

17.6x8.44	1/2	עמוד 1	גלובס - נדל"ן	02/03/2020	72217782-6
שמות מקרקעי SK - 89427					

# 14

## קיפאון בשוק היוקרה בתל אביב

בדיקה: ירידה במספר  
העסקאות בדירות שמחירן  
10 מיליון שקל ומעלה

אריק מירובסקי



# שוק היוקרה בת"א: ירידה במספר העסקאות ב-10 מיליון שקל ומעלה

בדיקה שמאית של השוק המגה-יוקרתי בתל אביב מגלה כי בשנה האחרונה העסקאות נטו להתכנס למרכז העיר, ולרדת מהמגדלים הגבוהים למבנים אינטימיים יותר / אריק מירובסקי



שמוליק כהן, מ"מ הרכישה פחות הזיז לקונים מחו"ל צילום: תמונה פרטית

למשל, עובדים על פרויקט בנחמני פינת שדרות רוטשילד בת"א. עומדים להרוס שם את הבניין ודירת הפנטהאוז בבניין החדש תעלה 110-100 אלף שקל למ"ר. זו המגמה החדשה: עזוב אותי ממגדלים יחסית מנוכרים, ותן לי דירה בפריים לוקיישן.

● העסקאות היקרות ביותר בשנים האחרונות היו על היב. כל הרוכשים שלהן תושבי חוץ?

"אלה עסקאות שתפורות על תושבי החוץ. בדירות האחרות שנמכרו במחירים הגבוהים מחפשים בעיקר איכות חיים, פרטיות ומיקום. עזוב אותך מהם לגור עם עוד עשרות שכנים. יש להם בריכה על הגג, יש פנטהאוז, ויש להם האבזור הטוב יותר. לא קורץ להם הקו הראשון לים ולשלם 150 אלף שקל למ"ר."

"לחברים שהגיעו מחו"ל נשאר אותי טעם, והם רוצים קו ראשון לים, כי לזה הם התרגלו מהריביירה. הקהל של היום זה בדרך כלל הייטקיסטים שצברו מיליונים או אנשים בני 60-70 שמכרו את הבתים הפרטיים, או הדירות במגדלים, ומחפשים את המיקומים האלה ומוכנים לשלם כל מחיר.

"יש זה לא רק נוף: זה גם רעש, זה הרבה אנשים, זה פסטיבלים. זה לא מתאים לכולם. עבורם המיקום האינטרסטי - נחלת בנימין, רוטשילד - הוא החשוב. לא מגדלים עם שמונה מעליות. הם מאסו בזה. המשמעות היא גם סוף לעסקאות ב-100 מיליון שקל ויותר. נגמרו החיות האלה. גם אין הצדקה לזה. לך לראות את כל הדירות הללו בהרברט סמואל, ותראה 90% מהן חשוכות. בפרויקטים ברוטשילד אנשים חיים. אלה לא דירות רפאים".

היתר מצמצום בעלייה של יהודים מצרפת, ומפיקוח על המיסוי בעסקאות של מזומן. לרוכשי היוקרה מחו"ל מס הרכישה פחות מזויז, ולכן הם לא הושפעו כמעט מהעלאת מס הרכישה ב-2015. אבל רואים הירגעות של שוק תושבי החוץ בצמוד לפיקוח יותר הדוק על כסף שחור, או כזה שלא נעשה באמצעות העברות מדווחות", הוא אומר.

## 3 דירות על קו החוף יקרות משמעותית

תוכנה שלישית שעולה מהבדיקה שערכה SK שמאות מקרקעי, המתמחה בליווי ופיקוח פיננסי על פרויקטי נדל"ן, היא ההפרשים הגדולים במחירים בין דירות שנמצאות לאורך קו החוף (קו ראשון לים), לדירות שממוקמות בתוך העיר. מבין עשר הדירות היקרות ביותר בחישוב למ"ר שנמכרו בשנים האחרונות, רק אחת לא הייתה ברחוב הירקון. זו דירת 100 מ"ר שנמכרה לפני שנתיים ב-14.75 מיליון שקל ברחוב אנטוקולסקי 3. דירה בקומה ה-38 במגדל מאיר בפנתהאוז רוטשילד אלנבי, בשטח 434 מ"ר, נמכרה ב-45 מיליון שקל, כ-104 אלף שקל למ"ר, ובתחשיב זה היא נחשבת לאחת מהיקרות ביותר שנמכרו, שלא על קו החוף.

הרוכשים של 2019 שונים גם בטעם: "אנשים סיפרו לנו שהם פחות רוצים להתהדר בדירות יוקרה בלי פרופורציות של 150 אלף שקל למ"ר. יש ביקוש לדירור יוקרתי, אבל לא מנקר עיניים ברמה החברתית", מוסיף כהן. היום המגמה היא לרדת ממגדלים למבנים נמוכים יותר, אבל ככל זאת לדירות פנטהאוז. אנחנו,

למ"ר ויותר. ניתוח הנתונים העלה כמה תובנות מעניינות.

## 1 הפרויקט היקר ביותר: הירקון 55

תוכנה ראשונה - הפרויקט היקר ביותר במדינה הוא הירקון 55 בתל Residences ברחוב הירקון 55 בתל אביב, סמוך לטיילת ולים. הפרויקט הוא של היום הנרי טייק, בעלי מלון דיוויד אינטרקונטיננטל. בתחילת העשור, כשהפרויקט היה עדיין על הנייר, הדירות שבו תוכננו להימכר ברמות של 70-55 אלף שקל למ"ר, אבל הרברים השתנו בתוך שנים ספורות, ובשנים 2017-2019 נרשמו בו שלוש עסקאות של 140-150 אלף שקל למ"ר, בקומות הגבוהות (17-19, מתוך 25).

הדירה היקרה שבהן נרכשה ב-2018 בקומה ה-19 - דירת 228 מ"ר ב-34 מיליון שקל - 149,123 שקל למ"ר. בקומות 14-15 נמכרו דירות ב-116 אלף שקל למ"ר, ואילו בקומות נמוכות יותר, 11-12, נמכרו דירות לפי 106-108 אלף שקל למ"ר. לשם השוואה, בספטמבר 2019 נרכשה דירה בקומה השמינית במגדלי אקירוב ב-14 מיליון שקל, לפי 67 אלף שקל למ"ר.

## 2 פחות עסקאות, וגם המחיר למ"ר ירד

תוכנה שנייה היא שכ-2019 לא רק מספר העסקאות קטן, אלא גם המחירים למ"ר. אם ב-2017 ו-2018 המחיר למ"ר הממוצע לעסקת מגה-יוקרה בתל אביב הגיע ל-93-96 אלף שקל, ב-2019 הוא ירד ל-88 אלף שקל למ"ר. שמוליק כהן: "הירידה במספר העסקאות ובמחיר למ"ר נובעת בין

שנה החולפת הייתה שנה של צניחה דרמטית במספר עסקאות היוקרה בארץ, וכשמדובר בדירות שעלו 10 מיליון שקל ומעלה - נרשם שפל של עשור לפחות. כך עולה מבדיקה מקיפה של שוק המגה-יוקרה בתל אביב, שערכו השמאים שמוליק כהן וקרני גטריריה מחברת SK שמאות מקרקעי. הבדיקה מצאה שלפי נתוני רשות המסים, רק 119 דירות שעלו יותר מ-10 מיליון שקל נרכשו בשנה שעברה, לעומת 150 עסקאות ומעלה שבוצעו בכל שנה בשנים קודמות. העסקאות הללו מבססות עוד את העובדה שתל אביב היא בירת הנדל"ן בישראל - 72 עסקאות, שהן כ-61% מכלל העסקאות המגה-יוקרתיים - בוצעו בה. בפער אדיר ממנה נמצאות הרצליה, שבה בוצעו 14 עסקאות ב-10 מיליון שקל ויותר, וירושלים, שבה בוצעו 13 עסקאות כאלה. עסקאות בודדות בוצעו בסביון, בנתניה, ברעננה, ברמת השרון, ברמת גן ובחיפה.

בדיקה של עסקאות זולות יותר, ב-5 מיליון שקל, העלתה אף היא שבשנה שעברה הייתה ירידה במספר העסקאות, בהשוואה ל-2017-2018.

יש לא מעט ביקורת כלפי שיטת המדידה הנו, שמתחשבת אך ורק במחירי הנכסים: ראשית, דירות ב-5 מיליון שקל הן אמנם יקרות - אך לא בהכרח דירות יוקרה. בת"א יש הרבה דירות במחיר הזה, שאינן דירות יוקרה. לפיכך, הבדיקה של SK שמאות מקרקעי, כללה את עסקאות המגה-יוקרה בתל אביב שנחתמו בין השנים 2016 ל-2019. עסקאות אלה הוגדרו כעסקאות במחירים של 70 אלף שקל



מגדל מאיר. הדירה היקרה ביותר שלא על קו החוף צילום: שלומי יוסף

## עסקאות מגה-יוקרה בתל אביב

