

המחלקה הבינלאומית ניוזלטר יולי 2019

שוק הדיור בספרד ממשיך להתחזק

לאחר 8 שנים רצופות של ירידות, שוק הדיור הספרדי החל להתאושש בשנת 2016. מחירי הדיור צנחו ב-42% בשנים אלו עם 31 רבעונים רצופים של ירידות. בשנת 2018 מחירי הדיור עלו בממוצע של 6.49% מהשנה שקדמה לה – העלייה החדה ביותר מאז 2006.

כיום הביקוש ממשיך להתחזק. ב-2018 מכירות הבתים בספרד עלו ב-10.6% לעומת השנה הקודמת בה הייתה עליה של 15.4%-ו-14% בשנה שלפניה. עליה במס' העסקאות נבע בעיקר ממשקיעים זרים אשר נהנים מאפשרות לרכוש ולמכור נדל"ן ללא הגבלה והם מתמקדים בבתים על החוף ובערים כמו ברצלונה וקוסטה דל סול. רוב המשקיעים הזרים מגיעים מאנגליה, צרפת, גרמניה, בלגיה איטליה ושבדיה. מס' התחלות הבניה עלה ב-7.7% ומס' ההיתרים למגורים עלה ב-9.5%. אחוז העיקולים צנח ב-11.8% ב-3 הרבעונים הראשונים של 2018 לעומת השנה שקדמה לה.

תשואות משכירות ממשיכות להתאושש ובחלק מן האזורים בספרד רכישת דירה לשם השאת תשואות הפכה לאטרקטיבית וזה מצב חדש. מחיר למ"ר בברצלונה נע בין 4,400 ל-5,000 אירו, בלב מדריד המחיר למ"ר מגיע עד ל-4,700 אירו. עלות שכירות של דירה בגודל 120 מ"ר בברצלונה נעה סביב 1,700 אירו. במדריד התשואה למ"ר נעה בין 15-17 אירו למ"ר. גובה התשואות עומד בברצלונה ומדריד על 4-5%. יש לקחת בחשבון כי המס על שכירות בספרד עומד על 19%.

שוק הדיור בארה"ב מראה סימנים ראשונים של האטה עם נתונים מעורבים

אחרי 6 שנים חזקות של צמיחה, שוק הדיור בארה"ב אט אט מתקרר.

אינדקס מחירי הבתים עלה בפחות מ-2% ברבעון הראשון של 2019. זו הצמיחה הנמוכה ביותר מאז 2012. מכירות של בתים חדשים חד משפחתיים עלו ב-7%, מכירות של בתים בשוק יד שניה ירדו ב-4.4%. התחלות בניה ירדו ב-2.5% והשלמות בניה עלו ב-5.5%. תשואות נכסים בניו יורק נותרת נמוכה ועומדת על פחות מ-3%.

צפויה האטה במחירי דיור בשוויץ

לאחר 15 שנים של עלויות רצופות במחירי בתים, מאמצי הממשלה בשוויץ נושאים פרי.

המחיר ממוצע של דירות בבעלות פרטית ירד ב-1.44% ברבעון הראשון של 2019, רבעון שביעי ברציפות של ירידות. ברבעון הקודם המחירים ירדו ב-0.67%.

בשנים 2000-2016 מחירי בתים מאוכלסים בבעלים עלו ב-80.5%. בתים למשפחה יחידה (סינגל פאמילי) עלו ב-58%, דירות להשכרה בבתיים חדשים ויד שניה עלו ב-4.2%.

ההאטה בשוק נובעת בעיקר מהקשחת המדיניות של הבנק הלאומי לקריטריונים הלוואה כמו גם עליית הפרנק השוויצרי מול האירו. תשואות נמוכות משכירות (1.7-2.4%) דוחקים משקיעים החוצה, בגיבנה ובציריך מדובר על תשואה של 3% בממוצע. בנוסף המדינה מטילה מגבלות על משקיעים זרים וקיימות מכסות למס' הנכסים המוחזקים ע"י זרים.

מחירים ממוצעים בשוויץ:
ציריך – 11,410 אירו למ"ר. גינבה – 11,402 אירו למ"ר. לוזאן – 8,812 אירו למ"ר. באזל – 7,726 אירו למ"ר, ברן 8,471 אירו למ"ר.

סקירת כלכלה של אוקראינה ותשואות בקייב

הכלכלה של אוקראינה גדלה ב-2.2% ברבעון הראשון של 2019 מהשנה הקודמת, נתון שממשיך צמיחה שנתית רבעונית רצופה על פי שירות הסטטיסטיקה של אוקראינה. הצמיחה צפויה להמשיך בקצב של 2.5 לפחות שנה זו על פי הערכות של הבנק הלאומי של אוקראינה. תשואות בקייב עדיין גבוהות ועומדות על 9% ממוצע שנתי. לדוגמא: מחיר דירה ממוצעת של 120 מ"ר בקייב עומד עד 336,000 \$ כאשר שכירות לנכס כזה עומדת על 2,550\$ חודשי.

עלויות מחירי דיור רצופות בפורטוגל

ברבעון האחרון של 2018 מחירי הדיור בפורטוגל עלו ב-15% לעומת התקופה הזוהה בשנה שקדמה לה. עיקר הפעילות התרכזה בליסבון ובפורטו. בסקירה לאומית, פורטו הראתה את עלית מחירים הגבוהה ביותר ב-28.8%, בליסבון הנתונים עמדו על 18.6% בשנה. לראשונה היו עסקאות בשווי של 5,000 אירו למ"ר שזה נתון חסר תקדים בפורטו.

שוק הדיור הרומני ממשוך להתקרר

המחיר הממוצע לדירות ברומניה צנח ב-3.5% ברבעון הראשון של 2019 בניגוד לצמיחה של 4.75% בשנה שעברה תוך ירידה בביקוש.

הצמיחה ב-4 השנים האחרונות הייתה תגובה לנפילות החדות בשנים שקדמו לה ומהווה בעצם תיקון. הביקוש צנח ב-20% ברבעון הראשון של 2019 לעומת זאת, מס' ההיתרים הניתנים עלה.

התשואות משכירות בבוקרשט הבירה עדיין לא רעות כאשר עלות דירה היא 1,600 אירו למ"ר וניתן להגיע לתשואה של 6%. מבחינת צמיחה כלכלית, רומניה נמצאת בין שלוש הכלכלות הצומחות באירופה עם גידול של 6% בתמ"ג עם צפי להמשך התרחבות וגדילה.

שוק השכירות רותח בדבלין עקב מחסור ביחידות למגורים

מחירי השכירות בבירה האירית זינקו ב-37% בעשור האחרון והיא ממוקמת בראש הערים היקרות באירופה מבחינת עלות הדיור. הסיבה העיקרית למשבר היא מחסור חמור ביחידות דיור שנגרם מהקפאת הבנייה לאחר התפוצצות בועת הנדל"ן לפני עשור. שוכרים בדבלין סובלים מהתייקרות חדה של מחירי השכירות עד כדי כך שדבלין ממוקמת שנייה אחרי לונדון מבחינת יוקר הדיור. לשם המחשה, עבור דירת שלושה חדרים בעיר ישלמו השוכרים יותר מ-2,000 יורו לחודש.

על פי הערכת כלכלנים, יש צורך בבניית 40 אלף יחידות דיור בשנה. בשנה שעברה נבנו 18 אלף, שנה קודם לכן 14 אלף והשנה יבנו אולי 21 אלף דירות. בדבלין נבנו בשנה שעברה 6,700 יחידות דיור לעומת ביקוש לכ-14 אלף.

יש הטוענים כי אירלנד חווה צמיחה באוכלוסייה רק ב-30 השנים האחרונות, עד אז אנשים רק יצאו מאירלנד החוצה ולמעשה אירלנד חוותה הגירה שלילית. ב-30 השנים האחרונות נאלצה אירלנד להתמודד עם צמיחה באוכלוסייה, וכתוצאה מכך עם אתגרים שמדינות אחרות באירופה מתמודדות עמם כבר שנים רבות.

מצב שוק הנדל"ן על פי סקירת הבנק המרכזי בגיאורגיה

הבנק המרכזי בגיאורגיה TBC הוציא דוח הסוקר את סקטור הנדל"ן והגורמים המשקיעים על מחירי הנדל"ן.

על פי הדוח בשנת 2018 נמכרו 34,591 דירות בגיאורגיה, גידול של 31% מהשנה שקדמה לה. מחיר ממוצע למ"ר עומד כיום על 716 \$ לדירות חדשות ו-660 \$ לדירות ישנות. שוק המשכנתאות גדל גם כן ב-31% בשנים 2016-2018. עם זאת החל מינואר 2019, נכנסו רגולציות חדשות על הבנקים בגיאורגיה הדורשות לבצע בדיקת הכנסה למבקשי הלוואה, גובה ההון העצמי משתנה בהתאם לגובה ההכנסה ותקופת ההלוואה לא יכולה להיות מעבר ל-15 שנים.

בטיביליסי היתרים לבניה ניתנו בהיקף של 550,000 מ"ר לעומת 1,044,000 מ"ר בשנת 2017 זאת בשל מדיניות צמצום של מתן ההיתרים על ידי העיריה.

מחיר כניסה התחלתי לשוק הנדל"ן בגיאורגיה עומד על 30000-35000 \$ מה שמקל על כניסת משקיעים, ותשואות ממוצעות לנכס אשר מושכר בכל השנה יכולות לעמוד על 9%.

סקירת שוק הדיור היווני

מחירי הדיור ביוון ספגו צניחה של 46.3% משנת 2008 עד לשנת 2017. בתחילת 2018 מספר העסקאות באתונה עלה ב-59.6% מהשנה שקדמה לה. מספר ההיתרים שהוצאו עלה ב-9% ל-10,817 לעומת השנה לפני אולם הנתונים עדיין רחוקים מהמספרים בשנים 2004-2007 בהם היו היתרים בשנה 70,000-80,000. הממשלה היוונית אימצה מדיניות של מתן תושבות למשקיעים זרים עם רכוש מעל 250,000 אירו אולם המיסוי הכבד ביוון מצנן את הביקוש.

במרכז אתונה תשואות משכירות דירות עומדת על 4.2% לדירות של 120 מ"ר וקצת יותר לדירות קטנות יותר. מחיר מ"ר ממוצע במרכז אתונה עומד על סביבות 3,000 אירו, בפרברים המחירים עומדים על 2,200 עד 2,600 אירו למ"ר, כאשר בבתיים המחיר למ"ר עולה ל-3,200 למ"ר. מיסוי על שכירות הוא מתקדם ביוון ונע במדרגות החל מ-15% עד ל-45%.

אנו, כמשרד עו"ד אשר מלווה עסקאות נדל"ן במעל 12 מדינות ברחבי העולם, יכולים להעיד כי מורגשת עלייה משמעותית בהיקף ההשקעות בחו"ל בקרב משקיעים ישראלים בעסקאות שונות ומגוונות.

חשוב להדגיש – לא עושים עסקה בחו"ל בלי משרד עו"ד בינלאומי עם התמחות במקרקעין, הייטק, דיני עבודה. כל משקיע זקוק לשירותיו של עורך דין נדלן המתמחה בעסקי מקרקעין במיוחד כאשר מדובר על עסקאות נדל"ן בחו"ל.

המשרד עורך ערב "נדל"ן על בר" עם מיטב המרצים בתחום נדל"ן בינלאומי – המפגש הבא יתקיים בחודש ספטמבר, לשם השתתפות יש לשריין מקום במזכירות.

המסמך מורכב מידיעות המתפרסמות בעיתונות כשהוא מתורגם וערוך לעברית.
אין להעתיק מתוך מסמך זה ללא קבלת רשות מפורשת מראש ובכתב.