

איכות, לא מילה גסה

איציק ברוך (47) מרעננה, הבעלים של קבוצת הנדל"ן "יובלים", מקשר בין הבחירות ברשויות לקיפאון בשוק הנדל"ן, חושש מעתיד הפרויקטים של "מחיר למשתכן", סבור שמחירי הנדל"ן לא ירדו ומאמין שלטווח ארוך תחום ההתחדשות העירונית יתפוס תאוצה

אביבית פרקש

איציק ברוך (47) מרעננה, הבעלים של קבוצת הנדל"ן "יובלים" חי ונושם את התחום שנים רבות. הוא לא מאמין שתהיה ירידת מחירים, חושש ש"מחיר למשתכן" יהפוך למילה נרדפת ל"מעברה" וממליץ לחכות לבחירות כדי לראות מה יקרה עם ההתחדשות העירונית.

"חצי שנה לפני בחירות אף אחד לא רוצה לקחת אחריות ולכן יש קיפאון", הוא אומר. "יש פרויקטים שמחכים שיגיע ראש עירייה חדש שיקדם אותם ואחרים שכבר



ברוך. לא תהיה ירידת מחירים
צילום: כפיר זיו

המעורבות שלו בעיר לא מסתיימת שם ומתחילת השנה קבוצת "יובלים" נותנת חסות לקבוצת הכדורסל "עירוני יובלים רעננה".

"כתושב העיר ובעלים של חברה שפועלת בעיר ומצליחה להרוויח מהפעילות אני מרגיש מחויבות להחזיר לה ולחברה במקום שקרוב אליי אישית", הוא מסביר. "אני חובב ספורט ומזדהה עם הערכים שהוא מקנה לצעירים".

אם כבר מדברים על צעירים, למה אתם לא לוקחים חלק ב"מחיר למשתכן"?

"מעצם שמו, 'מחיר למשתכן' מעיד על סטנדרט בנייה נמוך ואנחנו מתמחים בפרויקטים באיכות גבוהה, מה שלא ניתן לעשות באופן כלכלי ב'מחיר למשתכן'. יש לי חשש שבעתיד חלק ניכר מהבניינים שיוקמו במסגרת הפרויקט ימותגו כבעלי סטנדרט נמוך ותהיה עליהם סטיגמה ולנו חשוב להיות מזוהים עם איכות גבוהה ושביעות רצון דיירים לטווח ארוך".

למה נושא האיכות כל כך חשוב לך?
"באופיי אני פרפקציוניסט ולא אוהב להתפשר. אני מעדיף סטנדרט גבוה גם במחיר של להרוויח פחות. מבחינתי גם הסיפוק הכי גדול בתחום זה חדות היצירה של יש מאין. ליהות פרויקטים בשלבים מאוד ראשוניים ואחרי שנים לראות אותם מתגשמים ויוצאים לפועל. את 'רמות השרון' התחלנו ב-2009. ב-2015 נהרסו הבניינים וראינו את הדיירים בוכים מהתרגשות. הם הבינו שחיהם השתנו ושהם זכו בפיס".

ולסיום שאלת מיליון הדולר. מחירי הנדל"ן יצליחו לרדת?

"ירידת מחירים לא יכולה להיות כי תהליכי התכנון והביורוקרטיה ארוכים וקשים מאוד ולא מצליחים להפשיר קרקעות. יש צורך באישורים של רשויות רבות ובנוסף, רוב עתודות הקרקע במרכז הן קרקעות חקלאיות שמעצם הפשרתן יש פגיעה בערכי טבע מה שגורר התנגדויות של גופים ירוקים. היעד לדעתי צריך להיות לשמר את המחירים כמו שהם בעלייה מתונה של אחוז-שניים בשנה".

של תמ"א 38 - חיזוק ושיפור בניינים קיימים ושמירה על חיי התושבים אבל בפועל אני מרגיש שזה הפך לאמצעי. היום עיקר הדיון הוא על שיפור איכות החיים של התושבים שזאת מטרה חשובה אבל המטרה המקורית נשכחה".

ברוך עוסק בנדל"ן כ-25 שנה. הוא בוגר לימודי מנהל עסקים ושמאות מקרקעין במכללה למנהל והתחיל את דרכו בתחום התיווך עד שעבר ליזמות. את קבוצת "יובלים" הקים בשנת 2000, השנה בה נולדה בתו הבכורה (מתוך שלושה) יובל, וקרא לה על שמה. הקבוצה מתמחה בבניית פרויקטים בתחום המגורים, התחדשות עירונית ונדל"ן מסחרי ופועלת באזור המרכז - תל אביב, גבעת שמואל, חולון, אשדוד, רמת השרון ורעננה, עיר מגוריו. כתושב רעננה מזה 18 שנה, עיקר גאוותו על הבנייה שלהם בשכונת "נווה זמר" בעיר.

"אנחנו פעילים בשכונה מראשיתה ועד היום בנינו בה 8 בניינים עם 137 יחידות דיור שכבר אוכלסו לפני שנה וחצי. החלטנו להביא גישה תל אביבית לרעננה והעסקנו 2 אדריכלי צמרת על מנת לתכנן בניינים עם עיצוב ייחודי, תכנון ברמה גבוהה ומפרט טכני עשיר. כל הדירות שלנו עם חלונות מהרצפה לתקרה, מעקות ייחודיים, לובים מפוארים ועוד. לאור סטנדרט הבנייה והעיצוב החברה זוכה למוניטין גבוה בשכונה. אנשים יודעים להעריך ולכן החלטנו לשחזר את ההצלחה וכרגע אנחנו מקימים שם עוד 4 בניינים".

מקודמים ואולי ראש עירייה חדש יעזור אותם. לטווח יותר ארוך אני מאמין שתחום ההתחדשות העירונית יתפוס תאוצה. באזור השרון יש מחסור רציני בעתודות קרקע מול ביקוש קשיח ואנחנו נראה יותר ויותר פרויקטים כאלה".

קבוצת "יובלים" עצמה לוקחת חלק בפרויקט "פינוי בינוי" ברמת השרון - "רמות השרון".

"מדובר בפנינו של 168 דירות והקמת 588 דירות חדשות", מפרט ברוך. "לנו יש 4 מגדלים בפרויקט, מתוכם שניים בפיתוח ומדובר במגדלים של 23-26 קומות. המגדל הראשון צפוי להתאכלס בעוד כחצי שנה".

ומה לגבי ההשלכות? האם לוקחים בחשבון את הגידול באוכלוסייה ובתנועה? "בהתחדשות עירונית צריך להבדיל בין 'פינוי בינוי' לבין 'תמ"א 38'. באחרון לרוב מוסיפים דירות על בניינים קיימים או שהורסים אותם ומקימים חדשים באופן נקודתי ובלי ראייה של כלל המרחב. אבל כשמדובר בפנינו ובנינו של מתחמים שלמים כמו בנייני רכבת ישנים אז בתב"ע (תוכנית בינוי עירונית) לוקחים בחשבון את תוספת יחידות הדיור וההשלכות על תשתיות, שטחים פתוחים וכו'. הפרויקט שלנו למשל נמצא ליד מחלף מורשה והיום האזור מאוד פקוק כי אין יציאה לכביש 4 אבל זה דבר שיקרה בעתיד".
האם יש טיפול בנושא הבטיחות? מיגון בפני רעידות אדמה?
"זאת בעצם הייתה המטרה הראשונית