

מתווה ליישום התחדשות עירונית בפריפריה

איגוד המתכננים - ערב לכבודה של אד' עדנה לרמן - 27.01.2019

מוגש עי אד' אדם קולמן והשמאי גנאדי רפופרט



מטרת הבדיקה

- במצב הקיים בו התחדשות עירונית מבוצעת על ידי השוק הפרטי, וקידום תכניות וביצוען מותנה ברווחיות סבירה ליזם, לא קיימת היתכנות כלכלית לביצוע פרויקטים אלו בפריפריה של מדינת ישראל.
- זהו מקרה של כשל שוק המחייב את התערבות הממשלה.
- מצגת זו באה להציע פתרון!

מקרה בוחן - קריית שמונה

- דוגמא לפרויקט התחדשות עירונית בקריית שמונה ללא היתכנות כלכלית. הדוגמא המובאת להלן מייצגת ערים ואזורים רבים בארץ.
- בשנת 2017 ערכה הרשות להתחדשות עירונית בהנחיית הגב' עינת גנון בחינת היתכנות תכנונית כלכלית לשלושה מתחמים בקריית שמונה שנבחרו בהמלצת מנהל הנדסה קריית שמונה.
- בתקופה זו שימשתי כמלווה מקצועי לוועדה המקומית קריית שמונה בהתאם לסעיף 31ב' לחוק עפ"י מינוי שר האוצר.

רקע

- העבודה נערכה ע"י משרד אדריכלים אירית צרף נתניהו ומשרד שמאים זרניצקי-חפץ.
- מסקנות העבודה כי במתווה הקיים אין כדאיות כלכלית לפרויקטים להתחדשות עירונית בקריית שמונה, גם לא לאחר תוספת קרקע משלימה, וזאת בשל ערכי קרקע ומחירי מכירה נמוכים.
- הנתונים שנלקחו לבדיקה זו נשענים באופן מוחלט על הבדיקות ונתוני התכנון והשמאות שנערכו למתחם 2, מתחם הפארק בקריית שמונה, כפי שהוצגו לעיל.

קונטקסט עירוני

איצטדיון כדורגל

פארק הזהב | מוזיאון העיר | נחל עין זהב

אולם ספורט | מרכז פיס קהילתי

בית ספר "דנציגר"

אולם ספורט | מרכז פיס קהילתי

בית ספר "דנציגר"

מכללת תל חי

בית ספר- עמל לידי דיוויס

בית המתנדב ומרכז שיטור קהילתי

קרית נער ויצ"ו

מתחם 2

צומת כניסה לעיר

כביש 90

אזור תעשייה | ביג | פארק חורשה



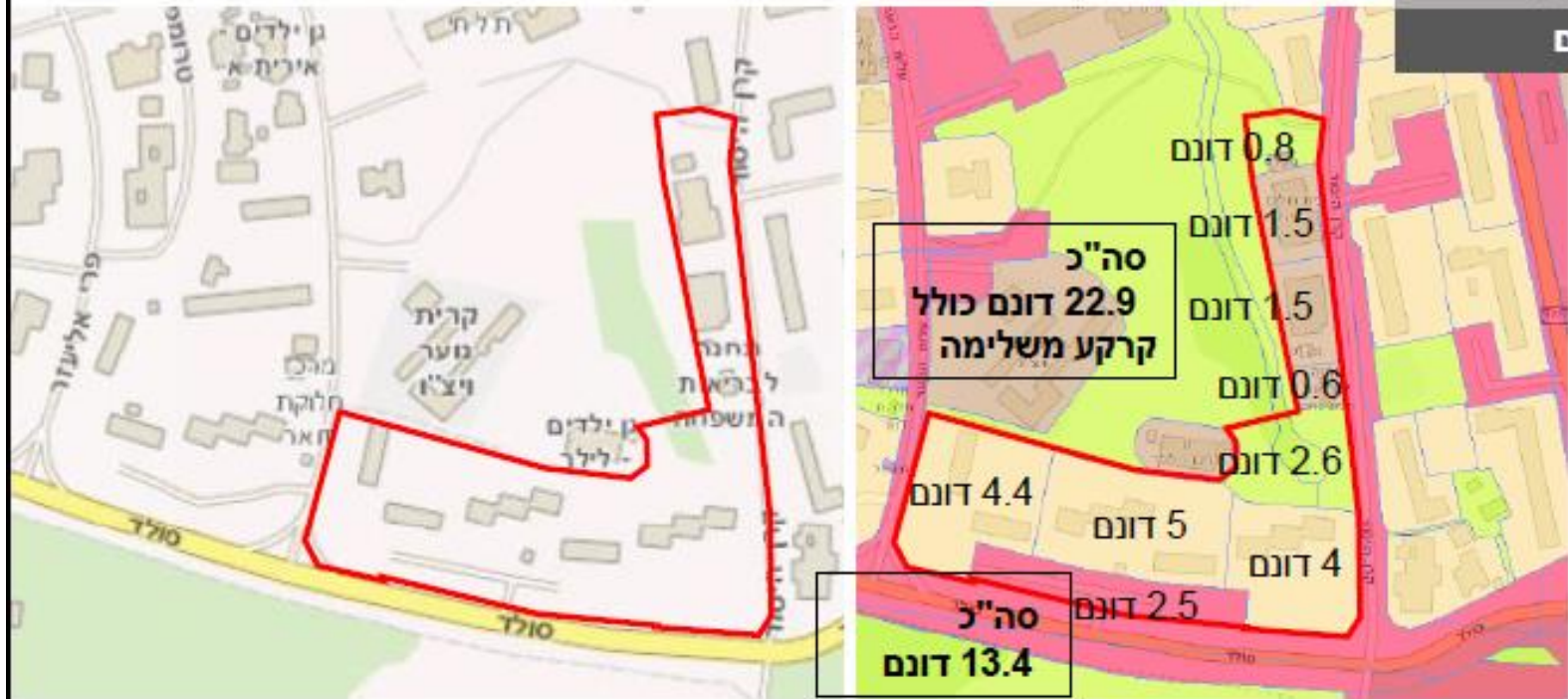
קריית שמונה סיכום - בדיקת התכנות להתחדשות עירונית

11.02.2018

מתחם הפארק | סולד

2

ייעודי קרקע - סטטוריים



- תב"ע - מגרשים - רמ"
- חסר יעוד
 - מגורים
 - תעשייה ומלאכה
 - מסחר ומשרדים
 - תיירות ונופש
 - מוסדות ציבוריים
 - מוסדות
 - שטחים פתוחים
 - שטח לדרכים
 - שטח חקלאי וזרעה
 - מתקני הנדסה
 - שטח ללא יעוד מוגדר
 - כריה וחציבה
 - חברות
 - בתי עלמין
 - ספורט
 - אחר

מוצע כקרקע משלימה

שטח	גו"ח	רחוב
1525 מ"ר	13168/39	קרן היסוד 12
1498 מ"ר	13168/40	קרן היסוד 10
811 מ"ר	13168/59	קרן היסוד 14
2570 מ"ר	13168/31	סולד חניה
3400 מ"ר		שטחים פתוחים חלק
9.8 ד'		סה"כ

קרקע

שטח	גו"ח	רחוב
3901 מ"ר	13168/30	סולד 8
4932 מ"ר	13168/28	סולד 10
4454 מ"ר	13168/27	סולד 12
13.4 ד'		סה"כ

סה"כ 22.9 ד'



הערכת כמות יח"ד

סה"כ יח"ד חדש	מכפיל	צפיפות מוצעת כולל מגרשי השלמה	צפיפות קיימת	שטח מגרשים כולל מגרשי השלמה	שטח מגרש השלמה (עירייה)	שטח מגרשים	מס' קומות מגורים	מס' יח"ד בקומה	טיפולוגיה	מס' בניינים	
420	5.0	18.3	6.3	23	9.6	13.4	36	3	טור	2	
		ברוטו		ברוטו	ברוטו		32	4	טור	2	
		25.6		16.4	3		16	4	טור	1	
		נטו		נטו	נטו		84	סה"כ			
הערכת											
							216	9	4	גרעיני	6
							12	6	2	טור	1
							72	6	6	טור	2
							4	1	2		2
							28	7	4	טור	1
							32	8	4	טור	1
							56	14	4	גרעיני	1
							420	סה"כ			
							164	סה"כ	שטחי השלמה		



2



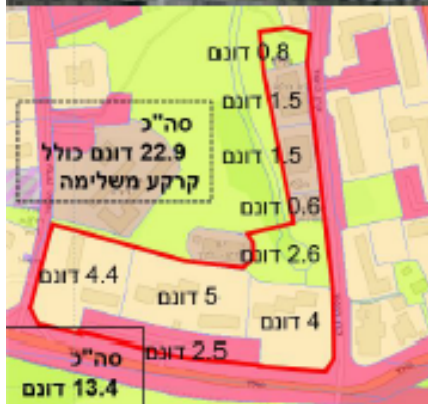
11.02.2018 קריית שמונה סיכום - בדיקת התכנות להתחדשות עירונית

אירית צרף נתניהו :: אדריכלות ובינוי ערים

9. תקציב הפרויקט

להלן אומדן התקציב הנדרש לפרויקט (באלפי ש"ח, ללא מע"מ):

תשלומים בגין הקרקע (1)		עלות (אלפי ₪)	
הקניית בעלות ודמי שינוי וניצול	לא חל		
עלויות יזום, כנסים והחמת דיירים	מההכנסות 1%	2,513	
היטל השבחה	הנחנו פטור		
מס שבת לדיירים	הנחנו פטור		
מע"מ שרותי בניה לדיירים	הנחנו פטור		
דמי הובלה דיירים קיימים		504	
מס רכישה יזם		2,730	
הוצאות פיתוח לקרקע משלימה גובלת	ליח"ד 20,000 ₪ 164	3,280	
הוצאות פיתוח לקרקע משלימה לא גובלת	ליח"ד 98,000 ₪ 0	0	
		9,027	
בניה (2)		שטח	
שטחי מגורים עיקרי + ממ"ד	עלות למ"ר (₪)	סה"כ (אלפי ₪)	
שטחי שירות	3,500	144,354	41,244
מרפסות	3,500	29,400	8,400
שטחי אחסנה	1,050	5,292	5,040
שטחי חניה תת קרקעיים	2,500	6,300	2,520
שטחי חניה על קרקעיים	2,200	13,090	5,950
שטח חצר	400	2,500	6,250
עלויות הריסה ופינוי	400	5,494	13,735
עלות הקמה חלופית למבני ציבור קיימים במגרשי השלמה	200	1,277	6,384
		207,707	
סה"כ תקציב הבניה (2)			
הוצאות נלוות (3)			
תכנון ויועצים	ליח"ד 15,000 ₪	6,300	
אגרות בניה		14,871	
הנהלה וכלליות	3.0%	6,231	
שיווק ופרסום	1.25%	3,675	
פיקוח באתר	2.0%	4,154	
פיקוח פיננסי - שמאי		150	
שכ"ט משפטיות	1.0%	2,940	
חיבור חשמל	420	1,470	3,500
בלתי צפוי מראש		10,385	5.0%
ערבויות לבעלי הקרקע		0	
עמלת אי ניצול ערבויות חוק מכר		2,205	
ערבות חוק מכר		2,496	
מימון כולל עמלת ליווי פרויקט		<u>6,608</u>	
		61,485	
סה"כ הוצאות נלוות (3)			
סך תקציב (1) + (2) + (3)		278,219	



12. ניתוח רווחיות על בסיס תכנון מקורי

בנספח מופיע תזרים מזומנים מפורט לפרויקט (נספח א'). העלויות וההכנסות מבוססות על ההנחות שהוצגו בסעיפים הקודמים. להלן התוצאות העיקריות של תזרים המזומנים לפרויקט (אלפי ש"ח, ללא מע"מ):

251,282	הכנסות
(278,219)	הוצאות
(26,937)	רווח חזוי
10.7%-	אחוז הרווח מההכנסות
9.7%-	אחוז הרווח מההוצאות

13. נקודת איזון על בסיס 12% רווחיות, בתוספת יח"ד, על

בסיס קרקע משלימה שאינה גובלת

להלן נקודת האיזון המביאה לשימור רווחיות של כ- 12% מהעלויות, וזאת ע"י שינוי במספר יח"ד הכולל בפרויקט בחלופת פינוי בינוי כולל חניה על קרקעית ותת קרקעית לכלל הפרויקט, וידגש כי במבחן רגישות זו הנחשו תשלום של 20,000 ₪ עבור הקרקע, 78,000 ₪ עבור הפיתוח וסה"כ 98,000 ₪ לכל יח"ד בקרקע משלימה לא גובלת:

לא נמצאה נקודת איזון



2

דגשים לבדיקה - הנחות יסוד

- הפרויקט יוקם כפרויקט "בינוי- פינוי", כך שלא ידרש פינוי של הדיירים במהלך תקופת הבניה.
- הבניה החדשה תהיה בתחומי המגרש או במגרש גובל המצורף כקרקע משלימה צמודה.
- הפרויקט יכלול חניה עילית בלבד.
- יתקבל פטור מהיטל השבחה.
- הובא בחשבון מקדם צפיפות נמוך של 1:3.5 המאפשר הימנעות ממרתפי חניה.
- העלויות כוללות את עלות ההקמה הישירה ועלויות כלליות, לרבות תכנון ויועצים, אגרות והיטלים, ניהול ופיקוח, שיווק ומשפטיות, מימון ובלתי נצפה מראש.
- יזם הפרויקט הנו המדינה או גוף סמך מטעמה, הפועל ללא רווח יזמי ובמימון המדינה.

תחזית עלויות והכנסות

- השינוי בעלות ליח"ד נובע מכך שבחישוב המוצע אין חניה תת קרקעית וזאת בשל הצפיפות הנמוכה יחסית המוצעת.
- עלויות הבניה וההכנסות מבוססות על הערכים שנקבעו בבדיקת כדאיות שנערכה ע"י משרד זרניצקי-חפץ לפרויקט התחדשות עירונית במתחם 2 מתחם הפארק, רחוב הנרייטה סולד בקריית שמונה.
- הערכים להלן מתייחסים לדירת מגורים בשטח מכר של 95 מ"ר ומרפסת.

סוג	סכום כולל מע"מ	סכום ללא מע"מ
עלות הקמה לדירה ממוצעת	₪ 680,000	₪ 580,000
מחיר מכירה לדירה ממוצעת	₪ 830,000	₪ 710,000

תחשיב - תמריצים נדרשים

תקבולים

תקבולי היזם	710,000 ₪	2.5	1,775,000 ₪
-------------	-----------	-----	-------------

עלויות הפרויקט

סעיף	עלות / סכום ליח' ללא מע"מ	כמות	סה"כ
עלות הקמת דירת תמורה	580,000 ₪	1	580,000 ₪
לפי מכפיל 3.5, עלות הקמת 2.5 דירות היזם	580,000 ₪	2.5	1,450,000 ₪
סה"כ עלויות הקמה		3.5	2,030,000 ₪

רווח נדרש ע"י היזם	25%	500,000 ₪	
--------------------	-----	-----------	--

גרעון			755,000 ₪-
-------	--	--	------------

תמריץ נדרש ליח"ד לצורך איזון הפרויקט			216,000 ₪
--------------------------------------	--	--	-----------

המסקנה בחלופה זו דומה למסקנת הבדיקה המקורית

כדי לשנות את המסקנות צריך לשנות את התפיסה...

תחשיב - תמריצים נדרשים

תקבולים

תקבולי היזם	710,000 ₪	2.5	1,775,000 ₪
-------------	-----------	-----	-------------

עלויות הפרויקט

סעיף	עלות/ סכום ליח' ללא מע"מ	כמות	סה"כ
עלות הקמת דירת תמורה	580,000 ₪	1	580,000 ₪
לפי מכפיל 3.5, עלות הקמת 2.5 דירות היזם	580,000 ₪	2.5	1,450,000 ₪
סה"כ עלויות הקמה		3.5	2,030,000 ₪

רווח נדרש ע"י המדינה	0 ₪		
----------------------	-----	--	--

גרעון	255,000 ₪-		
-------	------------	--	--

תמריץ נדרש ליח"ד לצורך איזון הפרויקט	73,000 ₪		
--------------------------------------	----------	--	--

יזום הפרויקט ע"י המדינה או גוף ממשלתי יקטין את המענק הנדרש בכ- 143,000 ש"ח ליח"ד!! הפחתה של 66%!

סיכום מקרה בוחן קריית שמונה

תקבולים

הכנסות הפרויקט	710,000 ₪	216	153,360,000 ₪
----------------	-----------	-----	---------------

עלויות הפרויקט

סעיף	עלות / סכום ליח' ללא מע"מ	כמות	סה"כ
עלות הקמת דירת תמורה	580,000 ₪	84	48,720,000 ₪
לפי מכפיל 3.5, עלות הקמת 2.5 דירות היזום	580,000 ₪	216	125,280,000 ₪
סה"כ עלויות הקמה		300	174,000,000 ₪

מענק נדרש	70,000 ₪	300	21,000,000 ₪
-----------	----------	-----	--------------

גרעון / רווח			0 ₪
--------------	--	--	-----

ע"י מתן מענק של כ- 21,000,000 ₪ לפרויקט שיבוצע ביזום ממשלתי במתחם 2 בקרית שמונה, ניתן ליצור פרויקט כלכלי.

ומה קורה בינתיים...

- חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה ברחוב שפרינצק ע"י חב' עמידר.
- מבני שיכון , שלוש קומות על עמודים ללא מעלית, 4 יח"ד לקומה , שטח יח"ד כ-70-65 מ"ר אין מרפסות . בעבר הוספו חדרי ביטחון שאינם עומדים בקריטריונים עכשוויים למיגון.
- מה עושים - תוספת קורות חיזוק ואלמנטים קונסטרוקטיביים , טיפול טיח וצבע בחזיתות המבנה , טיפול במבואה , טיפול בחצר.
- מה לא עושים- לא מוסיפים מעלית, שטחי בניה לדירות , שיפוץ תשתיות בדירות , החלפת חלונות, בניית מרפסות וממ"דים .
- בדוגמא ברחוב שפרינצק נעשה מאמץ בהליך הרישוי להפוך את קורות החיזוק למרפסות. יהיה אפשרי במסגרת תקציבית אחרת לאחר סיום השיפוץ.
- כמה זה עולה- 100-130 אלש"ח ליח"ד

חיזוק מבנים רחוב שפרינצק - לפני



בבניה - תוספת קורות רחבות שיכולות להיות מרפסות



בבניה - תוספת קורות רחבות שיכולות להיות מרפסות



בבניה - תוספת קורות רחבות שיכולות להיות מרפסות



סיכום

- ע"י מתן מענק של כ- 70-73 אלש"ח ליח"ד ניתן ליצור פרויקט כלכלי בפריפריה.
- סכום זה אינו עולה על מענקים שניתנים ממילא ע"י גופים ממשלתיים לצורך חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה ו/או בעת שיווק של יח"ד חדשות.
- כיום ניתנים מענקים של כ- 100-130 אלש"ח ליח"ד לצורך חיזוק מבנים קיימים בפריפריה
- בעלות פחותה ניתן להרוס את השיכונים הישנים ולהקים מבני מגורים חדשים, שבהם כל דייר יקבל דירה גדולה וחדשה, עם ממ"ד, מרפסת ומקום חניה.

סיכום

- המדינה תממש את אחריותה לשנות את פני יישובי הפריפריה, אשר במתווה הכלכלי הקיים של ההתחדשות העירונית לא ניתנים להתחדש.
- תקציב של כ-21 מלש"ח יאפשר במתחם 2 בקריית שמונה, הקמת 300 יח"ד חדשות מתוכן 84 יח"ד חדשות ומרווחות במקום דירות ישנות וכן 216 יח"ד חדשות.
- המדינה ישירות או באמצעות גוף סמך תהיה היזם של הפרויקט. יזום הפרויקט ע"י המדינה מאפשר להקטין את המענק הנדרש ב- 66%!
- בהתאם למודל זה יתאפשר לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה אשר בהינתן כשל שוק של חוסר היתכנות כלכלית אינם מקודמים.

תודה