

כתבה לאאוטבריין עבור חברת "קרן הגשמה"

לא רק כדורגל: דירה בספרד כפוטנציאל השקעה רווחי עבור ישראלים

שוק הנדל"ן באירופה ממשיך לשמש מגנט לישראלים המעוניינים למצוא אפיקי השקעה רווחיים מעבר לים. אם נביט רגע לעבר השוק הישראלי, נראה כי רבים יושבים על הגדר וממתינים כי בועת הנדל"ן תתייצב. אולם בזמן ההמתנה הגורלית נכנסו למגרש חוקי מיסוי כגון מס כחלון בגין דירה שלישית, אשר גרם למשקיעים ישראלים להבין כי מכאן לא תצמח הישועה, או יותר נכון לא יצמחו תשואות גבוהות.

באופן טבעי, לאחר משבר הסאבפריים בשנת 2008 ספרד התאוששה די מהר, ונראה כי בשנים האחרונות חלה מגמת עלייה בביקוש דירות ביעדים נחשקים בספרד, בדיוק כפי שקרה וקורה כיום באירופה ובארה"ב. אולם לא בכל רחבי ספרד המחירים עלו והתייצבו, ולכן עדיין אפשר למצוא הזדמנויות מצוינות להשקעה. הגורם שהביא לידי שינוי המגמה בספרד, הוא דווקא כניסתם של משקיעים זרים ליעדים פופולריים כמו – מדריד, ברצלונה, ולנסיה וכו'. ברצלונה, בירת ספרד מעוררת עניין רב בקרב משקיעים, ניתן להאשים בכך את האווירה הספורטיבית המהדהדת בכל פינה בעיר, ואולי את היותה שוקקת חיים ובית חם עבור משקיעים המעוניינים בדירת נופש או בדירות למטרת השכרה לטווח קצר.

"ויזת הזהב" הנחשקת למשקיעים זרים

מומחים מטעם קרן הגשמה טוענים כי "מחירי הנדל"ן בספרד ממשיכים להתייצב ואף לעלות, וזאת לאחר כמה שנים של משבר. הסיבה לכך היא אינה רכישות של מקומיים, משום שאלה סבלו עד לא מזמן ממשבר כלכלי עמוק שלא אפשר להם כלל לרכוש דירות. ההתעניינות של משקיעים זרים היא זאת שדחפה את השוק והזרימה כספים רבים. מי שעשה זאת לפני כ-3 שנים, כבר יכול למכור את הנכס ולהרוויח אקזיט, אולם נראה כי רבים כבר עשו את הסיבוב, או שיעשו זאת בקרוב". ממשלת ספרד אפשרה בחוכמה רבה למשקיעים לדחוף את שוק הנדל"ן קדימה, והיא מציעה למשקיעים זרים המשקיעים למעלה מחצי מיליון אירו את "ויזת הזהב", המקנה להם מעמד של תושב ומגוון רב של זכויות. לכן, מהלך זה הוא WIN-WIN - משקיעים רוכשים נכסים וממשלת ספרד דוחפת מעלה את שוק הנדל"ן.

בואו נדבר קצת במספרים

על פי נתוני INE (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הספרדית) כבר בתחילת שנת 2017 נרשמה עלייה של 23% ברכישות דירה ביחס לאשתקד, כאשר אחוזים לא מבוטלים מהעסקאות בוצעו על ידי משקיעים זרים. גם מחירי השכירות בספרד עלו בכ-8.8% מתחילת שנת 2017, כאשר הממוצע



למ"ר עומד כיום על 9 אירו למטר ממ"ר. בברצלונה מחירי השכירות הם הגבוהים ביותר וניתן להבין למה, כאשר הממוצע עומד על 18 אירו למ"ר. אחריה מופיעה מדריד, שבה הממוצע למ"ר הוא 15 אירו. ישנו ביקוש עצום לדירות להשכרה בספרד, המשמשות תחליף לרכישת דירה על ידי המקומיים. אמנם, יחסית לארה"ב ולמדינות שונות באירופה בספרד שיעור המתגוררים בנכס בבעלותם הוא גבוה, אולם הביקוש לדירות בקרב צעירים הנו גבוה, מה שמוביל לעלייה במחירי השכירות.

למה כדאי להשקיע דווקא ספרד?

היצע גבוה וקבוע - התנאים הפיזיים של ערי הבירה של ספרד כמו מדריד וברצלונה לא מאפשרים לה לגדול, ההיצע והביקוש ילכו ויגדלו ככל שהזמן יעבור. ולכן, מדובר בהשקעה נכונה, כיוון שמחירי הדירות ימשיכו לעלות ואתם גם מחירי שכירויות.

תשואה גבוהה – השילוב המופלא של היצע וביקוש בספרד יוצר אלמנט מבטיח עבור משקיעים, מה שיכול לאפשר להם לקבל תשואות גבוהות לצד אפשרות אקזיט רווחי בכל זמן שיחפצו בכך בהמשך.

ביקוש רב – הביקוש למגורים בספרד גדל באופן טבעי בשל אופייה של עיר הבירה של ספרד, עם זאת ההיצע יישאר קבוע ולכן הביקוש לדירות להשכרה יגדל, מה שיגרום למחירי השכירות לעלות ולספק למשקיעים תשואות גבוהות יותר.

הזדמנויות השקעה כדאיות – ישנם אזורים שונים בספרד שטרם התאוששו ממשבר הסאברייים, מה שמאפשר למשקיעים למצוא דירות בעלויות אטרקטיביות שרק יגדילו את תשואתן עם הזמן.

השקעת נדל"ן בספרד היא בית חם עבור הכסף שלכם ותאפשר לכם לקבל יותר וליהנות מעתיד כלכלי טוב יותר. אם גם אתם מעוניינים להשקיע במקום בטוח, רווחי וכזה שהולך ומשתבח, השאירו פרטים ונציג יחזור אליכם עם הצעה אטרקטיבית.