

18.39x19.86	1	עמוד 90	ידיעות המפרץ - כותרת	13/09/2013	38795300-5
דורון טיקוצקי צדבונים משרד עורכי הדין - 224350					



מגמות חדשות

יזמות על בסיס תמ"א 38, כישלון בפינוי בינוי

מומחה הנדל"ן עו"ד ירון טיקוצקי מסכם את שנת הנדל"ן החולפת וצופה מהן המגמות החדשות בשנה הנוכחית • שתי מגמות חדשות יתפסו לדבריו תאוצה בשנה הקרובה: פרויקטים למגורים בשוק הפרטי המיועדים לסטודנטים והקמת פרויקטים להשכרה בלבד



המחאה החברתית והדרישה לדירור בר השגה העלו את נושא הדירור למרכז הדיון הציבורי בשנים האחרונות. השנה האחרונה התאפיינה במספר מגמות, כמו הגדלה בבניית דירות קטנות וקידום פרויקטים במסגרת תמ"א 38, והשאלה היא אילו מגמות ייתנו את הטון בשנה הקרובה. לכבוד השנה החדשה מנסה עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן ושותף מייסד במשרד עורכי דין דורון טיקוצקי צדבונים, לנתח את מה שהיה ומה שמצפה לנו.

לדבריו, המגמה הבולטת של השנה האחרונה הייתה ירידה חדה ברכישות דירות להשקעה: ברבעון הראשון של שנת 2013 נרשמה ירידה של כ-20 אחוז ברכישת דירות להשקעה, ככל הנראה עקב החמרת תנאי המימון למשכנתאות הנלקחות על ידי המשקיעים, על פי הנחיית בנק ישראל, שנכנסה לתוקף באוקטובר 2012. כל זאת לעומת עלייה רצופה ברכישות אלה במהלך 2012. על פי מצב דברים זה, משקל המשקיעים בעסקאות הנדל"ן ירד לרמתו הנמוכה ביותר מאז שנת 2002. כמו כן, יש ירידה בכל הנוגע לשיעור רכישת דירות על ידי תושבי חוץ.

לדברי עו"ד טיקוצקי, ישנה מגמה של בניית דירות קטנות על ידי קבלנים: התייקרות הנדל"ן ומצוקת הדירור הביאו לשינוי בתמהיל הדירות שבבנייה, נוכח התפישה כי יש חשיבות תכנונית וציבורית בבניית דירות קטנות. קבלנים רבים בונים דירות קטנות, של עד 3 חדרים. כמו כן, מינהל מקרקעי ישראל ומי שרד הבינוי והשיכון מתמרצים רשויות מקומיות באזור המרכז ובאזורי עדיפות לאומית לאשר מספר רב של דירות קטנות, על ידי מתן מענקים כספיים.

לקראת השנה החדשה צופה עו"ד טיקוצקי עלייה משמעותית של פרויקטים על בסיס תמ"א 38. לדבריו, המדינה אף ערכה תיקונים לתוכנית על מנת להפוך אותה לאטרקטיבית יותר בעיני היוזמים, כמו תיקון 2, אשר מתיר להרוס את הבניין ולבנות תחתיו בניין חדש, כל זאת תחת סמכותה של הוועדה המקומית, ותיקון 3, אשר מתיר הענקת זכויות בנייה ל-2.5 קומות נוספות. כמו כן, סף המינימום של אחוז הדיירים הנדרש לביצוע הפרויקט ירד, ויש אף מקרים בהם דיירים סרבנים נתבעו בשל סירובם לתוכנית. במצב הנוכחי, פרויקטים רבים מתחדשים על בסיס תמ"א 38, והביקוש לכך

גובר, ובניגוד לעבר, אין מדובר רק באזור המרכז, אלא גם באזור הצפון והדרום. לעומת זאת, צופה עו"ד טיקוצקי כישלון של המאמצים לעודד פרויקטים של פינוי בינוי. "למרות היתרונות הגלומים בדבר, יש מספר פרויקטים בודדים בלבד בכל החצי הארץ אשר הושלמו על בסיס תוכנית זו. היעדר ההצלחה של תחום זה נובע מהקשיים הרבים בהוצאתו לפועל. ראשית, להתנגדות דיירים יש משקל גדול מאוד, ועם התנגדויות אלה ניתן להתמודד רק באמצעות הגשת תביעות, דבר שדורש כסף רב ותקופת זמן ארוכה. שנית, הביורוקרטיה האינסופית מביאה לעיכובים אדירים, והן לאי דואות בכל הנוגע להימשכות ההליכים. לבסוף, התנהלותן של עיריות בדמותן של רישות משתנות לאורכו של ההליך הופכת את המיזמים ללא כלכליים, ולפעמים גוררת יזמים להשקעת משאבים מרובה, למרות שהפרויקט לא הושלם, דבר אשר מרתיע יזמים אחרים מלהיכנס לתחום זה".

שתי מגמות חדשות שעו"ד טיקוצקי צופה שיתפסו תאוצה בשנה הקרובה: בניית פרויקטים למגורים בשוק הפרטי, המיועדים לסטודנטים וכן הקמת פרויקטים של דירור להשכרה בלבד.