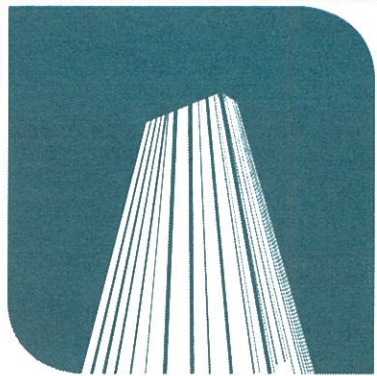


נדלניסט



מתמקדים בדרום תל אביב

מספר הדירות הממוכנות בפרויקטים של ברוך ובלניקס

חוש ריח להזדמנויות

היזמים שמחפשים את המקום הכי נמוך בת"א

גבות רבות הורמו כשאיציק ברוך ורן בלינקיס החלו ליזום לפני 13 שנה פרויקטים בגן החשמל ובמושבה האמריקאית. כיום הם אחד הכוחות המרכזיים בשוק הנדל"ן של דרום תל אביב, ובטוחים שהשיא עוד לפניהם: "בתוך עשור המחירים כאן ישתוו למרכז העיר, אם לא יעלו עליהם"

מימין: איציק ברוך ורן בלינקיס. תוכנית המתאר החדשה הוסיפה זכויות בנייה משמעותיות, בעיקר מרחוב סלמה ודרומה"



דותן לוי

ר

מיום ספורים לאחר שרכש יחד עם שותפו רן בליניקס מגרש בנווה שאנן, לקח איציק ברוך את אשתו לטיול לילי בשכונה הדררית מית בתל אביב. "היא אמרה שאין שום סיכוי שמישהו ירצה לגור כאן", נזכר ברוך באותם ימים ב-2010. "כל התושבים היו אפריקאים ולא ראינו אף ישראלי ברחוב". בימים אלו, שמונה שנים מאוחר יותר, בלינקיס וברוך מוטרדים את מפתחות הדירות ל-91 הרוכשים בפרויקט ברחוב חזנוביץ', שבשלביו המאוחרים נמכר לפי

שווי של 40 אלף שקל למ"ר בנוי - פי 2.5 מ-15 אלף השקלים שבהם נמכר מ"ר בנוי בעת רכישת המגרש. מאחר מרשים במיוחד בהתחשב בכך שבמרחק של שתי דקות הליכה לאורך שדרות הר ציון עדיין ניתן להתקל בשעות הערב בנרי קומנים ובזונות. "עדיין יש פליטים ועובדים זרים, אבל עליית המחירים דוחפת אותם מזרחה. היום האזור שמצפון לרחוב קיבוץ גלויות הפך ללגיטימי לחלוטין למגורי רי צעירים ישראלים, ומתחיל להישב לחלק ממרכז העיר ופחות כדרום תל אביב", מסביר ברוך את הנסיקה. זו לא היתה הפעם הראשונה שמיקום שבו נחרו ברוך ובלניקס לפעול סחט הרמת גבות מהסביבה. למעשה, מאז החלו השניים לפעול כשותפים בדרום תל אביב ב-2005 התסריט חוזר על עצמו שוב ושוב. אך ההימורים שלהם השתלמו. מתחם גן החשמל והמושבה האמריקאית שאליהם

עשו עסקה יד שנייה

באר שבע

- בית פרטי דו-משפחתי 5 חדרים, רחוב טל חרמון, 250 מ"ר בנוי, 167 מ"ר גינה, נמכר ב-1.825 מיליון שקל
- דירת 4 חדרים, רחוב דרך מצדה, 96 מ"ר, קומה 2 מתוך 8, מעלית, חניה, נמכרה ב-775 אלף שקל
- דירת 4 חדרים, רחוב גרעון האזונה, 132 מ"ר, קומה 5 מתוך 7, מעלית, חניה, נמכרה ב-1.285 מיליון שקל
- דירת 5 חדרים, רחוב נחום שריג, 160 מ"ר, קומה 1 מתוך 3, חניה, מעלית, נמכרה ב-1.425 מיליון שקל

1.32

חיליון שקל

המחיר שבו נמכרה בבאר שבע דירת 4 חדרים, רחוב בצלאל, 140 מ"ר, קומה 3 מתוך 24, חניה, מעלית

ירושלים

- דירת 3 חדרים, רחוב שי עגנון, 86 מ"ר, קומה 1 מתוך 7, חניה, מעלית, נמכרה ב-2.35 מיליון שקל

רעננה

- דירת 6 חדרים, רחוב תל חי, 150 מ"ר, 3 מתוך 4, חניה, מעלית, מחסן, נמכרה ב-2.15 מיליון שקל

קריית ביאליק

- דירת 5 חדרים, רחוב קריש לוז, 125 מ"ר, 12 מ"ר מרפסת, קומה 2 מתוך 8, מעלית, חניה, מחסן, נמכרה ב-1.2 מיליון שקל

מודיעין

- דירת 4 חדרים, רחוב עמק איילון, 104 מ"ר, 30 מ"ר מרפסת, קומה 2 מתוך 4, חניה, מעלית, נמכרה ב-1.8 מיליון שקל

דיווח: רי/מקס



הירשמו עכשיו לניוזלטר נדלניסט והישארו מעודכנים

04-6441044



הבניין שמקימים ברוך ובלניקיס ברחוב חזנוביץ' בנווה שאנן. "לא ראינו אף ישראלי ברחוב" צילום: דנה קובל

ברוך מודה שבתהליך שעבר היה משולב לא מעט מזל, אך לטובתו שיחקה גם האמונה שהאזור ימשיך להתפתח, גם בשנים שהיו קשות יותר. היה שלב שבו לאחר שנתיים-שלוש של עליות מחירים אנשים עצרו ולא השקיעו כאן, כי הם סברו שהעליות בדרום מיצו את עצמן", הוא נזכר. "באותה תקופה רוב היוזמים הלכו לאזורים בטוחים יותר בשכונות הצפוניות ובמרכז העיר, אבל אנחנו העדפנו להשקיע באזורים המתפתחים בדרום. הייתי משוכנע שהביקוש יתרחב ויגיע גם לאזורים האלו, והוא אכן הגיע."

דירות קטנות עם מחיר גבוה למ"ר בנוי

כיום המחירים באזורים שבהם פעי לים ברוך ובלניקיס מרקיעים שחקים. בשעה שבנווה שאנן המחירים טיפסו ל-40 אלף שקל למ"ר בנוי, בפלורנטין המחירים עשויים להגיע כבר ל-45 אלף שקל למ"ר בדירות קטנות – שיפור יפה לעומת המחיר של 20 אלף שקל למ"ר בנוי שבו נמכרו דירות בבנייה חדשה בשכונה לפני כעשור.

לשאלה מה מביא רוכשים להסכים לסכומים כאלה משיב ברוך ש"אפשר לקנות דירה בכ-55 אלף שקל למ"ר בצפון הישן, שכשמו כן הוא: ישן ומנוי מנם, וגרה בו אוכלוסיה מבוגרת יחסית. לעומתו, דרום תל אביב הוא אזור של התרחשות. אם אדם צעיר צריך לבחור בין פלורנטין והשכונות הדרומיות לבין הצפון הישן, לרוב הוא יבחר בדרום כי שם העניין. בנוסף, בדרום יש לנכסים פוטנציאל השבחה גבוה משמעותית לעומת אזורים ישנים ומבוססים יותר."

מחירי הנכסים בצפון וברום תל אביב כבר די קרובים.
ברוך: "עליית ערך מתרחשת בכל אזור שעובר התחדשות. כמעט כל מתחם בדרום תל אביב נמצא כיום בשלבי תכנון, ולכן אני מעריך שבתוך עשור מהיום כבר אי אפשר יהיה להכיר את האזור הזה. כזה יקרה, המחירים ישתוו לאלו של מרכז העיר, ואולי אף יעלו עליהם."

אם זה המצב, איך לא רואים באזור מספר גדול יותר של חברות?
בלניקיס: "זה לא שיש כאן מגרשים שמתאים שירכשו אותם, העסקאות פה מורכבות. אנחנו רוכשים לפעמים חלקי מגרשים. יש כאן דיירים מוגנים שצריך לפנות, ולעתים קרובות נדרש הליך של פירוק שיתוף. זה לא מתאים לכל הברה."

אחרי ש"גיליתם" את גן החשמל והמושבה האמריקאית, לא מושך אתכם ליוזם באזורים שהיו נחשבים קשים יותר?
ברוך: "נווה עופר וקריית שלום הם אזורים פחות אורבניים ויותר משפחתיים, עם דירות גדולות יותר שפחות קורצות ליוזמים בהיבט של מחיר למ"ר. בנווה שאנן מקודמות מספר תוכניות ענק שצפויות לשנות את השכונה, אבל זה ייקח עוד זמן. מעבר לכך, התחנה המרכזית החדשה, שהשכירות שלה מתחדשת כיום, צפויה להעבי על הש"כונה לעוד שנים רבות. מי שרוכש שם כיום מבין שהסיכוי לשינוי בשנים הקרובות אינו גבוה."

איציק ברוך: עוד יש פליטים ועובדים זרים, אבל עליית המחירים דוחפת אותם מזרחה. האזור מצפון לקיבוץ גלויות הפך לגיטימי למגורי צעירים ישראלים

"בדרום תל אביב יש לנכסים פוטנציאל השבחה גבוה משמעותית לעומת אזורים ישנים ומבוססים יותר"

נה. השניים הכירו דרך מתוך, והכימיה ביניהם דחפה אותם לצאת יחד לפרויקט מגורים. לאחר שבליניקיס מכר את רשת המרכולים, השניים החלו לפעול יחד בעסקאות נדל"ן בתחומי תל אביב. "תל אביב היא עיר מדהימה, התהדה לה בה את דרכי ואם הייתי יכול הייתי פועל רק בה", אומר ברוך. "אך רציתי להתרחב ומאחר שאין כמות גדולה של פרויקטים בעיר החלטתי לצאת החוצה. אני מחפש אזורים ביקוש עם היצע מוגבל, ומתרחק מאזורים שהוצפו במכרזי מחיר למשתכן ומקומות כמו הקריות או אשקלון שבהם יש אלפי דירות בצנרת". את תחילת דרכו ביצע ברוך בדרום תל אביב לאחר שהחל לפעול בה כיום קטן בראשית העשור שעבר, ויום בניינים קטנים לאורך הרחובות הרצל וסלמה. פריצת הדרך הגיעה כשרכש יחד עם בליניקיס את מתחם מסעדת קרן במושבה האמריקאית, שאו עדיין היתה מונוחית ורחוקה מהרדאר של יזמי הנדל"ן. "ידענו לזהות בזמן את האזורים המפתחים של תל אביב", אומר ברוך. "האזור הראשון שבו פעלנו היה מתחם גן החשמל. ב-2007 רכשנו את הקרקע של מתחם קרן במושבה האמריקאית והכנסנו את חברת ויתניה לשותפות. בהתחלה כולם אמרו לנו שאנחנו משוגעים כי זה אזור של מוסכים, והיום זה אזור מדהים".

נכנסו בתחילת דרכם הפכו לשניים מה שכונות היקרות ביותר בעיר כולה. ב-12 השנים שחלפו מאז הם מיעטו לזוז מהאזור אלא בעיקר הרחיבו את פעילותם. לאור נסיקות המחירים קל להבין אותם, והיום הם נחשבים, כמשרת, תף, לאחד הכוחות החזקים בדרום תל אביב, שמכירים כל מבנה ומגרש, ומקדמים בנייה של יותר מ-1,500 דירות בכלל הפרויקטים שלהם.

"גם היום, אם שואלים איפה כדאי לקנות מגרש או דירה בתל אביב, אני אומר חרמשמעיית שבדרום, כי המ"רים פה רק ימשיכו לעלות", אומר ברוך. "תוכנית המתאר החדשה של העיר הוסיפה זכויות בנייה משמעותיות, בעיקר מרחוב סלמה (דרך שלמה - ד"ל) ודרומה, והובילה לכך שאלפי דירות במרחב נמצאות היום בהליכי תכנון".

שורשים עסקיים שהחלו בהקמת רשת am:pm

החיבור בין ברוך (47) ובלניקיס (46) רחוק מלהיות מובן מאליו. בליניקיס נקיס נמנה עם מקימי רשת המרכולים העירוניים am:pm, שנמכרה בסוף 2006 באקזיט שהניב לו ולאחיו כ-150 מיליון שקל. גם כיום, לצד פעילותו הנדל"נית, הוא שותף בעסק ליבוא מוצרי חשמל עם אחיו גל וגיא. מיזמי הנדל"ן שבהם הוא מעורב באמצעות חברת סיטי בוי שבבעלותו ממוקמים כולם בתל אביב, שכן הוא מסרב לצאת מגבולותיה. לתחום הנדל"ן בתל אביב הוא נכנס עוד ככובעו כבעלי am:pm, עם רכישת נכסים במפלס הרחוב ששימשו לסניפי הרשת, רבים מהם במרכז העיר וברומה. ברוך לעומת זאת הוא יזם נדל"ן קלאסי ומקדם באמצעות קבוצת יוב"ל שם שבבעלותו פרויקטים ברדיוס רחב בהרבה, שכולל גם את אשרד, חולון, רעננה וגבעתי שמואל. בנוסף, יובלים מעורבת בפרויקט פינוי-בינוי בהיקף של כ-590 דירות בשכונת מורשה ברמת השרון בשותפות עם ישראל לוי נדל"ן. ההיכרות בין השניים נוצרה במסגרת עסקת נדל"ן לפני 13 שנה, בשעה שבליניקיס חיפש חנויות עבור am:pm וברוך החזיק באופציה על בניין ברחוב בן יהודה וחיפש מישהו שירכוש את החנות במב

יום חמישי
04
אוקטובר 2018

המחיה: 5 שקלים כולל מע"מ

כלכליסט

calcalist.co.il

ישראל מתחברת לכלכלה

סוף מפתיע לדיבות המרה

כיל במגעים לרכישת חיפה כימיקלים



גידן טראמפ ויוחנן לוקר

בלעדי לכלכליסט
יו"ר כיל יוחנן לוקר מנהל מגעים עם בעלי חיפה כימיקלים ג'ולס טראמפ זה כמה שבועות • בחיפה כימיקלים דורשים יותר ממיליארד דולר, ואילו בכיל מעריכים את השווי ב-600 מיליון דולר • חיפה כימיקלים נמצאת במשבר עמוק עקב סגירת המפעל בעיר • אם העסקה תצא לפועל, היא תהיה הרכישה הגדולה ביותר של כיל אי פעם (גולן חזני, עמ' 6)

דו"ח החשכ"ל: המדינה מחלקת כסף ומתעלמת מהסכנות שבדרך

(עמרי מילמן, 4-5)

+ הראיון השבועי: ראש חטיבת המחקר בבנק ישראל מזהיר: "גירעון גבוה מזה שיש היום עלול להיות מסוכן" (עמ' 26-27)

השוק

יורמוס הוא סרינה יליאמס של שוק ההון

זה גרם לחגי בדש לנטוש את החלומות על יציאת שנה בלבד אחרי שהקים את בית השקעות פורטה? למה בחר לחבור זוקא לרועי ורמוס, ובוס לשעבר בפסגות, עם הקשרים זכסף הגדול? יחלי בינדמן, עמ' 22-23



חגי בדש ורועי ורמוס

יניב רחמי

למי בכלל אנפת מי יו"ר פז?

עמ' 17



פאן בינגבינג נמצאה (עמ' 15)

מייסד am:pm רן בלינקיס ואיש הנדל"ן איציק ברוך מעלים את מחירי הדיור בדרום תל אביב (דותן לוי, עמ' 32-33)

היום
מוסף כלכליסט

מוסף כלכליסט

טיפול בהלך

פודקאסט
מנועי הכסף



כלכליסט | פסגות
כלכלה בגובה העיניים
בין האוזניים
האזינו היום אחה"צ

להאזנה calcalist.co.il/manoa

ות עוסק בשיווק השקעות ובשיווק פנסיוני (ולא ביינוץ) ולו זיקה למוצרים המנוהלים על ידו. אין באמור כדי להוות תחליף ליעוץ/שיווק השקעות על ידי יועץ/משווק השקעות, המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם.