



# תל אביב מוצפת בדירות יוקרה להשכרה תמורת 15-40 אלף שקל לחודש

**נחה עולה לשכור דירת פאר בתל אביב**

בשנתיים האחרונות נשלמה בנייתם של מגדלי יוקרה רבים בעיר, ומשקיעים מעדיפים להוציא את הדירות שבהם לשוק ההשכרה. מתווכים בשוק מעריכים כי ההיצע הגדל יביא להורדת מחירים



**מגדל רוטשילד 1**  
שדרות רוטשילד  
דירת 120 מ"ר  
מחיר: **20 אלף** שקל לחודש



**מגדל מנהטן**  
פארק צמרת  
דירת 400 מ"ר בקומה ה-27  
מחיר: **30 אלף** שקל לחודש



**פנינת הים**  
רציף הרברט סמואל  
דירת פנטהאוס בת 350 מ"ר  
מחיר: **90 אלף** שקל לחודש



**מגדל קינג דייוויד**  
רחוב הירקון  
דירת 220 מ"ר  
מחיר: **36 אלף** שקל לחודש



**בארי נהרדעא**  
הצפון הישן  
דירת 170 מ"ר  
מחיר: **20 אלף** שקל לחודש



**פרויקט 700**  
דרך נמיר  
דירת 400 מ"ר בקומה 30  
מחיר: **18 אלף** שקל לחודש

**מאת רנית נחום הלוי**



סגרה באחרונה עסקה במגדל רוטשילד 1 שבבעלות קבוצת הבס תמורת כ-20 אלף שקל בחודש. לא היה קל למצוא את השוכר הפוטנציאלי, בעיקר מכיוון שמדובר בדירה בשטח של 120 מ"ר - שטח קטן יחסית למחיר הגבוה.

מגדלי אקרון, מגדלי בארי נהרדעא, מגדל נוה צדק, מבני יוקרה ברחוב ירקון ושכונת פארק צמרת - הציפו את שוק שכירות היוקרה התל אביבי ברירות יקרות רבות. משקיעים רבים רוכשים את הדירות הללו לצורך תשואה, ולכן משכירים אותן במחירים מפולפלים. בפנינת הים על הטיילת של תל אביב ברציף הרברט סמואל, הושכרה לאחרונה דירת פנטהאוס בשטח של 350 מ"ר עם מרפסת בשטח של 200 מ"ר תמורת 90 אלף שקל לחודש על ידי אסף רחיו מדחיו נכסים, ולפני כשבועיים נסגרה עסקת שכירות לדירת 400 מ"ר במגדל מנהטן בפארק צמרת בקומה ה-27. תמורת 30 אלף שקל בחודש. איתי ליפשיץ מסוכנות א. שחף נכסים השכיר בחודש האחרון דירת 200 מ"ר בקומות הגבוהות של מגדל נוה צדק במגדל ישרוטל השכיר ליפשיץ דירת 160 מ"ר ברוטו בקומה 19 תמורת כ-27,600 שקל (לפי שער יציג) ובמגדל בארי נהרדעא נסגרה לאחרונה עסקת שכירות לדירת 170 מ"ר תמורת כ-20 אלף שקל בחודש. בפרויקט רובע לב העיר הושכרה לאחרונה דירת ארבעה חדרים בשטח של כ-125 מ"ר תמורת כ-14 אלף שקל לחודש. מרובם בפרויקטים יוקרתיים שרובם נמצאים במרכז ובמערב העיר. בעבר נרכשו דירות בפרויקטים מסוג זה לצורך מגורים, אך כיום הן

לאחר מאמצים, הצליחה החברה, שבבעלות עורכי הדין דניאל שמר ועדנה רוברטס, למצוא תושב חוץ שהסכים לשלם את המחיר בנוסף לרמי ניהול המוערכים בכ-14 שקל למ"ר. עבור המחיר מקבל תושב החוץ, מלבד מגורים בבניין יוקרתי חדש ורמת גימור גבוהה של הדירה, גם שכנים כיו"ר בנק הפועלים לשעבר שלמה נחמה, מנכ"ל בנק הפועלים לשעבר צבי ויו, מנכ"ל רשת פוקס הראל ויזל ואיש העסקים עירן עופר.

מתווכים בשוק התל אביבי שעוסקים בשוק מגורי היוקרה מתפשים במרץ שוכרים פוטנציאליים למאות דירות היוקרה שמציפות את השוק בשנה האחרונה. גם בשנים קודמות היו עסקות שכירות בשוק מגורי היוקרה במחירים של 7,000-10,000 דולר לחודש לא כולל רמי ניהול, בין היתר בבניינים לשימור בשכונת נוה צדק ועל קו החוף. ואולם מגדלי היוקרה שבנייתם נשלמה בשנתיים האחרונות - כמו

**"ההערכות הן כי בניית המגדלים המאסיבית תזרים לשוק דירות יוקרה בהיקפים גדולים ולכן המחירים עשויים להיות פגיעים"**

תצלומים: עופר קנין, דודו בכר, דן קינן וניר קירד

יותר רוב השוכרים הם משפרי ריח מבוגרים שהחליטו להתגרד בתל אביב, כמו גם אנשי עסקים ותושבי חוץ. עם זאת, אם בעבר תושבי החוץ היו הקבוצה הדומיננטית, כיום הם נכללים בקטגוריה האחרונה של השוכרים ואת מקומם תפסו הישראלים. ההערכות הן כי בניית המגדלים המאסיבית תזרים לשוק דירות יוקרה בהיקפים גדולים ולכן המחירים עשויים להיות פגיעים מאוד, מוסיף ליפשיץ.

לדברי סמנכ"ל אתר יד 2, רועי שגב, התשואה על דירות יוקרה מגיעה ל-2.5%-3% בלבד, לעומת תשואה כשיעור של כ-5% שעשויה להתקבל בדירות קטנות. ההערכות הן כי במידה ששוק השכירות למגורי יוקרה יוצף, השוכרים ידרשו להוריד מחירים - ואלה לא יעמדו

הצפת שוק השכירות, מסביר ליפשיץ מסוכנות א. שחף. "כל השוק הזה הגיע לגבהים שאף אחד לא תיכנן והתופעה תגבר ותלך עם אכלוס מגדל ההיי טקיסטים, הסנטרל פארק ברחוב שדרות ההשכלה ובנייה של מגדלים נוספים בפארק צמרת. כל אלה יורידו לשוק כ-1,700 דירות בסך הכל. הקמת מגדלי שרונה וגינדי תל אביב בשוק הסיטוני תזרים עוד אלפי דירות.

"שוכרים המבקשים להוציא עד 10,000 שקל לחודש בוחרים בדירות ארבעה חדרים משופצות ברמה גבוהה במרכז תל אביב, או בדירות בשטח של כ-200 מ"ר במגדלים של פארק צמרת. השוכרים הפוטנציאליים הם לרוב משפחות ישראליות שמשתכרות מעל הממוצע. בדירות היקרות

נרכשות בעיקר לצורך השקעה - ולכן יצאו לשוק השכירות. מנתוני האתר יד 2 עולה כי כיום מוצעים להשכרה בתל אביב כ-400 נכסים במחיר של 10,000 שקל ועד יותר מ-30 אלף שקל לחודש. כ-300 נכסים בשטח של כ-100-200 מ"ר מוצעים להשכרה תמורת 10,000-14 אלף שקל לחודש; 91 נכסים בשטח של 150-300 מ"ר מוצעים במחיר של 14-20 אלף שקל לחודש; ו-20 נכסים בשטח ממוצע של כ-250 מ"ר מוצעים תמורת 21-30 אלף שקל לחודש.

**הצפת השוק תשיע על המחירים**

"מאו אכלוס פרויקט פארק צמרת, בולטת התופעה של

**רשות המסים עוקבת בעניין**

מדוח על גובה דמי השכירות.

החוק אינו פוטר תושבי חוץ מדיווח. במה לך אוגוסט 2009 נפתחה חקירה גלויה במשרד חקירות מס הכנסה בתל אביב נגד בני זוג, תר שבי איטליה, שלא דיווחו על הכנסותיהם מה שכרת 15 דירות שבבעלותם בישראל. מבדיקה שביצע משרד השומה בתל אביב עלה כי ההכנסות של בני הזוג הסתכמו במיליוני שקלים. השניים לא דיווחו על כך לרשות המסים, לא פתחו תיק במס הכנסה ולא הודיעו על מקור ההכנסה לשלטונות המס.

רנית נחום הלוי

בשנה האחרונה ערכו משרדי השומה של רשות המסים בתל אביב מבצע רחב היקף בתחומי העיר ואספו מידע על בעלי דירות במגדלי יוקרה המשכירים את נכסיהם, ובכוונתם להגביר את האכיפה עליהם ולגבות מהם מסים כחוק. מרשות המסים נמסר באחרונה כי בשנים האחרונות, רבים בתל אביב רכשו דירות להשקעה, שאותן הם משכירים מבלי לשלם מסים כחוק. לרוב, משכירי דירה יכול לקבל פטור ממס אם דמי השכירות אינם גבוהים מ-4,500 שקל. מעל סכום זה, עליו לשלם מס לפי מדרגות שנת. ואולם נכון להיום, לא כל משכירי דירה

מסביר. "המשבר הכלכלי שפקד את השוק בשנתיים האחרונות מקשה על מימוש הדירות במכירה, ולכן כעלי הדירות מוצאים אלטרנטיבה אחרת - להשכיר אותן".

כך היה במקרה של דירת פנטהאוז במגדל מנהטן בפארק צמרת. הדירה, בשטח של 350 מ"ר ועם מרפסת בשטח של 70 מ"ר, הוצעה למכירה תמורת כ-20 מיליון שקל, אך בגלל קשיים במכירה, כיום היא מוצעת להשכרה תמורת כ-36 אלף שקל לחודש. דירת פנטהאוז אחרת, בקומה 30 בפרויקט YOO בפארק צמרת, בשטח של 400 מ"ר ופונה לים, הוצעה למכירה תמורת כ-18 מיליון שקל, אך הקשיים במכירה הוציאו אותה לשוק השכירות תמורת כ-18 אלף שקל בחודש. במגדל קינג דיוויד היוקראתי ברחוב הירקון, שבין דייריו נמנים אנשי העסקים סטף ורטהיימר ושרי אריסון, מוצעת דירת 220 מ"ר להשכרה בכ-36 אלף שקל.

## הדירות היקרות המוצעות להשכרה בתל אביב

לפי אתר יד 2

מספר דירות	שטח ב"ר	מחיר באלפי שקלים
300	200-100	14-10
91	300-150	20-14
20	250	30-21

תצלום: דודו גבר

דירה במגדל ישרוטל

גדול של נכסים, העולה על רמות הניקושים. במידה שהמצב יישאר כך, המחירים ישמרו על רמתם הנוכחית, עם נטייה מסוימת כלפי מטה".

לרברי אסף רוזיזי מרוזיזי נכסים, היצף דירות היוקרה גורם לכך שמשך הזמן הדרוש לסגירת העסקה כיום ארוך יותר מבעבר. "בגלל היצף השוק ורמות המחירים, הדירות הללו עומדות זמן רב בשוק, כארבעה חודשים ואף יותר מכך", הוא

במטרופולין של תל אביב, מסביר ליסקר. "הדבר נובע מהעובדה שהמתחם הוא עדיין אתר בנייה אחד גדול, וצפוי להידאות כך בשנה הקרובה. חלק מבעלי הדירות רכשו את הדירה במסגרת קבוצת רכישה, אך מתקשים להחזיק את הדירה היות שהוצאות ארנונה ודמי הניהול גבוהות מאוד ומגיעות לכ-7,000 שקל לחודש (כ-40 שקל למ"ר ארנונה ודמי ניהול). אגהנו מבחינים כיום בהיצע

**"כיום אפשר לשכור במחירים דומים בית פרטי על דונם בסביון עם גרינה בחצר. אם כמות הדירות הללו תגדל, המחירים יירדו"**

נרדנצ'יק בוטיק גדל"ן, סגר באחרונה שתי עסקות שכירות בפרויקט פארק צמרת. בעסקה הראשונה הושכרה דירת שני חדרים וחצי בשטח 86 מ"ר תמורת 6,500 שקל. בעסקה השנייה הושכרה דירה בת חמישה חדרים וחצי, בשטח של 175 מ"ר ועם מרפסת בשטח של 35 מ"ר, תמורת 9,500 שקל. "המחירים סבירים מאוד, במיוחד בהתחשב בעובדה שמדובר במגדל יוקרתי

ביערי התשואה". "כרגע שהחלה בניית המגדלים, החלה הצפה גדולה של דירות יוקרה כפי שמעולם לא היתה בישראל", אומר שגב. "בשוק הישראלי יש כמות מסוימת של אוכלוסיה שמסוגלת לשלם דמי שכירות כאלה. רק לשם השוואה, כיום אפשר לשכור במחירים דומים בית פרטי בשטח של דונם בסביון עם גרינה בחצר. אם כמות הדירות הללו תגדל, מחירי השכירות יירדו ויצטרכו להתאים את עצמם לסוג אחר של שוכרים - מה שיוריד את כדאיות ההשכרה כמעט לאפס. ההשכרה לא תהיה עוד רווחית למשקיעים, שבוודאי ידרשו להיפטר מהנכסים".

## לא מצליחים לתכור - אז משכירים

כבר כיום קיים פער מחירים בין דירות במזרח תל אביב לדירות במערבה. מאיד ליסקר, הבעלים של סוכנות התיור