

כפיגלמו

מצוינות בהשקעות נדל"ן



המדריך המלא למשקיע בנדל"ן ביוון

אזורי ביקוש, מחירים, מיסוי ושורה של
תמריצים: מה מושך משקיעים לקנות דירה ביוון?

תוכן עניינים

04 פרק 1

בדרך לנקודת רתיחה: שינויים ותמורות בשוק הנדל"ן ביוון

- קר, מתחמם, לוחט: בכמה עלו מחירי הנדל"ן ביוון בשנים האחרונות?
- ערים לצד איים אקזוטיים: באלו אזורים עלו המחירים?
- התאוששות כלכלית, גולדן ויזה והטבות מס: מהן הסיבות לעלייה במחירי הדיור?
- כאן בונים בכיף: זינוק בפרויקטים חדשים ביוון
- ותודה לאפלטון: ערי אקדמיה וההשפעה על מחירי הדיור
- הנאה השכונה בעיניך? אזורי השקעה מובילים
- כאן קבור הכסף: תשואה מדירה להשכרה ארוכת טווח לעומת דירת נופש ו-Airbnb

15 פרק 2

זר כן יבין זאת: משקיעי החוץ נוהרים אחר הנדל"ן היווני

- הבהלה ל(ויזת) זהב: זינוק בביקוש לנכסי גולדן ויזה
- מיליארד סינים לא טועים: מיהם משקיעי הגולדן ויזה?
- הוויזה ועונשה: ויזת הזהב מתדלקת את שוק הדיור ביוון
- העלאת רף ההשקעה לגולדן ויזה: רמז ל"שירת הברבור" של ההטבה הנחשקת?
- תל אביב פינת האקרופוליס: מהו חלקם של הישראלים בהשקעות נדל"ן ביוון?
- רוחות של מלחמה: אפקט ה-7 באוקטובר והזינוק בביקוש של ישראלים לדירה ביוון

21 פרק 3

מריסוק לזינוק: התאוששות יוון מהמשבר הכלכלי וההשלכות על שוק הנדל"ן המקומי

25 פרק 4

פניו של הנדל"ן ביוון לאן?

- עלייה וקוץ בה: למרות עליית המחירים - האם זהו עדיין הזמן "להכות בברזל" או שמי שהמתין "פספס את הרכבת"?



הקדמה

בהיעדר תמריצים ממשלתיים, נקודת הזמן בה נמצאת יוון כיום מהווה חלון הזדמנויות חד פעמי להשקעה עבור כל מי שעניו בראשו ומבין דבר או שניים בנדל"ן; הצירוף הנדיר של מדינה שחוותה משבר כלכלי עמוק, הגב הכלכלי היציב שמספק לה גוש היורו והעובדה שבמקרה "על הדרך" מדובר באחת ממדינות התיירות הפופולאריות בעולם - הופך את שוק הנדל"ן בה לקרקע פורייה להשקעה משתלמת ורווחית במיוחד. שנת 2017 - "שנת התפנית" - מסומנת כנקודת הזמן בה יוון החלה להראות סימני התאוששות מהמשבר. את הגרפים השליליים והאדומים החלו להחליף נתונים מעודדים של צמיחה הדרגתית וזהירה, שיעורי האבטלה החלו אט אט לרדת וגם ההשפעה על מחירי הדיור לא איחרה לבוא. ב-2018 נצפתה עלייה קלה במחירי הדיור, שעד אז במשך עשור רק צנחו כלפי מטה, והמגמה נמשכת עד היום. נשאלת, אם כן, השאלה: האם ההזדמנות לקניית דירה ביוון תימשך לעוד זמן רב? לאן מועדות פני שוק הנדל"ן היווני, והאם מי שטרם קנה למעשה איחר את המועד? תשובות לשאלות הללו, כולל סקירה של מגמות מרכזיות בשוק הנדל"ן של אחת המדינות המרתקות ביותר ב-20 השנה האחרונות, מובאות כאן לפניכם.

"מכרה של זהב" - יש שיאמצו מונח זה בכדי לתאר את ההזדמנויות הטמונות בשוק הנדל"ן של יוון ב-15 השנים האחרונות. כיצד הפכה מדינה שהתמודדה עם משבר כלכלי עמוק, והייתה על סף פשיטת רגל, לאימפריית נדל"ן שמושכת אליה משקיעים זרים מרחבי העולם?

כדי להבין את השתלשלות העניינים יש לחזור אל המשבר הכלכלי ב-2008, אשר הביא את האיחוד האירופי לגבש "תכנית חילוץ" (bailout) על מנת להציל את יוון מקריסה כלכלית. במסגרת הצעדים להתמודדות עם המשבר, גיבשה ממשלת יוון מדיניות של עידוד השקעות זרות על מנת "להכניס" כסף למדינה אשר יעזור להוציאה מה"בוץ הכלכלי". מדיניות זו כללה שורה של הטבות ותמריצים משמעותיים, החל מהנחות במיסוי ועד לתכנית "גולדן ויזה" של קבלת תושבות אירופאית בתמורה להשקעה בנכס ביוון.

המדיניות הזו עבדה, ובגדול. משקיעים מרחבי העולם, כולל מישראל, קונים בעשור האחרון עוד ועוד דירות ונכסים ביוון, ובראשם הסינים, שעוד מראשית המשבר היו "הראשונים לזהות" והסתערו על נכסי נדל"ן ביוון כמוצאי שלל רב. ועדיין, גם



בדרך לנקודת רתיחה: שינויים ותמורות בשוק הנדל"ן ביוון

מרתון

בפרק זה נסקור את עליית מחירי הדיור ביוון בשנים האחרונות, לאחר עשור של "בצורת" שהתאפיין בצניחת מחירים דרמטית בעקבות המשבר הכלכלי. נעמוד על הסיבות לעליית המחירים, עד כמה משקיעי החוץ תורמים למגמה זו, היקף תנופת הבנייה בשנים האחרונות וגם מהם ה"אזורים החמים" להשקעה.

קר, מתחמם, לוחט: בכמה עלו מחירי הנדל"ן ביוון בשנים האחרונות?

ועמו גם פרמטרים כלכליים נוספים. שנה לאחר מכן, ב-2018, ההתאוששות מצאה ביטויה בשוק הדיור. אחת העובדות המעניינות היא שביוון, בניגוד למדינות אירופאיות אחרות, חלה עלייה במחירי הדיור גם בתקופת הקורונה - למרות שבדומה לשאר מדינות העולם גם היא חוותה מיתון בזמן המגפה. מחירי הדיור במהלך 2020, שנת השיא של הקורונה, עלו ב- 8.45% (ערך ריאלי) והמשיכו באותה מגמה גם לאחר ההתאוששות מהמיתון העולמי.

ניתן לייחס את העלייה של המחירים בתקופת המגפה לנקודת הפתיחה הנמוכה שממנה הגיעה יוון למשבר הקורונה מלכתחילה - העובדה שהמחירים רק התחילו לעלות לאחר עשור של ירידות בלתי פוסקות, וגם להתעניינות העולמית בתקופת הקורונה בקניית נכס רחוק ובתי נופש, במיוחד כאלו עם "חללי חוץ", כמפלט מהסגרים. משקיעים באותה תקופה ביקשו לגוון השקעותיהם ולרכוש דירות נופש, בדגש על כאלו בסמיכות גיאוגרפית.

שנת 2017, שנחשבת כ"נקודת הציון רשמית" להתחלת התאוששות יוון מהמשבר הכלכלי שכמעט והביא אותה לפשיטת רגל ב-2008, גררה עמה התחלה של עלייה במחירי הדיור. מדובר בתפנית משמעותית ובשינוי מגמה, שכן עשור קודם לכן מחירי הדיור ביוון צנחו ביותר מ-40%, בעיקר בערים מרכזיות כמו אתונה וסלוניקי. ירידת המחירים לא התרחשה "בחלל ריק", והייתה נגזרת של משק על סף התמוטטות כלכלית; בשנים 2007-2017 התמ"ג (תוצר מקומי גולמי) של יוון צנח ב- 25%, האבטלה הגיעה לשיא של יותר מ-25%, גרעון המדינה עמד 9.7% מהתמ"ג והחוב של יוון עמד על שיעור בלתי נתפס של 207% מהתמ"ג בשיאו. בנוסף, תקציבי רווחה, בריאות ופנסיות של אזרחי יוון קוצצו באופן חד וכואב, כחלק מתכנית הסיוע הכלכלית של האיחוד האירופי.

כל הפרמטרים הללו השפיעו על צניחה דרמטית של מחירי הדיור, אולם התפנית חלה, כאמור, בשנת 2017 כאשר התמ"ג החל לעלות באופן מתון

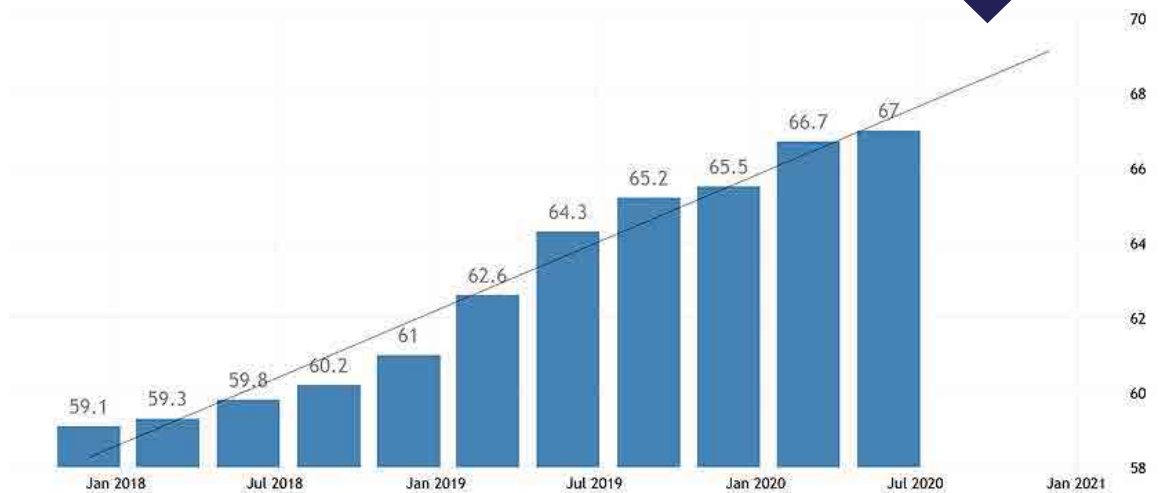


וברבעון הראשון זינקו ב- 15.32%. עליית המחירים נרשמה בעיקר בערים המרכזיות, אתונה וסלוניקי, בהן נרשמו זינוקים של 16%-14% ברבעון השני של שנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה שנה קודם לכן. בערים אחרות עלו המחירים בתקופה זו במוצע של 14.63%.

מנתוני הבנק המרכזי של יוון עולה כי המחצית הראשונה של שנת 2023 משקפת את המצב הטוב ביותר של שוק הנדל"ן היווני מזה עשרים שנה. על פי הנתונים, באזורים האורבניים זינקו מחירי הדיור ב- 14.14% במהלך הרבעון השני של אותה שנה ביחס לתקופה המקבילה בשנה שקדמה לה,

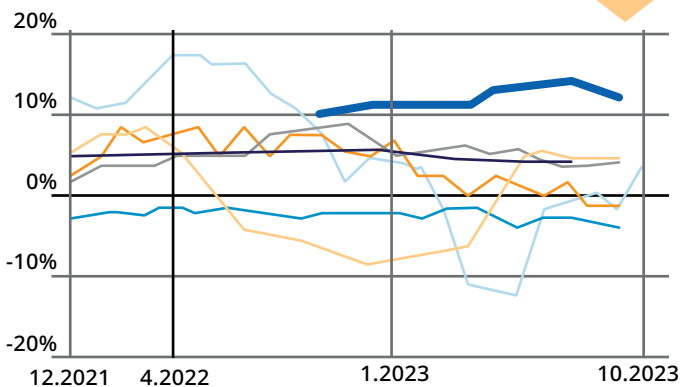
עליית מחירי הדיור ביוון בשנים 2018-2020

מאז 2020
מחירי הנדל"ן
ביוון עלו
במוצע של
11%
מדי שנה



הנתונים לקוחים מאתר הבנק המרכזי של יוון המספרים מתייחסים למדד HPI שמודד שינוי במחירי דיור ביחס לתאריך התחלה ספציפי. נקודת המוצא היא 2007, השנה שקדמה למשבר ולצניחת המחירים (HPI=100)

שינוי מחירים ביוון לעומת מקבילות אירופאיות



מדידת — וינה — פריז — לונדון — מילאנו — סטוקהולם — אתונה

בנובמבר 2023 פרסמה סוכנות הידיעות "בלומברג" מאמר ובו קבעה כי אתונה עוקפת את כל ערי אירופה מבחינת שיעור עליית מחירי הדיור. על פי נתונים שאספה ממקורות שונים, כולל מדד חברת הנדל"ן היוונית "ספיטוגאטוס", מחירי הבתים באתונה זינקו באוקטובר 2023 ב-12.2% לעומת החודש המקביל בשנת 2022 - "כמעט פי שלושה מהעלייה שנרשמה בשטוקהולם ובניגוד למגמת ירידת המחירים בפרז", כך נכתב. יש לציין שעליית מחירי הדיור באתונה התרחשה בניגוד לירידות בערים מרכזיות באירופה (לונדון, פריז וברלין למשל), שם נרשמו ב-2023 ירידות שנתיות בעיקר בשל מחסור בבתים ועליות ביקושים.



ערים לצד איים אקזוטיים: היכן עלו המחירים?

יווניים פופולריים כמו סנטורני, מיקונוס וכרתים חוו עליות מחירים משמעותיות, גם בשל היכללותם בתכנית "הגולדן ויזה" (יורחב בהמשך) וגם בגלל היותם בוננזות תיירותיות. אזורים מתפתחים ובעלי פוטנציאל צמיחה, כגון פלופונסוס וחלקידיקי, רשמו גם הם ביקושים ועליות במחירי הדיור.

עליית מחירי הדיור הבולטת ביותר בשנים האחרונות נרשמה בערים אתונה וסלוניקי. ברבעון השני של 2023 המחירים באתונה זינקו בלא פחות מ-14.05% ביחס לתקופה המקבילה ב-2022 (11.25% ערך ריאלי) ובסלוניקי המחירים זינקו ב-16.37% (13.51% ערך ריאלי).

גם באזורים סובבי אתונה, כולל שכונות ופרברים אטרקטיביים, נרשמה עליית מחירים. בנוסף, איים



התאוששות מהמשבר, גולדן ויזה והטבות מס: הסיבות לעלייה במחירי הדיור

שילוב של מספר גורמים האיצו את מגמת עליית מחירי הדיור ביוון בחמש השנים האחרונות.

הגולדן ויזה

הטבת "ויזת הזהב" מאפשרת למשקיעי חוץ לקבל תושבות אירופאית למשך 5 שנים, כולל אופציית הארכה, בעבור הצגת אישור על קניית נכס ביוון בסכום של 250 אלף יורו או 500 אלף יורו ומעלה, תלוי באזור הביקוש. לאחרונה החליטה ממשלת יוון להגדיל את רף ההשקעה באזורים מסוימים ל-800 אלף יורו. הגולדן ויזה נחשבה אטרקטיבית מאוד ומשכה אליה משקיעי חוץ מרחבי העולם, מה שהביא להגדלת הביקושים ולהאצה משמעותית בשוק הדיור.

התאוששות מהמשבר הכלכלי

התאוששותה ההדרגתית של כלכלת יוון, שהתבטאה בצמיחה במשק ובירידה באחוז האבטלה, חיזקה את כוח הקנייה של היוונים. במקביל, הבנקים ביוון החלו לפתוח שוב את האופציה של לקיחת משכנתאות, אם כי באופן מתון יחסית, לאחר עשור שבו האפשרות להלוואה לצרכי דיור כמעט והייתה וסגורה לחלוטין בפני האוכלוסיה המקומית. אספקט נוסף של משבר החוב היה תופעה של מאות אלפי דירות שנתרו "כלואות" בעקבות פלונטרים משפטיים, מה שתרם לדילול השוק והגברת הביקושים.

"שמונה מתוך עשרה רוכשים"

ישלמו מס מופחת"

גורם נוסף שהאיץ את הביקושים והביא לעליית מחירי הדיור היה שורת תמריצים והטבות מס עליהם הכריזה ממשלת יוון במטרה לעודד השקעות זרות. בין ההטבות:

- פטור ממע"מ עבור היתרי בנייה חדשים ודירות שטרם נמכרו (תקף לדירות שנבנו החל מ-2006).
- הקלה במס רכוש (ENFIA) - ממשלת יוון הכריזה על הנחות משמעותיות במס המקביל לארנונה ביוון, אשר באה לידי ביטוי בהנחה של בין 80 ל-130 יורו בשנה.

• הקלה במס לרוכשי נדל"ן ב-26 איים שהוגדרו ע"י הממשלה.

• אמנת כפל מס עם ישראל - יוון חתמה עם ישראל על אמנת פטור מכפל מס, לפיה משקיעים ישראלים ילמו מס על רכישת נכס ביוון רק באחת המדינות ולא בשתייהן.

• תחת החוקים החדשים שמונה מתוך עשרה רוכשים ישלמו מס מופחת", הכריז בשעתו רה"מ מיצוטאקיס.

נזכיר בהזדמנות זו שבנוסף להטבות הנ"ל, יוון חתמה עם ישראל על אמנת פטור מכפל מס לפיה משקיעים ישראלים ישלמו מס על רכישת נכס ביוון רק באחת מהמדינות ולא בשתייהן.

כניסת הייטק וחברות גלובליות

במקביל לצמיחה במשק ביוון, והודות להטבות ותמריצי המס של ממשלת מיצוטאקיס, יותר ויותר חברות בינ"ל החלו להקים סניפים ביוון ובסלובניקי, בהן מייקרוסופט, גוגל, פיזר ואמזון. כניסת חברות ההייטק תרמה לעליית מחירי הדיור באזורים מסוימים, שכן הן משכו אליהן עובדים איכותיים והון אנושי שהביאו לעליית קרנם של אזורי מגורים מסוימים. בנוסף, התווספות מקומות העבודה גרמה לירידה באחוז האבטלה והגדלת כוח הקנייה של אזרחים ביוון, מה שתרם לעליית הביקושים - כך שגם במובן זה כניסת ההייטק ליוון סיפקה "בוסט" לזינוק במחירי הדיור.

השלמות פערים ותיקון שוק

גורם נוסף לעליית המחירים הוא מהלך טבעי של שוק הנדל"ן היווני שכיום "מתקן את עצמו" ומשלים פערים ביחס למצב טרום המשבר. למעשה, לאחר שנים של צניחת מחירים בכמעט 50%, כעת לשוק הנדל"ן ביוון יש דרך ארוכה לפניו עד להשבת המצב לקדמותו.

כאן בונים בכיף: זינוק בפרויקטים חדשים ביוון

אחד התמריצים העיקריים לתנופת הבנייה ולעלייה במספר הפרויקטים היה ההחלטה על פטור ממע"מ לדירות חדשות. הצעד נתן דחיפה משמעותית לתחום הבנייה, למרות "משתנים מעכבים" שעמדו בדרך כגון עליית האינפלציה, הריבית ואי-הוודאות הכלכלית העולמית הגבוהה.

בשבעת החודשים הראשונים של 2023



ביחס לתקופה המקבילה ב-2022

בשש השנים האחרונות (2017-2023) נצפה זינוק של ממש בהיקף הבנייה של יחידות למגורים ביוון, לאחר עשור של פעילות נמוכה ביותר בתחום. העלייה בפעילות בנייה היא עקבית, אם כי עדיין לא פגשה את תקרת היתרי הבנייה העומדת על 70-80 אלף יח"ד בשנה. במהלך 2022 מספר היתרי הבנייה עלה ב-4.6% ביחס ל-2021 והגיע ל-24,913 יחידות דיור. העלייה הזו מגיעה כהמשך לעלייה שנתית של 26.8% בהיתרי הבנייה ב-2021, 8.9% ב-2020, 13.5% ב-2019, 10.1% ב-2018 ו-9% ב-2017.

לפי ה-ELSTAT (Statistical Hellenic Authority), רשות עצמאית המרכזת נתונים סטטיסטיים ביוון, בשבעת החודשים הראשונים של 2023 הונפקו 15,393 היתרי בנייה - עלייה של 11% ביחס ל-2022, וגם שטח הבנייה עלה ב-15.2% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. גם מבחינת עצימות הבנייה הייתה עלייה של 16.4% ביחס לתקופה המקבילה ב-2022.

תודה לאפלטון: ערי אקדמיה וההשפעה על מחירי הדיור

באתונה יש לא פחות מ-13 אוניברסיטאות שבהן לומדים מעל 250 אלף סטודנטים. עובדה זו מייצרת ביקוש יציב ומתמשך לדירות להשכרה, לרוב דירות קטנות ולא "מפוארות" מדי, שכן מטבע הדברים סטודנטים לרוב מסתפקים בדירות צנועות בשל מעמדם הסוציו-אקונומי. בסלוניקי, העיר השנייה בגודלה ביוון, יש 5 אוניברסיטאות וסה"כ 11 מוסדות לימוד אקדמיים (כולל מכללות), כאשר הבולטת בהן היא אוניברסיטת מקדוניה הפרוסה על פני 40 אלף מ"ר ומושכת אליה סטודנטים רבים. בעיר לומדים בין 100 ל-150 אלף סטודנטים בשנה, מה שמייצר ביקוש רב למגורי סטודנטים בסביבות המרכזים האקדמיים. העיר נחשבת תוססת וצעירה באופייה, וניתן להבחין בסטודנטים הן ברחובות והן בפאבים ומקומות בילוי.

מי שמבקש להשקיע בדירה הנמצאת בסמיכות למוסד אקדמי באחת מהערים הללו, צפוי ליהנות מביקוש מתמיד לשכירות ומתשואה יפה. לא בכדי הראשונות לזנק במחירי הדיור עם התחלת ההתאוששות הכלכלית היו אתונה וסלוניקי, שרשמו ב-2023 עלייה של 14-16 אחוזים במחירי הדיור.

אתונה



סלוניקי



הנאה השכונה בעיניך? אזורי השקעה מובילים

יעד ההשקעה מספר אחת של ישראלים (ובכלל) ביוון הוא הבירה אתונה. השילוב המנצח של היסטוריה, נכסי תרבות, ריכוז מוסדות ממשלתיים ושפע של מוסדות אקדמיים הופך את אתונה למוקד משיכה

עבור משקיעי נדל"ן. מלבד אתונה, גם סלוניקי נחשבת כיעד השקעה מועדף, וגם שם - בדומה לאתונה - נצפו עליות מחירים יפות בשנים האחרונות. השכונות הפופולאריות להשקעה באתונה הן:



קולונוס וספוליה

שכונות המתאפיינות בביקושים גבוהים לדירות למגורים והשקעה בשל הקרבה למרכז אתונה והמיקום המצוין בין תחנות מטרו ואזורי מסחר ותרבות. בשכונות אלו יש דירות סטודנטים רבות, דירות לזוגות צעירים ו-Airbnb. שמה הנוסף של קולונוס הוא "אקדימיה פלטונוס", על שם האקדמיה של אפלטון, ושורשיה באתונה העתיקה. ספוליה היא שכונה שהייתה ידועה במחצבותיה ובפועלים שחיו בה, בעוד שכיום היא אזור מגורים הומה עם שילוב אלמנטים מודרניים ומסורתיים.

אגלאו

שכונה תוססת המתאפיינת במגוון אתני גבוה וממוקמת בחלקה המערבי של אתונה. בשכונה ממוקמים מוסדות חינוך פופולאריים כמו המכון החינוכי הטכנולוגי של מערב יוון ואוניברסיטת מערב אטיקה, מה שהופך את ההשקעה בדירה באגלאו כמשתלמת במיוחד שכן ישנו ביקוש בלתי פוזק להשכרת דירות מצד סטודנטים. השכונה בעלת היסטוריה עשירה, אופי ייחודי ושילוב של אטרקציות למגורים, מסחר ותרבות.

גיזי

שכונה הממוקמת בלב אתונה וידועה בשילוב של מסורת ומודרניות, מה שהופך אותה למקום מרתק עבור מקומיים ותיירים. לשכונה היסטוריה עשירה בת מאות שנים והיא ידועה בטברנות המסורתיות שלה, בתי קפה וברים - מה שהופך אותה ליעד פופולרי לחיי לילה באתונה. כיכר גיזי (Plateia Gyzi) היא כיכר מרכזית המשמשת כלב השכונה, יש שיראו דמיון בינה לבין כיכר דיזנגוף שבתל אביב.

זוגרפו

ממוקמת בחלק המזרחי של מרכז אתונה, ידועה בעיקר בזכות האוניברסיטה הלאומית של אתונה שממוקמת בה, שנחשבת אחת האוניברסיטאות הגדולות והיוקרתיות ביוון. לנוכחות האוניברסיטה השפעה משמעותית על אופי השכונה, המושכת אליה אוכלוסייה מגוונת וצעירה. השכונה מתהדרת בכמה פארקים ושטחים ירוקים.

אטיקי

ממוקמת במרכז הצפוני של אתונה ומשלבת אזורים היסטוריים בתוך מרקם עירוני מודרני. בעבר, אטיקי הייתה אזור המספק מגורים לאוכלוסייה שהגיעה לעבוד באתונה. בשנים האחרונות היא עברה תהליכי שיקום ושיפוץ, ומציעה מגוון ארכיטקטוני שמכיל מבנים היסטוריים בסגנון הניאו-קלאסי לצד בתים מודרניים. רחובות השכונה מתהדרים בבתי קפה מסורתיים, חנויות ותערוכות של אמנים.

קיפסלי

שכונה עם היסטוריה עשירה שתחילתה בסוף המאה ה-19, אז פותחה כאזור מגורים יוקרתי עבור האליטה האתונאית. במהלך השנים עברה תמורות משמעותיות וכיום יש בה קהילה מגוונת ומתקיימים בה אירועי תרבות ופסטיבלים שונים. למרות השינויים, קיפסלי הצליחה לשמור על זהותה המובהקת ונחשבת לפנינה נסתרת באתונה. האזור מספק הצצה אל ההיסטוריה של העיר ושונה באופיו מאזורי תיירות הומים, מה שהופך אותה למקום מצוין עבור אלה המחפשים לחוות חיים אתונאים אותנטיים. יש כאלה המשווים את קיפסלי לשכונת פלורנטין שבתל אביב.

פריסטרי

אחת משכונות אתונה הגדולות והפופולאריות, ממוקמת בפרברים המערביים של העיר. בעבר הייתה פריסטרי שכונה פרובינציאלית בפאתי אתונה, אך עם השנים הפכה לאחת השכונות הגדולות בבירה. היא ידועה בבנייני הדירות והבתים המטופחים שלה, ושופעת במתקני חינוך ובריאות, מה שהופך אותה, למקום אטרקטיבי למגורים עבור מקומיים ומהגרים חדשים כאחד.

איליון

שכונה מבוססת בפרברים הדרומיים של אתונה, המתאפיינת בסביבה הציורית שלה. יש בה תמהיל של בנייני דירות, בתים עירוניים ובתים צמודי קרקע, ורבים מהרחובות עטורים עצים ושטחים ירוקים - מה שמעניק לאזור אווירה שלווה ופרברית. השכונה ידועה בתחושת הקהילה החזקה שבה ולעתים קרובות תושבים מתכנסים לאירועים מקומיים, פסטיבלים וחגיגות תרבות. איליון אף קרובה לריבירה האתונאית ועם גישה נוחה לחופים יפים ואתרי נופש.

איליופולי

שכונה פרברית של אתונה הידועה באיכות החיים הגבוהה שבה ומשלבת בין שקט ומרחבים ירוקים לחיים אורבניים. היא ממוקמת בין שתי תחנות מטרו וניתן להגיע ממנה למרכז אתונה בתוך דקות בודדות. בשכונה יש אזורי בילוי למשפחות ולצעירים, בתי ספר, חנויות, בתי קפה ומסעדות. השכונה בנויה על צלע גבעה מול נוף פתוח לים וכעשר דקות נסיעה מחוף גליפאדה המפורסם.

אמבלוקיפי

שכונת אמבלוקיפי ממוקמת קילומטרים בודדים ממרכז העיר אתונה, ונחשבת שכונה פופולארית ביותר בה מתגוררים סטודנטים, משפחות ושגרירים. יש בה מספר רב של בתי חולים, ועל כן גרים בה גם לא מעט רופאים כמו גם סטודנטים למקצועות הרפואה. השכונה בעלת נגישות תחבורתית גבוהה למרכז העיר, עם שתי תחנות מטרו ותדירות של אוטובוסים. בשכונה ממוקם המדרש הביתי של קבוצת הכדורגל הוותיקה פנתינאיקוס.

"ריאה ירוקה" ונקודת תצפית לכל אתונה. דווקא בשל ייחודה ואופייה ה"חתרני", השכונה מושכת לא מעט תיירים ומעוררת סקרנות מצד מבקרים.

קולונאקי

שכונה הממוקמת בתחתית גבעת ליקבטוס המפורסמת ומשדרת אווירה יוקרתית. רחובותיה מקושטים בעצים, חנויות בוטיק, גלריות אמנות ובתי קפה. בשכונה ישנה גם שדרת חנויות מעצבי יוקרה כגון לואי ויטון, פראדה ועוד. כמו כן היא מתהדרת במוזיאונים מפורסמים כמו מוזיאון בנקי לאוספים מהעת העתיקה והעת המודרנית ומוזיאון גולדאריס לאמנות קיקלאדית.

פגרט

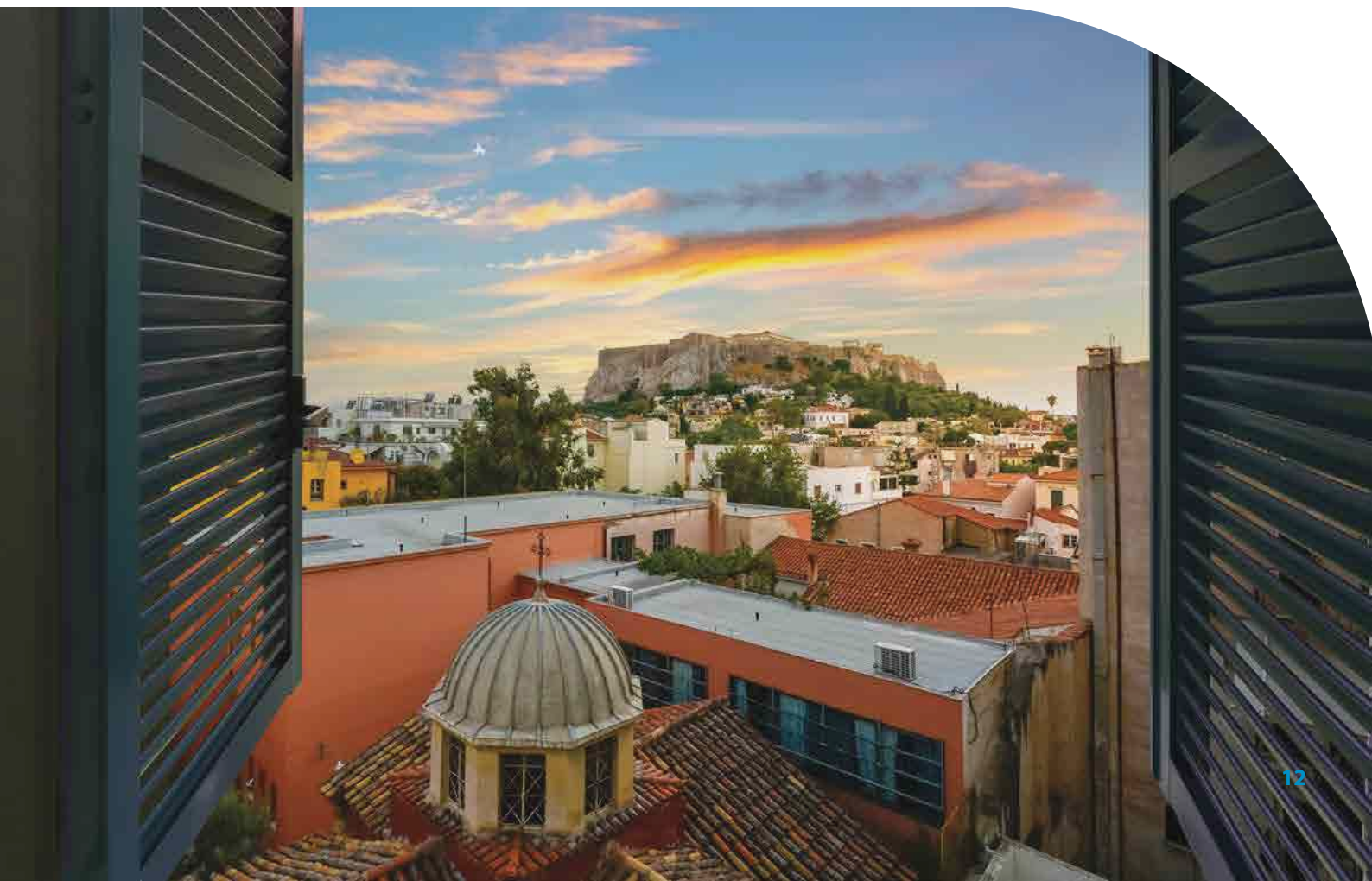
שכונה צנועה במימדיה במרכז אתונה שנחשבת לאזור בילויים יותר שקט ו"קלאסי", אם כי במרחק הליכה בלבד מהמרכז התוסס. השכונה מפורסמת בין היתר בזכות "אצטדיון קלימררו", אצטדיון שיש לבן שבו התקיימה האולימפיאדה המודרנית הראשונה ב-1896. במרכז השכונה ישנו פארק יפה ומגוון של מסעדות וברים מקומיים.

פטיסיה

שכונה שקטה הממוקמת בצפון מערב אתונה ואוכלוסייתה מורכבת בעיקר ממשפחות ומסטודנטים. השכונה קרובה מאוד לאוניברסיטת אתונה, מה שיוצר באופן טבעי ביקוש מתמיד לשכירות באזור מצד סטודנטים. היא מחולקת לשני אזורים: פטיסיה עילית ופטיסיה תחתית. בפטיסיה עילית (Ano Patisia) יש מרכז מסחרי בסמוך לתחנת המטרו עם שלל חנויות וכן בתי ספר פרטיים יוקרתיים. הקו הירוק של המטרו מחבר את פטיסיה עם מרכז אתונה ופיראוס.

אקסרכיה

שכונה במרכז אתונה שנחשבת בעלת אופי "מרדני" ובוהמי ומהווה מקום מגורים לאנשי אמנות ופעילים חברתיים. כנגזר מכך ניתן להבחין באקסרכיה באמנות רחוב צבעונית, ציורי גרפיטי רבים ושלל חנויות ספרים. השכונה קרובה למבנה ההיסטורי של האוניברסיטה הטכנית הלאומית של אתונה, וממוקמים בה מספר אתרים חשובים כמו המוזיאון הארכיאולוגי הלאומי וגבעת סטרפיס, המהווה





צעירות יוניות. נוכחות האוניברסיטה מבטיחה כמובן תשואה גבוהה ורציפה למשקיעים בנכסים בוטניקוס.

גליפאדה

שכונה פרברית בדרום העיר, באזור המכונה "הריבירה של אתונה", הכוללת אוכלוסיה אמידה ומבוססת. השכונה כוללת כמה מהחופים המבוקשים ביותר באתונה ומרינה. כמו כן יש בה מרכז מסחרי, חנויות מעצבים ומרכז להצלת צבי ים. קיימת נגישות תחבורתית גבוהה למרכז אתונה.

פיראוס

פיראוס היא עיר בפני עצמה, למרות שעם השנים הפכה להיות חלק בלתי נפרד מאתונה הודות לנמל פיראוס המפורסם, שנחשב בין הגדולים באירופה. מתחם הנמל כולל שלושה נמלים שונים, שניים צבאיים ואחד המשמש למטרות מסחר. עם הזמן ביססה את מעמדה כמרכז תעבורה ימי וציר מרכזי ביותר. בפיראוס ניתן למצוא עשרות טברנות על חוף הים, פאבים, מועדונים וטיילת שוקקת. היא העיר הרביעית בגודלה ביוון, וממוקמת 11 ק"מ דרומית מערבית למרכז אתונה.

קיסאריאני

קיסאריאני מהווה חלק מהפרברים המזרחיים של אתונה, יחד עם אמבלוקיפי, פגרטי, זוגרפו ושכונות נוספות. האזור הזה משלב נוחות של מצד אחד קירבה למרכז ומצד שני אורח חיים רגוע ושקט יותר מהמרכז הסואן של אתונה. כמו כן האזור משופע בתשתיות ציבוריות, אוניברסיטאות, בתי ספר, פארקים ומסעדות.

נאוס קוסמוס

שכונה שבשנים האחרונות זכתה לעדנה וצמיחה מחודשת עם התפתחותם של חללי אמנות, מסעדות, תיאטראות וברים בין מבניה הישנים של השכונה. בשכונה חללים יצירתיים שונים כגון גלריית Delirium, חלל אמנות עכשווי שנקרא "סימפטום" ועוד. עוד ביטויים לגוון האמנותי של השכונה: אולפני קרמיקה, ציורי קיר על חומות ומגרשי כדורסל ומכוניות חשמליות מתויגות שמונחות סמוך לקו החשמלית החדש.

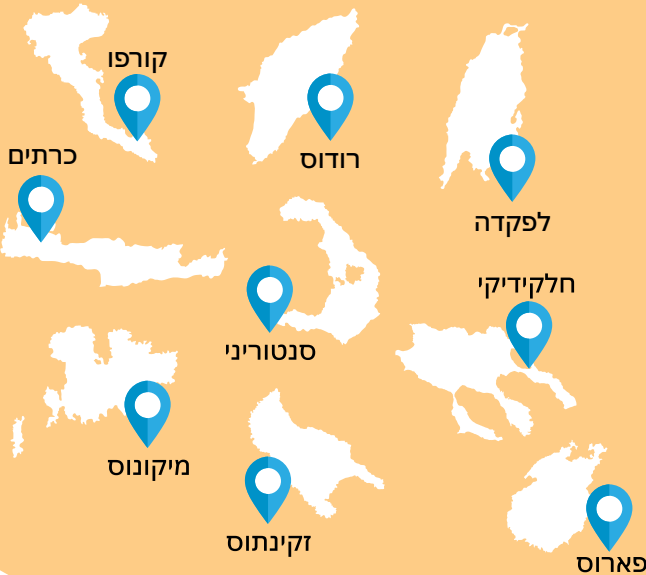
קליתאה

ממוקמת בדרום אתונה ובעלת נוף מרהיב לים, מה שהעניק לה את שמה "קליתאה" (שפירושו נוף יפה). השכונה ממוקמת על ציר מרכזי באתונה. שדרות סיגרו, שהם הכביש הראשי של אתונה, עוברות דרכה. קו מטרו מחבר בין השכונה למרכז העיר ולנמל פיראוס. כמו כן יש בה שתי אוניברסיטאות ומכללה למקצועות טכניים, מה שמייצר ביקוש מתמיד של סטודנטים לדירות בשכונה. קליתאה מפורסמת גם בזכות מרכז תרבותי חדשני שהוקם בה, סטאברוס ניארחוס, שמהווה מבנה אדריכלי מרשים הכולל את הספרייה הלאומית של יוון, בית האופרה ומרכז תרבות.

וטניקוס

ממוקמת מערבית לאקרופוליס ונחשבת אחת השכונות הפופולאריות, בין היתר הודות לכך שאחת מהאוניברסיטאות הגדולות באתונה נמצאות בשטחה. בעלת נגישות תחבורתית גבוהה כולל תחנות מטרו. השכונה אטרקטיבית עבור סטודנטים ומשפחות

איים פופולאריים להשקעה ביוון



- חלקידיקי
- מיקונוס
- סנטוריני
- קורפו
- כרתים
- רודוס
- לפקדה
- פארוס
- זקינתוס

מה שמחבר בין כל האיים הללו הוא היותם איי תיירות מבוקשים ביותר. בחלקם המחירים גבוהים יחסית (בעיקר סנטוריני ומיקונוס), אולם המחיר ללילה שניתן לקבל עבור דירה באיים אלו הוא גבוה במיוחד. עם זאת, יש לזכור שהנדל"ן לטווח קצר יושכר בכפוף לעונת התיירות.



כאן קבור הכסף: תשואה מדירה להשכרה ארוכת טווח לעומת דירות נופש ו-Airbnb

5-6%

פוטנציאל תשואה מהשכרה לטווח ארוך

8-12%

פוטנציאל תשואה מדירת נופש

כל מי שמתעניין בהשקעה ביוון ניצב בפני הדילמה האם לרכוש דירה המיועדת להשכרה לטווח ארוך או דירה להשכרה לטווח קצר, קרי נדל"ן נופש ותיירות. הנתונים מעידים על תשואה גבוהה יותר משמעותית מהשכרת נדל"ן נופש, אם כי הדבר כרוך בעלויות של הפעלת הנכס ודאגה לתחזוקתו השוטפת. דירת נופש היא בעלת פוטנציאל תשואה של 8-12 אחוזים, כאשר התשואה מדירות לשכירות לטווח ארוך עומדת על 5-6 אחוזים. חשוב להדגיש שמדובר באחוזי תשואה נטו - כלומר לאחר ניכוי מיסים והוצאות תחזוקה

ואולי גם על מידת ההצלחה של מדיניות התמריצים לעידוד השקעות זרות, שהובילה לירידה הדרגתית אך מתמשכת באחוז הבעלות של אזרחי יוון על דירות במדינתם.

עם זאת, נתון נוסף שיש לקחת בחשבון הוא שבעשור האחרון חלה ירידה במחירי השכירות ביוון. לפי ה-Eurostat בין השנים 2010-2023 שכר הדירה ביוון צנח ב-21%. מדובר ב"מופע חריג" באיחוד האירופי, שכן יוון היא המדינה היחידה מבין 27 חברות גוש היורו שהציגה ירידה במחירי השכירות בתקופה זו.

לפי מחקר של Global Property Guide מאוגוסט 2023, התשואה הממוצעת ביוון מהשכרה (ברוטו) עמדה על 5.22% ברבעון השלישי של 2023. במרכז אתונה טווח התשואה מדירות להשכרה הוא בין 3.45% ל-7.71%. באתונה שכר דירה בעבור דירת שני חדרים יכול לנוע בין 500 ל-800 יורו. בסלוניקי, בעבור אותה דירה ישלמו 400-650 יורו לחודש. דירות קטנות מניבות תשואה גבוהה יותר מדירות גדולות. ניתן ללמוד מנתונים אלו על הביקוש המתמיד,



זר כן יבין זאת: משקיעי החוץ נוהרים אחר הנדל"ן היווני

בפרק זה נסקור את חלקם ההולך וגובר של משקיעים זרים בשוק הנדל"ן ביוון, כאשר חלק נכבד מהם תר אחר הטבת הגולדן ויזה - אך לא רק. נעמוד על זהות משקיעי הגולדן ויזה וכיצד ההטבה מתדלקת את שוק הדיור ביוון, מהו הנפח שתופסים ישראלים בהשקעות אלו וגם נעמוד על השלכות ה-7 באוקטובר מבחינת הזינוק בביקוש לרכישת דירה במדינת האיים "שמעבר לפינה".

פרק 2

34.4% ביחס לשנת 2020, נתון מפתיע במיוחד שכן ב-2021 העולם היה עדיין תחת השפעות מגפת הקורונה. במחצית הראשונה של 2023 חלה עלייה של 40% ברכישות נדל"ן ביחס לשנה הקודמת, שמוערכת בסכום של 1.1 מיליארד יורו. המסקנה הפשוטה: מדיניות ההטבות של ממשלת יוון עובדת, ובהצלחה מרובה.

הנה נתון לא פחות ממדהים: חלקם של משקיעים זרים בעסקאות נדל"ן ביוון, על פי הערכות נכון לשנת 2024, מוערך בין 80 ל-85 אחוזים! הביקושים לנדל"ן מצד משקיעי חוץ הולכים וגוברים משנה לשנה, כך לפי נתוני הבנק המרכזי של יוון, שמפרסם כי ב-2022 חלה עלייה של 68% ברכישת נדל"ן מצד משקיעי חוץ. ב-2021 חלה עלייה של

במחצית הראשונה של 2023

40%

עלייה ברכישות נדל"ן ביחס לשנה הקודמת, שמוערכת בסכום של 1.1 מיליארד יורו

עלייה של כ-

68%

ברכישת נדל"ן מצד משקיעי חוץ בשנת 2022

נכון לשנת 2024:

כ-85%

מהמשקיעים בנדל"ן ביוון הם משקיעים זרים

הנתונים לקוחים מאתר הבנק המרכזי של יוון

הבהלה ל(ויזת) זהב: זינוק בביקוש לנכסי גולדן ויזה

ומצטמצמות. בין המקומות בהם הוקשחו תנאי הסף: מרכז ודרום אתונה, שכונות בסלוניקי והאיים סנטוריני ומיקונוס.

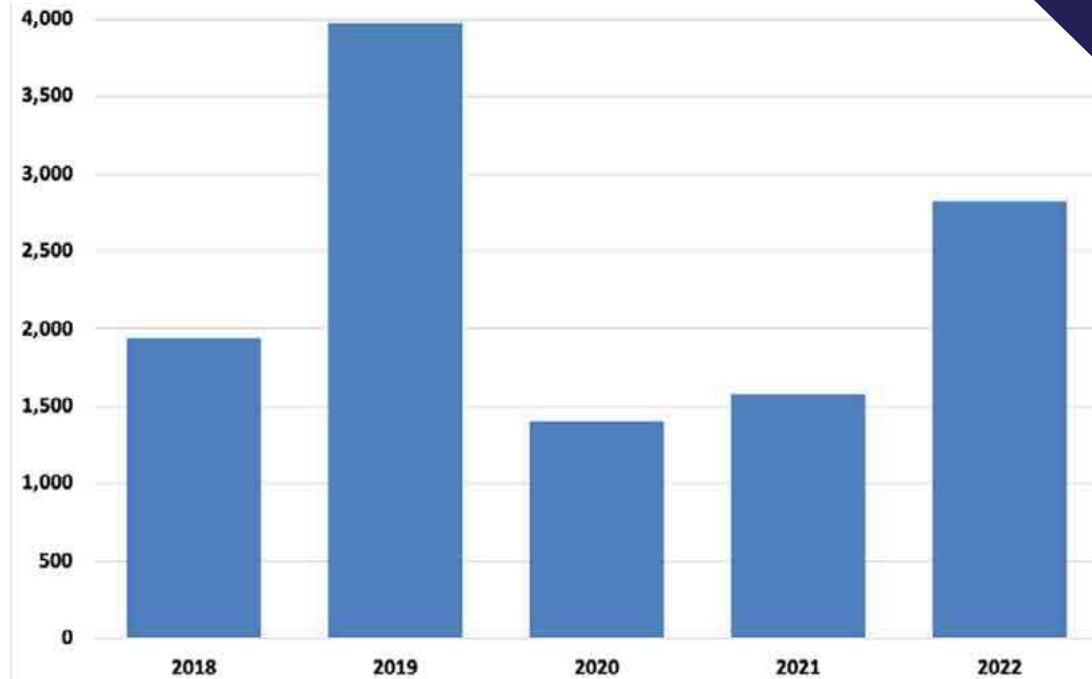
הצצה קלה לנתוני משרד ההגירה ביוון ממחישה עד כמה עלה הביקוש לגולדן ויזה; בשנת 2015 מספר המבקשים עמד על 1,061 ואילו ב-2018, שלוש שנים לאחר מכן, הוא זינק ב-400% ל-5,777 איש. בשנת 2019 חל זינוק דרמטי נוסף ל-11,430 (!) מבקשים, ולמרות שבשנתיים לאחר מכן (-2020) חלה צניחה במספר הבקשות, ככל הנראה בשל מגפת הקורונה, הביקושים רק ממשיכים וממשיכים לעלות.

ב-2022 הכריז שר ההגירה היווני כי באותה השנה הונפקו 2,767 ויזות, זינוק של 81% ביחס לשנה הקודמת. כמו כן, מנתוני הבנק המרכזי עולה שבאותה שנה הסכום הכולל של השקעה בנכסי גולדן ויזה עמד על לא פחות מאשר 692 מיליון יורו. בנוגע ל-2023, משרד ההגירה של יוון פרסם כי במחצית הראשונה של 2023 מספר הבקשות לויזת זהב הגיע ל-20,103, מהן 5,822 בקשות ראשוניות ו-955 בקשות לחידוש והארכה. שאר הבקשות (13,326) היו בעבור בני משפחה של המשקיעים.

כשמדובר על השקעות זרות בנדל"ן ביוון, אי אפשר שלא להתייחס קודם כל ל"אם כל התמריצים", זו שחתומה על לא מעט עסקאות בשנים האחרונות - הגולדן ויזה, או "ויזת הזהב" בתרגום לשפת הקודש. כפי שהוזכר קודם, הגולדן ויזה מאפשרת למשקיעים הרוכשים נכס בשווי 250 אלף יורו או 500 אלף יורו באזורים מסוימים לקבל תושבות אירופאית למשך 5 שנים עם אפשרות הארכה בלתי מוגבלת בכפוף לאישור המשך בעלות על הנכס. התושבות מאפשרת לחיות בכל מדינה אירופאית החברה ב"אמנת שנגן" וליהנות מזכויות סוציאליות בתחום הבריאות והחינוך (אם כי אינה מקנה ויזת עבודה, אלא רק את הזכות להקים עסק עצמאי). אחד היתרונות המשמעותיים של גולדן ויזה יוון הוא שהתושבות מוענקת גם לילדי של המשקיע (עד גיל 24), להוריו ולהורי בן או בת זוגו. כמו כן, לאחר 7 שנים היא יכולה להוות בסיס להגשת בקשה לאזרחות אירופאית.

גולדן ויזה יוון זכתה לביקוש עצום בין היתר משום שסכום ההשקעה נחשב לאחד מהנמוכים ביבשת אירופה. עם זאת, לאחרונה הודיעה ממשלת יוון על העלאת הסכום באזורי ביקוש מסוימים ל-800 אלף יורו. אמנם עדיין ניתן לאתר נכסים בסכום המקורי של 250 אלף, אולם האפשרויות הולכות

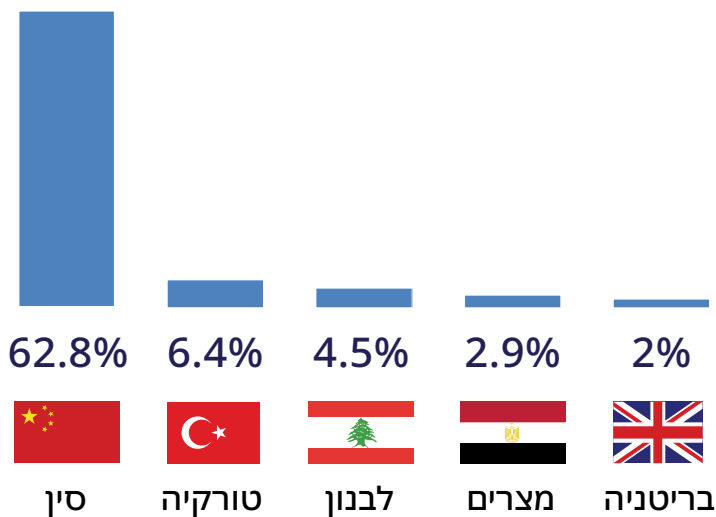
מס' אשרות גולדן ויזה שהונפקו בשנים 2018-2022



מקור: משרד ההגירה של יוון

מיליארד סינים לא טועים: מיהם משקיעי הגולדן ויזה?

זהות משקיעי הגולדן ויזה



כאשר בוחנים את פילוח זהות משקיעי הגולדן ויזה, נתקלים במגוון רחב של רוכשים מרחבי העולם אולם עם אחד "עוקף את כולם בסיבוב" - הסינים. לפי נתוני משרד ההגירה היווני, בשנים 2014 עד 2022 מספר בקשות הגולדן ויזה הגבוה ביותר היה מצד סינים ועמד על סך של 6,159 בקשות שאושרו. מבחינת אחוזים, הסינים היו 62.8% מסך אישורי הבקשות לגולדן ויזה, כאשר הבאים בתור, אך בפער, היו טורקים (6.4%), לבנונים (4.5%), מצרים (2.9%) ובריטים (2%). נתון מעניין נוסף: כ-86% מוויזות הזהב שהונפקו ב-2019 היו עבור משקיעים סינים - עלייה של 40% בשיעור הזכאות בתוך שנתיים בלבד. בכתבה של סוכנות הידיעות "רויטרס" משנת 2019 דווח כי ההתעניינות הסינית בנכסים כה גדולה עד ש"מאות משקיעים סינים מגיעים לשדה"ת של אתונה שלוש פעמים בשבוע, מלווים בידי סוכני נדל"ן יוונים אשר מסיעים אותם ישירות אל מרכז העיר כדי להתרשם מדירות למכירה".

בשחיתות ולהחמרת מגבלות על הוצאת כסף מהמדינה וזה הוביל לכך שאנשים החלו לחפש דרכים לפתור את המצוקה", הסביר ד"ר אורי סלע, ראש החוג ללימודי מזרח-אסיה באוניברסיטת תל אביב, בראיון לגלובס ב-2019. "חיי היומיום של השכבה האמידה בסין היו טובים, אך בשנים האחרונות חלקם מרגישים שהכספים שצברו נמצאים בסיכון", הוסיף. התושבות האירופאית, שלא לדבר על דרכון אירופאי עתידי, קוסמים אם כן עד מאוד לסינים בשל האופציה להוציא את כספם מסין, הנתונה תחת משטר דיקטטורי. סיבות נוספות שגורמות לסינים להשקיע בגולדן ויזה הן אפשרויות ההתניידות החופשית באירופה ודאגה מזיהום האוויר במדינתם.



מויזות הזהב שהונפקו ב-2019 היו עבור משקיעים סינים

86%

באופן אירוני למדי דווקא הסינים - שארצם נחשבת כ"מחוללת המגפה" - לא עצרו מלהשקיע בנכסים ביוון גם בתקופת הקורונה. על פי מחקר של חברת האחזקות האסיאתית Juwai IQI, מספר פניות המשקיעים הסינים עלה ברבעון הראשון של 2020 ב-109%. עוד צוין בדו"ח כי אחת הסיבות ל"נהירה הסינית" הייתה ההתמודדות הטובה יחסית של יוון עם מגפת הקורונה, מה שהפך את הנדל"ן בה לאטרקטיבי במיוחד, בטח עבור הסינים שהיו הראשונים לסבול מסגרים ומגבלות תנועה. עוד קובע המחקר כי יוון ממוקמת במקום ה-12 מבחינת עדיפות להשקעה נדל"נית של חברות סיניות.

מה מושך את הסינים לקנות נכסים ביוון?

מלבד מחירי הדיור האטרקטיביים, ישנה סיבה אלמנטרית הרבה יותר שגורמת לסינים לתור כעט אחר הטבת הגולדן ויזה, והיא ההגבלות על כסף והון ע"י המשטר בסין. "המדיניות שהנהיג נשיא סין שי ג'ינפינג מאז עלה לשלטון ב-2012 נגעה למאבק

הוויזה ועונשה: הגולדן ויזה מתדלקת את מחירי הדיור ביוון

באתונה ב-75 אלף אירו נמכרה למשקיעים סינים במחיר כפול בתוך חצי שנה", לדבריו.

מתווך יווני נוסף שהתראיין בכתבה חיזק את דבריו: "הסינים מוכנים לרכוש נכסים במחירים גבוהים במעט ממחיר השוק, העיקר לקבל את הגולדן ויזה. נניח שמחיר השוק של נכס הוא 220 אלף אירו, הם יוסיפו עוד קצת, או שמראש המחיר שיוצע יהיה גבוה יותר". אותו מתווך טוען שכניסת הסינים הביאה לסחרור במחירים וכי "אלפי חברות סיניות רוכשות דירות ואז מוכרות אותן לסינים, אבל במחיר כפול. אני יודע על בחור ישראלי שרכש דירה ב-12 אלף אירו ב-2016, ומכר אותה לחברה סינית ב-81 אלף אירו".

כשרוצים למשוך משקיעים זרים וכסף מבחוץ באמצעות הטבת דיור אטרקטיבית, יש לכך מחירים, תרתי משמע. כל מי שמצוי בנבכי שוק הנדל"ן היווני יכול להעיד כי הביקוש הגבוה לגולדן ויזה משפיע על מחירי הדיור שנוסקים כלפי מעלה, והסובלים מכך? בעיקר המקומיים.

בראיון ל"גלובס" ב-2019 הסביר יוסי דסאס, עו"ד ישראלי-יווני: "מחירי השוק נדחפים כלפי מעלה בצורה מלאכותית, כולל מחירי השכירות, מה שדוחק את היוונים החוצה ממרכזי הערים". לשיטתו הסינים בעיקר מתעניינים בוויזה ופחות במחיר הדירה ובתשואה הנלווית, מה שמוביל לתופעה של הקפצת מחירים בלתי ריאלית. "דירה שישראל רכש דרכו

תל אביב פינת האקרופוליס: מהו חלקם של הישראלים בהשקעות נדל"ן

2023 הביקוש הישראלי לנכסים ביוון הכפיל את עצמו, על רקע הפגנות הרפורמה המשפטית ובהמשך גם מלחמת ה-7 באוקטובר.

הישראלים אמנם בולטים בנוף המשקיעים ביוון, אולם כשבוחנים את חלקם ברכישת נכסי גולדן ויזה, שכידוע הן השקעות בסכום גבוה יותר, הם לא תופסים מקום מרכזי במיוחד. בפילוח משקיעי גולדן ויזה נכון לשנת 2020 נראה שמס' הישראלים שקיבלו עד אז אשרות זהב עמד על פחות מ-190 איש.

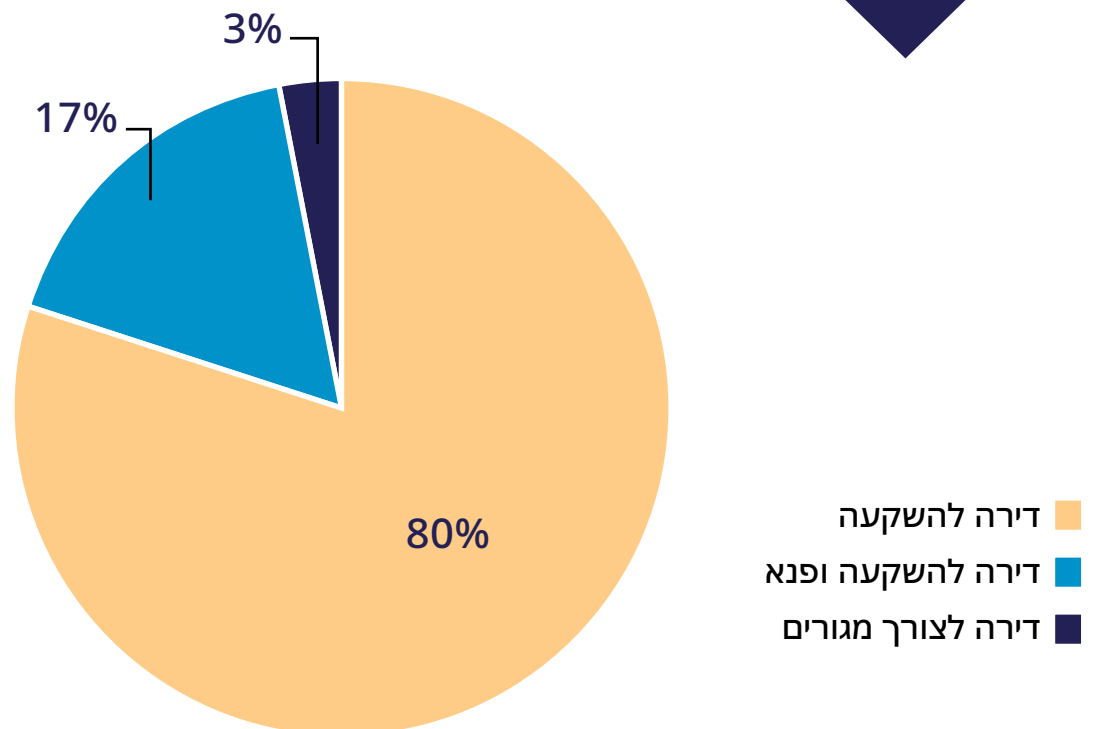
מהו פרופיל המשקיע הישראלי?

מניתוח הפניות ל"פאלמו" בשנה החולפת מצטיירת התמונה הבאה: 42% מהמתעניינים הם גברים, 27% נשים ו-31% זוגות. 80% מהישראלים רוכשים נדל"ן ביוון להשקעה בלבד, 17% להשקעה ופנאי ו-3% מהישראלים רוכשים דירות ביוון לצורך של מגורים. הגיל הממוצע של המשקיעים הוא 51.

לא חסרות סיבות עבור ישראלים להשקיע בדירה ביוון. הקרבה הגיאוגרפית, הדמיון במזג הים תיכוני (המנטאלי והאקלימי כאחד..), הקולינריה העשירה שמזכירה את המטבח הישראלי וכמובן המצב הביטחוני והאיומים מסביב, גם לפני ה-7 באוקטובר, כל שכן לאחריו. אם להוסיף את משבר הדיור והעובדה שזוגות צעירים ידם אינה משגת לקנות דירה בישראל, ושכסום של הון ראשוני למשכנתא ניתן לקנות דירה ביוון, נבין מדוע עבור לא מעט ישראלים האופציה של קניית נכס ביוון קורצת עד מאוד. רק לשם המחשה, לפי אתר מדלן המחיר הממוצע למ"ר של דירה בת"א ב-2023 עמד על מעל 60 אלף שקלים, בעוד שבאתונה המחיר למ"ר לדירות חדשות עומד על כ-3,700 יורו. כלומר, בת"א הדירות יקרות כמעט פי 5 מאתונה

בראיון ל"גלובס" ב-2022 הגדיר שר הפיתוח היווני את הישראלים כ"משקיעי נדל"ן מספר אחת ביוון". באותה כתבה התראיין מתווך שהעריך כי במהלך

פילוח שימושי הדירות שקונים ישראלים



רוחות של מלחמה:

אפקט ה-7 באוקטובר והזינוק בביקוש של ישראלים לדירה ביוון

מדובר בפרויקט דירות להשקעה במחיר של 250 אלף יורו, המקנה כרטיס כניסה לגולדן ויזה. "השיווק היה מהיר ומעבר לכל ציפיותינו, המשקיעים חושבים על מעמד תושב ורוצים לפזר סיכונים", מסביר יריב. "צריך לזכור שדירות בסכומים כאלו מאפשרות לזוגות צעירים שלא יכולים לרכוש דירה בישראל להשקיע בנדל"ן, כמו גם לזוגות מבוגרים שמעוניינים בדירה להשקעה".

מבחינת סוג הנכסים, בעוד שלפני ה-7 באוקטובר רוב הישראלים התעניינו בדירות להשקעה בלבד, לאחר פרוץ המלחמה נרשמה התעניינות גוברת בדירה למגורים. פרופיל המתעניינים הוא בעיקר אנשים שעובדים במקצוע שמאפשר עבודה מרחוק. תופעה נוספת שנצפתה היא עלייה בביקוש לדירות להשכרה קצרת-טווח (דירות נופש), וזאת מתוך המחשבה שאם המשקיע או משפחתו יזדקקו לדירה זו בהמשך למטרת מגורים, מעין "דירת מפלט", הם יוכלו לעבור לשם באין מפריע וללא חוזה מחייב.

באופן לא מפתיע, מלחמת ה-7 באוקטובר הגבירה באופן משמעותי את הביקוש של ישראלים לקניית נכס ביוון. עם פרוץ המלחמה דווקא חלה עצירה מסוימת, אולם כחודש לאחר מכן הקהל הישראלי לא רק חזר להתעניין בדירות ביוון, אלא ביתר שאת.

פלג יריב, מנכ"ל "פאלמו": "ב-7 באוקטובר נקראנו למילואים, עם חזרתנו למשרד גילינו שהחברה 'הוצפה' בטלפונים והתקבלו אלפי פניות. מאז ה-7 באוקטובר משרדי החברה 'הוצפו' בטלפונים, קיבלנו אלפי פניות. זיהינו עלייה של 20 עד 30 אחוזים במכירות בינואר האחרון ביחס לתקופה המקבילה בשנה שעברה. כיום יותר ויותר ישראלים מחפשים כיצד לפזר השקעות גם בחו"ל, ואם בעבר השקעה מסוג זה נחשבה הרפתקה מסוכנת, כיום אלפי ישראלים עושים מישראל".

דוגמה מוחשית לכך היא שיווק הבזק שנעשה לפרויקט דירות של "פאלמו" בסמוך למרכז אתונה, שנמכר כולו בתוך שבוע בלבד (!).

עפ"י נתוני פאלמו, מאז ה-7 באוקטובר, ישנה עלייה של כ-

30%

ברכישת דירות ביוון בקרב הקהל הישראלי, ביחס לתקופה המקבילה בשנה שעברה.



מריסוק לזינוק: התאוששות יוון מהמשבר הכלכלי וההשלכות על שוק הנדל"ן המקומי

בפרק זה נעמוד על ההשלכות הרוחביות של התאוששות יוון מהמשבר הכלכלי וכיצד הנתונים המרשימים שמציגה מצד אחד מתמרצים את העלייה במחירי הדיור, ומצד שני מהווים "תעודת ביטחון" עבור משקיעי חוץ להמשיך ולהשקיע בנכסים ביוון

מרתן

הפנסיה של אזרחים ותיקים נפגעה קשות ומספר חסרי הבית זינק פי ארבעה בתוך שנים בודדות. המצב גרר תסיסה חברתית והפגנות ענק נגד הממשלה, כך שבאותן שנים יוון התאפיינה גם באי-יציבות פוליטית.

עם זאת, ככל שחלף הזמן, פירות חבילת הסיוע החלו להופיע. ב-2017 נראו סימני התאוששות ראשונים של המשק: התמ"ג צמח ב-1.1%, בשנה לאחר מכן צמח בעוד 1.7% וב-2019 הייתה צמיחה נוספת בשיעור דומה. "יוון יכולה סופסוף להפוך דף לאחר משבר שנמשך זמן רב מדי", הצהיר בשעתו פייר מוסקוביץ', נציב האיחוד האירופי לענייני כלכלה ופיננסים, "הגרוע ביותר מאחורינו".

ב-2019 נבחר מועמד המפלגה הדמוקרטית, קיריאקוס מיצוטאקיס, לראשות הממשלה לאחר שמפלגתו זכתה ב-40.05% מההצבעות - כמעט 23% יותר ממועמד המרכז-שמאל ציפראס סיריזה. מיצוטאקיס מזוהה במידה רבה עם הוצאת יוון מהמשבר ושיקומה של הכלכלה.

הזכרנו עוד קודם את השפעת ההתאוששות הכלכלית של המשק היווני על עליית מחירי הדיור, אולם ראוי לבחון יותר לעומק את נתוני הצמיחה במדינה, שכן אחד הפרמטרים המשמעותיים בהחלטה האם להשקיע בנכס מעבר לים הוא מידת היציבות הכלכלית-פיננסית של מדינת היעד, או בקיצור: האם מדובר בקנייה נבונה ומושכלת, או חלילה בהשקעה הנשענת "על כרעי תרנגולת"?

"תכנית החילוץ" (Bailout) שגיבש האיחוד האירופי במטרה להציל את יוון לאחר משבר החוב שנקלעה אליו ב-2008 כללה חבילת סיוע חסרת תקדים בהיקף של מאות מיליארדי יורו, שהוענקה בתמורה להטמעה של רפורמות וקיצוצים חדים וכואבים בתקציבי רווחה, פנסיות ותנאי העסקה במגזר הציבורי. במהלך המשבר המשק ביוון נכנס למיתון עמוק, במהלכו התל"ג (תוצר לאומי גולמי) התכווץ ביותר מ-20%, האבטלה הגיעה לשיא של יותר מ-25% ומחירי הדיור צנחו בכמעט 50%. מדיניות הצנע הובילה גם לתופעות חברתיות קשות; מעל שליש מהאזרחים הוגדרו בסכנת עוני,



צמיחה -

למרות משבר האנרגיה ולחצי האינפלציה, הכלכלה היוונית צמחה ב- 5.9% ב-2022. שנה קודם לכן, ב-2021, שיעור הצמיחה ביוון היה אף גבוה יותר ועמד על 8%. התחזיות מדברות על כך שהכלכלה היוונית צפויה לצמוח ב-2% במהלך 2024, ובכך תעבור בפער משמעותי את שיעור הצמיחה במדינות אחרות של גוש היורו. ב-2022 הכתיר "האקונומיסט" את יוון כ"המנצחת הלא צפויה של הכלכלה" בעקבות נתוני הצמיחה המרשימים שהציגה. התחזיות מדברות על המשך מגמת הצמיחה הכלכלית.

דירוג אשראי-

בעקבות שיעורי הצמיחה המרשימים, דירוג האשראי ביוון עלה באופן עקבי משנה לשנה, וזאת באופן עצמאי וללא שימוש בכלים מימוניים-פיננסיים. השיא היה באוקטובר 2023 כאשר סוכנות הדירוג S&P העלתה את הדירוג של יוון ל"דירוג השקעה". מהלך זה מאפשר בין היתר כניסה של משקיעים ושחקני חיזוק ליוון.

כניסת חברות הייטק והצבעת

אמון בכלכלה היוונית -

כפי שהזכרנו קודם, בד בבד עם השתקמות כלכלת יוון, חברות הייטק מהשורה הראשונה החליטו להקים סניפים בערים המרכזיות. מלבד חברות כמו מייקרוסופט, אמזון ונוספות שהוזכרו למעלה, במאי 2023 הודיעה גם החברה האמריקאית "גולדמן זאקס" על השקעה של כ-200 מיליון אירו במלונות באתרי נופש באזור חלקידיקי, וכי היא מעוניינת ברכישת מלונות נוספים. בנוסף, אושר פיתוח של מרכז טכנולוגי בסלוניקי ליד שדה"ת שיספק כ-8,000 מקומות עבודה. פיתוח ההשקעות וההייטק ביוון מתאפשר בין היתר הודות למדיניות ההטבות והתמריצים של ממשלת מיצוטאקיס, ששמה לה למטרה להרחיב את כניסת החברות הבינלאומיות ליוון על מנת לצמצם את אחוז האבטלה ולהגדיל את מספר האזרחים משלמי המיסים.

חשוב לציין, שלמרות השינויים החיוביים במשק היווני, הוא עדיין נתון לפיקוח וביקורת של האיחוד האירופי. יש הצופים שבעוד שנים לא רבות כבר ניתן יהיה לדבר על "יציאתה הרשמית של יוון מהמשבר".

גרעון תקציבי -

ב-2020 הגרעון ביוון היה עצום ועמד על 9.7% מהתמ"ג, בין היתר בעקבות יוזמות למזעור את נזקי הקורונה. ב-2021 הגרעון הצטמק ל-7% ואילו ב-2021-2022 הוא כבר צנח דרמטית ל-2.4%. לפי תחזית נציבות האיחוד האירופי, הגרעון של יוון צפוי לרדת ל-0.6% בלבד במהלך 2024.

חוב -

בשנת 2020 החוב של יוון עמד על אחוז בלתי נתפס של 207% מהתמ"ג, ב-2021 הוא ירד ל-195% וב-2022 ירד אף יותר ל-172.6%. נכון ליולי 2023, החוב של יוון עומד על 165.5% מהתמ"ג.

אבטלה -

על פי נתוני ה-Hellenic Statistical Authority (רשות לסטטיסטיקה של יוון) שיעור האבטלה ביוון בספטמבר 2023 היה 10% - ירידה של כ-2% ביחס לתקופה המקבילה בשנה הקודמת לה, אז היה שיעור האבטלה 12.1%. ברשות ציינו כי מדובר בשיעור האבטלה הנמוך ביותר ביוון מזה 14 שנים, אם כי יש לציין שיוון עדיין מובילה באחוז האבטלה הגבוה ביותר באיחוד האירופי.



מבנק ביוון היא מוגבלת ומצומצמת ביותר. יש לזכור, שמחירי נדל"ן הם שילוב של בטון ומימון, כלומר של היקף הבנייה ושל האפשרות לקחת משכנתא. ברגע שנפגע מרכיב המימון, קרי היכולת של הציבור היווני לקחת משכנתא, ישנה "תקרת זכוכית" למחירי הנדל"ן. ברגע ששוק המשכנתאות יתאושש לחלוטין, וגם משקיעים יוכלו לקחת משכנתא, הצפי הוא שמחירי הנדל"ן במדינה יעלו בשיעורים משמעותיים.

משתנה שהשפיע מאוד על "התכווצות" שוק המשכנתאות הוא העלאת הריבית. הריביות על משכנתא עולות ביוון בעקבות פעילות הבנק המרכזי של גוש היורו (ECB) לריסון האינפלציה. מאז יולי 2022 הבנק העלה את שיעור הריבית המרכזית של גוש היורו עשר פעמים ברציפות, וכתוצאה מכך הריבית על המשכנתא ביוון עלתה ל- 4.29%, נכון לספטמבר 2023, כאשר שנתיים קודם לכן עמדה על 2.87%.

המחשה לכך ניתן לראות בגרף הבא, לפיו ב-2022 שוק המשכנתאות ביוון הוערך ב-14.2% מהתמ"ג, כאשר שנה קודם לכן היווה 16.9% מהתמ"ג. לפי נתוני הבנק המרכזי של יוון, בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023 היקף ההלוואות לצרכי דיור ירד ב-13.3% ל- 442.7 מיליון יורו. עוד נתון שמספק הבנק הוא שמאז המשבר העולמי כ-80% מהעברות הכסף לצורך דיור נעשו במזומן ורק 20% הסתמכו על הלוואות משכנתא.

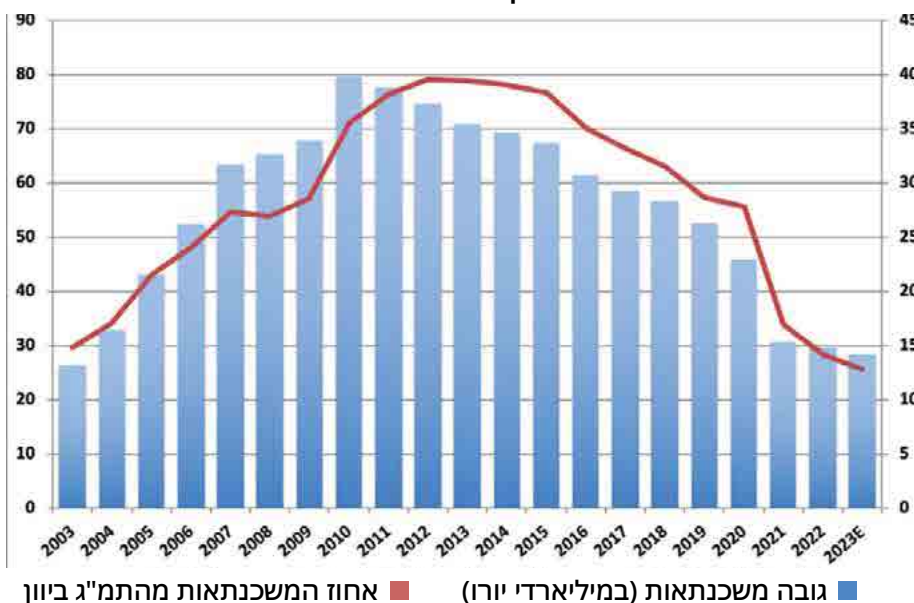
לסיכום, העובדה שהאפשרות ללקיחת משכנתא עדיין מוגבלת עבור יוונים היא הסיבה העיקרית שהשוק היווני רחוק ממיצוי. ברגע שהאפשרות תהיה נגישה ופתוחה, הצפי הוא המחירים באופן טבעי יזנקו.

כיצד מושפע שוק הנדל"ן מהצמיחה במשק היווני?

נתוני המאקרו והמיקרו של יוון מצביעים על צמיחה מבטיחה בחמש השנים האחרונות, והתחזיות להמשך אופטימיות. אחד האפקטים המרכזיים של התאוששות יוון מהמשבר, ובראשם העלאת דירוג האשראי, הוא משיכת עוד ועוד משקיעים זרים ששמים מבטחם בנכסים ביוון. אפקט זה מעלה את הביקושים, מה שגורם לעלייה במחירי הדיור. במקביל, כוח הקנייה של היוונים המקומיים עולה, הודות לפתיחה של עוד ועוד מקומות עבודה וירידה בשיעור האבטלה, ומכאן גם עולה כוח הקנייה שלהם והיכולת לבקש משכנתא, "למרות רבים מהיוונים עדיין 'יושבים על הגדר' ולא ששים לקחת משכנתא עקב עליות הריבית". אמנם היקף הבנייה ביוון עלה משמעותית בשנים האחרונות, אך עדיין ההיצע לא מדביק את הביקושים, מה שתורם להמשך מגמת העלייה במחירי הדיור.

ומה בנוגע למשכנתאות?

עם פרוץ המשבר, ובעקבות "תכנית הצנע" מבית היוצר של האיחוד האירופי, האופציה של לקיחת משכנתאות כמעט ונסגרה לחלוטין עבור אזרחי יוון. אם כבר, אזרחים "נפטרו" מדירות בשל אי-יכולת להחזיר הלוואות משכנתא, אז על אחת כמה וכמה לא יכלו לקחת הלוואות חדשות. במקביל להתאוששות הכלכלית, הבנקים החלו להקל מעט את התנאים להלוואות דיור ולפתוח את האופציה יותר ויותר, אולם עדיין היכולת לקבל משכנתא



השינוי בהיקף משכנתאות ביוון



פניו של הנדל"ן ביוון לאן?

בפרק זה ננסה למקם את נקודת הזמן בה נמצאת יוון בימים אלו מבחינת כדאיות ההשקעה בנכסי נדל"ן, האם יש צפי לעוד עליות מחירים וגם האם מדיניות התמריצים של ממשלת יוון צפויה להימשך לעוד זמן רב או שמא מדובר ב"פצצה מתקתקת"? נבהיר מראש שהדברים מובאים על בסיס נתונים ומשתנים שונים, אולם בשום פנים ואופן אינם מהווים תחליף לייעוץ אישי פרטני בנוגע להשקעה כזו או אחרת בנדל"ן ביוון או בכלל.

4 פרק

עם 58.90 נקודות. מתוך הגרף משתקפת תמונה של ירידת ערך דירות בסדר גודל של 43% של במהלך תשע שנים. עם זאת, ניתן לראות שהיקף עליית מחירי הדיור עד כה עומד על כ-8 נקודות בלבד - מתוך 43 נקודות שאבדו סה"כ. "מחירי הנדלן באתונה עדיין נמוכים ב-20% מהמחירים ב-2008 ערב המשבר", מסביר פלג יריב, מנכ"ל "פאלמו", מקבילות אירופאיות עברו כבר ב-70-100 אחוזים את המחירים של 2008, כך שלהערכתנו יש למחירים באתונה עוד הרבה לאן לעלות". כרגע אני לא מוטרד מירידת התשואה, מעבר לתשואה שמקורה בערך הנכס, ישנה תשואה משמעותית מהשכירות". יריב מסביר כי יש משמעות רבה לכך שהבנקים ביוון נזהרים עדיין במתן משכנתאות: "ברגע שהסכר הזה יפרץ אני מאמין שהמחירים יזנקו", הוא אומר.

ידוע שהנבואה ניתנה לשוטים, ועם זאת, בחינת נתוני המאקרו של כלכלת יוון, מגמות מרכזיות ובעיקר השוואה למחירי הדיור טרום המשבר, מובילה למסקנה אחת ברורה: מחירי הדיור ביוון צפויים להמשיך ולטפס כלפי מעלה בשנים הקרובות. הערכה זו מקבלת חיזוק ע"י הבנק המרכזי של יוון שפרסם לקראת נובמבר 2023 את "דו"ח היציבות הפיננסית" ובו העריך שמחירי הנדל"ן למגורים ימשיכו לטפס על אף אי-הוודאות בכלכלה העולמית. עוד תחזית של הבנק הייתה כי בטווח הקצר עניין המשקיעים הזרים בנכסי נדל"ן יישאר חזק ויציב.

תנודות המחירים בשוק הנדל"ן ביוון בשנים 2006-2020



הנתונים לקוחים מאתר הבנק המרכזי של יוון
מאז 2020 מחירי הנדל"ן ביוון עלו בממוצע של 11% מדי שנה

לסיכום, הנתונים מדברים בעד עצמם. אלא אם יתרחש אירוע מכונן ובלתי צפוי (כגון מלחמה, אסון סביבתי, כוח עליון וכיו"ב), הצפי הוא להמשיך עליות מחירים של הנדל"ן ביוון, ונראה שיש להם עוד דרך ארוכה לעשות עד הגעתם לתקרה המקסימלית. מכאן, שלהערכתנו יוון תמשיך בשנים הקרובות לספק הזדמנויות טובות להשקעה בדירות עם פוטנציאל תשואה מרשים.

עפ"י נתוני הבנק המרכזי של יוון מחירי הנדל"ן למגורים ימשיכו לטפס על אף אי-הוודאות בכלכלה העולמית.

על מנת להבין מדוע קיימת סבירות גבוהה להמשך עליות מחירי הדיור ביוון, כדאי להתבונן בגרף הבא. הגרף מתאר את מדד ה-HPI (House Price Market), מדד שנוצר על ידי ארגונים כלכליים גלובליים ומטרתו למדוד שינויי מחירי דיור כאחוז משינוי מתאריך התחלה ספציפי. למעשה, מדד ה-HPI משמש להערכת מחירי דירות לאורך זמן והוא מהווה כלי נוח להערכת מחירי דיור במדינה ספציפית על פני תקופת זמן מוגדרת.

בגרף זה, הלקוח מאתר TRADING ECONOMICS ומבוסס על נתונים רשמיים של הבנק של יוון, ניתן לראות את השתנות מחירי הנדל"ן בשנים 2006 עד 2020 כאשר נקודת המוצא היא גובה המדד בשנת 2007 (HPI = 100). מדד זה הגיע לשיא כל הזמנים של 102.20 נקודות ברבעון השלישי של 2008 (לפני המשבר), ולשיא של שפל ברבעון השלישי של 2017

עלייה וקוץ בה: האם זהו עדיין הזמן "להכות בברזל" ולרכוש דירה ביוון, או שמי שהמתין "פספס את הרכבת"?

אבל איך לומר? קצת פחות. ההכרזה על העלאה של לא פחות מ-300 אלף יורו נוספים (!) כתנאי קבלת גולדן ויזה, וקביעת רף השקעה של 800 אלף יורו באזורים מסוימים - סכום שאגב לא היה מבייש מדינות אירופאיות אחרות, כאלו שלא חוו משבר כלכלי עמוק - מראה שביטחון הממשלה בכלכלה המקומית הולך וגובר, כמו גם ביטחונם במשקיעי החוץ ש"לא יעזבו כל כך מהר".

לסיכום, הרגל ש"לחצה על דושת הגז" בכל הנוגע לעידוד משקיעים עדיין לא עזבה אותה. אם נחזור לדברי רה"מ מיצוטאקיס מ-2023, כשהכריז על הקשחת תנאי הגולדן ויזה ("אנו רוצים להגדיל את זמינות נכסים עבור העם היווני"), ניתן להסיק מהם על שינוי מגמה והתחלת הסתכלות יותר פנימה ליוון וליכולת של אזרחיה לרכוש דירה בעצמם.

לאור התמורות בכלכלת יוון בכלל, ובשוק הנדל"ן שלה בפרט, זהו הזמן "לקפוץ על הרכבת" ולנצל את הזדמנות לרכוש בה נכס, בין אם במסגרת מסלול הגולדן ויזה של תושבות אירופאית ובין אם בסכום נמוך יותר - ויפה שעה אחת קודם. נזכיר שדירה ביוון, מעבר לייצור הכנסה פאסיבית יציבה, מהווה גם "תעודת ביטחון" ושקט נפשי, בטח עבור ישראלים החיים במציאות ביטחונית מורכבת ומשתנה מיום ליום. כמובן שניתן להסס עוד קצת ולבדוק נתונים, לערוך השוואות ולקחת את הזמן "לראות לאן השוק הולך" - אבל בנדל"ן כמו בנדל"ן - Timing is everything. ואיך לומר? העולם שייך למעזים.

המחירים ביוון אמנם עלו בשנים האחרונות, ומי שרכש דירה כבר נהנה מפירות השקעתו, אולם נראה ששוק הנדל"ן ביוון, כמו גם מדיניות ההטבות של הממשלה, טרם אמרו את מילתם האחרונה. ההתאוששות ההדרגתית אך עקבית של יוון מהמשבר, הצבעת האמון העולמית שמתבטאת בהשקעות זרות ובכניסת חברות בינ"ל ליוון ונתוני הצמיחה - כל אלו מובילים לתחזית של המשך עליית מחירי הדיור, גם בערים מרכזיות וגם באזורים נוספים. לפיכך, מי שישקיע כיום בדירה ביוון עדיין צפוי לקבל תשואה יפה ומרשימה.

למרות שתי ההעלאות האחרונות של סכומי ההשקעה בגולדן ויזה, ממשלת יוון עדיין מספקת מטריה רחבה של הטבות למשקיעי החוץ, בעיקר בתחומי מיסוי - החל ממס רכישה נמוך של 3.09%, פטור מלא ממס שבח עד שלוש דירות לאדם ועוד. כמו כן, חשוב לזכור שלמרות שהמשק היווני במגמה חיובית, דרך ארוכה עוד לפניו. יוון עדיין מובילה באחוז האבטלה באיחוד האירופי, החוב שלה עצום וכך גם הגרעון, כך שסביר להניח שהממשלה לא "תמשוך את ידיה" ותפנה עורף למשקיעים הזרים כל כך מהר.

ועדיין, אין להיות שאננים. בנקודה זמן זו השוק היווני מראה התאוששות יפה, וחלון ההזדמנות להשקעה ביוון הולך ומצטמצם. אם ניקח את השינויים בהטבת הגולדן ויזה כמיקרוקוסמוס לשוק הנדל"ן ביוון - מעין "תמונת ראיי" לכלכלה המשתקמת - נראה שהממשלה אמנם עדיין מחזרת אחר משקיעים זרים,



רשימת מקורות:

- אתר הבנק המרכזי של יוון
<https://www.bankofgreece.gr/en/homepage>
 (Greece's Red Hot Housing Market / Lalaine C.Delamendo (16/11/2023)
- אתר משרד ההגירה והתושבות של יוון
[/https://migration.gov.gr/en](https://migration.gov.gr/en)
- אתר הנדל"ן היווני ספיטוגאטוס
<https://www.spitogatos.gr/en>
- אתר נציבות האיחוד האירופי (יורוסטאט)
<https://ec.europa.eu/eurostat>
- אתר Global Property Guide
<https://www.globalpropertyguide.com>
- רשות הסטטיסטיקה של יוון: אתר רשמי
 (ELSTAT) <https://www.statistics.gr/en/overview>
- "מחירי הדיור ביוון מזנקים, והתשואה יורדת: האם יש עדיין הזדמנויות לישראלים?"
 (הילה וייסברג, גלובס 17.12.2023)
<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001464932>
- "פי שלושה משטוקהולם: אתונה עוקפת את כל ערי אירופה בעליית מחירי הדירות"
<https://www.themarker.com/wallstreet/2023-11-19/ty-article/0000018b-e6bc-d168-a3ef-f7fe42e20000>
- "כך כבשו הסינים את שוק הנדל"ן של אתונה. והם לא מחפשים רק נכסים"
 (הילה וייסברג, גלובס, 1.10.2019)
<https://www.themarker.com/wallstreet/2023-11-19/ty-article/0000018b-e6bc-d168-a3ef-f7fe42e20000>