

## לקראת סוף שנה: המגמות הבולטות בשוק השקעות הנדל"ן

מחפשים תשואות גבוהות, כבר לא חוששים להשקיע לטווח ארוך, לא מוותרים על יציבות: שנת 2019 מתקרבת לסיימה, וזה הזמן לסקור כמה מהמגמות המרכזיות שעבר שוק ההשקעות בכלל ושוק השקעות הנדל"ן בפרט. ובנוסף מיוחד לסוף השנה המתקרב: שלושה טיפים למשקיעים של שנת 2020

מי שמעורה בעולם השקעות הנדל"ן יודע: תחום זה כבר מזמן אינו נחלתם הבלעדית של בעלי הון ושל אילי נדל"ן מנוסים. תהליכי גלובליזציה המאפיינים את כל ענפי המשק (ובכללם תחום הנדל"ן), מודלים שונים של השקעות שצצו בשנים האחרונות, החלום הישראלי 'לשבור את תקרת הזכוכית' ולייצר הכנסה נוספת – כל אלו פתחו את שוק ההשקעות והנגישו אותו גם למשקיעים מן היישוב, כאלו שאין זה תחום עיסוקם העיקרי.

עם זאת, קל מאוד ללכת לאיבוד בתוך זירת ההשקעות בכלל, ובעולם הנדל"ן בפרט. יש מגוון רחב מאוד של אפיקי השקעה, ולמשקיע הממוצע קשה לפעמים לדעת מהו ערוץ ההשקעה המתאים לו. רגע לפני ששנת 2019 מגיעה לסיימה, הנה כמה מהמגמות הבולטות בשוק:

### תשואה, לא אקזיט

בשני העשורים האחרונים הוכתרה מדינת ישראל (ובצדק, יש לציין) כאומת סטארט-אפ. העיתונות הכלכלית התמלאה בכתבות על המתעשרים החדשים - יזמים מבריקים שהקימו חברה ומכרו אותה, אך גם כאלו שקנו מניות וגילו בדיעבד שעשו את עסקת חייהם. שוק ההון היה בנסיקה, המילה 'אקזיט' הפכה לפנטזיה של רבים, ומי שלא הקים חברה פנה לאלטרנטיבה הפשוטה יותר: השקעה במניות של חברות בעלות פוטנציאל.

אך בשנה האחרונה אנו עדים לשינוי מגמה: מעבר משוק ההון לשווקים אחרים, ובעיקר לשוק הנדל"ן. יש לכך כמה סיבות, ואחת מהן היא כמובן סוגיית הביטחון: בעוד ששוק ההון מאופיין בחוסר יציבות יחסית ובתנודתיות מרובה, ענף הנדל"ן נחשב יציב יותר, כזה המאפשר למשקיע ליהנות מהגנות רבות יותר (ובראשן רישום הנכס).

סיבה נוספת שניתן לייחס למגמה זו היא ההתפכחות של המשקיע הישראלי: רבים גילו כי האקזיט הוא יעד קשה מדי להשגה. כדי להרוויח בגדול חייבים להמר נכון - והניסיון מלמד כי קל לשבת מול המחשב, ללחוץ על כפתור ולקנות מניות או אג"ח, אך הרבה יותר קשה להצליח לזהות את ההזדמנות הנכונה ולבחור את המניות הנכונות.

השקעה בנדל"ן, לעומת זאת, לא בהכרח תהפוך את המשקיע למיליונר מהדור החדש, אך היא תאפשר לו ליהנות מתשואה יציבה. או כפי שמסביר זאת תומר חי, מנכ"ל רילקו השקעות: "אקזיט בשוק ההון הוא פנטזיה. תשואה מהשקעת נדל"ן היא חלום. וציבור המשקיעים גילה – לא פעם על בשרו - שקל יותר להגשים חלום מאשר לממש פנטזיה פרועה".

### טווח ארוך Vs. נזילות

מגמה נוספת שניתן לראות בשנה האחרונה היא מעבר להשקעות ארוכות טווח, ולמעשה תעדוף מחדש של מערכת השיקולים: אם בעבר מרבית המשקיעים העדיפו להשקיע בהשקעות בעלות רמת נזילות גבוהה יחסית, כיום ניתן לראות נטייה ברורה להשקעות ארוכות טווח, שבהן כספי ההשקעה אינם ניתנים למשיכה במהלך תקופה שנעה (בדרך כלל) בין שנתיים לארבע שנים.

הרציונל פשוט: אמנם נזילות היא תכונה אטרקטיבית עבור חלק מהמשקיעים, אבל יש לה מחיר כלכלי. מרבית ההשקעות הנזילות סובלות מתשואה נמוכה יחסית, ומכאן נובע שמי שיצליח להמתין בסבלנות – ממש כמו בניסוי המרשמלו המפורסם של וולטר מישל - יהוויח יותר. ציבור המשקיעים הישראלי 'התבגר', הבין שאם הצורך בנזילות אינו קריטי עדיף לבחור בהשקעות לטווח ארוך (ובענף הנדל"ן יש רבות כאלו) – והצביע ברגליים.

### גלובליזציה בטוחה

כפי שכבר צוין, העולם הפך לכפר גלובלי. מה שבעבר היה יעד מרוחק ובלתי מושג הפך להיות זמין וקרוב – גם אם הוא נמצא בחלקו השני של העולם. ואם מביאים בחשבון את עלייתן של חברות המתמחות בהשקעות נדל"ן גלובליות, קל להבין מדוע המשקיע הממוצע כבר אינו חושש להשקיע בפרויקטים נדל"ניים שאינם נמצאים בסביבתו הטבעית.

"המשקיע הישראלי הממוצע", אומר תומר חי, "בחר השנה לצאת מאזור הנוחות שלו. הוא הבין שמעבר לים יש הרבה יותר הזדמנויות השקעה, והיכולת להיעזר בחברות השקעות המלוות אותו סיפקה לו את הביטחון שנדרש לו".

"עם זאת", מוסיף חי, "הגלובליזציה הישראלית, לפחות בעולם הנדל"ן, באה לידי ביטוי בעיקר במדינות המפותחות, ובראשן ארה"ב. אמנם אפשר למצוא הזדמנויות השקעה כמעט בכל מדינה בעולם, אך כאן ניתן למצוא חלוקה ברורה בין משקיעי נדל"ן מקצועיים לבין משקיעים מן היישוב. בעוד שהראשונים תרים אחר הזדמנויות אטרקטיביות ולעיתים גם נוטלים לשם כך סיכונים מקצועיים, המשקיעים ה'רגילים' מתמקדים במדינות ובאזורים יציבים ובטוחים".

### ושלושה טיפים לקראת 2020

- ❖ **הקשיבו לכוחות השוק** - גם כשיש חברה שמלווה אתכם ואת ההשקעות שלכם, חשוב לגלות ערנות, להיות עם אצבע על הדופק ולהבין אילו אפיקי השקעה מעניקים לכם יתרונות אמיתיים. ניקח לדוגמה את היעד המועדף על הישראלים: ארה"ב. לא בכדי זוכה ארה"ב לפופולריות כזו: המשק האמריקאי נמצא בשגשוג, מדינות רבות נהנות מתנופת בנייה, מרכזים מסחריים וצרכניים מוקמים ללא הרף, ובקיצור: מעבר ליציבות (הדי-קבועה) שמציעה ארה"ב, יש יתרונות פיננסיים רבים מאחורי הבחירה בה כיעד מועדף להשקעות.
- ❖ **פיזור השקעות = מזעור סיכונים** – כלל זהב בעולם ההשקעות קובע כי לעולם אין לשים את כל הביצים בסל אחד. בעידן הנוכחי קל מתמיד לעמוד בכלל זה – שכן תהליכי הגלובליזציה פתחו בפני המשקיע הממוצע אפשרויות שלא היו קיימות בעבר. לשם המחשה, משקיע אשר בחר להשקיע בארה"ב יכול ליצור תמהיל השקעות הכולל נכס מסחרי בצפון ארה"ב, מתחם Multi Family במרכז היבשת ופרויקט מגורים בדרומה. כל השקעותיו מרוכזות בנדל"ן (מה שאומר שהן נהנות מהיציבות היחסית שמציע הענף), ובד בבד הוא נהנה מפיזור השקעות המגדר את הסיכונים הכרוכים בכל השקעה ריאלית.
- ❖ **בחרו את השותף הנכון** – כפי שכבר צוין, אחד מהגורמים המרכזיים שאפשרו לציבור הישראלי להיחשף להשקעות בין-לאומיות הוא קיומן של חברות מקצועיות המלוות את המשקיעים, עורכות עבורם את כל הבדיקות הנדרשות (כדאיות, נאותות, היתכנות פיננסית וכיו"ב) ועוקבות אחר התקדמות הפרויקט. עם זאת, מומלץ לבחור גורם מקצועי שהוא גם שותף. "אנחנו ברילקו, לדוגמה, משקיעים מההון העצמי של החברה בכל פרויקט שאנו מציעים", אומר חי, "כך החיבור עם המשקיעים חזק יותר, תחושת הביטחון מבוססת יותר,

יש זהות אמיתית של אינטרסים - והמשפט "הצלחתכם היא הצלחתנו" הופך מסיסמה נדושה למציאות יום-יומית עבורנו ועבור המשקיעים".