

רכבת אקספרס: משיכונים מתפוררים למגדלי יוקרה. האם ההתחדשות העירונית היא הקטר החדש של כחלון?

שנים רבות ממתינים אלפי בנייני רכבת מטים ליפול לקיצור הסחבת הבירוקרטית שמעכבת תהליך של פינוי בינוי במתחמים. אך מסתמן כי המגמה הולכת להשתנות: רק השבוע אושרו כ-10,000 יחידות דיור בפינוי בינוי על ידי קבינט הדיור בראשותו של שר האוצר משה כחלון | **מירב דוסטר**

זהים, אך קיים הבדל משמעותי ביניהם: בעוד תמ"א 38/2 כולל מבנים בודדים, פינוי בינוי כולל מספר מבנים במתחם מגורים עם מינימום של 24 יחידות דיור. בתמ"א 38/2 מספר יחידות הדיור החדשות הוא בטווח של 18-25 לעומת פרויקטים של פינוי בינוי, בהם יש תוספת של מאות יחידות דיור. הבדל נוסף שמושפע מגודל הפרויקט הוא משך הזמן של, וההליכים שנדרשים מהיזמים. הרעיון המרכזי שעומד מאחורי יוזמת החוק הוא ניסיון להעלות את הרמה סוציו-אקונומית של תושבי המתחם, ולכן לא כל בניין ישן יכול להתאים לפרויקט של פינוי בינוי. לתוכנית פינוי בינוי תהיה היתכנות גבוהה יותר במתחם של בניינים ישנים כגון בנייני רכבת רעועים ומוזנחים, שהשתתיות שלהם במצב מחפיר ושיש דחיפות לשפצם. בניינים אשר מיקומם יהיה לרוב באזורים של שכבות חלשות. משום שפרויקט פינוי בינוי נחשב ליקר יותר, יש חשיבות רבה לבחינת הכדאיות הכלכלית שלו עבור היזמים והקבלנים. הכדאיות עולה ככל שייבנו יותר יחידות לעומת מספר הדירות המקורי, וככל שמחיר הדירות הממוצע באזור גבוה יותר. יש היתכנות גבוהה לפרויקט אם לדוגמה במקום בנייני שיכון המכילים עשרות דירות באזור המרכז ייבנו מגדלים גבוהים שיכילו מאות דירות. פינוי בינוי הוא מודל החובק בתוכו פוטנציאל גבוה מאוד להשבת הנכס ולרווח נקי לכל הצדדים: היזם מרוויח דירות חדשות במכפלות של 1:3 או 1:4,

מקודמים פרויקטים אלו, וזאת בשל הפוטנציאל הנדל"ני הקיים באזור. תוכנית פינוי בינוי במתחם מגורים היא תוצר של שתי יוזמות, האחת היא יוזמת הרשויות המקומיות, אשר מאתרת מתחמי מגורים בתחום שיפוטן, הזקוקים להריסה ובנייה מחדש. כך למעשה פעלו מאז נחקק חוק פינוי בינוי בשנת 1965. היוזמה השנייה שהופכת להיות יותר ויותר דומיננטית בשנים האחרונות, היא היוזמה הפרטית של דיירי מתחם המגורים, יזמים או קבלנים. בעידן הנוכחי, אין צורך להמתין עד בוש לביקורם של פקידי ממשלה, כיום כל דייר יוכל לדעת מהי ההיתכנות לפרויקט פינוי בינוי במתחם המגורים בו נמצא הנכס שלו. באמצעות CitySquare אתר המנגיש מידע שקוף לציבור אודות התחדשות עירונית בנכסיו (ראה מסגרת), ניתן לקבל כלים ולעבור תהליך בירור ראשוני אודות כדאיות פרויקטים של תמ"א או פינוי בינוי במקום המגורים.

פינוי בינוי מהווה כ-5% מסך התחלות הבנייה בישראל

חוק פינוי בינוי מהווה את אחד מעמודי התווך של ההתחדשות העירונית בישראל. על פי סעיף 33 לחוק תכנון ובנייה שנחקק בשנת 1965, מתחם מגורים או שטח קרקע ייחשבו למתחם של פינוי בינוי כאשר משרד הבינוי והשיכון מכריז עליו ככזה ומחליט לפנות את תרשבו, להרוס את מבני המגורים ולהקים תחתם בניינים חדשים. החלטה זו נועדה על מנת למקסם את ניצול הקרקעות, לבנות יותר יחידות דיור, לשמור על שטח ירוקים, לחדש את התשתיות ולשפר את פני האזור.

משנת 2010 כ-5% מתוך סך התחלות הבנייה בישראל בשנה הם בפרויקטים של פינוי-בינוי (לעומת 9% בפרויקטי תמ"א 38/2 - הריסה ובנייה מחדש) רובם אגב, באזור המרכז. בציבור קיים בלבול בין המונחים "פינוי בינוי" לתמ"א 38/2 הריסה ובנייה

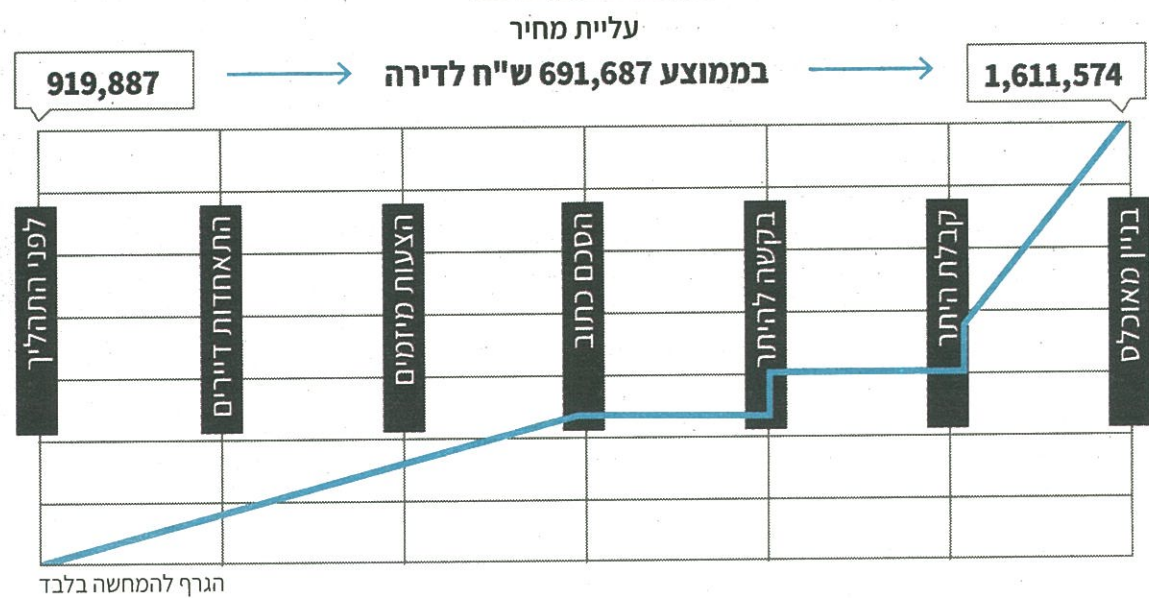
"לא הייתה לי כל אפשרות לקנות בית, בעלי ואני נכים. בזכות פרויקט פינוי בינוי הגענו לאן שהגענו - רוח של 1,800,000 ש"ח לדירה בקריית אונו", מספרת סילבנה באבא, דיירת מרחוב שאול המלך בקריית אונו, בניין רכבת ישן שיהפוך לימים לפרויקט "אונו פריים"

שביות שנים רבות, ולאפשר להם עלייה באיכות החיים וחווית מגורים איכותית גם בגילאים מבוגרים. ההשפעה המיטיבה של פרויקטים בהתחדשות עירונית על הנכסים ניכרת גם בעלייה בשווי הדירות בבניינים נוספים בשכונות בהן

גוד לתמ"א 38, פרויקטים של פינוי בינוי מיועדים למתחמי מגורים הכוללים מספר בניינים ומאות יחידות דיור, יצירת שכונה חדשה נותנת מענה גם לצרכים של הדיירים המקומיים - בתי ספר חדשים, הרחבת כבישים, חידוש תשתיות, ועוד. לדיירים רבים שאין ברשותם את האמצעים לרכישה של דירה חדשה ולמשקיעים המחפשים הזדמנויות השקעה, ניתנת כאן הזדמנות פז: השבחה של הנכס בלמעלה מ-50 אחוז, ללא כל השקעה כספית מצידם. ברוב המקרים, אילוצים כלכליים הם שהביאו משפחות לגור בבנייני רכבת צפופים, נטולי מעליות, מרפסות או מקומות חניה, שמצבם רעוע ולעיתים אף לא ראוי למגורים. פרויקטים של פינוי בינוי יכולים להוציא את אותן משפחות ממעגל העוני בו היו

בעוד שמחיר למשתכן נוחל כשלון חרוץ, עם מלאי דירות ברמה נמוכה באזורים בהם אין ביקוש, התחדשות עירונית היא הפתרון היחיד עם פוטנציאל למאות אלפי דירות חדשות במרכז בזמן קצר ובאיכות גבוהה. מתחמי מגורים ישנים ובנייני רכבת זנוחים מתקדמים לשלב הבא באבולוציה הנדל"נית בערים בישראל - תהליכי פינוי בינוי. שלושה דיירים ממתחמי מגורים שעברו תהליכי פינוי בינוי, מספרים על הדרך שעברו עד לנחלה האמיתית - תוספת של למעלה מ-1,000,000 ש"ח לשווי הנכס וחווית מגורים איכותית. הם אמנם היו צריכים להמתין לא מעט, אך מעתה מסתמן: הדברים הולכים להשתנות. יותר ויותר רשויות מקומיות בוחרות לאמץ מודל זה של התחדשות עירונית. הסיבות לכך רבות: בנייני

שלבי עליית הערך בדירה ממוצעת בחיפה



מה דיירים מקבלים בממוצע לאחר פרויקט תמ"א בעיר?



17.4 מ"ר הרחבת דירה



6.2 מ"ר מחסנים



12.3 מ"ר מרפסת שמש

מתוך ניתוח שביצעה חברת סיטי סקוור

משנת 2010 כ-5% מתוך סך התחלות הבנייה בישראל בשנה הם בפרויקטים של פינוי-בינוי (לעומת 9% בפרויקטי תמ"א 38/2 - הריסה ובנייה מחדש) רובם אגב, באזור המרכז. בציבור קיים בלבול בין המונחים "פינוי בינוי" לתמ"א 38/2 הריסה ובנייה



העמל 32-34, רמת גן | צילום: Google street view

"אם הבניין היה עומד היום הוא היה חוגג 80 שנה אבל הוא כבר הרוס. המצב שלו היה רעוע. אני נזכר איפה הייתי גר ולא מבין איך גרנו בחורבה הזו, נס ששרדנו בו. יום אחד כשהיינו בעבודה והילדים היו בבית ספר, חזרנו הביתה וגילינו שהטיח של התקרה נפל"

מעליות, התאמה לדרישות בנייה מודרניות, בניינים עם מחסנים ומרפסות... אומרת סמדר.

הדירות המקוריות בפרויקט שנמסרו ליזם השתרעו על כ-55-60 מ"ר, ושוויין היה כ-400,000 ₪ הדירות שי קבלו הדיירים כמעט הכפילו את גודלן, כ-100 מ"ר פלוס 12 מ"ר מרפסת, חנייה ומחסן, ושוויין יהיה פי ארבע מהמחיר הקודם - כ-1,600,000 ₪ לדירה של 100 מ"ר. סמדר מוסיפה כי "טוב שלא ידעתי בזמנו שהתהליך של פינוי ביינוי ימשך 15 שנים כי אם הייתי יודעת מראש, אני לא הייתי בטוחה שהייתי הולכת על זה. היום, במבט לאחור עם הניסיון שצברתי בשנים הללו, אני תומכת בחום בתהליכי פינוי בינוי, כדאי לכל

בפועל 366 יחידות דיור (בתוספת 27 יח"ד במסגרת תמ"א 38 בבניין הכלניתי) - היום נותר עם 274 יחידות דיור למכירה, תמורה יפה מאוד בהתחשב במחירי הדירות במתחם. על פי נתונים באתר CitySquare 3 בניינים בפרויקט בשלבי איכלוס, בניין אחד בשלב התארגנות ובניין נוסף קיבל היתר.

1,200,000 ₪ זה רווח נקי שאין אפשרות אחרת להגיע אליו

סמדר ויינברגר, נציגת הדיירים ומרכזת הפרויקט מטעם בעלי הזכויות ברחוב ברל כצלנסון בנווה שאנן בחיפה, מספרת כי מתחם הבניינים בהם גרו היה כולל בנייני רכבת ישנים ונמוכים משנות ה-50, שהיו אמנם בלב אזור ירוק ופורה אך התשתיות היו ישנות, הכבישים לא היו מתוחזקים, הייתה חדירת מים מהגגות שיצרה עובש. בנוסף, לא היו חדרי מ"ד ולכן רבים הסיכויים שהבניינים לא היו עמידים בפני רעידות אדמה. "לבניין היו את כל החסרונות האפשריים ויש לזה משמעותות באיכות חיים. קשה לצאת מהבית כשאתה מבוגר או להיכנס עם עגלה כשאתה זוג צעיר. לאחר תהליך הפינוי בינוי שעברנו, יקומו שם מגדלים יפים ומפוארים עם חדרי מ"ד,

הדיירים מרוויחים דירה חדשה לגמרי הנמצאת במגדל יוקרתי ובסביבה שערבה פיתוח, וגם הרשות המקומית זוכה לפיתוח סביבתי ולהתחדשות עירונית במלוא מובן המילה על חשבון היזם. לצורך ביצוע פרויקט פינוי בינוי נדרש אישור תב"ע (תוכנית בניין עיר) חדשה אשר תתאים למתחם הספציפי. לאחר האישור, המתחם יוכרז כמתחם פינוי בינוי. זהו תהליך אשר עשוי לארוך בין 5 ל-10 שנים, ואם מחשבים את כל תהליך הבנייה שעשוי לקחת מספר שנים, מדובר בפרויקט ארוך במיוחד.

כאשר דיירים מפונים במתחם של פינוי בינוי הם זכאים ליחידת מגורים זמנית בתקופת הבנייה, להוצאות שכ"ד וכיסוי של הוצאות נוספות כמו הובלות או ייעוץ משפטי. לדיירים ניתנות תוספות של זכויות בנייה והטבות מסוי, כמו פטור מהיטל השבחה. בדומה לתמ"א, פרויקטים של פינוי בינוי התמקדו בעיקר קר בערי המרכז, במתחמים שלמים הממוקמים במרכז העיר או בסמיכות לה. אך יש להניח כי בשנים הקרובות נראה יותר ויותר פרויקטים כאלו זולגים גם לערי הפריפריה, לצפון ולדרום הארץ.

מ-500,000 שקלים ל-2,300,000 שקלים ב-6 שנים

סילבנה באבא, דיירת ברחוב שאול המלך בקרית אונו, רכשה את דירתה בשנת 1983, בימים בהם היינו משלמים על שכירות או על קניית דירה בדולרים אמריקאיים. על מנת לרכוש את הדירה, סילבנה נאלצה להיפרד מ-32,000 דולר. רק לקראת השלבים הראשונים של הריסת המתחם, היא סיימה לשלם את המ"שכנתא. "שקלתי למכור את הדירה לפני תחילת הפרויקט, ביררתי ועלות הדירה הייתה חצי מיליון שקלים. הדירה שלי הייתה בבניין רכבת משנות ה-50 בעל 12 כניסות, ובין 3-4 קומות, בכל קומה גרו 2 דיירים. גרנו שם 23 שנה, וגידלנו 3 ילדים. לפני הפינוי המתחם היה במצב גרוע מאוד, כל הקירות והמשקופים התפרקו, בחדר המדרגות המעקה התפורר, היו בעיות בצנרת שהייתה מלאת חלודה, הקירות נראו כמו מערת הנטיפים, הכול היה גמור". בעוד כחצי שנה סילבנה תיכנס לביתה החדש. סילבנה תיהנה מדירת 4 חדרים חדשה ומודרנית, מרפסת שמש, חנייה תת קרקעית, עלייה של קומה אחת מהדירה המקורית, מעלית, חדר אופנים ועגלות, חדרי משחק לילדים ועוד. שווי דירת 4 חדרים במתחם כיום היא בעלות של כ-2.3 מיליון ₪, דירת 3 חדרים תעלה למעלה מ-1.9 מיליון ₪. "אין ספק שתהיה לי איכות חיים אחרת. לא הייתה לי כל אפשרות לקנות בית, בעלי וגם אני נכים, ובזכות הפרויקט הגענו לאן שהגענו". בפרויקט "אונו פריים" פונו 92 יחידות דיור ונבנים



העמל 32-34, רמת גן, האדריכל: יעקובוביץ' אדריכלים | הדמיות אלס ומילה מפרויקט פינוי בינוי

בנה חדר נוסף והגדיל את הדירה ל-84 מ"ר. "אם הבניין היה עומד היום הוא היה חוגג 80 שנה אבל הוא כבר הרוס. המצב שלו היה רעוע. אני נזכר איפה הייתי גר ולא מבין איך גרנו בחורבה הזו, נס ששרדנו בו. יום אחד כשהיינו בעבודה והילדים היו בבית ספר, חזרנו הביתה וגילינו שהטיח של התקרה נפל", מספר צבי. בירוקרטיה סבוכה, ותהליכים איטיים ומייגעם במקרקעי ישראל הובילו לכך שהיזומה הממשלתית לפינוי בינוי במתחם החלוץ נמשכה 15 שנים עד שיצאה לפועל. אך בימים הקרובים, משפחת דרזי עומדת לקבל את המפתחות לדירה שתשדרג את איכות החיים שלהם. לפני כעשור עלתה דירת 4 חדרים במתחם החלוץ כ-1,000,000 ₪, כיום שווי דירת 4 חדרים בפרויקט מתחילה מ-2,450,000 ₪ (השבחה של 60-70% מעבר להתייקרות הכללית בנדל"ן בעיר). התמורה ליום תהיה 420 יחידות דיור בפרויקט רמות השרון, בסך הכול צפויות להיבנות 588 יחידות דיור, כאשר 168 מתוכן למשפחות שפונות.

זוג צעיר שרוצה לרכוש דירה, להניע תהליכים של התחדשות עירונית...

קרוב ל-1,500,000 ₪ - השבחה של 60%-70% לנכס ברמת השרון

כשצבי דרזי, רכש דירה בת שלושה חדרים ברחוב החלוץ בשכונת מורשה ברמת השרון, ב-1973 הוא שילם עליה 120,000 ₪ לירות. הדירה הייתה בגודל 64 מ"ר, בבניין רכבת בן 4 קומות ועם שלוש כניסות לבניין. אחרי עשרים שנה

הסטארט אפ שיגלה כמה הבניין שלכם שווה - מידע שקוף והוגן על תהליכי תמ"א 38

CitySquare היא פלטפורמה טכנולוגית להתחדשות עירונית בהתאמה אישית, המספקת כלים חכמים ומקצרת תהליכים מורכבים לכלל בעלי העניין הרלוונטיים לתהליכי תמ"א ופרויקט פינוי-בינוי (יזמים, דיירים, אדריכלים ומתכננים, קבלני ביצוע, משקיעים, עורכי דין, שמאים וכדומה). האתר מקצר עבורם את תהליך הבירור הראשוני אודות כדאיות תמ"א בערים השונות.

בעלי נכסים המעוניינים לברר אודות היתכנות תמ"א בבניין שלהם, יכולים להקליד את כתובת מגוריהם בשורת החיפוש באתר ובלחיצת כפתור לבצע את תהליך הבירור הראשוני אודות כדאיות הפרויקט עבורם, להבין מה יהיה השווי המוערך של הנכס שלהם לאחר התמ"א ולקבל המלצות על אנשי המקצוע המתאימים ביותר עבורם לביצוע התהליך. לצד הכדאיות הכלכלית, האתר מספק דירוג חברתי המבוסס על חוות דעת אמיתיות של דיירים בפרויקטים שהושלמו. הדייר רוג מודד את אמינות היזמים, היקף ניסיונם ועוד.

זוהי הפלטפורמה היחידה, שמספקת הן ליזמים והן לציבור הרחב, מידע הוגן ושקוף שמיעל את התהליכים ומקנה ידע מבוסס נתונים אמיתיים אשר מתעדכנים בקביעות.

www.citysquare.co.il



לבדיקת שווי הבניין שלך לאחר התמ"א ולמידע נוסף: *3809