

עסקת ענק בשוק המשרדים בתל אביב

בלעדי: תדהר והראל במשא ומתן לרכישת מגרש ביגאל אלון ב־500 מיליון שקל (שלומית צור, עמ' 11)

עסקת ענק בשוק המשרדי בת"א

תדהר והראל במו"מ לרכוש מגרש ביגאל אלון ב־500 מיליון שקל

המגרש, שנמצא בבעלות פרטית, מיועד להקמת מגדל בן 48 קומות, שיהיו בו משרדים וכן 112 דירות. המגרש נמצא בחלקו הצפוני של ציר איילון, שבו עדיין לא הוקמו מגדלים. במרכז השתתפו 8 חברות נדל"ן בהן עזריאלי, קנדה ישראל וחגי'.

- בלעדי לכלכליסט -

שלומית צור

שוק הנדל"ן המשרדי בתל אביב ממשיך לייצר עסקאות במאות מיליוני שקלים. ל"כלכליסט" נודע כי תדהר והראל, צפויים לרכוש בימים הקרובים באמצעות מיום הנכסים המניבים המשותף שלהן, מגרש ברחוב יגאל אלון תמו"ר ת 500 מיליון שקל.

מדובר במגרש בן 6.5 דונם, ברחוב יגאל אלון פינת עמק ברכה, סמוך לשיכונת נחלת יצחק. על המגרש חלה תו"כנית בניין עיר מאושרת מינואר 2017 להקמת מגדל בן 48 קומות, הכולל 40 אלף מ"ר משרדים ו-112 דירות. המגדל יכלול תקן תנייה מופחת, במטרה לעודד שימוש בתחבורה הציבורית הקיימת וברכבת הקלה העתידית. בעלי המגרש התאגרו באמצעות משרד עו"ד שרגא בירן, ולאחר קידום ואישור תוכנית בניין העיר הם פעלו למימוש הקרקע באמצעות הזמנה להציע הצעות. במרכז התמודדו 8 חברות, בהן קנדה ישראל ואקרו נדל"ן, בסר,

YBOX, עזריאלי, הריבוע הכולל, רני צים וקבוצת הנג'. שההצעה הגבוהה ביותר ניתנה על ידי תדהר והראל. כמות החברות שהתמודדו במכרו מלמד כי החברות אינן מאמינות בשוק הנדל"ן יו"ש פע משמעותית ממשבר הקורונה. בשונה ממגדלי משרדים ברחוב יגאל אלון, הממוקמים בחלקו המרכזי, זי, הנמצא דרומית לדרך השלום, כמו מגדל אלקטרה, מגדלי אלון, מגדל טוויטה, ומגדל סוויקי, המגדל המי

גיל גבע, יו"ר חברת תדהר צילום: עמית שעל



המגרש שנמכר ביגאל אלון. בסמיכות לו יוקם גשר עמק ברכה צילום: אוראל כהן

40
אלף ח"ר
של משרדים יוקמו במגדל, בנוסף למאות דירות

עלות הקמת הגשר היא 114 מיליון שקל, מתוכם 104 מיליון שקל יגיעו מקופתה של עיריית תל אביב והשאר משרד התחבורה. הקמת הגשר צפויה להתחיל ברבעון הראשון של 2022 ולהימשך 3 שנים. בניגוד לגשר יהודית המיועד להולכי רגל ואופניים, גשר עמק ברכה יכלול גם גישה לכלי רכב, ולמעשה יהווה חיבור תחבורתי בין מרכז העיר למזרח. תדהר והראל, שהודיעו על המיזם המשותף בינואר 2020, כיצעו כבר מספר עסקאות באמצעותו. במאי 2020 רכשו מבעל השליטה בחב"רת אאורה יעקב אטרקצ'י קרקע סמוך לצומת סביון תמורת 100 מיליון שקל. בינואר 2021 רכשו קרקע בעכו מחברת דלק שבשליטת יצחק תשובה תמורת 200 מיליון שקל, וביוני האחרון, התמו על עסקת קומבינציה עם בעלים פרטיים לרכישת קרקע באזור התעסוקה קרית אריה בפתח תקווה. מתדהר והראל לא נמסרה תגובה.

תוכנן להיבנות על המגרש, ממוקם בחלק הצפוני לדרך השלום, שבו טרם הוקמו מגדלי משרדים חדשים. עם זאת, האזור צפוי להתפתח משמעותית עם הקמת המגדלים המתוכננים כמתחם טרה. כמו כן, מדובר באזור

הסמוך לשכונת המגורים נחלת יצחק המאופיינת בביקושים גבוהים לדיור, ובמשרדים המתכוננים לאורך רחוב יגאל אלון. בסמיכות למגרש יוקם גשר עמק ברכה, שיחבר בין מרכז תל אביב למזרח העיר ויעבור מעל נתיבי איילון.