



עשו עסקה | מסחרי

**בצרת:** חברת Wov קומפטיקס שכרה 78 מ"ר במתחם דורג' בבצרת. רמי השכירות עומדים על 150 שקל למ"ר לחודש. החוות הוא לחיפסה של שלוש שנים

**קריית אגוז:** רשת הסופר, הנויות כלבו לבית, שכרה 400 מ"ר במרכז בנין בקריית אגוז. רמי השכירות עומדים על 100 שקל למ"ר לחודש כולל רמי ניהול. הסכם השכירות הוא לחמש שנים עם אופציה להארכה בעוד חמש שנים

**תל אביב:** רשת סופרמארט שכרה שטח של 450 מ"ר במרכז המסחרי One מגרלי תל אביב של מבני תעשייה. רמי השכירות עומדים על 85 שקל למ"ר במסמך רמי ניהול של 40 שקל למ"ר לחודש. הסכם השכירות הוא לחמש שנים עם שלוש אופציות לחמש שנים נוספות

73

שקל למ"ר

אלה הם דחי השכירות החדשים עם רמי ניהול ואחזקה לחדש שמשלמת אלטר מערכות עבור קמת משרדים של 610 מ"ר בקריית טוניידים בתל אביב. מדובר בתוספת ד' 1,600 מ"ר ששוכרת החברה במחוז

**בארות יצחק:** רשת בסט ביי שכרה חוות של 190 מ"ר במרכז הקניית One בארות יצחק של מבני תעשייה. רמי השכירות עומדים על 60 שקל למ"ר, בתוספת רמי ניהול של 10 שקל למ"ר לחודש. הסכם השכירות הוא לתקופה של שלוש שנים עם שתי אופציות לשלוש שנים נוספות

**ראשון לציון:** רשת המזון המהיר Olive שכרה 90 מ"ר במסגרת סיטי ראשון לציון. בקומת האוכל של המתחם, רמי השכירות עומדים על 300 שקל למ"ר לחודש. החוות הוא לחמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות

**ראשון לציון:** סיסטום ישראל שכרה חוות של 300 מ"ר במרכז העיצוב One Design Center. רמי השכירות עומדים על 90 שקל למ"ר לחודש. החוות הוא לשנתיים עם אופציה לארבע שנים נוספות

שכונת ההיימק החדשה: 18 מגדלים, 1,063 דירות ופארק אחד

# "בחיפה ליד הים נחשב נחות. אנחנו נשנה את זה"

היום יחל השלב הראשון בשיווק פרויקט המגורים מהגדולים בישראל – יותר מאלף דירות בשכונת רמת הנשיא בחיפה. רפי ביסקר, מבכירי אי.די.בי, ובעלי ישרס-רסקו שלמה אייזנברג, חושפים מדוע הפסידו שלוש שנים ואיך צלחו את אישורי העירייה במהירות שיא

נחת שנות של אחת מן ארבעה ביסקר, "בייזק, רק שבמסגרת השנייה העירייה רחשה רישות המרות שבעת חלה היה לו מאד קשה לקבל. יוב אמר, אם תפעלו לרווחת הציבור בחיפה, אנחנו נפעל מאד מאד לאשר את זה. זהו בנינו לא מעט שסקנים, שכן אישור תב"ע ב"י ישראל יסל לקחת גם 5 האפילו 10 שנים בקלות, אם לרייה מעבדת את העניין".

מה מלל ורישות העירייה ביסקר: "בבקשה המרכזית החלה לפור את הבניינים, ליצור שחחים מתחום גדולים, ובמרכז פארק של יותר מ-20 דגם".

אייזנברג: "הדור גם שיהיה עם רק כביש אחד פנימי הרבה מבני ציבור".

במספר של דבר נבנתה ביסקר: "הסכמנו לרוב הדישות, הגני אוסר לך שאני לא מבטל. התובנית המר פית הופכת את השכונה להרבה יותר אתי רקטיביות, אני רואה את זה בכיסקים".

אבל פנים התחלנה. ביסקר: "תראה לי לגלות לך, שעוד במסגרת מתחנן את השיווק כבר יש לנו 50 חודים תחומים עם חוכשי ריחות".

לך התקפה זה הם היפשו שותף, גנבים, שכונה הרבה בצפת, חיתה שותפה מכרית כשל הימרות עם האור".

אוסף עברה לא מעט תהפוכות כשי נים האחרונות. זה החל במכירתה ב-2007 ב-600 מיליון שקל לאליונד ארטי גארטס, המסך במשבר שהביא כמעט לקריסתה המפית, המתיים שנה לאחר מכן במכירת השליטה בה לישרם של אייזנברג כמכס של 135 מיליון שקל.

ביסקר: "זה באמת לקח חרבה וטן. אבל האמת היא שזה מעט מאד וטן למה שעי סינו בתקופה הזו. אנונו בגנבים רכשנו ביטאר 2007 מחצית מהחובות בקרקע של רמת הנשיא מוסף, והכלנו הליך השכנה שנסמך אשורה למתחם תב"ע. זה קרה מסוד שנהב לשאוד יובא חופן, אולי אפילו תפיים בשוק שלנו. בא ראש העירייה ב-2008 וזנה יוב – ש"פ, הכי קש מאתנו לוותר על כל תהליך החשי מתח לחזור לתכנן את הפרויקט מחדש, הסכמנו".

אז בעצם נוצרו לשכונת שתי תוכ-

שיווק הפרויקט היא הדממת יובא חופן לשיחה משוחפת עם שני האגשים שחנר מים על הובאט לרדך – ז"ר גנבים רפי ביסקר, ובעלי ישרס-רסקו שלמה אייזנברג. גנבים נפשו בעבר עוד בתקופה שבה ביסקר שיטה מנכ"ל ונקר השקעה, שניכסה בחוסר על ידי יצחק תשובה והנו יורו בעיקר בגוש דן. נסח חפץ ביסקר לאחד האגשים החוקים בקונצן א.י.בי שבראשות הוליר נודו הנקר, והא חבש ביום הרבה מאד סוכעים עסקיים. אייד גנבי השתלט לפני כשנתיים על חברת אוסף, ובי "ישרם" את הקרקע המקורית במתחם הפרויקט חפך שותף בו.

אישור הפרויקט היה היה מרובב. כמה שנים למעשה עמד מאו שחולו אייזנברג: "את הקריית לוחם צדך לתת מה למספחת אביב שחזרה תבע לים של אוסף, אשר החזיקה היסמרות בקרקע הזו. לפני כחמש שנים הם הגישו תב"ע תובנית בניין עירו ראשונה לפי חוק, אבל מאו מנב החברה הודרדר כיוצע והיא עברה לא מעט ידיום. כמה

## ראיון כלכליסט

שי פאחנר

ה טיק יול שחשק של אור הפרויקטים הנוד לים בחותר בשוק הריח הישראלי הנחל זה עשרות שנים בחופה על ידי חומיות חברת גנבים, מקבוצת נכסים ובנין שבשליטת קונצן א.י.בי, חברת אוסף מקבוצת ישרס-רסקו, שבשליטת שלמה אייזנברג. מפרטים שהגיעו ל"כ לכליסט", לאחר שנים של המתנה קיבלו ההחלטות אישור לפרויקט שיכלול שכונה בשם רמת הנשיא, שתתפרש על פני כ-60 דגם במרחות המערביים של המ"ר מל כמסך לשמורת טבע, כשכונה מגורה של 18 מגרלי מגורים בני 9-22 קומות ובהם 1,063 דירות. תהליך השיווק החולק לשלבים, ובשלב הראשון יוצעו למכירה רק 280 דירות בשלושה בניינים. תהליך

## "מצפון חיפתח הטובה"

חיפה היא כנראה החדה הגרלנית הגדולה של העשור האחרון. בעוד שזמן חודים של רוחות במרכז הארץ עלו כמאות אחוזים, בחיפה נרשמה עלייה של כ-10% בלבד וזוהי כשנה האחרונה. השניים לא נבאליים ממוננים. "דופה באמת נשארה מאדור, אבל יש פה ביסקב בבוס וביקוס מצטבר שארנו מתמסס – ש"פ בעיר ש"י כיא לתצבוק הטיגור. ועדיין, בגלל מודי רי קיקע המודים יהו וולים יובי מאדור במרכז, מעריך ביסקר. המודים בשכונה

## ראש עיריית חיפה מעודד הגירה חיובית

# "האינטרס שלי הפוך מזה של היזמים"

ב-2010 החלה הגירה חיובית לחד פה, אחרי 15 שנה של מננה תובית, רוב סוכן מהשכונה והרישה תחוק את התנועת "סימנו יור עם הרוסים מסוד. השכונה תגבל את התרבה למת"ם שני סלישים מהקוברים הם אינם מוילהת זו שכונה שנותאמת לרוב. אני מבטיח שכ שיה יהיה רלבנטי, העירייה תיתן תעבות לאנשי הייטק שיסכימו לעבור לחיפה".

התובנית עדיין חזקה תקופה, אבל כשי זה עמו יוב ממוניק ומסביר, "האינטרס שלי הפוך מזה של היזמים. אני מעדיף מה מחודים יודים או לפחות יזמים כדי למסד לעיד איכותייה צעירה. אין שותףי מאד חובה לראות מה מחודים ללא סינו, בזמן שבכל מקום אחר הכי חודים עולים, אני בטוח שהיזמים ינצח אחי בעניין הזה. המודים מה יעלו".

ראש עיריית חיפה יונה יוב מנגיד על ידי ביסקר אייזנברג "ביחה חובה" שמוך חודי הפרויקט שלא לייחוס אומר אור כום, שאם הוא לא היה לוחק את העניין על עצמו אישית,



יוב יונה

**הוועידה הבינלאומית לתיירות**  
**ירושלים 2011**



**היזן הלמריך**  
 מייסד ונשיא IBC האיש שהביא לעולם את ערוץ E!  
**"איך בונים מותג בינלאומי"**

**29-31 בחרף 2011**

**כלכליסט**

בנייני האומה, ירושלים  
 לפרטים ולהרשמה: Globaltourism2011.com

הדמיית שכונת רמת הנשיא ירושלים יבנה מרכז מדינות חרף 3-5 שנים



ביסקר: "השוק יתאם לכיכוסים. אם נראה שיש כיכוס בקצב שאינו בשקטות האזוריים, נבנה מרר מאד. אנטו עוזבים לך, אני מזהה שהשקטתה סלה יכולה להיבנות ב-3-5 שנים. אם זה יקרה, הישף החשקעה יעמוד על כ-900 מיליון שקל עד מיליארד שקל".  
 חשה הסכה בשנתיים ואחידות למדקי משיכה בולם למעקעים מדי מרכז. זה עולה לקיות גם מדי ביסקר: "אני מסתכל על מי שביקשו לקנות מה ריזה בינתיים, ודחה רק אבי שיש שרצים לנוד מה. אני מעריך שזה יהיה הקהל".

**מחפשים הזדמנויות**

שוק הגרלין למטרים נראה כשני חיים האחידות כרכבת הרים, שנסיעתה תה הניאה למשברים שיצרו הזדמנויות לנטפים החוקים מ. כשבוע שעבר נרשם בישראל אחד האירועים הכולטים בתחום הזה - מכירת הסליטה מבני רח אזוריים לאיש העסקים הרשי פריי רמן. כשבוסק נשאל מדוע איר. בי לא התחרתה על הכעלות, הוא השיב בררנו המיוחדת: "התחלטה שלנו לרכוש תלויה בתשובה לשאלה, האם זו באמת הזדמנות? אנטו מקבלים רבנה מאד הצפית לרכישה, אבל ניכנס לעסקה רק אם נאמין שיש בה פוטנציאל גדול מאוד".

ביסקר בוסיף, "גביים ונכסים ובני שלנו משיכות לחפש עכשיו הדי

הדמיות. יש מחסור גדול בקרקע וזה מניע אנטו להמשיך לחפש. כולם מרכיבים על הודות המחירים. במקום שבו יש מחסור של גודם ייצור, יש לכך השפעה על המחיר, וגורם הייצור מספר אחר ברירות הוא קרקע ואין מספיק קרקע". הוא לא טודה בכך כפומבי, אך עובדת המחסור נקי ריקעות, פירושה שהזדמנות יכולה להופיע גם ברכישה של חברה שיש לה קרקע היסטורית, או הזדמנות של בנק ישראל ומשרד השיכון לא יעדרו.  
 ביסקר: "צריך קרקע. אבל הם" תרן האמיתי הוא תשתיות שיחברו כמו שצריך את הפריפריה למרכז. אם אדם בצפון יכול להגיע למרכז בשי לישת רכבי הסעה, המחירים יירדו".  
 אייזנברג מפתיע בעניין זה, ומספר כי הוא לא חושב שיש כעיות מחוי חיים אמיתיות בשוק הריחות. "אם מני קים את 'הקצפת' של המגדלים בתל אביב ואת רירות הוקרה בירושלים, האים שהמחירים עברו תיסון במכנס רבישתי, וחורנו ריאלית הרבה אוד רה. זו לא חוכמה לברוק מחורי רירות מול המדר, צריך לברוק אותם מול מח הקנייה. כנריוק כוז חורנו 5-7 שנים לאחור. אין בועה במרכז, ומיכן שלא כפריפריה, מה שכאמת צריך הוא כ" מול יסודי בעניין הודעות. אם בחיפה הצליחו לאשר תב"ע לאלף יחידות ריור כשלוש שנים, או אפשר לעשות דברים אחרת, וישם הפקק הגדול".

**רפי ביסקר (59)**  
 מצב משפחתי: נשוי + 3  
 תנאים: חיפה  
 תפקיד: מ"ר נציים  
 תפקידים נוספים: דירקטור בדיקתם השקעות-כלל תעשיות סלקום וכו', ויור משותף של סופרסל  
 האוכלה: תואר בוגוסה אורחית כסניין  
 תפקיד עבר: מנכ"ל תקצר העקעות



**ביסקר: "יונה יהב אמר, אם תפעלו לרווחת הציבור בחיפה, אנחנו נפעל מהר מאוד כאשר את זה". היו בינינו לא מעט ספקנים, שכן אישור תב"ע בישראל יכול לקחת 10 שנים בקלות"**

**שלמה אייזנברג (62)**  
 מצב משפחתי: נשוי + 3  
 תנאים: בני ברק  
 חברות שבשליטתו: קבוצת ישרים רמנו והבנות מלם חיים  
 האוכלה: שוסנס במתמטיקה מדאני העברית



**אייזנברג: "אם בחיפה אישרו תב"ע לאכף יחידות דיור בשלוש שנים, אז אפשר לעשות דברים אחרת"**

תחילו ב-785 אלף שקל לירות שלוש וחדים עם מרפסות ביטניות, ורך ריזה 4 חדרים ב-950 אלף שקל, ריזה 5 חדרים ב-1.02 מיליון שקל, ועד מנטהאים ממואיים ב-1.8 מיליון שקל.  
 "אני מעריך שיש מה פוטנציאל לעי לייח מחורים של 20%-30% כשנה הק רובה. הברה שלנו מנה מדישה ובצפון כבר 60 שנה, ולראשונה נתחיל לבנות בנת אחר שלוש בניינים. זה עניין שאין לו תרים בחיפה", אומר אייזנברג.

**שכונה להייטקיסטים**

האם אינם מוששים סקיסמת נכסים מחורי לבנייה?  
 אייזנברג: "סוכן, אני אומר לך - מצפת תפתח הטובה. הוא אנלה לך מה. ותהליך שעבדנו מה עם העירייה שינה אצלנו את התפיסה לגבי הפתחי ציאל. הרבה שנים התלמטנו אם לבנות בקרקע אחרת שלט בעיר בררנו הגליל בנה שאגן, והחלטנו להתחיל לבנות עם בקרוב. מעבר לזה, ככל שמים בצפון שבו תבצע קרקע ל-300-500 יחידות ריור כמחיר טוב, נקנה. אני יכול לספר שלפני 15 שנה בנינו בחוף הצפוני של נהריה, ועכשיו לראשונה אנטו מתכ ננים להור לבנות שם".

ביסקר מוסיף, "גם אנטו מאמנים כצפון. גבים בעתה את השכונה הנהלה ביתר בקיית מוצפין - נוזה ננים, עם יותר מ-1,500 ריזה, ונמשיך לבנות".  
 השכונה הממוקמת כמורדות המער כיים של הכרמל, נמצאת אמנם במרחק הליכה מחוף הים וסילת הכפ, היא ממוכה לצירי החבורה ראשיים ונראים כביש 3, כביש 4 וסנהרות הכרמל, אך כיום מדובר במתחם שנמצא בלב אוד חלש מאד מבחינה מוציר אקונומית. כ" סקר מסביר את תוספת העולם שתגה את הליך השיוק: "קודם כל זה נסן שכ חיפה יש 'עולם הפך', כי כל מה שקרוב לים נחשב נחזה. אבל שכונה של אלף יחידות דיור יכולה לפנות את זה, והנוד נו הולכים לשנות את זה. אנטו מחפשים כרגע בעיקר את אנשי הוייסק של אוד התעשייה מת"ם. אנטו שותפים לניהול מת"ם, יש עם יותר מ-7,000 סטודנטים זה שוק חוק עם פוטנציאל גדול. מעבר לזה, אני חודפאי יכול לומר לך שמפני שהשכונה תהיה גדולה מאד, היא יכולה להשפיע ולהיות מושפעת לא רק מהח לק הנתחן, אלא גם מהקרבה שלה לאי וורים הותר יסודיים שכולק העליון שלה כסמל".

כאיד מהודות תשוקי את הם ריקק, תכנה הוא יעלה לכה כססו של דביז