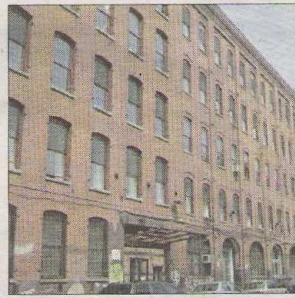


מקור ראשון

Friday, March 21, 2008

נדל"ן // שיר לביא

יש גם מרוויחים ממשבר הסאבפרייב



ירידות של 5% בלבד בשנה האחרונה. נכסים למכירה בברוקלין, ניו יורק

בשכונות החלשות יותר של ניו-יורק, ניתן לקנות מהבנקים דירות מעוקלות של לווים בעייתיים במחיר נמוך ב־30 אחוזים ממוחזר השוק, גם במנהטן יש הזדמנויות

שערו הנמוך של הדולר ואפקט משבר הסאבפרייב יצרו הזדמנויות נדל"ניות מעניינות בניו יורק.

בניגוד לערים אחרות בארה"ב, שספגו לאחרונה ירידות חדות במחירי הנדל"ן, ניו יורק מצליחה לשמור על יציבות יחסית. כלכלני כלל פיננסים בטוחה מציינים כי עליית המחירים באזור ניו יורק הגיעה לשיאה בשנת 2002, מוקדם משאר מדינות ארה"ב, ועמדה על 15% בלבד. בהתאמה, גם ירידות המחירים בשנה החולפת לא פגעו באזור באופן חריף ועמדו על 5% בממוצע, לעומת 15% במיאמי, 13% בלאס וגאס ו־12% בלוס אנג'לס. גם רמות המלאים במנהטן נמוכות יחסית, ועומדות על כ־2.1% לעומת כ־4.5% במדינות אחרות כמו פלורידה.

העוצמה היחסית שמפגין שוק הנדל"ן בניו יורק נובעת מהימצאותה של אוכלוסייה עם גב כלכלי חזק באזור, וכן משיעורי אבטלה ואינפלציה נמוכים מהממוצע הכלל הארצי. לדברי סם הסקל, בעל משרד השמאים HMS מברוקלין הפועל באזור ניו יורק, מחירי הנדל"ן בברוקלין עלו בשנת 2007 ב־4%, לעומת 8% בשנת 2006, אך נרשמה ירידה של 23% במספר העסקאות. במנהטן אף נרשמו עליות מחירים של 15% שכן לא מדובר באזור של לווים סאבפרייב.

הסקל מוסיף כי על אף העוצמה היחסית שמפגין שוק הנדל"ן בניו יורק, ניתן למצוא בה הזדמנויות השקעה מעניינות. הסקל אינו

השקעה מחייבת היכרות טובה עם השוק, ובמקרים רבים גם דורשת שכירת שירותים של חברה שתנהל את הנכס לאחר השכרתו, ביחוד בשכונות לווים סאבפרייב הנחשבות שכונות חלשות.

דמי ההיוון מופחתים במרכז בעוד כחודש

לאחרונה החליט מינהל מקרקעי ישראל אל להאריך את תוקפה של החלטה 737 עד לאפריל השנה. לפי ההחלטה חוכרי מגרשים ביישובים במרכז הארץ ישלמו למינהל דמי חכירה מהותיים מופחתים בשיעור של 66% מערך הקרקע, במקום שיעור דמי היוון של 91% שהיה נהוג עד נובמבר 2007.

לדברי אמנון פחימה, מנכ"ל חברת נופי בראשית, מדובר בחיסכון של עד 70,000 שקלים ברכישת מגרשים ביישובים אדרת ולוית. עבודות הפיתוח הושלמו בחלק ניכר מהמגרשים, ופתיחת הקטע הדרומי החדש לתנועה בכביש 6 שיפרה את גישת האזור למרכז הארץ.

פחימה מוסיף שקהל היעד ביישובים אדרת ולוית הוא ציבור דתי לאומי מכל רחבי הארץ המעוניין להתגורר בלב הטבע ולהמשיך לעבוד במרכז הארובני.

ראלים רבים הקונים דירת סטודיו של 2 חדרים בכ־650,000\$ ומשכירים אותה בכ־2,500\$. הזדמנויות נדל"ניות קיימות גם בשכונות מסוימות באזור ניו יורק, כמו למשל בברוקלין לין ובסטייטן איילנד המוזהות כשכונות לווים סאבפרייב. "אפשר לעשות עסקים טובים עם הבנקים", אומר הסקל. מדובר בבנקים שעיקר לוויה של לווים סאבפרייב וחייבים למוכר בתוך 30 יום במוזמן.

הבנקים נאלצים למכור את הדירות במחירים הנמוכים ב־15-12% ממחיר השוק, ולעיתים אף בדיסקאונט של 30% ומעלה. במקרים רבים מתארגנות קבוצות רכישה לקניית נכסים מהבנקים, שכן הבנקים מעדיפים לממש פרויקטים רבים בבת אחת.

כך למשל, לאחרונה קנתה קבוצת רכישה מאחד הבנקים 39 דירות בניו ג'רזי תמורת 5 מיליון דולר. מדובר בדירות שלפי ההערכות, לאורך שיפוצן שוייץ יגיע ל־10 מיליון דולר. לעתים קונים משקיעים פרטיים מהבנק מספר דירות בבניין ומשכירים אותן למקבלי קצבה מהממשלה (הקצ"ב) בה הממשלתית למובטלים היא כ־1,500 דולר לחודש לדירת 3 חדרים וכ־1,200 דולר לחודש לדירת 2 חדרים).

הסקל מדגיש שקניית דירות אלו לצורך

בטוח שהשוק הגיע לתחתית, אולם בראייה של שנתיים שלוש מדובר להערכתו בהזדמנות נאותה להשקעה טובה.

כך למשל, חולשת הדולר בעולם הפכה את מנהטן לזולה יותר מלונדון והיא מושכת אליה משקיעים זרים. הפרויקטים היוקרתיים החדשים מוצגים עליידי מתווכים אמריקנים באירופה וזוכים להצלחה רבה.

הסקל מוסיף כי בשכונות רבות מסביב למנהטן ניתן למצוא כיום הזדמנויות בפ"ר ורויקטים חדשים שנבנים למגורים ולמסחר. בעבר נמכרו רוב הדירות בפרויקטים החדשים כבר במהלך הבנייה. כיום, בשל ההאטה בשוק הנדל"ן והקושי לגייס משכנתאות, נרצח צדה מציאות חדשה שבה פרויקטים גמורים נותרים עם דירות שלא נמכרו.

רוב היוזמים מעדיפים שלא להוריד מחירי רים. חלקם משכירים את הדירות וחלקם נותנים תמריצים לקונים כמו למשל מפרט עשיר יותר.

לדברי הסקל, משקיעים שאינם זקוקים למימון בנקאי יכולים להשיג תשואה נאה שכן שוק השכירות באזור ניו יורק ממשיך להפגין עוצמה.

כך למשל, השכונה הצעירה והמתפתחת Williamsburg בברוקלין מושכת אליה ישר

העוצמה היחסית שמפגין שוק הנדל"ן בניו יורק נובעת מהימצאותה של אוכלוסייה עם גב כלכלי חזק באזור, וכן משיעורי אבטלה ואינפלציה נמוכים מהממוצע הכלל הארצי

לאחרונה קנתה קבוצת רכישה מאחד הבנקים 39 דירות בניו ג'רזי תמורת 5 מיליון דולר. מדובר בדירות שלפי ההערכות, לאורך שיפוצן שוייץ יגיע ל־10 מיליון דולר