

# לנופש נולדו

כמה שווה הדירה?

הנוסחה שתסייע לכם לקבוע את ערך הבית

## שכירות לטווח קצר הנוסות והוצאות, בשקלים

דירת 3 חדרים משופצת בלב תל אביב	דירת 2 חדרים משופצת בלב תל אביב	
3,000	3,000	ניקיון
9,000	6,000	שיווק (כולל עמלה לתיווך/חברה)
4,500	3,000	ארנונה
5,000	5,000	חשמל
4,500	4,500	כבלים/לוויין+אינטרנט
3,000	2,000	תחזוקה
29,000	23,500	סה"כ הוצאות בשנה
180,000	120,000	סה"כ הכנסות בשנה
151,000	96,500	רווח שנתי

הכנסה שנתית ממוצעת מהשכרה רגילה, דירת 2 חדרים - 66 אלף שקל. הכנסה שנתית ממוצעת מהשכרה רגילה, דירת 3 חדרים - 84 אלף שקל

בעלי דירות באזורים החביבים על התיירים במרכז תל אביב משכירים אותן לטווח קצר - ומפיקים מהן הכנסות של עד פי שניים לעומת הכנסות משכירות רגילה • שלומית צור

6,000 דולר לחודש - זה הסכום שניתן לקבל בתמורה אוטומטית עבור השכרת דירה לטווח קצר בחודשי הקיץ. בסך הכל, גם בשקלול החו"ד שים החלשים יותר, ניתן להשיג הכנסות של עד פי שניים ביחס לשכירות רגילה. יותר ויותר בעלי דירות בתל אביב מתפתים לסכומים הגדולים ומסכים את דירותיהם לדירות נוסט המשרתות בעיקר תיירים מחו"ל. לפי הערך, כיום ישנן בתל אביב 1,500-2,000 דירות כאלה.

לדברי רועי הרוש, סוכן בכיר באנגלויסקסון תל אביב, "הביקושים לדירות לת" קופות קצרות בתל אביב מתרכזים בקו החוף ומורחה עד רחוב ריונגוף, בעיקר באזור הרחובות ארלוזורוב, גורדון ופרישמן. המחירים מתומחרים לפי יום ועולים ככל שמתקרבים לחודשים יולי-אוגוסט, שבהם בתי המלון בתל אביב מלאים. על דירות 3-4 חדרים ניתן לקבל גם 6,000 דולר לחודש בתקופה החמה."

עם זאת, יש לקחת בחשבון כי השכרת דירה לטווח קצר היא מסובכת וגם יקרה יותר מהשכרה לשוכרים רגילים לתקופות ארוכות: יש להקצות זמן רב יותר למציאת השיווק של הדירה, בעיקר בחו"ל; התשלומים השונים - חשמל, מים, טלוויזיה, ארנונה וניקיון - גופלים על בעל הבית; ויש להקדיש זמן רב לשוכרים, שמתחלפים כל הזמן. כמו כן, המחיר בתקופות החודף נמוך יותר כמובן בשל ירידה בביקושים, וישנה גם סכנה כי הדירה תעמוד ריקה.

"אם אין חברה שמטפלת בעניין, דואגת לתקן מיד את מה שצריך ולנקות היטב דירה שמתפנה לפני שדייר חדש נכנס, וזמינה 24 שעות ביממה עבור השוכרים - זה בעייתי מאוד לבעל הדירה", אומר ראלף רוקח, מנהל חברת תל אביב אפרטמנטס, שמנהל דירות להשכרה לטווח קצר.



56-57



# מקסימום כסף במינימום זמן

באזור תל אביב מוצעות כ-2,000 דירות להשכרה לתקופות קצרות ונראה שכל הצדדים המעורבים בתופעה נהנים: השוכרים, לרוב תיירים, זוכים לתחושה ביתית במחיר נמוך מבית מלון, והמשכירים מקבלים תשואה שנתית של פי שניים ושלושה מהשכרה רגילה

## מאת שלומית צור

« הקיץ כבר כאן ומלאי הדירות להשכרה מתקשה להדביק את הביקוש שגדל משנה לשנה. אחת הסיבות לכך היא שיותר ויותר בעלי דירות מגלים את הפוטנציאל הכלכלי הגלום בהשכרת הדירות שבבעלותם לתקופות קצרות, בעיקר לתיירים תושבי חוץ. התוצאה היא שמלאי הדירות המוצעות להשכרה לטווח קצר – שעל פי ההערכה נע בין 1,500 ל-2,000 רק באזור תל אביב – נגרע

**ואלף רוקח: "מי שמתעניין בדירות הם בעיקר תיירים או משפחות של ישראלים שמגיעות לחתונה או לאירוע לתקופה קצרה ולא מעוניינות לשהות במלון"**



תצלומים: עופר וקנין

ממאגר הדירות להשכרה המוצעות לקהל המקומי. רוגמה שיכולה להמחיש את הפוטנציאל בענף: לפני כמה ימים שכר תושב צרפת דירת 3 חדרים בשטח 150 מ"ר במגרל ישרוטל ברחוב בן יהודה. המחיר: 500 דולר ליום. מדובר בדירת מגורים שנמצאת מעל המלון הממוקם ב-15 הקומות התחתונות של המגרל. לדברי אסף רויו מתיווך "דחוי נכסים", שביצע את העסקה, התייר שכר את הדירה לחודשים יולי ואוגוסט בלבד. חישוב פשוט מראה כי שכר הדירה שמניבה הדירה לתקופת הקיץ מגיע ליותר מ-50 אלף שקל לחודש.

לדברי רועי הרוש, סוכן בכיר באגלורססון תל אביב, השכרת דירות לתקופות קצרות מיועדת בעיקר לתיירים שמגיעים לחופשה בישראל כקיץ או חתים. לדבריו, בניגוד לעסקה שלעיל, מדנית הביקושים הם לדירות סטנדרטיות, שיתרונן הגדול ביותר הוא מיקומן.

"הביקושים לדירות לתקופות קצרות בתל אביב מתרכזים בקו בחוף ומורחה עד רחוב דיונגוף, בעיקר באזור הרחובות ארלוזורוב, גורדון ופרישמן. הדירות המבוקשות הן בדרך כלל דירות קטנות של חדר וסלון, המאובזרות עד רמת הסכין המזולג. מי שנכנס לדירה כוז צריך להביא רק מזוודה, כמו במלון", אומר הרוש.

לדבריו, "המחירים מתומחרים לפי יום ועולים ככל שמתקרבים לחודשים יולי-אוגוסט, שבהם בתי המלון בתל אביב מלאים. על דירות 3-4 חדרים ניתן לקבל גם 6,000 דולר לחודש בתקופה החמה". באתר יד2, למשל, מוצעות כיום 775 מודעות להשכרת

דירות לתקופות קצרות. יותר ממחציתן מוצעות באזור המרכז ופונות בעיקר לתיירות חוץ. רובן מתפרסמות בשפה האנגלית ומתומחרות ברדורים. כולן מציעות דירות מרהטות ומאובזרות, הכוללות טלוויזיית פלזמה, כלי מטבח ומגבות. בחלק מהמודעות מוצעת גם אפשרות לשכור טלפון נייד עם מספר ישראלי לתקופת השהות.

באתר מדווחים כי לקראת חופשת הקיץ והחגים ישנה עלייה של 95% בחיפוישים לדירות לתקופות קצרות ועלייה של 25% בפרסום מודעות תחת הקטגוריה. סמנכ"ל יד2, רועי שגב, אומר כי פער המחירים בין דירות המוצעות כדירות נופש לתקופות קצרות לדירות דומות באזור דומה המוצעות להשכרה לתקופות רגילות יכול להגיע למאות אחוזים לטובת דירות הנופש.

"יש חן מסוים בשהייה ברירה", מסביר חיים קאופמן מקאופמן נכסים ברחוב אבן גבירול. "בריוק כמו שישראלים הרבה פעמים מעדיפים לשכור דירת נופש בפאריס או בלונדון ולא לשהות במלון, כך גם תיירים מחו"ל מעדיפים הרבה פעמים להפיש דירה לתקופת החופשה".

## תחושה של בית ב-250 דולר ללילה

או מיהם בעלי הדירות שבחורים להשכיר את נכסיהם לתקופות קצרות? טלי ואדי עוזר, למשל, מתגוררים במושב אמירים שבצפון ומפעילים בו את הצימר "אגם המגע". "תמיד אהבנו את תל אביב ולכן קנינו דירה שנוכל לשהות בה בכל פעם שאנחנו מזדמנים לאזור

המרכז", מספרת עוזר. "הדירה שלנו ממוקמת ליד נמל תל אביב ברחוב הירקון, בקומה רביעית עם מעלית. יש בה שני חדרים, עיצבנו אותה יפה מאוד ואנחנו משכירים אותה לתקופות של חודש עד חודשיים במחיר של כ-300 שקל ללילה, כאשר המחיר כקצת עולה. מי שמגיע הם בעיקר תיירים או ישראלים שמשפצים דירה ולא רוצים לשהות במלון למשך כל התקופה".

במקרים אחרים בעלי דירות באזורים מבוקשים בתל אביב, שגילו את הפוטנציאל הכלכלי הטמון בהשכרת הדירות לתקופות קצרות, החליטו לא להשכיר יותר את דירותיהם לשנה שלמה. העובדה שמבחינת עיריית תל אביב, השכרת דירות לתקופות קצרות היא חוקית לחלוטין, מסייעת ומאפשרת לקיום והתרחבות התופעה.

ברחוב שינקין 10, למשל, ניתן למצוא בניין שלם שכל הדירות בו מוצעות להשכרה לתקופות קצרות. הבניין עבר שיפוץ באחרונה והדירות בו כוללות רצפת פרקט ומרפסות שמש. על השכרת הדירות בבניין אחראית חברת תל אביב אפרטמנטס, שמנהל ראלף רוקח. בסיוע שערכנו בדירה בבניין מצאנו דירת 3 חדרים קטנה ומשופצת, ממוזגת ומאובזרת לחלוטין, שכוללת טלוויזיה עם כבלים, אינטרנט אלחוטי, כלי מטבח, מיטה ומגבות רחצה. מרפסת השמש המרווחת ברירה כוללת פינת ישיבה עם שולחן וארבעה כסאות.

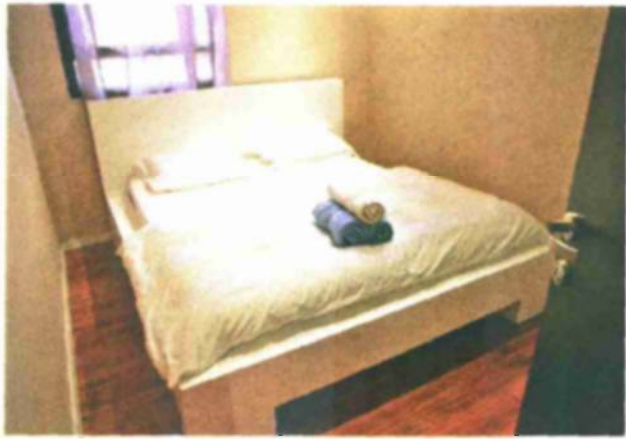
"דירה כזאת ניתן להשכיר בתקופת הקיץ גם ב-7,000 דולר לחודש", מסביר רוקח. "החודש היקר ביותר הוא אוגוסט, אז הדירה מתומחרת לפי 250 דולר ליום. בספטמבר מחירה נע

סביב 4,500-5,000 דולר לחודש וכפברואר המחיר הוא 4,000 דולר לחודש.

"מי שמתעניין בדירות הם בעיקר תיירים או משפחות של ישראלים שמגיעות לחתונה או לאירוע לתקופה קצרה ולא מעוניינות לשהות בחדר במלון. כמה אפשר הרי להיות במלון? משפחה רוצה להרגיש אווירה ביתית, לבשל, לגלוש באינטרנט. ממש כמו בבית מלון. אנחנו דואגים להחליף סדינים ומגבות כל כמה ימים, והשוכרים גם יכולים לשלם בכרטיס אשראי". חלק מהמשכירים לטווח קצר עושים זאת כהכנסה צדדית ומהירה. אבנר רואש פועל כמתווך בין תיירים המחפשים דירות לבין משכירים. לדבריו, פעמים רבות המשכירים הם בעצמם שוכרי דירות בתל אביב, שמשכירים את דירתם בחודשי הקיץ בלי ידיעת בעל הבית. "על דירת שני חדרים במרכז תל אביב באזור הים ניתן להשיג 120 דולר ללילה, ועבור דירת 3 חדרים – עד 250 דולר. זה כסף קל", אומר רואש.

## "כמו לנהל עסק קטן"

על אף היתרונות הכלכליים, אין להתעלם גם מההשקעה הדרושה בהשכרת דירה פעמים רבות בשנה. "יש לזכור כי השכרה לטווח קצר דורשת היערכות מתאימה, תחזוקה וניהול שוטף 24 שעות ביממה", אומר שגב מיר2. "למעשה, זה ממש כמו לנהל עסק קטן זה לא מתאים לכל אחד". גם רוקח סבור כי בעלי דירות שלא ייעדו בתברת ניהול יתקשו להתמודד עם הנטל הכרוך בהשכרת הדירה



## רועי הרוש, אנגלו-סכסון: "בתקופה הקצרה מפסח ועד סוף הקיץ בעלי דירות יכולים לקבל דמי שכירות גבוהים יותר משכר דירה לשנה שלמה"

בניין ברחוב שינקין בתל אביב שמוקצה כולו לדירות להשכרה לטווח קצר (מימין) ודירה לדוגמה בתוכו (משמאל)

שבבעלותו להשכרה לתקופות קצרות רצוי שירע כיצד ככל ואת להיוהר מבעיות שבשכירות לטווח ארוך שכיתות פתוח. עו"ד מתתיהו ארנריד ממשרד עו"ד צבי שוב מסביר כי "בשכירות לתקופה קצרה של שבוע עד חודש, המתאפיינת בתיירות חוץ או פנים, עקב התקופה הקצרה קשה עד בלתי אפשרי לקבל בטוחות מהשוכר. לכן, יש לדאוג כי דמי השכירות ישולמו מראש וכן יתומחרו באופן שייקח בחשבון את הסיכונים הקיימים, כמו גרימת נזק למושכר לרבות הריהוט, הכלים הסניטריים, המכשור החשמלי וכן את האפשרות שלאחר מכן יתקבלו חשבונות חשמל ומים מנופחים. "במקרה זה מומלץ כי המשכיר יערוך בעצמו ביטוח כולל ומקיף לדירה, כולל לתכולה ונזקים לשוכר ולצד ג', ושהוצאות הביטוח גם הן יתומחרו במסגרת דמי השכירות. בנוסף, אין אפשרות או כדאיות להעביר את החשבונות כמו ארנונה, מים, חשמל, טלפון ואינטרנט על שם השוכר, ויש לקחת בחשבון בתמחור השכירות את ההוצאות האלה."

לקולנוע "סם שפיגל" בירושלים, שחיפשו ולקיישו לצילום סרט הגמר שלהן. "אנחנו מחפשות דירה שתיראה הכי ביתית והכי לא בית מלון שאפשר, והתקציב שלנו הוא 1,000-1,500 שקל ליום", אמרו. לדברי הרוש, "יש גם הרבה אנשי עסקים שבאים מחו"ל למטרות עבודה לתקופה של חודש-חודשיים ולא רוצים לשהות בבית מלון. לאחרונה השכרנו חמש דירות של שלושה חדרים לחברה מחו"ל ששכרה אותן לעובדים שלה שהגיעו לבצע פרויקט בישראל. היא שילמה בסביבות 100 דולר ליום על כל דירה". ישראלים שמשפצים דירה וזקוקים לשהות באחת עד תום השיפוץ, כאלה שרכשו דירה מקבלן שהתעכב במסירתה או כאלה ששבו מטיול ארוך וזקוקים למקום לשהות בו עד שיתמקמו - כל אלה עשויים לשכור דירות לתקופות קצרות. כך או כך, אף שרמי השכירות גבוהים, הסכום הכולל שהשוכרים יתקשו לשלם יהיה בדרך כלל נמוך מעלות השווייה בבית מלון. מי שבוחר להעמיד את הדירה

הטמון בהשאת רירה ריקה אומר רוקח כי "תמיד אפשר להשכיר את הדירה לשנה, אבל זו לא חוכמה. החוכמה היא לקבל שכירות של פי שניים וגם פי שלושה משכר הדירה לשנה. בניגוד לבעל דירה אחת שמפרסם מודעה אחת, אני מפרסם 54 דירות באתרי אינטרנט בכל העולם ומקבל פניות מתיירים בארה"ב, צרפת, איטליה, בריטניה, קנדה ומדינות אחרות. לכן הדירה אף פעם לא תעמוד ריקה, פשוט המחיר בתקופה פחות חמה יהיה נמוך יותר, אך עדיין יותר גבוה מהשכרה לשנה". גם הרוש סבור כי הכדאיות הכלכלית בהשכרת דירות לתקופות קצרות גדולה יותר: "בעלי דירות רבים מעדיפים להשכיר את הדירה שלהם לארבעה או חמישה חודשים בשנה ולקבל את אותו הסכום כאילו השכירו את הדירה לשנה שלמה. ביתרת הזמן הם משתמשים ברירה בעצמם". נתח נכבד משוק השוכרים לטווח קצר מורכב גם מחברות הפקה וצילום. כך למשל, אל הדירה ברחוב שינקין 10 הגיעו שתי סטודנטיות מבית הספר

## רועי שגב, יד2: "השכרה לטווח קצר דורשת היערכות מתאימה, תחזוקה וניהול שוטף 24 שעות ביממה. למעשה זה ממש כמו לנהל עסק קטן"

נכסים במבנה לתקופות קצרות, מסכיר תמיר מינץ, מנכ"ל קבוצת מ.מ.מ. אחזקות המתמחה בניהול מבנים ומגדלי יוקרה. "על פי רוב, במקרים כאלה, הררישה על פי התקנון היא לתקופת השכרה מינימלית של כשלושה חודשים". רוקח נכנס לתחום לפני כמה שנים, כשטיפל בהשכרת דירה של המשפחה ולמד בעצמו שהשכרות לתקופות קצרות יותר כלכליות. הוא מספר שהחל לקבל פניות מבעלי דירות נוספים שביקשו שיטפל בהשכרת דירתם, מה שהוביל לפתיחת חברה המתמחה בכך. לגבי השיקול הכלכלי והסיכון

לתקופות קצרות. "אם אין חברה שמטפלת בעניין, זמינה 24 שעות ביממה עבור השוכרים, דואגת לתקן מיד את מה שצריך ולנקות היטב דירה שמתפנה לפני שדירי חרש נכנס, זה בעייתי מאוד לבעל הדירה", אומר רוקח. "מי שאינו יודע כיצד לפרסם מודעות בכל העולם יתקשה יותר להגיע לשוכרים. לבעלי הדירות שאני מטפל בהשכרת הדירות שלהם אין כאב ראש. השוכרים מכירים רק אותי ומתנהלים מולי. בעל הדירה רק מקבל את הכסף". מתגלה נוסף בהפיכת דירה לתרנגולת שמניבה ביצי זהב הוא ההתנגדות האפשרית מצד השכנים. "בהרבה בניינים ומגדלים אקסקלוסיביים המנהלים על ידי חברות ניהול אסור על פי התקנון להשכיר

להכפיל את שכר הדירה