



היטלי ההשבחה החדשים: הצעד שאמור לזרז מיזמי פיננסיבינוי עלול דווקא לסכל אותם

עדי כהן 10

"עוד מיליון שקל לדירה": הצעד שנועד להאיץ מיזמי פיננסיבינוי – מסכן אותם

הרשויות המקומיות קובעות בימים אלה את גובה היטל ההשבחה במיזמי פיננסיבינוי לשנים הקרובות, כאשר רובן בוחרות בהיטל קבוע בכל שטחן • בענף מזהירים מהחרפת הפערים בין המרכז לפרפריה שיוצר המהלך ומהאיום שמרחף מעל היתכנות פרויקטים קיימים וחדשים

עדי כהן

אילו ערים יגבו היטל מלא – ואילו יעניקו פטור?

גובה היטל ההשבחה במיזמי פיננסיבינוי, לפי החלטת העיריות



מלבד קרית משה, שבה ייגבה 25% למעט 18 מתחמים בדרום העיר... היטל מלא 50% ייגבה 25% מלבד הכרמל שבו ייגבה 50%... פטור מלא 0% השכונות שפיר, תקומה וצפון אורלוב - 25%, שאר העיר - 50%



הריסת מבנים לטובת מיזם פיננסיבינוי בגבעתיים. "רוכשי הדירות ירנישו את הפער במחירים" צילום: אייל טואג



חיים פיינגול, מנכ"ל צמח המרמז צילום: כפיר סיון



חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין צילום: עופר וקנין

המדיניות החדשה עלולה לפגוע ואף לחסל פרויקטים להתחדשות בשכונות החלשות, על בסיס החלטות שרירותיות, בעוד שהערים החזקות ימשיכו להתפתח

ובינוי לשיעור היטל של 0%, 25% או 50% הוא של עשרות מיליוני שקלים למתחם. כל עוד לא יעלו את מספר הדירות באותו מתחם בהתאם המשמעות היא שהוצאות היוזם יגדלו דרמטית – וההכנסות שלו, שהן זכויות הבנייה, לא יכסו את הפער. במקרה כזה, מי שיכסה את העלויות הם רוכשי הדירות, שירגישו את זה במחירים.

"איפה שאין גמישות – לא יהיו פרויקטים"

בשנים האחרונות מסמלת סגייט היטלי ההשבחה במיזמי פיננסיבינוי את אחד מחסמיו הגדולים בענף. זאת, בין השאר, בשל הגמישות המוחלטת של הרשויות לקביעת גובה ההיטלים הנגבים, ובינוי לשיעור היטל של 0%, 25% או 50% הוא של עשרות מיליוני שקלים למתחם. כל עוד לא יעלו את מספר הדירות באותו מתחם בהתאם המשמעות היא שהוצאות היוזם יגדלו דרמטית – וההכנסות שלו, שהן זכויות הבנייה, לא יכסו את הפער. במקרה כזה, מי שיכסה את העלויות הם רוכשי הדירות, שירגישו את זה במחירים.

ייתכן כי ראשי הערים שמחלקים פטור מלא מהיטלים במיזמי פיננסיבינוי כבר רואים לנגד עיניהם את מערכת הבחירות המקומיות לראשות העיר בשנה הבאה

השתנתה. מול זה, היטל ההשבחה הוא כסף שמשמש את העיר לפי תוח כבישים, רחובות ובתי ספר – כך ראשי ערים רחובות ובתי ספר – עליו, כל עוד יש להם את ההודות גות. מבחינת השוק, המשמעות של ההיטל המקסימלי שייגבו כעת עיר רינת רבות היא שכדי להבטיח את הכראיות הכלכלית של פרויקטים בתחומן הן יצטרכו לתת יותר יחידות דיור ליוזמים ולהגדיל את הצפיפויות. המשוואה הזאת תגדל ותלך ככל שערכי הקרקע נמוכים יותר, כמו למשל בשכונות חלשות יותר בערים. אם זכויות הבנייה לא יגדלו בהתאמה להיטלים הנגבים, פרויקטים לא ייצאו לפועל." לדברי עו"ד ענת בירן, "הפער בין שווי היטל ההשבחה במיזמי פיננסיבינוי לשיעור היטל של 0%, 25% או 50% הוא של עשרות מיליוני שקלים למתחם. כל עוד לא יעלו את מספר הדירות באותו מתחם בהתאם המשמעות היא שהוצאות היוזם יגדלו דרמטית – וההכנסות שלו, שהן זכויות הבנייה, לא יכסו את הפער. במקרה כזה, מי שיכסה את העלויות הם רוכשי הדירות, שירגישו את זה במחירים.

בחלוף חודשים ספורים מאז אושר חוק ההסדרים ובו רפורם מה להסדרת תחום ההתחדשות העירונית, נערכות בימים אלה הרשויות המקומיות להבטיח את כללי המשחק הכלכליים החדשים שבמסגרתם הן יקבעו את גובה היטלי ההשבחה שייגבו במיזמי פיננסיבינוי בחמש השנים הקרובות. המהלך נועד להגביר את הוודאות בשוק, להגדיל את היקפם של פרויקטים אלה ולהבטיח את התמורות לרשויות המקומיות לטובת פיתוח מודרני ציבורי וחידוש תשתיות. אלא שבפועל נראה כי הוא עלול להביא לתוצאה הפוכה לגמרי.

רבות מהרשויות המקומיות, ובפרט אלה המצויות באזורי הביניים, החליטו בימים האחרונים על שיעורי גבייה אחידים ומקסימליים של היטלי ההשבחה שיחולו בתחומן – ללא הבחנה בין אזורים העיר השונים, על מאפייניהם הכלכליים והתכנוניים. את בחירתן לגבות היטל ההשבחה מקסימלי על הפרויקטים, בגובה של 50% מההשבחה, הן מנמקות בכלכליות הגוברת של מיזמי ההתחדשות נוכח מחירי הקרקעות הגואים.

אלא שבענף מהירים מהנוק של חוסר הגמישות החדשה שיוצר המהלך ומהאיום שמרחף מעל היתכנותם של פרויקטים קיימים וחדשים. כשנאחזו מדברים על היטל ההשבחה של 50% על פרויקט פיננסיבינוי בתל אביב, אנחנו מדברים על תוספת של כחצי מיליון שקל היטל על כל יחידת דיור קיימת. מבחינת הרוכש, שאליו מגיעה הדירה בסוף הדרך בערך כפול – המשמעות היא התייקרות של מיליון שקל לדירה, טוען צמח פיינגול, מנכ"ל צמח המרמז וסגן נשיא התאחדות הקבלנים. לדבריו, "במקום לתקן את הע"ו ולוות שגורמות למחלה של מחירי הקרקעות המופקעים – שהן תכ"ן, השינוק של הקרקעות במדינה, והמחסור בתשתיות – מפנימים ומשמרים את המציאות הזאת עם העמסה של עוד ועוד עלויות על פרויקטים. בסוף הכל מתגלגל לדירה, שכיום פחות ופחות מסוגל לשאת בעלויות האלה." מנגד, יש מי שסבור כי עלות הוצאת הפרויקט לפועל לא תתייקר דרמטית, אך הצפיפות בערים תגדל כתוצאה מהמהלך ותגרום להפחתת מספר הפי-

משרד המשפטים מוטרד

הפער בין כוונת המחוקק לצעדי העיריות בשטח מטריד גם את משרד המשפטים, כך ע"ל לה מחוות דעת שהוציא המשרד בימים האחרונים ליועצים המ"שפטיים של הרשויות המקומיות והגיעה לירי TheMarker. במכתב, שעליו חתומה המ-

26.24x14.62	2/2	11 עמוד	הארץ - the marker	27/04/2022	81469260-6
חברת נדל"ן חיים חסילתי - שמאות מקרקעין ו"ד ענת בירן - 89427					

קריסת המבנים בחולון וברמת גן, שהעלתה את הסכנה שבבניינים הישנים אל סדר היום, גרמה לראשי ערים להיזהר מעיכוב היתרי בנייה למיזמי פינוי-בינוי

תוכניות שאושרו לפני 1 במאי, מלבד במתחמים שעליהם ניתן צו ממשלתי להתחדשותם.

“ראשי ערים צריכים כסף כדי לנהל את העיר, אבל המצב הנורא כחי בעייתי מאוד וצפוי להביא לפגיעה בפרויקטים וביעדים של הגדלת יחידות הדיור בערים. אולי בשכונות יוקרתיות, שבהן הדיור ווח היוזמי כבר לא פרופורציונלי, אפשר יהיה לספוג היטלים גבוהים מהקיים, אבל מי שישלם את המי חיר הן השכונות החלשות – שם המדיניות החדשה של הערים תהי רוג תוכניות ופרויקטים על בסיס החלטות שרירותיות”, מסכם כתב. בירן מסבירה כי התוקף של הקביעה הנוכחית של הרשות על היטלי ההשבה תקפה לפי החקיקה לחמש שנים בלבד. “משאירים את השוק במצב שבו אחת לכמה שנים הרשות יכולה להחליט מחדש על גובה ההיטל שתגבה – דבר שמעקר את הכי וונה לייצר ודאות שבבסיס החי קיקה הזאת.”

שיב הוא פשוט”, הוא אומר. “מיזם פינוי-בינוי הוא חלק מהמדיניות העירונית של קרית אונו, שמבחינתי עוד עשור תהיה חדשה לגמרי, ממוגנת ומחוזקת. לכן, הקו שאנחנו מובילים לאורך השנים הוא של פחות יחידות דיור וצפיפות בגין מיזמי פינוי-בינוי, לצד פטור מהיטל ההשבה. מסיבה זו, גם הציפיפות שלנו לאורך השנים נשמרה מהנמוכות בארץ”, הוא טוען.

החקיקה יוצרת חוסר ודאות

“מטרת המהלך הזה היתה לייצר ודאות בשוק, אבל בפועל נוצר כאוס ענק”, טוען יהודה כתב, יו"ר ארגון הקבלנים והברינים במחוז תל אביב והמרכז. “זה קרה מכיוון שהרבה רשויות החליטו להשית את דרישות היטלי ההשבה החדשות גם על פרויקטים עם תוכניות מופקדות, ולמעשה לחסל אותם.” יש לציין כי שיעור ההיטל החדש של הרשויות יחול גם על



מיזם פינוי-בינוי בירושלים. “צפויה פגיעה ביעדים של הגדלת יחידות הדיור בערים” צילום: אמיל סלמן



יהודה כתב צילום: BDI



ענדית בירן
צילום: נדב יהונתן כהן

אגבה יותר היטלי ההשבה בגין דיור וצפיפות, וגם לבקש היטל השבחה. זה לא חי ביחד. הרי אם

ראשי הערים, כאשר הבהירות ברשויות המקומיות שיתקיימו בשנה הבאה כבר עומדות לנגד עיניהם של ראשי הערים. צעד כזה של מתן פטור מלא מהיטל עומד בניגוד לקול המחאה שנשמע מצד השלטון המקומי בשנים האחרונות נגד ההתחדשות העירונית ותמ"א 38. זאת, מהסיבה שתוספת יחידות דיור ותושבים לערים גורעת מקופתן. ללא הכנסות, הן עשויות לקרוס. ואולם לטענת ישראל גל, ראש עיריית קרית אונו, דווקא מי שלא פועל כמותו – מפספס את המי שוואה: “רשות מקומית לא יכולה

שנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד כרמית יוליס, ואליו מכור תבים בכירים ממשרדי הפנים והרשות להתחדשות עירונית, מודגש כי כל החלטה של רשות מקומית להחיל היטל השבחה גורף בכל רחבי העיר – פסולה בעיני החוק. המשמעות היא שייזמים או בעלי אינטרסים אחרים יוכלו לגשת להליך משפטי שיערער על קביעת העירייה. עם זאת, מדגיש המכתב בהסתייגות המעקרת אותו במידת מה, כי כל עוד נעשתה חלוקה אזורית ובדיקה מקדימה כמתבקש – גם החלטה על היטל גורף ואחיד תהיה תקפה בעיני החוק.

לפי גורם במשרד המשפטים, חוות הדעת יצאה בעקבות החלטה גורפת של עיריית קרית אונו, שהיתה מהערים הראשונות שהכי ריזו באחרונה על פטור גורף מהיטל השבחה במיזמי פינוי-בינוי בתחומן. אחריה הצטרפו למגמה גם ירושלים ובאר שבע (למעט שכונות בודדות בתוכן), וכן אשקלון. לדברי אותו גורם במשרד המשפטים, בהמשך קיבלה עיריית קרית אונו החלטה חדשה – אם כי זהה בתוכנה – רק בתוספת חלוקה לאזוריים.

המגמה של מתן פטור מלא מהיטלים במיזמי פינוי-בינוי מעלה שאלות לגבי הפוליטיקה וזיחה של ההחלטות שמקבלים