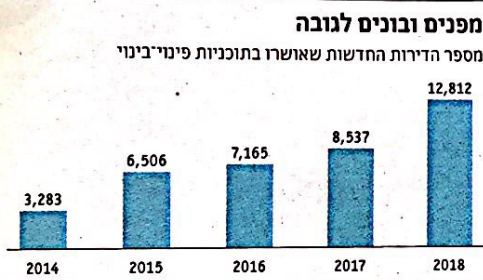


המדינה רוצה 24 אלף דירות בשנה בהתחדשות עירונית? לכו לבורסה

היעד שהוצב להקמתן של 1.5 מיליון יחידות דיור עד 2040 מכתוב הקמה של 24 אלף דירות בשנה בפרויקטי התחדשות עירונית – יעד דמיוני ביחס למציאות בשטח • מחקר חדש של BDO Israel מצא כי אחד החסמים המרכזיים בתחום הוא מימון הפרויקטים, וכי הפתרון לכך נמצא בשוק ההון



פינוי בינוי בחיפה. "הנפקת האג"ח מאפשרת להתקדם מהר יותר" צילום: דוברות עיריית חיפה



חיים ממוצע (מח"מ) של שנתיים חצי. רמת בעיר השתמשה, ועדיין בכספי ההנפקה להמשך ביצוע הפרויקט בפינוי בינוי רמת השחון ברוחב החולץ, לצורך בניית ארבעה מגדלים בני 26-23 קומות. בתשקיף שפירסמה בחתילת 2018, הצהירה רמת בעיר כי ככוונתה לפרוע באמצעות ההנפקה קה הלוואה בנקאית בסך של כ-27 מיליון שקל, שניתנה לה לצורך מימון חלק מההון העצמי שהיא נדרשת להשקיע בשלב ב' של הפי ויקט. מלבד ההון על הלוואה מהבנק לחן העצמי, החברה השי תמשה בסכום למימון שלבי הבי נוי ולטובת השקעות בפרויקטים חרשים בתחום הנדל"ן היזמי ההתחדשות העירונית ב-2018. כך למשל, התאפשר לה לבצע רכישה משמעותית של קרקעות בית הדואר בתל אביב. בתחילת 2019 הרוויחה החברה את סדרת האג"ח שהנפיקה וגייסה עוד 14 מיליון שקל, באג"ח הנר שאת תשואה שנתית של 4.4%, כך שיתרת הסדרה מסתכמת בכ-110 מיליון שקל. גם חברת גבאי ביצעה מהלך דומה של גיוס אג"ח לטובת מימון

ת, גם עבר יומים גדולים, הליך ההסכמה על חתומים למימון מול הבנקים והחיתום אינו קצר. בנוסף, לרבינו, "האתגר של החברות הבינוניות הקטנות מת חיל הרבה לפני שלב הבינוי. כפי צריכים להשקיע הון לא רק בתה ליד הבנייה, אלא גם בשלבי גיוס הפרויקט והתכנון. יומים בתחום לפני שלב ההיתר, אלה עלויות שבנקים לא מעמידים מולן מימון באופן ישיר, כי ליום אין זכויות שאפשר לשכר, יש לו רק אופי ציות. כך, מספר הפרויקטים שיד מים יכולים להתחיל לקדם מוגבל. אחד הפתרונות לבעיה שמציג אטיאס כבר מצוי בשטח ותופס תאוצה בשנים האחרונות: יותר ויותר חברות גדולות חברו לש קבנים קטנים, או הקימו מחלקות ייעודיות שנתמחות בפרויקטים של פינוי בינוי. המגמה הזאת מא פשרת לחברות שמתמחות בתחום ההתחדשות העירונית לקבל גב כלכלי, ולהגדיל את ההון העצמי שלהן כדי לצאת לפרויקטים. ההון העצמי המשמעותי שבר שותן, למשל מבוסס מניבים, מא פשר לחברות התחדשות עירונית לקחת מתחמים גדולים של פינוי בינוי או לפעול בכמה פרויקטים של תמ"א 38 במקביל. מגמה זו הצליחה גם לרווח מוחץ לשוק מא כערים וקבלנים לא מיומנים, אבל היא אינה נותנת מענה לכל השוק. "יש חברות מקצועיות בע נף שרוצות לגרוול ושהיינו רוצים לראות אותן מגדילות את היצע הדיור במרכז, אבל אין להן מספיק הון עצמי כדי לייצר ערובות לכמה פרויקטים במקביל, ושם הן נתק עות", מסביר אטיאס. "הן יוצרות קשר עם דיירים ומגייסות הסכמה – אבל בהיעדר מימון, הן פשוט הופכות את הדיירים לשבויים ביי ריהן. הדיירים תקועים אתן בלי דאות, וזה יכול להימשך שנים או להגיע לפתחם של בתי המשפט והויקלע לסכר משפטי ארוך ויקר. במקרים אחרים, הדיירים לוחצים ומבקשים למכור את הזכויות לחב הן קבלנית גדולה, אבל אז יש עוד

משהו שגור קופע על המיוס. נכון להיום, ממגמת את הפרויקטים בעודת הלוואה מהבנקים להשלמת ההון העצמי או בסיוע מימון חוץ ננקא. לצד שני המקורות הרכי יום האלה, בחלק מהפרויקטים ניתן למצוא משקיעים פרטיים, או קרנות שמטייעות להשלמת ההון העצמי. "בחלק מהמקרים ניכר כי כבר בשלב טרום ההיתר יש יותר חשש לפגיעה בכדאיות של הפרויקט", אומר אטיאס. "הריבית שהגדלים הוציב בנקאיים לוקחים יכולה להיות רוספתית, או ברובה כהנעה לה סכמות בנוגע לחלוקת רווחים מול משקיע פרטי – מה שיכול לייקר את הפרויקט ולגנוס ברווחים עד כדי פגיעה של ממש בכדאיות ליום בנוסף, ככל שהפרויקטים נמשכים זמן רב יותר, יש יותר סיכונים. לרבי גורמים בענף, לא אתת דיירים ומתסכלים באים טבעות לעירייה על כך שהפרויקט מתע כן, גם כשהסיבות קשורות במימון. "יש יומים שכבר קיבלו את הסכמת דיירים ומצאיים נמשכים מתק רמים של קבלת היתר, אבל רוחים את היציאה לפרויקט כי הם מערר פים לסיים פרויקט אחד, לקבל את ההון שהשקעה והרווח – ורק אז לצאת לפרויקט הבא", מספר יום בתחום. "הקושי להתגלגל מפרויקט לפרויקט לפעמים גורם לך פשוט לחכות – עד שלא תהיה ברירה".

גילי מלניצקי

היעד הלאומי לשוק הדיור מכתוב את הקמתן של 1.5 מיליון דירות חדשות עד 2040 – מן 35% בפרויקטי התחדשות עירי ניה. אלא שיער זה, שמשמעותו כי בכל שנה אמורות להיבנות בישראל כ-24 אלף דירות חדשות במסגרת פינוי בינוי ותמ"א 38, נשמע בשלב זה כמעט דמיוני. ב-2018, למשל, הונפקו רק 13 אלף היתרי בנייה לדירות כמסלולי התחדשות עירונית, מן כ-3,000 במתחמי פינוי-בינוי השאר בתמ"א 38. הסיבות לכך נעוצות בתהליכי תכנון מסורבלים, אך גם בכך שהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אינה מהווה גורם משמעותי בענף. בנוסף, בכל רשות העירונית בעיקר על יומים פרטיים. במצב כזה, מי שאין לו גב כלכלי או כיש עמוק מתקשה לגייס מימון לכמה פרויקטים במקביל. בריקה שערכה באחרונה BDO Israel, פירסת ראית חשבון וייעוץ עסקי, מצאה כי כדי שיווצר שיעור משמעותי בהיקפי הבנייה בתחום, צריך לפתור את החסם המרכזי – בתחום המימון. לפיכך, ההמלצה המרכזית של BDO היא להרחיב את המימון לזיית שוק ההון.

חספר הפרויקטים מונבל

ב-2019-2020 נהיה עדים לפי ערים משמעותיים במימוש תוכניות הבנייה בפועל במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, בגלל קשיי מימון, אומר ר"ח רן אטיאס, שותף ב-BDO והראש אשכול הנדל"ן בחי ברה. "הון עצמי הוא אתגר משמער

צילום: דודו בכר

דן אטיאס, שותף ב-BDO: "בהיעדר מימון, חברות מקצועיות הופכות את הדיירים לשבויים בידי היזמים. הם כבולים אליהם שנים בלי שהפרויקט מתקדם"