

## עתידו של שוק הנדל"ן הוא בהתחדשות עירונית – קווים ליציאה מהמשבר

נראה שלמשך לא מעט שנים לאחר המשבר הנוכחי שוק הנדלן בישראל שאחר משבר הקורונה לא ידמה לשוק שלפניו. לאור מצוקת התקציב הקשה בפניה אנו עומדים ספק אם הממשלה תוכל להמשיך ולתקצב את הסכמי הגג היקרים או תקצוב מגזרי (כתכניות למגזר הערבי או החרדי) וסביר כי מרביתם לא יוכלו לצאת כלל אל הפועל. בתוקף כך יתכן גם שהותמ"לים יצטרכו להתאים את דיניהם למציאות החדשה ובמקום לעסוק בעתיד הרחוק, יהיה עליהן להתמודד עם ההווה והעתיד הנראה לעין.

כך למשל סביר כי נצטרך מבט מחודש על ההתייחסות לשטחים הפתוחים ועל עתודות הקרקע, על סבירות המימוש של הפיתוח העירוני ובעיקר בסוגית ההתחדשות העירונית. בין אם מחירי הדירות ירדו אם לא, ובין אם ההכנסה הפנויה תקטן, הממשלה תצטרך להתכנס לערים באין תקציב לפיתוח תשתיות תחבורה ותשתיות ציבוריות לצורך מימוש התכניות הגרנדזיויות של שכונות חדשות והגדלת היצע הדירות במסגרת תכניות הותמ"ל שאושרו בשנים האחרונות.

בסוף 2019 התבשרנו כי המדיניות התכנונית הממשלתית מבקשת לזנוח את תמא 38 במתכונתה עד למאי 2022 וכי נדרשת ראייה תכנונית מרחבית במתחמי התחדשות עירונית (בניגוד לפרויקט שעוסק בבניין הבודד בלבד). כך גם הועלו דרישות לעריכת רפורמות בכל הנוגע לסוגית המיסוי מוניציפלי, מיסוי מקרקעין ומע"מ בפרויקטי פינוי בינוי.

בהיעדר עתודות קרקע ובהקטנת אפשרויות המימון לעסקאות רכישת קרקעות לצורך הנעת שוק הבניה, הפתרון המתבקש הוא יצירת קטליזטור להנעת שוק המקרקעין באמצעות ההתחדשות העירונית. העובדה שלצורך עסקת התחדשות עירונית אין צורך לרכוש את הקרקע, אלא להתקשר בעסקה עם בעלי קרקע קיימים, הופכת את העסקאות האלה לאטרקטיביות ושימושיות יותר בנסיבות המשבריות אליהן נקלע השוק. הפרויקטים האלה גם יזינו כלכלות עירוניות של ערים שלמות לאור היכולת לגבות היטלי השבחה בגין פרויקטים כאלה.



## עתידו של שוק הנדל"ן הוא בהתחדשות עירונית – קווים ליציאה מהמשבר

קיימות מספר פעולות פשוטות אשר אין עליהן כל חולק ובאמצעותן ניתן להניע את שוק ההתחדשות העירונית בנקל על ידי שחרור פרויקטים תקועים רבים שיביאו בטווח הנראה לעין לבניה בהיקף של אלפי יחידות דיור:

**הורדת סף הרוב הדרוש מ 80% מבעלי הדירות במתחמי פינוי בינוי ל 60%** סוגיית הרוב הדרוש מלווה את כל מי שעוסק בהתחדשות עירונית ונחשבת לנקודה ארכימדית לכל פרויקט. בהנחה ופרויקט פינוי בינוי הוא פרויקט עם תעדוף לאומי או מוניציפלי, הרי שנכון שהמחוקק יכול הוראה תואמת ותפחית את כוחו של המיעוט הסרבן. מי שעוסק בתחום יודע שקיים קושי אמיתי להאמיר מ 70% ל 80%, וסטטיסטית, ב 20% מתנקז הגרעין ה"קשה לפיצוח" (לעיתים קרובות בשל נסיבות חסרות צידוק ממש). לצערי המצב הפוליטי גרם לעיכוב ניכר בחקיקת.

**יישום בהקדם את הטכנולוגיות המאפשרות שיחה בועידה מרחוק כדבר שבשגרה.** הן לא חדשות, אבל הן הפכו לנחלת. היישום של ה'זום' לצורך שיחת ועידה עניינת הופך דיונים לענייניים יותר וחוסכים זמן רק למשתתפים על הגעה וכו'.

כך למשל, נאמר לי ע"י איש מחלקת הנדסה של עיר מרכזית מסויימת שמעולם לא היו דיונים יעילים כל כך וכי ההספק שלו במשבר הקורונה פשוט יוצא מהכלל וכולם עובדים בקצב מדהים ומאשרים היתרים בקצבים שלא נראו עד כה באותה עיר. לצערי לא כל עיר פעילה באופן זהה. על מנהל התכנון לאמץ את הדברים ולהטמיע שיטות עבודה ומערכות בכל רשות מוניציפלית בהקדם.

במקביל, יש לקדם חתימה אלקטרונית וחקיקה תומכת לצורך חתימה על מסמכים, הסכמים ויפויי כוח. אנו סבורים כי לאחר קיום שיחת זום ארוכה במהלכה ניתן הסבר מפורט, החתמת אדם באמצעות חתימה אלקטרונית של הסכם לרבות מסמכים אופרטיביים (יפויי כוח, מסמכי דווח לרשות המסים וכיוצ"ב), אינה נופלת באיכותה מהחתמה לאחר פגישה פרונטלית בכנס דיירים. גם שימוש באמצעי שיחת ועידה פרונטלית לצורך הימנעות מהשתתפות פיזית של בעלי דירות בכנס כנדרש על פי חוק, רק תגביר מעורבות ותסייע למתן הסבר



## עתידו של שוק הנדל"ן הוא בהתחדשות עירונית – קווים ליציאה מהמשבר

מלא ומובן. פה, חשוב לבחון את הנגשת היישום לאור העובדה שלעיתים קיימות אוכלוסיות מאתגרות טכנולוגית.

**לסיכום**, אנו סבורים כי מעבר לנעשה עד כה, אימוץ האמור לעיל וביצוע פעולות פשוטות לקידומן עשוי לעורר שוק משנה שמקיף היום עשרות אחוזים מסך התחלות הבניה בישראל ויש בו כדי לתרומה תרומה של ממש ליציאה מהמשבר. [עו"ד איתמר פנץ](#) שותף וראש תחום התחדשות עירונית במשרד סלומון ליפשיץ, סיו"ר מחוז תל אביב של לשכת עורכי הדין ויו"ר ועדת התחדשות עירונית במחוז תל אביב, סיו"ר הועדה בלשכת עורכי הדין וחבר בפורום המקרקעין של הלשכה ומשמש גם יועץ משפטי של חברת חלמיש.

**צרו עימנו קשר:**

עו"ד איתמר פנץ | 03-5757712 | [itamarp@ysl-law.com](mailto:itamarp@ysl-law.com)

