

## השקעות בנדל"ן



פרויקט גרנד אביסרור בכאר שבע הדמיה: וויפוינט

# בונים על הדרום

נתוני משרד השיכון מראים כי אחוז המשקיעים בבאר שבע ובאשקלון גבוה מהממוצע הארצי. יורם אביסרור סמנכ"ל חברת אביסרור משה ובניו, האחראית להקמתם של פרויקטים רבים בערים אלו, מסביר מה מושך את הרוכשים לאיזורים אלו | נעם גל

נתונים הממוקמים מעל הממוצע הארצי שעומד על 25.9%.

"באשקלון אנו מזהים שמחירי הדיור הזולים יחסית בהשוואה לאשדוד מביאים הרבה מאוד משקיעים לעיר שעוברת אף היא תנופת פיתוח. למעשה היקף התחלות הבניה בה גבוה בהרבה מאשדוד השכנה. משקיעי נדל"ן זיהו את הפוטנציאל לרכוש דירות במחירים יחסית סבירים, כדי ליהנות מהרווח או מהתשואה בהמשך", מציין אביסרור שחברתו מקימה באשקלון 2 פרויקטי מגורים - פרויקט אביסרור באגמים - מתחם מגורים הכולל 188 יחידות דיור ופרויקט אביסרור על המים בשכונת אגמים הכולל 92 יחידות דיור על פני 6 בנייני בוטיק ועוד 32 יחידות דיור על פני בניין בן 9 קומות.

לטענת אביסרור משקיעי הנדל"ן מזהים פוטנציאל בין אם על ידי רכישה של דירות במחירי זולים ובין אם על ידי רכישה של דירות באזורי ביקוש כדי ליהנות מתשואה יפה. ביכנה הירוקה בונה החברה את פרויקט תאומי אביסרור וברחובות מקימה החברה עוד 2 פרויקטי מגורים - פרויקט אביסרור 431 במערב רחובות ופרויקט אביסרור מגדלי המדע. בשניהם אנו רואים ביקושים מצד משקיעים לצד משפרי הדיור והזוגות הצעירים. כאשר הריבית בשוק כל כך נמוכה ואפיקי ההשקעה בכנקים ובשוק ההון מציעים תשואות אפסיות המשקיעים מבינים שרכישת דירה להשקעה היא השקעה בטוחה לטווח ארוך" הוא מסכם.



יורם אביסרור | צילום: יח"צ

שהודיעה על פתיחתו לשיווק ולאחר שנמכרו 50% מהדירות בשלב א' בפרויקט, פתחנו לשיווק את שלב ב'".

כאמור, חברתו מקימה בימים אלו פרויקטי מגורים נוספים בבאר שבע ביניהם - פרויקט צמרת אביסרור - מגדל בן 91 קומות הכולל 27 יחידות דיור, פרויקט רמת אביסרור הכולל 211 יחידות דיור על פני 6 בניינים בני 8 קומות, פרויקט אביסרור בנווה נוי הכולל 63 קוטג'ים בני 5 חדרים אשר לחלקם גם מרתף גדול ופרויקט נופי אביסרור 2 פרויקט בוטיק שכולל 2 בניינים בני 8 קומות עם כ-44 יחידות דיור. הפרויקט יכלול דירות 4, 5 ו-6 חדרים וכן דירות פרימיים.

לא רק העלייה במחירי הדירות היא שמעידה על עלייה בשיעור המשקיעים. מנתוני משרד הבינוי עולה כי בבאר שבע שיעור המשקיעים בעיר עומד על 29.1% ובאשקלון על 26.5%.

בבאר שבע וציין כי מי שקנה דירה להשקעה בדרום הארץ רק הרוויח".

אביסרור מדבר הן מניסיונו האישי כתושב באר שבע והן מניסיונו המקצועי, שכן חברת אביסרור הקימה עשרות פרויקטים בדרום הארץ ובפרט בבאר שבע. גם בימים אלו החברה מקימה עוד 6 פרויקטים בעיר. בשדרות רגר בונה החברה את פרויקט מגדלי אביסרור הכולל 213 יחידות דיור ב-4 מגדלים בני 12 קומות ו-4 מבנים בני 6 קומות, ביניהן דירות מיוחדות. "ההצלחה של הפרויקט מוכיחה כי יש יותר ביקוש בעיר לדירות מיוחדות ויוקרתיות ממה שהיינו מורגלים לראות בבאר שבע. אם עד לפני חמש שנים הבניה לגובה התמקדה במרכז הארץ, הרי שניתן לראות יותר ויותר בניה לגובה גם בפריפריה. מגורים במגדלים נחשבים ליוקרתיים יותר ומושכים אוכלוסייה חזקה, ואכן קהל הרוכשים בפרויקט הינו אוכלוסייה בחתך סוציו אקונומי גבוה או של משקיעים שמחפשים דווקא לרכוש דירות מיוחדות כדוגמת פנטהאוזים או לופטים כדי למכור אותן ברווח משמעותי", הוא מציין.

פרויקט נוסף אותו מקימה החברה בעיר הוא פרויקט גרנד אביסרור בשדרות טוביהו. הפרויקט הכולל 450 יחידות דיור על פני 4 מגדלים בני 30 קומות ממוקם בכניסה הדרומית לבאר שבע מכיוון אשקלון, בצמוד לגרנד קניון בשכונה ט' המוכרת כשכונה ותיקה ומבוקשת ביותר בעיר. גם כאן, מספר אביסרור, יש ביקוש לדירות מיוחדות ויקרתיות. "זמן קצר לאחר

למרות הבטחות הממשלה שמחירי הדירות אוטוטו יורדים, נתוני השמאי הממשלתי מגלים כי בשנת 2015 רשמו באר שבע ואשקלון שיא חדש כשמחירי הדירות בגבולותיהן זינקו בתוך שנה בכ-15% - שיעור הגבוה יותר מכל עיר אחרת בישראל. גם יוזמות הממשלה לצנן את הביקושים באמצעות הגדלת מס הרכישה על המשקיעים לא הצליחו לצנן את השוק, ועליית המחירים נמשכה גם ברבעון השלישי והרביעי לשנת 2015.

"בשנים האחרונות ערי הדרום נהנות מביקושים גבוהים מצד המשקיעים. באר שבע, לדוגמא, עוברת תהליך פיתוח אדיר ונבנות בה היום אלפי דירות. לצד הבנייה למגורים חשוב לציין את העשייה הרבה של ראש העיר שדואג לפיתוח העיר, פיתוח מרכזי בילוי ותעסוקה ולהכנסת אוכלוסייה צעירה. תנופת הפיתוח יחד עם הצפי שיירשמו ביקושים גבוהים לדירות בעקבות הקמת עיר הבה"דים והקמת בסיס התקשוב בעיר, מגדילים בהתאם את הביקושים גם מצד המשקיעים", מציין יורם אביסרור סמנכ"ל חברת אביסרור משה ובניו, האחראית להקמתם של פרויקטים רבים בבאר שבע, באשקלון, ביבנה, ברחובות, בירושלים, בראש העין ועוד. "בנוסף חשוב לציין, כי בחודש אוקטובר האחרון נחתם הסכם גג בין עיריית באר שבע לממשלה, מה שמבטיח שהממשלה תקצה תקציבים גדולים לפיתוח התשתיות בעיר שסייעו ויתמכו בהקמת מבני המגורים. ראש הממשלה בנימין נתניהו אף ניצל את המעמד וקרא למשקיעים לקנות דירה