

עוד בכותרות



אשטרום נכסים והראל מוכרות בניין תמורה כ-162 מיליון שקל
16.12.2018



טבע שכרה את מגדל ויתנה תמורת 26.7 מיליון שקל בשנה
16.12.2018



הוד השרון: 146 דונם לשכונה חדשה בתמורה לכ-200 מיליון שקל
13.12.2018



נס ציונה: הבנייה צנחה בכ-90% בתוך עשור
12.12.2018



נחנך מפרידן אדם במטה בניין
12.12.2018

2500 פרויקטים של התחדשות עירונית נמצאים בביצוע

74% מהקבלנים צופים עלייה בפעילותם בהתחדשות עירונית, 28% אומרים כי חוסר כדאיות כלכלית הוא החסם העיקרי ו-24% ציינו כי החסם העיקרי הוא החתמות דיירים, והרשויות? "ההתנהלות של חלק מהרשויות המקומיות מקוממת"

כרמלה קופר | 17.12.2018



תמונה: תמ"א 38 ביבנה // צילום: רונן דמארי

על פי נתוני חברת המידע העסקי CofaceBdi בישראל כיום פעילים כ-5000 פרויקטים של התחדשות עירונית בשלבי ביצוע ותכנון שונים, מתוכם 2500 פרויקטים בשלבי תכנון, והשאר פרויקטים בשלבי ביצוע שונים החל מיסודות ועד שלבי גמר ופרוייקטים שהסתיימו ואוכלסו. מתוך סך הפרוייקטים בישראל 22% הם פרויקטי פינוי בינוי, 45% הם פרויקטי תמ"א 38/2 (הריסה ובניה), ו-33% הם פרויקטי תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת).

על פי נתוני הלמ"ס חלה עלייה של 90% בבניית דירות במסגרת פינוי בינוי במחצית הראשונה של 2018, לעומת התקופה המקבילה ב-2018 (2088 דירות לעומת 1100), נגזרת ישירה של ירידה בהיצע הקרקעות לבנייה.

70% מהפרוייקטים - במרכז

מהנתונים עולה כי מסה"כ פרויקטים בישראל הן של תמ"א 38 תיקון 1, 38% הם בתל אביב, 32% מהם באזור המרכז - כלומר 70% מהפרוייקטים של חיזוק ותוספת בניה מתרכזים בגוש דן. התפלגות דומה קיימת גם בתחום תמ"א 38/2 ובתחום הפינוי בינוי.

לדברי תהילה ינאי, מנכ"לית משותפת בחברת CofaceBdi, "תחום ההתחדשות העירונית זכה לדחיפה משמעותית, בעיקר לאור תכנית מחיר למשתכן - כאשר לא מבוצע שיווק של קרקעות לשוק החופשי, וקבלנים שבנו עד כה פרויקטים מסורתיים, החלו להיכנס לתחום ההתחדשות לביצוע פרויקטי בניה. עם זאת אנחנו רואים מהנתונים עדיין את ההתמקדות העיקרית של הפרוייקטים באזורי הביקוש במרכז הארץ, שם קיימת היתכנות כלכלית לפרוייקטים מסוג זה. למרות שמדובר בתכניות שנועדו בראש ובראשונה להציל חיים ולחזק מפני רעידות אדמה וטילים, היזמים והקבלנים רואים בפרוייקטים אלו מקור לרווח יזמי וקבלני ולכן מעודדים את הפעילות בתחום ללא קשר למטרת היסוד (חיזוק מבנים) כך שעל הממשלה לדאוג גם ליתרונות כלכליים בביצוע פרויקטי התחדשות גם בפריפריה."



תהילה ינאי מנכ"לית משותפת CofaceBdi // צילום צביקה גולדשטיין

74% צופים עלייה בפעילותם בהתחדשות עירונית

מסקר שערכה CofaceBdi בקרב קבלנים, עולה כי 74% מהמשיבים צופים גידול בהיקף הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית בשלוש השנים הקרובות. 16% סבורים שלא יחול שינוי, ואילו 10% סבורים שיחול קיטון. מבין הצופים עלייה בהיקף הפעילות, קיים צפי לעלייה בשיעור ממוצע של 16.5%.

הקבלנים נשאלו גם על הפתרון המוצע לדעתם לבעיית חוסר הכדאיות הכלכלית בייזום פרויקטים בפריפריה. רוב מוחץ של 91% מהקבלנים סבורים שהפתרון טמון בסבסוד על ידי המדינה. 6% מציעים לחייב את הדיירים לסבסד, ו-3% סבורים שהסבסוד צריך להגיע מהרשויות המקומיות.

54% מהיזמים סבורים שתחום הפינוי בינוי הוא האפיק האטרקטיבי ביותר עבור היזמים. 28% סבורים שהאפיק האטרקטיבי הוא תמ"א 38 ואילו רק 11% סבורים כי מחיר למשתכן הוא האפיק הכי אטרקטיבי. 7% מהקבלנים סבורים שכל האפיקים הנ"ל הם אטרקטיביים במידה שווה.

69% מהקבלנים סבורים כי התחדשות עירונית תביא להשפעה גדולה יותר על הביקוש וההיצע בענף הבניה, לעומת תכנית מחיר למשתכן. רק 31% מהקבלנים סבורים כי לתכנית מחיר למשתכן השפעה גדולה יותר על השוק.

החסם הגדול להתחדשות - בירוקרטיה מול הרשויות

היזמים מעידים כי החסם הגדול ביותר עבורם בקידום תכניות התחדשות עירונית הוא הבירוקרטיה מול הרשויות (56% מהנשאלים). 28% העידו כי חוסר כדאיות כלכלית היה חסם עיקרי לקידום תכנית, ואילו 24% ציינו שהחסם העיקרי הוא החתמות דיירים. כמו כן, 11% ציינו כחסם עיקרי את ריבוי היזמים על אותו הפרוייקט ואילו 7% ציינו את המימון הבנקאי או חוץ בנקאי כחסם.

איילת רוסק, מנכ"לית מכלול, המעניקה שירותי מימון חוץ בנקאיים לפרוייקטי התחדשות עירונית, מסבירה כי: "הסיבה שרק 7% מהיזמים מעידים כי המימון הבנקאי מהווה חסם היא ההתפתחות האדירה של שוק המימון החוץ בנקאי, שהפך בשנים האחרונות לשחקן משמעותי ביותר בענף הנדל"ן ואיפשר בכך קידום של פרויקטים רבים. אם בעבר היו רק מספר קטן של בנקים פעילים בשוק ההתחדשות העירונית, כיום ניתן לראות גופי מימון איכותיים עם גב כלכלי, שמעניקים פתרונות דינמיים ויעילים בשוק ההתחדשות העירונית, והמגמה הזו תלך ותגדל בשנים הקרובות".

בנוגע לבירוקרטיה מול הרשויות המקומיות, נשאלו היזמים מהי הגדרתם ל"עירייה ידידותית", לצורך קידום פרויקטי התחדשות עירונית. בין התשובות שהתקבלו: רצון מוצהר לקדם ומתן עדיפות ברמת המינהלות והבירוקרטיה, רשות שמאפשרת פתרונות חניה מגוונים בפרוייקטים ולא מגבילה, עירייה המקדמת פרויקטים בלי דרישות שמסכלות כדאיות כלכלית, עירייה שלא תוקעת מקלות בגלגלים - מאפשרת פתרונות חניה זולים ויעילים, מדיניות מסודרת, ברורה ושקופה, עירייה שמבחינה שהפרוייקט חייב להיות כלכלית, מאפשרת שינויי תב"ע ומקלה על התהליך ורשות שבה ניתן להוציא היתר תוך חצי שנה.

אודי בלום, מנכ"ל חברת מטרופוליס, המתמחה בייזום וביצוע פרויקטים בהתחדשות עירונית, מסביר כי: "התחלות הבנייה הרבות בהתחדשות עירונית מצביעות על הפוטנציאל האדיר הגלום בתחום, אולם הבירוקרטיה הסובבת את ההתחדשות העירונית כיום היא בלתי אפשרית ופוגעת בסופו של דבר בפרוייקטים. ההתנהלות של חלק מהרשויות המקומיות מקוממת. הרשויות מעמיסות על היזמים משימות ודרישות רק כדי למנוע בנייה והתחדשות, במסגרת מאבק שהן מנהלות מול השלטון המרכזי. חבל שבתהליך הזה, היזמים והתושבים משמשים כבני ערובה. הממשלה חייבת לעמוד מאחורי ההכרזות שלה כי חלק מפתרון משבר הדירור חייב לכלול גם פרויקטים של התחדשות העירונית. המדינה והרשויות המקומיות צריכות להבין שפרוייקטים להתחדשות עירונית הם הפתרון להגדלת היצע הדירות במרכז הערים עם השפעה מיידית כמובן גם על מחירי הדירות לטובת הרוכשים".

רוני צברי בעלים של חברת צברים העוסקת בתחום ההתחדשות העירונית מצין כי "הסיבה ש-70% מהפרוייקטים של חיזוק ותוספת בניה מתרכזים בגוש דן, נובעת מהעובדה שבפריפריה אין כדאיות כלכלית. הדרך ליצירת כדאיות כלכלית בפריפריה היא או על ידי מתן סבסוד לפרוייקטים מצד המדינה או על ידי ייזום שטחים כך שבתמורה לקידום פרויקטי התחדשות עירונית בפריפריה המדינה תעניק ליוזם שטח במרכז הארץ".

צברי התייחס גם לחסם הגדול ביותר בפרוייקטים התחדשות עירונית ולדבריו "וועדות התכנון והרשויות הם החסם העיקרי של פרויקטים מסוג זה. חייבים לייעל את השיטה על ידי חוקים שמגבילים את משך זמן התהליך מול הרשויות".