

טרנד: קרנות משקיעות במימון תמ"א 38

שלחו להדפסה

יותר ויותר אנשי שוק ההון ובכירים בענף הנדל"ן מקימים קרנות השקעה למימון פרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מיכל ירון

נדל"ן

בשנה האחרונה ניכרת עלייה בהקמת קרנות השקעה למימון פרויקטים לפי תמ"א 38. יותר ויותר אנשי שוק ההון ובכירים בענף הנדל"ן מקימים קרנות השקעה למימון פרויקטים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ופרויקטים של הריסה ובינוי חדש לפי תמ"א 38.

לדברי עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן ושותף-מייסד במשרד דורון-טיקוצקי-צדרבוים, תופעת ההשקעות בקרנות נדל"ן תופסת תאוצה במיוחד בפרויקטים מסוג תמ"א 38 ובפרויקטים של פינוי-בינוי. ההערכה היא שמדובר בשוק שהיקפו מיליארדי ש"ח.

קבלנים רבים מתקשים כיום להשיג מימון ראשוני לפרויקטים נדל"ניים והם מחפשים מקורות מימון חוץ-בנקאיים. המחסור באשראי הוא אחד הגורמים לעיכוב בהתחלות בנייה המחריף את מצוקת הדיור וגורם לעליית המחירים. הקרנות נדל"ן לטווח קצר הן קרנות פרטיות העוסקות בהשקעות למימון שדרוג מבני מגורים במסגרת תמ"א 38 ובהריסה ובינוי מחדש של מבנים לפי תוכנית מתאר זו (תיקון 2 לתמ"א 38). פרויקט מסוג זה באזורי ביקוש עשוי להציע למשקיעים בו רמת רווחיות גבוהה במיוחד, ולכן יש בו כדי להציע למשקיעים בקרן המממנת תשואות דו-ספרתיות בשנה (15%-20%). אין ספק, מציין עו"ד טיקוצקי, כי פוטנציאל השוק הוא עצום, ומספר הבניינים בחיפה ובקריות הזקוקים לחיזוק ושדרוג מוערך בכמה אלפים.

תמ"א 38 היא תוכנית מתאר ארצית שנועדה לעודד חיזוק בניינים ישנים מפני רעידות אדמה. התוכנית תקפה לבניינים שנבנו לפני שנת 1980, השנה שבה נכנס תקן בנייה חדש ומיוחד לרעידות אדמה. התוכנית מאפשרת לבצע מעין "עסקת קומבינציה" ליזם, שמקבל זכויות בנייה לשתי קומות וחצי נוספות והטבות במיסוי תמורת שיפוץ הבניין וחיזוקו. תיקון מס' 2 לתמ"א 38 הוסיף אפשרות של הריסת הבניין ובניתו מחדש בדומה לתוכנית פינוי-בינוי, כל זאת כדי לעודד יזמים לשפץ ולחזק בניינים כשאת הדירות שיתווספו לבניין הם יוכלו למכור ולקבל תמורתן רווח נאה.

יזמים רבים זיהו את הפוטנציאל הגלום בפרויקטים אלה, אך בהיעדר הון עצמי מספיק הבנקים לא ששים להעניק להם מימון ועל היזמים למצוא מקורות אלטרנטיביים כדי להוציא את הפרויקט אל הפועל. עלות פרויקט ממוצע לפי תמ"א 38 נעה בין 10 ל-50 מיליון ש"ח בפרויקטים משמעותיים באזור המרכז. מסיבות שונות הגופים המוסדיים אינם ממהרים להיכנס לאפיקי השקעה אלו. כרגע עיקר הכדאיות ליזמים ולמשקיעים נמצאת באזורי הביקוש במרכז הארץ.



אילוסטרציה צילום: shutterstock

לחצו כאן להגדיל הטקסט

[חזרה](#)