

8.83x35.32	1	עמוד 12	גלובס - נדל"ן	13/02/2017	57221364-0
חברת אפריקה ישראל - 36670					

וועידת ישראל לנדל"ן ותשתיות 2017

פסגת הנדל"ן

מעוף הציפור על תחום ההתחדשות העירונית

אסף סימון



צילום: יח"צ

בשנים האחרונות הפך תחום ההתחדשות העירונית לדבר הלהט ביותר בענף הנדל"ן ולכוכב עולה בכל שיחת סלון בשישי בערב. כחלק מראיה כוללת שתחום ההתחדשות הולך להפוך לכלי משמעותי בפתרון משבר הדיור, אנו עדים לדחיפה ממשלתית ניכרת לתחום קידום תכונות ברמה הארצית - עדכון חוק

פינוי בינוי, תיקון 3 לתמ"א 38, מתן מענקים לרשויות שמקימות אגפים ייעודיים לתחום ההתחדשות בתחומם. אלו ועוד, הם חלק מראיה כוללת שתחום ההתחדשות הולך להפוך לכלי משמעותי בפתרון משבר הדיור. מרכזי הערים הוותיקות והשכונות המזדקנות, בהיבט של הגיל הממוצע של האוכלוסייה והמבנים ההולכים ומתפוררים, צמאות להתחדשות. קיים צורך מידי בשיפור התשתיות, בהקמת מבנים חדשים ובטוחים, בהגדלת היצע הדיור ובשיפור איכות חיי התושבים. כל אלה שזורים כחוט השני עם תחום ההתחדשות העירונית.

ערים שהשכילו לאפשר ולקדם את ההתחדשות העירונית בתחומן, יקצרו בשנים הבאות את הפירות והפערים בינן לבין האחרות רק יגבר: קהל צעיר, משפחות עם ילדים ואף מצמצמי דיור משכונות רחוקות יחזרו לחיקן וישנו את פני העיר. יתרה מכך, אלו המשתוקקים לגור במרכזי הערים המתחדשות מוכנים לעשות ויתור ולהסתפק בדירה קטנה יותר במ"ר ובהישג יד, למען שיפור באיכות חייהם, בהשוואה, לאלטרנטיבה של מגורים בשכונות חדשות וגדולות היקף, הנבנות בשולי הערים ומחוצה להן. וכך יוצא שכולם יוצאים נשכרים - הסביבה, המשפחות והערים שנהנות מכניסה מחודשת למרכזי העיר וחידוש השכונות הישנות. באופן טבעי תחום בצמיחה מאופיין בריבוי יזמים ולא מעט ספקולנטים. רף הכניסה כמעט ולא קיים, חוסר המקצועיות מתבטא בהבטחות סרק, החתמות שווא וחוסר יכולת להבשיל לביצוע. אלה, גורמים למפח נפש לדיירים ולירידה לטמיון של שנים רבות של השקעה, שלא בצדק. החסם העיקרי, שמתמודד בהצלחה עם התופעה, הינה המערכת הבנקאית שמגלה אחריות רבה, ולא מעניקה ליווי פיננסי לכל דורש. בשנים הקרובות אנו נהיה עדים לקונסולידציה בתחום במסגרתה חברות מנוסות, מקצועיות ובעלות חוסן פיננסי יקלטו לתוכן חברות שלא יוכלו להמשיך ולשרוד בשוק. הדבר יוביל לתיקון בהצעות המופרכות שניתנו לדיירים ולקידום משמעותי ביישום פרויקטים בתחום. תחום ההתחדשות העירונית זקוק ליד אחת מכוונת, להפחתת מקדם אי הודאות, שתשיט כללי משחק אחידים וברורים שלא ניתנים לשיקול דעת ופרשנויות. זאת, למען קידום ויציאתם לפועל של פרויקטים עתירי היקף, שיהוו מתן פתרון למצוקת הדיור, לחידוש תשתיות ומבנים ולהצלת מרכזי הערים הגוססות. מספיק מבט חטוף אל מעבר לים לערים כדוגמת ברלין, לונדון וניו יורק כדי שנוכל להתרשם מהתנופה של החייאת מרכזי הערים והשכונות בהתחדשות העירונית. אומנם המתכונת שונה אך התוצאה זהה - כניסה של קהל צעיר קהל ויצרני למרכזי האוכלוסייה שהוזנחו לאורך שנים למען שינוי תמהיל הערים והצעדתם לעבר עתיד מבטיח.

הכותב הינו מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית

26.2.17

מלון דיוויד אינטרקונטיננטל, תל-אביב

להרשמה: *5988

30% הנחה לחנויי גלובס

www.globes.co.il/nadlan2017

