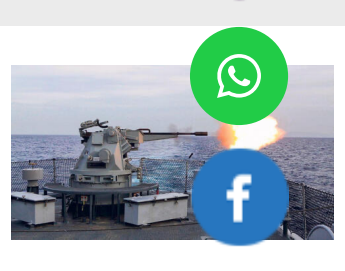
הפיליפינים מתנה עסקאות נשק בהכרה ישראלית
יובל אזולאי



צ'ק פוינט תגייס 500 עובדים למרכז ה־AI בישראל
סופי שולמן

מאות משקיעי נדל"ן ישראלים בניו יורק קיבלו הודעה
אלמוג עזר

נדל"ן חדשות הנדל"ן נדל"ן עולמי

סטיב וויטקוף לצד המנזר הקתולי בית ג'מאל. האפיפיור אישר את העסקה (צילום: Kristina Kormilitsyna/REUTERS, Ilia Falco/Shutterstock)

בלעדי

שותפיו החרדים של וויטקוף רוכשים קרקעות מנזר ליד בית שמש ב־900 מיליון שקל

שותפיו של השליח המיוחד למזרח התיכון, מהשחקנים הבולטים בנדל"ן בארה"ב, הם בין הרוכשים של 450 דונם מאדמות מנזר בית ג'מאל סמוך לבית שמש. הפרויקט שנמצא בהליכים משפטיים צפוי להוסיף אלפי יחידות דיור לעיר

אמיתי גזית 06:00, 12.05.25

תגיות: בית שמש חרדים סטיב ויטקוף סטיב וויטקוף

מניו יורק לבית שמש: שותפי הנדל"ן החרדים של סטיב וויטקוף השקיעו מאות מיליונים ברכישת קרקע בעיר המתחרדת. אבי ואלי שְׁרוֹן (Schron) שמנהלים את חברת הנדל"ן שהקים אביהם רובין, Cammeby's International Group (קמבי'ס), הם משקיעים מרכזיים בעסקה לרכישת 450 דונם ונחשפים כאן לראשונה. מדובר במחצית מקרקעות בית ג'מאל סמוך לבית שמש, בתמורה ל־900 מיליון שקל בעסקה שנחתמה בתחילת אפריל השנה.

החברה שהמטה שלה בדרום מנהטן שותפה עם חברת הנדל"ן של סטיב וויטקוף, שליח הממשל האמריקאי למזרח התיכון, בבעלות של אייקון ניו יורקי - מגדל וולוורת' (Woolworth Building), אותו קנו בשנת 1998. השותפים מחזיקים יחד עד היום ב־27 מתוך 57 הקומות. את 30 הקומות העליונות מכרו ב־2012 לקבוצת משקיעים שהסבה אותן לדירות יוקרה.

פרויקטי יוקרה איקוניים: עסקי הנדל"ן של השליח המיוחד למזה"ת
מגדלי דירות בצ'לסי ובטרייבקה, מלון היוקרה אדישן בטיימס סקוור ופרויקט מלון ומגורים בווסט הוליווד — אלה הם רק חלק מעשרות פרויקטי הנדל"ן של קבוצת וויטקוף
חדשות חוץ
לכתבה המלאה

רק מה שמעניין - הצטרפו לערוץ כלכליסט בטלגרם

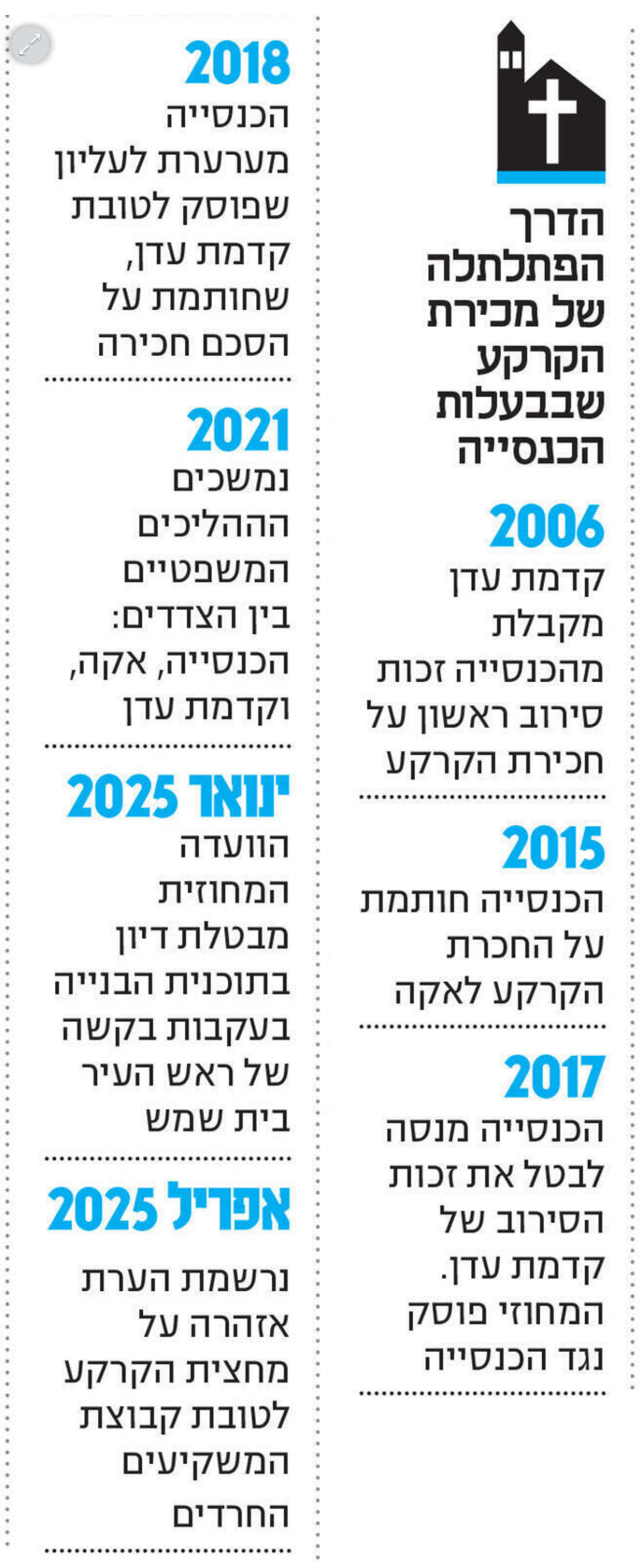
המרוויחה הגדולה מהעסקה בבית שמש היא זיוה כהן, בעלת חברות הנדל"ן קדמת עדן ופרחי רמת בית שמש. 300 מיליון השקלים שהיא השקיעה לפני כעשור ברכישת כ־900 דונם בבית שמש מהמנזר הסלזיאני קתולי ששוכן בבית ג'מאל, הניבו לה כעת סכום הגבוה פי שלושה. ועוד ידה נטויה - משום שהיא עדיין הבעלים של המחצית האחרת של המתחם. אך זה לא היה פשוט. חלפו 20 שנה מאז הפעם הראשונה שהיא הגיעה להסכמות עם עו"ד דוד שמרון שמייצג את המנזר, והדרך היתה רצופה במאבקים משפטיים שנמשכים כבר עשור והם עדיין לא הסתיימו.

ראש העיר לא עודכן על הקמת אלפי יח"ד

המתחם שנמצא בתפר שבין בית שמש הוותיקה שמצפון, לשכונות החדשות מדרום לו ולכן נחשב לעתודה חשובה לצמיחת העיר. ב־9 באפריל השנה התווספה הערת אזהרה שמציינת את התחייבותה של כהן להעביר מחצית מהמגרש לקבוצת המשקיעים החרדית שמוביל שלמה ברונר, ותשלם לכהן 900 מיליון שקל.

כאמור, שתי השלוחות המרכזיות בקבוצה החרדית של ברונר הן אבי ואלי שרון, וקבוצה שבמרכזה טדי ליכטשיין יזם נדל"ן גם הוא חרדי אמריקאי, בעלים של בתי אבות ומתחמי דיור מוגן בניו יורק ובפלורידה.

האחים שרון ישקיעו כ־195 מיליון שקל. סכום שאותו ישקיע גם ליכטשיין. הוא גם צירף כמה אנשי עסקים נוספים שישקיעו יחד כ־29 מיליון שקל. עוד בקבוצה היזמים יחיאל דוד פוטש, אלימלך פישר, מרדכי מזרחי ובן ציון מזרחי. בסך הכל הקבוצה תעמיד מהונה העצמי סכום של 440 מיליון שקל, ואת היתרה יגייסו מהבנקים.



הדרך הפתלתלה של מכירת הקרקע שבבעלות הכנסייה

2006
קדמת עדן מקבלת מהכנסייה זכות סירוב ראשון על חכירת הקרקע

2015
הכנסייה חותמת על החכרת הקרקע לאקה

2017
הכנסייה מנסה לבטל את זכות הסירוב של קדמת עדן. המחוזי פוסק נגד הכנסייה

2018
הכנסייה מערערת לעליון שפוסק לטובת קדמת עדן, שחותמת על הסכם חכירה

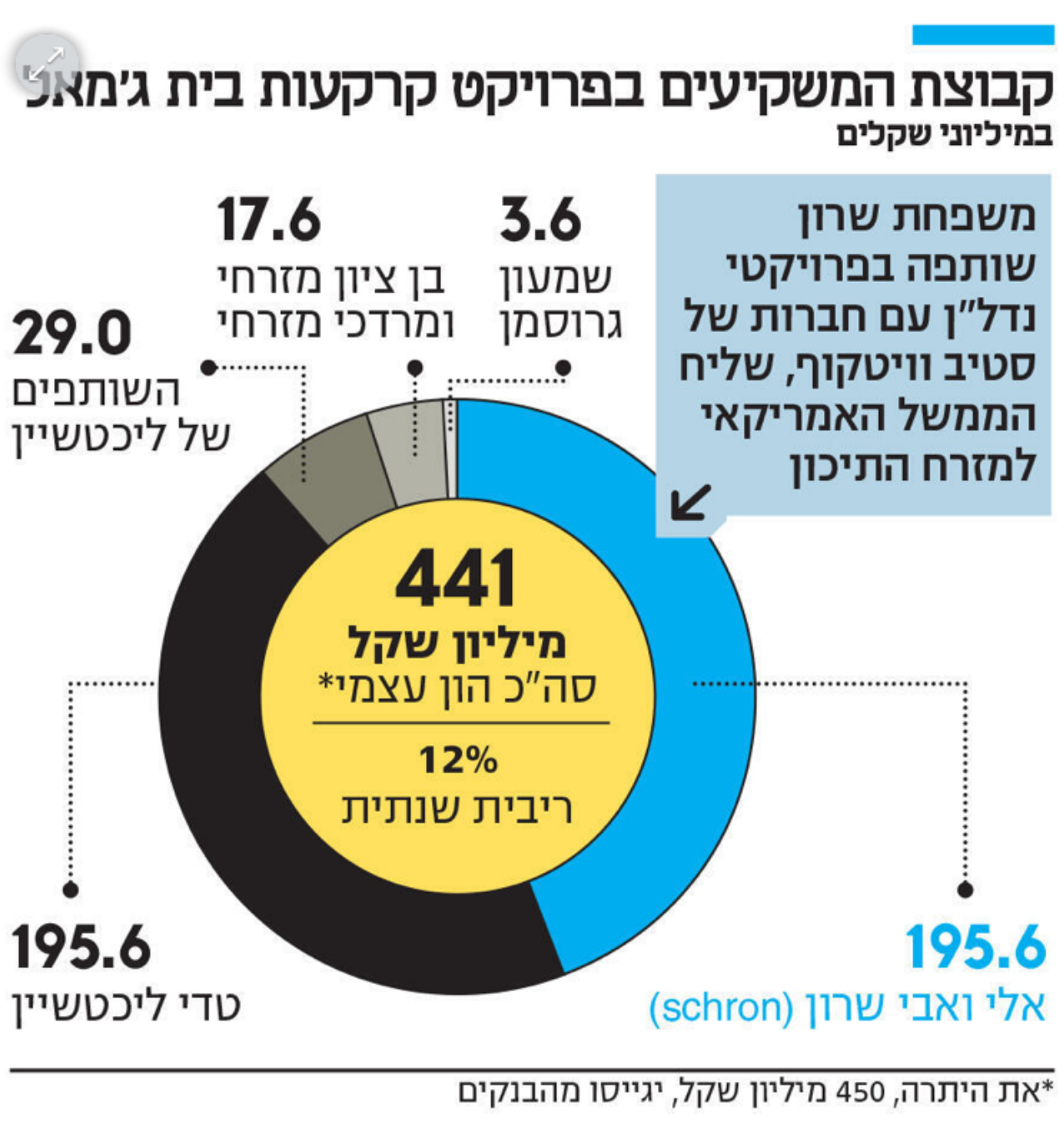
2021
נמשכים ההליכים המשפטיים בין הצדדים: הכנסייה, אקה, וקדמת עדן

ינואר 2025
הוועדה המחוזית מבטלת דיון בתוכנית הבנייה בעקבות בקשה של ראש העיר בית שמש

אפריל 2025
נרשמת הערת אזהרה על מחצית הקרקע לטובת קבוצת המשקיעים החרדים

קמביס' של משפחת שרון נוסדה על ידי האב רובין ב־1967, ופועלת בעיקר בניו יורק, ניו ג'רזי וקונטיקט. הערכות הן כי היא מחזיקה מעל ל־20 אלף דירות, מתחמי דיור, דיור מוגן ושטח מסחר ותעסוקה בשווי של 13 מיליארד דולר. מלבד הקשר העסקי עם שליחו של הנשיא טראמפ, היה לחברה עסקה עם אביו של הנשיא, לאחר שרכשה ממנו בשנת 2003 מתחמי דיור להשכרה עם כ־6,000 דירות. רובין שרון היה לפני כעשור אחד מבעלי השליטה בבנק דיסקונט משום שהיו בידיו במשך כעשור עד שנת 2014 כ־7.3% ממניות הבנק.

שחקן נדל"ן מרכזי נוסף בפרויקט הוא נחשון קיויתי בעל קבוצת ב.ס.ר. קיויתי נכח בדיון שהתקיים בינואר בוועדה המחוזית ירושלים במסגרת ההליכים לקידום תוכנית בניין עיר (תב"ע) להקמת שכונה במתחם. בשיחה עם כלכליסט הסביר כי בשלב זה הוא יועץ הנדסי לזיוה כהן ויפעל בשיתוף פעולה גם עם קבוצת ברונר. לא מופרך להעריך כי ב.ס.ר שמתמחה בייזום והקמה של פרויקטים למשרדים ומגורים תהפוך בעתיד לשותפה בפרויקט.



קבוצת המשקיעים בפרויקט קרקעות בית ג'מאל
במיליוני שקלים

*את היתרה, 450 מיליון שקל, יגייסו מהבנקים

שלמה ברונר אינו מהמשקיעים בפרויקט, אך הוא מנהל אותו ומקבל ההחלטות הבלעדי בו. לברונר וב.ס.ר היסטוריה ארוכה של שיתופי פעולה, בין היתר על מגרש של משפחת ברונר הוקמו בנייני ב.ס.ר 3 ו־4 בבני ברק, וב.ס.ר סיטי בפתח תקווה.

עם העובדה שכהן עשתה עסקה מצוינת קשה להתווכח, השאלה האם הרוכשים הימרו נכון. מהריבית שהם יקבלו עבור השקעתם אפשר ללמוד על הערכתם את הסיכון. ההון העצמי שיושקע ירשם כהלוואת בעלים אותה יוכלו לקבל מהכנסות הפרויקט בתוספת ריבית של 12% לשנה. שיעור הריבית משקף את הסיכון הכרוך בעסקה בגלל כמה סוגיות שיתבהרו רק בעוד כמה שנים. ראשית, עדיין אין תב"ע (תוכנית בניין עיר) מאושרת לבניית השכונה החדשה. הדיון בוועדה המחוזית בתוכנית שקידמה כהן עם קיויתי לבניית 12,800 דירות בשטח ואמור היה להתקיים בינואר, נדחה לבקשת ראש העיר שמואל גרינברג מיהדות התורה, משום שהתוכנית לא תואמה עימו.

בשיחה עם כלכליסט גרינברג מסביר כי יסכים לקידום התוכנית רק אם תכיל מספיק שטחי תעסוקה ומסחר. על פי גישתו נדרשים יותר מ־250 אלף מ"ר שהם כחמישה מגדלים. לדבריו, ההכנסות מתשלומי הארנונה של העסקים נחוצים לעירייה משום שהארנונה שישלמו התושבים החדשים לא מכסה את העלות שלהם ועלולה ליצור גירעון. הוא יאפשר לקדם בנייה למגורים רק לצד בניית משרדים על פי כלל האצבע הבא: עבור בניית מגדל משרדים אחד יסכים להוציא היתרים ל־1,000 דירות.

לא פחות חשובה מכך היא העובדה שגרינברג מתנגד לבניית בנייני מגורים בגובה של יותר מ־9 קומות, בעוד שבתוכנית שקידמה זיוה כהן היו בניינים עם 12 קומות. 9 קומות בבנייני המגורים הוא מודל שמתאים לדרישות ההלכתיות של חרדים. כלומר על פי התוכנית של גרינברג נתח גדול מהשכונה החדשה, אם לא כולה, מיועד לחרדים. וכאן צץ אתגר נוסף: בשכונה שמיועדת לחרדים, בהשוואה לזו של הציבור הכללי, יש צורך בהרבה יותר מוסדות ציבור - בגלל הדרישה למקוואות, בתי כנסת והפרדה בין המינים במערכת החינוך - וזה בהכרח מגיע על חשבון יחידות הדיור. ההערכות בשוק הן כי בתנאים שהציב גרינברג אפשר לבנות כ־8,000 דירות, כמעט 5,000 פחות מהתוכנית המקורית של כהן. נעלם נוסף הוא היטלי ההשבחה שאמורים היזמים לשלם עם אישור התוכנית. יש טענה משפטית על פיה משום שהקרקע היתה בבעלות כנסייה בעליה זכאי לפטור מהיטל, אך הסיכוי שהעירייה תאמץ אותה נמוך מאוד. בנוסף לכך היזמים ידרשו לשלם בבוא העת עבור פיתוח המגרשים, כלומר עבור תשתיות כחשמל, מים ומדרכות, בעלות של כ־150 אלף שקל ליחידה.

20 שנים של מאבקים משפטיים

לצד כל אלה מעיב על העסקה גם הליך משפטי שעדיין מתקיים בבית המשפט העליון. אמנם נראה כי הוא יוכרע לטובת כהן, אך עד שלא יתקבל פסק דין קיימת מידה מסוימת של אי־ודאות. ההליך הוא תולדה של מחלוקת ארוכת שנים בין כהן לחברת אקה נדל"ן של היזם החרדי אלי קליין.

בשנת 2004 נחתם הסכם פיתוח בין המסדר הקתולי לבין חברת קדמת עדן של זיוה כהן. העסקה לא יצאה לפועל משום שלא קיבלה את אישור האפיפיור. עו"ד דוד שמרון, בן דודו של ראש הממשלה נתניהו, נכנס לתמונה בשנת 2010, כאשר נקרא לפתור את הפלונטר. בהליך בוררות שהסתיים בשנת 2014 ניתנה לחברה זכות סירוב ראשונה לרכוש את הקרקע.

דוד שמרון המייצג את הכנסייה (מימין) והמשקיע אבי שרון (צילום: ראובן קסטרו)

בשנת 2015 חתמה אקה נדל"ן על הסכם עם המסדר לרכישת הקרקע תמורת 300 מיליון שקל. העסקה הזו כן אושרה על ידי האפיפיור. אלא שקדמת עדן לא ויתרה על הזכות שניתנה לה לרכוש את הקרקע, וניהלה מאבק שהגיע עד בית המשפט העליון, אשר קבע כי עומדת לה זכות הסירוב לרכוש את הקרקע. בית המשפט המחוזי פסק לטובת כהן בשנת 2018, ובשנת 2021 אקה מחקה ערעור שהגישה לבית המשפט העליון. אולם לאחרונה אקה שוב ערערה לעליון בטענה כי זכות הסירוב שנתנה לכהן מומשה שלא כדין. לטענת אקה בחוזה שנחתם עימה בשנת 2015 ואליו נכנסה כהן ניתנו חודשיים להשלמת העסקה־ כלומר העברת 300 מיליון השקלים ואילו לכהן לקח שנתיים לשלם את הסכום. יש גם טענה משפטית עקרונית, האם זכות הסירוב שניתנה לכהן מתקיימת גם כאשר החוזה שלה מול הכנסיה בטל.

העיתון הדיגיטלי 20.05.25
העיתון היומי מוסף כלכליסט

הנצפות ביותר בערוץ

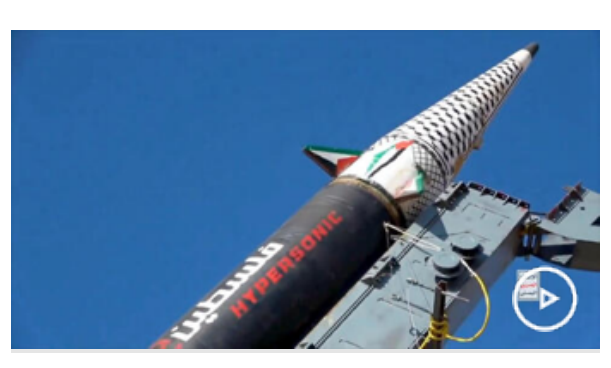
הקרקע החקלאית לא הופשרה – ובתו של אסי דיין תשלם לרוכשים 250 אלף

מאות משקיעי נדל"ן ישראלים בניו יורק קיבלו הודעה מחברת HAP –

שותפיו החרדים של וויטקוף רוכשים קרקעות מנזר ליד בית שמש ב־900

סרטונים מומלצים

למה מטוסי בעלות הברית לא עצרו את הרכבות למחנות ההשמדה?



ראש נפץ מתמרן: כך מצליחים טילים מתימן ואיראן לפגוע בישראל

עוד בכלכליסט
Work after Work | כלכליסט טק | כנס הצמיחה 2025
CTech | פורום מיכל סלה | השקעות ופיננסים

מנוע הצמיחה של הכלכלה

כלכליסט
כתבו לנו | המערכת | פודקאסט | פוטו כלכליסט | אודות כלכליסט
המייל האדום | ההנהלה | תנאי שימוש | המרת מט"ח | ועידות כלכליסט
מדיניות פרטיות | פרסמו אצלנו | הפוך לדף הבית | עמוד מט"ח כללי | מוסף כלכליסט
כלכליסט TV | קורסים אונליין | קריקטוריסט | דילים לחו"ל
שרות לקוחות | מינוי לעיתון | ניוזלטר | דואר אדום
פייסבוק | טוויטר | כלכליסט TV | פודקאסט | כלכליסט ביוטיוב
Developed by yit UI & UX by Basch_Interactive