

World Branches:

סקירת שוק הדיור בגיאורגיה



שוק הדיור בגיאורגיה מראה איתנות בעזרת צמיחה חזקה כלכלית ועליה בתיירות. כל הרבעונים האחרונים הראו עליה, ובהתאמה לאינפלציה בבירה טיביליסי מחירי הדיור עלו סה"כ ב-3.9% בשנה האחרונה. כל המחוזות רשמו עליית מחירים, כשהגבוה מהם הוא סמגורי. בטיביליסי הרובע היקר הוא עדיין מתאצמינדה עם מחיר ממוצע של \$1,079 למ"ר. במהלך 2018 נמכרו ~34,000 דירות בטיביליסי, עליה של 31% מהשנה הקודמת, שני שלישים מתוכם הן דירות חדשות. תשואות ב-2018 עמדו על ממוצע של 9.3%, וממשיכות להיות אטרקטיביות לעומת ריביות בבנק (נתון מתמשך בהיסטוריה של גיאורגיה).



שוק הדיור בהולנד מהווה חשש ליציבות כלכלית



הבנק המרכזי בהולנד רואה בשוק הדיור המקומי את הסיכון הגדול ליציבות כלכלית, על פי דוח חצי שנתי. הסיכון המערכתי בשוק הדיור עלה בשנים האחרונות וצניחה במחירי הדיור עלולה להוביל לאסון עבור הבנקים והרוכשים. משכך, הבנק המרכזי שואף להטיל מגבלות על הבנקים לצמצם את החשיפה למשכנתאות. ככל שסכום ההלוואה גדול ביחס לשווי הנכס, כך הבנק צריך לשמור יותר ברזרבה כבטוחה. מחירי הדיור עלו בצורה משמעותית בשנים האחרונות בעיקר בגלל סביבת ריבית נמוכה והיצע שהולך ומצטמצם. אלו מהווים סיכום מופחת אך המשכורת הממוצעת לא עלתה באותו אופן והיחס בין יכולת ההשתכרות והוצאות הדיור גבוהה יותר. רוכשים כעת נאלצים לקחת הלוואות גדולות ומסוכנות יותר ולמעשה מגדילים את החוב. לקראת סוף השנה חוב המשכנתאות בהולנד עמד על 527 מיליארד אירו השווים ל-91% מהכלכלה שלה. ממוצע חוב שכזה בשאר מדינות אירופה עומד בממוצע על 55%.



סקירת השוק בספרד



המגמות העיקריות בשנת 2019 המשיכו את אלו של 2018, הביקוש לדיור המשיך לעלות אולם באופן מתון יותר. חלק מהביקוש מיוחס לשחקנים מוסדיים אשר משקיעים לשוק הדיוק על מנת לגוון את פורטפוליו ההשקעות שלהם, בעיקר במתחמי מולטי-פאמילי או דירות מוכנות להשכרה מיידית.



התחלות הבניה עדיין מדשדשות ולא מהוות גורם משפיע על דינאמיות השוק. 90% מן העסקאות מתרחשות בשוק היד שניה. על אף לחץ מבנק ספרד, ולמרות סביבת ריבית נמוכה ותחרות חריפה בין הבנקים על מוצר המשכנתא נלקחו כ-31.6% פחות משכנתאות משנה שעברה. כך שיייתכן והשוק מתקדם לעבר האטה בשנה הבאה.



שוק המגורים בפאריז



פאריז מהווה מעבר למוקד תיירות עולמי מוקד ביקוש למגורים אשר סובל ממחסור תמידי בהיצע. מחיר מ"ר ממוצע בדירת מגורים טיפס מ 11,000 € בשנת 2015 ל-14000€ למ"ר בתחילת 2019. מצב זה נובע מדרישה מתמדת והיצע מוגבל כפי שנאמר כאשר יזמים חדשים הם נדירים. ריביות נמוכות והברקזיט אשר גורם לצרפתים לשוב הביתה מהשכנה האנגלית מהווים גורמים נוספים לביקוש הקשיח. דירות סטודיו או חדר נדירות ומאז ומעולם נמכרו בקלות, כעת גם נכסים המתאימים למשפחות בדרישה עולה. משפחות נדחקות מרכז העיר אשר יקר מדי כבר וממלאות את הפרברים ומגדילים את העיר והשכונות המבוקשות. הרוכשים



Main Office:

B.S.R Tower, 27 Floor. 1 Ben – Gurion Road, Bnei-Brak, 5120149
Tel. +972-3-7522722
Fax. +972-3-7522755
office@lalumlaw.co.il

Main Office – Eastern Europe:

Hlybochytska street, building 40, 4th floor, 402 office, Kiev, Ukraine, 04050
+380 (44) 299 55 88
lalumki@lalumlaw.co.il



www.lalumlaw.co.il



avraham lalum & co

מתחלקים שווה בשווה בין מקומיים ומשקיעים זרים, ולאחרונה נראה כי המקומיים אף עולים על המשקיעים המגיעים ממדינות סמוכות, מזה"ת, סין וכפי שנאמר בריטינה.

World Branches:



Israel
Main Office



U.S.A



England



Germany



Ukraine
Main Office
Eastern Europe



Bulgaria



Tanzania



Switzerland



Greece



Portugal



Romania



Belgium



Georgia



Spain



Austria



Cyprus

15 הערים בהן הכי קשר למכור נכס בארה"ב

מחקר שביצע ניתוח נתונים מאתר זילו, שקלל מס' גורמים לבחינת 15 הערים בהם הכי קשה היום למכור נכס בארה"ב ביניהם: מס' נכסים מוצעים למכירה בממוצע, מחיר מבוקש ממוצע, ומספר ימים של הנכס "על המדף".

מתוך ה-15, 6 ערים ממוקמות בפלורידה. הערים שנמצאו היו: ליבניה במישיגן, ווארן במישיגן, אלבני בניו יורק, פומפנו ביץ' בפלורידה, בריג'פורט בקונטיקט, הונולולו בהוואי, בוינטון ביץ' בפלורידה, ניוארק בניו ג'רזי, סאגינאו במישיגן, פורט מאירס בפלורידה, פאטרסון בניו ג'רזי, דלראי ביץ' בפלורידה, נאפלס בפלורידה, אלבאני בג'ורג'יה, מיאמי ביץ' בפלורידה.

הנתונים שוקללו על פי חודש נובמבר האחרון.

זור הבייבי בום עלול לערער את שוק הנדל"ן בארה"ב

מחצית מן הבתים באמריקה נמצאים בבעלות אנשים השייכים לזור הבייבי בום. באופן טבעי, רבים המשתייכים לאוכלוסייה זו, יעברו בקרוב לבתים קטנים יותר, או לבתי אבות ודיר מוגן, וכתוצאה מכך ישתחררו לשוק 21 מיליון בתים. זור האיקס וזור שנות ה-2000, לא יכולים כיום להרשות לעצמם לקנות את מכול הבתים, מה שעלול לעורר גל ירידות מחירים עצום בכל המדינה. סימנים של פיצוץ בועה בארצות הברית מתחילים להופיע כשהיחס בין מחיר הנכסים ויכולת ההשתכרות מגיע לשיאים חדשים.

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 בתאריך 26.12.19 ויתמקד בהשקעות נדל"ן ביוון, 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.

Main Office:

B.S.R Tower, 27 Floor. 1 Ben – Gurion Road, Bnei-Brak, 5120149
Tel. +972-3-7522722
Fax. +972-3-7522755
office@lalumlaw.co.il

Main Office – Eastern Europe:

Hlybochytska street, building 40, 4th floor, 402 office, Kiev, Ukraine, 04050
+380 (44) 299 55 88
lalumki@lalumlaw.co.il



www.lalumlaw.co.il



avraham lalum & co