

מגזין הבית של דיירי הסביונים

אי אפריקה ישראל מגורים

# האיים



נס ציונה  
**סביוני נצח סירני**

הפנטהאוזים שודרגו:  
כל הקודם זוכה!

2

נס ציונה התעוררה,  
והסביונים פורחים

3

ההשקעה משתלמת.  
דירה כנכס מניב

4

חדשות מגדלי הסביונים | גיליון 6 | פברואר 2010

## יש חדש במערב של סביוני נצר סירני

באירוע קדם מכירות (PreSale) שנערך בסביוני נצר סירני הושקו בנייני החלק המערבי החדש של השכונה, ובראשם הבניין הראשון שיצא לשיווק במתחם החדש: בניין כלנית. מדובר בבניין בן תשע קומות, בתכנון אדריכלי משודרג ובסטנדרט גבוה (מיזוג מרכזי, תריסי חשמל ועוד). הבניין החדש יאפשר לעוד עשרות משפחות להצטרף לאיכות החיים של אחת משכונות הסביונים המבוקשות ביותר בארץ. בנייני החלק המערבי גובלים כולם בפארק המרכזי ומציגים תכנון חדשני ומותאם לדרישות, מבית היוצר של אדריכל רמי יומר - מי שתכנן שכונות מגורים רבות (ביניהן גם "גבעת סביון החדשה" של אפריקה ישראל) ואף זכה בשנת 2008 בפרס האדריכל הנבחר בתחום בנייה ציבורית בחו"ל מטעם הירחון "בניין ודור" והירחון האיטלקי Domus.



## סביוני נצר סירני: קצר ולעניין



**קיבלו מפתחות.** בחודש נובמבר 2009 הסתיים אכלוסו של בניין זמיר בסביוני נצר סירני. ברוכים הבאים ל-36 המשפחות החדשות שהצטרפו לשכונה.

**סטנדרט גבוה.** ארבעת הבניינים החדשים בפרויקט מציגים סטנדרט גבוה הכולל שיפורים ופניקים כמו פרקט ביחידת ההורים. בחדר התצוגה שבמשרד המכירות אפשר להתרשם מהחומרים והספקים האיכותיים של סביוני נצר סירני: ויה ארקדיה ונגב קרמיקה, מטבחי אביבי ולוגט, דלתות פנדור, שיש אחיזור ועוד.

**בידיים טובות.** כשקונים דירה בסביוני נצר סירני אפשר באמת לישון בשקט ולא רק בגלל הסביבה הכפרית: ההצלחה של הפרויקט נובעת מהשילוב בין שתי חברות בנייה מובילות וחזקות: אפריקה ישראל מגורים וחברת "אדלר ובנו, חברת בנייה יזמית ותיקה ומוכרת.

## הדירה לדוגמה: התכנון מתחיל מבפנים

כבר אמרו חכמים - טוב מראה עיניים. ואכן, הדירה לדוגמה החדשה בסביוני נצר סירני המתוכננת להיפתח בקרוב, ממחישה טוב מכול את הגישה הארכיטקטונית של הפרויקט: תכנון חכם, ניצול מרבי של אחוזי בנייה, שילוב בין נוחות, יופי ופונקציונאליות ותחושה אינטימית של בית בהתאמה לצורכי המשפחה כולה ולמעגלי החיים השונים. הדירה לדוגמה בעיצובה של מיכל גינצבורג, תיפתח בקרוב בבניין סופז - אתם מוזמנים להתעדכן במשרד המכירות בטל' 1-700-700-876. להתראות!

## פנטהאוזים משודרגים למהירי החלטה

ההצעה הזאת לא תהיה תקפה להרבה זמן: מספר פנטהאוזים יפהפיים, עם נוף לפארק מהקומה התשיעית, מוצעים כיום בסביוני נצר סירני. הפנטהאוזים כוללים חבילת שדרוג מיוחדת: חמש שעות ייעוץ אישיות עם אדריכל הפרויקט, רמי יומר, לסייע בתכנון ועיצוב הפנים של הפנטהאוז; ומפרט ייחודי ומשודרג לפנטהאוזים בלבד הכולל גיקוזי מחומר אקרילי בחדר רחצה הורים, אסלות תלויות, עמדת "אי" במטבח, מפרט חשמל עשיר במיוחד ועוד. פרטים נוספים ממתינים לכם במשרד המכירות בטל', 1-700-700-876.



## תמהיל והיצע גדולים במיוחד

עם השקת בניין כלנית, מציעה סביוני נצר סירני מגוון נרחב של דירות בארבעה בניינים חדשים. רוב הדירות הן בבנייני יסמין וכלנית החדשים שהשיווק בהם החל לאחרונה, ומיעוטן בבנייני חן וטופז שמכירת הדירות בהן מתקרבת לסיימה. תמהיל הדירות רחב ביותר וכולל דירות בנות 3 חדרים, 4 חדרים, 4.5 חדרים, 5 חדרים, דירות 5 חדרים גדולות במיוחד (עם יחידת הורים גדולה), פנטהאוזים 5 חדרים, דירות גן, מיני פנטהאוזים 4 או 5 חדרים עם מרפסת שמש ענקית - בקיצור, לכל טעם וכיס...





נס ציונה התעוררה ושפשפה את העיניים: מאות רבות של שוחרי איכות חיים, רובם בעלי משפחות צעירות, התחילו לנהור אל המושבה המנוממת והפכו אותה ל"פנינה של גוש דן הדרומי". סביוני נצר סירני היא אחת הסיבות למגמה הזאת

## מוצאים איכות חיים

### ב"רעננה של השפלה"

את הדרך למקומות העבודה. כמי שחיפשה מקום מגורים רגוע, חגית מעידה שלא חלמה על דירה שקטה כל כך: לא רק הסביבה והאווירה אלא גם ההקפדה של אפריקה ישראל לבנות בבלוק איטונג המבודד היטב מקור, חום ובעיקר מרעש. "אנחנו מרוצים מאוד מהשלווה, מהדירה, מהשכונה ומנס ציונה בכלל", היא מסכמת.

זוג נוסף שמצא את "המנוחה ואת הנחלה" בסביוני נצר סירני הם רחל ושמעון ברזן, שהגיעו לכאן אחרי 33 שנות מגורים ביהוד. שלושת הילדים גדלו ועזבו את הבית, יש כבר נכדה, והזוג ברזן - הוא הנדסאי תעשייה וניהול והיא עובדת בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - החליטו שהגיע הזמן לשפר את רמת המגורים. "אחותי גרה בנס ציונה והיכרתי את הסביבה", מספר שמעון, "מכרנו דירה של 85 מ"ר וקנינו בסביוני נצר

ומערכת חינוך ותרבות מתקדמת. אין פלא שלנס ציונה בכלל ולסביוני נצר סירני בפרט מגיעים בשנים האחרונות תושבים חדשים מכל רחבי הארץ, רובם הגדול אקדמאים, אנשי מערכת הביטחון ובעלי מקצועות חופשיים - השכנים שכולנו היינו רוצים. בסביוני נצר סירני הם מוצאים את התגשמות החלום: לגור בשכונה עירונית אבל להרגיש במושבה, עם האוויר הנקי ונוף השדות הפתוח.

#### מצאו את המנוחה והנחלה

קחו למשל את חגית וראובן כהן, שוויתרו על מגורים בבית צמוד קרקע בהרצליה כדי לעבור לדירה חדשה ומרווחת מול השדות בסביוני נצר סירני. "מצד אחד נמאס לנו לעבוד בגינה ולקצור את הדשא; מצד שני, כמי שגרה בעבר בקיבוץ והגיעה מבית

עיר עם לב של מושבה, הפנינה של גוש דן הדרומי, הטרנד החדש של שוחרי איכות החיים, מקום קלאסי לגדל בו ילדים - בוקר אחד נס ציונה התעוררה וגילתה שהיא כזאת. בשנים האחרונות הפכה המושבה הוותיקה והמנוממת-משהו בדרום

גוש דן ליעד מבוקש, בעיקר עבור משפחות צעירות מכל רחבי הארץ, המבקשות לשלב חיים עירוניים שקטים, קרוב למרכז, עם איכות חיים כפרית וסביבה ירוקה. סביוני נצר צירני, שכונת הסביונים המטופחת של אפריקה ישראל מגורים וחברת יי אדלר, ממחישה היטב את הרנסאנס שעובר על נס ציונה. על האדמות שהיו

**"כמי שגרה בעבר בקיבוץ והגיעה מבית פרטי, היה לי חשוב לגור במקום של שדות ונוף ואוויר נקי", מסבירה חגית את הבחירה בסביוני נצר סירני**

שייכות בעבר לקיבוץ נצר סירני, במזרח נס ציונה ומול נוף של שדות פתוחים, צמחה שכונת איכות חיים שיש בה הכול: תכנון אדריכלי מוקפד, סטנדרט בנייה גבוה עם מועדון ילדים בכל בניין, והכול סביב פארק מרכזי, בסמוך לבית ספר וגני ילדים ובקרוב גם למרכז מסחרי חדש.

#### הפריפריה מתקרבת למרכז

אנשי מקצוע בשוק הנדל"ן למגורים מכנים את נס ציונה "רעננה של השפלה". ואכן, תהליך דומה לזה שעבר בזמנו על רעננה, כבר סבא והוד השרון עובר עתה על נס ציונה בכלל ועל השכונות החדשות במזרח המושבה בפרט. גם כאן מדובר ביישוב כפרי שנחשב כפריפריה אולם "התקרבו" למרכז בזכות כבישים חדשים מחד ופיתוח מקומי מואץ מאידך - כזה שאינו פוגע בצביון הכפרי והשקט, וכולל שירותי קהילה מפותחים



סירני דירת ארבעה חדרים וחצי של 135 מ"ר עם מרפסת יפה. אנו נהנים מהדירה ומהסביבה החדשה והדינמית שמצאנו כאן. בהחלט שדרגנו את איכות החיים".

פרטי, היה לי חשוב מאוד לגור במקום של שדות ונוף ואוויר נקי", אומרת חגית. היא מהנדסת תעשייה וניהול, בעלה מנהל רשתות מחשבים, ולשניהם השינוי הזה קיצר

# ההשקעה משתלמת



השקעה בנדל"ן למגורים מניבה תשואות יפות בסיכון נמוך יחסית, כך שאין פלא שזהו ערוץ השקעה מועדף על ידי ישראלים רבים. מה נכון לעשות וממה יש להיזהר בדרך לעסקה כזאת? לפניכם, 10 הדיברות לרכישת נכס מניב

**מאת חיים לוי \***

מומחה בהשקעות בנדל"ן מניב

בעוד שהמשבר העולמי עדיין ברקע, נראה כי ההשקעה בנדל"ן מניב בישראל "ניצחה" את כל אפיקי ההשקעה האחרים. מספר המשקיעים ה"זעירים", הרוכשים דירות להשכרה כהשקעה כלכלית - עולה בהתמדה בשנים האחרונות, ולא במקרה. אז איך עושים זאת נכון?

**1. תכנון פיננסי** חשוב מאוד לתכנן מראש את מאפייני העסקה: יעדים ומטרות, הון עצמי, מינוף, החזר הלוואות, תקבול צפוי, תשואה מתקבלת על הנכס ועוד. תכנון נכון ימנע טעויות, יעזור לגבש את פרופיל הנכס הנדרש ולבחור את ההשקעה האופטימלית עבורנו.

**2. פרופיל הנכס** לרוב, נכסים יקרים יניבו תשואות נמוכות מנכסים זולים. מאידך, נכסים יקרים משביחים את ערכם בערכים מוחלטים גבוהים יותר מאלו הזולים. מהי השקעה כדאית יותר? אם אנו צופים עליית מחירים בשנים הקרובות, טוב נעשה אם נרכש על הגל ונרכוש נכסים שישביחו את ערכם באופן המרבי. אם איננו בטוחים בנושא ההשכחה, יכול להיות שנחליט אסטרטגיית להשקיע בנכסים שיינו את התשואה הגבוהה ביותר משכירות.

**3. קהל היעד** יש לבחון היטב מהי אוכלוסיית היעד שלנו באזור המדובר: טעות בבחירת קהל היעד יכולה "לעלות" בנכס העומד ריק לאורך זמן, ללא שוכר. לדוגמה, אם באזור מתגוררת בעיקר אוכלוסייה מבוגרת, ברור שקניית דירת ארבעה חדרים בקומה שלישית ללא מעלית, או להבדיל בקומת קרקע ללא סורגים, עלולה לגרום ביקושים נמוכים.

**4. אהבה ממבט ראשון** כבואנו לבחון נכס להשקעה, אנו בוחנים אותו לרוב במשקפיים סובייקטיביים - האם אנו היינו מוכנים לגור בו. כמובן ששיקול זה מוטעה ביסודו, היות שלרוב אנו פונים לאוכלוסיות שונות מהפרופיל האישי שלנו. מומלץ לא "להתאהב בנכס" אלא לבחון אותו במשקפי השוכר שהגדרנו כקהל היעד.

**5. מיקום** זהו אחד הפרמטרים המשפיעים ביותר על התשואה המתקבלת. חשוב שלא להתמקד ב"אזור הנוחות" ולהשקיע רק בעיר או באזור המוכרים לנו אישית; לא בהכרח אלו הם האזורים הכדאיים להשקעה. קניית דירה בנכס מניב צריכה להיות נקייה משיקולים זרים.

**6. איתור וחיפוש** עיתונות כתובה, אינטרנט, מתווכים, פה לאוזן, שילוט מרפסות, מאגרי מידע ועוד - יש לא מעט אפשרויות לאיתור נכס רצוי. איזו דרך מועדפת? ובכן, כל האמצעים גם יחד מהווים בסיס מידע מיטבי. זכרו שאמצעי החיפוש הזמין ביותר עבורנו הוא גם הזמין ביותר לאחרים, ושיש להשקיע זמן על מנת להגיע לנכסים האיכותיים ביותר.

**7. מימון ומינוף** כאן מדובר באמת ב"כסף גדול", ולכן אל תתביישו לפנות למומחה בתחום. טעות של 5% או 10% בזיהוי נכון של מחיר נכס, שעלותו כחצי מיליון שקל, תנוע בין 25,000 ל-50,000 שקל. טעות בבחירת תמהיל המשכנתא הנכון יכול לעלות לנו הרבה יותר מכך. חשוב אפוא לבחור את התמהיל האופטימלי המגלם עלות מצרפית נמוכה, פיזור נכון בין אפיקים, מסלולים ותקופות, גמישות מרבית של ההלוואה כולה, וחשוב לא פחות, בדיקת ההלוואה בכל תקופת זמן ומחזור או שינוי הרכבה במידה שהדבר נדרש.

**8. פיזור סיכון** גם אם ברשותנו הון שיסיפק לרכישת נכס יקר, לרוב נוכל להשיג תשואה גבוהה יותר דרך פיזור ההשקעה בכמה נכסים זולים באזורים שונים. בכך נקטין את הסיכון שיוכל לבוע מרידה בביקושים, במחירי השכירות האזורית, במחירי הנכסים וכדומה. רכישת שני נכסים באזורים שונים מקטינה את הסיכון משמעותית בהשוואה לרכישת נכס אחד.

**9. תזרים מול רווחיות** התפיסה הרווחת היא שנכס שבו "השכירות משלמת את המשכנתא" הוא נכס רווחי - ולהיפך. העובדה שהלוואת משכנתא ניתן לפרוס ל-25 שנה או לקצר ל-10 ואף ל-5 שנים, תוך הקטנה או הגדלה של ההחזר החודשי בהתאמה, מפריכה את הקביעה הזאת. המדד הטוב ביותר לבחינת כדאיות השקעה היא התשואה על ההון המושקע, היות שמדד זה מגלם בתוכו את כל הפרמטרים הכלכליים והמימוניים של העסקה.

**10. עיתוי** "אל תחכה - הזמן לפעול אף פעם לא יהיה מושלם", אמר נפוליאון בונפרטה. "אנו לפני תקופת מיתון", "המחירים כיום יקרים", "הביקושים נמוכים" - באמתחתנו אמרות אין-ספור המצדיקות את דחיית ביצוע ההשקעה. כמובן שאין לרכוש "בכל מחיר" אם הצפי האזורי הוא לירידת מחירים, אך מנגד, לרוב יהיו משתנים נוספים שיאזנו קביעה זו ויצביעו על כדאיות ההשקעה: מחיר הכסף, ביקושים לשכירות, הזדמנויות וכדומה. כיום, כאשר ניתן למצוא נכסים אטרקטיביים ושיעור הריבית נמוך, הכדאיות רק עולה. בהצלחה.

לתגובות, לשאלות ולמידע מקיף אתם מוזמנים להיכנס לאתר [www.REJ.co.il](http://www.REJ.co.il)

\* חיים לוי הוא בעל טור ב-THE MARKER, מרצה, יועץ ומחבר הספר "נדל"ן בג'ינס"








ימי ג'  
פתוח עד  
21:00

# עסוקים?

## בימי ג' משרדי המכירות שלנו

### פתוחים עד 21:00

