

שוק הנדל"ן בפארק צמרת מתאושש: 30 דירות במגדל מנהטן בת"א הושכרו בתוך 50 יום

07:08 | 29.10.2008 מאת רד סמולסקי

<< בתוך 50 יום הושכרו 30 דירות במגדל מנהטן בפארק צמרת בתל אביב, שהוקם על ידי קבוצת רכישה אותה אירגנה חברת הנדל"ן בסר שבשליטת נחשון קיוויתי. בנוסף, בחודשיים האחרונים בוצעו במגדל 14 עסקות נוספות, מה שמעיד על התאוששות השוק בשכונת מגדלי היוקרה בעיר, שספגה בשנתיים האחרונות פגיעה קשה.

אין זה מקרי שכמות העסקות במגדל מנהטן היא כה גבוהה. בבניין 177 דירות, שרבות מהן נקנו להשקעה. בתקופה האחרונה החל אכלוס המגדל, והמשקיעים שרכשו דירות במגדל פנו במרץ לאיתור שוכרים. מנכ"ל רשת התיווך הומלנד, יוסי סיונוב, שביצע את העסקות, מעריך כי שיעור המשקיעים במגדל מגיע לכמחצית מהדירות, בעוד שבמגדלי אקירוב הסמוכים שיעור המשקיעים אינו עולה על חמישית ובשני מגדלי YOO השכנים, שיעורם של המשקיעים מגיע לכרבע מהדירות בפרויקט. "ההבדל בין המגדלים ברור. מגדל מנהטן התארגן כקבוצת רכישה, שמטבעה מורכבת ממשקיעים רבים", מסביר סיונוב. דמי

4 עסקות בקומה אחת עסקות שנעשו באחרונה בקומה ה-14 במגדל מנהטן

המחיר	הדירה
נמכרה ב-2.4 מיליון שקל	3 חדרים
נמכרה ב-1.7 מיליון שקל	2 חדרים
הושכרה ב-7,500 שקל בחודש	3 חדרים
הושכרה ב-6,000 שקל בחודש	2.5 חדרים

השכירות בבניין הם 5,000-6,000 שקל לדירת שני חדרים בשטח 88 מ"ר; 7,000 שקל ויותר לדירות שלושה וארבעה חדרים בשטח 138-155 מ"ר; ו-12 אלף שקל לדירת חמישה חדרים בשטח 200 מ"ר. "במגדל יש היצע לדירות להשכרה בסטנדרט גבוה. זה למעשה רמת אביב ג' החדשה של תל אביב. בפארק עומדות להתאכלס 1,700 דירות והאוקלוסיה שמגיעה היא זוגות צעירים ורווקים בגילאי 28-45. יש בפארק פחות משפחות בגלל שהשכונה עדיין נמצאת בבנייה", אומר סיונוב.

במגדל יש שירותים כמו חניות, בריכה, ספא וחדר כושר. ואולם

למותרות הזו יש מחיר, ומלבד דמי השכירות משלמים הדיירים דמי ניהול של 13 שקל למ"ר בחודש, בנוסף לארנונה. אותם דמי ניהול מהווים את הזרז הטוב ביותר עבור המשקיעים למהר ולהשכיר או למכור את הדירות ולא להותיר אותן ריקות. דמי הניהול של דירת שני חדרים, למשל, מגיע לכ-1,100 שקל בחודש. בדירת חמישה חדרים, מאמיר מחיר הניהול ל-2,600 שקל בחודש.

עם זאת, סיונוב אומר כי הוא אינו רואה הרבה משקיעים שלחוצים למכור ורובם מצליחים לממש את השקעתם ברווח. לדוגמה, דירה במגדל שנרכשה ב-2005 ב-1.8 מיליון שקל נמכרה באחרונה ב-2.4 מיליון שקל - עלייה של 30%. "צריך להבין שהמשקיע קנה את הדירה בהון עצמי של 600 אלף שקל, וכשהוא מכר את הדירה ברווח של 600 אלף שקל, הרווח על ההון העצמי שלו הגיע ל-100%", אמר סיונוב.