

שלחו להדפסה

גודל פונט

חדשות נדל"ן

נדלניסט

**"רק יזמים עם הון יכלו להרים פרויקט כמו גרין פארק"**  
8 שנים אחרי שאורן פלוטקין, ירון שורק וירון שמיע, היזמים מאחורי הפרויקט, הצטרפו לדיירים בשכונת נווה שרת הצמודה לרמת החייל, תוכנית ההתחדשות העירונית יוצאת לדרך. 154 דירות בבנייני רכבת הפכו בתוך 3 שנים ל-447 דירות בשישה מגדלים

הדס שפר

08:22, 27.02.14

8 תגובות

"כל התהליכים שמתרחשים היום במדינה, שמטרתם לייצר מסה של יחידות דיור, ייקחו הרבה מאוד זמן. צריך להוסיף לזה את בעיות הביצוע, לרבות מחסור אדיר בידיים עובדות בביצוע. ייקח הרבה מאוד זמן עד שניתן יהיה לייצר מסה אדירה של יחידות דיור, ולמעשה אני לא חושב שזה יקרה אי פעם. יכול להיות שהקצב יואץ אבל לא ברמה שיכולה להביא לירידת מחירים". כך אומר ל"כלכליסט" אורן פלוטקין, מנכ"ל ומבעלי חברת מטרופוליס, אחת משלוש החברות המעורבות בפרויקט גדול בתחום ההתחדשות העירונית בשכונת נווה שרת בתל אביב הצמודה לרמת החייל, שיצא אתמול לדרך. דחפורים של חברת גרין פארק הרסו אתמול את בתי הרכבת הישנים של 154 משפחות בשכונה, בדרך לבנייה של שכונה חדשה שגובלת ברחובות רמה ובית אל. בשכונה החדשה יתגוררו 447 משפחות בשלושה מגדלים ובשלושה בניינים בני עשר קומות. מדובר בפרויקט שעלויות הבנייה שלו מגיעות ליותר ממיליארד שקל.

## שלושה דיירים סרבנים

לפני שמונה שנים הדיירים בנווה שרת החליטו להתאגד, ופנו לאדריכל גיל שנהב ולעו"ד יריב בר דיין והוציאו מכרז ליזמים לתהליך פינוי-בינוי. בשל מורכבות הפרויקט - הבנייה כמקשה אחת ולא בניין אחר בניין, ובעיקר עלויות הבנייה הגבוהות - החליטו שלוש חברות ייזום ובנייה להתאגד ולגשת למכרז יחד, וגברו על ההצעות שהגישו רסקו ויעקב אנגל. גרין פארק הורכבה בתחילה משלוש חברות ייזום: אלקטרה השקעות, SGS ודירקט ישראל, חברה-בת של דירקט קפיטל שמכרה לפני כשנתיים את חלקה למטרופוליס - חברה בבעלות שווה של אלייד, אורן פלוטקין ועמיר שאלתיאל שהוא גם בעלים של קבוצת אלדר המשווקת את הפרויקט.

לצד הפרויקט של גרין פארק נערכים עוד שני פרויקטים של פינוי-בינוי במקום. חברות אפרידר ואפגד מקימות 324 דירות במקומן של 120 דירות ישנות, וא.ש.ל.י ומיכלסון מקימות 270 דירות במקומן של 96 דירות. כך שבעת נבנות בשכונה יותר מאלף דירות חדשות, ופוטנציאל השכונה כולה מסתכם בכ-4,000 יחידות בהתחדשות עירונית.

מטרופוליס מתמחה בהתחדשות עירונית עם כ-30 פרויקטים בשלבים שונים של תמ"א 38 ושבעה מתחמי פינוי-בינוי שבהם החברה מעורבת. חברת SGS הפרטית פועלת 40 שנה בעיקר בתחום היזמות והבנייה למשרדים ולמסחר, עם רקורד של 650 אלף מ"ר בבנייני משרדים. "זה הפרויקט הראשון והיחיד של אלקטרה בתחום ההתחדשות עירונית", אומר מנכ"ל אלקטרה השקעות ובנייה ירון שורק. "הזכייה במכרז ב-2006 היתה כבר אחרי שהדיירים בחרו אדריכל, הבינו מה הם רוצים וחתמו על מכרז. הדרך להגשמת הפרויקט נראתה אז מאוד קצרה".

אלא שהבירוקרטיה, התכנון ושלושה דיירים סרבנים הביאו לכך שרק ב-2014 הדחפורים החופרים עלו על הקרקע. "הסיבה לכך שזה לקח שמונה שנים פשוטה - בעיקר רגולציה", אומר ירון שמיע, מנכ"ל ובעלים של SGS, "זה אומר לדוגמה שאם היו לנו שלושה דיירים סרבנים, השכנים שלהם היו צריכים לתבוע אותם כדי להכריח אותם לחתום על הסכמי פינני-בינוי. הם תבעו אותם והיה בפרויקט שלנו פסק דין תקדימי ראשון במדינת ישראל לפי חוק דייר סרבן, כשנקבעו פיצויים לדייר שסירב ועיכב את הבנייה. הם לא התנגדו לפרויקט, הם בסך הכל רצו יותר, ובית משפט הכריח אותם לחתום. הם בפירוש רצו את הפרויקט".

**מחירי הדירות קפצו בשמונה השנים הללו, אפשר לומר שהעיכוב הזה השתלם לכם?**  
"ממש לא. נכון שהיום אתה מתמחר את הדירה אחרת מ-2006, אבל בינתיים עלתה הבנייה עלתה פי שלושה מאשר אז", אומר שורק.

"גם עלויות המימון עלו הרבה יותר. ברגע שדייר מפנה את הדירה שלו, מיד הוא מקבל ערבות בשווי הדירה החדשה שלו על פי הערכת שמאי עדכנית להיום, והעלות הזו מעדכנת את עצמה לפי השוק בכל מה שקשור לערבויות. אנחנו כיזמים צריכים להעמיד ערבויות יותר גבוהות ל-154 המפונים", אומר פלוטקין.

שורק: "רק חיבור של שלושה יזמים עם הון יכול היה להתמודד עם בירוקרטיה והשקעות אדירות שפרויקט התחדשות עירונית מחייב".

**הארגונים החברתיים טוענים שפינני-בינוי רק ידיר את התושבים שכרגע חיים שם, זה יגרם לאוכלוסייה בשכונה להשתנות. הסוגיה החברתית לא מטרידה אתכם?**  
פלוטקין: "אני מעורב בפרויקטים של פינני-בינוי ביבנה, באזור, בתל אביב ובהרצליה. ברוב מתחמי הפינני-בינוי יש אחוזים נמוכים של בעלי נכסים מקוריים שעדיין חיים שם. זאת אומרת שהתמונה שמדמיינים, של אנשים מסכנים שחיים שם, לא כל כך נכונה".

**אבל כשאתה מסתובב בשכונה אתה רואה מי התושבים שנמצאים בשכונה הזו לעומת צהלה.**

פלוטקין: "חלקם הגדול של בעלי הנכסים בשכונה הם משקיעים או יורשים והדירות האלה מושכרות. ברגע שהדירה תהיה מוכנה הם יחליטו אם הם רוצים לעבור לגור בדירה, למכור אותה או להשכיר אותה. בנוגע לדיירים שמקבלים את הבניינים האלה, צריך לזכור שמדינת ישראל מעניקה בפינני-בינוי מתנה פטורה ממס בשווי של מאות אלפי שקלים ועד מיליון שקל וגם יותר מזה. לאדם יש חופש בחירה מוחלט ברגע שהוא קיבל את הדירה החדשה להחליט מה הוא עושה עם זה".

**אבל ברור שלא כולם יוכלו לעמוד בעלויות התפעול, ועד הבית והארנונה שיגדלו.**  
"קודם כל הוא יכול למכור אותה. עדיין, הוא קיבל מהמדינה מתנה פטורה ממס של 600 אלף עד מיליון שקל".

שורק: "נתחיל שלב אחד קודם. הוא חי בדירה בת 40-60 שנה עם מערכות חשמל ישנות. בשנה שעברה נכנסו ואטמנו את הדירות כי נכנסו בהן מים. זו לא היתה מחויבות שלנו, לא פינני את הדיירים. יש מערכת יחסים שבונים עם המפונים. השורה התחתונה שהם מקבלים מאות אלפי שקלים מהמדינה, ודירה חדשה שגדולה ב-40 מ"ר מהדירה שלהם עם מרפסת, מזגן וחניה, תריסים חשמליים, זה עולם אחר".

פלוטקין: "הקמנו מינהלת שבה יש נציגות שלנו שכל תפקידה הוא פתרון בעיות נקודתיות מול הדיירים, מכיוון שיש אוכלוסייה קשישה שלא יודעת איך להשכיר דירה למשל. ליוונו אותם אחד אחד. למשל אנשים שרצו להישאר בשכונה ולא איתרו דירות להשכרה. לקחנו אנשים שיאתרו בשבילם נכסים, שינהלו משא ומתן מול הבעלים. הבנו שאנחנו לא יכולים לשבת מהצד כיזמים שרק פועלים לפי המחויבויות החוזיות, אלא שיש עוד רבדים מכיוון שזה פרויקט חברתי, ואנחנו חייבים לקחת אחריות".

## "שני קטרים"

מתוך 447 היחידות שבונה גרין פארק בשכונה, כ-154 יעברו לבעלים. מתוך כ-300 הדירות שיישארן ליזמים כבר נמכרו כ-140 דירות בפרי סייל ועוד כ-30 דירות במכירה רגילה. כיום מוצעות למכירה דירות 4 חדרים בסכום שמתחיל ב-2.1 מיליון שקל ודירות 5 חדרים בסכום של 2.6 מיליון שקל. "קהל היעד הוא משפחות, זוגות צעירים, משפרי

ד"ר", אומר שמיע. לדבריו, "היה צמא אדיר לדירות חדשות בשכונה. אין באזור בכלל היצע של 3, 4 ו-5 חדרים".

מה שיקרה פה בסוף תהליך ההתחדשות זה שיהיו 4,000 תושבים במקום כמה מאות. את סוגיית החניות אפשר לפתור עם חניונים תת-קרקעיים אבל זה אזור שהוא פקוק מאוד בבקרים, אין פה בנייה של כבישים נוספים. גם ככה צפוף פה והולכים להעמיס פה עוד.

פלוטקין: "ברמת התשתיות לא מתקדמת תוכנית בהיקף כזה בלי שיש תכנון מפורט של העירייה, שדואג שקצב ההתפתחות של הצרכים הציבוריים יהיה חופף לקצב התפתחות השכונה. תחשבי שיש כמה עשרות אנשים שעובדים ברמת החייל, ואם הם יגורו פה יהיה להם פתרון של שכונה מדהימה במרחק הליכה, ואותם פקקים שאת רואה בבוקר יכול להיות שהם יצטמצמו בעקבות זה. אי אפשר לדבר על כך שמצד אחד רוצים לשחרר עשרות אלפי יחידות ומצד שני בכל פעם שכונה מתפתחת יש יותר יחידות אז יהיו פקקים. אלה שני קטרים שהם זה מול זה".

**מה הצפי שלכם לשנים הקרובות לגבי מחירי הנדל"ן?**

פלוטקין: "אני לא צופה שום ירידה של מחירים, אני צופה שהם ימשיכו לעלות, בפרט בתל אביב שיש בה ביקושים קשיחים".

---