

ניתוח עסקה

רכישת בית המגן בתל אביב ("בית הכשרת הישוב") 200 מיליון שקל איך להרוויח 50 מיליון שקל בשלוש שנים

העסקה: לאחרונה פורסם שבניין המגן (החבור גם בשם "בית הכשרת הישוב") נמכר לרומן אברמוביץ, הנחשב לאחד מעשירי העולם, ב־200 מיליון שקל.

הנכס: הנכס ממוקם ברחוב שנקר 2 בת"א, ממערב לשכונת נווה צדק, בסמוך לטיילת הרברט סמואל, על מגרש כשטח של כ־2 רונם, בקו ראשון לים (במתחם בית הטקסטיל). הוא כולל חמש קומות, שטחי משרדים בהיקף של 6,500 מ"ר, ב־130 חנויות בשתי קומות עיליות וב־120 מוקמות תניה. הקרקע שייכת לרשות מקרקעי ישראל והסכם החכירה עם הרשות מסתיים בשנת 2035.

ההיסטוריה: בשנות ה־90 מכרה חברת הכשרת הישוב את בית המגן למגדל חברה לביטוח, אשר מכרה בשנת 2016 את הנכס הלאה, לאיש העסקים הצרפתי רומוניק רומנו, בסכום של 150 מיליון שקל.

התכנון: ההערכות הן שאברמוביץ מתכנן להסב את הנכס ממושרדים למלונאות או למלונאות משולבת מטרי יוקרה. על פי תוכנית מתאר 5000 של עיריית תל אביב, המגרש, הממוקם ברובע 5, מוגדר כ"אזור מוטה מלונאות". מבדיקה שערך אדריכל אורי סופר עולה ששטחי

הבנייה הפוטנציאליים עומדים על כ־12 אלף מ"ר. מימוש הוכחות כרוך בהגשת תוכנית מפורטת שאישרה צפויה לקחת כמה שנים.

עסקאות בסביבה: כמאי 2019 רכשו קבוצת אביב ולני גרוס מנרש ברחוב הרברט סמואל 8/6 בתל אביב ב־250 מיליון שקל. על המגרש, ששטחו 2 רונם, ניתן להקים בניין בן 19 קומות, הכולל קומת מסחר, שש קומות מלונאות עם 150 חדרים, ומעליהן קומת מגורי יוקרה שיכללו 58 דירות.

מלונות יוקרה בסביבה:

בקרבת הנכס ניתן לציין את מלון הרברט סמואל אופרה שהושק על ידי קבוצת נקש ב־2019 בבניין האופרה בתל אביב וכולל 110 חדרים, את מלון רייסקו שנפתח ב־2018 במושבה האמריקאית בהשקעה של 120 מיליון שקל. את מלון סטאי במתחם הקישלה כיפו שנפתח בשנת 2017, אשר לפי הערכות האחים נקש השקיעו בו סכום של כ־300 מיליון שקל. לצד השקעות קרובות (לדוגמה זו של מלון קמפינסקי) הכריזו לאחרונה רשתות בינלאומיות נוספות על הקמת מלונות יוקרה בתל אביב. רשת Mandarin Oriental הכריזה לאחרונה על הקמת מלון ודירות יוקרה בתל אביב כמו גם רשת נובו (2020) ודיץ קרלטון (2022-2023).



שני האחרונים יקימו את בתי המלון בשרדות רוטשילד בתל אביב. גם רשת ארבע העונות (Four Seasons) בוחנת כניסה לפרויקט מלון ודירות יוקרה בדרך יפו בתל אביב.



בית המגן בת"א.
קו ראשון לים
צילום: אילי חבדר



רומן אברמוביץ.
הקונה
צילום: אמיר מאיר



בשורה התחתונה: העסקה מנלמת את תנופת שילוב מלונות היוקרה ומגורי היוקרה בסבבה אחוז בת"א. התחרות העזה הקיימת בין רשתות בתי המלון המקומיות ובניסות שהקנים בינלאומיים חרישים, לצד הביקוש הגואה למגורי יוקרה בקו ראשון לים נכנס הממוקם במרחק הליכה קצר משלל מוקדי התיירות בעיר, מהווים אינדיקציה לעסקה ראויה כעלת פוטנציאל מבטיח.

• אריק מירובסקי

ניתוח העסקה בוצע על ידי השמאים שמוליק כהן וקרני נשריידה, בעלים משותפים במשרד SK שמאות מקרקעין

מלון סטאי ביפו.
השקעה מוערכת של 300 מיליון שקל
צילום: אסף מלנצ'וק

