

24.19x12.41	1	12	עמוד	מְדוּרִים - המודיע	02/04/2019	67869854-3
ודי בלום - מנכ"ל חברת מטרופוליטמנכ"ל חברת מטרופולי - 89427						

זינוק של 60% בהתחלות בניה של 'פינוי בינוי'

ירידה בהתחלות בניה של פרויקטי תמ"א 38

■ מאת אבישי רוב

הרשויות המקומיות בישראל מעדיפות פרויקטים של 'פינוי בינוי' על פני פרויקטי תמ"א 38.



מגמה זו ניכרת בהתחלות הבניה של התחדשות עירונית, כך עלה מניתוח נתוני הל"מ שערך בלשכת שמאי מקרקעין. על פי הנתונים, ב-2018 החל בבניית 3,794 יח"ד בפרויקטי פינוי בינוי לעומת 2,364 יח"ד ב-2017 — עליה של 60%. לעומת זאת, החל בבניית 2,770 יח"ד בפרויקטי תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) לעומת 3,204 יח"ד — ירידה של 14%. בפרויקטי תמ"א 38/1 (חזק ותוספת לבנין קיים) חלה ירידה קלה של 2%.

לדברי יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, חיים מסילתי "מבחינת הרשויות המקומיות, פרויקט פינוי בינוי כולל שדרוג של כל החשתיות בשכונה. לעומת זאת פרויקט תמ"א מהווה תוספת של משפחות חדשות על אותן תשתיות, ואנחנו רואים יותר רשויות שמקפאות פרויקטי תמ"א. הממשלה הבאה תיאלץ למצוא לכך פתרונות".

לדברי עורא ערוסי, מנכ"ל חברת משהב, "לא בכל מקום ניתן ליישם פינוי בינוי. הבורוקרטיה מאד ארוכה והרשויות יוצרות חוסר ודאות בהיבט של התכנון ומשנות את המדיניות החדשות לבקרים. לעיתים יש מקומות שבהם צריך לקדם גם פרויקטים של תמ"א, היות ויש הרבה בניינים במצב רעוע ועל מנת למנוע אסון חייבים לקדם התחדשות שלהם".

עוד עלה מהניתוח, כי מחוז ירושלים ממשיך לדשדש בכל הקשור להתחדשות עירונית — רק 8% מכלל התחלות הבניה היו בפרויקטי התחדשות עירונית לעומת 11% אשתקד. לעומת זאת מחוז הדרום הינו המחוז הצומח ביותר בכל הקשור להתחדשות עירונית. 12% מכלל התחלות הבניה במחוז הדרום היו בפרויקטי התחדשות עירונית לעומת 2% בלבד ב-2017. גם במחוז חיפה חלה עליה מ-12% ל-17% ב-2018.

לדברי, רו"ח אודי בלום, מנכ"ל מטרופוליס, המתמחה בתחום ההתחדשות העירונית, "אלו הממשלה היתה משקיעה יותר משאבים זמן בתחום זה במקום במחיר למשתכן היינו יכולים אף להגדיל עוד יותר את היצע הדירות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. קיים פער משמעותי בין התכניות וההבטחות הממשלתיות בתחום ההתחדשות העירונית אל מול היישום בשטח".

מחוז תל אביב ממשיך לרכז שיעור גבוה של התחדשות עירונית. ב-2018 כ-45% מכלל התחלות הבניה במחוז תל אביב היו בפרויקטי התחדשות עירונית. סך הכל 19% מהתחלות הבניה בישראל ב-2018 היו בפרויקטי התחדשות עירונית. כך למשל חברת קרסו נדל"ן בעיר החלה לאחזרה להרוס בנייני רכבת ישנים ברחוב הכנסת בגבעתיים לטובת פרויקט של 56 יח"ד כולל דירות קטנות.