

משרד השמאי הממשלתי הראשי נטוש – ויזמים תקועים עם פרויקטים לא כלכליים

ויזמים רבים מתלוננים כי לפרויקטים שהם אמורים להקים אין היתכנות כלכלית – והם מתקשים לקבל מימון עבורם • הפתרון לכך טמון בעדכון של השמאי הממשלתי לשיעורי הרווח שהם רשאים לקבל בכל פרויקט • אלא שלפני חצי שנה פרש מתפקידו השמאי אוהד עיני – ולא מונה מחליף

רנית נחום-הלוי

דניאלה פדארז: "לכל העוסקים בענף ברור שאי אפשר להשאיר את רמת הרווח היזמי על 14%. בשוק הנוכחי, ברווחיות כזו, הבנקים לא ימננו שום פרויקט"

ברוחיות כזו, הבנקים לא ימננו שום פרויקט. "ועדת האיתור הייתה צריכה לקום לפני פרישתו של עיני מהתפקיד", אמרה מירי רמון, לשעבר שמהאיתור רשות מקרקעי ישראל. "הוא נדרש לחפוף את השמאי הנבחר. כעת, בהעדר שמאי ממשלתי ראשי, רפורמות והליכים יתעכבו, אין חבר במועצת השמאים, אין מי שמטפל בתקנות לשעת חירום שק" שורות למלחמה, כל נושא ועדת ההשגות ושומות שקשורות להפקעות בתת הקרקע של קו המטרו – זה תפקיד חשוב לקבלת החלטות במדינה. זו תקלה. לא זכור לי מקרה כזה".

עיני דווקא הסכים להישאר בתפקיד

לפני פרישתו של עיני הוצע לו להאריך את כהונתו, והוא הסכים לכך, אבל האישור הסופי התיקן יום לפני פרישתו (25 ביוני) וזה כבר היה מאוחר מדי מבחינתו. "הסכמתי להישאר בתפקיד, אך האישור לא הגיע", אמר עיני. לעניין התקן הוא אומר: "ערב סיום תפקידי בחנתי את מסמך הרווח המינימלי הנדרש, והחלטתי לא לשנותו. לדעתי גם לאחר פרישתי ועד אוקטובר לא חל שינוי מהותי, אבל אין ספק שהמלחמה יצרה שינוי ונכון יהיה לבחון את ההשלכות. עמדת העקבית, כפי שגם כתבתי בתקן 21.1, היא שהשיקול התכנוני הוא שיוכיח, ואילו הכדאיות הכלכלית היא התכנון כגון תבוא רק לאחר מכן כדי לוודא שהתכנון ריאלי. אף שפתרון של התחדשות עירונית הוא חשוב ונכון, הוא אינו אפשרי בכל מקום, ולכן יש פה קודם כל שאלה תכנונית ורק לאחר מכן כלכלית". ממשרד המשפטים נמסר בתגובה: "עם סיום תפקידו של השמאי הממשלתי הראשי הקודם, משרד המשפטים החל לפעול להקמת ועדת איתור נוכח הימשכות המלחמה והשלכותיה, תהליך אישור זה מתעכב. סגן השמאי הממשלתי במסגרת תפקידו מבצע את המשימות והיחידה מתפקדת כנדרש. בהתאם להנחיות הנציבות, המשרד יפעל לאישור המשורה בהקדם".

מעבר להתייקרות הבנייה. ואכן, מחירי המכירה עד 2023 שהיו במגמת עלייה מתמדת, פיצו על רווח נמוך והתייקרות בנייה. ואולם כיום, כשאין צפי לעליית מחירי מכירה ומנגד שכר הפועלים ועלויות החומרים מייקרים את הבנייה באופן מהותי והרווח היזמי דחוק, פרויקטים יגיעו לסף כלכליות שלא יאפשר להם לקבל מימון. יכול בהחלט להיות שב" ראה תוכניות שאושרו נפתחות שוב, כי במצב הנוכחי אין להן כדאיות כלכלית".

"הגדלת הרווח מתחייבת", אמר ע"ד זיו גרומן, בעל משרד העוסק בנדל"ן והתחדשות עירור. גיית המייצג יזמים ובעלי דירות. "אם יזמים סופגים מכה קטנה כמו שיעור גבוה של ריבית, עלייה במחירי הבנייה וירידה במחירי הדירות – עדיין הם יוכלו לבצע פרויקטים. אלא שכיום, כאשר שיעור הרווח רזה, כל שינוי גורם לפרויקט להיות לא כדאי וע"ל לול להביא לביטול".

בעת שענין, השמאי הראשי לשעבר, קבע את התקן החדש, נקבע כי מעת לעת יפרסם השמאי הממשלתי סקר שיעדכן ויפ"רט את שיעורי הרווח המומלצים בהתאם לתקופה ולפי אזורים. ואולם מאז שפרש ביוני ועד היום אפילו לא הוקמה ועדת איתור למינוי מחליף. סגנו של עיני בתפקיד, גיי לי בלול, מונה כממלא מקום ומ"נ, אך מתחילת המלחמה בלולו מגויס לשירות מילואים ונעדר מתפקידו. סגנית נוספת ששימשה באגף השמאי היא סיגלית שושן, שפרשה גם היא. לפיכך אגף השמאי הממשלתי נטוש כיום, ותוכניות ורפורמות תלויות ועומדות, ובהן עדכון התקן ופרויקט המטרו. "מאז יוני 2022 שום דבר לא עודכן, כך שנתקענו עם שיעור רי רווח שאין להם שום רלוונטיות", אומר כהן. "הריביות לא מעודכנות, גם לא תשומות הבנייה ומחירי הדירה. כל זה לא תקף להיום". פדארז מוסיפה כי "לכל העוסקים בענף ברור שאי אפשר להשאיר את רמת הרווח היזמי על 14%. בשוק הנוכחי,



בניין ברחוב חיים בר לב שמיועד לפינוי-בינוי. רווח יזמי קטן צילום: איתי רון

זה כבר לא מספיק

מתחמי התחדשות עירונית שהיזמים בהם טוענים לחוסר כדאיות כלכלית

פרויקט	החברה	מספר דירות חדשות	יחס בין דירות ישנות לחדשות	רווח יזמי	דרישות החברה
רחוב בר לב, תל אביב	הכשרת הישוב	103	1:3.2	7%	ביטול היטל השבחה או תוספת של עשרות דירות
מתחם אורות, באר שבע	הכשרת הישוב	737	1:7.6	14%	תוספת של עשרות דירות
פרויקט יוספטל, קריית ים	אאורה	כ-1,300	1:4	11%	תוספת של 700 דירות או קרקע משלימה



אוהד עיני. צילום: מרסלו אילת

שמאי חדש (21.1) שקבע את הכ"ללים לבדיקת היתכנות כלכלית למיזמי פינוי-בינוי. באותו זמן ניסח עיני מסמך נפרד שצורף לתקן והעמיד את הרווח היזמי על 14% באזור תל אביב ו-17% באזורי פריפריה – פחות מהרווח המקורי בל באותם ימים של 20%-25%.

"המציאות היום שונה", אמרה שמאית המקרקעין והכלכלנית דניאלה פדארז. "תקן 21 הפ"חית את הרווח היזמי מתוך מחשבה שמחירי הדירה ימשיכו לעלות

תחתן של 1,872 דירות בכניינים בני 10-30 קומות. אאורה דורשת תוספת של 700 דירות, או לקבל קרקע משלימה. גינדי החוקות ו-RMA דרשו הק"לות, בין היתר בדרישות שהציבה העירייה. בהתנגדויות שהגישו החברות הן טענו לרווח יזמי מינימלי של 11%, שנמוך משמעותית מהרווח המקובל של 17%.

רווח יזמי של 14% במקום 25%

ביוני 2022 כתב השמאי הממשלתי הראשי אוהד עיני, שפרש מתפקידו ביוני 2023, תקן

להיבנות 737 דירות כשהחברות היוזמות, ובהן הכשרת הישוב, טע"נו לחוסר כדאיות כלכלית ובשל כך אושרה להן תוספת של 48 דירות בפרויקט. למרות התוספת, גם כעת ממשיכה הכשרת הישוב לט"עון לקושי במימוש הפרויקט. "לצ"ערי הפתרון הוא חלקי בלבד, אמר מריאש, "נבקש דירות נוספות. לא יעלה על הדעת שתאושר תב"ע לא כלכלית. המטרה שלי היא שהת"ר כנית לא תהיה אות מתה". הש"בוע יתקיים דיון בנושא בין הכשרת הישוב לעיריית באר שבע והמינה"לת העירונית.

לאחרונה נשמעה טענה דומה מצד חברות אאורה נדל"ן, גינדי החוקות וחברת RMA מקבוצת רם מוגרבי-ארדיטי, שטענו לחוסר כדאיות כלכלית בפרויקט התחדשות עירונית שלהן בקריית ים. התוכנית במתחם יוספטל בעיר כוללת הריסה של 14 בניינים שיכון עם 452 דירות ובנייה

בעקבות המלחמה ובצל המ"שבר בענף הנדל"ן, פנתה בא"חרונה קבוצת הכשרת הישוב לוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב בבקשה לקבל הקלות משמעותיות בפרויקט שהיא מקימה עם קבוצת גאון ברחוב חיים בר לב – כדי שאלה יש"פרו את הכדאיות הכלכלית של המיזם, שכיום אמור להניב רווח של 7%.

עליית הריבית, התייקרות תשומות הבנייה והקיפאון במחירי הדירה ובמכירות מקשים על היז"מים בשנה האחרונה, וביתר שאת מאז שפרצה המלחמה. לכן ביקשה הכשרת הישוב מהוועדה בין השאר פטור מלא מהיטל השבחה, ביטול של חלק מהמטלות הציבוריות ובי"טול הדרישה להקים קרן לתחזוקת שטחים משותפים.

עיריית תל אביב נוטה להס"כים ולוותר על המטלות הציבור"ריות והקמת הקרן. לגבי היטל ההשבחה, עיריית תל אביב התי"חיבה מול החברה במסמך פני"מי, שעליו מכותבת סגנית מהנדס העיר, כי היא תבטל ההיטל אם הפרויקט יימצא "לא כדאי כלכ"לית". אלא שהעירייה אינה יכולה לממש את ההבטחה בשל בעיות בחוקיות הוויתור. בשבוע האחרון פנתה הכשרת הישוב לווע"דה המקומית תל אביב על מנת להבין את גובה היטל ההשבחה שהיא צפויה לשלם, וההערכות הן כי מדובר ב-7 עד 8 מיליון שקל.

לדברי מנכ"ל הכשרת הישוב התחדשות עירונית, אלכס מריאש, "התוכנית לא כדאית כיום, ועיריית תל אביב מודעת לכך. אנחנו זוכים לשיח פער"לה מלא מהעירייה ומחפשים יחד פתרונות. אחת הבעיות הג"דולות זה היטל ההשבחה שמתעל"לם מתנאי השוק הנוכחיים. ככל ולא יימצא פתרון, נבקש לקדם תב"ע נקודתית לתוספת קומות". השבוע תתכנס הוועדה המקומית לאשר את העיצוב האדריכלי לפ"רויקט חיים בר לב, הכולל הריסה של 32 דירות בשני בניינים וב"נייה של 103 במגדל בן 24 קומות ובניין נוסף בן 9 קומות.

זו לא התוכנית הראשונה שמור"גשת למוסדות התכנון במטרה לע"צור ולעדכן את וכויות הבנייה בשל טענה לחוסר כדאיות כלכלית. כך קרה לאחרונה גם בפרויקט הדי"גל של התחדשות עירונית במת"חם אורות בבאר שבע, שבו אמורים