



הזדמנות או סיכון

פרויקט דוניי בקרית האמנים של חברת אחים דוניי | צילום: eagle-eye

רכישת דירה, או מכירה, בפרויקט המתחדשות עירונית כדוגמת תמ"א 38, טוונן סיכון לרווח נאה, אבל גם לא מעט סיכון.

המומחים מסבירים מה לבדוק ומתי מדובר בהשקעה מושתלתת |نعم גל

ל"זחות בכל העולמות", גם לרכוש בפועל דירה חדשה בכניםין חדש כלוטי, וגם באוצר מרכזי וnochek עם של התשתיות והשירותים, זאת בגין דירה חדשה בתוכם, שעתידות לחלו שיטים ארוכים עד שישתים בו העבודות ועד שייהו בו כל השירותים החינמיים".

עופר אAngel, סמנכ"ל פיתוח עסקי של חברת אנגלאיינוסט התחדשות עירונית, אומר כי היתרון הבולט ביותר של דירות חדשות במרכז העירים, הוא בניגוד לשירותים אינן בניה חדשה. מחורי הדירות היכן שלרוב אין בניה חדשה. מחרוי המהיר בתמ"א 38/1 ו-38/2 ייחו לרוב זולים יותר ממהיר דירות בפרויקטים חדשים באוצר הסמן, זאת אחריו ואחריו הכל, הפרויקט נבנה על גבי תשתיות קיימות, ולכך, קיימת האפשרות שדירות אלו יהיו מועדפות להשקעה".

"היתרון בהשקעה בדירות אלו, בעיקר באידי בייטוי בערים בהן מתאפשרת בניה של דירות קטנות בנות 2-3 חדרים, כמו למשל בתל אביב וברמת גן. בפרויקטים של תמ"א 38/2 (הריטה ובנייה), ניתן למוץוא דירות בנות 3-2.5 מ"ר, שスク המהיר שלן נמוך ביחס לדירות אחרות, ויכול להניב תשואה על הכסף", הוא

מה הייתה בעבר השקעות מושתלות ברכישת דירה חדשה, להשקעות סולידיות ובתווחות אמנים, אולי עם תשואה נמוכה הרבה יותר. לדוגמא, במחצית העשור הקודם, בטרם עליית המחרים, ניתן היה אפיו בטל אובי, למצוא לא מעט דירות שהניבו תשואה מרשים של שבע, היו אפיו תשאות שבגו - 4%-5% ואף יותר. בפריפריה, דוגמת באර תוך כו�ו שרכשו דירה כזו וזכו בסופו של פינוי,

הממוצעת מגיעה לכ- 2.5%. בלבד ויתה כו�ו המצב בעיל שווה, בתל אביב התשואה הגדלת מ- 2.5% ל- 4%-5%. תלי באוזו, היא סביבה מ"א 38? מה המנייע העיקרי והסבירה לתהוותה של הפוקן" את ההשקעה בדירה המתחדשות בעירונית למעטינית ואטרקטיבית הרבה יותר. הפקטור של התשואה החודשית, שכובדו במקומו מונה, איננו בהכרח המנייע המרכזי להשקעה בדירה מתמ"א 38, אלא דווקא הפרימה האפשרית על מחיר הנכס עצמו. חשוב לוזכור שמרבית הפרויקטים של תמ"א ממוקמים ב"פריים לוקישן" במרכז ערים ותיקות וחשקנות דוגמת תל אביב, רמת גן, גבעתיים, רמת השרון, הרצליה, רעננה, הוד השרון, קריית אונו, ראשון לציון וכו', מה שמעניק במרקם ריבס לרכוש את האפשרות

בן-50-40 שנה שלא יעבור תמ"א בעיתיד הנראה לעין". גם פינוי בניו, ממשן קרת, והוא במקרים רבים הוא בבחינת "מפעל הפיס" עברו מי שרכש דירת שכון ישנה ומתרורת. למשל, במרכז קריית אונו או במזרחה ראשון לציון, היו כאלו שרכשו דירה כזו וזכו בסופו של פינוי בניו. האם יש לדירות מסווג זה יתרון על פניו נכסים אחרים?

אסטרטג הנדל"ן בני קרת, אומר כי "בניגוד להשקעות בדירות מן השורה, שם ניתן בנקול לבדוק את התשואה ביחס למחיר, ההשקעה כדירה מתחדשות עירונית, דוגמת פרויקטים דירות או שכנים בעיתויים, שלא לדבר על בעיות רטיבות ושאר מינימלקלות בניגוד השוואת התשואה החלומית, 5%-6%". ככיוול, לתשואה נמוכה הרבה יותר, שלא לדבר על בזבוז הזמן וכאבי הלב. המשקנה: תמיד שהופכות את התשואה החלומית, שוק הנדל"ן".

לדוגמא, הוא מפרט, "כיום מפורסמתו מודיעות בבות של דירות יד שנייה בהן מצוין שהותו פרויקט עתיד לעבור תמ"א 38, שהוא אז יכול להיות נושא נסח". מהו מושך כבר בהליך אישוריהם מתקדם או שאף יכול כבר אישור. במקרה שכזה, קיים "חבל דק" בין השקעה מעניינת ופרקתו של דרכו. מרגע שהחלה מושתלתת ביותר לבני מפח נפש". ד"ר חיים ולובנציאן, מרצה במכללת נתניה והבעלים של חברת אתגר נדל"ן, סבור קצר כי השקעה שהינה בעלייה כושלת. לעומת זאת, לבני השקעה שהינה שאלת מושך. מרגע שהחלה מושתלתת ביותר לבני מפח נפש".

המשך בעמוד 14



פרויקט IQ בדוחובות של קבוצת בובליל | הדריה: וויפרינט



תאא-2 38 קרייניצי ברמת גן | צילום: יח"צ

אין הפתעות ואין מתנות חינם. העדיפו עסקה בטוחה עם גורם מנוסה. והדבר האחרון הוא שיש לשמשו הוא להטהזר בסכבותו".
דוד זחבי, מבעל חברת *urban NOLAN* אומר כי "על המשקיעים לזכור כי לא כל הפROYיקטים להתחדשות עירונית יוצאים אל הפעול במירה. באחוזה גבורה מהפROYיקטים, לא ניתן למשם פרויקט הריסה ובניה עכבר חסר זכויות בניה. היתרון המשמעותי של פרויקטים מסוג תמ"א נובע מכך שהשנוגותם של המבוקשים מושג תמ"א/38 הוא בעובדה שהדבר נחשב למחריר יותר לביצוע, מיתר חחולות להתחדשות עירונית, הן מבחינה בירוקרטית והן מבחינה ביצועית. אם בעבר היהת שנדונה כלפי יוזמות מעין אלו, ליום המצב הוא שונה והדיירים כמעט כולם מבינים את הפוטנציאלי העצום שבתוכניות ההתחדשות הירונית וכמוות התנדבותות להוכניות מסווג תמ"א/38 ו-תמ"א/38/2 היא נמוכה. כמוון שמי שמתכנן להשקייע באזורי שכונות רצוי שייחס ישנה התקשרות עם יוזם, מכיוון שכאר שינה התקשרות עם יוזם מחירו כולל גם את פוטנציאלי ממשי לשדרוגו".

פוטנציאלי השבחה של 40%

לבדרי ניב רום סמנכל' שיווק וייזום קבוצת כנען, פרויקטים של תמ"א קורצים מאוד למשקיעים בגל הפוטנציאלי הטמון לעליית מחירי הדיירות תוך זמן קצר מרגע סיום הפROYיקט. "פרויקטים של תמ"א ייכולים להשיב את ערך הדירה ב-30-40% מהמהירות הריאליים של נכסים אלו. אם משקיע בודק את

הדירות והשבחה הדירה תהיה עקייפה, דרך חיזוק הבניין ושיפוצו. לעומת זאת, בעסקאות פינוי בנייני, המוצר הסופי יהיה דירה חדשה לחלווטן הנובנית מן המסרד לטפחות".
לדבריו, רוחה ההונן (ההשבחה) של הדירה הנרכשת בעסקה של פינוי בניינו עולה על רוחה ההונן בעסקת תמ"א 38 ברוב מכריע של המקרים. יחד עם זאת, יש לחתך בחשבון כי פרק הזמן לימיוש ההשבחה בפרויקט תמ"א 38 קצר יותר מפרק הזמן הדרוש למיושן עסקת פינוי בניינו. עניין חשוב נוספת הוא אומה, "היא מערכת היחסים בין הדיירים לבניין עצם. במקרים אחרים, אל תכניות ראש בראש ערים. מיללים שהוא כהן, יש לבדוק את זהות הגורמים המייצגים את הדיירים ואת היוזם המוצע. ההתחדשות עירונית הינה זורת פעולה למקרה. מדובר במספר סיבות וארוכות הדורותות ניסין רב של העוסקים בהן, יש לבדוק מי מייצג את הדיירים בבניין בו מוצעת להם דירה הנמצאת בתהליך ואית ניסינו המוצע של עוזה" לדגבי עסקאות מהסוג הרלבנטי לבניין".

חשיבות לייזוג מותאים

העובדה, כי עוז'ד פלוני מומחה לתחומי מסויים, הוא מושיף, "אני הופכת אותו למומחה להתחדשות עירונית. לייזוג מותאים מושפע שלם, מסביר שיש הכללים בסיסיים שעל המשקיע למלא: "ראשית, יש לחפש דירה בתחום הפוטנציאלי הטמון בדירות הנמצאות בתחום הלב אל להתחדשות עירונית ולהסביר את תשומת הלב את פרק הזמן לימיוש העסקה ויגדל את סיכויי ההשבחה של הדירה שרכשתם במתיב כספכם. עוכו בדיקה דומה לגבי זותה יוזם או הקבלן המציג ביחסים משפטיים עם הדיירים. יתכן והדירה שרכשתם תורח, אולי בסביבות פינוי פנוי. יש לזכה, כי בעסקת תמ"א 38 יתאפשר למכור להיכנס לעסקאות בהן פועל יוזם אלא ניסין ולא יכולת כללית ממשותית".

המרכז להתחדשות עירונית מקבוצת אפיקים מוסף ומפרט: "למשל בפרויקט תמ"א שלונו בקריניצי ברמת גן, דירת 2.5 חדרים בשטח של כ-60 מ"ר, מוצעת למכירה ב-1.5 מיליון שקלים. דירה כזו ניתן להשכיר במשכiri של 3,800 שקלים לחודש, מה שניבב תשואה של כ-3%".

ניהול סיכון

יגאל צדרנ, הבעלים של "נתיבי הקמה", הולך על דבריו קודמי. לדבריו, בגיןו למתחמים חדשים, "קיים בעיה אינגרנטית בפרויקטים של התחדשות עירונית, הופכת את ההשקעה בהם לבלתי סיכון לא מבוטל. מושיב שערכנן, גם הפרויקטם של תמא 38 שככלו ויצאים אליו, כמו גם אלה שנין יוצאים בדרך מסתיימים באיחור רב ובהזאה גבולה מהמצוין, הינו אחוץ גבוה ביזותה זה אומו, שמי שלוקח על עצמו לרוכש דירה חדשה באותו בניין מתחדש, נניה במרכזה רמת גן, שיקח בחשבון שקנה דירה והוא גור בה או משכיר אותה בתשואה סבירה של 3.5% ותו לא. הסיכוי שאנו אדים שרכשת את הדירה יעשה את "עסקת הייר" נוגע ביותה הסיבה המרכזית לסיכון, לכארה, זה, הינה מה שאני מכנה "האובי השקט", הлик רישי הפרויקטים שהינו מרכיב מאוד מילא, ובתחדשות עירונית הופך למרכיב עוד יותר בשלطبع הפרויקטים, הבירוקרטיה המאפיינת אותם, ותפקיד סייפי שלפיו השבוני יכול לא פחות מ-72 תחנות. לכן עצטי. סוף מעשה במחשבה תחילתה. אפשר לבדוק, אפשר לנקוט. אבל לעורך ניהול סיכון".

המשך מס' 12

מוסיף ומפרט: "למשל בפרויקט תמ"א שלונו בקריניצי ברמת גן, דירת 2.5 חדרים בשטח של כ-60 מ"ר, מוצעת למכירה ב-1.5 מיליון שקלים. דירה כזו ניתן להשכיר במשכiri של 3,800 שקלים לחודש, מה שניבב תשואה של כ-3%".



הדמיית פרויקט הדור יוסף של חברת מטרופוליס

ההמשך בעמוד 14

(יחד עם חילופי הדורות), לפחות דירות בפרויקט תמ"א אטרקטיביות גבוהה מדירות בפרויקט רגיל, ככל שעובר הזמן הלקוחות שלנו מבנים שהם עשו עסקה משתלמת הרבה יותר מהחיצע החדש באזרע והם נוהנים היום מדירה בתכנון מוקף ומופרט שבפרויקט רגיל היו משלימים עליו הרבה יותר".

לדברי נסים אחיעזרא מנכ"ל חברת אחים דונין, המקיים את פרויקט "دونין" בקרית האמנים" בראשל"צ" רכישת דירה בפרויקט התחרשות עירונית בתחילת השיווק מהוות הזדמנות ליהנות ממחרים אטרקטיביים במיהה, שמדובר זהה ונוכחים ממחירות דירה חדשה ורגילה בעיר, מה שمبטיח ישותם שלהם שכן עם התקדמות הפרויקט המהירים עולם. זוגות צעירים שרכשו דירה בבניין הראשוני בפרויקט שלנו מספרים כי בזכות המהירים

יגנגיש מנהל חטיבת אלדר סוהו, פרויקטים של Tam"א 38/38, כוללים הרבה יותר דירות קטנות ברוב המקרים ובנוסף הן מתוחמות במחיר נמוך יותר מפרויקט רגיל. "לכן, סך הכל הנכסה של המשקיעים נמוך יותר. לעומת זאת, פוטנציאלי ההשבחה של הנכס גבוה מכיוון שבמסגרת דבר הרווח מקובל דירה חדשה בבניין עם

תשתיות חדשות במקומות מוקשיים".
"יתרנו נושא של כל סוג התמ"א הוא שמדובר בפרויקטים הממוקמים במרכז הערים, מיוקמים בהם קל מאוד להשכיר את הנכס ונוסף על כך ניתן לגבות פרמייה נוספת מכיוון שהוא שבסדר בדירה חדשה באזורי בו בדרך כלל מרבית הדירות ישנות מאוד", הוא אומר.

חמי שאל מסביר כי "מחירים הדירות הנוכחות נוצרו כתוצאה מההתפיסה ששורה בפרויקט משודרג ואיכותי, ברמות גימור גבוהות ביחס וביעיר ביצירתיות", הוא אומר. דן

עמוק יום, בעל מוניטין ניסיוני רב בפרויקט מעין אלה, מצוי בהתקנות מול דירות ורשות מקומיות ומתחייב לתאריך מסירת הדירה, הסיכויים שהפרויקט ית��ע נמוכים ממשמעותית".

לדברי חממי שאל, מנכ"ל קרסו בעיר וקרים מכנים 38, לפרויקט Tam"א יש יתרונות רבים שיש סיכוי גדול שיימכוו את הנכס בעלי להבआ בחשבון את ערך עליית המחיר של הנכס לאחר התמ"א".

היחסון בהשכלה בשלב שכזה, הוא מסיג, Tam"א 38 ביחיד לפחות מכך, שההיליכים הבירוקרטיים ימשכו שנים ובינתיים הנכס להשכיע הרבה יותר יותר בתכנון, במוגן המלאי, במפרט משודרג ואיכותי, ברמות גימור גבוהות לא יניב את התשואה הרצויה. יחד עם זאת כدرם כל, כאשר מאחורי פרויקט של Tam"א



ניר רום | צילום: הייל לוצקי



יריב בר-דודין



דן גיננס | צילום: יח"צ



בני קרט | צילום: יח"צ

להשקשה משתלמת ומגיבה. "היום עם התפתחות נושא התקמ"א, פוטנציאלי ההשבה הינו רחב ביותר ועולה על כל השקשה מסווגת בעבר פרויקטים של תקמ"א מוסיפים לדירה שטחים נוספים, זאת כאשר מדובר בתחום חיזוק המבנים (תקמ"א 38/1) ובתחום הריסה והבנייה מחדש מחדך (תקמ"א 38/2), מקבלים דירה חדשה מההnilן, שווייה לעיטים, כפול. מהשיוי בו נרכשה במתכונת הקודמת. משקיע שמעוניין לרכוש דירה כדי שיתמוך בבניינים נוכנים, עם מיעוט דירות, כי לחוב בניינים אלו ניתן ליחס הרמה נוח לדירות ולאלכת השכנוע קרצה יותר. ככל שהדירה ולה יותר יהשית לדירות דומות בבניין, כך פוטנציאלי ההשבה השערויה שלן גובה יותר וכן נזק אונסקו, לא התייחס מליין לאותו משקיע לרכוש דירה ישנה לאחר שאזור זה כלל לא ניתן לביצוע פרויקטים מסווג התאחדות עירונית. מעבר לכך אם הדירה הנמצאת מערבית לרחוב אבן גבירול, חשוב שאותו משקיע יידע כי סביר להניח שהדירה רק תחזוק ותורחב שכן באזורי זה הריסה ובינוי מוספים שטח דומה, וכן דירה מקבלת מעליית וחניה ובפרויקטם של בנייה חדש אף מעלים את הדירות לחובות כפחות קומה אחת ורק ערך עולה בשיעור הכל גובה. הכוונה עיקר לדירות מolute, דירות קרקע, דירות גבוחות בניינים ללא מעליות, דירות לאן גינה ודירות לא משופצות ואף הרשות".

בנוסף, קבוע בכח, "חשיבות המשקיע היא בקשר הכלכלי הבנייה הירושי ומה הסטטוס בקשר הכלכלי הבנייה הירושי והוא דרכו של מילון, האם והגשו לו עדות התקנון, האם דנו שלhn, הוא יש לו דודים הימצאות הירושה בקשר העיריה ואולי אפילו להיעזר באדריכל".

השבחה מגולמת במחיר

לולוטן חשוב לציין כי כמו בכל השקשה גם בהשקשה כזו יש סיכון. "אחד הסיכון הוא שנרכוש ייראה שונה שהפוטנציאלי של התקמ"א כבר מוגלים במחיר שהוא שכלל אין שום כיון או יכולת לבצע פרויקט התאחדות עירונית בניין. במקרה זה אותו משקיע גם שילם מחיר גבוה על הדירה הישנה וגם בסוף הוא נתקע איתה. עם זאת חשוב לציין כי לצד הסיכון, השקעה בפרויקט התקנון עירונית יכולה להיות מזכה שבו יפה מאוד יכול אפילו להגיעה לכמיליון שקל", והוא מסכם.

ליאור בכיר מנכ"ל ובאים קבוצה בכיר ממכים כי

בו התקنية הוגשה לאישור הוועדה המקומית. "בשלב הזה", מסביר בלום "התקنية מקבלת את הסיכון והשווי הכספי, וכן חשוב מכך פועל. בלום ממליץ לווכשים דירה שטרם החלה הבנייה במסגרת תקמ"א 38 לבחון היטב את הסטטוס של התקنية לפני שימושים פרמייה גבוהה מדי. תכניות תקמ"א 38 נתונות לשינויים כל הזמן, ולא חסרות דוגמאות לכך. הוועדות משנהות את התקניות, משנהות את אופן חישוב הזיכוי וכו'. בהתאם לכך עשויות להשנות גם התמורות".

הבדלי פרמייה

לדבריו יש הבדל בפרמייה בין תקמ"א 1/38/2 לתקמ"א 38/2. "הפרמייה בתכנית הריסה ובינוי החדש גבואה יותר מאשר באפין ממשמעות. בתקמ"א 38/2 הבניין הוא חדש לנמרץ ברוב המקרים יש חניון תת קרקע, מחסנים והדיורות מותכוונות מלמד אותן שדיורות בפרויקט תקמ"א ממשיבותן את עצמן בעיקור בשל מיקומם במרכז הערים". גם עדי הבתים מודעים ליתרונות של פרויקטי התקנון כה, אודי בלום, מנכ"ל מטרופוליס, המתמחה ביוםות אובייניות בישראל ובתיות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, אומר כי "בשנים האחרונות אנחנו עושים לגיל ניכר בבדיקות היכנות לביצוע פרויקטים תקמ"א 38 על ידי בעלי דירות ועדי בתים. מרגע קיבלת אישור העקרוני כי יש אפשרות לבצע תקמ"א בבניין רואים כי בחלק מהפרויקטים נוצר ניתוק בין מחיר הדירה לשווי האמיטי של אותה עת".

לדבריו, "בעלי הדירות מתחילה לדריש פוקס, הבעלים של חברת צ.פ. המתמחה בין היתר בתהמודות עירונית ושימור ומוסיף כי "הוכמה היא לדעת זהות את הנכס רגע לפני ההחתמות. ברגע שיש היכנות כלכלית הדירות והותיקים מוסיפים פרמייה לעתים גבואה מיד לדירה. במקרה זה, כדאי לבחות לתחילת השיווק, התאפשר להזמין דירה חדשה במקום דירה גדולה יותר".

השורה התוחתונה - מיקום

"הכל מתחילה ונגמר במיקום" אומר צבי פוקס, הבעלים של חברת צ.פ. המתמחה בין היתר בתהמודות עירונית ושימור ומוסיף כי "הוכמה היא לדעת זהות את הנכס רגע לפני ההחתמות. ברגע שיש היכנות כלכלית הדירות והותיקים מוסיפים פרמייה לעתים גבואה מיד לדירה. במקרה זה, כדאי לבחות לתחילת השיווק, התאפשר להזמין דירה חדשה במקום דירה גדולה יותר".

הכל מתחילה ונגמר במיקום" אומר צבי פוקס, הבעלים של חברת צ.פ. המתמחה בין היתר בתהמודות עירונית ושימור ומוסיף כי "הוכמה היא לדעת זהות את הנכס רגע לפני ההחתמות. ברגע שיש היכנות כלכלית הדירות והותיקים מוסיפים פרמייה לעתים גבואה מיד לדירה. במקרה זה, כדאי לבחות לationToken ההתחדשות עירונית, אומרים מילמד אותן שדיורות בפרויקט תקמ"א ממשיבותן את עצמן בעיקור בשל מיקומם במרכז הערים". גם עדי הבתים מודעים ליתרונות של פרויקטי התקנון כה, אודי בלום, מנכ"ל מטרופוליס, המתמחה ביוםות אובייניות בישראל ובתיות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, אומר כי "בשנים האחרונות אנחנו עושים לגיל ניכר בבדיקות היכנות לביצוע פרויקטים תקמ"א 38 על ידי בעלי דירות ועדי בתים. מרגע קיבלת אישור העקרוני כי יש אפשרות לבצע תקמ"א בבניין רואים כי בחלק מהפרויקטים נוצר ניתוק בין מחיר הדירה לשווי האמיטי של אותה עת".

לדבריו, "בעלי הדירות מתחילה לדריש פוקס, הבעלים של חברות מתחילה לדריש פרמייה בעית מכירת הדירה עוד טרם ביצועה. חיפוש יום לביצוע התקמ"א ועד להגשת התקنية לאישור הוועדה המקומית יש עליה של-20%-10% אחוזים במחיר הדירה. מרגע אישור התקמ"א ועד סיום הביצוע, בעלי הדירה מוסיפים לרוב פרמייה של 30%-50% למחיר הדירה ולעתים אפילו ל-50%".

מנכ"ל מטרופוליס מספר על תופעה נוספת בפרויקט התקנון עירונית, כאשר בעלי דירות מעדיפים לעשות 'אקווט' כבר בשלב