



מחדד **מדלן גלובס**
תמ"א 38 חוביל ב:
כלל ארצי • רמת גן



אנגלאינווסט
התחדשות עירונית



עופר אנגל
סמנכ"ל הפיתוח העסקי



מרט יודלביץ
מנכ"ל

"היסטוריה משפחתית היא נכס"

חילוף הדורות במשפחת אנגל מתיישר עם האבולוציה החדשה של עולם הנדל"ן. כשם שתחום ההתחדשות העירונית נחשב לדור החדש של עולם הנדל"ן המסורתי, כך גם במשפחת אנגל, הבן עופר אנגל, סמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברת אנגלאינווסט התחדשות עירונית, מתמקד בתחום התמ"א 38 ופרויקטים של פינוי-בינוי, בעוד שאביו, היזם יעקב אנגל, התנהל בעיקר בתחומי היזמות המסורתיים, אם בישראל ואם מחוץ לגבולותיה. כיום האב, בעלי החברה, משמש כיו"ר הקבוצה, אך בפועל מפנה את רוב הבמה לבנו ולמנכ"ל החברה מרט יודלביץ. לצד המוניטין הן מפעילותה הקיימת והן מההיסטוריה המשפחתית אשר מקנה, כך לדעתו של אנגל הבן, חלק מיתרונותיה של אנגלאינווסט התחדשות עירונית, הגב הכלכלי הרחב והניסיון המוכח בביצוע וסיום פרויקטים מסוג זה הן כלפי הדייר והן כלפי הבנקים. "נכון, הבנק מביט תחילה על הפרויקט ובוחן את כדאיותו, אך במקביל מתייחס אל מי שעומד מאחוריו, במיוחד בתחום כמו התמ"א 38 ופרויקטים של פינוי בינוי, אשר חסרה בהם הוודאות בנושאי לוחות הזמנים והרגולציה, כך שעל הבנק להאמין כי היזם יישאר בתמונה גם כאשר משהו יחרוג מהתכנון הראשוני", מוסיף אנגל.

מה באשר לדיירים?
יש עדיין את הדיירים שמסתנוורים מהכמות ופחות מהאיכות וראשית מבררים מי נותן להם יותר תמורות ואף מוכנים לבחור ביזם קיקיוני, במידה ונתן להם מטר נוסף. יחד עם זאת, חלקם של אילו הולך ופוחת, וככל שהשוק הולך ומשתכלל, כך גוברת ההבנה כי הגב הכלכלי של היזם חשוב יותר מהתמורות המוצעות. בסופו של דבר, נזילות כספית היא שם המשחק, ויזם ממונף פועל לעיתים מנקודות קיצון ולחץ שמעיבות על טיב הפרויקט ואינן מתיישרות עם טובת הדיירים לכן חברתנו היא אחת החברות המובילות ועם גב כלכלי איתן המאפשר בניית עשרות פרויקטים במקביל. חברת אנגלאינווסט התחדשות עירונית הוקמה בשנת 2009, עת רכשה את פעילות ההתחדשות

העירונית של קבוצת א.דורי. כיום, 7 שנים אחרי, לחברה 5 פרויקטים של תמ"א 38 אחרי אכלוס, 7 פרויקטים נוספים בשלבי ביצוע וכ-30 פרויקטים נוספים בהליכי רישוי מתקדמים. עיקר פועלה של החברה מתנקז אל עבר הערים הפרויקטים נמצאים בגוש דן המורחב: רמת השרון, הוד השרון, רמת גן, גבעתיים, תל אביב, הרצליה, רעננה, בת ים וחולון ועוד.

"בחנו אפשרויות שונות בתחום ההתחדשות העירונית והגענו למסקנה שתחום התמ"א 38 מהווה פתרון של ממש בכל האספקטים", מספר אנגל ומסביר מדוע מתווה העסקה כה אטרקטיבי. "מדובר בעסקאות קומבינציה באזורי ביקוש, כך שאינן מצריכות להקריב הון עצמי רב, בניגוד לעסקאות המזומן הנהוגות בתחום הנדל"ן המסורתי, כך שיש מלכתחילה פחות חשיפה לקרקע", מסביר אנגל.

עופר אנגל: "כשנכנסנו לא הבנו עד הסוף את מורכבות התהליך ואת הבעייתיות מול הרשויות המקומיות ומורכבות היחסים אל מול הדיירים, ולמרות זאת, כיום אנו נהנים מהפוטנציאל האדיר של תחום ההתחדשות עירונית גם בתמ"א 38 ופרויקטים של פינוי בינוי"

למרות אטרקטיביות מבנה העסקה, בשנים הראשונות, התמ"א 38 לא התרוממה.
"נכון, זה נבע ממספר גורמים. ראשית החוקים והתקנות לא היו ברורים וגורמים לא מקצועיים, הידועים כמעאכרים, ניסו לנצל זאת ויצרו שם בעייתי בתחום. שנית, מאחר והתמ"א 38 בתחילתה התבססה על תחום החיזוק, הענף סומן כנישה בלבד ולא כלב העשייה. הדבר השתנה כאשר יצא תיקון 2 לחוק התמ"א 38 ועימו תחום ההריסה והבניה, אשר במקביל לחברתנו נכנסו אליו עוד מסי' בודד חברות הבנייה ויזמיות הנדל"ן הבכירות במשק. במקביל עלה האינטרס של הרשויות המקומיות לדחוף את התהליך, מתוך הבנה כי בעבודה נכונה ומשותפת אף הן תרווחנה הן מבחינה אורבנית והן מבחינה תקציבית.

מתי לדעתך ייעלמו הגורמים הלא מקצועיים מהתחום?

לעיתים קיים בלבול בשוק בין המעאכרים, שהם למעשה קבלני קולות, לבין מתווכים לגיטימיים המייצגים חברות יזמיות ופועלים עימן לגיבוש דיירי הבניין, ולדעתי מהווים גורם חשוב בתחום. יחד עם זאת, אין ספק, כי בפועל, על מנת להפוך ליום תמ"א 38 אתה צריך רק להכין לעצמך כרטיס ביקור, כך ששף הכניסה הנמוך קורא גם לגורמים לא מקצועיים להצטרף לענף. אנו לא מתייחסים אליהם כאל תחרות, אלא דווקא "יזמים אלו" מבהירים את ההבדל בינם ולבנייני היזמים הגדולים והחברות המובילות בתחום התחדשות עירונית.

האם לדעתך חברות הביצוע הגדולות צפויות להשתלט על שוק התמ"א 38?

"חברות הביצוע הגדולות לדעתי הן לא ישתלטו על השוק. כפי שיש להן יתרון לגודל כך יש להן בעיה של חסרון לקוטן, שכן מבחינתן הן צריכות להשקיע כמעט את אותן התשומות לפרויקט של 200 יח"ד ולפרויקט של כ-20 בתחום התמ"א 38. לדעתי תחום הפינוי בינוי הוא תחום ההתחדשות העירונית המתאים לאופי שלהן, שכן בו יוכלו לנצל את גודלן.

"אם כל הכבוד לרשויות, הן עדיין הגורם המרכזי לעיכוב הפרויקטים. הרגולציה והבירוקרטיה הקשה מכבידה על הרשויות. כך למשל כיום בפועל כל התנגדות, גם הזוטרט ביותר, עשויה להגיע לדיון בוועדות הערר, דבר היוצר צוואר בקבוק של למעלה מחצי שנה. אין פתרונות פלא אך ברור שחובה להכשיר עוד כוח אדם להתמודד עם העומס, ואולי לקדם הקמת וועדות ערר ו/או רישוי יעודיות לתחום ההתחדשות העירונית. על אף הקשיים, אנגל אופטימי, "כאשר נכנסנו לא הבנו עד הסוף את מורכבות התהליך ואת הבעייתיות מול הרשויות המקומיות ומורכבות היחסים אל מול הדיירים, ולמרות זאת, כיום אנו נהנים מהפוטנציאל האדיר של התחום התחדשות עירונית גם בתמ"א 38 ופרויקטים של פינוי בינוי. בסופו של תהליך, כל הצדדים יתיישרו אל עבר המטרה הסופית של קידום ההתחדשות העירונית כפתרון של ממש לבעיות המבניות של השוק בתחום המגורים", מסכם אנגל.

אורי שוסטר

דרך מנחם בגין תל אביב
טל': 03-6077557
www.englinvest.co.il
ZEHAVIT@ENGINVEST.COM