

חדשות הנדל"ן

זינוק במספר חברות הנדל"ן העוסקות בהתחדשות העירונית

מדירוג של חברת הייעוץ העסקי CofaceBdi לשנת 2017 עולה כי בישראל יש למעלה מ-1,100 חברות הפעילות בתחום תמ"א 38 ופינוי בינוי - זינוק של 20% בתוך שנתיים

🔔 **תגיות:** התחדשות עירונית, פינוי בינוי, תמ"א 38



הילה ציאון

יום שני, 11 בספטמבר 2017, 11:00



4 שתף



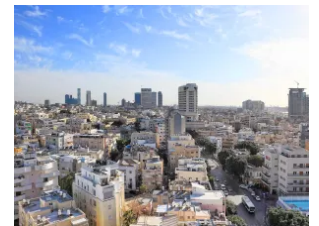


פרויקט פינני בינוי (צילום: יח"צ)

עוד באותו נושא

מחזיקים 2 דירות במרכז הארץ? רשות המסים מחפשת אתכם

לכתבה



בישראל פועלות כ-1,100 חברות בנייה בתחום ההתחדשות העירונית - עלייה של יותר מ-20% בשנתיים. כך עולה מבדיקת חברת המידע העסקי CofaceBdi שפורסמה היום (שני), לקראת פרסום דירוג Bdi-Code, ובו דירוג חברות ההתחדשות העירונית המובילות בישראל לשנת 2017.

מהניתוח עולה כי הכניסה המהירה של חברות יזמות וביצוע לתחום ההתחדשות העירונית היא לאור ההאצה של התחום, במיוחד באזורי הביקוש, וההיעדר של שיווקי קרקעות מדינה לשוק החופשי.

על פי בדיקת כלכלני CofaceBdi, ב-2016 החלו בישראל להיבנות 1,543 יחידות דיור במסגרת תיקון 1 לתמ"א 38 (חיזוק ותוספת). כמו כן, החלו להיבנות 2,966 דירות במסגרת תיקון 2 לתמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש), כאשר 1,957 מתוכן למכירה בשוק, והיתר נשארות לדיירים בבתי שנהרסו. בנוסף, החלו להיבנות 2,226 דירות במיזמי פינני, כשליש מהן חוזר לדיירים שפוננו, והיתרה בהיקף של 1,469 נמכרות בשוק.

בסך הכול מדובר בהתחלות בנייה של כ-5,000 יחידות דיור, רובן במחוזות תל אביב והמרכז. להערכת CofaceBdi, שווי פעילות זו בשנת 2016 בלבד מסתכם בהיקף מכירות כולל עבור החברות הפעילות בתחום של כ-10 מיליארד שקל ממיזמי התחדשות עירונית בלבד.

לדברי תהילה ינאי, מנכ"לית משותפת ב-CofaceBdi, "ההאצה של כניסת חברות ייזום ובנייה לתחום ההתחדשות העירונית, היא תוצאה של התהליכים בשוק הנדל"ן בשנים האחרונות, שהפכו את התחום לאחד העיקריים עבור חברות המעוניינות לצמוח".

לטענתה, "הממשלה הפסיקה בפועל את שיווקי הקרקעות לשוק החופשי, כאשר כל השיווקים החדשים הם לפרויקטי מחיר למשתכן. הירידה בהיצע הקרקעות לשוק החופשי הובילה לעלייה חדה במחירי הקרקעות הפרטיות, כך שקבלנים המעוניינים להמשיך ולפתח פעילות חדשה ניצבים מול אלטרנטיבות לייזום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית".

ינאי הוסיפה כי "התחום עדיין כולל בעיות מבניות ובירוקרטיות, המקשות על יישום מהיר של פרויקטים. ככל שהבעיות הרגולטוריות יפתרו, אנחנו צפויים לראות אף גידול משמעותי יותר בפעילות חברות נדל"ן בתחום ההתחדשות, במיוחד באזורי הביקוש".

מיהן חברות ההתחדשות העירונית המובילות בישראל ב-2017?

במסגרת דירוגי Bdi-Code לשנת 2017, מפרסמת CofaceBdi גם את דירוג חברות ההתחדשות העירונית המובילות בישראל. מטרת הדירוג היא להציג את החברות המוצלחות והמובילות בתחום, שנראה כי יצליחו לעמוד באתגרי המציאות גם בעוד מספר שנים.

על מנת לדרג את המובילים בענף ההתחדשות העירונית על סוגיו השונים, ביצעה CofaceBdi תהליך רב שכבתי הבנוי ממספר שלבים: איתור החברות הפועלות בתחום, ריבוי פגישות עם מנהלי החברות, איסוף נתונים באשר לפעילות החברות והפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. הפרויקטים שבטיפול החברות הינם בשלבים שונים החל מתכנון, הסכמים עם דיירים, אישורי ועדות התכנון, הוצאת היתרי בנייה, ביצוע ומסירה.

במסגרת ניתוח החברות המובילות בתחום ניתנה התייחסות למספר הפרויקטים שבטיפול החברה, היקפי הפרויקט, אזור גיאוגרפי, שלבי הטיפול בפרויקט וכדומה. בניתוח הנתונים שוקללו גם נתונים מהותיים בתחום המידע העסקי, נתונים פיננסיים, דירוג הסיכון, מוסר תשלומים, אורות אדומים, מידע שלילי, תביעות דיירים, ניסיון מקצועי בתחום ופוטנציאל הצמיחה והקידום.

השנה ביצעה CofaceBdi דירוג לחברות שפעילות בתחומי התמ"א - תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2 - נכללות חברות שבמהלך השנה החולפת נמצאות בתהליכי ביצוע וחברות שסיימו השנה פרויקטים, ובנפרד גם דירוג החברות המובילות בפינוי בינוי. ברשימת החברות המובילות בפינוי בינוי מופיעות חברות המובילות פרויקטים שנמצאים בשלבי אישורי ועדות, היתר, ביצוע וסיום.

חברות התמ"א המובילות בישראל (לפי סדר הא"ב): אדם שוסטר, אורבן נדל"ן, אלמוג 38, קבוצת אלמי יזמות נדל"ן פרימיום, אנגלאינוסט התחדשות עירונית, אנשי העיר, אפריקה התחדשות עירונית, אשדר ייזום ובניה, בית וגן, בית חסון יזמות ובניה, התחדשות אורבנית, טל בר בניה ופיקוח, קבוצת יחד מובילים התחדשות עירונית, ינושבסקי יזום ופיתוח, יעז יזמות ובניה, ישראמיש, מטרופוליס יזמות אורבנית, מנרב



תמ"א 38

שם החברה (לפי סדר אלפביתי)	שנת יסוד	בעלות עיקרית
אדם שוסטר	2012	רועי בינהורן, דביר כהן חושן, עמרי זקס, חברת נוה שוסטר
אורבן נדל"ן	2010	דוד זהבי, סגל יאיר
אלמוג 38	2010	משפחת אמסלם
קבוצת אלמי יזמות נדל"ן פרימיום	1981	אלמי אריאל, אלמי צבי
אנגלאינוסט התחדשות עירונית	2008	אנגל מחקר ופיתוח (1993)
אנשי העיר	2007	רון חן, קבוצת 141
אפריקה התחדשות עירונית	-	אפריקה ישראל למגורים
אשרד ייזום ובנייה (1997)	1972	קבוצת אשטרם
בית וגג - קרן השקעות וחברה יזמית בהתחדשות עירונית למגורים	2010	אלונה בר און, איתי הז, פועלים שוקי הון, הפניקס
בית חסון יזמות ובניה	2010	י. פריזט - ש. חסון, ליאור חסון אחזקות, ניר דורני
התחדשות אורבנית	2005	איתיאל בן פורת, דור רייטמן
טל בר בניה ופיקוח	2002	פיטוסי דוד
קבוצת יחד מובילים התחדשות עירונית	1985	משה יוספי
ינושבסקי יזום ופיתוח	2013	אליעזר ינושבסקי
יעז יזמות ובניה	1971	משפחת יקואל
ישראמיש	2007	ששון גיא
מטרופוליס - יזמות אורבנית	2011	אלייד נדל"ן, קבוצת אלדר
מנרב פרויקטים	1988	משפחת קוזניצקי
ס.א ישראל אירופה יזמות ושיווק נדל"ן	2011	אסקופה ישראל מגורים, פרנץ נטלי
קבוצת קרסו נדל"ן	-	משפחת קרסו
קרינסקי גולטיב - קוסמופוליס השקעות	2012	גוטליב אחריות בבניה, יואב קרינסקי אחזקות
קרן קר. נדל"ן	2010	גידי רבינוביץ, יואב מורן, אלון קושמירק, קבוצת ארלדן
קרקע יציבה	2008	אגבד בינוי ונכסים, בן-דרור גד
רינובו מגורים	2008	אסיג אליאב
שיכון ובינוי	1987	אריסון השקעות
שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח	1991	סעאדה שלום, פתחי נתן

חברות הפינוי בינוי המובילות בישראל (לפי סדר הא"ב): אאורה השקעות, אדם שוסטר, אזורים, אחים דוניץ, אלמוג פינוי בינוי, אס. ג'י אס ליבינג, אפגד חברה לעבודו הנדסה ובנין, אפרידר, אפריקה התחדשות עירונית, אשרד ייזום ובנייה, אשלי מיכלסון לירן ושות', קבוצת ב.ס.ר, י.ח. דמרי, מטרופוליס יזמות אורבנית, מנרב פרויקטים, מצלאוי חברה לבנין, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות, נווה גד בניה ופיתוח, פרשקובסקי, קרדן נדל"ן, קבוצת קרסו נדל"ן וקבוצת תדהר.

שם החברה (לפי סדר אלפאביתי)	שנת יסוד	בעלות עיקרית
אאורה השקעות	1992	עו"ד אטרקצ'י יעקב יגאל
אדם שוסטר	2012	רועי ביינהורן, דביר כהן חושן, עמרי זקס, חברת נוה שוסטר
אזורים	1964	פרידמן חיים הרשי
אחים דוניץ	1968	דוניץ יעקב שלמה, אחיעזרא (סודאי) ניסים
אלמוג פינוי בינוי	1986	יצחק וליאורה אמסלם
אס. ג'י. אס. LIVING	1972	סמסונוב אהוד, שמיע ירון
אפגד חברה לעבודות הנדסה ובנין	1986	שי הניג
אפריר החברה לשכון ולפתוח ישראל	1951	אלעזרא אלי
אפריקה התחדשות עירונית	-	אפריקה ישראל למגורים
אשדר ייזום ובנייה (1997)	1972	קבוצת אשטרם
אשלי מיכלסון לירן ושות'	2011	א.ש.ל.י. חברה לבניה, לי-רן יזום והשקעות בבניה, ש מיכלסון
קבוצת ב.ס.ר. - התחדשות עירונית	1963	משפחות: קויתי, למלבאום
י.ח. דמרי בניה ופיתוח	1989	משפחת דמרי
מטרופוליס יזמות אורבנית	2011	אלייד נדל"ן, קבוצת אלדר
מנרב פרויקטים	1988	קוזניצקי אברהם
מצלאוי חברה לבנין	1977	סמיר מצלאוי, אליהו קנפלר
משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות	1964	שאול לוטן, קבוצת מגדל
נוה גד בנין ופיתוח	1956	נכסי הדרים
פרשקובסקי	1991	משפחת פרשקובסקי
קרדן נדל"ן	1988	קרדן ישראל
קבוצת קרסו נדל"ן	-	משפחת קרסו
קבוצת תדהר	1993	גיל גבע, אריה בכר, מארק וייסמן

סקר: תושבי רמת גן בעד התחדשות עירונית

בתוך כך, סקר חדש שנערך לקראת כנס התחדשות עירונית שייערך הערב ברמת גן מעלה כי כ-72% מתושבי העיר בעד ביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית. על פי הסקר, שערך מכון המחקר והייעוץ "מאגר מוחות" בקרב אוכלוסיית בעלי דירות ברמת גן, כ-57% מהנשאלים העריכו כי בבניין שלהם יש דירות שניתן לבצע בהן התחדשות עירונית.

הסקר נערך בשיטה של סקר טלפוני באמצעות שאלון מובנה במהלך חודש יולי 2017, בקרב מדגם הסתברותי של 494 משיבים המהווה מדגם מייצג של אוכלוסיית היעד. על פי הממצאים, השכונות

המבוקשות לביצוע התחדשות עירונית לפי סדר יורד הן שכונת ראשונים-שפירא (87%), אזור הבילויים (87%), רמת שקמה (80%), רמת עמידר (79%) ושכונת נווה יהושע ושכונת הגפן (77%). השיעור הנמוך ביותר הוא בקריית בורוכוב, ועומד על כמחצית מהנשאלים.

לדברי ציפי בן דוד, תושבת העיר, "אנחנו עייפים משינויי מדיניות ותירוצים, והרבה תושבים הבינו שהדרך היחידה שלהם להשפיע היא כנראה בבחירות הקרובות, כך שנקבל לא רק הבטחות אלא תוצאות של התחדשות עירונית בשטח".

הסקר נערך בפיקוחם של פרופ' יצחק כ"ץ, מנכ"ל מאגר מוחות; פרופ' ברוך מבורך, מנהל מדעי; וד"ר אמיר הורקין, מנהל המחקר. הוא הוזמן עבור קבוצת הפייסבוק "רמת גן מתחדשת", המונה כ-3,000 תושבים בראשות עו"ד עמית ארד, הפועלת לקידום התחדשות עירונית וקוראת לשנות את מדיניות התמ"א 38 בעיר.

4    שתף 

לקריאת כל התגובות