



עליית המחירים במתחמי התחדשות עירונית, מוצדק או פסיכולוגי?

1 יזם נכנס למתחם - יוצאים פלאיירים
ופרסומים רבים במתחם.

2

מחירי הנדל"ן עולים לאחר המפגש הראשון עם היזם. המוכרים מקבלים "וודאות" למרות שאין שום דבר כרגע. ככל שהמתחם יותר ממורכז, כך האמונה של הוודאות בפרויקט עולה עבור הדיירים ותחושת "הערך" של הנכס עולה בעיניהם. יש תחושה של גיבוש ראשוני ודאגה שכולם יצאו כשידם על העליונה מול היזמים שבאים "לעשות קופה". עורכי הדין בתפקיד שומרי המשמר, או "שומרי התמורות".

3

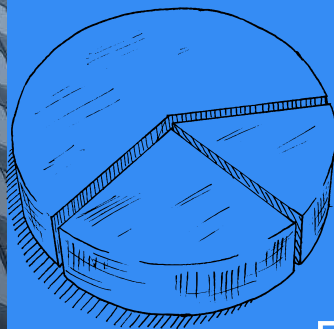
על פי מחקרים שביצענו - במתחמי התחדשות, המוכרים הרבה פחות גמישים במו"מ מפני שהם מאמינים בכל ליבם שהם מוכרים מוצר שאולי יצטערו שמכרו. רובם מוכרים שלא בלב שלם. התופעה ידועה בשמה כ "חרטת המכירה".



למה דירה במתחם התחדשות הפכה בשנים האחרונות לאחד מהמוצרים הכי מבוקשים?

משקיעים - משקיעים מחפשים 24/7 אפיקים שבהם יוכלו לדאוג לכספם הכי טוב. בהרבה מתחמי התחדשות משקיעים מגלגלים בינם לבין עצמם את הדירות, כשהאחד התייאש משכירות נמוכה שלא מכסה לו את המשכנתה, והאחר חושב רחוק, מאוד רחוק. בדרך כלל מגולם מרכיב הפוטנציאל במחיר הדירה.

1



זוגות צעירים שיש ברשותם תקציב מוגבל לרכישת נכס באזורי הביקוש רוכשים דירות במתחמי התחדשות עם חשיבה של "כשתהיה דירה חדשה אוכל להתגורר בה או למכור אותה ברווח משמעותי ולהתקדם לדירה שנרצה".

2

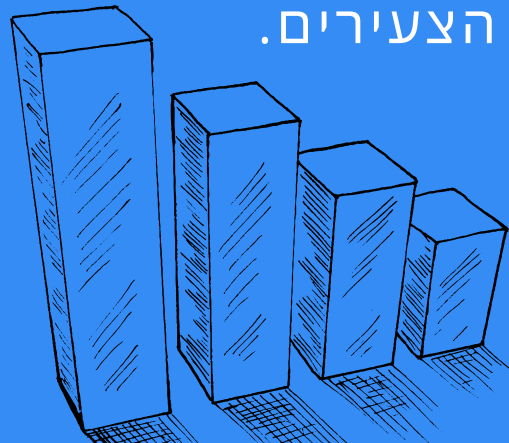


למה משקיעים זוגות צעירים נלחמים האחד בשני?

משקיעים זוגות צעירים הם שני פלחי שוק שהתקציבים שלהם מוגבלים לרוב, נכון לאותו שוק שהם פועלים. כמובן שתקציב מוגבל של משקיע בבת-ים הוא לא משקיע עם תקציב מוגבל בבאר שבע. "מוגבל" בבת-ים יהיה 1.3-1.4M לדירה במתחם התחדשות, לבין מוגבל בבאר שבע שיגיע עם 600K.

משקיעים הם לרוב קו אחד מתחת למשפרי הדיור, בדיוק כמו הזוגות הצעירים.

1



המגמה ברורה

אחוזים ניכרים מהכספים אותם משקיעים משקיעים בנכסים יעברו למתחמי התחדשות בעשור הקרוב. נראה שהמדינה התחילה לתת גז בגלל רעידות האדמה שפקדו אותנו בשנתיים האחרונות. אין ברירה, זו סכנת נפשות של ממש! בייחוד ליישובים הקרובים לשבר הסורי אפריקאי. הבאסה הגדולה? היישובים הקרובים לשבר "לא כלכליים" כך שרוב ההתחדשות מתרחשת בין גדרה לחדרה. עד שיפתרו את הפלונטר של "חוסר כלכליות בפריפרייה" יעבור כנראה עוד עשור, ויתחלפו עוד כמה ממשלות.

אז אם יש לכם תקציב מתאים, שווה לבחון השקעות במתחמי התחדשות באזורי ביקוש הקרובים לת"א, כי ההיסטוריה הקצרה איתם מלמדת שהם מגלמים רווחים נאים, אך יש לזכור שהשכירות לעתים לא מכסה את המשכנתה... עוד לא נולד השוכר שישלם על פוטנציאל עתידי של נכס, ולפעמים זה כאב ראש שלם בהכנות המתחם כך שזה אפילו פוגם באיכות חייו, בטח כשמדובר בתמ"א 38/1 (חיזוק).

צריכים לבחון עסקת התחדשות? רוצים לאתר עסקה?
דברו איתנו ונסייע. בקרוב באתר: www.broker-re.co.il

ים של הצלחה ושגשוג, **בן סולומון**

• מצגת זו היא למטרת לימוד בלבד, ולא מחליפה ייעוץ פרטני

