

מגזין הבית של דיירי הסביונים

אי אפריקה ישראל מגורים

האיים



חדשות סביוני ים | גיליון 3 | פברואר 2010

קרית ים
סביוניים

נעכשין

הצעה מיוחדת רק
לתושבי מוצקין!

פרטים בנב העיתון

שיכון ובינוי
מקבוצת אריסון
דלitz

בשיתוף

עקב הביקוש: בניין ברוש יוצא לשיווק



תחילת שיווקו של בניין ארז החדש והמפואר בסביוני ים הזניקה את הביקושים בפרויקט: דירות היוקרה בסביוני ים נחשבות כיום לעסקה הנדל"נית הטובה ביותר באזור.

בעקבות הביקוש הרב ומכירת יותר ממחצית הדירות בבניין ארז, הוקדמה תחילת שיווקו של בניין ברוש, שמכירת הדירות בו יצאה בימים אלו לדרך. צמד הבניינים החדש מעלה במדרגה שלמה את הסטנדרט בשכונה ומעניק למאה משפחות בלבד הזדמנות יוצאת דופן לשדרוג איכות המגורים. מדובר בצמד בניינים הנבנים בסטנדרט הגבוה ביותר בקריות: מפרט עשיר במיוחד ורמת גימור בדומה לבנייני פאר במרכז הארץ, תכנון אדריכלי משובח ומיקום מעולה מול הפארק. היצע הדירות (רק שלוש בכל קומה) כולל דירות 4 חדרים ו-5 חדרים, דירות גן, ולראשונה בסביוני ים גם דירות 4.5 חדרים. למידע נוסף

חייגו **1-700-50-50-25**

ערך הדירות עולה - המחירים עדיין אטרקטיביים

איכות נוספות באזור - בעוד שמבחינת איכות הבנייה, מפרט הדירות וחזות השכונה סביוני ים נמצאת כיום בשורה אחת עם שכונות המגורים היפות ביותר בצפון. הציבור, מסתבר, לא אדיש ליתרונות הללו. לראיה, בסביוני ים אין כלל דירות לכניסה מיידית - כולם קונים "על הנייר" ויודעים היטב מדוע...

בדיקה פשוטה של מחירי הדירות בסביוני ים מגלה כי במהלך שנת 2009 חלה בה עליית מחירים ממוצעת של 10% ויותר. מה שמעניין הוא, שרמת המחירים בפרויקט נמוכה עדיין משכונות יוקרה אחרות בקריות. דירת 5 חדרים בסביוני ים תעלה לכם כיום כ-200 אלף שקלים פחות מאשר דירה זזה בנווה גנים ובשכונות

הטופ של ליגת העל

כדי להבין מהו סטנדרט צפון תל אביב, צריך לראות את רשימת הספקים בסביוני ים: בתחום המטבחים - סמל וסמגל, בקרמיקה - ננב וטופולינסקי, וזוהי רק תחילת הרשימה.

למה סביוני ים



- תכנון קפדני ופונקציונאלי, סטנדרט בנייה גבוה ומפרט עשיר.
- בניין בתכנון ייחודי עם לובי מפואר בעיצוב אדריכלי.
- צמוד לפארק גדול, מרכז מסחרי וגן ילדים.
- מועדון ילדים ממוזג ומאובזר על פי מיטב המסורת של אפ"י מגורים.
- מגוון רחב של דירות 4, 4.5 ו-5 חדרים, כולל דירות גן.
- סביבת מגורים מושקעת ומטופחת - "קרית בתוך קריה".

לפרטים חייגו עוד היום **1-700-50-50-25**

לראשונה בסביוני ים: מועדוני הילדים של אפ"י

בנייני ארז וברוש החדשים מביאים לסביוני ים לא רק תכנון וסטנדרט ברמה חדשה, אלא גם את מועדוני הילדים המצליחים משכונות הסביונים המובילות של אפריקה ישראל מגורים. מועדון "נמשים" הוא חדר גיימבורי ומשחקים מאובזר, ממוזג ומצויד לעילא, באולם מיוחד שהחברה מקצה לצורך כך בקומת הלובי. בכל הפרויקטים האחרים שבהם מיושם הקונספט הזה, ההורים תמימי דעים: מדובר בפתרון נלא לבילוי של אחר צהריים עם הילדים בעיקר בימי הקיץ החמים ובימות החורף הגשומים - וגם מקום מצוין ל"גיבוש הורים"...



צולם במגדלי הסביונים ביהוד



מדברים על צמצום פערים בין תל אביב והפריפריה? סביוני ים היא דוגמה מצוינת. השקתם של בנייני ארז וברוש מסמנת סטנדרט חדש, לא רק בשכונת הסביונים המצליחה של הצפון אלא בקריות בכלל. השילוב בין מגורי יוקרה לסביבה המוכרת והאהובה, עם נוף הים מצד אחד והרי הגליל מהצד השני, והכול באווירה של קהילה משפחתית, מציב את סביוני ים כמוקד משיכה מספר אחת למשפחות צעירות מהאזור כולו



סביוני ים.

שכונה שהיא מותג

עבור משפחות צעירות ואוכלוסיות חזקות מכל רחבי הקריות. הסיבה פשוטה: איכות חיים גבוהה שרק הולכת ומשתבחת, בצד רמת מחירים הנחשבת עדיין אטרקטיבית - עם דגש על המילה "עדיין".

כבר לא פריפריה

בנייני ארז וברוש החדשים - קומפלקס המגורים המפואר ביותר כיום בקריות - מהווים נקודת ציון משמעותית בסביוני ים. "אחרי עליית מדרגה כזאת, לא חוזרים אחורה", אומר מנהל האזור באפ"י מגורים, דרור אבן חן, "מעתה ואילך תכלול סביוני ים אך ורק בנייה של בנייני פאר בסטנדרט של מתחמי המגורים המצליחים של תל אביב והמרכז". איך אמרנו? צמצום הפערים בין מרכז הארץ והפריפריה עושה עוד צעד ענק קדימה.

הקרקע תחת המושג "פריפריה". אין ספק שניתן היה למקם אותה בקלות בכל סביבת יוקרה במרכז הארץ, אבל בינו - מי מוכן להחליף את קו החוף של הקריות, את הנוף הפתוח לים מצד אחד ולהרי הגליל מצד שני, את השלווה של הסביבה ואת האווירה המשפחתית המיוחדת של האזור?

תכנון רחב אופקים

לא במקרה הפכה סביוני ים לשכונת המגורים המדוברת והמבוקשת ביותר בקריות. שכונה אינה הופכת כך סתם למותג: מצד אחד, זו תוצאה של תכנון רחב אופקים שיצר שכונה פרטית, ירוקה, מטופחת וקרובה לכל מקום - ומהצד השני, תוצאה של איכות אנושית גבוהה המאפיינת את הפרויקט. עם השקת השינוק בבנייני ארז וברוש החדשים, נהנית סביוני ים מתנופת ביקוש עצומה והופכת למוקד משיכה

קרית בתוך קריה

המרחק בין צפון תל אביב לקריות מעולם לא היה קצר יותר: סביוני ים הולכת ומחזקת את מקומה כשכונה ממותגת, בדומה לשכונות יוקרה מובילות בתל אביב ובאזור המרכז.

לא מדובר רק על התכנון, רק על הגיבון, או רק על הבניינים החדשים והמפוארים - אלא בחשיבה הכוללת, היוצרת שכונה שהיא "קרית בתוך קריה" - מעין אי של איכות חיים המתפקד כמיני-עיר בפני עצמה. כאן נכנסת לתמונה התפישה המובילה של אפ"י מגורים בהקמת שכונות הסביונים, היוצרת שלם שהוא גדול מסכום חלקיו. סביוני ים היא בדיוק כזו - שכונה סינרגית, השומטת את

סביוני ים היא שלם הגדול מסכום חלקיו - שכונה סינרגית השומטת את הקרקע מהמושג "פריפריה"



פרויקט שחבל-על-הזמן

מה זה "פרויקט בנייה בקצב גבוה"? זהו פרויקט שהבנייה מתקדמת בו במהירות, שכמעט ואין בו יום ללא דירות שנמכרות ושמיסירת המפתחות בו מתבצעת כמעט תמיד לפני המועד המקורי. התיאור הזה הולם במדויק את סביוני ים, אחת משכונות המגורים המבוקשות ביותר בקריות ובצפון כולו. אחת התופעות הבולטות בסביוני ים היא ההקדמה המתמשכת באכלוס הבניינים. בבניין האחרון שאוכלס, לדוגמה, נמסרו מפתחות באוגוסט 2009 במקום בדצמבר 2009. מיותר לומר עד כמה הקדמה כזאת יכולה להיות משמעותית לדיירים, בעיקר להורים המבקשים לסיים את המעבר לפני תחילת שנת הלימודים. אחת הסיבות לקצב הבנייה המואץ נובעת מההתקשרות עם קבלן ביצוע חדש, הבונה את השלב הנוכחי בסביוני ים - חברת גראווי, המתמחה בהקמת בנייני פאר במרכז הארץ ומגיעה לראשונה לקריות.

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, נמישות 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 שיכול לבזבז 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 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 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 אין-ספור המצדיקות את דחיית ביצוע ההשקעה. כמובן 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, הדדמנויות 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 ונרכש נכסים ששיבחו את ערכם באופן המרבי. אם איננו בטוחים בנושא ההשכחה, יכול להיות שנחליט אסטרטגיית להשקיע בנכסים שייבאו 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 שקביית דירת ארבעה חדרים בקומה שלישית ללא מעלית, או להבדיל בקומת קרקע ללא סורגים, עלולה לגרום ביקושים נמוכים.

4. אהבה ממבט ראשון

בכווננו לבחון נכס להשקעה, אנו בוחנים אותו לרוב במשקפיים סובייקטיביים - האם אנו היינו מוכנים לגור בו. כמובן 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 הנחות" ולהשקיע רק בעיר או באזור המוכרים לנו אישית; לא בהכרח אלו הם האזורים הכדאיים להשקעה. קביית דירה נכנס 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.

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"



רוכשים דירה בסביוני'ים

ומקבלים חבילת מכשירי חשמל: טלוויזיית LCD 42", מערכת קולנוע ביתי, מזגן מיני מרכזי, מקרר, תנור, כיריים, קולט אדים, מכונת כביסה, מדיח כלים, מייבש כביסה ומיקרוגל. הכל עלינו!!*

1-700-50-50-25

אפריקה ישראל | AFI



www.africa-israel.co.il

* בכפוף לתקנון המבצע. המבצע בין התאריכים 10.2-7.3.10, אין כפל מבצעים.