

18.23x23.17	1	עמוד 19	גלובס - נדל"ן	18/01/2021	75897084-8
שמאות מקרקעי SK - 89427					

## ניתוח עסקה

### פנטהאוז במגדל ארלוזורוב 17

# יוקרה בת"א: 100 אלף שקל למ"ר והכיוון למעלה



משולב פינות ישיבה, בריכת שחייה אולימפית על הגג, חדר כושר, חדר עסקאות, אולם קולנוע, חניון דיירים הכולל 333 חניות וחניון ציבורי הכולל 162 חניות ב-3 קומות. במרכז המגדל אטריום שמחבר את שני חלקי הבניין באמצעות גשר ומשכן בתוכו ארבע מעליות זכוכית שקופות הצופות לנוף העיר.

#### המחיר:

מחיר הרכישה מגלם כ-115 אלף שקל למ"ר. ברם, ניתוח מעמיק יותר מעלה שאם נביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי לשטח המרפסות הרי שהשווי למ"ר אקוויוולנטי ("שטח שווה ערך") הינו כ-105 אלף שקל. ואולם מאחר ששתי הדירות הן ברמת מעטפת המצריכה השקעות מרובות, הן לרמת גמר והן לאיחוד שתי הדירות, אזי השווי למ"ר חוזר ונוסק לכ-120 אלף שקל למ"ר.

#### עסקאות דומות:

דירות טיפוסיות במגדל נמכרו בשנים האחרונות בכ-80 אלף שקל למ"ר ודירות מיוחדות (דופלקסים/פנטהאוז) נמכרו ביותר מ-100 אלף שקל למ"ר. מניתוח עסקאות נוספות של דירות יוקרה בתל אביב, דירות ביותר מ-100 אלף שקל למ"ר, נמכרו בירקון 55 (150 אלף שקל למ"ר), בטרומפלדור 4 (123 אלף שקל למ"ר) וברוטשילד 36 (103 אלף שקל למ"ר).

#### בשורה התחתונה:

כיצד טיפס המחיר בפועל בכ-20% לעומת עסקאות אחרות באותו מגדל והפך את הרכישה לעסקה היקרה במגדל? ראשית, הקומה והנוף הנדיר הנשקף ממנה מהווים את הבסיס למחיר הגובה. שנית, אין ספק שהפרטיות הבאה לידי ביטוי מאיחוד שתי דירות ובפועל ברכישת קומה שלמה ומרפסת גדולה מאוד ואחודה (מי אמר קורונה?), לצד הגמישות התכנונית והאפשרות להטבת מס

חת לכמה חודשים מתבשם שוק דירות היוקרה בעוד "עסקת ענק" אשר גורמת לכולם להתחיל לחשב האם באמת קיים נכס בישראל אשר מחיר המכירה שלו מגלם שווי של יותר מ-100 אלף שקל למ"ר. בשנה האחרונה פורסמו כמה עסקאות ענק. לפני כמה חודשים האחרונים נודע כי בית השגריר האמריקאי בהרצליה נמכר למיליארדר שלדון אדלסון (שנפטר מאז) ב-230 מיליון שקל, מחיר המגלם כ-230 אלף שקל למ"ר. קודם לכן נחשף כי איש העסקים הרוסי רומן אברמוביץ' שילם יותר מ-200 מיליון שקל עבור בית בשטח של כ-4 דונם, אף הוא בהרצליה פיתוח. הפנטהאוז של האוליגרך ואלרי קוגן על קו החוף בתל אביב ברחוב הרברט סמואל הוצע בחודשים האחרונים למכירה בסכום של 220 מיליון שקל, סכום המגלם 180 אלף שקל למ"ר. ועוד לא הזכרנו את הסכום הצנוע בסך 835 מיליון שקל אשר הוצב כתג המחיר עבור טירת הענק של ואלרי קוגן (כן, אותו מר קוגן מהרברט סמואל) בקיסריה.

#### העסקה:

לאחרונה פורסם שקומת פנטהאוז במגדל ארלוזורוב 17 בתל אביב נמכרה ב-84 מיליון שקל. העסקה כוללת שתי דירות פנטהאוז נפרדות המיועדות לאיחוד, ברמת מעטפת (דירה ריקה עם תשתיות בסיסיות), בקומה ה-28, בשטח כולל של כ-730 מ"ר פלדלת ו-126 מ"ר מרפסות.

#### המגדל:

מגדל ארלוזורוב 17, הממוקם במיקום מנצח בקרבת חוף הים של תל אביב, מעוצב באופן יוצא דופן ויוקרתי. המגדל כולל בניין מרקמי בן ארבע קומות המחובר למגדל בן 29 קומות הבנוי על שטח של כ-8 דונם והכולל כ-4 דונם פארק. המגדל, שבו סה"כ 131 יח"ד, כולל לובי מפואר ומרווח בגובה של 14 מטר,



ארלוזורוב 17. 115 אלף שקל למ"ר צילום: גיא ליברמן

הגלומות ברמת מעטפת תרמו למחיר ששולם. ברם, ולמרות הרושם שעסקאות היוקרה מציפות את ישראל בכלל ובאזור תל אביב הרצליה בפרט, לא כך הדבר. מניתוח כלל עסקאות היוקרה בישראל, המוגדרות עסקאות מעל 10 מיליון שקל, בשנים 2019-2020 אנו מזהים צניחה בהיקף עסקאות כאלה. אם בסך הכול במספר העסקאות שנעשו בשנים אלה אנו מזהים צליחה של כ-60%, הרי שעסקאות מעל 50 מיליון שקל הצליחה במספר העסקאות מגיעה לכ-80%.  
 • שמוליק כהן

הכותב שמאי מקרקעין ממשרד SK שמאות המתמחה בליווי פיננסי של פרויקטים לגופי מימון