



נדל"ן
השקעות

14

ההבטחה של איחוד האמירויות

כמה עולה דירה בדובאי או בבחריין ואיזו תשואה צפויה למשקיעים
גיא נרדי



פחות ממיליון שקל לדירה עם נוף פנורמי בבחריין

בלי מסים, עם אופציה לקבל ויזת תושב, ועם יזמים שמדברים על תשואה של 6%-8%, האם חצי האי ערב הוא היעד הנדל"ני הבא? / **גיא נרדי**

האלה יצטרכו מקום ללון בו ויעדיפו לשכור דירה מאשר ללון במלון. הצפי הוא שמחירי הנכסים להשכרה אך יאמירו".
בשיחה איתם, שנערכה בהתכתבות בדואר אלקטרוני, הם טענו שאיחוד האמירויות ואבו דאבי בפרט הן יעד אטרקטיבי למשקיעים: "אנו רואים הרבה סיבות לאופטימיות ביחס לעסקי הנדל"ן כאן הקשורות לרפורמות שממשל הנהיג, לרגולציה של ויזות ולרישיונות עסק חדשים, שוק עבודה והקלות שבה ניתן לעשות כאן עסקים. התיירות היא מניע מרכזי. האתר Numbeo דירג את אבו דאבי כמקום הבטוח ביותר בעולם לתיירים זו השנה השנייה ברציפות, המגזין "טיים" סימן שתי אטרקציות של אבו דאבי (עולם וורנר ברוס והלובר) כחלק ממאה האתרים שיש לבקר בהם בעולם בשנת 2018".
הרפורמה שהם מתייחסים אליה בנושא הוויזות היא עניין חדש יחסית. דובאי הודיעה כי תעניק "ויזת פרישה" לבני 55 מכל העולם שיעמדו באחד משלושה תנאים: בעלי הכנסה חודשית של 20 אלף דירהאם (כ־18 אלף שקל), או בעלי הון של מיליון דירהאם (כ־930 אלף שקל) במזומן, או להחזיק במדינה נכס בשווי 2 מיליון דירהאם לפחות

וד לפני שראש ממשלת ישראל בנימין נתניהו חתם על הסכם השלום עם איחוד האמירויות ובהריין, כבר ניתן היה לראות פרסומים של יזמיות שמשווקות פרויקטים להשקעה במדינות הללו. אחרי שמשקיעים ישראלים השקיעו בשנים האחרונות מיליארדי שקלים בנדל"ן ביוון, בגרמניה, בפורטוגל ובארה"ב, נפתח לפתע יעד חדש. הוא אפילו לא רחוק מדי מבחינה גיאוגרפית, ובקרוב מביטחים טיסות ישירות, אבל שוק הנדל"ן באיחוד האמירויות הוא נעלם גמור בפני הישראלים. ברקנו מה המחירים הממוצעים – ומה התשואות.
לדבריהם של אנשי יזמית הנדל"ן בלום פרופרטיז (Bloom Properties) מאבו דאבי, התשואה מהשכרה של נכסים למגורים בדובאי ובאבו דאבי נעה בין 6% ל-8%. אבל מעבר לתשואה השוטפת מהשכרה, הם בונים על עליית הערך העתידית של הנכסים. "המשקיעים צריכים להסתכל על ההשקעה בנדל"ן באיחוד האמירויות כהשקעה לטווח ארוך. הפתיחה של אקספו 2020 בחודש אוקטובר 2021 (התערוכה נדחתה בגלל מגפת הקורונה, ג.נ.) תביא איתה מיליוני מבקרים שיגורו בדובאי למשך חודשים. כל התיירים

בלום פרופרטיז היא כאמור חברה יזמית הבונה ומשווקת פרויקטי מגורים ומסחר ברחבי איחוד האמירויות. המתחם המכונה Bloom Gardens ממוקם לצד כביש E10 (רחוב שיח' זאיר בין סולטן, ומשוק למקומיים. הוא מציע שירותי שמירה לאורך כל שעות היום, מכון כושר ומסגר.
מסרטון הפרסומת ומאתר החברה ניתן ללמוד שמדובר בפרבר עם רחובות הולנדיים. הבנייה היא טורית, כלומר קוטג'ים עם קירות צד משותפים וחניה מקדימה וגינה זעירה באחורי הבית. העיצוב מזכיר מאוד מתחמים שנבנו בשוהם או במודיעין: שתי קומות, גג רעפים, מרפסת ופרגולה, טיח בגוון חום בהיר וחיפוי דמוי אבן. סטנדרט עיצוב הפנים

אבו דאבי: שירות שמירה, כושר ומסגר

נראה איכותי: ריצוף אבן, חלונות אלומיניום, חיפוי קרמיקה וארונות build in. וכמה זה עולה? בית בשטח 220 מ"ר מוצע למכירה במחיר של 3.156 מיליון שקל.
דירת סטודיו בשטח 74 מ"ר במגדלי HYDRA AVENUE, באי רים כאבו דאבי, מוצעת במחיר 502 אלף שקל. בקומפלקס המגדלים יש גני ילדים, בית ספר, מרכז קניות, מסעדות, בתי קפה, סאונה, ג'קוזי, וכמובן גם אזור תפילה. מי שמעוניין לשכור, יוכל למצוא באותו קומפלקס דירת 40 מ"ר, שתעלה 136 אלף שקל לשנה (כ־11.3 אלף שקל לחודש). ניתן לשלם בארבעה תשלומים.
דירת 56 מ"ר במגדל האייקוני Gate Tower 2 עולה 163 אלף שקל בשנה. על פי האתר AMEINFO, האי רים חווה ירידה של 4% במחירים ברבעון, בגלל ירידת מחירי השכירות ברירות הקטנות.



502
אלף שקל



אבו דאבי
דירת סטודיו בשטח 74 מ"ר במגדלי HYDRA AVENUE, באי רים

בחריין: בית של 240 מ"ר ב־1.15 מיליון שקל

אתר האינטרנט property finder מגלה שווילה ב־al Maqsha, לא רחוק מדרך קינג פייסל, בשטח של 240 מ"ר, על מגרש בשטח 160 מ"ר,

בלום פרופרטיז, אבו דאבי: "השקעה בנדל"ן באיחוד האמירויות היא לטווח ארוך. הפתיחה של אקספו 2020 באוקטובר 2021 תביא מיליונים שיגורו בדובאי חודשים ויעדיפו לשכור דירה"

אתר האינטרנט property finder מגלה שווילה ב־al Maqsha, לא רחוק מדרך קינג פייסל, בשטח של 240 מ"ר, על מגרש בשטח 160 מ"ר,

| | | | | | |
|------------------------------------|-----|---------|---------------|------------|------------|
| 26.04x30.89 | 2/2 | עמוד 15 | גלובס - נדל"ן | 22/09/2020 | 74553534-6 |
| חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427 | | | | | |

העלויות הנוספות

"אפס מס הכנסה, אפס מס רווחי הון"



דובאי
דירה בשטח 154 מ"ר, באיי התמר

3.2
מיליון שקל



צילומים: Shutterstock / א.ס.א.פ. קריאייטיב

עו"ד ורו"ח מוטי ארניה, המתמחה בתחום המיסוי הבינלאומי, מסביר איך נראית מדיניות מיסוי הנדל"ן באיחוד האמירויות: "היתרון הגדול של האמירויות ובהריזן הוא שאין שם כמעט מסים. מס הכנסה הוא אפס, מס רווח הון הוא אפס. יוצא שכל מי שרוכש נדל"ן במדינות האלה הוא פטור ממס. מיסי ההעברה הם בגובה 2%-4. אין מס בולים, אין מס עיזבון. למעשה העסקה יכולה להסתיים באפס עלויות מס - שם".

העניין הוא כמובן שתושבי ישראל צריכים לשלם את המסים בארץ: "היות ששיטת המס בארץ היא פרסונלית, הרי שגם אם יש לך הכנסות מנכס בחו"ל, או שמכרת נכס, תהיה חייב בתשלום מס בישראל".

כאשר לארנונה, בחברת בלום פרופרטיז מציינים כי כאבו ראבי תשלומי הארנונה מכונים housing fee, והם מחושבים לפי גובה של 5% מממוצע שכר הדירה באזור. חיים מסילתי, יו"ר לשכת

שמאי המקרקעין בישראל, די מסוייג מאפשרות ההשקעה במדינות שהן בעלות בריתה החדשות של ישראל: "הדירות במדינת ישראל נותנות 3% תשואה בערך. גם אם כאבו ראבי הן נותנות קצת יותר, הסיכון הוא אדיר. אנחנו לא

מכירים את מערך החוקים שם, אין עורכי דין בישראל שנסעו להתמחות שם, ובכלל צריך להביא בחשבון שזו מדינה לא דמוקרטית. אני מציע ללמוד את השוק, ליצור מערך עסקי בריא, ואז תהיה קרקע להשקעות".



טקסט חתימת הסכם שלום עם איחוד האמירויות, בשבוע שעבר. "ללמוד את השוק" צילום: אבי אחיון - לע"מ

משקיע ישראלי: "פרויקטים בדובאי יכולים להיות מעניינים לישראלים גם כי מדובר בחברות עם יכולת פיננסית חזקה ביותר וזה מבטיח לך שהמוצר יימסר לך וגם כי אין שם מסים"

רפי אפרתי, משקיע נדל"ן במזרח אירופה, עובד עם חברה שנקראת "אוקראינה ישראל", שמשווקת נדל"ן בעולם. לאחרונה החל לשווק דירות לרכישה בפרויקט המכונה seven palm הממוקם ב-jumeirah, באיי התמר בדובאי. למי שלא מכיר, מדובר בשלושה איים מלאכותיים, שנועדו להגדיל את אורך החוף של העיר בכ-520 קילומטר ולשם כך מעוצבים בצורת עצי תמר.

אפרתי מציע דירת חדר במלון, או דירות בגדלים שונים במגרל הדירות. דירה בשטח 154 מ"ר, עם שלושה חדרים שינה, מוצעת למכירה ב-3.2 מיליון שקל. דירה בשטח של 63 מ"ר במלון, תעלה כ-1.5 מיליון שקל.

אפרתי עצמו לא ביקר בדובאי עדיין, אך הוא אופטימי: "מצאנו פרויקטים שיכולים להיות מעניינים לישראלים מכמה סיבות. הסיבה הראשונה שמדובר בחברות שהיכולת הפיננסית שלהן חזקה ביותר וזה מבטיח לך שהמוצר יימסר לך. דבר שני זה שאין שם מסים. וחוף מזה, אם אתה קונה דירה במלון אז אתה משלם 50% בקנייה ואת השאר רק אחרי שלוש שנים".

דירת 80 מ"ר בבניין מפואר, עם נוף לים, באמצע ה-seef, עולה 4,500 שקל לחודש. דירת שני חדרים, צנועה ביותר, באזור מנאמה, תעלה 1,800 שקלים לחודש.

דובאי: המחירים חזרו לרמתם ב-2009

על פי אתר property monitor, המחיר הממוצע לדירה בדובאי עומד על 743,237 דירהאם (כ-700 אלף שקל), לדירה, ו-2.6 מיליון דירהאם (2.42 מיליון שקל) לבית פרטי. זאת, לאחר ירידות בחודשים האחרונים בגלל מגפת הקורונה. למעשה, מציין האתר, המחירים חזרו לרמתם מ-2009.

עולה 1.15 מיליון שקל. דירה בשטח 132 מ"ר, הכוללת חדר לעוזרת, בפרויקט The Catamaran Towers, ממש ליד קניון מרכז העיר, "עם חלונות מרצפה ועד תקרה" ונוף ל-seef (האזור המסחרי של מנאמה הבירה) וליים, עולה 1.3 מיליון שקל. לעומת זאת, דירה בשטח 132 מ"ר ב-Durrat Marina, עם נוף מרהיב של 360 מעלות לים, "רחוק מאורח החיים המלחיץ של מנאמה, תעלה 860 אלף שקל בלבד.

באשר לנכסים להשכרה, דירה להשכרה בפרויקט היוקרה Fontana Gardens ברובע Al Juffair, בשטח של 167 מ"ר, עולה 8,600 שקל.



בחרין
דירה בשטח 132 מ"ר, עם נוף לים

1.3
מיליון שקל

