריסין כבר אינה נחשבת לגרסה החיוורת של האיים היווניים, והעובדה שהאי מונה 1.2 מיליון שקל תושבים ושטחו אינו גדול נחשבת ליתרון. "אפשר להגיע בכמה שעות נסיעה מקצה אחד לשני, יש חופים קרובים וערים גדולות במרחק קצר ומשקיעים אוהבים את זה."

עברו לתצוגת גלריה

## עלויות דיור ממוצעות בפאפוס, בירו



### מרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 677  
שכירות לדירת 3 חדרים: 1,150  
מחיר קנייה למ"ר: 1,520

### מחוץ למרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 500  
שכירות לדירת 3 חדרים: 1,008  
מחיר קנייה למ"ר: 1,162

מקור: NUMBEO

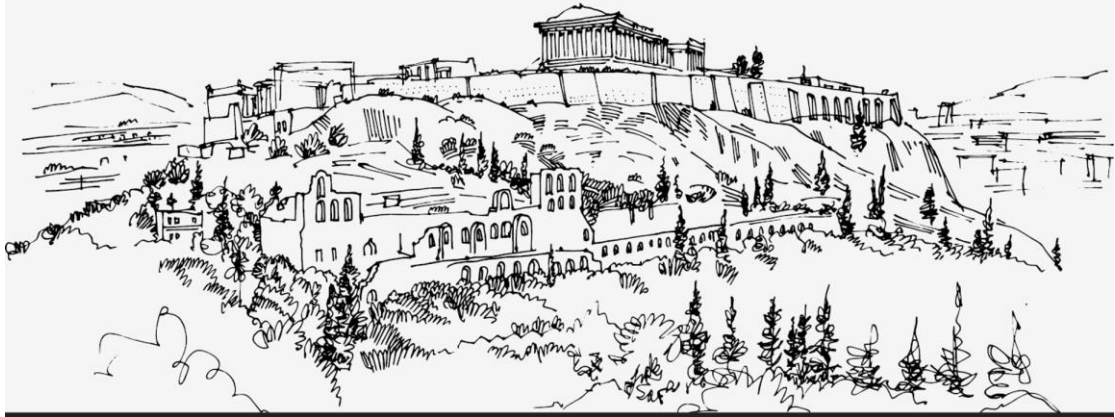
לדברי ביטון, אפשרויות השקעה בקפריסין מגוונות. "יש דירות חדר קטנות בפאפוס ב-200 אלף יורו, אבל זהו המחיר ההתחלתי. שכר דירה חודשי לדירה כזו הוא יותר מ-600 יורו, המעניקים תשואה שנתית שוטפת של 5%. יש לנו לא מעט לקוחות שרוכשים וילה של 300 מ"ר בקו ראשון לים בפאפוס במחיר של 3.5 מיליון יורו. את הווילות בדרך כלל לקוח יקנה לעצמו, ואז הוא עשוי ליהנות מעליית ערך של 20% בשנה."

בין פאפוס ללימסול יש הבדל משמעותי. "לימסול יקרה הרבה יותר. פאפוס היא עיר תיירותית, עיר נמל לא גדולה שמושכת תיירים, ואילו לימסול היא עיר גדולה עם מרכז עסקים, עסקים עירוניים וסטודנטים. מחיר דירת 2 חדרים בלימסול יכול להגיע לפי 3 מהמחירים בפאפוס. דירה בפאפוס שתעלה 200 אלף יורו תעלה בלימסול כמעט 600 אלף יורו", מוסיף ביטון. "דירות רבות בפאפוס נמכרות כיחידות בתוך מתחמי נופש שבכולם יש בריכה, מגרשי טניס וכרי דשא. מכיוון שהבנקים בקפריסין לא מעניקים מימון למשקיעים זרים, הלקוחות מתבקשים להביא את הסכום מהבית."

כדי לרהט דירה בפאפוס המשקיע ידרש לשלם 10,000 יורו לדירת 2 חדרים, וניהול הנכס והשכרתו באופן שוטף יעלו 50 יורו בחודש. בהיבט המיסוי, למשקיעים בקפריסין יש חיים קלים יחסית: אם הרכישה מתבצעת לצורך עצמי ולא להשכרה, הקונה נדרש לשלם 19% מס בפעם אחת לאחר הרכישה. אם הנכס מושכר, עליו לשלם מס בשיעור 5% מסכום השכירות מדי שנה.

עברו לתצוגת גלריה

## יוון | יד אליהו באתונה



עברו לתצוגת גלריה

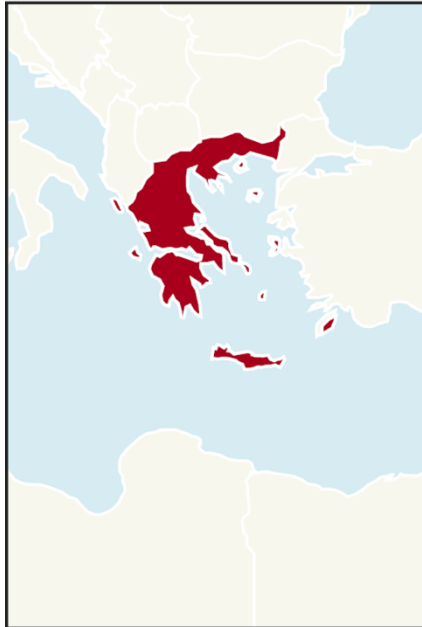


האקרופוליס באתונה, יוון צילום: Anastasios71/Shutterstock.com :

בצדו האחר של הים האגאי, באתונה, משווק עידן פינקלשטיין מחברת "אתוס" דירות למשקיעים. הוא פועל בתחום מזה ארבע שנים, בשותפות עם אורני שמואלי שמתגורר באתונה עם משפחתו. "ישראלים קונים דירות באתונה מאז 2017. אז הגיעו רק נועזים יותר, ובטפטוף. בשנה האחרונה אנחנו מרגישים התגברות של זרם הקונים. הם בונים בעיקר על עליית ערך, והם רואים שיוון מתרחקת מהמשבר הגדול שעברה ב-2009. כעת יוון עוברת לצמיחה", הוא מסביר.

את ההשקעות ביוון הוא מחלק לשניים. "יש השקעה באיים, שזו השקעה רומנטית, ויש השקעה באתונה שזו השקעה פיננסית. האנשים שמשקיעים באיים הם לרוב כאלה שתמיד חלמו לרכוש בית קטן ביוון, ואילו מי שרוכש דירה באתונה מחפש עליית ערך ותשואה."

## עלויות דיור ממוצעות באתונה, ביורו



### מרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 488  
שכירות לדירת 3 חדרים: 845  
מחיר קנייה למ"ר: 2,459

### מחוץ למרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 432  
שכירות לדירת 3 חדרים: 797  
מחיר קנייה למ"ר: 2,395

מקור: NUMBEO

לדברי פינקלשטיין, דווקא בשכונות המתפתחות באתונה אפשר להשיג תשואה טובה יחסית. השכונה הטובה והיקרה ביותר באתונה היא שכונת קולונאקי היוקרתית, שצמודה לכיכר סינטגמה – הכיכר המרכזית של העיר, ליד הפרלמנט היווני. בשכונה זו המחיר למ"ר יהיה 4,000-6,000 יורו. בשכונת פאנגראטי, שאותה משווה פינקלשטיין לשכונת יד אליהו בדרום תל אביב ("היא שכונה מתפתחת אבל רגועה מבחינת אוכלוסייה"), אפשר לרכוש דירה ב-2,000 יורו למ"ר. בשכונת פטיסיה, הסמוכה לכיכר אומוניה ושהאוכלוסייה בה חלשה במיוחד, אפשר לרכוש דירה גם ב-1,000 יורו למ"ר. "שכונת פטיסיה היא לנועזים כרגע, אך אנחנו מאמינים שהאוכלוסייה שם תתחלף וזו תהיה השקעה טובה. כרגע לא נעים להסתובב שם בלילה אבל זה מצב זמני. רשת מלונות בראון פותחים עכשיו 11 מלונות מסביב לכיכר אומוניה, כך אנחנו מאמינים שהאזור נמצא על סף שינוי."

שכר הדירה באתונה הוא 350-450 יורו לדירת 2 חדרים בשטח של 50 מ"ר, "אבל ככל שמחיר הדירה נמוך יותר, שיעור התשואה עולה", טוען פינקלשטיין. "כיום בשכונות פטיסיה ובפאנגרטי התשואה מתחילה מ-5% ומעלה. רוב הישראלים שקונים דירה באתונה מוציאים סכום של עד 100 אלף יורו. הם יוכלו ליהנות מעליית ערך של 20%-30% בשנים

הקרובות, שבהן לא ברור מה יהיה עתידו של שוק ההון". אמנם לא ברור גם מה יהיה עתידו של שוק הנדל"ן, אבל פינקלשטיין מתעקש שיש ביקוש לדירות באתונה, ועמו גם תשואה שוטפת מדי חודש.

## אנגליה | תתרחקו מדירות ליד פאבים



עברו לתצוגת גלריה



ליברפול, אנגליה צילום: Jason Wells / Shutterstock.com :

מי שמחפש השקעות בשכונות ובערים מתפתחות ולא מעוניין ללכת בעקבות החופים, השמש והתיירות, יכול למצוא עניין במוקד שמושך ישראלים בשנים האחרונות: דירות מגורים בצפון אנגליה, ובמיוחד בעיר ליברפול.

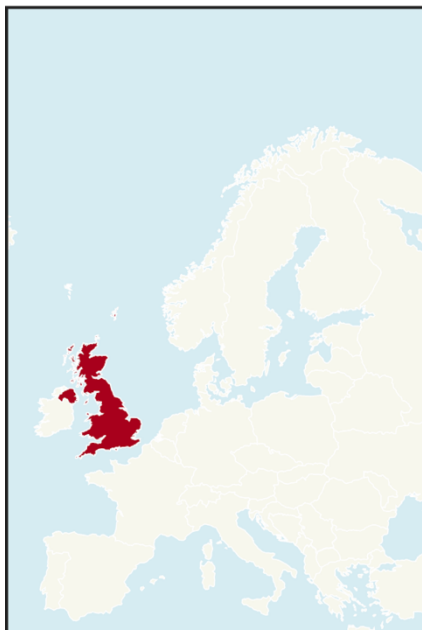
המדינה שרויה במשבר פוליטי וכלכלי, וההשקעה בה נחשבת בשוק להימור לא פשוט. "אם הריביות ימשיכו לעלות הביקוש לשכירות יעלה, ואם הריבית תרד זה יכול לתת רוח גבית למחירי הנכסים ואולי גם

למטבע המקומי", מעריך בזהירות נועם עמרם מריאליטי באנדלס, סטארט-אפ המחבר בין קרנות השקעה בינלאומיות למשקיעים ישראלים.

"צפון-מערב אנגליה הוא אזור שלא השקיעו בו במשך שנים, ונוצר פער בינו לבין לונדון", מספר מאיר אסייג מחברת מגה נדל"ן, שעובד בשיתוף פעולה עם חברת Yakel הממוקמת בליברפול ומסייע לישראלים להשקיע בנדל"ן. "בשנים האחרונות יש תוכנית ממשלתית שמטרתה למצות את הפוטנציאל באזור. ליברפול מעניינת כי יש אפשר להגיע בה לתשואה של 6.5%-9%. אנחנו מוכרים דירות, קוטג'ים טוריים וצמודי קרקע, כשהמחיר המינימלי להשקעה הוא 65 אלף ליש"ט. כך למשל, דירת חדר שנמכרת בעיירה בירקינהד, עירת לוויין שנמצאת כ-16 דקות נסיעה ממרכז ליברפול, אפשר להשכיר ב-475 ליש"ט בחודש - זו תשואה של 7.8%".

עברו לתצוגת גלריה

## עלויות דיור ממוצעות בליברפול, ביורו



### מרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 860  
שכירות לדירת 3 חדרים: 1,676  
מחיר קנייה למ"ר: 4,517

### מחוץ למרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 624  
שכירות לדירת 3 חדרים: 1,028  
מחיר קנייה למ"ר: 2,210

מקור: NUMBEO

לדברי אסייג, ניתן לצפות לעליית ערך של כ-5% בשנה בליברפול. "מחיר של קוטג' ממוצע הוא 125 אלף ליש"ט. הקוטג' מושכר ב-750 ליש"ט שמהווה תשואה של יותר מ-7%. בעיירה סיינט הלנס, ליד ליברפול, נמכר נכס כזה ב-102 אלף ליש"ט, ובתוך ליברפול בשכונת וולטון נמכר קוטג' 3 חדרים עם חצר אחורית קטנה ב-92 אלף ליש"ט, ושכר הדירה עבורו הוא 625 ליש"ט בחודש. זו שכונה שמרוחקת 6 ק"מ ממרכז ליברפול, בשכונה שהיא צווארון כחול אבל טובה ובטוחה."



"סכום התחלתי לרכישת דירה הוא 80 אלף ליש"ט, והתשואה היא 5%-6%", אומר אופיר הררי, שמקשר בין משקיעים ישראלים בליברפול לבין הזימים. "עליית הערך המשוערת היא יותר מ-10% בשנה, אבל הדבר הכי חשוב הוא שאנחנו באנגליה, זו מדינה מרכזית ולא מסוכנת."

אחד הקשיים שעשויים לצוץ ברכישת נכס להשקעה הוא האפשרות למכור אותו בהמשך ולממש את ההשקעה. "יש נכסים זולים שמעניקים תשואה טובה אבל קשה למכור אותם אחר כך", מסביר הררי. "כבר בקנייה אני מברר עבור הלקוח אם יוכל לקבל עבודה משכנתא, גם אם הוא לא צריך אותה, מפני שדירה שקשה לקבל עבודה משכנתא תהיה קשה יותר למכירה. כך למשל, אם הדירה ממוקמת ליד פאב הלקוח לא יקבל משכנתא. אחד מלקוחותינו היה מעוניין בבית שהייתה מתחתיו חניה גדולה, והסבנו את תשומת לבו לכך שיתקשה לקבל עבודה משכנתא מפני שזה קריטריון שהבנקים כאן פוסלים בגינו נכסים אז הוא נסוג מהעסקה. כך גם במקרה של דירות קטנות מאוד, באנגליה מקבלים משכנתא רק עבור דירה בגודל 27 מ"ר ויותר."

לדברי הררי, דווקא הירידה בערך הליש"ט מעוררת התעניינות אצל ישראלים, וגם המצב הכלכלי התנודתי באנגליה מהווה הזדמנות. עם זאת, הוא מציין שמי שכבר רכש דירה בשנים קודמות סופג את הירידה בערך המטבע המקומי, והתשואה שלו נפגעה. כך, עבור דירה שמחירה הוא כ-320 אלף שקל, יתקבל שכר דירה של 1,500 שקל לפי תשואה של 5%. לאחר צניחת הליש"ט ירד שכר הדירה בכמעט 200 שקל בחודש.

עברו לתצוגת גלריה

## פורטוגל | הלואו־קוסט הביא את התיירים



עברו לתצוגת גלריה



**פורטו, פורטוגל** צילום: Aliaksandr Antanovich/Shutterstock :

יעד פופולרי נוסף להשקעה של הישראלים בשנים האחרונות הוא **פורטוגל**. המדינה משלבת מחירי נדל"ן נמוכים יחסית, הנגזרים ממצבה הכלכלי של אחת המדינות החלשות באיחוד האירופי, לצד יחס ידידותי למשקיעים. עד לאחרונה יכלו ישראלים להשיג בקלות יחסית אזרחות פורטוגלית, ובאמצעותה את הדרכון האירופי הנכסף.

"התיירות בפורטו (עיר נמל בפורטוגל; מ"פ) תורמת המון לעיר והיא מאוד מתפתחת", מספר איתי מור, יזם נדלן ומלווה עסקאות נדלן בפורטו. "עד לפני עשור הגיעו אליה מעט תיירים, אבל עם תדירות הטיסות של חברות הלואו קוסט זה השתנה. התשתיות בעיר השתפרו, יש בה חופים יפים והיא מביאה 7-8 מיליון תיירים בשנה.

## עלויות דיור ממוצעות בפורטו, ביורו



מקור: NUMBEO

### מרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 750  
שכירות לדירת 3 חדרים: 1,348  
מחיר קנייה למ"ר: 3,366

### מחוץ למרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 570  
שכירות לדירת 3 חדרים: 928  
מחיר קנייה למ"ר: 1,912

"יש בעיר 70 אלף סטודנטים שפזורים ברחבי העיר, ויש תנועה של מהגרים מערביים שמגיעים מאנגליה, צרפת וארה"ב. אם הם אזרחי המדינה הם יכולים ליהנות מפטור ממס הכנסה לעשר שנים, עלויות המחיה זולות ושיעור הפשיעה נמוך יחסית". מחיר עסקה ממוצעת בעיר הוא כ-200 אלף יורו לדירה בגודל 50-60 מ"ר, והקונה צריך להביא 30% הון עצמי והשאר מגיע ממימון בנקאי. "מחירי הדירות עולים ב-10% בשנה. משקיע יכול להביא 75 אלף יורו ולרכוש נכס", מוסיף מור. לדבריו, התשואה על שכירות ארוכת טווח היא 7%-8%, ועל שכירות קצרת טווח - 12%-15%.

מור ממפה את אזורי ההשקעה בפורטו: מרכז העיר ההיסטורי, שבו מושכרות הדירות בשכירות קצרת טווח; אזור פאראניוש (Paranhos) שבו נמצאות האוניברסיטאות והוא האזור המועדף על הסטודנטים; ואזור המגורים שסביב המשרדים והעסקים בבואבישטה.

עמרם מציע לבחון בפורטוגל גם השקעה מחוץ לערים. "ניתן למצוא הזדמנויות באזורים מתפתחים בקרבת הערים הגדולות, שהביקוש להם גדל בהשפעת הקורונה. פרויקטים משמעותיים מחוץ לערים הגדולות עמדו במשך תקופה ארוכה ריקים, ובעקבות הקורונה והמעבר אל מחוץ למרכזי הערים, בניינים אלה נהנים מתנופה של התחדשות והשבחה ונהפכו למוצר השקעה מבוקש".

לדברי עמרם, גם לתשתיות הכבישים הטובות במדינה יש תרומה לצמיחה המואצת של ערים אלו. "כבישים מאפשרים גישה נוחה לערים

הגדולות. כל אלה הובילו לעלייה בביקוש בחגורה הראשונה והשנייה של הערים הגדולות ולתנופה של בנייה חדשה למגורים", הוא מסביר. בהשוואה בין הערים הגדולות, מציין עמרם שהליכי הרישוי בפורטו מהירים יותר בהשוואה לליסבון.

עברו לתצוגת גלריה

## גרמניה | סדק בחומה



עברו לתצוגת גלריה



כיכר אלכסנדרפלאץ בברלין, גרמניה צילום / S.Borisov :

Shutterstock.com

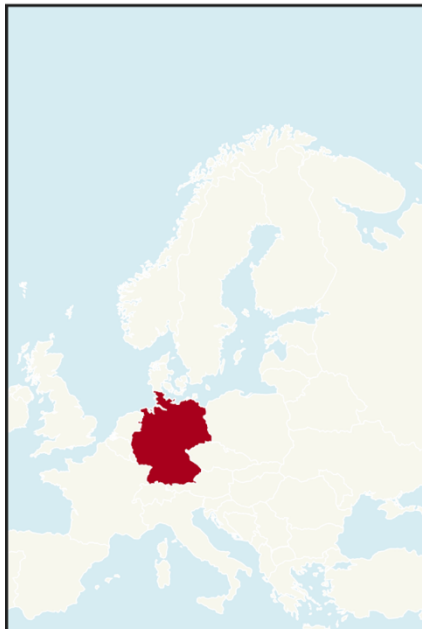
גרמניה הייתה בעבר יעד השקעות מבוקש על ידי משקיעים ישראלים, אולם בשנים האחרונות הצטננה ההתלהבות, על אף שמחירי הדירות

בערים נותרו יציבים והם אף צפויים לעלות השנה, על פי תחזית דויטשה בנק. העניין העיקרי של המשקיעים הישראלים הוא בברלין, אך שם סובלים המשקיעים בשנים האחרונות **מפיקוח נוקשה על שכר הדירה**, והתחזיות למחירי הדירות אינן ורודות מבחינתם.

לדברי ישראל זאבי, הבעלים של חברת סוויט הום המנהלת ומוכרת נכסים בעיר, "ישראלים לא ממש משקיעים בברלין בשנתיים האחרונות מפני שהיא נהפכה לפחות אטרקטיבית, התשואות נשחקו. לפני 18 שנה אלו היו מספרים אחרים לגמרי, כיום התשואות הן בקושי 2%, אלא אם כן אלו אנשים שקונים דירות לשימוש עצמי."

עברו לתצוגת גלריה

## עלויות דיור ממוצעות בברלין, ביורו



מקור: NUMBEO

### מרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 1,223  
שכירות לדירת 3 חדרים: 2,266  
מחיר קנייה למ"ר: 8,165

### מחוץ למרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 902  
שכירות לדירת 3 חדרים: 1,631  
מחיר קנייה למ"ר: 5,390

עד לפני כמה שנים הייתה בברלין רגולציה שקבעה שאי אפשר להעלות את שכר הדירה, ובעלי הדירות אף נדרשו להחזיר סכומים שגבו בעבר. ואולם, בהמשך קבע בית המשפט שהעירייה לא יכולה לחוקק חוק כזה. "אבל עצם החשיבה שתהליך מהסוג הזה יכול לקרות בגרמניה עצרה את הכל והחלה ירידת מחירים", טוען זאבי. "כשמתרחקים לערים אחרות יש צניחה של 25% במחירים. המשקיעים הגדולים הם לא ישראלים - אלא חברות גדולות שהרוויחו מפערי המימון. הם קיבלו הלוואה בריבית של 1% והשכירו את הדירות בתשואה של 3%, אבל היום גם זה נשחק.

"עומד להיות מיתון נדל"ני בברלין בשנתיים הקרובות. יש הלך רוח שפוף כרגע באירופה וכדאי לנהוג במשנה זהירות", הוא מסכם.

עברו לתצוגת גלריה



ארה"ב | הגנה מפני ירידת ערך המטבע

עברו לתצוגת גלריה



טקסס, ארה"ב צילום Roschetzky Photography / Shutterstock.com :

שוק הנדל"ן המגוון והגדול בעולם עובר שינוי כתוצאה מעליית הריבית החדה שיוזם הבנק המרכזי, במאמץ לצנן את הפעילות במשק. משקיעים ישראלים קטנים פעילים בשוק זה בעיקר בבנייני דירות להשכרה (מולטי פמילי) ובתים פרטיים.

"ארה"ב כשוק חווה האטה - תופעה שלא נראתה שם מזה שנים ולא מוכרת למרבית השחקנים בשוק. עם זאת, ארה"ב היא שוק ענק שמחולק למדינות רבות ולמספר רב במיוחד של מחוזות וערים." אומר עמרם. "לפי איגוד המתווכים הלאומי, **מחירי הבתים בארה"ב** ירדו בין יולי לאוגוסט באחוזים בודדים, אך ייתכן שהירידה מסמנת שינוי מגמה. ירידות אלו נבעו בעיקר בשל ירידות חדות יותר בערים ומדינות שהיו בקטגוריה בועתית. שווקים כמו אוסטיין (טקסס) חוו ירידת מחירים גבוהות יותר."

עברו לתצוגת גלריה

## עלויות דיור ממוצעות באוסטין, בדולרים



### מרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 2,131  
שכירות לדירת 3 חדרים: 3,954  
מחיר קנייה למ"ר: 7,504

### מחוץ למרכז העיר

שכירות לדירת חדר: 1,510  
שכירות לדירת 3 חדרים: 2,541  
מחיר קנייה למ"ר: 3,260

מקור: NUMBEO

לדברי עמרם, פרויקטים המיועדים לדיור בר השגה צפויים להמשיך ולהראות ביצועים טובים ולהיות מושפעים פחות מתנאי השוק. "הנתונים מדברים על 36 בתים זמינים על כל 100 בתי אב עם הכנסה נמוכה שנמצאים בקטגוריה הזאת. פרויקטים אלו זוכים לתמיכה רחבה כמעט בכל מדינה ומחוז, ובחלקן אפילו ניתנות הטבות ליזמים בהתאם להיקפי הפעילות, מה שמייצר ביטחון יחסי ומעודד את היזמים."

מגמה נוספת שנותנת מעין רוח גבית לשוק היא ההתחזקות של הדולר. מדד DXY שמודד את מחיר הדולר האמריקאי למול סל מטבעות מובילים בעולם, הראה התחזקות משמעותית בשיעור של כ-20% בשנה האחרונה. התחזקות זו מובילה משקיעים בעולם לרכוש נדל"ן אמריקאי כהגנה מפני ירידת הערך המטבע המקומי.