



|   |     |        |                     |            |            |
|---|-----|--------|---------------------|------------|------------|
| 20.99x24.55   | 1/5 | עמוד 1 | ישראל היום! - נדל"ן | 12/02/2021 | 76204651-1 |
| מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300 |     |        |                     |            |            |

# מגלים את אמריקה

מה אנחנו יכולים ללמוד מההתחדשות העירונית בניו יורק?  
★ משכירי הדירות בניו יורק בצרות - מה זה אומר עלינו?



★  
מעשה במרפסת  
שהציתה מאבק  
עמוד 37

★  
שהיזם יפתח את  
התשתיות הציבוריות  
עמוד 26

★  
הם שוב הגזימו  
עם היטל ההשבחה  
עמוד 9

מחלקת מוספים מיוחדים





|   |     |         |                     |            |            |
|---|-----|---------|---------------------|------------|------------|
| 21.05x28.69   | 2/5 | עמוד 16 | ישראל היום! - נדל"ן | 12/02/2021 | 76204648-7 |
| מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300 |     |         |                     |            |            |

ישראל היום



עופר פטרסבורג

# מהר יותר, גבוה יותר, חזק יותר

לא רק בישראל יש פרויקטים של התחדשות עירונית. מה אנחנו יכולים ללמוד ממה שקורה בניו יורק, פורטוגל ושאנגחאי העולם?





|   |     |         |                     |            |            |
|---|-----|---------|---------------------|------------|------------|
| 19.27x26.03   | 3/5 | עמוד 17 | ישראל היום! - נדל"ן | 12/02/2021 | 76204649-8 |
| מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300 |     |         |                     |            |            |



צילום: גיים הנדרסון, ויקיפדיה

פרויקט בנייה במרכז הארלם. משנים את הסביבה

## היזמים בהארלם החליטו להציע מוצר טוב יותר מאשר מנהטן ובנו דירות מעוצבות, מרווחות וזולות

דדוד פרויקטים מסוג זה ומערבות את כל הרשויות שסייעו ליזמים.

הארלם, למשל, הוא אזור שהיה מרכז לכנופיות פשע ולאוכלוסיות חלשות, שהתאפיינו באוכלוסיית מיעוטים עם תשתיות רעועות ובתים מודניים. החברה היזמית ארטימוס, שניכנסה לשכונה בשנות ה-90, הבינה שעל מנת להוות אלטרנטיבה אמיתית לדיירים, שוכרי דירות מהעיר ומחפשי דירות להשכרה שמגיעים מכל רחבי היבשת, חייבים לשנות את הסביבה וחייבים להציע מוצר טוב יותר ממנהטן במחיר נוח יותר. ואכן, הדירות שהם בנו מרווחות, מעוצבות

עשרות פרויקטים להתחדשות עירונית, בצורה של פינוי-בינוי או חיזוק ובנייה.

ההבדל העיקרי הוא בלוחות הזמנים בקידום תוכניות בניין עיר, גמישות היקף זכויות הבנייה הניתנות והיכולת לקיים פרויקט בלוחות זמנים מהירים. רק לאחרונה פורסם כי הוועדה המקומית של עיריית תל אביב אישרה תוכנית פינוי-בינוי בשכונת מעוז אביב בצפון העיר תוך צמצום תוספות הבנייה המותרות על פי חוק בדיירות השייכות לדיור הציבורי. החלטה שכזו לא רק שמעכבת תכנונית את הפרויקט, אלא גם פוגעת בכדאיות הכלכלית.

במנהטן הדברים מתרחשים הפוך לגמרי. מה גורם לאחוזי הצלחה גבוהים בפרויקטים של התחדשות עירונית? רשויות התכנון מעניקות זכויות אוויר (זכויות בנייה) כמעט ללא הגבלה מעל בניינים קיימים. הן גם מעוררות

התחדשות עירונית בניו יורק ניתן לקבל אישור לבניית 15 קומות על בניין בן 5 קומות. האם ניתן להעתיק את המודל לישראל? התחדשות עירונית בישראל, בניו יורק ובפורטוגל - איך זה עובד?

השכונות החלשות יותר ברובעיים ברוקלין וקווינס, למשל, מאופיינות בפרויקטים להתחדשות עירונית וזכות לביקושים גבוהים, בעיקר בקרב משקיעים המבקשים להרוויח תשואה גבוהה. אם ברובעיים החזקים במנהטן, כגון סוהו ולואוור איסט סייד, מחירי השכירות ירדו בכ-30%, ברובעיים חלשים כמו הארלם, ברונקס, סטטן איילנד וג'מייקה נרשמה ירידה נמוכה יותר בשיעור של עד 10%.

שוק הנדל"ן בפרברי ניו יורק מהווה אב-טיפוס למתרחש בישראל בכלל ובתל אביב בפרט. בדומה לישראל, גם מנהטן סובלת מהיעדר צבר קרקעות זמין לבנייה, ועל כן ניתן למצוא





|   |     |         |                     |            |            |
|---|-----|---------|---------------------|------------|------------|
| 19.34x25.97   | 4/5 | עמוד 18 | ישראל היום! - נדל"ן | 12/02/2021 | 76204650-0 |
| מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300 |     |         |                     |            |            |



צילום: לאקובריגו, ויקיפדיה

רחוב היסטורי בפורטו. התוכניות מתקדמות גם במבנים לשימור

## פורטו היא עיר היסטורית עם מבנים לשימור, אבל התכנון נמשך שנתיים לכל היותר עד קבלת היתר

קום הזה נכנסות מערכות טכנולוגיות חכמות, כגון אפליקציית DREAMS, המאפשרת להציג סביבה עירונית עתידית, נכסים ופרויקטי נדל"ן בהד"מיה נגישה למכשיר כף היד, למחשב ולמסכי מגע. כך אפשר להמחיש את החלום. המחשה ויזואלית שכזו משרתת את יזמי הבנייה, אך לא פחות את האוכלוסייה והדיירים הגרים במקום. לדברי זאבי, הפרויקטים המקודדים מים בשכונות החלשות יותר בניו יורק מתוכננים ברמה גבוהה, הדומה לזו האופיינית למנהטן ומידטאון. הדירות החדשות מוצעות להשכרה למעוטי יכולת לצד רוכשים ממעמד סובציו-אקונומי בינוני עד גבוה, המסייעים

רויקטי בנייה בטכנולוגיה מתחכמת. לדברי זאבי, המערכת החדשה היא כלי מצויין לרשויות המקומית ולרשויות התכנון להציג את העתיד, מה שנוסף בדיירים אמון במיזם כבר בשלב התכנון וסוחף את כולם להתגייס ולשנות את תדמית השכונה וסביבת המגורים. "אנו מיישמים בשנה האחרונה את מערכת Dreams במספר מגה פרויקטים של התחדשות עירונית בבת ים, קריית אונו, תל אביב וחיפה", מדווח זאבי. "בארצות הברית יושמה המערכת בעשרות פרויקטים של התחדשות, כולל במתחמים להשכרות לטווח קצר. המערכת מהווה חלק ממערכת השיווק והמכירה של הדירות, מכל מקום ובכל זמן דרך אפליקציה".

מיזמי התחדשות רחבי היקף כוללים שינוי השטח העירוני, הריסת בתי המגורים ללא הכר ובנייה של בנייני מגורים חדשים תחתם. בדיוק למ

זולות יותר. החברה קידמה פרויקטים להשכרה של דירות הכוללות ריהוט קבוע והעניקה לדייר כל מה שרק נדרש: לובי, שומר, חדר כושר, מרכז לפגישות, גג כמרכז למפגשי דיירים ומרכז מסחרי. בכך דאגה למעורבות הקהילה בתעסוקה המקומית. החברה פעלה מול הרשויות, כולל המשטרה, להגברת האכיפה למניעת אלימות ופשע, וכן מול מחלקת התברואה ומערכת החינוך.

### 15 קומות מעל בניין קיים

"רשויות התכנון בארה"ב מעניקות זכויות בנייה כמעט ללא הגבלה", מסביר מייסד ויו"ר חברת Bmby, מארק זאבי, אשר חזר זה מכבר עם משפחתו משהות ארוכה בניו יורק. חברת Bmby השיקה בשנים האחרונות בהשקעה גדולה את מערכת DREAMS, המאפשרת להציג נכסי נדל"ן ופ



|   |     |         |                     |            |            |
|---|-----|---------|---------------------|------------|------------|
| 19.67x26.07   | 5/5 | עמוד 19 | ישראל היום! - נדל"ן | 12/02/2021 | 76204652-2 |
| מוסד שמואל נאמן - למחקר מדיניות לאומית בטכניו - 85300 |     |         |                     |            |            |

**נדל"ן היום**   

מצוין שלומי אבני, מנכ"ל חברת TAGA URBANI, מי שהקימה זרוע נדל"נית במספר מדינות ובהן בספ"רד, פורטוגל, גרמניה, הולנד ואנגליה. "אנו מקימים גם את מלון הילטון הראשון ומלונות בוטיק. פורטו זו עיר היסטורית, וחלק מהמבנים הם לשימור. למרות זאת, הליך התכנון אורך עד שנתיים לכל היותר עד לקבלת היתרי בנייה.

"אין ספק שבארץ הביורוקרטיה מסואבת ומורכבת יותר בהתחדשות עירונית, ובמבנים לשימור הפרויקטים יוצאים לפועל לאחר עשור, במקרה הטוב. יש לכך השפעה מהותית על הכדאיות הכלכליות של הפרויקט ועל המוטיבציה של החברה היזמית."

"רובע מנהטן בניו יורק בהחלט מד-כיר את הנעשה בישראל, בפרט בגוש דן רבתי, שטח קטן עם מלאי קרקעות מוגבל", מסבירה פרופ' רחל אלטר-מן, מתכננת ערים ומשפטנית, חוקרת בכירה במוסד שמואל נאמן למחקר מדיניות לאומית.

לדבריה, "פרויקטים של התחדשות עירונית מתבצעים גם בערים הגדולות בטורקיה ואיסטנבול, בגלל הגירה גדולה של תושבים מהכפר לעיר, וכן בטורונטו שבצפון אמריקה. עם זאת, לא ניתן להשוות את ישראל למדינות העולם, כיוון שאצלנו רוב הבניינים משותפים לדירים רבים, המחזיקים בבעלות על הדירות. מצב כזה מקשה על הליך קבלת ההחלטות."

היא מציינת שהחקיקה בישראל הנוגעת להסכמת הדיירים או הדייר הסרבן נדירה בעולם. "היקף ההתחדשות בישראל גדול בהיקפו לעומת מדינות אחרות", היא מסכמת, "אבל אין ספק שמשך זמן אישור תוכניות הוא בין האיטיים בעולם, במיוחד בהתחדשות עירונית".



צילום: pexel

לונג איילנד במערב קווינס. בונים לגובה בלי הגבלה

צעים פרויקטים כאלה רק באזורים בעלי כדאיות כלכליות כגון גוש דן, השרון והשפלה. בניינים שבאמת זקוקים לחיזוק בערי הפריפריה, לא מטופלים."

**התחדשות חובקת עולם**

פרויקטים בהתחדשות עירונית בסדר גודל אחר לגמרי ממה שאנחנו מכירים בישראל ניתן לראות במדינות קומוניסטיות, מונרכיות או כאלו שנש-לטו ברודנות צבאית, כגון, סין, איחוד האמירויות הערביות ופקיסטן.

פרויקטים להתחדשות עירונית מבו-צעים גם באירופה, בעיקר במבני דוור ציבורי. באירופה יוצאים לפועל גם פרויקטים להתחדשות תחת השם: Retro-Fitting, ומתמקדים בחידוש הבניין והפיכתו לבניין ירוק החוסך אנרגיה ומותאם לתנאי האקלים של ימינו. גם פרויקטים אלה, בניגוד לישראל, אף שהם מבוצעים במבנים לשימור או לשימור מחמיר - מקודמים במהירות רבה.

"אנחנו בונים בפורטו (עיר נמל בפורטוגל) קרוב ל-1,000 יחידות דיור",

בשניו תדמית השכונה ועליית ערכה. זאבי מסביר עוד כי על אף זכויות הבניה יוצאות הדופן, התקנים לביצוע הפרויקט נוקשים מאד, ואין הקלות מעבר למה שנקבע. "בארה"ב זה עובד הפוך מאשר כאן. האישורים מהירים, אבל היזמים מתחייבים לעמוד בתקנים הקבועים בתב"ע ללא הנחות. הסנקציות ליזמים שלא עומדים בתקנים חמורות מאוד, ואף יזם שרוצה להצליח לא ייקח את הסיכון."

"פרויקטים כאלה, האופייניים לרוב בעים רבים בניו יורק, מעניקים ליזמים תמריץ גבוה, ולכן גם מצליחים להעלות את ערך השכונה", מסביר זאבי. "ניתן לראות שכונות רבות המושגות את פניהן כגון הארלם, ברונקס וג'מייקה שבקווינס. קידום פרויקט כזה מחייב עבודה משותפת של כל המחלקות, הרשויות והגורמים השונים."

בישראל, לדברי זאבי, המצב קצת אחר. "ליזמים לא כלכלי לחדש בניינים בערים חלשות. אנו נתקלים במצב אירוני, שיזמי נדל"ן מב-