

כתבה עיתונאית עבור חברת "קרן הגשמה"

מתיחת פנים לברוקלין: עיר לוחטת להשקעות נדל"ן

תל אביב די דומה לברוקלין מבחינת שוק הנדל"ן, רק יחי ההבדל הדק שהוא מחירי הדירות לצד עלויות המס המופרכות, כגון מס דירה שלישית. כמו בתל אביב, כך גם בברוקלין בניינים ישנים עוברים שיפוץ, קהל בורגני נוהר אליה, צעירים שלהם הורים אמידים מתגוררים בה, סטודנטים ואמנים. אחוזי התפוסה בה גבוהים וגולת הכותרת היא היותה שוק נדל"ן של משכירים בלבד, ממש בדומה לתל אביב.

ברוקלין היא הרובע המאוכלס ביותר מבין חמשת רובעי העיר ניו יורק, שבו מתגוררים כ-2.6 מיליון תושבים. רק לסבר את האוזן, אילו הייתה עומדת ברוקלין כעיר בפני עצמה, הייתה העיר הרביעית בגודלה בארצות הברית לאחר ניו יורק, לוס אנג'לס ושיקגו. בברוקלין, ובעיקר בשכונת בורו פארק, אפשר למצוא קהילה עשירה של יהודים לצד שכונות אתניות שהתפתחו פלאים בשנים האחרונות ומהוות קרקע פורייה להשקעות נדל"ן עבור משקיעים זרים.

הביקוש העצום למגורים בברוקלין

עצם העובדה שברוקלין היא הרובע המאוכלס ביותר בניו יורק מצביע על הביקוש הרב ברובע יש כ-2.2 מיליון דירות להשכרה שאינן מספקות את הביקוש, מה שאומר שנכס במיקום טוב לא יעמוד ריק אפילו לא יום אחד. השאלה הנשאלת היא למה הביקוש לדירות כל כך גבוה? התשובה לכך היא העובדה שבין השנים 2010 ל-2014 היגרו לברוקלין כ-300,000 איש ובין השנים 2010 עד 2016 חלה עלייה של 10.2% במספר התושבים. ראש העיר מנסה לעודד בנייה חדשה, אולם היא יקרה וארוכה. הקרקעות יקרות ליזמים, מה גם שהוצאת ההיתרים לבנייה חדשה ארוכה ונראה כי הרשויות טרם התאוששו ממשבר הסאברפריים שפקד את ארה"ב בשנת 2008.

הביקוש הרב לדירות בברוקלין מוביל למגמת עלייה מתמשכת של שכר הדירה, דבר המצביע על אוכלוסייה במצב סוציו-אקונומי גבוה המעדיפה להתגורר במיקומים מרכזיים, כדוגמת סטודנטים, צעירים ומשפחות שוויתרו על המחירים הגבוהים במנהטן ומעוניינים באיכות חיים מסוג אחר, כמו שרק ברוקלין יודעת להציע. בשנת 2015 חלה מגמת עלייה של מעל 10% בשכר הדירה, ולכן ניתן להבין כי מדובר בהשקעה רווחית שאין לה סוף.

להפוך את ההשקעה למכרה זהב



הביקוש הרב לדירות העלה את מחירן באופן טבעי, אולם בחישוב פשוט דמי השכירות אף הם במגמת עלייה, מה שאומר שזה הזמן המתאים ביותר למשקיעים למצוא בית חם לכספם. כמו כן, הביקוש הרב הביא לידי שיפוץ והרחבת מבנים ישנים, שאותם ניתן למצוא בשפע בברוקלין, ולכן משקיעים רבים מזהים הזדמנויות שכאלה ורוכשים בניינים שלמים, משפצים אותם מהיסוד, וכך משכירים את הדירות במחירים גבוהים יותר. שכונת וויליאמסבורג לדוגמה, היא אחת השכונות המבוקשות בקרב צעירים, כיוון שהיא מתפתחת בקצב מהיר ובה חיי לילה תוססים המושכים אליה צעירים המעוניינים לשכור דירות קטנות, ולכן השקעה בשכונה זו היא לזהטת עבור משקיעים.

כמו כן, משקיעים רבים רוכשים דירות ישנות במיקומים שונים בברוקלין, משפצים אותן וכך באופן טבעי השכירות עולה, מה גם שניתן למכור את הדירות במחירים גבוהים יותר וליהנות מאקזיט רווחי בכל זמן רצוי. האפשרויות להשקעה הן מגוונות, הרי לא לכל משקיע יש בכיסו אלפי דולרים כדי לרכוש דירה להשקעה בברוקלין, ולכן כיום ניתן למצוא חברות ישראליות כדוגמת "קרן הגשמה" המציעות אפשרויות השקעה מגוונות ומשותפות המאגדות כמה משקיעים יחד במטרה לרכוש דירות וליהנות מתשואות גבוהות. כמו כן, ישנה אפשרות לרכישת הדירה באופן עצמאי בעזרת חברות נדל"ן ישראליות, המציעות ליווי אישי עד לקבלת המפתחות ובכך שירות ניהול מקצועי של הנכסים.

השקעה בנדל"ן בברוקלין היא ללא ספק "בית חם" עבור הכסף שלכם, ומאפשר למשקיעים ליהנות מהביקוש הרב לדירות ומהעובדה שברוקלין היא שוק נדל"ן של משכירים בלבד. לקבלת פרטים נוספים אודות השקעות נדל"ן אטרקטיביות בברוקלין, הנכם מוזמנים להשאיר פרטים ויועץ נדל"ן יחזור אליכם עם הצעות מותאמות אישית! <<