



נדל"ן // שוק השכירות

דירה או משרד: מהי אופציית ההשקעה הטובה ביותר?

איזו השקעה תביא תשואה גבוהה יותר, מה יותר קל לקנות ומה דורשת כל אפשרות מהמשקיע במהלך הזמן? להשקעות במשרד או בנדל"ן למגורים יתרונות וחסרונות שונים

תגיות: דירות להשקעה, משרדים



שימי מלכה

יום שני, 07 באוקטובר 2019, 10:39

3 שיתף f שתף



בניין משרדים (הדמייה: יח"צ)

בשנים האחרונות הפך תחום הנדל"ן ליותר מסתם שוק לקניית בתים למגורים. העלייה ברמת ההכנסה ליעדים



ירידה במכירת דירות באוגוסט; 40% מהעסקאות - דירות חדשות

לכתבה המלאה



1. התשואות

התשואה על ההשקעה מתייחסת ליחס שבין העלות של הנכס לבין השכירות החודשית עליו. לכן ברור שככל שהמחיר למ"ר יורד ומחיר השכירות למ"ר עולה, כך התשואה גבוהה יותר. בדירות מגורים, לרב הדבר מתאפשר בערים בהן עוד לא נרשמה עליית מחירים משמעותית, לצד ביקוש גבוה וקבוע לשכירות - למשל מצד סטודנטים. דוגמה לכך היא נשר: במקומות כאלה, התשואה יכולה להגיע לכ-5%, אך במרבית הדירות למגורים התשואה הממוצעת הינה כ-3%.

באופן יחסי, התשואה המתקבלת ממשרדים גבוהה יותר מתשואה של דירה, כאשר בתחום המסחרי אפשר להגיע לתשואה של כ-7% על ההשקעה. בתחום המשרדים ישנן מספר אפשרויות רכישה, כאשר לעיתים המשקיע ירכוש חלק ממשרד גדול, ולעיתים ירכוש לבדו משרד קטן יותר. לדוגמה, בפארק המדע בנס ציונה מחירי ההשכרה המקובלים עומדים על כ-65 שקל למ"ר, ובתחשיב זה התשואה המתקבלת עומדת על כ-7.2%.

עוד בוואלה! NEWS

- ◀ יוזמה בקריית ביאליק: בדיקה כלכלית של יזמי תמ"א 38
- ◀ בשל סערת ההנפקה: פיילוט המגורים של WeWork נעצר
- ◀ שרת השיכון תודיע על הארכת תוקף תמ"א 38 ב-3 שנים
- ◀ לרזות עם הדיאטה שנבחרה 8 שנים ברציפות לטובה בעולם תוכן מקודם

2. אפשרויות המימון

אפשרויות המימון בדירות להשקעה, דומות לאפשרויות הקיימות ברכישת דירת מגורים, אלא שהיקף המשכנתא שניתן לקחת נמוך יותר. אם בדירה ראשונה ניתן לקבל עד 75% הלוואה משווי הדירה, בדירה שנייה או שלישית (להשקעה) ניתן לקבל רק עד 50% הלוואה מהשווי של הדירה. כלומר, עבור נכס ב-2 מיליון שקל, נדרש הקונה להביא הון עצמי של מיליון שקל. כמובן שהמשקיע יכול להגדיל את ההון העצמי שלו - ולהסתפק בשיעור משכנתא נמוך יותר - על ידי הלוואה מהבנק או משכון הנכס שבבעלותו (גם אם יש משכנתא על הנכס). משך זמן ההחזר של משכנתא למגורים בנכסים הללו עומד על כ-25 שנה.

בנכסים מסחריים, היקף המשכנתא שניתן לקבל הוא בדרך כלל עד 80%, ובמקרים חריגים אפילו עד 100%, כלומר בנכס של 2 מיליון שקל יידרש המשקיע להון עצמי של כ-400 אלף שקל. משך זמן ההחזר של משכנתא לנכסים מסחריים עומד על כ-12 שנה.



מס רכישה בדירה למגורים עולה במדרגות, ותלוי בעיקר במספר הדירות בבעלות הרוכש. כאשר מדובר בדירה להשקעה (קרי, דירה שנייה ולא הדירה הראשונה של הרוכש), מס הרכישה עומד על 8% משווי הנכס, כלומר בנכס של 2 מיליון שקל, מס הרכישה יסתכם ב-160,000 שקל.

ההוצאות על השקעה בנדל"ן משרדים מוכרות ממס, מזכות בנקודות זכות ויש עליהן החזרים בחישוב מס. ברכישת משרד, מס הרכישה עומד על כ-6% - כלומר כ-120,000 שקל על נכס של 2 מיליון. כמו כן, אם נכס עלה מיליון שקלים והתשואה המתקבלת ממנו היא כ-7%, אזי בערך 25-30 אלף שקל פטורים ממס.



לא תמי קל למצוא שוגכר לדירה במהירות(צילום: shutterstock)

4. עלויות אחזקה והתנהלות שוטפת

השוק מוצף היום במשרדים להשקעה, אבל מאוד חשוב להבין שרכישה וניהול של משרד שונה מאוד מרכישה וניהול של דירה

כיום מרבית הדירות להשקעה מושכרות ומנוהלות על ידי בעל הבית, והעלות של האחזקה תלויה בעיקר במצב הנכס ובמידת השמירה עליו על ידי השוכרים, לכן כשמשווים בין כדאיות של דירה חדשה להשקעה או דירה יד שנייה להשקעה, כדאי להביא בחשבון שהצורך בתחזוקה שוטפת ויקרה קטן ככל שהדירה חדשה יותר. ככלל, עלות האחזקה אינה קבועה, אך בדירה חדשה אחריות הקבלן לפי חוק המכר מבטחת, ובדירות ישנות זה עלויות התיקונים של חשמל, אינסטלציה ועוד יכולות לנוע בין אפס לאלפי שקלים בשנה.



נדל"ן

ספק שדירה בדרום תל אביב למשל תושכר מהר יותר מאשר בבאר יעקב, בשל הביקוש הרב וההיצע המוגבל יותר.

השוק מוצף היום במשרדים להשקעה, אבל מאוד חשוב להבין שרכישה וניהול של משרד שונה מאוד מרכישה וניהול של דירה, שכן להתעסק עם דיירים זה לא כמו להתעסק עם חברות ועורכי דין, שהם מנסתם הרבה יותר מתוחכמים. היתרון הוא שכמעט בכל נכס מסחרי יש חברת ניהול שאחראית על התחזוקה השוטפת של הנכס, והתשלום החודשי שנע בין 15 ל-25 שקל למ"ר, משולם בדרך כלל על ידי השוכר. עם זאת, השוק המסחרי יותר תנודתי משוק המגורים, ולכן ישנו הסיכון של משך הזמן בו הנכס יעמוד ריק - כמובן שגם במקרה זה מציאת שוכר מחליף תלויה בעיקר באטרקטיביות של המתחם.

5. מה הכי מתאים למי?

חשוב מאוד להבין שאין בנדל"ן מסלול השקעה אחד שהוא בהכרח נכון ומתאים לכולם, והחוכמה היא לדעת להתאים את ההשקעה, על כל מאפייניה, למשקיע. למשל, על אף שבברור התשואה על השקעה במשרד גבוהה יותר מזו שעל דירה, לא הייתי ממליץ לכולם לרוץ ולהשקיע דווקא במשרדים. העובדה שהשוק תנודתי יותר, ושהשיווק של משרד קצת יותר מורכב מהשיווק של דירה (פונים לחברות ולא לאנשים), כדאי לבחון בצורה מושכלת אם זה מתאים לכם. אדם שלא מעוניין בסיכון ולא רוצה להתעסק יותר מדי עם הנכס, יעדיף כנראה לרכוש דירה להשקעה, לקבל תשואה קצת יותר נמוכה אבל להיות בראש 'שקט' יותר.

אל מול זאת, משקיעים מתוחכמים, למשל עורכי דין, רואי חשבון ואנשי עסקים, שיש להם ניסיון בהשקעות נדל"ן מגוונות, יתאימו יותר לשוק המשרדים. אפילו משקיעים צעירים יחסית, שלא אכפת להם לקחת קצת יותר סיכון, ובעיקר רוצים ליהנות מההשקעה של הון עצמי נמוך לצד תשואות גבוהות. עוד סגמנט מעניין שרואים לאחרונה של משקיעים במשרדים הם החברות עצמן, שבמקום לשלם את השכירות החודשית על הנכס, בוחרות לרכוש אותו ולשלם את המשכנתא.

הכותב הוא סמנכ"ל שיווק ומכירות בקבוצת יובלים, המקימה אלפי יח"ד למגורים ועשרות אלפי מ"ר של משרדים ומסחר בתל אביב, רעננה, רמת השרון, נס ציונה, אשדוד ואילת.

3 שתף