

מגזין הבית של דיירי הסביונים

א"אפריקה ישראל מגורים

# האאיוס



חדשות מגדלי הסביונים | גיליון 6 | פברואר 2010

## יהוד מגדלי הסביונים

2

איך חוסכים מיליון ש"ח בחמש דקות?

3

מיוהנסבורג ליהוד - ולמגדלי הסביונים

4

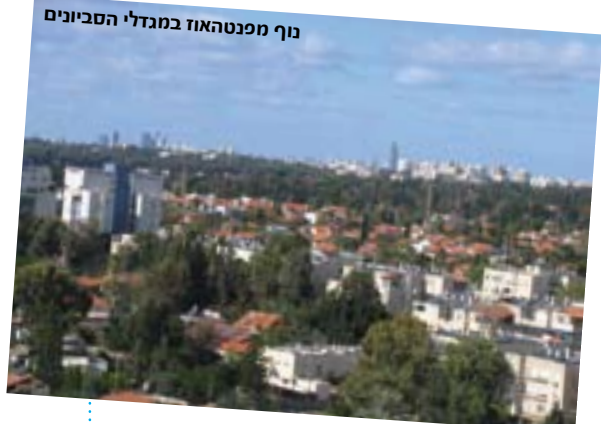
ההשקעה משתלמת. דירה כנכס מניב



בשיתוף

# מיליון שקלים בחמש דקות

קשה להאמין, אבל בתחומי בקעת אונו אפשר לקבל כיום את אותו מוצר בהפרש של כמיליון שקלים במחיר - אם רק בודקים ועושים בחירה מושכלת. יש רק מוצר אחד שעונה על ההשוואה המסקרנת הזאת: פנטהאוז במגדלי הסביונים ביהוד.



נוף מפנטהאוז במגדלי הסביונים

בדיקה פשוטה מגלה, שפנטהאוז במגדלי הסביונים עולה כיום כמיליון שקלים פחות לעומת פנטהאוז זהה בגודל ובמפרט הממוקם במרחק דקות נסיעה ספורות - בקרית אונו או בגני תקווה. מדובר בפנטהאוז בסטנדרט גבוה ובמפרט משודרג - דירת פאר לכל דבר ועניין, עם כל הפלוסים של ילגור גבוה מעל העיר - הנוף, הבריזה, השקט, הפרטיות ומרחב המחיה העצום. אין פלא שבמגדלי הסביונים נותר מספר מצומצם של פנטהאוזים, בבחינת "כלהקודם זוכה". מעבר ליתרונות המידיים, מי שמצויד ב"חוש ריח כלכלי" מזהה מייד את ההזדמנות לקנות נכס שמחירו צפוי רק לעלות - והרבה: יהוד נחשבת לעיר מתחדשת וצומחת, העומדת לפני "בום נדל"ני", שמחירי הדירות בה צפויים לעלות בשנים הקרובות בשיעור גבוה יותר מהממוצע הארצי. רק כדי לסבר את האוזן: במהלך שנת 2009 עלו מחירי הדירות הרגילות במגדלי הסביונים בשיעור של כ-15 אחוז. לפרטים נוספים פנו עוד היום לטל' 1-700-700-358



הלובי: סטנדרט גבוה כבר בכניסה

של פנטהאוזים, בבחינת "כלהקודם זוכה". מעבר ליתרונות המידיים, מי שמצויד ב"חוש ריח כלכלי" מזהה מייד את ההזדמנות לקנות נכס שמחירו צפוי רק לעלות - והרבה: יהוד נחשבת לעיר מתחדשת וצומחת, העומדת לפני "בום נדל"ני", שמחירי הדירות בה צפויים לעלות בשנים הקרובות בשיעור גבוה יותר מהממוצע הארצי. רק כדי לסבר את האוזן: במהלך שנת 2009 עלו מחירי הדירות הרגילות במגדלי הסביונים בשיעור של כ-15 אחוז. לפרטים נוספים פנו עוד היום לטל' 1-700-700-358

## הזדמנות אחרונה "לעלות על הרכבת"

רכבת ישראל אמנם לא הגיעה עדיין לבקעת אונו, אבל "רכבת ההצלחה" של מגדלי הסביונים כבר דוהרת כמה שנים - ועכשיו זו ההזדמנות האחרונה לעלות עליה. פרויקט היוקרה של אפריקה ישראל מגורים ושל מצלאוי מתקרב לישורת האחרונה, מה שאומר שכרגע מוצעות למכירה הדירות האחרונות בפרויקט. הביקוש הגבוה, המחירים האטרקטיביים והעובדה שביהוד כמעט ולא מוצעות כיום דירות חדשות למכירה, מציבים כיום את מגדלי הסביונים כאחד ממתחמי הסביונים הנמכרים ביותר של אפ"י מגורים: בפרויקט נותרו למכירה פחות מ-20 דירות מכל הסוגים, מתוך כ-280 דירות במתחם כולו. רוב הדירות שנותרו למכירה הן לכניסה במהלך שנת 2011 ובמיעוטן יימסרו מפתחות כבר במהלך שנה זו. רוצים לשמוע עוד? פנו למשרד המכירות באתר.

## כל הילדים חברי מועדון!



השם הרשמי הוא מועדון "נמשים". ההורים לילדים הקטנים קוראים לו "הגימבורי". הילדים אומרים בפשטות "המועדון". כך או כך, מועדון הילדים המאובזר והמצויד שבמגדלי הסביונים מהווה בשלוש השנים האחרונות אטרקציה לילדי המתחם, לאורחיהם ולהורים שנהנים מהפתרון האופטימלי והבטוח לתעסוקת אחר הצהריים לצעירים - בעיקר כאשר בחוץ קר וגשום, וחשוב לא פחות - עם משחקים כמו פעם, בלי מחשב וטלוויזיה... הילדים שבתמונה צולמו במועדון כבר לפני כשנתיים. אורי (כיום בן תשע) ומאי (כיום בת 12.5) עדיין נהנים מהמשחקה שבתוך הבניין, וההורים שלהם - ורד ויוסי דבוש, מוותיקי הדיירים במגדלי הסביונים - מעידים שזו אכן אחת הברקות של הפרויקט.

## בונים את העתיד ביהוד

5 סיבות עיקריות עושות את יהוד למקום שיותר ויותר משפחות צעירות בוחרות לחיות בו: < **המיקום המצוין.** רק 10 ק"מ מתל אביב, קרוב לנתב"ג ולמרכז הרפואי שיבא, בכנישות נוחה לצירי התנועה המרכזיים לירושלים, לצפון ולדרום, וכמעט בלי פקקים בדרך לעבודה ובחזרה. < **מערכת החינוך.** תיכון מקיף יהוד האיכותי, ופרויקט המצוינות שמינעו בעיר עמותת "חינוך לפסגות" וחברת ההיי-טק "מיקרו", הם רק חלק ממערכת החינוך המשובחת של יהוד. < **פוטנציאל תעסוקה.** אזור התעשייה המתקדם של יהוד-מונוסון הוא מהצומחים ביותר בארץ, ומאוכלס בחברות היי-טק וביוטכנולוגיה מובילות. האזור עתיד להפוך לפארק טכנולוגי ענק. < **פיתוח והתחדשות.** "תוכנית לוגנו" עומדת לשנות את לב יהוד לכלי הכר, עם רשת של פארקים, פרויקטים יוקרתיים ומתחמי מדרחוב, בתי קפה ובוטיקים כמו בעיירה אירופאית. < **עדיין משתלם.** יהוד מציעה עדיין רמת מחירים אטרקטיבית - עם דגש על ה"עדיין". המחירים כבר עולים - ולא ירחק היום שהם ידביקו את רמת מחירי הנדל"ן הכללית.



להרגיש בשמים. מגדלי הסביונים



אורי גלגור חזר לישראל אחרי יותר מ-40 שנה בדרום אפריקה, ובחר במגדלי הסביונים כמקום מגורים לו ולמשפחתו וכיעד להשקעה כלכלית. "הקומפלקס הזה הוא קלף מנצח", הוא אומר. מאפריקה לישראל - בעזרת אפריקה ישראל



# להשקיע ולהשתקע

## במגדלי הסביונים



זה המקום לחיות בו. ב-68' עברתי לדרום אפריקה עם ילדה בת ארבע ו-50 דולר בכיס, ואחרי ארבעים שנה מצאתי את עצמי עם קצת יותר כסף ועם השאלה מה הלאה."

### כרטיס one-way

ביום שבו סיים למכור את עסקיו בדרום אפריקה קנה אורי גלגור כרטיס טיסה one-way לישראל. "עברתי לפנטהאוז, וראיתי שמרימים עוד בניין במגדלי הסביונים ושהוא יסתיר לי קצת את הנוף. אמרתי לעצמי שאם כבר יש דירה מולי, שהיא תהיה שלי... קניתי אותה ואחר כך שכנעתי את אחד הבנים, שחיים בקייפטאון, לקנות גם כן דירה כאן במתחם - אני מאמין שכל יהודי בעולם צריך שתהיה לו נחלה בישראל". עכשיו, אורי מרגיש שוב בבית. "חידשתי קשרים עם חבריי ילדות, אני מבלה ונהנה מהחיים, והכי חשוב - גר ליד הנכדים. חזרתי הביתה". כאשר הוא שעשה את הנונו בתחום הנדל"ן למגורים, אומר ש"יהוד היא מקום נהדר", שווה להקשיב. "זהו גם מקום טוב לגור בו וגם השקעה כלכלית טובה", הוא מסביר, "קומפלקס כמו מגדלי הסביונים הוא מכל הבחינות קלף מנצח".

ושלישית. המהפך השלטוני שעבר על המדינה ונהירת האוכלוסייה השחורה למרכז העיר גרמו למעבר אוכלוסייה לבנה ומוסדות מרכזיים אל הפרברים הצפוניים, כך שבבת אחת זינקו מעלה הביקושים לדירות במתחם שבו השקיע: "יצא ביננו - שלוש הדירות שלי נהיו בליבת אזור המסחר הכי מבוקש. בעשר השנים האחרונות קניתי די הרבה דירות במתחם הזה, מה שהוכיח עצמו".

### "תחושת בטן טובה"

בינתיים, שלושת ילדיו של אורי גדלו, והבת רובית חזרה לארץ והתגוררה עם שלושת ילדיה בדירה שכורה ביהוד. "החלטתי לקנות לה דירה בארץ", משחזר אורי, "באחד מביקוריי אצל הנכדים ביהוד ראיתי צריף ולידו בור ענק, טרקטור ומשרד. נכנסתי. רק התחילו את הפרויקט, בקושי היו שרטוטים. לא ידעתי בדיוק מי זו אפריקה ישראל, אבל הייתה לי תחושת בטן טובה. קניתי לבתי דירה במגדלי הסביונים". בכל ביקור בארץ הוא הגיע לראות את התקדמות הבנייה, ועד מהרה השתכנע לרכוש פנטהאוז בפרויקט. "חשבתי עליו כהשקעה, אבל באחד מביקוריי טיפסתי לראות את הנוף ואמרתי לעצמי: וואלה,

התופעה כבר מוכרת: הורים מבוגרים עוברים למגדלי הסביונים אחרי ילדיהם ובאים לגור ליד הנכדים. ועדיין, לא כל משפחה קונה במגדלי הסביונים ארבע דירות - ולא כל אחד בוחר להתחיל פרק חיים חדש אחרי 41 שנים בגלות.

הסיפור המיוחד הזה שייך לאורי גלגור, שבגיל 73 החליט לחזור ארצה אחרי שחי רוב שנותיו בדרום אפריקה ועשה בה חיל בעסקים. אנו פוגשים בו חמישה חודשים בלבד לאחר שנחת בארץ, והפעם באופן סופי. בסלון דירת הפנטהאוז המרווחת שלו במגדלי הסביונים הוא מגולל בפנינו סיפור חיים מרתק, שמוסר השכל בסופו: גם אחרי עשרות שנים בבית פרטי מפורסם עם בריכה, מגרשי טניס ומשרתים, הכי טוב בישראל - וביהוד...

### נכנס לנדל"ן במקרה

הוא נולד וגדל ברמת גן, עבד באל על כאיש טכני, וב-1968 היגר יחד עם רעייתו, ילידת דרום אפריקה, אל דרום היבשת השחורה. "פתחת ביוהנסבורג עסק בתחום האספקה הטכנית, שצמח עם השנים לשני בתי מסחר מצליחים", אורי מספר, "לנדל"ן נכנסתי לפני כ-15 שנה ממש במקרה. ישבתי במסעדה עם חברים, מולנו התנהל הפנינג מכירות לקומפלקס דירות חדש. היו בלונים ורעש, אז גמרנו לאכול והלכנו לראות". הוא קנה דירת שלושה חדרים וחצי להשקעה, ראה כי טוב וקנה דירה שנייה

**"ב-68' עברתי לדרום אפריקה עם 50 דולר בכיס, ואחרי 40 שנה מצאתי את עצמי עם קצת יותר כסף ועם השאלה מה הלאה"**

**"אמרתי לעצמי שאם כבר יש דירה מולי, שהיא תהיה שלי... אני מאמין שכל יהודי בעולם צריך שתהיה לו נחלה בישראל"**

# 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?

**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 המרבי. אם איננו בטוחים בנושא ההשכחה, יכול להיות שנחליט אסטרטגיית להשקיע בנכסים שיינו 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** כבואנו לבחון נכס להשקעה, אנו בוחנים אותו לרוב במשקפיים סובייקטיביים - האם אנו היינו מוכנים לגור בו. כמוכן ששקול 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 לאוזן, 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.

**7. מימון ומינוף** 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 הלוואה כולה, וחשוב לא פחות, בדיקת הלוואה בכל תקופת זמן ומחזור או שינוי הרכבה במידה שהדבר נדרש.

**8. פיזור סיכון** גם אם ברשותנו הון שסיפיק לרכישת נכס יקר, לרוב נוכל להשיג תשואה גבוהה יותר דרך פיזור ההשקעה בכמה נכסים זולים באזורים שונים. בכך נקטין את הסיכון שיכול לנבוע מרידה 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 שנכס 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 החזר 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 אין-ספור 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, הזדמנויות וכדומה. כיום, כאשר ניתן למצוא נכסים אטרקטיביים ושיעור הריבית נמוך, הכדאיות רק עולה. בהצלחה.

לתגובות, לשאלות ולמידע מקיף אתם מוזמנים להיכנס לאתר [www.REJ.co.il](http://www.REJ.co.il)

\* **חיים לוי** הוא בעל טור ב-THE MARKER, מרצה, יועץ ומחבר הספר "נדל"ן בג'ינס"

# עסוקים?

## בימי ג' משרדי המכירות שלנו

### פתוחים עד 21:00

ימי ג'

פתוח עד  
21:00

\*3393

אפריקה ישראל מגורים