

מלון ריץ קרלטון יוקם ברוטשילד בת"א; שווי העסקה 50 מיליון ד'

07:00 | 05.07.2010 מאת שלומית צור ואריק מירובסקי

<< מלון ריץ קרלטון יגיע בקרוב לשדרות רוטשילד בתל אביב. **חברת תדהר** שבשליטת גיל גבע ואריה בכר וחברת הביטוח מגדל חתמו על הסכם לרכישת המתחם ברחוב רוטשילד 10 בעיר שעליו יוקם המלון - כך נודע ל-TheMarker. משפחת שטראוס צפויה אף היא להצטרף לעסקה. על פי הערכות אנשי נדל"ן, שווי העסקה מוערך בכ-50 מיליון דולר.

מדובר בעסקת מזומן וקומבינציה, שבמסגרתה יבנה פרויקט הכולל מלון ודירות מגורים כאשר חלק מדירות המגורים יועברו לידי בעלי הקרקע. בסך הכל כוללת הקרקע חמש חלקות בשטח של 3,300 מ"ר. החלקות נמצאות במתחם שבין שדרות רוטשילד 10 ו-12, הרצל 9 ו-10 וליילנבלום 25.

כיום מצויים על הקרקע חמישה בניינים לשימור, שאותם יידרשו היזמים לשפץ ולשמר במסגרת הפרויקט. על פי תוכנית בנין עיר (תב"ע) קיימת, במקום ניתן להקים מגדל בן 28 קומות שיעודו מלונאות ומגורים בקומות העליונות. זאת לאחר שהיזמים יזכו לנייד זכויות למגדל בתמורה לשימור ושיפוץ הבניינים המוגדרים לשימור. חמשת הבניינים לשימור מיועדים למסחר.

כאמור, בעלי הקרקע צפויים לקבל במסגרת עסקת הקומבינציה חלק מדירות המגורים. מדובר בבעלים פרטיים, רובם יורשים של בעלי הבניינים ההיסטוריים. את הפרויקט מתכנן האדריכל רני זיס. על פי הערכות, אל העסקה יצטרף גם איש העסקים עדי שטראוס כשותפה של **חברת תדהר** בפרויקט, זאת לאחר שתדהר ושטראוס חתמו לפני כשנה על הסכם עם רשת מלונות ריץ קרלטון להקמת המלון הראשון של הרשת העולמית בישראל.



בימים אלה נבנה המלון הראשון של הרשת בישראל מעל קניון ארנה במרינה בהרצליה, והוא צפוי להיפתח במארס 2012. זאת לאחר שבמשך שנים ניסו יזמים ישראלים להביא את הרשת היוקרתית לישראל ללא הצלחה. ב-2000, למשל, חתמה הרשת על מזכר הבנות עם יוסף בוכמן להקמת מלון בתל אביב, אך אז פרצה האינתיפדה והתוכנית לא מומשה.

במארס 2008 פורסם ב-TheMarker כי משפחת פדרמן, בעלת רשת מלונות דן וחברת היזמות בולווארד נדל"ן, מנהלות משא ומתן לרכישת המתחם בשדרות רוטשילד 10 תמורת 50 מיליון דולר, אלא שזמן קצר אחר כך פרץ המשבר הכלכלי העולמי והמשא ומתן לא צלח.

את בעלי הקרקע ייצג עו"ד יעקב קורן ואת חברות **תדהר** ומגדל מייצגת עו"ד ענת מולכו ממשרד עמית פולק מטלון ושות'.

השקעה משותפת בנדל"ן

מהחברות **תדהר** ומגדל לא נמסרה תגובה לידיעה, ואולם מדובר בתוצאה נוספת להסכם שחתמו שתי החברות ב-2009, להקמת מיזם להשקעה בפרויקטי נדל"ן. תוצר קודם של הסכם זה, שאמנם לא יצא לפועל, היה חבירה לבריטיש ישראל וחבס בקבוצה שהתמודדה על רכישת קרקעות השוק הסיטונאי בתל אביב.

עם הקמת המיזם סוכם כי החברות ישקיעו בו במשותף 150 מיליון דולר, כאשר **תדהר** תשקיע כ-62% מההון ומגדל את היתרה. בנוסף, סוכם בין החברות כי **תדהר** תהיה השותפה שמובילה ומנהלת את המיזם.

בשנים האחרונות נהפכו חברות הביטוח לשחקן בולט בתחום הנדל"ן המניב. על פי רוב הן פעלו לפי המודל של השקעה בעסקות נושאות תשואה ולא בפיתוח פרויקטים חדשים. עם זאת, השותפות החדשה עם תדהר אינה הפעם הראשונה שבה מגדל את כוחה כיזמית - ב-2005 היא השלימה את הבנייה של מגדל המוזיאון ליד בית המשפט בתל אביב. ניסיון זה לא הוכתר כהצלחה, בשל מחיר העתק ששילמה מגדל תמורת הקרקע, ושיעור השפלה במחירי השכירויות בענף המשרדים.

קבוצת תדהר היא חברה פרטית שהוקמה ב-1990 על ידי גיל גבע ואריה בכר ועוסקת בייזום נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים בישראל ובאירופה, וכן בנדל"ן מניב. היא אחת מחברות הבנייה הגדולות בישראל, ועד היום בנתה יותר מ-12 אלף דירות ביותר מ-150 פרויקטים בישראל ובמזרח אירופה וכן חצי מיליון מ"ר של נדל"ן מסחרי.

ביקוש גובר במערב השדירות

לפני חודש דיווחה חברת חבס **כי מכרה את כל הדירות בפרויקט רוטשילד 1 הממוקם בסמוך למתחם שרכשו תדהר ומגדל**. זאת לאחר שחבס מכרה לאיתן ורטהיימר ולתושב חוץ שתי דירות ב-46 מיליון שקל כל אחת. יו"ר החברה הרצל חבס סיפר אז כי כאשר החברה רכשה את המגרש, ב-2003, שדרות רוטשילד היו רחוקות מלהיות מיקום מרכזי. ואולם בשנים האחרונות, חלקן המערבי, בין רחוב אלנבי לרחוב יהושע התלמי, נהפך למבוקש במיוחד גם למגורים וגם למשרדים. בין היזמים שביצעו עסקות בקטע זה של השדרה מלבד חבס, ניתן למצוא את אקרו נדל"ן וחברת פנגאיה שבונה במקום פרויקט מגורים בן 64 דירות שמהן נמכרו עד כה 58 דירות, קבוצת אביב שהשיקה בשבוע שעבר שיווק מגדל משרדים בן 30 קומות וקבוצת ברגרואין וחג'ל שבונה מגדל מגורים בפינת הרחובות רוטשילד ואלנבי.



הבום הנדל"ן הגדול שדחף את שדרות רוטשילד בא לידי ביטוי בעלייה חדה במחירי המגרשים באזור. בנובמבר 2003 רכשה קבוצת חבס שלישי מהמגרש ברוטשילד 1, עליו מוקם המגדל היוקרתי הנושא את שם

הכתובת, ב-5.7 מיליון דולר, לפי שווי של 20 מיליון דולר למגרש כולו; במהלך 2006 רכשה את שני השלישים הנוספים במחיר ששיקף שווי של 32 מיליון דולר.

מחיר דומה לזה שילים המיליארדר ניקולס ברגרואין לליאו נואי עבור המגרש שנמצא ברוטשילד פינת אלנבי, שכעת מוקם עליו מגדל היוקרה מאייר, בתכנונו של האדריכל הבינלאומי ריצ'רד מאייר. כיום שווים של מגרשים כאלה מוערך בשוק בכ-50 מיליון דולר.

גם בהתחשב בכך ששער הדולר ירד בכ-12% מאז נעשו העסקות של ברגרואין וחבס ב-2006, עדיין מדובר בעליית מחירי קרקעות ברחוב של 35%-40% תוך ארבע שנים. עלייה זו מבטאת היטב את את ההתעוררות המחודשת בביקושים לנדל"ן בלב תל אביב, הן עבור מגורים והן עבור משרדים - ולפי העסקה הנוכחית, מתברר שגם עבור עסקי המלונאות.