

## עסקת הענק של שלמה אליהו בירושלים: מה ייבנה על 3.5 דונם שנמכרו ב-305 מיליון שקל

מדובר באחת מעסקאות הנדל"ן הגדולות שנעשו בבירה בשנים האחרונות • אליהו רכש את המגרש בשותפות תמורת 25 מיליון שקל לפני שנים רבות, ועל חלקו נבנה הפרויקט היוקרתי "ירושלים של זהב" • הרוכשת: חברת הדס קפיטל שבשליטת אנשי העסקים הלל זוריבין ואשר סבג  
 אריק מירובסקי 22/4/19

יש עדיין מי שמאמינים בשוק היוקרה של ירושלים. בשבוע שעבר נחתמה אחת מעסקאות הנדל"ן הגדולות ביותר שבוצעו בשנים האחרונות בכלל, ובבירה בפרט. במסגרתה, מכר בעל השליטה בחברת הביטוח מגדל, שלמה אליהו, מגרש ברחוב רבי עקיבא תמורת 305 מיליון שקל. הרוכשים הם אנשי העסקים החרדים הלל זוריבין ואשר סבג, שמחזיקים בחברת יזמות הנדל"ן הדס קפיטל שפועלת בעיר.

התחיל ב-350, נגמר ב-305

מדובר במגרש בשטח 3.5 דונם, שממוקם בצמוד לפרויקט מגורי היוקרה "ירושלים של זהב" אותו יזם אליהו בעבר. את הקרקע לפרויקט הבנוי ולמגרש שנמכר עתה, רכש אליהו במשותף עם משפחת שכטר בשנות ה-90 של המאה הקודמת, תמורת כ-25 מיליון שקל. שני הצדדים שיתפו פעולה בשתי עסקאות נוספות, במסגרתן רכשו את גן העיר בתל-אביב, ואת מלון הר ציון בירושלים.

לפני כ-3 שנים רכש אליהו את חלקה של משפחת שכטר בנכסי הנדל"ן המשותפים, בכ-400 מיליון שקל. לאחר מכן ניסה למכור חלק מאותם נכסים. בעבר, כך נודע ל"גלובס" דרש סכום של 350 מיליון שקל עבור המגרש שנמכר כעת, אולם הוא נאלץ להתפשר על המחיר לנוכח המשבר המתמשך בשוק נדל"ן היוקרה בבירה.

על המגרש אותו רכשו כעת זוריבין וסבג, ביקש בעבר אליהו להקים את חלקו השני של "ירושלים של זהב", אלא שהפרויקט לא יצא מעולם לפועל, אם כי בעבר כן החלה בנייה בשטח. עד כה נבנו במגרש 6 מפלסי חניה תת-קרקעיים וכן מחסנים. בעבר פעלו בעלי המגרש להוצאת היתר בנייה שעדיין בתוקף, שמאפשר לבנות עליו מגדל מגורים בגובה 25 קומות. ההיתר מאפשר את הקמתן של 176 יחידות דיור בשטח כולל של 17 אלף מ"ר. מרבית הדירות יהיו קטנות יחסית בשטח של 2-3 חדרים, כשהתוכנית כוללת גם דירות ארבעה חדרים.

העסקה אף כוללת את מכירתם של ארבעה מבנים לשימור שניצבים על מגרש סמוך. שטחם הבנוי הוא 1,500 מ"ר והם כוללים שימושים מעורבים של מגורים, משרדים ומסחר. את תג המחיר הגבוה של הקרקע ניתן לתלות במספר גורמים. מעבר לנדירות של המגרש ברחוב רבי עקיבא ויתרונות המיקום הגדולים שלו - סמוך לגן העצמאות, לרחוב הלל ולחומות העיר העתיקה, יתרונם הבולט הוא בהיותו בשלב לבנייה כמעט מיידית, משום שכאמור יש לו היתר בנייה בתוקף.

עסקאות במאות מיליוני שקלים

מדובר באחת מעסקות הנדל"ן הגבוהות ביותר שבוצעו בבירה בשנים האחרונות, ובאזור מרכז העיר בפרט. מאמצע העשור הקודם ענף היוקרה הירושלמי עבר למתחם משכנות האומה, שכונה אז "מתחם משרד החוץ", שנמצא ליד בנייני האומה. בדצמבר 2006 רכשה שם חברת ב. יאיר קרקעות במרכזי רמ"י בהיקף של 474 מיליון שקל, שיועדו לבניית 466

דירות. עסקת ענק נוספת שבוצעה באותו מתחם התקיימה לפני כ-5 חודשים כשקבוצת מ. אביב ולני גרופ רכשו 11 דונם מחברת ישרס, שבשליטת שלמה אייזנברג תמורת 299.5 מיליון שקל. על הקרקע ניתן לבנות 265 דירות. לפי העסקה ישרס תקבל תשלום במזומן, וכן הכנסות שיתקבלו בגין מכירת רבע מהדירות בפרויקט.

בחברת הדס קפיטל סירבו להגיב לידיעה.