

היבטים כלכליים ושמאיים בפרויקטים של התחדשות עירונית

מאת

נחמה בוגין, שמאית מקרקעין ומשפטנית

פינוי-בינוי (התחדשות עירונית) הוא אחד המסלולים העיקריים שעשויים להקל על מצוקת הדיור בישראל. בשנים האחרונות יותר ויותר יזמים ורשויות מקומיות פונים לתחום זה על אף מורכבותו והקשיים שהוא טומן בחובו. פרויקט פינוי-בינוי מורכב הרבה יותר מפרויקט יזמי "רגיל", שכן נוסף על היזם, הרשויות וועדות התכנון, תלויה הצלחתו גם בעשרות הדיירים המאכלסים אותו בהווה.

לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית חשיבות לאומית ממדרגה ראשונה. במסגרת התהליך משדרג היזם את הבניינים והתשתיות הישנות, הופך את האזור לרקמה עירונית פעילה ומשפר משמעותית את איכות החיים, הביטחון ותנאי המגורים של הדיירים הוותיקים והחדשים המאכלסים את הפרויקט. זאת, כמובן, בנוסף למיצוי הפוטנציאל העצום של תוספת אלפי דירות חדשות באזורי הביקוש המשוועים לדירות נוספות.

צומת דרכים חשוב מאד, הזוכה לחשיפה מעטה יחסית בתחום הפינוי בינוי, הוא השלב בו התוכנית המוצעת מובאת לדיון בפני רשויות התכנון השונות אשר צריכות לקבוע, מהו מספר יחידות הדיור שיש לאשר בפרויקט על מנת שתהא לזים כדאיות כלכלית להוציאו אל הפועל. כידוע, על יזם פרויקט פינוי-בינוי מוטלות עלויות יוצאות דופן: ראשית, הפינוי עצמו והקצאת דירות חלופיות לדיירי המתחם; שנית, מימון שכירת נכסים חלופיים לדיירים לתקופת הביניים של הקמת הפרויקט החדש, שדרוג תשתיות וכיוצא בזה. לפיכך, מקובל "לדבר" בוועדות על מקדם בין מספר היחידות הקיים ובין מספר היחידות שניתן להקים במסגרת הפרויקט החדש (3: 1, 5: 1 וכיוצא בזה).

רשויות התכנון נעזרות בחוות דעת שמאית שנערכת לפי הוראות תקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין¹ (להלן: "תקן 21"), שמטרתו קביעת שיעורי רווח יזמי "ראויים" בשלבי התכנון השונים של פרויקט פינוי-בינוי. מאמר זה יעסוק בעקרונות התקן ומשמעותותיו, אך לפני כן יעסוק בהיבטים כלכליים ושמאיים נוספים של הליך פינוי-בינוי.

המטרה העיקרית של פרויקט התחדשות עירונית היא תוספת בנייה באזורים מבונים. התוספת חשובה לאור המחסור במשאבי הקרקע בישראל, יש בכך תרומה להחייאת

1. תקן מסי 21 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר פירוט מזערי נדרש בשומוות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי, דצמבר 2012.

המרקם הבנוי והאוכלוסייה המתגוררת בו וניצול יעיל של תשתיות ומוסדות ציבור מתרוקנים.

קיימים שני מסלולים חלופיים לפינוי-בינוי: מסלול המיועד לרשויות מקומיות, ומסלול המיועד ליזמים - "מסלול מיסוי".

מסלול הרשויות המקומיות

מסלול זה שואב את כוחו מתכניות מתאר מחוזיות וארציות ובראשן תמ"א 35, שקובעות כי חלק גדול ככל האפשר מהבינוי העתידי של ישראל צריך להתבצע בשטחים מבונוים. הממשלה קיבלה סדרת החלטות בדבר מתן תמריצים וקביעת דרכים לקידום מתחמי התחדשות עירונית. גם הכנסת חוקקה מספר חוקים לעידוד פעילות זו.

עקרונות המסלול:

- הובלת המהלך כולו, עד שלב ביצוע העסקאות, על ידי הרשות המקומית;
- התמקדות בשכונות נבחרות המתאימות לפעילות זו;
- יצירת מסגרת ארגונית מקומית שתסייע להאצת התהליכים ולהסברת הפרויקט לבעלי הזכויות בנכסים;
- תכנון הנשען על התשתיות הקיימות תוך שמירה מירבית על הפרצלציה הקיימת, כדי לאפשר ככל האפשר מימוש עסקאות בדידות בכל חלקה;
- קידום תכנון סטטוטורי להוספת זכויות בנייה ויצירת ודאות תכנונית;
- הבטחת מימון ציבורי לרכיב התכנון לשינוי זכויות;
- הבטחת מימון החלקים הציבוריים של הפרויקט על ידי ייעוד ההכנסות שייגבו מתשלומי החובה בקשר לפרויקט למטרה זו;
- מימוש הפעילות באחריות הבלעדית של בעלי הזכויות בנכסים ובאמצעות היזמים או הקבלנים מטעמם.

הגורמים המשתתפים בתהליך:

- הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית (להלן: "הוועדה"), שמשמשת זרוע מקשרת מטעם הממשלה;
- הרשות המקומית שאחראית על היוזמה ועל הפעילות הציבורית במתחמי פינוי בינוי;
- מנהל פרויקט או חברה מנהלת (להלן: "חברה מנהלת"), שנבחרים על ידי הרשות המקומית ומשמשים זרוע ביצועית שלה;
- בעלי הנכסים שבאחריותם המלאה והבלעדית לממש את הזכויות על פי התוכנית החדשה לרבות קבלת היתרי בנייה וביצוע הבנייה. בעלי הנכסים בדרך כלל מתקשרים לשם כך עם יזמים או קבלנים מטעמם.

רשות המעוניינת להכריז על מתחמי פיננו-בינוי בתחומה מגישה את הצעתה לוועדה, מתקיים הליך מיון שכולל קבלת חוות דעת מגורמי תכנון, תסקיר כלכלי, התקשרות עם חברה מנהלת, התחייבויות וחוזים לפי תנאי משרד השיכון. ההכרזה מתבצעת על ידי הממשלה והיא תקפה לשש שנים בלבד. מי שבקיא בהליכי תכנון ובנייה במדינת ישראל מבין כי שש שנים הן פרק זמן קצר יחסית לפרויקט מורכב כל כך. עם הכרזת המתחם הפרויקט יקבל מהמדינה מימון לתכנון ולהפעלת חברה מנהלת, הרשות המקומית תשתתף במימון לפי הדירוג החברתי-כלכלי שלה. בתום שש שנים יפוג תוקף ההכרזה ועמו גם ההטבות, אלא אם הוארך תוקפה. ניתן להאריך את ההכרזה בשש שנים נוספות אם תכנית הפרויקט אושרה, או לפחות הופקדה, או אם התקבלה במוסדות התכנון החלטה על הפקדה.

חשוב להכיר את תנאי הסף להגדרת מתחם לפינוי-בינוי על פי משרד השיכון: תינתן עדיפות למתחמי מגורים; מספר היחידות המינימלי במתחם יהיה 24 יחידות והמספר המקסימלי - 500 יחידות; שטחי הבנייה יוגדלו לכל הפחות לפי טבלאות לוחות ציפוף שנערכו על ידי משרד השיכון.²

מסלול מיסוי

מסלול זה פונה ליזמים ולבעלי נכסים ופועל מכוח חוק מיסוי מקרקעין. מטרתו לתמרץ תהליכים של התחדשות עירונית המתבצעים על ידי השוק הפרטי. יזמים או בעלי נכסים רשאים לפנות לוועדה להתחדשות עירונית ולבקש שתמליץ לממשלה להכריז על מתחם פיננו-בינוי. גם כאן, ההכרזה מקנה לעסקות המבוצעות על ידי הדיירים המפונים הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי הבנייה, ועל כך יורחב בהמשך המאמר. התנאים להמלצה על מתחם פיננו-בינוי במסלול מיסוי מעוגנים בתקנות מיסוי מקרקעין.³ התנאים המוקדמים העיקריים הם, כי המתחם יכלול לפחות 24 יחידות דיור או יחידות עסקיות וכי הרשות המקומית בתחומה מצויים המקרקעין מסכימה להליך.

בנוסף, מסלול מיסוי מאפשר קבלת פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים: ראשית, דרוש אישור מועצת הרשות המקומית לבקשה למתן פטור בהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה; שנית, דרוש אישור מהנדס הרשות המקומית על כך שההכנסות מאגרות פיתוח בגין הבנייה במתחם לפי תכנית לפינוי-בינוי יכסו את ההוצאות בגין המרכיבים הציבוריים. בנוסף, דרוש אישור הוועדה למתחמי פיננו-בינוי על כך שלא הפטור, לא תהיה כדאיות כלכלית לפרויקט פיננו-בינוי. היעדר הכדאיות הכלכלית ייבדק על ידי בחינת המכפיל המוצע אל מול המכפילים בטבלאות משרד השיכון.⁴

2. ראו נספח בסוף המאמר.

3. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מיתחם פיננו ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד-2002.

4. ראו ה"ש 2 לעיל.

נקודת המבט של הדיירים

שני המסלולים המתוארים לעיל, הן מסלול הרשויות המקומיות והן מסלול מיסוי, לא יוכלו לצאת לפועל ללא מעורבות אמיתית של בעלי הנכסים, שנדרשים לפעול באופן מושכל ואחראי בתחום מורכב שאינו תחום עיסוקם ברוב המקרים, ומה שקשה במיוחד הוא הצורך בשיתוף פעולה ביניהם ובהשגת הסכמות.

מתוך נסיוני בליווי הליכים רבים של פינוי-בינוי, אני ממליצה לדיירים בראש וראשונה לבחור נציגות שתקדם ותלווה את ההליך מטעמם. שנית, מומלץ לברר את עמדת העיריה באשר לפרויקט, מול הגורמים המוסמכים בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה או אצל מהנדס העיר. עוד מומלץ להתקשר עם עורך דין מומחה בתחום כדי שייצג את כלל הדיירים. בשלב הבא מתנהל משא ומתן עם יזמים פוטנציאליים, ולעיתים, כאשר יש הבנות עם יזם מסוים, נחתם בין הצדדים מסמך הבנות שמאפשר ליזם ליצור קשר עם הדיירים ולהחתימם עד להשגת הרוב הנדרש להסכם. מומלץ כי מסמך כזה יהיה מוגבל בזמן, עד 18 חודש. ככלל, הצעות היזמים מוצגות בפני אסיפה כללית של הדיירים והיא זו שמסמיכה את הנציגות לנהל משא ומתן בשם כלל הדיירים. בשלב המשא ומתן עם יזמים מקובל ומומלץ לגייס שמאי מקרקעין שיבחן את התמורה המוצעת לדיירים ואת סבירותה.

ההסכם שנחתם בסופו של יום בין היזם ובין הדיירים, נחתם במועד שבו עדיין קיימת אי-ודאות באשר להוצאתו לפועל של הפרויקט ולפיכך, בדרך כלל, ההסכם מותלה בהתקיימותם של מספר תנאים, כגון: חתימה של כל הדיירים על ההסכם (לרבות בהליך של תביעה נגד דייר סרבן, על כך אפרט בהמשך); הכרזת ממשלה המקנה, כאמור, פטור ממיסים; אישור תכנית מפורטת (תב"ע).

ראוי לציין כמה דגשים בעניין התמורה לדיירים:

- יש להקפיד על שוויון במפתח התמורה ושקיפות, דהיינו: בעלי דירות דומות יהיו זכאים לתמורה על בסיס דומה. דרישה זו לשקיפות אף מעוגנת בחוק⁵;
- התמורה לה זכאים הדיירים תכלול דירה חדשה, מימון שכר דירה לתקופת הביניים, וכן אפשרות להשתתפות היזם בעלות היועצים של הדיירים (עורך דין, שמאי, מפקח);
- ההסכם יקבע מנגנון לבחירת מיקום דירות התמורה, הן בין היזם ובין הדיירים והן בין הדיירים ובין עצמם;
- המפרט הטכני של דירות התמורה לדיירים המקוריים יהיה דומה לזה של דירות היזם, כמו כן מוסדרת מראש חלוקת חניות, מחסנים והצמדת רכוש משותף לדירות.

קיימות מספר חלופות לתמורה: דירה חדשה גדולה יותר מהמקורית, דירה חדשה קטנה מזו של שאר הדיירים בתוספת סכום כספי, שתי דירות קטנות ששוויין הכולל אינו עולה על שווי דירת תמורה טיפוסית, קבלת דירה מחוץ למתחם בשווי דירה במתחם, דיור בבית

5. ראו סעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006.

אבות או בדיור מוגן. יש לשים לב לכך שלא בכל חלופות התמורה האלה ניתן יהיה ליהנות מהטבות המס.

שכר הדירה לתקופת הביניים, שעל פי רוב היזם מתחייב לשאת בו, הינו לפי המקובל בדירות דומות בסביבה הרלוונטית.

מעבר לכך, ההסכם מסדיר את אופן התשלום, ההצמדות ושאר התנאים לגבי הפרויקט כולו.

עלויות הנוגעות לפרויקט, לרבות תכנונו והקמתו, יחולו על היזם; מיסים, חובות ותשלומים שנוצרו לפני ההתקשרות, יחולו על הדיירים. מיסים והיטלים הנובעים מן העסקה עצמה - מס שבח, היטל השבחה ומע"מ - נתונים למשא ומתן בין הדיירים ובין היזם ככל שלא ניתן פטור מהם.

הטבות מס

כדי לעודד פרויקטים של פינוי-בינוי ניתנו בחקיקה ובתקנות הטבות מס ופטורים משמעותיים. מבצעי עסקות בפרויקט התחדשות עירונית מוכרז זכאים לפטור ממס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי הבנייה, וזאת בנוסף לפטור מהיטל השבחה אליו שנזכר לעיל.

נושא הפטור ממס שבח וממס רכישה מטופל בפרק מיוחד בחוק מיסוי מקרקעין⁶. "יחידת מגורים חלופית" מוגדרת באותו פרק כיחידת מגורים לרבות דמי השכירות לתקופת הביניים. מי שמוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת, שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת, עם או בלי תמורה כספית נוספת, זכאי לפטור ממס שבח, ובלבד שהשווי המצטבר של יחידת הדיור והתמורה הכספית לא עולים על "תקרת השווי". תקרת השווי הינה 150% משווי היחידה הנמכרת בניכוי שווי זכויות לבנייה נוספת או שווי דירת מגורים בפרויקט ששטחה 120 מ"ר או שווי דירת מגורים בשטח 150% מהדירה הנמכרת ולא יותר מ-200 מ"ר, לפי הגבוה ביניהם. חשוב להדגיש, כי הפטור ממס שבח וממס רכישה חל רק בגין דירה אחת במתחם, גם אם לאותו דייר יש יותר מדירה אחת בפרויקט.

דייר סרבן

אחד הקשיים המרכזיים בפרויקט פינוי-בינוי הינו השגת הסכמה של רוב מיוחס של בעלי הדירות במקבץ. מקבץ הינו בית משותף או מספר בתים משותפים שיש לפנותם כדי להקים במקומם מבנה חדש לפי תכנית מפורטת. רוב מיוחס כולל לפחות 80% מן הדיירים במקבץ אשר לפחות 75% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

6. פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

קיימים מספר מצבים בהם סירוב של דייר כלשהו לעסקה המוצעת נחשב סביר: אם העסקה אינה כדאית (לפי קביעת שמאי - ראו להלן); אם לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הביניים; אם לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות; אם קיימות לבעל הדירה המסרב נסיבות אישיות מיוחדות שהופכות את העסקה לבלתי סבירה עבורו; אם הוא אדם עם מוגבלויות והמגורים החלופיים אינם כוללים התאמות.

בנוסף, החוק מגדיר רוב מיוחס לעניין קביעת כדאיות כלכלית. לצורך זה די ב-67% מבעלי הדירות במקבץ, שצמודים להן לפחות 67% מהרכוש המשותף. במקרה כזה, רוב מיוחס רשאי לפנות ליו"ר הוועדה להתחדשות עירונית בבקשה למנות שמאי פיננסי-בינוי שיכריע בעניין הכדאיות הכלכלית. אם קבע השמאי שהעסקה כדאית והוגשה תביעה כנגד הדייר הסרבן, יכול בית המשפט לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי בעלי שאר הדירות. ואכן, לאחרונה אנחנו עדים למספר פסקי דין שחייבו דיירים סרבנים בתשלום פיצויים בסכומים לא מבוטלים.

תקן 21

אחד ה"אירועים" הכלכליים המשמעותיים בהליך אישור תכנית פיננסי-בינוי הינו בחינת התכנית המוצעת לפי עקרונות תקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין, "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פיננסי-בינוי". נציין, שהתקן אינו מחייב אך השימוש בו מקובל מאוד.

התקן עוסק בשלוש משימות אפשריות של בחינה שמאית בהקשר של תכניות פיננסי-בינוי:

- בדיקת כדאיות כלכלית של התכנית המוצעת - זהו השימוש העיקרי והמרכזי;
- בדיקת התמורה לבעלי יחידות אופייניות במקבץ פיננסי-בינוי⁷;
- בדיקת התמורה לבעל דירה מסוימת בתכנית פיננסי-בינוי⁸.

כאשר השמאי עורך בדיקה כלכלית לתכנית מוצעת לפיננסי-בינוי, ינחו אותו מספר עקרונות: השמאי יניח שככלל, היזם יישא בכל ההוצאות הקשורות בתכנית למעט חובות שחלים על הדיירים באופן אישי; יפורטו התמורות לבעלי הדירות לרבות מאפייני דירות התמורה; יפורטו דמי השכירות שישולמו לבעלים, תשלומי המיסים שישלם היזם במקום הבעלים, והמטלות הקשורות במימוש התכנית מעבר לתמורות לבעלי הדירות.

השמאי יערוך תחשיב כלכלי שמטרתו לבחון, אם כמות היחידות וזכויות הבנייה בתכנית המוצעת לפיננסי-בינוי מהוות תמריץ ראוי לביצוע העסקה. אם מסקנתו שהתוכנית אינה כדאית מבחינה כלכלית, יקבע השמאי באלו תנאים היא תהיה כדאית.

התחשיב יתייחס לפרוגרמה תכנונית, שתכלול פירוט המאפיינים של דירות התמורה לדיירים ושל דירות היזם, לרבות גודלן, מרפסות, חניה, מחסנים וכיוצ"ב, וכן התקבולים

7. לפי סעיף 2א לתקנות פיננסי-בינוי.

8. בהתאם לתקנה 19 לתקנות פיננסי-בינוי (פיצויים).

הצפויים מדירות היזום. בנוסף יערוך השמאי תחשיב של עלות הקמת הפרויקט לרבות עלות בנייה ישירה, עלות בנייה עקיפה - לרבות אגרות בנייה והיטלי פיתוח, הוצאות תכנון ויועצים, חיבורי חשמל, הוצאות שיווק ופרסום, הוצאות הנהלה וכלליות, עלויות הריסת מבנים ופיתוח חצר, עלויות מיוחדות, עלויות נוספות לטיפול בדיירים (שכר דירה בתקופת הבנייה, הוצאות ליווי משפטי, עלות העברה, ניהול וארגון דיירים), עלויות מיסוי (היטל השבחה, מס רכישה, מס שבת, מע"מ), הוצאות מימון, רווח היזום, תשלומים לרכישת זכויות ככל שקיימים (למשל, רשות מקרקעי ישראל).

כאשר השמאי בוחן את התמורה לבעלי הדירות, עליו לבחון למעשה אם בעלי הדירות מקבלים את המינימום הסביר והאם התמורה המוצעת כדאית מבחינה כלכלית בהתחשב ברווח היזמי ובנתוני הפרויקט.

העקרונות המנחים הינם:

- מפתח התמורה לבעלי הדירות האופייניות יהיה אחד, בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות הקיימות;
- היזום יישא בכל הוצאות בעלי הדירות הקשורות לתכנית פיננסי-בינוי למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא בגין התכנית.

ככלל, התמורה הסבירה לבעל הדירה הינה דירה חדשה וכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי. לרוב, הדירה החדשה תכלול חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת או שטח בהיקף דומה (מקובל שטח של כ-25 מ"ר) וכן חניה עפ"י תקן. ככל שמוצעת תמורה אחרת, השמאי יבדוק את שוויה בהתחשב בנתוני הפרויקט⁹. התקן מתייחס גם לרווחיות המומלצת ליזום בפרויקט פיננסי-בינוי¹⁰ וקובע, כי יש לקחת בחשבון שהרווח היזמי הראוי ליזום (לא כולל מימון) בפרויקט פיננסי-בינוי בשלב שלאחר אישור התכנית הינו בשיעור 20%-25%. עוד קובע התקן, כי אם מצא השמאי כי הרווח היזמי המתקבל גבוה מהרווח המקובל, עליו לבדוק ולחוות דעה בדבר הצורך להביא את הדבר לידי ביטוי בבחינת הכדאיות הכלכלית של העסקה שהוצעה לבעלי הדירות, באופן שהתמורה המוצעת להם תהיה גבוהה יותר.

כאשר יש מחלוקת עם "דייר סרבן", קיימת, כאמור, האופציה לפנות לשמאי פיננסי-בינוי שיכריע, אם התמורה המוצעת לו סבירה, אם לאו. השמאי יבחן את נתוני הדירה הספציפית לעומת נתוני דירות אופייניות במתחם, לפי שטח, הצמדות, קומה (עד קומה רביעית תיחשב הדירה כדירה אופיינית (בקומות גבוהות יותר יבחן השמאי את השפעת הקומה על השווי), זכויות נוספות או תועלות נוספות שיש לדירה בשונה מדירה אופיינית במתחם, והתאמות לאדם בעל צרכים מיוחדים. לצורך זה יובאו בחשבון רק שטחים שניבנו בהיתר. אם מצא השמאי שוני בין הדירה המסוימת לדירות אופייניות, הוא רשאי להציע לבעל הדירה הספציפית דרך לאיזון התמורה על מנת שתהיה לו כדאית כלכלית.

9. סעיף 5.11 לתקן.

10. שם.

כאמור, השימוש העיקרי והמשמעותי בתקן הינו בחינת הכדאיות הכלכלית של התכנית. למעשה, כאשר תכנית פינני-בינוי מוצעת לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, היא בוחנת אותו באמצעות שמאי מטעמה לפי עקרונות התקן, ולבחינה זו יש השלכות משמעותיות על מספר יחידות הדיור שיאושרו לבסוף בתכנית. יש להיעזר בתקן באופן מושכל; התקן מבורך כל עוד הוא קובע סף מינימום לרווחיות, כך שיינתן מספר מינימלי של יחידות דיור שיאפשר את יציאתו של הפרויקט לדרך, אך יש להיזהר מפני קביעת רף מקסימום כאשר הוא אינו מוצדק תכנונית ונועד רק לשם הענקת רווח "גדול מדי" ליזם או למסירת דירות תמורה "גדולות מדי" לדיירים. אם למשל, מתחם מסוים מתאים מבחינה תכנונית ל-600 יחידות דיור, אסור שתקן שמאי יגביל את מספר היחידות ל-400. השיקול המכריע לקביעת רף המקסימום חייב להיות תכנוני, שכן עלינו למצות כל פיסת קרקע עד תום ולספק לשוק את המענה שדרוש לו בדחיפות. במילים אחרות, יש להקפיד שההתערבות הכלכלית בהליך התכנון לא תגרום לחריגה מהמטרה הראשונית שלה. מספר יחידות הדיור שייבנה צריך להיקבע לפי שיקולי תכנון ולא לפי סף רווח "ראוי" ליזם, שהרי המטרה הינה למקסם את הפוטנציאל התכנוני בקרקע. במילים פחות "מכובסות" - רווח אינו מילה גסה! כל עוד הציבור מקבל את שלו וכל עוד דיירי המתחם מקבלים תמורה הוגנת, אין מניעה שגם היזם ירוויח.

ברמת המיקרו, ראוי שרשויות התכנון יפעילו שיקול דעת עצמאי בשאלה זו ולא ימהרו לקבוע מסקנות הנגזרות מתקן כללי כזה או אחר, שאינו מתאים בהכרח לכל מקרה. אמנם מטרת התקן היא להביא למימוש פרויקטים של פינני-בינוי על ידי איזון בין מרכיבי הפרויקט - פתרון ראוי לדיירים, כדאיות ליזם וכמובן תכנון ראוי, אך יש צורך בראייה לטווח הרחוק שתיקח בחשבון מתחמים נוספים בסביבת הפרויקט שיוכלו אף הם להתחדש. כאמור, פרויקטים של התחדשות עירונית מורכבים יותר מפרויקטים יזמיים רגילים ועל מנת למנוע מצב בו פרויקטים "נתקעים" במשך שנים, יש חשיבות עליונה לבדיקה כלכלית מעמיקה של כל פרויקט ושל כל מקרה על מרכיביו השונים.

וברמת המאקרו - הפעילות האיטית של ועדות התכנון השונות בקידום נושא ההתחדשות העירונית הביאה למצב שכיום, שמונה שנים לאחר אישור תכנית חיזוק בנייני מגורים נגד רעידות אדמה וכחצי שנה לאחר אישור תיקון 3 המאפשר תוספת של שתיים וחצי קומות לבניין, במסגרת התכנית - מוצו רק 3.5% מהשוק וכ-7% מהפוטנציאל הכלכלי הריאלי של שוק ההתחדשות העירונית. חשוב מאוד שהמדינה תפעל לייעול ולקיצור התהליכים בוועדות התכנון השונות ולשיפור משמעותי בקצב אישור תכניות להתחדשות עירונית.

נספח

מכפילי צפיפות (במ"ר)

טבלה מס' 1: מכפיל מינימלי בבנייה למגורים רוויים (במצב הקיים)

המכפלה	מכפיל ציפוף במ"ר	מחיר מכירה (ש"ח/מ"ר)*
22.96	16.4	6,500
19.4	13.6	7,000
14.56	10.4	7,500
11.48	8.2	8,000
10.78	7.7	8,500
9.8	7.0	9,000
8.82	6.3	9,500
8.12	5.8	10,000
7.84	5.6	10,500
7.28	5.2	11,000
7.0	5.0	11,500
6.72	4.8	12,000
6.44	4.6	13,000
6.16	4.4	14,000
5.88	4.2	15,000
5.6	4.0	16,000
5.32	3.8	19,000

* ערכי המכירה מתייחסים לבנייה חדשה רוויה (ערכים נוכחיים), כולל מע"מ.

טבלה מס' 2: מכפיל מינימלי בבנייה למגורים צמודי קרקע (במצב הקיים)

המכפלה	מכפיל ציפוף במ"ר	מחיר מכירה (ש"ח/מ"ר)*
18.2	13.0	7,000
16.38	11.7	7,500
14.56	10.4	8,000
12.6	9.0	8,500
11.62	8.3	9,000
10.36	7.4	9,500
9.8	7.0	10,000
9.24	6.6	10,500
8.54	6.1	11,000
8.26	5.9	11,500
7.98	5.7	12,000
7.7	5.5	12,500

המכפלה	מכפיל ציפוף במ"ר	מחיר מכירה (ש"ח/מ"ר)*
7.42	5.3	13,000
7.14	5.1	13,500
6.86	4.9	14,000
6.72	4.8	14,500
6.58	4.7	15,000
6.44	4.6	16,000
6.3	4.5	19,000

* ערכי המכירה מתייחסים לבנייה חדשה רוויה (ערכים נוכחיים), כולל מע"מ.

**טבלה מס' 3: מכפיל מינימלי בבנייה למגורים צמודי קרקע (במצב הקיים)
בשטחים שלא חלים עליהם דמי היתר (קרקע פרטית)**

המכפלה	מכפיל ציפוף במ"ר	מחיר מכירה (ש"ח/מ"ר)*
13.44	9.6	6,500
9.8	7.0	7,000
8.82	6.3	7,500
7.56	5.4	8,000
6.86	4.9	8,500
6.3	4.5	9,000
5.74	4.1	9,500
5.32	3.8	10,000
5.18	3.7	10,500
4.76	3.4	11,000
4.62	3.3	11,500
4.48	3.2	12,000
4.34	3.1	13,000
4.2	3.0	14,000
4.06	2.9	14,500
3.92	2.8	15,000
3.78	2.7	16,000
3.64	2.6	19,000

* ערכי המכירה מתייחסים לבנייה חדשה רוויה (ערכים נוכחיים), כולל מע"מ.