



השקעת נדל"ן בסלוניקי יוון

בואו נתחיל >



השקעת נדל"ן ביוון - למה יוון, למה סלוניקי, למה עכשיו?

יוון היא מדינה בדרום-מזרח אירופה וחלק מהאיחוד האירופאי. יוון מורכבת מ-3000 איים, כש-200 מהם מיושבים ולכל אחד מהם אופי משלו. המדינה קבעה שיא תיירותי חדש, עם מעל ל-40 מיליון תיירים בשנה נכון לשנת 2023, נוכח יופיה, השפע ההיסטורי והתרבותי, חופיה היפייפיים ומקומות הבילוי והקולינריה. לשם ההשוואה - הממוצע התיירותי בישראל עומד על כ-4 מיליון תיירים בשנה בלבד. ביוון תהנו מתשתיות מתקדמות, שפע תרבותי, מגוון תעסוקתי ואוכלוסיה גלובלית איכותית.





סלוניקי, בירת הבלקן, היא המטרופולין ה-2 בגודלו ביוון. העיר היפיפיה בעלת הסמטאות הצוריות המתפתלות והבתים הלבנים עם הגגות האדומים המשקיפים אל הים האגאי הכחול, מתאפיינת במראה האירופאי הקלאסי, אופי ים תיכוני, שפע תרבותי והיסטורי, חופים מרהיבים, אוכל משובח, מוזיקה טובה ומזג אוויר נעים.

עם כ-2 מיליון תיירים וחצי מיליון יוונים הנופשים בה כל שנה ומגיעים לחוות את העיר על כל צדדיה: אריכאולוגיה, היסטוריה עשירה, אתרי תרבות ומורשת, פיתוח טכנולוגי נרחב, ואוכלוסיה צעירה ותוססת - **סלוניקי מספקת את החוויה השלמה האידיאלית לנופש, מגורים, השקעה או לימודים.**



מחירי הנדל"ן ביוון בעליה מתמדת. בשנת 2022 עלו מחירי הנדל"ן ביוון ביותר מ-12%. על פי המחצית הראשונה של 2023, נראה כי העליה לשנה זו תעמוד על כ-20%.

בסלוניקי, הצמיחה בשנת 2022 עמדה על כ-14.5%.

ערי הנמל באירופה ככלל וסלוניקי בפרט נחשבות לערים חזקות ומפותחות עם מחירי נדל"ן יציבים וציפיה מתמדת לעליית ערך בנכסים. סלוניקי היא עיר נמל מרכזית ביוון, אירופה, והים התיכון. העיר מהווה מוקד עליה לרגל ויעד תיירותי משמעותי אליו מגיעים מדי שנה מיליוני תיירים למטרות שונות ומגוונות:

- כ-2 מיליון תיירים
 - חצי מיליון נופשים יוונים
 - כ-7 מיליון אנשים המגיעים אל שדה התעופה הבינלאומי
- נתון זה מעלה משמעותית את הביקוש להשקעות נדלן בסלוניקי.

מספר התיירים בסלוניקי מדי שנה

2 מיליון

מספר התיירים ביוון מדי שנה

40 מיליון





מוסדות להשכלה גבוהה

סלוניקי ידועה בתור עיר עשירה במוסדות אקדמיים ללימודים גבוהים איכותיים ומושכת אליה סטודנטים רבים מרחבי העולם.

2 האוניברסיטאות המרכזיות: אריסטוטוליוס ומקדוניה מונות כ-150 אלף סטודנטים בכל שנת לימודים. נוסף לאוניברסיטאות וקולג'ים פרטיים נוספים בכל רחבי העיר.

השילוב בין מוסדות אקדמיים איכותיים לצד האפשרות ללימודים בחינם הופך את סלוניקי למוקד משיכה לסטודנטים, דבר המייחד את ההשקעות בעיר המושכת אליה קהל צעיר המחפש דיור.

בעיר פועלת רכבת מטרו חדשה ו-2 פרויקטים של קורקינטים חשמליים עם תחנות עגינה בעיר, המייעלים את דרכי ההתניידות ומאפשרים מגורי סטונדטים ו-Airbnb בכל אזוריה עם נגישות מהירה לאתרי התיירות השונים ולמוסדות הלימודים.

מעצמה טכנולוגית

השקעתה של הנהלת העיר ותמיכה רבת ההיקף של ארגון EBRD הפכו את העיר למעצמה טכנולוגית המפתחת ויוצרת תשתיות לחברות הייטק ופיתוח טכנולוגי, וכיום בעיר פועלות חברות בינלאומיות רבות: Google, Phizer, Sisco, Telecom, Doitche, ועוד. חברות אלה תורמות רבות לפיתוח שוק העבודה וצמצום האבטלה, מזרימות סכומי כסף גדולים ורבים ממקורות בינלאומיים אל תוך סלוניקי ומעלות את רמת השכר של תושבי העיר.

תעשיית ההייטק בסלוניקי מונה כיום כ-2500 חברות.

השקעת נדל"ן בסלוניקי

השילוב המנצח של עיר נמל מרכזית, יעד תיירותי, השכלה גבוהה וטכנולוגיה - ממצב את סלוניקי כיעד אטרקטיבי לקהל בינלאומי המונה אנשי עסקים ומסחר, סטודנטים, אנשי הייטק ותיירים מכל העולם ואינו מותיר מקום לספק לכדאיות של השקעות בסלוניקי.



אז למה להשקיע בסלוניקי?

1

מוסדות להשכלה גבוהה

דמוגרפיה צעירה המורכבת מסטודנטים, אנשי הייטק ופיתוח ואוכלוסיה גלובלית איכותית המהווים ביקוש רב לשכירויות.

4

השקעות מניבות ומשתלמות

מחירי הנדל"ן בסלוניקי במגמת עליה מתמדת ובשלב הנוכחי הם עדיין לא משקפים את ערך השוק הריאלי.

7

כלכלה יציבה

יוון שותפה מלאה באיחוד האירופי ובגוש האירו.

2

תיירות חזקה ויציבה

תיירות חזקה ויציבה כ-2 מיליון תיירים, כחצי מיליון נופשים יוונים וכ-7 מיליון עוברים ושבים בשדה התעופה הבילאומי.

5

מגמת צמיחה מתמדת

מגמת צמיחה במחירי הרכישה ובשכירויות, תשואות גבוהות יחד עם פוטנציאל השבחה גבוה.

8

הטבות מס ייחודיות

ביניהן מניעת כפל מס ופטור ממס שבח.

3

מטרו ותחבורה ציבורית

בניה של רכבת מטרו חדשה ו-2 פרויקטים של קורקינטים חשמליים עם תחנות עגינה ברחבי העיר.

6

מעצמה טכנולוגית

תעשיית ההייטק בסלוניקי מונה כיום כ-2500 חברות, ביניהן: גוגל, פייזר, דויטש, סיסקו ועוד, המזרימות כסף אל העיר ומעלות את רמת השכר.

9

קרבה גיאוגרפית לישראל

סלוניקי נמצאת במרחק כשעתיים טיסה מישראל.



החברה היזמית

החזון של החברה היזמית הוא לייצר ערך פיננסי עבור משקיעים ברחבי העולם לצד יצירת מוצר נדל"ן איכותי עבור משתמשי הקצה כחלק מהתחדשות עירונית מובילה בסלוניקי.

- ההתמקדות הגיאוגרפית של החברה בעיר סלוניקי לאורך השנים אפשרה לה להכיר את התנהגות שוק הנדל"ן בעיר לעומק על כל היבטיו ומתמחה בהיבטי הרכישה השונים.
- זיהוי האזורים המתפתחים בעיר אשר יחוו צמיחה ואשר יהפכו לאזורים המבוקשים ביותר בעיר.
- בניית תשתית רחבה של שותפים וספקים מקומיים המסייעת לייצר ערך מוסף בכל פרויקט.
- היכרות עם שוק התיירות בעיר. מצד אחד עם הפרופילים של הצרכנים ומצד שני, עם היצע חדרי אירוח בעיר המאפשר ליזמים לפרט את המוצר התיירותי שהם מציעים.
- היכרות עם מערכת בתי המשפט העירוניים.
- ניסיון רב עם צרכני השכירות - יצירת קהילת סטודנטים ורשת מעונות סטודנטים



VITSI RESIDENCE WEST THESSALONIKI - SOHO AREA

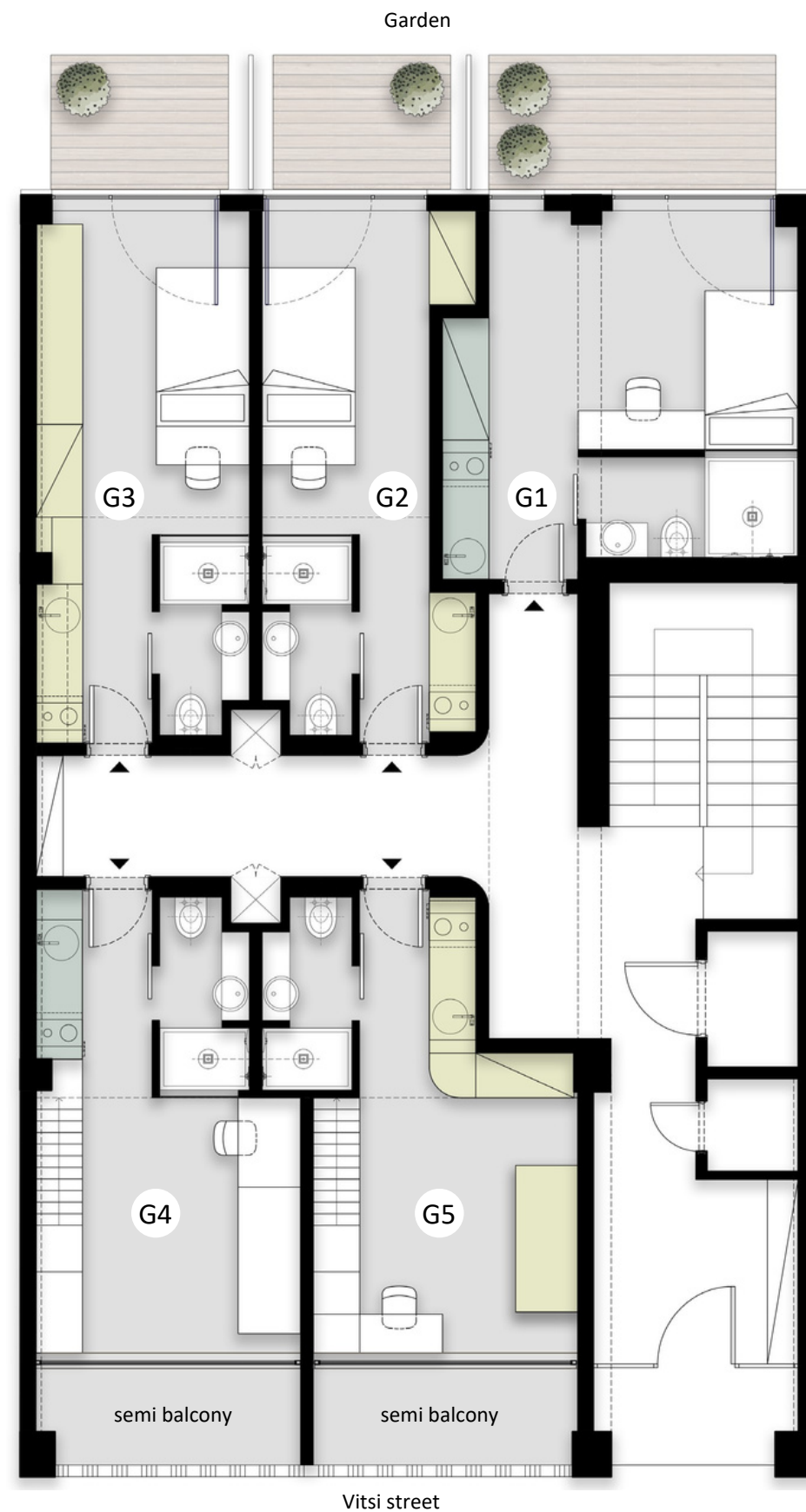
תיאור הפרויקט

בניין בן 6 קומות המונה 32 דירות סטודיו בסטנדרט שלא קיים בעיר סלוניקי (דלתות חכמות, אינטרקום, ריהוט מותאם, חללים משותפים: חדר קולנוע, וורק ספייס לעבודה ולימודים, חדר כביסה משותף).

סביבת הפרויקט

מיקום אסטרטגי במערב סלוניקי. תחבורה ציבורית מגוונת במרחק הליכה קצרה מהפרויקט. סביבת הפרויקט מתאפיינת במרכזי קניות, מוסדות ללימודים גבוהים רבים וריכוז משרדים ומקומות עבודה. הפרויקט ממוקם בסמוך לקניון המרכזי של סלוניקי ומסעדת IBERICO המפורסמת. השכונה מציעה פרויקטי מגורים חדשים לצד כמה ממקומות הבילוי הטובים ביותר בסלוניקי, מרכזי תעסוקה חדשים המתפתחים בקצב מהיר ומרכזי קניות גדולים המרכזים מגוון של מותגים בינלאומיים.





ההצעה שלנו <

- דירה בטאבו - מימוש בכל שלב החל מ-91,000€
- דירה מוכנה להשכרה עם ריהוט מלא
- חברת ניהול מטעם החברה היזמית
- טווח תשואות: טווח ארוך כ-6%-5%, טווח קצר כ-10%-8.5%
- מיקום מרכזי בשכונה מרכזית ומבוקשת - עליית ערך במגמה מתמדת

החברה איננה מתחייבת לתשואות





מס יחידה	סוג	קומה	מ"ר
D3	סטודיו	3	31.34
D4	סטודיו	3	30.83
D5	סטודיו	3	26.69
D6	סטודיו	3	33.04
E1	סטודיו	4	30.38
E2	סטודיו	4	28.09
E3	סטודיו	4	31.34
E4	סטודיו	4	30.83
E5	סטודיו	4	26.69
E6	סטודיו	4	33.04

מס יחידה	סוג	קומה	מ"ר
B4	סטודיו	1	30.83
B5	סטודיו	1	26.69
B6	סטודיו	1	33.04
C1	סטודיו	2	30.38
C2	סטודיו	2	28.09
C3	סטודיו	2	31.34
C4	סטודיו	2	30.83
C5	סטודיו	3	26.69
C6	סטודיו	3	33.04
D1	סטודיו	4	30.38
D2	סטודיו	4	28.09

מס יחידה	סוג	קומה	מ"ר
G1	סטודיו + חצר	0	33.46 + 20.00
G2	סטודיו + חצר	0	25.54 + 20.00
G3	סטודיו + חצר	0	29.53 + 20.00
G4	סטודיו + גלריה	0	36.53 + 9.55
G5	סטודיו + גלריה	0	40.55 + 10.20
M1	סטודיו	ביניים	30.02
M2	סטודיו	ביניים	21.23
M3	סטודיו	ביניים	23.76
B1	סטודיו	1	30.38
B2	סטודיו	1	28.09
B3	סטודיו	1	31.34

KATERINIS 5 BUILDINGWEST CENTER THESSALONIKI

תיאור הפרויקט

בניין בן 4 קומות המונה כ-27 דירות בגדלים שונים, מעוצבות אדריכלית. הבניין ממוקם במיקום אסטרטגי בצמוד לקניון ONE SALONICA והמסעדה הידועה IBERICO. אזור מבוקש מאוד לשכירויות במתכונת Air bnb וטווח ארוך. לבניין חצר אחורית ירוקה ופיפיפיה לשימוש הדיירים בבניין.

סביבת הפרויקט

מיקום אסטרטגי במערב סלוניקי. תחבורה ציבורית מגוונת במרחק הליכה קצרה מהפרויקט. סביבת הפרויקט מתאפיינת במרכזי קניות, מוסדות ללימודים גבוהים רבים וריכוז משרדים ומקומות עבודה. הפרויקט ממוקם בסמוך לקניון המרכזי של סלוניקי ומסעדת IBERICO המפורסמת. השכונה מציעה פרויקטי מגורים חדשים לצד כמה ממקומות הבילוי הטובים ביותר בסלוניקי, מרכזי תעסוקה חדשים המתפתחים בקצב מהיר ומרכזי קניות גדולים המרכזים מגוון של מותגים בינלאומיים.





ההצעה שלנו <

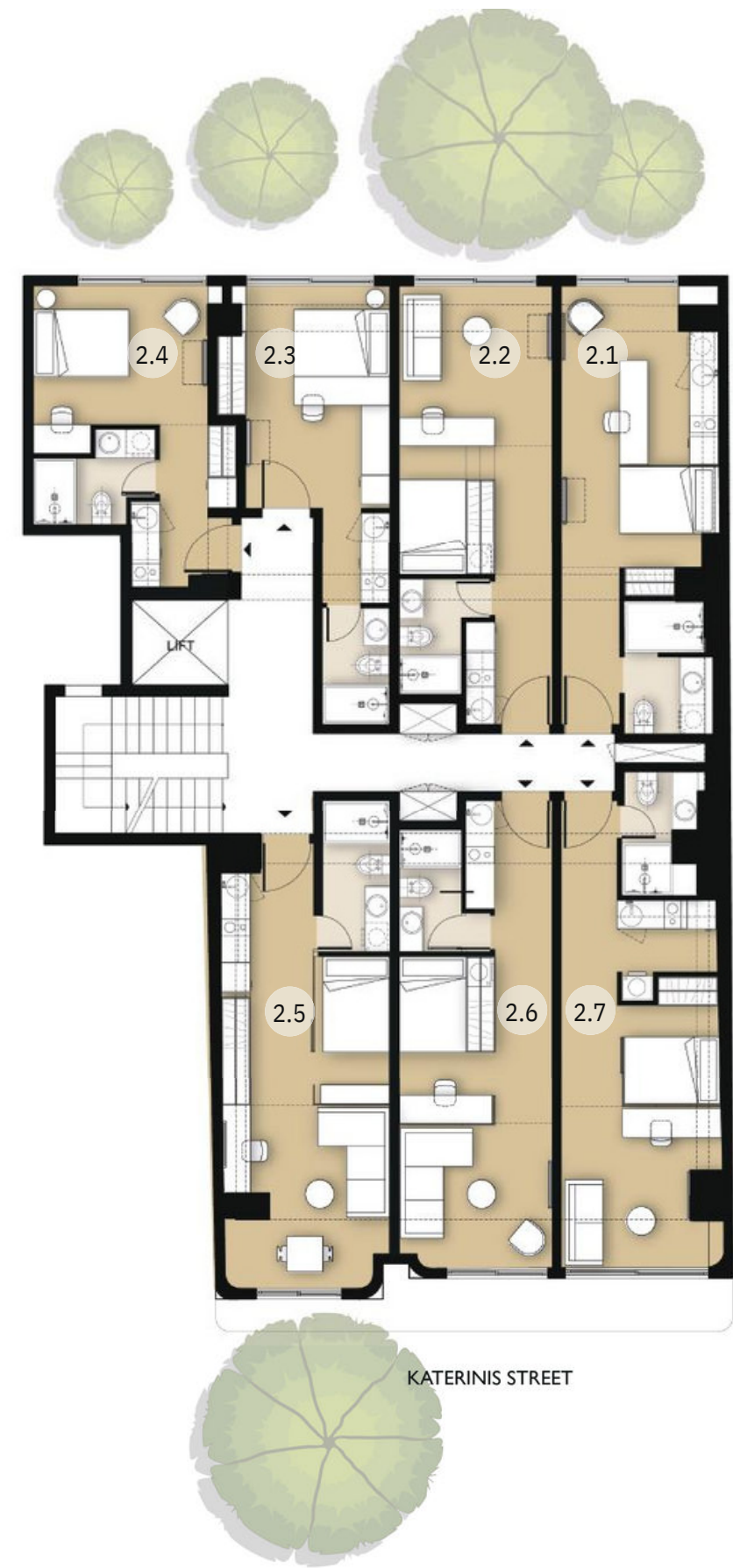
- דירה בטאבו - מימוש בכל שלב - החל מ-105,000€
- השבחה בתקופת הבניה ותנאי תשלום אטרקטיביים
- דירה מעוצבת אדריכלית עם ריהוט מלא
- חברת ניהול מטעם החברה היזמית
- טווח תשואות: טווח ארוך כ-6%-5%, טווח קצר כ-10%-8.5%
- מיקום מרכזי בשכונה מרכזית ומבוקשת - עליית ערך במגמה מתמדת

החברה איננה מתחייבת לתשואות





תכנית קומה טיפוסית



1 bedroom

2.1

Total Area: 42,47 sqm

2.5

Total Area: 38,51 sqm

2.6

Total Area: 47 sqm

2.7

Total Area: 40,91 sqm

Studio Apartment

2.3

Total Area: 30,89sqm

2.4

Total Area: 31,98 sqm







מס יחידה	סוג	קומה	מ"ר
2.6	1 חד' שינה	2	40.91
2.7	1 חד' שינה	2	47.01
3.1	1 חד' שינה	3	42.47
3.2	1 חד' שינה	3	38.51
3.3	סטודיו	3	30.89
3.4	סטודיו	3	31.98
3.5	1 חד' + מרפסת	3	37.93 + 4.8
3.6	1 חד' + מרפסת	3	34.48 + 4.8
3.7	1 חד' + מרפסת	3	40.53 + 4.8

מס יחידה	סוג	קומה	מ"ר
1.4	סטודיו	1	31.98
1.5	1 חד' + מרפסת	1	47.04 + 3.3
1.6	1 חד' + מרפסת	1	40.91 + 3.3
1.7	1 חד' + מרפסת	1	47.01 + 3.3
2.1	1 חד' שינה	2	42.47
2.2	1 חד' שינה	2	38.51
2.3	סטודיו	2	30.89
2.4	סטודיו	2	31.98
2.5	1 חד' שינה	2	47.00

מס יחידה	סוג	קומה	מ"ר
G1	1 חד' שינה	0	42.47
G2	1 חד' שינה	0	38.51
G3	סטודיו	0	30.89
G4	סטודיו	0	31.98
G5	סטודיו + חצר	0	55.32 + 18.55
G6	סטודיו + חצר	0	53.15 + 18.55
1.1	1 חד' שינה	1	42.47
1.2	1 חד' שינה	1	38.51
1.3	סטודיו	1	30.89



IOANNOU CHRISOSTOMOU 15 EAST CENTER THESSALONIKI

תיאור הפרויקט

בניין בן 6 קומות המונה 37 דירות מגוונות המיועדות ל-Air BNB וטווח ארוך. מעוצבות אדריכות בגימור מלא. פריים לוקיישן באזור התיירות המרכזי של סלוניקי, קרוב לכל הקמפוסים האקדמיים המובילים. הדירות נהנות מ-3 כיווני אוויר, מרפסות שמש הפונות לים וסטנדרט גבוה בכל חללי המבנה.

סביבת הפרויקט

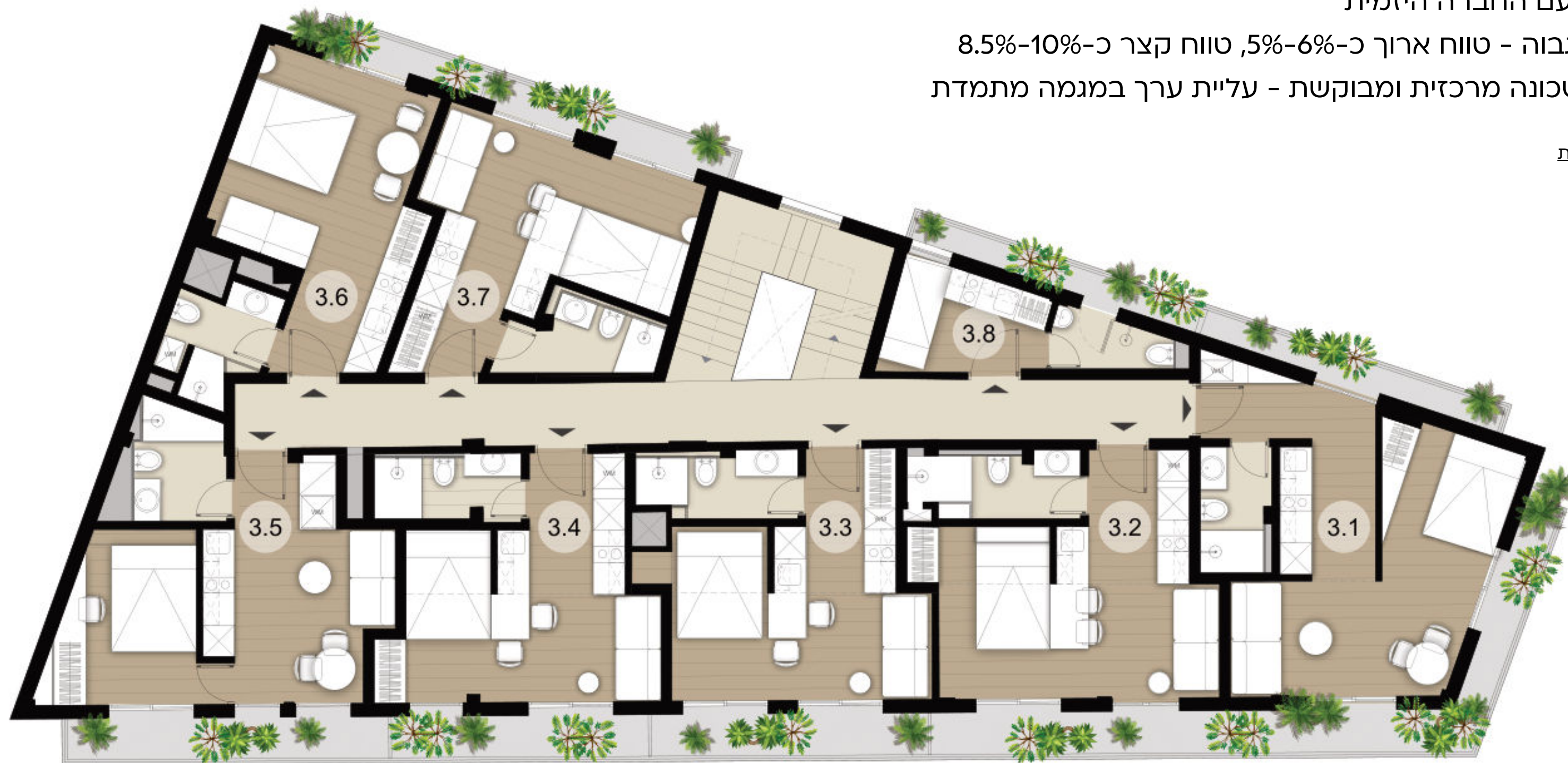
הפרויקט ממוקם במרכז העיר, במרחק הליכה מכל מוקדי התיירות והלייף סטייל. בשל מיקומו האטרקטיבי, הפרויקט מבוקש מאוד במתכונת השכרה לטווח קצר, ובשכירות לטווח ארוך לאנשי עסקים. באזור ישנם בתי מלון, מסעדות ובתי קפה רבים, מוזיאונים וטיילת חוף. תחנת מטרו קרובה וגישה נוחה לכל חלקי העיר.



ההצעה שלנו <

- דירה בטאבו - מימוש בכל שלב - החל מ-84,000€
- דירה מוכנה להשכרה עם ריהוט מלא
- חברת ניהול מטעם החברה היזמית
- ממוצע תשואה גבוה - טווח ארוך כ-5%-6%, טווח קצר כ-8.5%-10%
- מיקום מרכזי בשכונה מרכזית ומבוקשת - עליית ערך במגמה מתמדת

החברה איננה מתחייבת לתשואות







מ"ר	קומה	סוג	יחידה
13.68 + 3.29	3	2 חדרים + מרפסת	3.8
36.02 + 33.01	4	2 חדרים + מרפסת	4.1
22.41 + 15.89	4	סטודיו + מרפסת	4.2
16.71 + 15.89	4	סטודיו + מרפסת	4.3
23.02 + 18.85	4	סטודיו + מרפסת	4.4
31.71 + 1.46	4	סטודיו + מרפסת	4.5
31.39 + 3.19	4	סטודיו + מרפסת	4.6
14.78 + 5.32	4	סטודיו + מרפסת	4.7
31.36 + 28.20	5	סטודיו + מרפסת	5.1
31.37 + 21.11	5	סטודיו + מרפסת	5.2
40.19 + 28.20	5	2 חדרים + מרפסת	5.3

מ"ר	קומה	סוג	יחידה
34.35 + 5.24	2	2 חדרים + מרפסת	2.3
31.20 + 3.74	2	2 חדרים + מרפסת	2.4
39.32 + 5.41	2	2 חדרים + מרפסת	2.5
33.63 + 1.90	2	2 חדרים + מרפסת	2.6
31.23 + 2.90	2	2 חדרים + מרפסת	2.7
13.58 + 3.31	2	2 חדרים + מרפסת	2.8
39.62 + 10.96	3	2 חדרים + מרפסת	3.1
33.89 + 4.58	3	2 חדרים + מרפסת	3.2
31.47 + 4.81	3	2 חדרים + מרפסת	3.3
31.43 + 5.04	3	2 חדרים + מרפסת	3.4
32.15 + 4.81	3	2 חדרים + מרפסת	3.5
48.77 + 1.98	3	2 חדרים + מרפסת	3.6
42.08 + 10.96	3	2 חדרים + מרפסת	3.7

מ"ר	קומה	סוג	יחידה
35.59 + 18.60	0	2 חדרים + מרפסת	G1
31.38	0	2 חדרים	G2
38.81	0	2 חדרים	G3
35.33 + 10.94	0	סטודיו + מרפסת	G4
30.13 + 14.33	0	סטודיו + מרפסת	G5
35.13 + 9.40	1	2 חדרים + מרפסת	1.1
42.98	1	2 חדרים	1.2
48.15 + 1.40	1	2 חדרים + מרפסת	1.3
32.68 + 5.94	1	2 חדרים + מרפסת	1.4
36.58 + 1.53	1	סטודיו + מרפסת	1.5
33.47 + 3.28	1	סטודיו + מרפסת	1.6
41.77 + 11.19	2	2 חדרים + מרפסת	2.1
34.51 + 4.58	2	2 חדרים + מרפסת	2.2



<https://crusonadlan.co.il>



קרואו נדל"ן



Robinson Crusoe



robinsoncrusoe_nadlan

