

25.89x33.2	1/4	עמוד 60	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	25/09/2020	74598592-9
------------	-----	---------	-------------------------	------------	------------

ניהול מידעו"ד ענת בירן BDICOFACE בדיקופייס BDI כ"ל - 89427

התחדשות עירונית



מותק, הרווחים התכנון

מספר הדירות ושטחן בבניינים המיועדים לחיזוק יצומצמו • הפטור מהיטל השבחה ליזמי פינוי-בינוי יבוטל • היזמים יחויבו לבנות שטחי ציבור • והרשויות יבדקו את יכולתן הפיננסית של החברות הקטנות לעמוד בפרויקטים • התוכנית הממשלתית החדשה שתחליף את תמ"א 38 מציבה שורה של מכשולים, שספק אם יביאו לפריצה בתחום ההתחדשות העירונית • הילה ציאון

יש כבר הפנמה בשטח

בינתיים נראה שלביטול התמ"א יש כבר הפנמה בשטח: על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בחודשים יולי 2019-יוני 2020 החלה בנייתן של כ-6,590 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש - ירידה של כ-2.7% לעומת 12 החודשים הקודמים. ברבעון הראשון של השנה החלה בנייתן של 1,908 יחידות דיור במסגרת של תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי - ירידה בהשוואה לרבעון הראשון של 2019 ולרבעון המקביל בתקופה המקבילה. הירידה נעוצה, בין היתר, בעובדה שפרויקטים רבים נתקעו לאורך השנים. האחריות לקביעת מדיניות ההתחדשות העירונית הועברה, כאמור, לרשויות המקומיות, שהודיעו לאחרונה כי בכוננתן לבדוק את מצבם הפיננסי של קבלני הפרויקטים. ואכן, נשאלת השאלה האם ההאטה בתחום והמעבר לפינוי-בינוי עלולים לפגוע ביוזמים הקטנים בשוק מלא בהבטחות, שלא פעם מתגלה כי הן חסרות כיסוי? "כיום פועלות בתחום ההתחדשות העירונית 1,400 חברות, רובן קטנות", אומרת הילה ינאי, מנכ"לית משותפת בחברת

תוספת דירות), שכן ריבוי הבקשות יצר אי וראות בשוק לצד עיכובים בלוחות הזמנים. לדברי בכירים במעורים במהלך, הסיבה שהוחלט בכל זאת להשאיר במסגרת החוק החדש את מסלול החיזוק היא האפשרות לספק מענה ראוי ובטיחותי יותר למבנים שנרדשים למהלך ואין אפשרות לשלם במסלולי פינוי-בינוי, אולם המטרה היא לצמצם מסלול זה לטובת פינוי-בינוי. בשלב זה נראה שהתוכנית לא מספקת פתרונות אמיתיים לקידום התחדשות עירונית בפריפריה, והמדינה תצטרך להכניס את היד לכיס כדי לדאוג שזה יקרה. העיריות, שבשנים האחרונות הבינו כי הסוד להישרדות כלכלית הוא בנייה של מרכז מסחר ותעסוקה, ישמחו בוודאי לקדם פרויקטים של עירוב שימושים, הצפויים להקנות להן ארנונה גבוהה יותר מזו שנגבת למגורים, לצד קבלת תשלום היטל ההשבחה, שאמור לאפשר להן לפתח תשתיות. אלא שביטול הפטור יקטין באופן כמעט ודאי את הרווח של היוזמים, וסביר כי חלק מהפרויקטים כלל לא ייצאו לפועל. גם ביטול ההקלות עלול להשפיע על הכראיות הכלכלית של היוזמים, שעד כה הצליחו לחלץ תוספות לזכויות בנייה.

התוספת הקבועה של 25 מ"ר לכל דירה, שהייתה נהוגה עד כה. היקף הדירות ייקבע לפי תוכנית ספציפית, ולא תהיה תוספת קבועה של מרפסת - אפשרות כזאת תהיה נתונה למו"מ של הדיירים עם היום ועם הרשות המקומית בהתאם לגודל המגרש. כן הוחלט, כי הדירות יכללו מ"מ, ששטחו בדרך כלל כ-12 מ"מ. מאחר שהדיירים הם אלה שמקדמים את התוכנית, נשאלת השאלה האם התקנות החדשות ישתלמו להם? במסגרת מסלול הריסה ובנייה (פינוי-בינוי), תתאפשר תוספת של זכויות בנייה בהיקף של עד 350% להקמת בנייני מגורים לצד שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של עד רבע משטחי הבנייה, כאשר שטחי ציבור ישמשו כ-15% משטחי הבנייה. בסך הכל יגיעו הבניינים בשני המסלולים לעד 10 קומות. אחד המכשולים ברפורמה הוא ההצעה לבטל את הפטור שקיבלו יזמים מהיטל השבחה על פרויקטים מסוג זה עד כה. היוזמים יתבקשו לשלם לרשויות המקומיות היטל השבחה על התוספת בפרויקטים, אלא אם יבנו שטחי ציבור שישמשו את הרשות. עוד הוחלט לבטל את האפשרות ליזמים להגיש בקשה להקלות בפרויקטים (למשל

לכולם ברור, שתמ"א 38 - תוכנית המתאר הארצית למיגון מבנים קיימים מפני רעידות אדמה - לא השייגה את יעדיה, בעיקר בפריפריה, שכן גם כעבור 15 שנים מאז החלה, היא כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון. תוקפה צפוי לפוג בעוד כשנתיים והוא כבר לא יחודש, ובמקומה הגיעה לאחרונה תוכנית חדשה, שעל פניו אמורה לספק יציבות לענף הבנייה למגורים, שגם כך נמצא באי ודאות בחסות משבר הקורונה. על פי התקנות החדשות לחוק התכנון והבנייה, שני המסלולים החדשים שיקודמו יאפשרו מתן מענה לתשתיות ולצרכים הרושמים לתושבים, כגון מבני ציבור ומסחר, וכן יקנו סמכויות גם לוועדות המקומיות, וזאת בניגוד לתוכנית הארצית. התקנות מציעות, כי במבנים ישנים שנבנו עד שנת 1980 ומיועדים למסלול של חיזוק ותוספת בנייה על הגג, תתאפשר תוספת זכויות בנייה בהיקף של 200%, ובמבנים משותפים עם קומות על עמודים - הקומות ייסגרו לטובת הקמת שטחי ציבור ולא לצריכת הקמת דירות גן למכירה בשוק החופשי. כמו כן שטח הדירות יצומצם, ולא תהיה

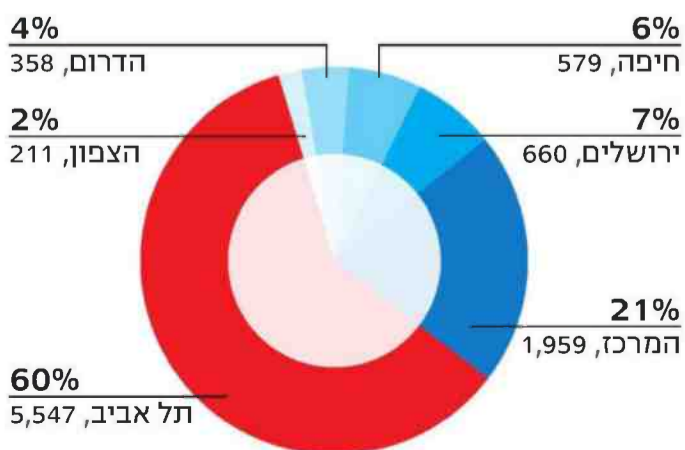


26.95x32.39	2/4	עמוד 61	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	25/09/2020	74598590-7
ניהול מידעו"ד ענת בירן בדיקופייס BDI כ"ל - 89427					



צילום: שאנסטרוק

התחלות בנייה בהתחדשות עירונית לפי מחוזות (אפריל 2019 עד מרץ 2020)



ציבור בכנינים, נשלם יותר מיסים - אז איך בדיוק זה יעבוד? מה יהיה התמריץ לדירורים וליזמים? הוא תוהה. לדבריו, "לא כל דייר ירצה להיכנס להליך אם יידע שיהיה לו גן ילדים, מתנ"ס או בית כנסת בקומה הראשונה של הבניין. אנחנו למודי ניסיון בשנים האחרונות. יש ראשי רשויות שלא אוהבים את תמ"א 38 וניסו לעצור אותה בכל כוחם, והממשלה נתנה להם עכשיו כלים. התוצאה תהיה ירידה בהתחלות הבנייה באזורי הביקוש, שתגרור עליית מחירים. ומה יקרה בינתיים בפריפריה? כלום. אחת הסיבות לביטול תמ"א 38 הייתה שהיא לא סיפקה מענה לחיזוק מבנים באזורים המועדים לרעידות אדמה - וכי"צד התוכנית החדשה מספקת פתרון? הרי תוספת שטחי מסחר בכל בניין בבאר שבע או אשדוד לא יהפכו אותה לכלכלית", הוא מוסיף.

עו"ד ענת בירן מסכימה. לדבריה, התוכנית רק מגבירה את חוסר הוודאות, והתוצאה תהיה ירידה בהתחלות הבנייה במסגרת התחדשות עירונית. "גם נושא המיסוי לא הובהר", היא מוסיפה. "תמ"א 38 כללה חקיקה גלווית הטבות מיסוי במס רכישה, מס שבח, מע"מ והיטל השבחה, וכרגע לא

המידע העסקי CofaceBdi. לדבריה, "יזמים צעירים וחסרי ניסיון נכנסו לשוק עד כה, שכן לא נדרש ניסיון בענף או סיווג מקצועי כדי ליוזם פרויקטים. זאת בניגוד לביצוע בפועל, שמחייב התקשרות עם קבלן רשום בעל סיווג קבלני מתאים. כמו כן לא נדרש הון עצמי גבוה בשלבים הראשונים של הפרויקט. הבעיות מתחילות בשלבי בקשת ההיתר, המימון והביצוע". לדבריה, נכון לרבעון הראשון של השנה, עוד לפני הקורונה, כ-300 חברות בתחום ההתחדשות העירונית הוגדרו כחברות בסי"כ כונ גבוה, שמתקשות לעמוד בהתחייבויות תשלומים כלפי ספקים, גופי מימון, עובדים או רשויות, סובלות מקשיי נזילות, מינוף גבוה, צ'קים חוזרים, חשבונות מוגבלים וכ"דומה. "המשבר החמיר את הבעיות, ואנחנו עדים לגידול חריג במספר החברות בק"ש"ים", היא מוסיפה.

"הממשלה החדשה עוצרת, הלכה למעשה, את ההתחדשות העירונית", טוען רוני בריק, יו"ר ארגון קבלני השרון והשומרון והנשיא היוצא של התאחדות הקבלנים בוני הארץ. "מה אומרים לנו בממשלה? הרשויות המקומיות קובעות הכול, הדיירים יקבלו תמורות נמוכות יותר, יחייבו אותנו להקצות שטחי

משבר הקורונה הכניס עוד כ־190 חברות לסיכון גבוה, כך שכ־35% מהחברות בענף נמצאות בקשיים. Bdi: "הליכי התכנון נעצרו, ההוצאות גדלו, התעורר קושי נוסף לקבל אשראי מגופי המימון בעיקר לחברות הקטנות והמכירות של הדירות נעצרו"



הריסה בפריקט התחדשות בורוכוב-כנרת 68, רעננה | צילום: רמי חכם

לשיטתו של הראל פרץ, מנהל חטיבת ההתחדשות העירונית בקבוצת גבאי, "כל עוד אנחנו במצב של אי ודאות - כשהרשויות עובדות בתעסוקה חלקית וכל רגע יכולים להכריז על סגר - ועד שהמשק לא ישתקם ויעמוד חזרה על רגליו האיתנות המוכרות - יש לעצור כל החלטה שיכולה לחסל ענף שלם ולהוציא עוד מאות משפחות למעגל האבטלה - כולל ביטול התמ"א".

"תמ"א 38 אינה מהווה פעילות אמיתית של התחדשות עירונית, אלא חידוש הבניין והדירות בלבד", אומר משה קורן, מנהל תחום התחדשות עירונית בחברת אוריס. "אנחנו פועלים רק במתחמי פיננסיים בהיקפים גדולים, שבהם בעלי הדירות מקבלים דירה יקרה יותר, בעיקר כי מוקמות שכונות חדשות המובילות לשיפור משמעותי באיכות החיים. גם הרשויות המקומיות מרוויחות בכך שהן מחדשות את פני העיר ומצליחות לענות

אורך נשימה וכיס עמוק", הוא אומר. "בנקודת הזמן הנוכחית, יחד עם העובדה שהקורונה גרמה לתהליכים להתעכב אפילו יותר והלו"ז נמתח עוד בשלבי התכנון והרישוי, חברות לא גדולות עלולות להיקלע למשבר. בשטח כבר רואים הצעות לשינופי פעולה, שותפויות בחברות, חברות שמחפשות להכניס שותפים, למכור פרויקטים ועוד".

לדברי נסים אחיעזרא, מנכ"ל חברת אחים דוניץ, "מאות יזמים קטנים, שלא היו זקוקים להון גדול או לניסיון רב, חתמו על הסכמים שאינם טובים לדיירים. יש בעיות בשלב המימון או בהליכים בירוקרטיים ארוכים מול הרשויות או ועדות התכנון, ואין להם ברירה אלא לפנות לחברה גדולה, לעיתים גם מתוך דרישה של הדיירים. גם הקורונה האיצה את המגמה. אני מעריך שנראה התנסות של השוק - היזמים הקטנים יעלמו מיזמי פיננסיים יבנו החברות הגדולות".

אבל הגרוע מכל, מדגישה איליהב, זאת אי הוודאות בשוק. "כבר היום יש תחושה שוועדות התכנון מעדיפות לרחות בקשות להיתרים ולמסמס בקשות שבצנרת מתוך המתנה לפקיעת התמ"א", היא טוענת. "שינוי הכללים כל כמה שנים גורם לשחיקה באמון הציבור בפרויקטים ולהימשכות בלתי סבירה של תהליכי התכנון והרישוי. חובה לייצר ודאות ובהירות בתהליכים, לקבוע סט כללים שלפיהם יתאפשר לקבל היתרים ולאשר תוכניות".

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, חיים מסי' לתי, מסכים. אומנם, לדבריו, החוק החדש שעליו שוקדים במשרד הפנים חשוב מאין כמותו משום שיש צורך חיוני בהתחדשות עירונית, אולם הוא אינו פותר סוגיות רבות. "הכי חשוב זה לשמור על כדאיות כלכלית ברורה ליוזם", הוא מתייחס להחלטה לבטל את הפטור ליוזמים מהיטל השבחה. "גם סיום ההקלות בעייתי, שכן הן מאפשרות שיפורים לדברים שעולים תוך כדי תנועה. יהיה קשה מאוד לסגור את כל הפינות בשלב התחלתי".

ברור האם ההטבות יחולו גם לאחר פקיעתה. ההצעה לא מתייחסת לכך, למעט הבטחה שהיוזמים לא ישלמו היטל השבחה עבור שטחי הציבור שיבנו".

"היזמים יתרחקו מפרויקטים כמו מאש"

"נראה שכפי שאצה הדרך למינהל התכנון בעת ביטול תמ"א 38, כך הוא מזדרז כעת לחוקק חוק שמתיימר להחליף אותה, באופן שהעגלה נרתמת לפני הסוסים", טוענת עו"ד רוני איליהב, שותפה ומנהלת מחלקת הנדל"ן במשרד בוס, נגבי, אביאני, כהן איל ושות'. לדבריה, "כמעט כל העוסקים בתחום מסכימים שהחוק המתגבש אינו עונה לוואקום שנוצר בשל ביטול תמ"א 38. מרוע לא יבצע מינהל התכנון בדיקות מקיפות ומעמיקות? יתייעץ עם מומחים ורק אז ינסח את הוראות החוק החדש? הרי הנזק מהביטול מבלי שיש חלופה כבר נוצרה. למה להוסיף חטא על פשע ולחוקק חוק באופן מרושל ושטחית?".

איליהב מסבירה, כי "קשה להתנתק מהרו"ש שם שהסיבה המרכזית לכך היא הלחץ המסיבי מצד ראשי הערים בעניין היטלי ההשבחה, שמביא לקבלת החלטות לא רציונליות, שאינן משיגות את המטרה הלאומית של מיגון וחיווק מבנים. לא בכדי אחד השינויים המרכזיים בחוק החדש הוא ביטול הפטור מהיטל השבחה שניתן לפרויקטים מכוח התמ"א. המגבלות בחוק החדש, התכנוניות והכספיות, אינן ריאליים. יזמים יתרחקו מפרויקטים כמו מאש. אם הפוטנציאל של תמ"א 38 לחיווק, מיגון וחידוש מבנים רחוק מכדי מימוש, הרי שהחוק החדש מצמצם פוטנציאל זה לרמה השואפת לאפס".

"כמו כן התוכנית מגבילה את התמורות לדיירים וקובעת שהם יקבלו תוספת ממ"ד בלבד. בנוסף יבנו בבניין שלהם שטחי ציבור עבור העירייה ושטחי מסחר", ממשיכה איליהב. "האם יש היגיון וצורך בשטח ציבורי ושטח מסחרי בכל בניין? הרייר אמנם יקבל ממ"ד, אבל בבניין שלו יתווספו שטחי ציבור ומסחר, שבמקרים רבים מהווים מטרה. לכן ייתכן שנראה הרבה יותר התנגדויות לפרויקטים של התחדשות מצד דיירים".

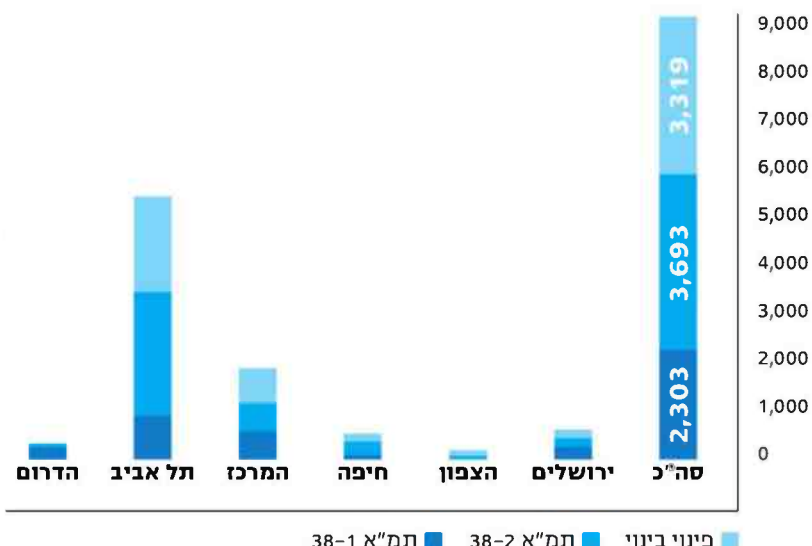
היזמים הקטנים ייכנסו לקשיים, חברות הביצוע יתנו גב כלכלי

בחברת CofaceBdi מעריכים, כי משבר הקורונה הכניס עוד כ־190 חברות לסיכון גבוה, כך שכ־35% מהחברות בענף נמצאות בקשיים. "הצעדים שנקטה הממשלה גרמו לכך שהליכי התכנון נעצרו, ההוצאות גדלו, התעורר קושי נוסף לקבל אשראי מגופי המימון בעיקר לחברות הקטנות, והמכירות של הדירות החדשות, שאמורות לממן את הפרויקט ולהוות תנאי למימון מצד הגופים המממנים, נעצרו", מסבירה המנכ"לית ינאי. "חלק מהיזמים בינתיים התאוששו, אבל בייטול תמ"א 38 יוביל כפי הנראה למגמות של מיזוגים ושותפויות בין יזמים קטנים לחברות גדולות, שיש להן יכולות מימון וביצוע. בסופו של דבר נראה קיטון במספר השחקנים בענף".

יקי אמסלם, מנכ"ל קבוצת אלמוג, מחזק את הדברים ומצביע על המצב בשטח. "חברות שייאלצו לעבור מפרויקטים של תמ"א 38 שמתמסכים כשלוש שנים למיזמי פיננסיים יבנו שאורכים למעלה מחמש שנים יצטרכו

סה"כ סוגי התחלות הבנייה התחדשות עירונית לפי מחוזות

(כלל ארצי) - אפריל 2019 - מרץ 2020



■ פינני בינוי ■ תמ"א 38-2 ■ תמ"א 38-1

"תמ"א 38 כללה חקיקה נלווית הטבות מיסוי במס רכישה, מס שבח, מע"מ והיטל השבחה, וכרגע לא ברור האם ההטבות יחולו גם לאחר פקיעתה. ההצעה לא מתייחסת לכן, למעט הבטחה שהיזמים לא ישלמו היטל השבחה עבור שטחי הציבור"



הדמיה של פרויקט פינז'יניו בקריית האמנים בראשון לציון

פרויקטים של התחדשות עירונית, בייחוד לא במנגנון הישראלי שמכפיל את הצפיפות שלושה בכל הליך כזה. "אם ערינו היו דומות לפרז' או לציריך, לא היה צורך בהתחדשות על דרך של החלפת ישן בחדש, אבל מכיוון שרוב מרכזי הערים שלנו נבנו בשנים של מצוקה כלכלית והבניינים מוזנחים, השימור המרקמי אינו כרוך בשימור פיזי", הוא אומר. "לכן יש למצוא דרך לבצע התחדשות על ידי החלפת בניינים ישנים בחדשים בקנה מידה קטן. האזורים הזקוקים לשימור מרקמי הם כיום רוב המרחב הבנוי".

אדריכל אבנר ישר דווקא סבור שמדובר בבשורה חיובית. "בשורה התחתונה, נגמר לנו המקום בערים", מוסיף ישר. "עד 2050 אנו עתידים להכפיל את האוכלוסייה, ולכן התחדשות עירונית מאפשרת להרחיב את העיר בצורה ורטיקלית, למצות בצורה טובה יותר את השטח הקיים, ובכך לאפשר ליותר אנשים להתגורר בה. פרויקטים של התחדשות עירונית טובים לא רק למי שגר בהם, אלא גם תורמים לסביבת הפרויקט כולה בחידוש תשתיות, סביבה פתוחה ירוקה ובנייה, ערכון ושדרוג של מבני ציבור איכותיים".

עו"ד ישי איציקוביץ, מנהל מחלקת עסקאות גדולות והתחדשות עירונית במשרד אגמון ושות', רוננברג הכהן ושות', סבור כי המהלך לביטול הפטור מהיטל השבחה הוא דרמטי, ויש בו כדי להשפיע על הכראיות הכלכלית של הפרויקט ועל יישומו. "אין בתוכנית החידוש כוונה לתת ביטוי לתמורות הראויות. היעדר ודאות בעניין התמורות עלול להקשות במשא ומתן בין היזמים לבעלי הדירות והגעה להסכמות מסחריות", הוא טוען.

"יש יזמים שכבר הפסיקו לקחת פרויקטים חדשים של תמ"א, ולא בטוח שאלה שנכנסים עכשיו לטיפול יגיע לכדי השלמה", מזהיר אינג' צחי גינזבורג, בעלי חברת נופיהנדרסה. "חברה שלא תוכל לקיים פעילות בסדר גודל רחבים יותר, כנראה לא תשרוד". למרות זאת, הוא מסיים בנימה אופטימית: "אני מעריך שימשיכו להיות פתרונות בניינים, משום שלא בכל אזור וביניין ניתן לבצע פרויקט גדול מאוד. המדינה תצטרך לאפשר הריסה ובנייה גם במקומות האלה - ושם החברות הקטנות יוכלו להמשיך לפעול".

עגומה של מיעוט פרויקטים בתחום, שמ"חייבת התערבות ממשלתית", היא מבהירה. לדברי רוני מזרחי, נשיא לשכת הקבלנים ובעלי קבוצת מזרחי ובניו, "התוכנית החידוש מאפשרת לרשויות המקומיות לחלט מהיזמים קומה שלמה בתמ"א 38/1 לטובת מסחר ושתי קומות לטובת תמ"א 38/2. רק זה הופך את התמ"א ללא כדאית כלכלית כלל ליזמים, להוציא אולי מיקומים שבהם הקרקע יקרה במיוחד דוגמת מרכז וצפון תל אביב. גם העובדה שבהחלטה קצבו את זכויות היו"מ ל-25% תמורה בהריסה ובנייה מחדש ו-35% בפנינוי בנינוי תקשה עליהם".

אודי בלום, מנכ"ל חברת מטרופוליס, מציין כי למרות ההבנה שביצוע התחדשות של מתחמים שלמים נכונה יותר בטווח הרחוק לכל הצדדים, הרי שהרשויות צריכות להציע פתרון ראוי לחיזוק המבנה הבורד. "אנו נתקלים בבניינים שלא ניתן לחדש במסגרת מתחם שלם. לפעמים זה בניין בודד, לפעמים בניין שהבניינים שסביבו כבר חוזקו ולעיתים בניין הממוקם לצד מבני ציבור", הוא אומר. גרגורי קווניק, מבעלי חברת גרופין יזמות מות ובנייה, סבור כי המכשול העיקרי בביטול התמ"א הוא העובדה שמיוזמים כאלה מאושרים בסמכות הוועדה המקומית, בעוד מיוזמי פינז'יניו מאושרים בוועדה המחוזית - ומטבע הדברים התהליך לוקח זמן רב. "בלי איתנות יהיה קשה לעמוד באתגר", הוא טוען. לגבי הטענות שלפיהן ביטול הפטור מהיטל השבחה ומקבלת הקלות יבריח יזמים, מזכיר קווניק, כי רק בתיקון השני לתמ"א (שעברה ארבעה תיקונים) נכנס הפטור. לשיטתו, התקנות החדשות יכולות רווקא להיטיב עם השוק, שכן ברגע שההקלות מבוטלות, התחרות מול הדיירים הוגנת יותר, ויש פחות התנגדויות. "הבעיה הגדולה, כמובן, תהיה בפריפריה", הוא אומר. "על הממשלה לקדם תוכנית מתאר ארצית לנייד שטחים, כך שמי שבונה בפריפריה יכול לנייד זכויות בנייה למרכז הארץ".

עגומה של מיעוט פרויקטים בתחום, שמ"חייבת התערבות ממשלתית", היא מבהירה. לדברי רוני מזרחי, נשיא לשכת הקבלנים ובעלי קבוצת מזרחי ובניו, "התוכנית החידוש מאפשרת לרשויות המקומיות לחלט מהיזמים קומה שלמה בתמ"א 38/1 לטובת מסחר ושתי קומות לטובת תמ"א 38/2. רק זה הופך את התמ"א ללא כדאית כלכלית כלל ליזמים, להוציא אולי מיקומים שבהם הקרקע יקרה במיוחד דוגמת מרכז וצפון תל אביב. גם העובדה שבהחלטה קצבו את זכויות היו"מ ל-25% תמורה בהריסה ובנייה מחדש ו-35% בפנינוי בנינוי תקשה עליהם".

"אם ערינו היו דומות לפרז' לא היה צורך בהתחדשות"

לשיטתו של בני פרי, שותף במשרד V5 אדריכלים ובני ערים ולשעבר אדריכל העיר גבעתיים, עיר לא יכולה להתחדש רק דרך

לדבריו, "העובדה שהרשויות מעדיפות מסלולי פינז'יניו מובנת, שכן הם מקנים לעיריות היטלי השבחה ונותנים מענה תכנוני נרחב לתשתיות. הבעיה היא שמול תפיסה זו יזמים רבים עומדים בפני מציאות כמעט בלתי אפשרית, שכן לוחות הזמנים כמעט יוכפלו - מעד שלוש שנים לתמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) לחמש שנים לפינוי בניו. זה הליך מורכב ויקר יותר שישאיר בשוק שחקנים מעטים".

יזמים מנסים כיום להאיץ פרויקטים בתחום תמ"א 38 לפני שהתוכנית תפוג. גם דיירים מעדיפים לקדם פרויקטים כאלה, כי ההליכים מהירים יותר והחשש הוא שנראה ירידה נוספת בהתחלות הבנייה במסגרת התחדשות עירונית, מחזקת את הדברים איילת רוסק, מנכ"לית ומבעלי חברת מכלול המתמחה במימון מיוזמי התחדשות ובנייה למגורים. "עם זאת, כראייה לטווח ארוך אין ספק שני כוונה יותר בנייה של פרויקטים באמצעות תוכנית כוללת. הממשלה צריכה לפעול להסרת חסמים על מנת שלא נראה צניחה בהתחלות הבנייה". רוסק מתייחסת למצב בפריפריה: "מנתוני הלמ"ס עולה תמונה

לצרכים שנוצרים לנוכח התגברות הצפיפות באוכלוסייה". לדבריו, היום מרוויח גם קרקע במרכזי הערים ובאזורי הביקוש לטובת הפעלת הפרויקטים בבנייה, וגם את הרווח היזמי הרגיל שלו כתוצאה מהקמת הדירות. עם זאת, הוא מודה כי "ההון העצמי שנדרש מהיזם יכול להגיע למאות מיליוני שקלים".

החשש: לוחות הזמנים יוכפלו

גורמים בענף שחוששים, כי המעבר לפינוי בניו יוביל לירידה בהיצע הדירה. "לקראת סוף הרבעון השלישי ישראל עדיין מדרשת במתן מענה למצוקת הדירה הקיימת", אומר יעקב ניצן, מנכ"ל ושותף בחברת רובי קפי"טל. "אל מול ביקוש שנתי ממוצע של 60 אלף יחידות דירה בשנה, אנחנו עדים למספרים נמוכים בהרבה. בשני הרבעונים הראשונים דווח על כ-22 אלף התחלות בנייה ומספר דומה של היתרי בנייה שניתנו. שיווק הקרקע עות ברשות מקרקעי ישראל לבנייה למגורים צנח דרמטית לעומת אשתקד. נראה שהמחסור בדירות רק הולך וגובר, ובתקופה זו בני"טול תמ"א 38 רק מחמיר את המצב".

שיעור התחלות הבנייה בהתחדשות עירונית מסך הבנייה (נתוני למ"ס)

