

"היזמים מכרו לבנקים חלומות"

בהתחלה היזמים מכרו להם חלומות. אם קרנות ייכנסו למימון ואפילו מימון ממשלתי, זה יוכל לקדם. תוצאות קשיי המימון נראות בשטח – עד היום לא חוזקו הרבה מבנים.

"אני מוכן לחזק 10 מבנים בבית שאן, אם יעבירו את הזכויות למרכז"

אפשרות נוספת לדחיפת התחום היא כניסת החברות העירוניות לתהליך.

● אתה, כמו כולם, במרכז. אין סיכוי לתמ"א בפריפריה? "הפריפריה אינה מקשה אחת: בבאר שבע יש סיכוי לתמ"א, בתנאי שהעירייה תאפשר תוספת בנייה משמעותית. אני

את הנושא, פותח אינטרנט, קורא, רואה שלט על בניין ויודע ללכת לשאול את הדיירים מה הם מקבלים במסגרת התמ"א ולשאול את היום. חשוב שתהיה תמורה וזה לכל הדיירים בכל הבניינים. בנוגע לרשויות, פעם הייתי אומר שתל אביב היא העירייה שמעודדת הכי פחות את התמ"א אבל את מקומה תפסה לאחרונה רמת השרון. מחלקת התכנון לא נותנת הקלות ולכן אין בה עסקאות. רמת גן וראשל"צ, לעומתה, מעודדות, ולכן הפרויקטים מתקדמים. כך או כך הפרוצדורה עדיין מסובכת, ההוצאות גבוהות, שעות עבודה של עורכי הדין יקרות יותר מפרויקט אחר וכך הטיפול בדיירים, כמימון ובמשכנתאות."

● האם יש התעניינות בתמ"א מצד הבנקים?
"האמת היא שיש עדיין בעיית מימון לפרויקטים בתמ"א 38. הבנקים לא מתלהבים, כי

רק בסוף, והנזילות נותנת יתרון משמעותי על פני כל האחרים" אומר עופר אנגל (25), הבן של, שמוכיל את פעילות החברה כמנהל פיתוח עסקי. "יש לנו בניינים בהרצליה, הוד השרון,

"הדייר הישראלי חכם, פותח אינטרנט, יודע מה לשאול את היזם"

תל אביב, גבעתיים, רמת השרון, רעננה, כפר סבא, יהוד, חולון ובה ים והמתקדם ביותר הוא ברחוב תלפיות ברמת גן".

● מה עוצר את ההתקדמות בפרויקטים האחרים?

"יש שני גורמים משמעותיים בתמ"א – הדיירים והעירייות. הדייר הישראלי חכם, הוא מכיר

יעקב אנגל היה מהראשונים לסמן את תמ"א 38 כפוטנציאל עסקי, אך בניגוד לחברות שנכנסו לתחום מאפס, אנגל התחיל בנקודה שונה: ב־2009 רכש אנגל את נכסי 'א.דורי' התחרשות עירונית, שכללו התקשרויות עם עשרות בניינים המיועדים לחינוך. נכון להיום החברה כ־40 פרויקטים במרכז, בשלבי היתר והגשה לקראת ההיתר, והיא ממשיכה לחפש בניינים לפרויקטים נוספים. לעומת חברות אחרות

המתקשות להרחיב את עסקיהן, בשל המימון הנדרש – ובתמ"א 38 התמורה מגיעה רק בשלב מאוחר, לאנגל, ולחברתו "אנגלאינווסט" יש הן עצמי שמקורו במכירת חברת לגנא הולדינגס לשעיה בוימלגרין ב־2006 בעבור 400 מיליון שקל. כך יכולה החברה להרשות לעצמה לטפל בעשרות נכסים מבלי לראות עדיין הכנסות. "את הכסף בתמ"א 38 רואים