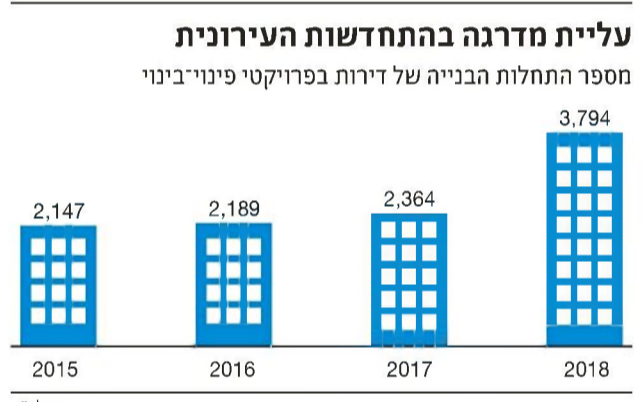


השמאי הממשלתי מתכנן לבטל את מגבלת הרווח של יזמים בפרויקטי פינוי-בינוי

אוהד עיני מתכנן להציג בחודשים הקרובים מהפכה בתקן 21 – התקן שקובע את הכדאיות הכלכלית של מיזמי התחדשות עירונית ● הערכות: אחת המטרות העיקריות של שינוי התקן היא הגברת הכדאיות הכלכלית של פרויקטי פינוי-בינוי מחוץ לאזורי הביקוש



הריסת מבנים בשכונת שפרינצק בחיפה כחלק מפרויקט פינוי-בינוי צילום: דוברות עיריית חיפה



"צפיפות בלתי נסבלת"
 עינת גנון, סמנכ"לית הר"ש, שות הממשלתית להתחדשות עירונית, אומרת כי "לתמורות שניתנות לדיירים וליזמים יש השפעה על הכדאיות הכלכלית של פרויקטי פינוי-בינוי, אבל יש עוד הרבה משתנים שמי שפועל על כך – כמו מיקום הפרויקט, ערך הקרקע ומאפייני התוכנית. גם ערך המכירה הצפוי ועלויות הבנייה למ"ר, שלא נכללים בתקן, משפיעים משמעותית על הכדאיות הכלכלית. "ההשפעה של ערכון התקן על השוק היא באופן החישוב בלבד, בעוד שערכון התקן כשלעצמו לא יגרום לכדאיות כלכלית בפרויקטים", מרגישה גנון. לדבריה, הגדרת התמורות המנחות מחדש היא מהותית גם לאתגרים העומדים בפני מימושם של פרויקטי התחדשות עירונית: "למשל, בפרויקטים הממוקמים בסביבה צפופה מאוד, כרי שפרויקט ייצא לפועל בלי להגיע לצפיפות בלתי-נסבלת – הדיירים יצטרכו להסתפק בתמורה של 12 מ"ר בלבד, למשל, במקום 25 מ"ר כפי שמכתיב התקן הקיים".

קים בתחום בשטח, היא שאנחנו, כרגולטור, צריכים לסייע בהגדרת המינימום שיקבלו הדיירים, כמו גם את המקסימום שיוכלו לדרוש מהיזם", מפרט עיני. לפי השמאי הממשלתי, סוגיית התמורות לדיירים נוגעת בערך הסוציאלי הנלווה לפרויקטי התחדשות עירונית רבים, שמוקמים באזורים שבהם מתגוררים תושבים מאשכול חברתי-כלכלי נמוך יחסית – שבהם המדינה נדרשת לדרגות גבוהות של עזרה עירונית. עם זאת, הכתבת תמורה מותרת מראש לבעלי הדירות עשויה לעתים לאתגר תוכניות קיימות ואף להיות מנוגדת למדיניות התכנון, שאותה מבקשת המדינה להעמיד עתה במרכז של תנופת התחדשות העירונית. מס"ר לתתי-כשמיגדירים את התמורות לדיירים, למעשה אונסים את היזם לתוכנית מוכתבת שהוא לא בהכרח היה רוצה בה; במקום להכתיב ליוזם להוסיף חדר, מרפסת וממ"ד לכל דירה – צריך לתת ליוזם לייצר ולכוות השוק לעשות את שלהם, בלי אילוצי תקן".

"רף עליון – התערבות שנויה במחלוקת"

"ההכרה בכך שנדרש תיקון לתקן 21 היא אמירה כשלעצמה", אומר חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, ומוסיף כי "זהו תקן שעל בסיסו פרויקטי התחדשות עירונית קמים ונפלים". כחלק מהותי מהיפוך היצירות המיוחל בהשלכות התקן על השוק ומתוך השאיפה ליצור כדאיות כלכלית ליזמים בפרויקטי פינוי-בינוי – נבחנת הסרת ההגבלה על רף הרווח היזמי המקסימלי בפרויקטים מסוג זה. מסילתי, שחבר גם במועצת שמאי המקרקעין, מסביר כי "כיום התקן אומר שליוזם אסור להרוויח מעט מדי, אבל גם לא יותר מדי. אם יום מרוויח יותר מ-25%-30%, הוא עשוי להירדש להפחית במספר הקומות או הדירות מהתוכנית, כדי שירוויח פחות. לכן, בשעה שהרדישה לרף המינימום נתפשת כלגיטימית וחשובה להיתכנותם של פרויקטים, החסם העליון נחשב פשוט כהתערבות שנויה במחלוקת בענף הנדל"ן".

שינוי אופן חישובו של הרווח היזמי בתקן 21 זוכה לתמיכה גורפת מאנשי המקצוע שעמם שורר חונו, אבל לגבי עקרונות אחרים הרעות חלוקות – למשל בכל הנוגע לתמורה שיקבלו בעלי הדירות בפרויקטי פינוי-בינוי. "לגבי תמורות הדיירים הקבועות בתקן, אנחנו בוהנים שתי אס"כולות", אומר עיני. האחת, שוק חופשי, לקבוע שהדיירים יקבלו לפחות דירה חדשה תמורת דירתם, אבל כל עוד התכנון הוא המוביל יש לאפשר ליוזם ולדיירים להיעזר, במשא ומתן, לחלוקת הרווח ביניהם. האסכולה השנייה, שבה תומכים מרבית השמאים העוסקים

שינויים בתוכנית עצמה שיביאו להלימה המתבקשת ברווח היזמי. "חלפו כמה שנים מאישור התקן, ובהסתכלות על המצב – נראה שהגולם קם על יוצרו", אומר עיני, שחבר גם במועצת שמאי המקרקעין, כשיחה עם TheMarker. "מטרת תקן 21 היא לוודא שקיימת התכנות כלכלית לתוכנית פינוי-בינוי, תוך בדיקה שמאית שמוודאת שהתכנון מאפשר סף רווח מינימלי ליוזם. כיום, נראה שבמקום שהתכנון יוביל – השיקול הכלכלי נהפך להיות השיקול המוביל בקידום תוכניות פינוי-בינוי".

לדברי עיני, הסרת המגבלה לרווח יזמי אינה מבקשת ליצור בהכרח רווח גבוה יותר ליזמים, אלא לשנות את יחסי הכוחות בשוק. ההערכה היא שאחת המטרות העיקריות בשינוי התקן היא הגברת הכדאיות הכלכלית של פרויקטי פינוי-בינוי מחוץ לאזורי הביקוש. "תכנון הוא הגורם שצריך להוביל תוכניות של התחדשות עירונית, ולכן כל עוד כך הם פני הדבר – לא צריך לעניין אותנו כמה היזם מרוויח ובלבד שקיים רווח מינימלי שמייצר היתכנות להקמת הפרויקט. כלכליות הפרויקטים צריכה להיבחן לפי מדיניות התכנון שיקבעו ועדות מקומיות ומחוזיות, בעוד שיוצב רף מינימלי בלבד לרווח היזמי – שיכתיב כדאיות, בלי להיכנס לכיס היום", מפרט עיני. רף המינימום המסתמן לרווח היזמי, לדברי עיני, הוא כ-20%. רף מינימום זה גבוה בכמה נקודות אחוז מהרף הממוצע שדורשים כיום הבנקים המממנים (15%-17%).



חיים מסילתי (מימין) ואוהד עיני צילום: מרסלו אילת

השמאי הממשלתי: "תכנון הוא הגורם שצריך להוביל התחדשות עירונית, ולכן כל עוד כך הם פני הדברים – לא צריך לעניין אותנו כמה היזם מרוויח"

בלי תקרת שכר: השמאי הממשלתי יבטל את מגבלת הרווח של יזמים בפרויקטי פינוי-בינוי
 עדי כהן 16