

דף הבית > חדשות > סוגרים חשבון: בכירי חברות היזמות והנדל"ן בישראל מסכמים עשור וחוזים את 2020



סוגרים חשבון: בכירי חברות היזמות והנדל"ן בישראל מסכמים עשור וחוזים את 2020

בכירי חברות הבנייה והיזמות בישראל מסכמים את העשור עם כל מה שעבר על שוק הנדל"ן וההתחדשות העירונית, ומביאים את התחזיות לעשור הבא. סיכום 2019 – פרויקט מיוחד

כרמלה קופר 31.12.2019

שרון תוסייה כהן, מנכ"ל משותף בחברת נצבא: "מתחמים עדכניים עם עירוב שימושים"
 בשנים האחרונות אנו עדים להתרחבות טבעית של המרחב האורבני ולהתפשטות, בין היתר כתוצאה מתוספת של אלפי יחידות דיור לערים בכל רחבי הארץ. יחד עם זאת, דווקא מרכזי הערים, שבהם אין כמעט עתודות קרקע, נותרים לעתים מיושנים, עם מתחמים שלמים ביעודים שונים שאינם רלוונטיים ומבנים ציבוריים שאינם משרתים את הצרכים האמיתיים של התושבים. כיום כבר אין צורך בבתי מלאכה ותעשייה הנמצאים במיקומים מרכזיים ויוקרתיים בלב העיר, ולכן הם הולכים ונעלמים מהנוף, ובמקומם קמים מתחמים עדכניים עם עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה, המותאמים ומתוכננים במיוחד להתפתחות העירונית העכשווית. דוגמה מצוינת לכך היא התחנה המרכזית בהרצליה, שפונתה לצורך הקמת מתחם המגורים והמסחר, מתוך הבנה שהפונקציה שממלאות התחנות המרכזיות כבר לא מתאימה למרכז העיר, וניתן להעבירן לאזורים מרוחקים יותר. באופן זה פרויקט מועיל הן לעיר שעוברת 'מתיחת פנים' והן כמענה לביקוש למגורים במרכז העיר.



שרון תוסייה כהן // יח"צ

הדר פלג, סמנכ"ל 'בונים בעיר' מקבוצת בוני התיכון: "ההודעה על סיום תמ"א 38 המריצה את הדיירים" **ברנז'ה 38**

70 המשפטים

אם בעשור האחרון פרויקטי התחדשות עירונית אופיינו באיטיות רבה ובגרירת רגליים, מאז ההודעה על סיומה הקרוב של תמ"א 38, נראה כי חלה עלייה ניכרת בנכונות של בעלי דירות לקדם פרויקטים מסוג זה, מתוך הבנה שנתרו פחות משנתיים לתכנית במתכונתה הקיימת. לכן אני מקווה שבשלוש השנים הקרובות נראה פריחה ומימוש של פרויקטי תמ"א. יתרה מכך, אני סבור כי על אף העדיפות שתינתן לפרויקטי פינוי בינוי מתחמיים ברב חלקי הארץ, עדיין בערים מסוימות יהיו פרויקטים בסדר גודל קטן יותר. לפינוי בינוי יתרונות רבים הן לדיירים הקיימים והן לסביבה העירונית, אך הוא אינו תמיד ישים במרכזי ערים דוגמת תל אביב או ירושלים, בהן ימשיכו לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בבניינים בודדים גם לאחר סיום התכנית של תמ"א 38, זאת בשל מחירי הנדל"ן הגבוהים באזורים אלו והקושי לאגד מספר רב של בעלי דירות בפרויקט אחד.



הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

הדר פלג // צילום: אפרת מזור

עיצוב ואדריכלות

רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק: "ההתעוררות גדלה- היצע הדירות נמוך"

השנה האחרונה מאופיינת בתעוררות בשוק הנדל"ן שהולכת וגדלה. לזוגות הצעירים נמאס לחכות להגרלות ואחר כך לפרויקט שהרבה פעמים ייבנה רק בעוד מספר שנים. נוסף על כך, אי הוודאות הפוליטית שכלל לא תואר המשק איתנו גם בתחילת 2020 וסביבת הריבית הנמוכה מביאה את הזוגות הצעירים למסקנה שהדרך המהירה והבטוחה לרכוש דירה היא לעשות את זה בשוק החופשי. חלקם רוכש דירות בשוק היד שנייה ובכך בעצם מביא להתעוררות גם בקרב משפרי הדור. הבעיה היא שהיצע הדירות מאוד נמוך ואם מישהו לא התעשת שם שלמעלה עליות המחירים של לפני עשור יחזרו.



רוני כהן // צילום: ישראל כהן

הקורב של התכנית, לצד החסונות היחידים של המסלול, אל לנו לשכוח שנוחז בותכנית שהביאה את בשורה ההתחדשות העירונית למוסדות התכנון ולכל סלון בישראל. בבואנו להסתכל על העשור הבא, אני סבור כי הטרימינולוגיה שלנו תשתנה. נדבר פחות על תמ"א ויותר על פינוי בינוי, שיתחלקו לשתי קטגוריות עיקריות, מגה מתחמים (היקפים העולים על 200-150 דירות לפינוי ו-450-500 דירות חדשות לבניה) אל מול מיקרו מתחמים (3-4 בניינים עם 50-40 דירות לפינוי ו-120-150 דירות חדשות לבניה), וההיגיון אומר שהעשור הקרוב יהיה בסימן מיקרו מתחמים. המתחמים הגדולים, בדומה לפרויקטי פינוי בינוי היום, מאד מורכבים עם תהליך הבשלה אישי. עיקר מתחמים עשויים לתת מענה לצרכי הרחוב והשכונה, וגם יהיו הרבה יותר ישים. עקב כך נמזן שבחצי הראשון של העשור נראה ירידה מסוימת בהיקפי ההיצע – בייחוד במרכז – עד שהשוק ילמד את האלטרנטיבות, אך בחצי השני בהחלט נראה התקדמות ומימוש של מיקרו מתחמים, כנראה חלופת ביניים בין תמ"א 38 ובין פינוי בינוי בהיקפים גדולים. סביר גם להניח שנראה עדיין פרויקטים של בניינים בודדים, אך מסלול זה לא יהיה חלופה מועדפת מבחינת הרשות, ויחבצו רק במקרים יוצאי דופן.

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנז'ה 38

70 המשפיעים



עומר גוגנהיים // יחצ

יהודה הרציג, הרציג נדל"ן: "להפוך את התמ"א לאטרקטיבית בפריפריה"

אני רואה בדאגה יתרה במיוחד את מה שאני מכנה "החמצת הפריפריה". העובדה שאין כמעט כלל התחדשות עירונית בפריפריה ונוצר קיטוב גדל והולך בין השכונות החדשות של מחיר למשתכן לבין מרכזי הערים הוותיקות בגליל ובנגב שרובן ככולן ממש מתפוררות, הינה ללא ספק פצצת זמן נדלנית וחברתית מהמעלה הראשונה. גם העובדה שרעידת אדמה גדולה צפויה במועד כזה או אחר מדירה שינה מעיני. מה יקרה לרובבות ואולי מאות אלפי ישראלים, המתגוררים ללא מיגון מינימלי בפריפריה? רק שינוי דיסקט שיתבצע בעשור הקרוב וייתן את הדעת איך להפוך את הפינוי בינוי



הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

יזמות בניה והנדסה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנז'ה 38

יהודה הרציג // יחצ

70 המשפיעים

איתן לוי, בעלי חברת יזמות הנדל"ן אילה אגם: "המדינה כשלה"

המדינה כשלה באופן מובהק בטיפול בסוגיית הדיור ולאחר כמעט חצי עשור של 'מחיר למשתכן', לא רק הזוגות הצעירים תקועים, גם משפרי הדיור לא יכולים לזוז. מדובר בעלייה שערורייתית, ובפרט כאשר כל הנתונים ידועים ומוכרים לכולם, אך המדינה בחרה בפתרון הקל והמהיר של טיפול בביקושים והפקירה שוב את הגדלת ההיצע באופן משמעותי, לצד תכנון ארוך טווח. עדין לא רואים באופק סוף לעליות המחירים ורק בעוד מספר שנים נדע להעריך את נזקי ההתערבות הממשלתית הגסה בשוק החופשי, כאשר הדירות יעמדו למכירה. כולי תקווה כי בעשור הבא, נוכל להביט לילדינו בעיניים ולדעת שעשינו את הצעדים הנכונים כדי שיוכלו להרשות לעצמם קורת גג למשפחתם במדינה.



איתן לוי // צילום: גיא אקטיב ברנדינג

עיצוב ואדריכלות

דרור תורן, מנכ"ל חטיבת המגורים בחברת אמריקה ישראל להשקעות: "עודף הביקוש יביא לעליית מחירים" ברנ"ה 38

70 המשימים

ההצלחה העיקרית של תכנית מחיר למשתכן היא העובדה שהצליחה לאפשר לחלק מהזוגות הצעירים לקנות דירות במחיר מוזל. עם זאת, זו רק אחת מבין המטרות המוצהרות של התוכנית, כאשר את המטרה המרכזית – הורדת מחירי הדיור – לא הצליחה התוכנית להשיג. באזורי הביקוש המחירים המשיכו לטפס, ובאזורים הפריפריאליים המחירים נבלמו מעט, אך אנחנו רואים איך בחודשים האחרונים מספר העסקאות חזר לעלות ואיתו המחירים. בסופו של דבר, על אף החלטת הממשלה להאריך עוד קצת את תוקפה של התכנית, אני סבור כי המגמה תימשך ועודף הביקוש שהיה כבוש במשך כשנתיים, יביא ללא ספק לעליית מחירים בשנה הקרובה. מכאן שלממשלה לא נותר אלא לפעול באופן ארוך טווח לייצוב השוק, על ידי הגדלת היצע הדיור.



הוא לא צריך, מנהל חס בניה והמנהל שלהם צריכים לקבוע את המידע והעבודה העובדה שמסלול תמ"א 38 מתקרב לקיצו ושפנינו לפרויקטים מתחמייים של פינוי בינוי, משמעותה שבשנים הבאות מודל העבודה שלנו יצטרך לעבור חשיבה מחדש, הן ברמה התכנונית והן ברמת תהליכי העבודה מול הרשויות השונות. התפיסה היום של התחדשות עירונית בוחנת כיצד ירוויחו מהפרויקט לא רק דיירי הבניין, אלא דיירי השכונה, ואפילו – דיירי העיר כולה על ידי הפיכתו לכדאי כלכלית ומחיינת העירייה. אחד הדגשים המושמים בוועדות התכנון בהקשר זה הוא על מתחמים של עירוב שימושים שלא רק שלא יהיו גרעוניים, אלא גם באמת יתרמו להחייאת העירייה תחדשות עירונית אמיתית.

תמ"א 38



הראל פרץ // צילום: אפרת מזור

אליאב מימון, מנכ"ל רמות בעיר מקבוצת יובלים וישראל לוי: "עשור של ריבוי מגדלים"
אחד המאפיינים של העשור האחרון וסביר להניח של העשור שבפתח, הוא ריבוי המגדלים. בעקבות כך, יש כאלה ש'מבכים' את מות "השכונה" של פעם, אך אני סבור שהשכונות דווקא זוכות לעדנה מחודשת. פרויקטי מגורים רבים היום נבנים בצורה של שכונה, אבל בצורה ורטיקלית: בכל מגדל ממוצע היום גרות כ-150 משפחות. אם מתכננים את המגדל הזה בצורה נכונה, עם קשר נכון לסביבה ולמגדלים אחרים, עם מקומות מפגש, הרי שנוצרת קהילה של דיירים ובפועל נוצרת שכונה".



אליאב מימון // יח"צ

עיצוב ואדריכלות

מרט יודלביץ', מנכ"ל אנגלאינווסט התחדשות עירונית: "הדיונים על תמ"א 38 ילוו אותנו גם בעשור הבא" ברנז'ה 38

70 המשפיעים

השנה החולפת הייתה רוויית דיונים בשאלת עתידה של תכנית תמ"א 38, נושא שאני צופה שילווה אותנו גם בעשור הקרוב, והחלטה להאריכה בעוד שלוש שנים תאפשר למנהל התכנון להכין ולאשר תכנית חלופית. בטווח הארוך, תכנית חלופית שתתקח בחשבון את הצרכים האמיתיים של השוק ותהיה מותאמת למציאות הקיימת ברשויות המקומיות תיטיב עם היזמים, התושבים והרשויות, שכן אין ספק שמה שמתאים תכנונית לאשקלון פחות מתאים לגבעתיים הצפופה. לצד זאת, בטווח הקצר יש לפעול לצמצום אי הוודאות בתקופת הביניים עד לסיומה של התכנית, שכן ישנם פרויקטים רבים שהוגשו לרשויות כבר לפני שנים ועד כה טרם נידונו בוועדות. פרק הזמן וההארכה שניתנה הם נהדרים, אבל יש לזכור ששלוש שנים במושגים של תכנון ובניה במדינה זה מעט מאוד זמן ואנחנו מקווים שהרשויות ישתפו פעולה כדי להוציא לפועל את הפרויקטים הללו.



מרט יודלביץ' // יח"צ

עיצוב ואדריכלות

אסף ניר, מנהל תחום התחדשות עירונית בחברת דמרי-גלים: "יצירת מנגנון תגמול שיחליף את היטלי השבחה"נז'ה 38

70 המשפיעים

אחד הנושאים שהסעירו את שוק הנדל"ן בשנה החולפת הוא סאגת ביטול תכנית תמ"א 38, שנסובה בעיקר סביב שאלת מיסוביות התכנון העירוני ועילותה בחיזוק מבנים גם בפריפריה. חשוב להבין שלבית הדיון על עתיד התכנית נמצאת דווקא במישור התקציבי: העיריות לא מקבלות היטלי השבחה שמטרתם שיפור תשתיות העיר, באופן כזה כך שיוכלו לקלוט תוספת משמעותית של תושבים לפתחה. יחד עם זאת, יש לזכור שאף כי פרויקטי תמ"א 38 פטורים ברובם מהיטלי השבחה, הם אינם פטורים ממס רכישה וממע"מ, אשר מכניסים לקופת המדינה סכומים נכבדים של מיליוני שקלים בגין כל פרויקט. על כן, ומאחר שבמדינת ישראל חייב להיות פתרון לחידוש וחיזוק מרכזי הערים המתפוררים, כל תכנית התחדשות עירונית שתמצא בשנים הקרובות תהיה חייבת לבוא באחד משני האפיקים: הקטנת הפטור מהיטלי השבחה בפרויקטי תמ"א 38, פעולה שתביא לצמצום משמעותי של התמורות שיקבלו הדיירים בפרויקטים השונים; או יצירת מנגנון תגמול שיחליף את היטלי השבחה ויעביר תקציבים מהמדינה לעיריות המקדמות פרויקטים של התחדשות עירונית בשטחן.

אמיר כהן, סמנכ"ל שיווק בחברת י.ח דמרי: "שוק נדל"ן דינאמי אך לא מאוזן"

אנחנו מתחילים את העשור החדש עם שוק נדל"ן דינאמי אך לא מאוזן, כזה שמושפע באופן ניכר מהמדיניות הממשלתית של השנים האחרונות. מדיניות שכללה בעיקר ניסיונות פגיעה בצד הביקוש, במקום לטפל בצד ההיצע, על ידי דחיקת המשקיעים ומשפרי הדיור. מדיניות שהביאה את תכנית מחיר למשתכן, במסגרתה שווקו עשרות אלפי יחידות דיור באזורי הפריפריה, ללא פתרונות תעסוקה או פיתוח מסודר של תשתיות, שאמורים היו להסית ביקוש מהמרכז לפריפריה. אל מול ההצפה בפריפריה, הממשלה לא טיפלה כראוי באזורי הביקוש במרכז, שם ההיצע נותר נמוך. לכשתקום, יעמוד בפני הממשלה הבאה אתגר לא פשוט, והוא לאזן מחדש את השוק – בשנים הקרובות הדגש יצטרך להיות על הגדלת שיווק הקרקעות הזמינות באזורי הביקוש, קיצור ההליכים הבירוקרטיים והרגולציה בענף, ובייחוד יצירת תכנית מסודרת וברורה שתעניק מענה כולל הן לזוגות צעירים והן למשפרי הדיור והמשקיעים בכלל האזורים.