



חוברת הדירוג המלאה, עם הכתבות המלאות וטבלאות לפי ערים, תחולק מחר (ב') לקוראים

דירוג יזמי תמ"א 38

בנייה בלב הערים, במסגרת תמ"א 38 ופינוי בינוי, צוברת סוף סוף תאוצה וצפויה להוסיף עשרות אלפי דירות בשנים הקרובות; "גלובס" ומדלן עושים לראשונה סדר בענף ומדרגים את היזמים המובילים בתחום / דרור מרמור ואורי חודי

הדירות החדשות שנמכרו בפרויקטי תמ"א 38 על פחות מאחוז מכלל הדירות החדשות שנמכרו על ידי קבלנים, בשנת 2015 המצב שונה לחלוטין: שיעור הדירות החדשות שנמכרו בפרויקטים של תמ"א 38 נסק והגיע לכ-8.9%. בפילוח בין מסלולי התמ"א השונים, היקף הדירות החדשות שנמכרו במסגרת תמ"א 38 במסלול חיווק ותוספת קומות על בניין קיים קפץ מפחות מאחוז ב-2010 לכ-4% תוך חמש שנים. במסלול הריסה ובנייה מחדש מדובר בשיעור עלייה גבוה יותר - 4.9% מכלל מכירת הדירות החדשות ב-2015. שנת

שנעשתה על ידי אתר מדלן מעידה כי היקף מימוש התמ"א זינק, כמו שמסביר רוה איתן, סמנכ"ל המחקר באתר מדלן: "תוכנית תמ"א 38 אושרה כבר בשנת 2005, אולם בפועל התוכנית החלה לצבור תאוצה בעיקר בחמש השנים האחרונות, בעיקר בעקבות שני תיקונים משמעותיים שהרחיבו את זכויות הבנייה של היזם, והעלו את בעיקר באזורי הביקוש. התוצאה היא שתוך חמש שנים, מ-2010 עד ל-2015, היקף הדירות שנמכרו בפרויקטי תמ"א 38 הוכפל פי 27".

אם בשנת 2010 עמד שיעור

ונרמה שכל ישראלי שני מתעסק בטרנד החם. את השינוי בהתייחסות היזמים והקבלנים לתמ"א 38 יש לזקוף גם להפנמה של התוכנית על ידי הענף, גם לניסיון שהלך ונצבר אצל מי שהעז והחל לבצע פרויקטים עוד בשלבים מוקדמים של התוכנית, ובעיקר לתיקונים השונים שנכנסו לחוק - הוסיפו בעיקר זכויות בנייה וודאות, שהפכו את תוכנית החיווק לכראית בהרבה.

פי 27 בחמש שנים

כמה התפתחה תמ"א 38 בשנים האחרונות? סקירת פעילות היזמים והקבלנים בענף



כדי לשכנע אותם לחזק את הבניין מפני רעידות אדמה. ואם בשנים הראשונות היה מדובר בתוכנית שמעטים הכירו, בגלל יישום אפסי ומורכבות משפטית, ביצועית וכלכלית, בחמש השנים האחרונות מדובר בהיפוך יוצרות

לראשונה בישראל, לאחר שתחום ההתחדשות העירונית - תמ"א 38 ופינוי בינוי - צבר בשנים האחרונות תנופה הולכת וגוברת, כולל לא מעט אוויר חם והבטחות סרק מסוכנות של יזמים דרזע, מוציאים "גלובס" ומדלן דירוג של יזמי תמ"א 38 ופינוי בינוי. הדירוג המלא, בחלוקה לפי ערים ועוד, יגיע מחר (ב') לבתים, ולראשונה יוכלו בעלי דירות ואחרים לדעת מה הרקורד האמיתי של היום המציע להם את שירותיו. רק לאחרונה חגגה תמ"א 38 עשור מאז הפכה לחוק, כתמריץ שהעניקה המדינה לבעלי דירות,

דירוג יזמי פינני בינוי

תוצאות	יזם	סה"כ מתחמים בשלבים מתקדמים*	סה"כ דירות לפני	סה"כ דירות אחרי
1	מצלאי	6	1,068	2,987
2	ענב פינני בינוי והתחדשות עירונית	12	1,956	7,821
3	אאורה ישראל	5	716	2,739
4	אשרד	7	927	2,984
5	אזורים	4	905	3,304
6	נוה (קבוצת נכסים ובנין)	3	704	2,286
7	י.ח. דמרי	3	424	1,722
8	תדהר	3	463	2,122
9	ים סוף נדל"ן	3	215	891
10	קבוצת אלמוג	4	270	1,310
11	החברה להתחדשות עירונית	5	399	1,458
12	משהב	3	282	1,092

*מתחמים שעונים על שני תנאי הסף: נמצאים בוועדה המחוזית או שהגיעו לדין להפקדה להתנגדויות בוועדה המקומית, כאשר מדובר בסמכות מקומית בלבד; לפחות 50% חתימות במתחם

שיעור הדירות החדשות שנמכרו אשתקד בפרויקטים של תמ"א 38 מכלל הדירות החדשות נסק והגיע לכ-8.9%. בעיר רמת גן שיעור הדירות שנמכרו במסגרת תמ"א 38 הגיע ל-69% מכלל הדירות החדשות שנמכרו בעיר



דירוג יזמי תמ"א 38

מיקום	יזם	פרויקטים שאוכלסו	שקיבלו היתר	פרויקטים בתכנון מתקדם	סך פרויקטים
1	ישפה התחדשות עירונית	5	11	24	40
2	אשרד בוטיק	7	10	22	39
3	יזמה אלונים תכנון ניהול ביצוע	7	5	35	47
4	טל בר בנייה ופיקוח	7	7	15	29
5	אנגלאינוסט התחדשות עירונית	5	8	12	25
6	URBAN נדל"ן	3	11	19	33
7	קרן בית וגן	4	9	13	26
8	אקו סיטי אס.אל יזמות ובנייה	1	9	24	34
9	רינובו	7	4	6	17
10	קרסו מבנים 38	6	2	8	16
11	קבוצת טלניר יזמות וניהול פרויקטים	9	4	3	16
12	התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן	10	3	11	24

מתודולוגיית הדירוג

דירוג היזמים מבוסס על נתונים ומסמכים רשמיים שנסרקו וחולצו בחודשים האחרונים מעשרות מקורות, והוא אינו נשען על הצהרת הברות. המדרג נגזר מנתוני האמת באמצעות אלגוריתם סטטיסטי שפיתחה מדלן, כך שימקסם הבחנה בין החברות לפי היקף העשייה שלהן. מדרג תמ"א 38: המדרג מדרג חברות פעילות בענף לפי מספר הפרויקטים שהן מקדמות, מספר הדירות בבניינים, במקור (משקל רב יותר) ואלה שנוספו, והשלב שבו נמצא כל פרויקט. למדרג נחשבים רק פרויקטים בשלב בקשה להיתר, או מתקדם מזה. תנאי סף לכניסה למדרג הוא שלחברה יש לפחות שלושה פרויקטים, שלכל הפחות הוגשה לגביהם בקשה להיתר, ושאהד מהם הגיע לשלב קבלת היתר או אכלוס. ככל שיש יותר דירות הניקוד עולה. אם לחברה יש כבר פרויקט שאוכלס, כל הפרויקטים שלה (שעברו את שלב בקשת היתר) יקבלו תוספת ניקוד. מדרג פינני בינוי: המדרג מדרג את היזמות לפי מיזמי הפינני בינוי שהן מקדמות לפי שני היבטים: קנייני ותכנוני. למדרג נכנסו חברות שיש להן לפחות שלושה פרויקטים שעונים לתנאי סף: תנאי לכניסה של פרויקט למדרג בהיבט הקנייני הוא לפחות 50% חתימות של בעלי הדירות. תנאי הכניסה בהיבט התכנוני הוא קליטת התוכנית בוועדה המחוזית, ואם התוכנית בסמכות מקומית - רף הכניסה הוא הפקדה להתנגדויות. הפרויקטים שעברו את רף הכניסה העניקו ליזמות ניקוד לפי שיעור החתימות (הניקוד קופץ כשיש 80% ויותר), ועולה ככל שהפרויקט מתקדם בשלבי רישוי וביצוע. הניקוד הגבוה ביותר ניתן לדירות שאוכלסו. הניקוד נקבע לפי משקל הדירות הישנות. ●

כי 65% מכלל הבקשות להיתר הוגשו על ידי חברות שזה הפרויקט היחיד שלהן או שיש להן עוד פרויקט אחד בשלב דומה או מתקדם יותר. 23% מהחברות בעלי 3 עד 7 פרויקטים, ורק 12% מהחברות מחזיקות בלמעלה משמונה פרויקטים לאחר שלב בקשת ההיתר. בפרויקטים במסגרת מסלול הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2), התמונה שונה מעט. חלקן של החברות שנמצאות בשלב הגשת היתר בנייה של פרויקט אחד או שניים עומד על 71%, חלקן של החברות שהגישו בקשה להיתר בנוגע לשלושה עד שבעה פרויקטים עומד על שיעור של 20%, ו-9% בלבד מהחברות שפועלות בתחום הגישו בקשה להיתר לשמונה פרויקטים או יותר. ●

ופינני בינוי

שנאספו, לא פחות מאלף חברות שונות הפועלות במסגרת תמ"א 38 בפריסה ארצית (כאשר מדד לפעילות נבחן על ידי בקשה להיתר בנייה - רף שמשאיר בחוץ לא מעט חברות שרק החלו להתחייב דיירים ולגבש פרויקטים). הנתונים מצביעים על תופעה של "זנב ארוך", כלומר ריבוי שחקנים קטנים ומיעוט שחקנים גדולים. על פי הנתונים, מתוך כל אותם 1,000 יזמי תמ"א 38, כ-70% הם בעלי ניסיון מועט, אם בכלל, וקידמו לא יותר משני פרויקטים בתמ"א 38. בקצה השני, 10% בלבד מהחברות מחזיקות ביותר משליש מסך הפרויקטים של תמ"א 38. אם בוחנים פרויקטים במסגרת תמ"א 38 על פי מסלול תוספת בנייה (תמ"א 38/1), מתברר

החדשות שנמכרו במסגרת תמ"א 38 הגיע בשנת 2015 ל-69% ובעיר גבעתיים עמד שיעור הדירות החדשות של תמ"א 38 מסך הדירות שנמכרו על 57%. ערים אחרות נמצאות הרחק מאחור. באשרד מדובר בשיעור 23% של דירות חדשות בתמ"א 38 מכלל הדירות החדשות שנמכרו בעיר ב-2015 ושיעור דומה נרשם באותה השנה גם בעיר חיפה. בראשון לציון מדובר ב-19% מכלל הדירות החדשות שנמכרו, בתל אביב יפו בכ-13% ובירושלים רק ב-1% בלבד.

אלך יזמי תמ"א

כמה חברות פועלות בתחום הלווה של תמ"א 38 - כאלו שבאמת מקדמות פרויקטים, ומגישות בקשה להיתר בנייה לפי התמ"א? על פי הנתונים

המפנה בכל הקשור לתמ"א 38 במסלול תוספת בנייה על מבנה קיים היתה ב-2012, אז לראשונה עלה שיעור הדירות שנמכרו במסלול זה מעל לאחוז לרמה של 1.7%, ובשנה לאחר מכן מדובר כבר על 3.6%. לגבי מסלול בנייה והריסה מחדש, שנוכיר שהוא פרי תיקון מאוחר יותר של התמ"א, שנת המפנה במכירת הדירות היתה ב-2013, אז עמד שיעור הדירות החדשות שנמכרו במסלול זה על 1.6% ובשנה לאחר מכן, 2014, זינק שיעור זה כבר לרמה של 3.2%.

בפילוח בין הערים השונות, ניתן כמובן לזהות הברלים משמעותיים. על פי נתוני מדלן, בשתי ערים נוצר מצב שבו נמכרות יותר דירות תמ"א 38 מדירות חדשות בפרויקט יזמי רגיל. ברמת גן שיעור הדירות