

26.17x17.7	31	עמוד 52	הארץ - the marker week	30/11/2012	34671471-3
ציון בריגה ובניו חברת בניי - 89427					

הלהיט החדש של המשקיעים: דירות נופש

רכישת דירות נופש - יחידות מלונאיות בבעלות פרטית, בניגוד ליחידות נופש נוסח קלאב הוטל - צוברת תאוצה בישראל. הרוכשים נהנים מדירה העומדת לרשותם חלק גדול של השנה במיקום אטרקטיבי ועם שירותים כמו בריכה וחדר כושר, ואף מרוויחים מהתשואה עליה

אימוגרפיקה: יעל שניקר



משקיעים עם בגדים

פרויקטים של דירות נופש בישראל, כמות הדירות ומחירי השכירות שלהן

- שם בית נופש ומיקום
- מספר דירות נופש
- מחיר לינה זוגי ללילה, בשקלים

נמרוד בוסו

בסופה של חופשה מוצלחת, מי מאתנו לא מצא את עצמו שוגה בחלומות על מגורים בבית מלון? החזרה לשגרה - על שטיפת הכלים, הכביסה והספוג'ה הכרוכים בה - עשויה לדכדך גם את החיוביים שבינינו. ז'אנר נכסים חדש יחסית בשוק הנדל"ן להשקעה - דירות הנופש - הוא כנראה הדבר הקרוב ביותר שקיים למימוש הפנטזיה הזו. בשנים האחרונות נבנו, ועדיין נבנים, כמה פרויקטים מסוג זה בחופי נתניה, הרצליה ותל אביב. המחיר, באופן לא מפתיע, רחוק מלהיות נמוך. אלא שבניגוד לדירות רגילות בפרויקטי יוקרה בחוף הים, במקרה הזה מדובר בנכס מניב.

המושג "דירת נופש" מתעתע מעט. לא, אין מדובר באותם חוזים ארוכי טווח ליחידות נופש "לכל החיים" כמו אלה של קלאב הוטל, וגם לא בדירה במלון דירות שבבעלות יזם בתחום המלונאות. מדובר בנכס בבעלות מלאה של הרוכש, ושמשמש יחידה מלונאית המושכרת לרוב לתקופות של כמה ימים לתיירים, תוך שהמשקיע נהנה מהתשואה, ורשאי להתגורר בעצמו בנכס כמה חודשים בשנה.

הבלבול אינו מקרי. למעשה, שנים רבות נמנעה המדינה מלהגדיר למה היא עצמה מתכוונת כשבתוכניות המאושרות על ידה מופיע המושג "דירות נופש". מי שעשה סדר בדברים, כמו בלא מעט מקרים שבהם משאיר המחוקק קצוות תפוחים, היה בג"ץ, כשנדרש לשאלה זו בעתירת החברה להגנת הטבע נגד בעלי דירות במרינה הרצליה, שבאותה העת השתמשו בדירות, לטענת החברה, כאילו היו דירות מגורים לכל דבר. בפסיקה שניתנה ב-2006 נקבע כי דירה המוגדרת כדירת נופש צריכה לעמוד לרשות הציבור "מרבית ימות השנה". לאחר קביעה עקרונית זו, הותיר בית המשפט לרשות לקבוע את המשך המדיניות המ" דיוקת, וכזו אכן נקבעה, בשני מתווים שגיבש משרד התיירות.

* ופרויקטים נוספים במתחם המרינה בהרצליה ** מתוך 600 יחידות בסך הכל *** בהקמה בהרצליה, לצד 115 יחידות מלונאיות



צילומים: ניר כפרי, הדמיה: אסף פינצוק

פרויקטים שכוללים דירות נופש: האי בהרצליה (מימין ועם כיוון השעון), ריץ קרלטון בהרצליה, Island בנתניה, West בנתניה ולגונה בהרצליה

כאן גרים בכיף

תופעת ההשקעה בדירות הנופש - יחידות מלונאיות בבעלות פרטית - תופסת תאוצה. התשואה אמנם אינה בשמים, אבל למי שמבקר בישראל כמה פעמים בשנה, דירה כזו עשויה להיות פתרון אידיאלי, ומהישראלים תיחסך עוד שכונת רפאים

המשך מהשער האחורי

« לדברי עו"ד אבי פורטן, ראש מחלקת נד"ל במשרד אגמון, רוזנברג הכהן ושות', על פי המתווה הראשון, במלון שבו כל הדירות הן דירות נופש, מחויבת כל אחת מהן לעמוד להשכרה מלונאית לפחות תשעה חודשים בשנה, ובעל הנכס לא רשאי להתגורר בה יותר משלושה חודשים בשנה במצטבר. מתווה שני מאפשר לר"כ כש להעמיד את דירתו להשכרה חצי שנה בלבד, אך זאת בתנאי שמחצית מיחידות הקומפלקס הן יחידות מלונאיות רגילות.

מאז נבנו וקודמו כמה פרויקטים: נתניה והרצ"ל מתבלטות כמוקדים המשמעותיים בתחום. לפני כשנתיים נפתח בטיילת נתניה מלון איילנד, בן 30 קומות, הכולל 137 דירות נופש. לא רחוק ממנו, גם כן על חוף הים, ממוקם פרויקט Lagoon של די"זגוף סחר, שאחר מארבעת בנייניו משמש לדירות נופש, ואלה מהוות אחוז מסוים גם במלון הדירות רמדה בעיר. כחוף הצוק שבתל אביב הוקם באח"רונה מלון west, שיזמה אשרד. במרינה הרצליה נבנה כיום מלון ריץ קרלטון, שמחצית מיחידותיו הן חדרי מלון רגילים והמחצית השנייה משמשת לדי"רות נופש. מאחורי הפרויקט עומדות הימיות תדהר, שבבעלות גיל גבע ואריה בכר; וחברת עדי"ס השק"עות, שבבעלות עיריית שטראוס ועדי שטראוס.

עוד הוקמו במרינה מאות יחידות דיור במתחמים השונים כמו האי ולגונה, שבעליהן אמנם נמצאים עדיין בסכסוך משפטי ארוך וסבוך מול העירייה אודות היישום המדויק של הקונספט - תולדה של אותה פסיקת בג"ץ - אך בצורה כזו או אחרת ייועדו גם הן בסופו של דבר לנופש, ועשרות מתוכן מש"משות כיחידות נופש כבר כעת.

לדברי יקי בריגה, הבעלים והמנכ"ל של חברת בריגה שיזמה את מלון איילנד בנתניה בשותפות עם רפי זנזורי, נהנים כיום רוכשי הדירות במלון - כמ"י

עט כולם תושבי חוץ - מכ-4% תשואה בממוצע על ההשקעה. "מבחינת הקונים לא מדובר כאן בכיונס נטו. הם לא יעשו תשואה של 10% בשנה כפי שהיו אולי עושים אם היו רוכשים במקומות אחרים לשם השקעה. אבל אם אתה מחבר את התשואה לעובדה שבכל פעם שהם בישראל הם חוסכים את הלינה במלונות, ויש להם דירה משלהם, עם כל השירותים המלונאיים הנלווים כמו בריכה וחדר כושר, אז זה עסק לא רע מבחינתם.

"הרי מה החלופה מבחינתם? לקנות דירה בבניין מגורים, לשלם ארנונה, לתחזק ולנקות וכל זה כשהם רוב הזמן כלל לא נכנס, ואגב כך ליצור שכונת רפאים. במקום שיהיה להם נכס שישב להם רק הוצאות, אנו מציעים נכס בטיפול מלא של חברה מקצועית, שיכניס כסף בתקופה שהם לא בישראל". במלון ריץ קרלטון במרינה בהרצליה, שפתיח"תו מתוכננת בעוד כעשרה חודשים, נמכרו עד כה לדברי מנהלת המכירות מירי עוזרי כ-40% מהדי"רות. במקרה זה מדובר בדירות הניתנות למגורים של בעל הנכס כחצי שנה, שכן מחצית מהיחידות במבנה ישמשו מלון רגיל. לדברי עוזרי, תמהיל הרוכשים בפרויקט שונה במעט, וכ-30% מהרוכשים הם ישראלים, שלרוב אינם מתגוררים באזור המרכז, ומעוניינים בנכס אליו אפשר יהיה לצאת מדי פעם לחופש. פלח שוק נוסף הוא העולם העסקי - בין אם מדובר באנשי עסקים המגיעים לישראל לעתים קרובות וזקוקים למקום מגורים במהלך שהותם, ובין אם חברות מקומיות המעוניינות בדירה שבה אפשר יהיה לשכן אורחים מחו"ל.

מחירה של דירת חדר שינה אחד וסלון, בשטח של 60 מ"ר, פלוס 22 מ"ר מרפסת, מתחיל מ-3 מיליון שקל בקומה שביעית, ומגיע לכ-4.3 מיליון שקל בקומות הגבוהות יותר. עוד עומדות למכירה דירות סטודיו של כ-50 מ"ר, וכן דירות שלוש חדרים, דופלקסים ופנטהאוזים. גם עוזרי מצביעה על אפשרות לתשואה של 3%-5% עבור הרוכשים

"תלוי באופן השימוש העצמי מצד הרוכש". האופן שבו מחושבת התמורה על השכרת הנכס שונה מפרויקט לפרויקט - דבר המצריך תשומת לב מצד הרוכשים בעת קריאת החוזה. באיילנד נתניה למשל, התמורה ניתנת בהתאם לזמן שבו הועמדה הדירה להשכרה, כחלק יחסי מהכנסות הפרויקט כולו וללא קשר ישיר למספר הלילות שבו הושכרה כל יחידה מלונאית ספציפית. בריץ קרלטון, לעומת זאת, התשואה על הנכס עבור הרוכש נקבעת על פי זמן ההשכרה המלונאית של הדירה הספציפית שלו.

בשתי השיטות, המעוניינים להגדיל את הת"שואה על הנכס יאלצו לשהות בו זמן מועט יח"סית, ולא בתקופות השיא של התיירות הנכנסת, כמו חודשי הקיץ והגים. ואולם יש להניח שעבור מרבית הרוכשים - רובם ככולם אנשים אמידים ביותר - התשואה מהווה ערך מוסף חביב, אך לא שיקול מרכזי ברכישה.

נושא נוסף שאליו יש לשים לב הוא אופן הניהול. מרבית הפרויקטים מנוהלים על ידי חברת ניהול מתחום המלונאות, האחראית על שיווק המלון, השי"כרת מלאי היחידות וכן על ניקיון ותחזוקה שוטפת, עבור שיעור מסוים מההכנסות, שלרוב נע בין 25% ל-35%. בריץ קרלטון, למשל, מוכרים גם את השי"רותים שתעניק החברה למשקיעים כחלק מהחבילה. "בעלי הדירות הם המלכים של המקום", מבטיחה עוזרי. "לכל רוכש מוצמד קונסיירז' פרטי, שתפקידו לשרת אותך מרמת החלב הדל שומן שיחכה לך במ"ק קר כשאתה מגיע, ועד להשגת כרטיסים לדרכי".

הרחבת התמונה מגלה כי קונספט המלונות הנשענים על רוכשים פרטיים עשוי להוות בשו"רה של ממש לשוק המלונאות הישראלי, הסובל ממחסור חמור בחדרים בעונות השיא. "זה פותר אי יעילות גדולה בשוק המלונאות של היום", אומר יוני שפירא, הבעלים של אתר השכרת הדירות לטווח קצר home4trip, המייצג, בין היתר, כמה עשרות

דירות נופש.

לדבריו, "ההשקעה כיום בתחום המלונאות ביי"שראל נחשבת מסוכנת מאוד - גם ליוזמים מקומיים וגם ליוזמים בינלאומיים, שמפחדים להתקרב. התעי"שייה כולה מלקקת עדיין את הפצעים מההפסדים שהסב מבצע 'עמוד ענן'. אבל ברגע שאתה בונה מלון שלמעשה יש מאחוריו 200 משקיעים, אז חסמי הכניסה למשקיעים בתחום יורדים, והסיכון עבור כל אחד מהם נמוך בהרבה. זה מודל נזיל הרבה יותר. אפילו אם המצב נהיה ממש גרוע, אפשר להשכיר לחצי שנה לשוכר בודד. החשיפה שלך כמשקיע לסיכון קטנה".

פורטן מסכים עם האבחנה: "בעבר יזמים בת"חום המלונאות היו יכולים לקבל מענק בן עשרות אחוזים מסך ההשקעה מהמדינה. כיום האפשרות הזו כמעט לא קיימת, ונשאלת השאלה איזה יום מסוי"גל להביא 200 מיליון שקל לפרויקט שההחזר עליו יימשך 30 שנה, ואיזה בנק ירצה ללוות פרויקט כזה. בהקשר זה, הליסי"בק (שיטת ההשכרה של יחידות מלונאיות, נ"ב) היה פתרון חלקי, שכן ההשקעה במלון מתחלקת למעשה באופן זה בין מספר רב של אנשים. לכן הצעד שלפיו לא מאפשרים המשך קידום תב"עות מסוג זה, משמעו קיפאון במספר היחידות המלונאיות".

עם זאת מתריע פורטן כי ההתפתחות שוק התיירות בכיוון הזה נבלמת ממש בימים אלה על ידי הממשלה. "לפי תמ"א (תוכנית מתאר ארצית) 12 לתחום התיירות, שאושרה לפני שנה וחצי, מעי"תה לא ניתן יהיה עוד לאשר תוכניות חדשות המסי"תמכות על שיטת הליסי"בק, שלפיה פועלים למעשה מלונות דירות הנופש, למעט בים המלח ובאילת", הוא מסביר. "מצד אחד משרד התיירות מפרסם שיש מחסור נוראי של חדרי מלון, ומצד שני בולמים הק"מת חדרי מלון חדשים, ולא נותנים פתרון לקשיי המימון הנוראיים של הענף".

נמרוד בוסו