

הזהב של עולם הנדל"ן

גרמניה שונה מכל מה שאנו מכירים: רמת מחירים נמוכה שהחלה לעלות בהתמדה, תרבות מפותחת של מגורים בשכירות ויציבות כלכלית יוצאת דופן, לצד סל מחיה נמוך ביחס לכל מדינות המערב, הופכים את ההשקעה בנדל"ן בגרמניה להשקעה בטוחה ומבטיחה. עו"ד אלחנן ישר מחברת GoldenB מסביר כיצד הפכה גרמניה ליעד של משקיעי הנדל"ן בעולם ולתקווה של הזוגות הצעירים בישראל // שחר בן פורת

כל שמחירי הדירות בישראל עולים, כך האפשרות לרכוש דירה למגורים הולכת ומתרחקת עבור ישראלים רבים. אך לא מדובר בסוף פסוק, יש פתרון, והוא מגיע בדמות דירה להשקעה, אשר מספקת לבעליה שני יתרונות בו זמנית: השקעה טובה המניבה רווחים מידיים כמו גם רווחים עתידיים, בזכות עלייה בשווי הנכס. בדרך זו אפשר להגדיל את ההון כדי להשתמש בו בעתיד כבסיס לרכישת דירה למגורים בישראל. באופן מפתיע, המקום הנכון

בכל המדינות המפותחות בעולם. המקום היחיד בו מחירי הנדל"ן לא עלו בתקופה זו הוא בגרמניה. למעשה, בכלכלה החזקה ביותר בגוש האירו נמצא היום הנדל"ן הזול ביותר בכל העולם המערבי. עובדה זו עשויה להפתיע, שכן לרוב אנו מייחסים מחירי נדל"ן נמוכים למציאות כלכלית לא טובה. אך גרמניה שונה מכך עד מאוד. עו"ד אלחנן ישר, יוצא יחידה 669 של חיל האוויר, שותף בחברת GoldenB ומומחה בבדיקת נאותות של עסקאות נדל"ן וניתוח מגמות נדל"ן בגרמניה, מסביר את הסיבות לכך. "ראשית, כ-60% מתושבי גרמניה התגוררו עד לא מכבר בשכירות וגם כיום כ-50% עדיין מתגוררים בשכירות. נכסים רבים בגרמניה מוחזקים ככניין בשלמור תו על ידי בעלים יחידים, והדיירים לרוב גרים בו בשכירות, מבחירה, עד יום מותם. בשונה מישראל, בה אנשים שגרים בשכירות לרוב



אנו רוכשים חנות ובעוד זמן ייבנה באזור קניון חדש, המשקיע עלול למצוא את עצמו עם נכס ריק. בגרמניה, נכסים למגורים מהווים המשבר הכניס את עו"ד ישר ושותפיו למציאות חדשה. הם החלו את פעילותם בגרמניה עוד תרם המשבר, בשנת 2005, במטרה לרכוש כוש נכסי נדל"ן להשקעה עבורם ועבור משקיעים פרטיים. עם השנים העסק גדל בזמן שהמייקוד נותר לאורך כל השנים זהה: השקעה בנדל"ן למגורים בלבד, בניינים של מים בלבד של דירות להשכרה, כאשר GoldenB רוכשת אותם, משביחה ומנהלת אותם. "נדל"ן למגורים יותר בטוח בעוד שנדל"ן מסחרי בסיכון יותר גבוה", מסביר ישר את המיקוד העסקי. "אם היום

רבים להצטרף להגיגה", מסביר עו"ד ישר. מאז המחירים עולים, וכיום במיוחד בערי הלוויין, אשר בהן זו רק תחילתה של המגמה. המשבר הכניס את עו"ד ישר ושותפיו למציאות חדשה. הם החלו את פעילותם בגרמניה עוד תרם המשבר, בשנת 2005, במטרה לרכוש כוש נכסי נדל"ן להשקעה עבורם ועבור משקיעים פרטיים. עם השנים העסק גדל בזמן שהמייקוד נותר לאורך כל השנים זהה: השקעה בנדל"ן למגורים בלבד, בניינים של מים בלבד של דירות להשכרה, כאשר GoldenB רוכשת אותם, משביחה ומנהלת אותם. "נדל"ן למגורים יותר בטוח בעוד שנדל"ן מסחרי בסיכון יותר גבוה", מסביר ישר את המיקוד העסקי. "אם היום

בביטחון. חלקם אכן ברחו למקלט העתיק ביותר, בן אלפי השנים, הלא הוא הזהב. ואכן מחירה של המתכת הנחשקת באותה תקופה הכפיל את עצמו. אחרים גילו באותה העת את הזהב המודרני - הזהב המניב, הוא שוק הנדל"ן הגרמני. משקיעים מכל העולם, שמצאו את עצמם ללא אפיקי השקעה מניבים וכו' טוחים, החלו נוהרים מכל קצוות תבל. כתוצאה מכך מחירי הנדל"ן בגרמניה עלו ב-6 השנים האחרונות בלא פחות מ-35% בממוצע. כפועל יוצא מכך, יותר ויותר גרמנים החלו אף הם להתרגל למציאות הנדל"נית החדשה. "בהמשך ליבתה את המדורה סביבת ריבית נמוכה הקיימת עד היום, ומדורבנת משקיעים זרים נוספים ומקומיים

המשמעות של רמת מחייה זולה באה לידי ביטוי גם בתחום הנדל"ן. כך, בהשקעה המסתכמת בכ-200,000 שקלים, אפשר לרכוש דירה ממוצעת במיקום מצוין, שתניב לא רק שכר דירה אלא גם עליית ערך משמעותית, שכן מחירי הנדל"ן הנמוכים בגרמניה כבר נמצאים היום במגמת עלייה ברורה יציבה וצוברת תאוצה.

רוכשים זהב מבטון
הכלכלה הגרמנית שונה בהיבט נוסף ומשמעותי מאוד למשקיעים בנדל"ן: עם פרוץ המשבר, בשנת 2008, אותו משבר שגרם לקריסת מחירי הנדל"ן ברבות ממדינות העולם, שימש המשבר עצמו כטריגר שהצית את שוק הנדל"ן בגרמניה. לפתע נחשפה גרמניה לעין המשקיעים הזרים. משקיעים רבים ברחבי העולם חרדו לכספם, פחדו מהמערכת הבנקאית, לא ידעו מה לילד יום, ורבים חיפשו מקלט פיננסי בו יוכלו להשקיע את כספם



עו"ד אלחנן ישר



כתוצאה מכך החלה GoldenB להציע ללקוחות את האפשרות לרכוש באמצעותה גם דירות בודדות, לצד האופציה של רכישת בניינים בשלמותם. כך, אומר ישר, הם מספקים מענה שהוא לא רק כלכלי אלא גם צורך נפשי. "לא-נשים רבים אין יכולת לרכוש דירה ואפילו על הפנטזיה הם כבר ויתרו. אנשים עסוקים בעיקר בבעיות של חיי היום יום, כאשר המשכורת שלהם לא מספיקה לכלום, ובטח לא לחסוך ליום סגריר. זה חוסם מלהתפתח בחיים ובקריירה, ואנחנו נותנים לכך מענה.

"כבר היום, אנשים יכולים להיות בעלי דירה במדינה חזקה ויציבה כלכלית, עם צפי ממשי לעליית ערך הנכס שכבר מתממש בפועל. כך, לאחר 5-6 שנים, למשל, אפשר למכור את הנכס בגרמניה שבינתיים המחיר שלו רק עולה. עם ההון העצמי והרווח שיתקבל, אפשר יהיה לרכוש דירה פה בישראל בלי משכנתא בכלל או עם משכנתא סבירה והגיונית. זה פשוט, זה בטוח וזה משתלם."

סיכון, סיכוי ומקצוענות

שלושת העקרונות המנחים אותנו, אומר ישר, הם סיכון, סיכוי ומקצוענות. "אני קודם כל בוחן מה אני יכול להפסיד. אני רוצה לדעת מיהם הידירים בנכס, מה נטל שכר הדירה מתוך ההכנסה שלהם, מה

קורה אם הם מאבדים את מקום העבודה ומה יוקר המחייה שלהם. בשורה התחתונה, אני מבין כמה נח וקל להם לשלם שכר דירה. "העובדה כי בני 25 ומעלה שאינם עובדים, מכל סיבה, זכאים לדמי אבטלה הכוללים תשלום מלא לשכר דירה לכל חייהם, משמשת כביטוח נוסף. וכשהדייר עובד - נח וקל לו לשלם. כך שהנכס הינו נכס יציב במיקום טוב, שצפוי להניב הכנסה יציבה לאורך שנים. הכנסה יציבה היא בסיס להשקעה בטוחה."

בצד זה, כדאי לקחת חשבון כי גרמניה נחשבת לאחת הכלכלות



הסובבות את דיסלדורף וצמודות לה, בהן רק החלה מגמת עליית המחירים. המקבילה הישראלית לכך היא ערי גוש דן הסובבות את תל אביב, כאשר מספר התושבים באותו רצף עירוני בגרמניה עומד על 7 מיליון תושבים. באותן ערים, המחיר לדירה ממוצעת באזור זה הינו כ-380 אלף שקלים.

"לבסוף, אנו מנהלים את כל ההשקעות עם צוות מקומי מיומן המבצע עבור המשקיע את כל שלבי ההשקעה, מהרכישה ועד למימוש, כולל הליווי המשפטי והבנקאי שבדרך, לצד ידע והיכרות עם השוק המקומי ועם התרבות המקומית. אנו מבטיחים מקצוענות בניהול המתבססת על ההכרה בכך שאנו משקיעים כספים עבור אנשים שעבדו קשה בשביל הכסף אותו הם משקיעים. לא פעם זהו כל כספם עלי אדמות ואנו מתייחסים לכך בכל הרצינות."

עליית מחירים בטוחה

ההזדמנות הנדל"נית הטובה ביותר היום היא בערי הלוויין בגרמניה, מסכם ישר. "זהו שי לוב של יציבות מוכחת במיקום ובתזמון מושלמים. הרכבת נמציאת היום בתחנות הראשונות שלה, וזו ההזדמנות להיות חלק מהראשונים שיעלו עליה ויהנו ממנה. שוק הנדל"ן הגרמני מתרחסר - עליית המחירים היא עובדה בטוחה."

החזקות בעולם. הכלכלה הגרמנית מושתתת על ייצוא מפותח לכל העולם - כולל ייצוא לסיין. גרמניה היא המדינה היחידה בעולם המייצאת לסיין יותר מאשר היא מייבאת ממנה. כתוצאה מכך בגרמניה אחוזי האבטלה הם הנמוכים ביותר בכל האיחוד האירופאי.

"כאשר הגעתי למסקנה שקרן ההשקעה בטוחה, אני בודק את הסיכוי, כלומר את פוטנציאל ההכנסה והרווח מההשקעה. כאן חשוב מאוד להכיר את מגמות מחירי הנדל"ן בעולם, ביחס להיסטוריה ומגמות מחירי הנדל"ן במדינה ביחס לעולם ולעצמה. התוצאה ברורה, המיקום הנכון היום הוא בערי הלוויין הגדולות והמבוססות ולא בערי הבירה. בערים אלו מחירי הנדל"ן נמצאים בתחילת הדרך של מגמת עלייה ויש להם עוד פער גדול להשלים."

GoldenB פועלת בהצלחה כבר עשר שנים בגרמניה, כאשר בשנים האחרונות עיקר פעילותה הוא במחוז נורד ריין וסטאליה, הנמצא במערב גרמניה וגובל בהולנד ובלגיה. במחוז כולו מתגוררים כ-17 וחצי מיליון תושבים, המהווים מעל 20% מאזרחי המדינה, והמחוז תורם את התרומה הגדולה ביותר לתמ"ג הגרמני כבר עשור ברציפות. בירת המחוז היא דיסלדורף, אחת הערים המבוססות והחזקות באירופה. החברה רוכשת נכסים בערים