

מגזין הבית של דיירי הסביונים

אי אפריקה ישראל מגורים

האאיוס



סביוני נתניה

הבניינים החדשים:
זה הזמן להצטרף

2

ירוק בעיניים. לגור
מול פרדסי השרון

3

ההשקעה משתלמת.
דירה כנכס מניב

4

הצטרף להצלחה הזדמנות אחרונה

בשפת האתלטיקה קוראים לזה "נכנסים לישראל האחרונה": סביוני נתניה היא אמנם לא תחרות ריצה (למרות שנתניה היא "עיר הספורט"...) - אבל המרוץ לסיומו של הפרויקט מתקרב במהירות לסיומו, ומותר הזדמנות אחרונה בפני מי שמבקש להצטרף להצלחה של שכונת המגורים מספר אחת בקרית השרון. במתחם החדש של סביוני נתניה נותרו כ-20 דירות אחרונות בבנייני סביון וניצן החדשים. למעלה מ-75% מהדירות בבניינים הללו כבר מכורות, שלא לדבר על שלושת הבניינים האחרים בשלב א' של המתחם החדש - בנייני כרכום, לוטם ומרגנית, שהמכירה בהם הסתיימה כבר לפני מספר חודשים. הדירות שנותרו בבנייני סביון וניצן הן בנות 4 ו-5 חדרים, ולצידן, פנטהאוז אחרון ומדהים הצופה לנוף ירוק. למי שיוזע להעריך איכות חיים - ולהחליט במהירות... מידע נוסף ממתין לכם בטל' **1-700-700-421**



צומח כאן בית ספר

מוסדות חינוך איכותיים ונגישים ליד הבית הם אחת הסיבות המרכזיות להצלחתה של שכונת מגורים. בסביוני נתניה נפתח בתחילת שנת הלימודים תש"ע בית הספר הממלכתי "תשרי" - בית ספר צומח שפתח שערו עם שלוש כיתות א' ועתיד לגדול ולהיבנות לקראת שנת הלימודים הבאה. בית הספר היסודי החדש שם דגש על איכות הסביבה והוא ממוקם ברח' תשרי 10, בסמוך למרכז המבקרים של אפריקה ישראל. כחלק מתנופת הפיתוח בסביוני נתניה נפתחו בה לאחרונה גני ילדים חדשים במבנה הממוקם אף הוא ברח' תשרי, ובעתיד מתוכננים לקום במתחם השכונה גם חטיבת ביניים ותיכון.

למה אין דירות לכניסה מיידית?

אחד הסימנים המעידים על פרויקט מוצלח למגורים, הוא שאין להשיג בו דירות חדשות לכניסה מיידית. פשוט מאוד, בפרויקט מבוקש הדירות אינן עומדות מוכנות לרוכשים אלא נחטפות כבר בשלבי השיווק הראשונים, כאשר הן עדיין "על הביר". זו הסיבה שבפרויקט מצליח כמו סביוני נתניה, הדירות שנותרו למכירה בבנייני סביון וניצן הן לא כלום בעוד כשנתיים. מי שקונה דירה כיום בסביוני נתניה מבין, שהעמיד מתחיל היום, כי מי שמחכה - מפסיד.

שכונת הדגל של השרון זה כאן



אין זה מקרה שסביוני נתניה נחשבת לשכונה המצליחה ביותר בקרית השרון: מדובר בשכונת הדגל של אפריקה ישראל מגורים באזור השרון, ובאחת משכונות הסביונים האיכותיות והמבוקשות ביותר בארץ. הביקוש הגבוה לדירות בסביוני נתניה, הן מצד משדרנים מתוך הפרויקט ומקרית השרון והן מתושבים המגיעים מבחוץ, תרם לא במעט להישג המרשים של אפריקה ישראל מגורים שרשמה שיא במכירות בשנה החולפת: בחודשים ינואר-דצמבר 2009 מכרה החברה 945 דירות בשכונות הסביונים שלה ברחבי הארץ.

ילדי הסביונים באהבה

נפגשים ב"נמשים" מועדון ילדים חדש ומאובזר נחנך בבניין דקל, הבניין האחרון שאוכלס בסביוני נתניה וחתם את אלוס השלב הראשון של השכונה, הכולל 280 דירות. מועדון "נמשים" נפתח להנאת הילדים וההורים באוקטובר 2009, והוא מהווה פתרון נפלא לבלילי שעות אחר הצהריים, בעיקר בימי החורף.

חדש: טיפת חלב עיריית נתניה החלה לאחרונה בהקמת סניף טיפת חלב הראשון בקרית השרון, לרווחתם של ההורים הרבים לתינוקות המתגוררים בשכונה. הסניף עתיד להוות שלב ראשון בתוך מתחם עתידי שילווה מרכז התפתחותי לגיל הרך וימוקם בתחומה של סביוני נתניה, בסמוך לבית הספר "תשרי".



ירוק בעיניים.

זו לא סיסמה,

זו מציאות!



סבא וסבתא של אילן היו ממייסדי אבן יהודה, פרדסנים גאים בימים שהתפוז הישראלי היה באמת "תפוח זהב". ההורים שלו עברו לעיר הגדולה עוד לפני שנולד ובה גדל, מול נוף ילדות של בנייני בטון אפורים. היום, כשהוא מביט מהמרפסת המרווחת שלו אל הנוף הפתוח של פרדסי כפר נטר ושדות השרון, הנשקף למלוא האופק וממלא את העיניים והלב, אילן מרגיש סוג של סגירת מעגל - אם לא לחיות בכפר, לפחות לספוג את "הירוק בעיניים" ולהרגיש כמו באותם ימים של ארץ ישראל הישנה והטובה. זהו

אולי סוד קסמה העיקרי של סביוני נתניה: המיקום המופלא שלה, בחלק הדרומי של קרית השרון ומול הנוף הכפרי הפתוח והירוק. האיכויות האחרות של השכונה הן כמעט מובנות מאליהן, כאשר מדובר במותג מוכר כמו שכונות הסביונים של אפריקה ישראל מגורים - אבל נוף אמיתי שכזה הולך והופך כיום ליקר המציאות כאשר מדובר בשכונות עירוניות. ואכן, לא מעט מחקרים כבר בדקו ומצאו: המשפחה הישראלית מחפשת קודם כול נוף יפה מהמרפסת כשהיא בוחרת את הדירה החדשה שלה. בסביוני נתניה יש את זה, ובשפע. התחושה של "לגור בעיר, להביט לכפר", יחד עם הפארקים והריאות הירוקות שבתוך מתחם השכונה, יוצרת אפקט ירוק ומרגיע - אי של שלווה בלב ליבה של הארץ, קרוב לכל מקום ובמתחם מגורים איכותי (קרית השרון) הנחשב כיום לאחד המבוקשים בישראל כולה. ואם זה לא מקום לגדל בו ילדים - אז איפה כן?...

אחד מהשיקולים העיקריים של משפחה ישראלית המחפשת דירה הוא הנוף הנשקף מהמרפסת. סביוני נתניה מנצחת בנוק-אאוט, עם נוף ירוק של פרדסי כפר נטר ושדות מלוא העין

איך הפכה סביוני נתניה לגן עדן למשדרגים?

פני דירות ה-4 חדרים. ← גם בתכנון הפנימי של הדירות נעשו שינויים לניצול מרבי של השטח הקיים כמו הגדלת יחידת ההורים והקצאת מקום מוגדר לפינת אוכל - שיפורים קטנים וחשובים, שמאפשרים למשדרגים לקבל יותר באותה השקעה. ← באותה רוח נעשה שינוי גם במועדוני הילדים שבבנייני סביוני נתניה - מכיוון שלרוב המשדרגים ילדים גדולים יותר מאשר למשפחות צעירות המגיעות מן החוץ, מותאמים מועדוני הילדים לכני נוער מבחינת האבזור והציוד. ← ובמשפט אחד: גן עדן למשדרגים...

נתניה ולשפר את איכות החיים. ← הביקוש הגדול לדירות יד שנייה בסביוני נתניה מסייע למשדרגים למכור היטב את דירתם הנוכחית, בעוד שהמשכנתאות הנוחות המוצעות כיום מאפשרות לעבור בקלות יחסית מדירת 4 חדרים לדירת 5 חדרים או לפנטהאוז בסביוני נתניה - וליהנות מכל העולמות. ← באפ"י מגורים זיהו את המגמה וביצעו התאמות בפרויקט עבור משפרי הדיור מתוך השכונה. לדוגמה, שינוי בתמהיל הדירות בבנייני המתחם החדש של סביוני נתניה, לטובת הגדלת חלקן של הדירות הגדולות (5 חדרים) על

← הישראלים אוהבים לשרג - את הטלפון, את המחשב, את הרכב ומה לא - אבל יותר מכול קוסמת להם האפשרות לשרג לדירה חדשה באותו אזור מגורים. ← היתרונות ברורים: "עולים קומה" באיכות המגורים ונהנים מדירה חדשה ומרווחת מבלי לנתק את הילדים מהחברים ומבתי הספר, וכלי כל הטירחיה של מעבר דירה לאזור אחר. ← בסביוני נתניה, זרם המשדרגים כבר הפך לתופעה בפני עצמה. 50% מרוכשי הדירות הם משדרגים מקרית השרון, ויותר ממחציתם הם דיירים מהפרויקט עצמו שבחרו להישאר בסביוני



ההשקעה משתלמת



השקעה בנדל"ן למגורים מניבה תשואות יפות בסיכון נמוך יחסית, כך שאין פלא שזהו ערוץ השקעה מועדף על ידי ישראלים רבים. מה נכון לעשות וממה יש להיזהר בדרך לעסקה כזאת? לפניכם, 10 הדיברות לרכישת נכס מניב

מאת חיים לוי *
מומחה בהשקעות בנדל"ן מניב

בעוד שהמשבר העולמי עדיין ברקע, נראה כי ההשקעה בנדל"ן מניב בישראל "ניצחה" את כל אפיקי ההשקעה האחרים. מספר המשקיעים ה"זעירים", הרוכשים דירות להשכרה כהשקעה כלכלית - עולה בהתמדה בשנים האחרונות, ולא במקרה. אז איך עושים זאת נכון?

- 7. מימון ומינף** כאן מדובר באמת ב"כסף גדול", ולכן אל תתביישו לפנות למומחה בתחום. טעות של 5% או 10% בזיהוי נכון של מחיר נכס, שעלותו כחצי מיליון שקל, תנוע בין 25,000 ל-50,000 שקל. טעות בבחירת תמהיל המשכנתא הנכון יכול לעלות לנו הרבה יותר מכך. חשוב אפוא לבחור את התמהיל האופטימלי המגלם עלות מצרפית נמוכה, פיזור נכון בין אפיקים, מסלולים ותקופות, גמישות מרבית של ההלוואה כולה, וחשוב לא פחות, בדיקת ההלוואה בכל תקופת זמן ומחזור או שינוי הרכבה במידה שהדבר נדרש.
- 8. פיזור סיכון** גם אם ברשותנו הון שיסיפק לרכישת נכס יקר, לרוב נוכל להשיג תשואה גבוהה יותר דרך פיזור ההשקעה בכמה נכסים זולים באזורים שונים. בכך נקטין את הסיכון שיוכל לגבוע מירידה בביקושים, במחירי השכירות האזורית, במחירי הנכסים וכדומה. רכישת שני נכסים באזורים שונים מקטינה את הסיכון משמעותית בהשוואה לרכישת נכס אחד.
- 9. תזרים מול רווחיות** התפיסה הרווחת היא שבכס שבו "השכירות משלמת את המשכנתא" הוא נכס רווחי - ולהיפך. העובדה שהלוואת משכנתא ניתן לפרוס ל-25 שנה או לקצר ל-10 ואף ל-5 שנים, תוך הקטנה או הגדלה של ההחזר החודשי בהתאמה, מפריכה את הקביעה הזאת. המדד הטוב ביותר לבחינת כדאיות השקעה היא התשואה על ההון המושקע, היות שמדד זה מגלם בתוכו את כל הפרמטרים הכלכליים והמימוניים של העסקה.
- 10. עיתוי** "אל תחכה - הזמן לפעול אף פעם לא יהיה מושלם", אמר נפוליאון בונפרטה. "אנו לפני תקופת מיתון", "המחירים כיום יקרים", "הביקושים נמוכים" - באמתחתנו אמרות אינספור המצדיקות את דחיית ביצוע ההשקעה. כמוכן שאין לרכוש "בכל מחיר" אם הצפי האזורי הוא לירידת מחירים, אך מנגד, לרוב יהיו משתנים נוספים שיאזנו קביעה זו ויצביעו על כדאיות ההשקעה: מחיר הכסף, ביקושים לשכירות, הדדמוניות וכדומה. כיום, כאשר ניתן למצוא נכסים אטרקטיביים ושיעור הריבית נמוך, הכדאיות רק עולה. בהצלחה.

- 1. תכנון פיננסי** חשוב מאוד לתכנן מראש את מאפייני העסקה: יעדים ומטרות, הון עצמי, מינוף, החזר הלוואות, תקבול צפוי, תשואה מתקבלת על הנכס ועוד. תכנון נכון ימנע טעויות, יעזור לגבש את פרופיל הנכס הנדרש ולבחור את ההשקעה האופטימלית עבורנו.
- 2. פרופיל הנכס** לרוב, נכסים יקרים יניבו תשואות נמוכות מנכסים זולים. מאידך, נכסים יקרים משביחים את ערכם בערכים מוחלטים גבוהים יותר מאלו הזולים. מהי השקעה כדאית יותר? אם אנו צופים עליית מחירים בשנים הקרובות, טוב נעשה אם נרכש על הגל ונרכוש נכסים שישביחו את ערכם באופן המרכזי. אם איננו בטוחים בנושא ההשכחה, יכול להיות שנחליט אסטרטגיית להשקיע בנכסים שיינוו את התשואה הגבוהה ביותר משכירות.
- 3. קהל היעד** יש לבחון היטב מהי אוכלוסיית היעד שלנו באזור המדובר: טעות בבחירת קהל היעד יכולה "לעלות" בנכס העומד ריק לאורך זמן, ללא שוכר. לדוגמה, אם באזור מתגוררת בעיקר אוכלוסייה מבוגרת, ברור שקניית דירת ארבעה חדרים בקומה שלישית ללא מעלית, או להבדיל בקומת קרקע ללא סורגים, עלולה לגרום ביקושים נמוכים.
- 4. אהבה ממבט ראשון** בכואנו לבחון נכס להשקעה, אנו בוחנים אותו לרוב במשקפיים סובייקטיביים - האם אנו היינו מוכנים לגור בו. כמוכן ששיקול זה מוטעה ביסודו, היות שלרוב אנו פונים לאוכלוסיות שונות מהפרופיל האישי שלנו. מומלץ לא "להתאהב בנכס" אלא לבחון אותו במשקפי השוכר שהגדרנו כקהל היעד.
- 5. מיקום** זהו אחד הפרמטרים המשפיעים ביותר על התשואה המתקבלת. חשוב שלא להתמקד ב"אזור הנוחות" ולהשקיע רק בעיר או באזור המוכרים לנו אישית; לא בהכרח אלו הם האזורים הכדאיים להשקעה. קניית דירה בנכס מניב צריכה להיות נקייה משיקולים זרים.
- 6. איתור וחיפוש** עיתונות כתובה, אינטרנט, מתווכים, פה לאזן, שילוט מרפסות, מאגרי מידע ועוד - יש לא מעט אפשרויות לאיתור נכס רצוי. איזו דרך מועדפת? ובכן, כל האמצעים גם יחד מהווים בסיס מידע מיטבי. זכרו שאמצעי החיפוש הזמין ביותר עבורנו הוא גם הזמין ביותר לאחרים, ושיש להשקיע זמן על מנת להגיע לנכסים האיכותיים ביותר.

לתגובות, לשאלות ולמידע מקיף אתם מוזמנים להיכנס לאתר www.REJ.co.il
* חיים לוי הוא בעל טור ב-THE MARKER, מרצה, יועץ ומחבר הספר "נדל"ן בגינס"

סביוני נתניה
בואו ליהנות מהמיקום הירוק ביותר באזור השרון
1-700-700-421

נותרה דירת גן אחרונה כל הקודם זוכה!

www.africa-israel.co.il

אזינוס