כלכליסט

"בעוד 20 שנה יצטרכו פה שוב התחדשות עירונית"

האם מיזמי חיזוק המבנים הם פתרון קבע אל מול סכנת רעידות האדמה? מוצר חדש בענף חומרי הבנייה, הבלוק הקרמי, מספק אלטרנטיבה איכותית, ירוקה - ועמידה לפגעי הזמן

רונן ניב 21.11.18 09:31

בשיתוף מערכת זירת הנדל"ן

מעבר לשיפור פני הערים בישראל, הגדלת שטח הדירות בהן והעלאת ערכן, ההתחדשות העירונית נועדה בעיקר למגן את תושבי ישראל מפני רעידות אדמה. במהלך השנים האחרונות עוד ועוד בניינים ישנים מחוזקים או נהרסים ונבנים מחדש, ולעתים מתחמים שלמים עוברים מתיחת פנים, במה שמכונה פינוי-בינוי. האם מדובר בפתרון מיטבי שכוחו יפה לזמן לא מוגבל? ובכן, יש מי שמשיב על כך בשלילה, ולא דווקא מנימוקים הנשענים על הפן התכנוני השגור.

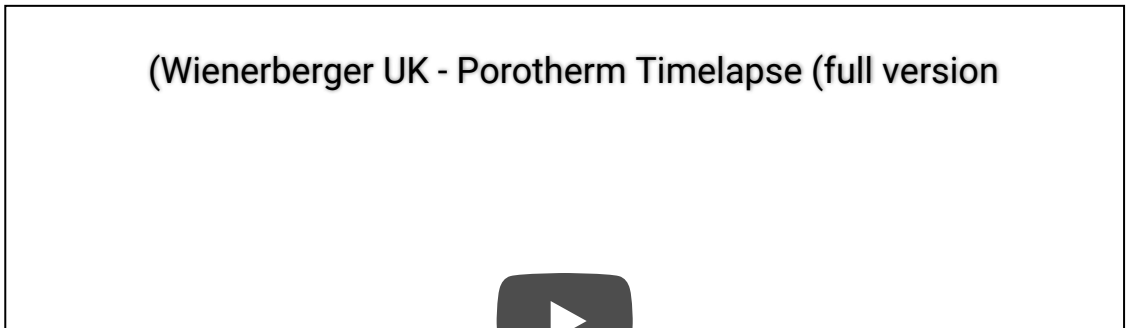
ישראל נמצאת בסיכון גבוה לרעידות אדמה בראש ובראשונה בשל מיקומה הגיאוגרפי - על השבר הסורי-אפריקאי. עניין זה קיבל משנה תוקף במסמך של משרד הבינוי והשיכון מהעת האחרונה, שעל פיו בארץ קיימים אזורים בסיכון שבהם כ-35 אלף יחידות דיור ישנות ב-1,900 מבנים בבנייה רוויה ובדרגות סיכון שונות, העלולים במקרה של רעש להביא לפגיעה בנפש ולנזקים ברכוש. וזה עוד לפני שבכלל הזכרנו את המצב הביטחוני השברירי ואיום הטילים, כשרק במהלך החודש שוגרו מאות רקטות ליישובי הדרום.

קראו עוד בזירת הנדל"ן:

- למה תמ"א: הבלוק הקרמי שמחזק את ישראל
- הזדמנות הנדל"ן הבאה בניו יורק - דירות בשכירות מפוקחת
- רכבת אווירית לתל אביב: יהודי ארה"ב מתנפלים על שוק הדירות

הבשורה למצב המורכב מגיעה, באופן מתבקש אולי, מכיוונו של ענף חומרי הבנייה. בתקופה האחרונה תופס לו אחיזה מוצר חדש בשוק - הבלוק הקרמי (Red Power Block). מדובר בבלוק בעל מעלות רבות, בין היתר בהיבט הבטיחותי. בישראל הבלוק הקרמי הוא עדיין בגדר מוצר אלמוני באופן יחסי, אך ברחבי העולם הוא כבר צבר לו מוניטין ונעשה בו שימוש במשך עשרות שנים.

צפו: בנייה באמצעות בלוק קרמי



"באירופה הבלוק הקרמי מוכר כבלוק נושא, וכ-60% מהמבנים נבנים באמצעותו", אומרת אירנה שאיביץ, מנהלת שיווק ומכירות בחברת חסין אש תעשיות, המייצרת והמשווקת של Red Power Block בישראל. "מי שמבקר שם רואה מקרוב איך בניינים ותיקים שנבנו בבלוקים קרמיים עומדים יציבים ומרשימים, ממש כמו בשנים הראשונות לבנייתם. בישראל צריך לשנות את החשיבה, כי הכתובת כבר על הקיר. הסתכלות חייבת להיות על הטווח הארוך ולא רק על הכאן והעכשיו. אם לא יעברו כבר עכשיו לשימוש בבלוק קרמי, הרי שבעוד פרק זמן של 20-30 שנה יידרש ביצוע של התחדשות עירונית נוספת.

"חשוב להבין, הבלוק שאנחנו מדברים עליו הוא החזק בישראל", מדגישה שאיביץ. "חוזקו מגיע ל-15-16 מגה פסקל – פי ארבעה מכל בלוק מוכר אחר, מה גם שהבלוק הקרמי שנוצר בטמפרטורה של כאלף מעלות הוא חסין אש ועמיד בפני התלקחות וקצרים חשמליים. אנו סבורים כי צריך וניתן היום להיערך טוב יותר למצבי חירום".

פוסט עידן המלט

זה לא סוד, פרויקטים של התחדשות עירונית מאופיינים לרוב בפרקי זמן ממושכים ובביורוקרטיה מפרכת, ומצריכים בלא מעט מקרים גם פינוי של הדיירים מהמבנים. גם בהקשר הזה בנייה באמצעות בלוקים קרמיים מספקת בשורה חדשה העתידה לחסוך זמן יקר ועגמת נפש מיותרת. "שימוש בבלוק קרמי מזרז בכ-50% את הליך הבנייה ולמעשה מייתר את הצורך בפרויקטים ארוכים ומורכבים", מסבירה שאיביץ. "טכניקת הבנייה היא פשוטה ומתקדמת, ממש כמו באבני לגו, כשדבק פוליאוריתן מוקצף ודבק טיט מחליפים את השימוש הסטנדרטי במלט. בדרך זו גם ניתן להימנע מהמטרד הנגרם כתוצאה מכמויות האבק והפסולת.

אירנה שאיביץ. "צריך וניתן להיערך טוב יותר למצבי חירום" צילום: אורי ישי

"יתרון נוסף של הבלוק הקרמי טמון בחיסכון אנרגטי המתבטא בשמירה על טמפרטורה יציבה, ובחיסכון בעלויות הנובעות משימוש תדיר במזגנים ובתנורים. הבלוק הקרמי מציע בידוד תרמי ואקוסטי ומונע ספיגות של מים, סדקים וטחב בקירות כמו גם עובש ופטריות".

הבלוק הקרמי, יש להדגיש, עשוי מחומרים טבעיים, כשתהליך ייצורו שומר על הסביבה ומתאים עצמו לעקרונות הבנייה הירוקה. במסגרת תהליך הייצור, מופעלים התנורים מגז טבעי וחסכוני, ומפחיתים את הגזים הרעילים הנפלטים לאוויר. הבלוק עצמו אינו דורש ציפוי חיצוני - דבר נוסף החוסך בהוצאות.

"השורה התחתונה היא שהבלוק הקרמי, בין היתר בזכות צבעו האדמדם העדין, מאפשר למנף את הליך הבנייה ולבצע שדרוג ומתיחת פנים לכל מבנה", מסכמת שאיביץ. "יש כאן בפירוש מענה איכותי לדרישת השוק, שעתיד להביא לשינוי של ממש בכל הנוגע למיזמי בנייה, בעיקר של התחדשות עירונית".

לכתבות נוספות היכנסו אל זירת הנדל"ן >>

כלכליסט

"לעצמאים נמאס מדמי השכירות – והם קונים את המשרד"

יותר בעלי מקצועות חופשיים בוחרים לוותר על תשלום השכירות החודשית – ורוכשים את חלל העבודה. מדוע זה קורה ולמי זה מתאים? סמנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח ישראל, אמיר חמיצר, מסביר

יונתן סידון 18.11.18 09:39

שוק המשרדים בישראל, המבוסס בעיקרו על שכירות – משנה את פניו. בנוסף לטרנד החללים המשותפים כדוגמת WeWork ומתחריה, שפונים לעסקים המעוניינים בגמישות, בשנים האחרונות צוברת תאוצה מגמה נוספת, שבמסגרתה חברות, עצמאים ובעלי מקצועות חופשיים רוכשים חללי עבודה ומשרדים לעצמם, ולמעשה מחליפים את דמי השכירות – בהחזר משכנתא.

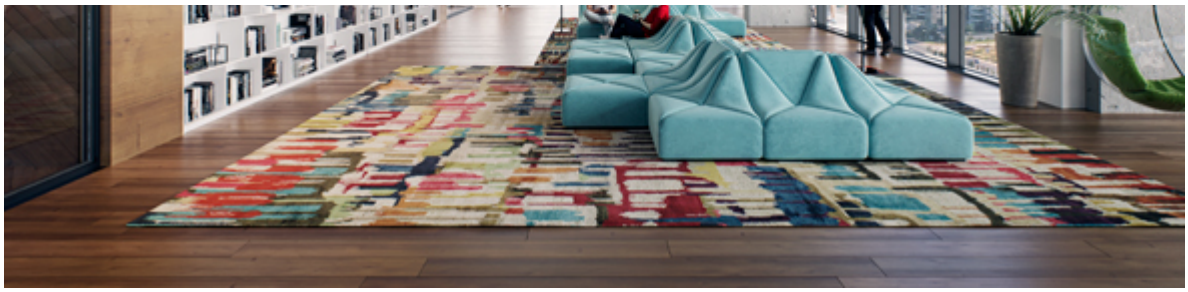
אילו יתרונות גלומים בהחזקת משרד בבעלות עצמית? באילו אזורים בארץ התופעה בולטת במיוחד? והאם מדובר באופנה חולפת או במציאות ארוכת טווח בשוק המשרדים המקומי?

קראו עוד בזירת הנדל"ן:

- שמאות מקרקעין - "מקצוע ששום טכנולוגיה לא תחליף"
- השקעות נדל"ן בבטומי: עתיד ורוד לחוף הים השחור
- Airbnb בתל אביב: ההחלטה שמפחידה את בעלי הנכסים

התעוררות שוק המשרדים לרכישה לא מתרחשת בחלל ריק. שוק הדיור מגמגם, תשואה נמוכה על דירות מגורים (נעה באזור המרכז סביב 2%), הריבית הנמוכה שגורמת למשקיעים לחפש אלטרנטיבות ומצד שני מאפשרת להם לרכוש נדל"ן באמצעות מימון זול – כל אלה ועוד תורמים לעלייה חדה בביקוש לנדל"ן מסחרי, בארץ ובחו"ל.

בקרב יותר ויותר בעלי עסקים ומקצועות חופשיים – בהם עורכי דין, רואי חשבון, אדריכלים ורופאים – מתחזקת ההבנה כי רכישת משרד לשימוש עצמי היא למעשה השקעה בנכס מניב עם שוכר מובטח, ש"מסדרת" להם פנסיה וביטחון כלכלי לעתיד.



חלל עבודה בפרויקט כיכר המושבה בהוד השרון. הזדמנות לרענן את הנראות והמיתוג

הדמייה: 3DIVISION

בנוסף, האפשרויות העומדות בפני בעלי עסקים מגוונות מבעבר. עד לאחרונה ניתן היה לשכור משרדים חדשים בעיקר מחברות נדל"ן גדולות – בהן עזריאלי, נצבא אמות ועוד – שמטבע הדברים הציעו בעיקר שטחים גדולים. ובכן, המציאות השתנתה; כיום פועלים בשטח גופים שונים המציעים למכירה משרדים קטנים ובינוניים, בעיקר בערים המצויות במעגל השני של ת"א, והביקוש למשרדים אלה גדל משמעותית.

הגופים אלו נחלקים לשניים - קבוצות רכישה, ויזמים פרטיים. בקבוצת רכישה, הרוכש נכנס למעשה בנעלי היזם, מה שמשאיר בידיו חלק מהרווח היזמי, אך מנגד חושף אותו לכל סיכוני הפרויקט. לעומת זאת, ברכישת משרד מחברה יזמית, המחיר מעט גבוה יותר, אך הרוכש נהנה מוודאות רבה יותר בעת הרכישה – הן באשר לעלות סופית ומועד האכלוס, והן באשר לאופי הנכס והמפרט שלו. בנוסף, בחלק מהפרויקטים מקבלים הרוכשים ערבות חוק מכר. לאור זאת, לא קשה להבין מדוע רוכשי משרדים לשימוש עצמי המעוניינים בוודאות גבוהה רוכשים בעיקר מיזמים, בעוד משקיעים מוכנים לקחת סיכון ולהצטרף לקבוצות רכישה.

"אשתי עוקצת אותי שלא ברור לה איך אני, עם הראש העסקי שלי, לא עשיתי את זה קודם", אומר מיכאל, רופא משפחה שבמשך שנים חלק מרפאה בדירה שכורה עם שניים מעמיתיו, ולאחרונה רכש קליניקה במרכז עסקים חדש בהוד השרון. "אני מודה, לפני כן לא חשבתי לרכוש קליניקה, אולי כי התרגלנו בטעות לחשוב שדירה קונים ומשרד שוכרים. בדיעבד ברור לי שעשיתי החלטה עסקית נכונה.

"אמנם ההחזר החודשי מעט גבוה מהשכירות של הקליניקה הישנה, אך הקליניקה החדשה גדולה יותר, ואני משכיר חדרים פנויים לרופאים מתחומים שונים. הרחבתי את שעות הקבלה כמו גם את איכות השירות במרפאה, ועל הדרך נוצרה לי הכנסה של 4,500 שקל שמסייעת לי בהחזר ההלוואה. והכי חשוב - הנכס נשאר שלי ומרגיש 'בית'".

בעל עסק הוא שחקן נדל"ן

"כמעט לכל עסק יש שני מרכיבים מרכזיים. הראשון הוא ליבת העסק, השירות או המוצר - מרכיב תפעולי עם מנגנון רווח והפסד ברור, והוא למעשה הבסיס לקיום העסק. השני הוא המרכיב הנדלנ"י, שהוא בעצם ההוצאה על השכירות", מסביר אמיר חמיצר, סמנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח ישראל, היוזמת, מקימה ומנהלת מתחמי עסקים חדשים להשכרה ומכירה. "עסקים רבים מתמקדים במרכיב הראשון, ולא נהנים מהנדל"ן. פשוט משלימים עם הוצאת השכירות שעוברת לצד ג'. אני סבור שבעל עסק יציב, הנהנה מתזרים הכנסות והוצאות קבוע, יעשה בחוכמה אם ינצל את הרגע ואת סביבת הריבית הנמוכה וירכוש משרד בבעלותו. בכך הוא ישתלט על המרכיב הנדלנ"י של פעילותו".

ומה לגבי המחירים? אלה תלויים כמובן בנכס עצמו ובמיקום הגיאוגרפי שלו. כך לדוגמה, מחירו של משרד חדש מיזם בשטח של 70-80 מ"ר בבניין חדש באזור השרון הוא כמיליון שקל; ההון העצמי הדרוש לרכישה נע סביב 300 אלף שקל, והבנקים על פי רוב שמחים לאשר מימון עסקי ליתרת הסכום בפריסה ל-10 שנים ויותר. "יוצא שההחזר החודשי של ההלוואה נע בין 6,500 ל-7,000 שקל, "מציין חמיצר, "סכום דומה לעלות השכירות של משרד ישן בסדר גודל דומה. תכל'ס, בסיום תקופת המימון, שרכישת המשרד לא מורגשת במהלכה בצורה משמעותית, הרוכש נשאר עם משרד בבעלות מלאה, אשר מייצר הכנסה קבועה".

פרויקט כיכר המושבה. הביקוש למשרדים באזור השרון גבוה - אך ההיצע מועט הדמייה: 3DIVISION

לעבוד קרוב לבית - זוהי איכות חיים

מגמה נוספת בשוק המשרדים היא הביקוש הגובר לעבודה בסמוך לבית. העומס הרב בכבישים, התודעה הגוברת לאיכות חיים וטרנד ה-Wellness, כמו גם מהפכת התקשורת וההשפעה שלה על נותני השירות והעסקים, מייתרות את הצורך של בעלי עסקים במשרדים המצויים בלב תל אביב. לעובדים ובעלי עסקים רבים פשוט נמאס לבלות שעות בדרכים. "התחלתי כמתמחה במשרד גדול במרכז תל אביב, ובהמשך יצאתי לדרך עצמאית ושכרתי משרד קטן בעיר. זה התאים לי לתקופה, לגיל ולמצב המשפחתי", מספר אורי, 46, עורך דין שרכש באחרונה משרד ברעננה, בסמוך למקום מגוריו.

"אני חי עם משפחתי בכפר סבא הירוקה, ופשוט לא מסוגל יותר לבזבז זמן בפקקים. השלב שבו נשברתי סופית היה עם תחילת העבודה על הרכבת הקלה. הלקוחות שתמיד התלוננו על מצוקת חניה פשוט סירבו להגיע, והרוב המוחלט של הפגישות נערכו בחוץ. האפשרות לקנות משרד התגלגלה לכיווני במקרה, וההחלטה ללכת על זה היתה מהירה ביותר".

פרויקט בית מנצור, פארק ההיי-טק ברעננה. התשואות בשוק הנדל"ן למגורים נמוכות – והנדל"ן המסחרי מרוויח

הדמייה: 3DIVISION

שיקולים אחרים הקשורים לאיכות החיים הובילו גם את דלית (40), המתגוררת עם משפחתה באזור השרון, לנטוש את שולחן העבודה במרתף הבית ולרכוש חלל משרדי לעסק הקטן שהיא מנהלת בתחום הגרפיקה והמיתוג. "מצד אחד נשארתי קרוב לבית, שזה היה לי מאוד חשוב, ומצד שני משהו ב'ווייב' של הסטודיו השתנה לחלוטין. הלקוחות והעובדים מרגישים שהעסק שלנו 'קפץ מדרגה', וזה משתקף גם בהיקף העבודה. אין לי ספק שהמהלך השפיע במידה רבה גם על המיתוג שלנו".

לעצור רגע, לחשוב - ואז לצמוח

לדברי חמיצר, למשרד חדש יש השפעה דרמתית וחיובית על העסק, ואם מכירים בה ומתכוננים אליה, ניתן אף לחזק אותה משמעותית. "בעלי עסקים רבים שרכשו אצלנו משרדים מעידים כי עצם השינוי גרם להם לעצור לרגע את העשייה השוטפת וההתעסקות עם המשימות הקבועות, ולחשוב: מה העסק צריך, מה הוזנח, מה הסביבה התחרותית ומה יהיו הדרישות בעתיד, אילו תהליכים ניתן לייעל ואילו כדאי לבטל. בסוף, הכל מתנקז לתכנון סביבת העבודה החדשה. אני מכיר רוכשים שבאותה הזדמנות ביצעו ריענון למוצר, למשל עדכנו את הנראות והמיתוג. בשורה תחתונה, פשוט שדרגו את העסק".

קומת הגג בבית מנצור. "בעלי עסקים מפנימים שחבל להשלים עם תשלום שכירות לצד ג'"

הדמייה: 3DIVISION

"בנוגע לבחירת יזם, לדעתי ביטחון הוא לב העניין. לכן, ואף שאני משוחד, אני סבור שחשוב לבחור בחברה יזמית שפועלת בהתאם לחוק המכר, שהפרויקטים שלה מתנהלים בחשבון ליווי בנקאי סגור, וחשוב מכל – שמספקת לרוכש ערבות חוק מכר. מעבר לבטוחה, הערבות כשלעצמה מקלה מאד על קבלת האשראי לרכישת המשרד.

"בסופו של דבר, כמו בדברים רבים בחיים, זה עניין של תחושת בטן וחיבור אישי. אני סבור שבכל תחום אנשים רוצים להרגיש שהגיעו לבית טוב. לכן, אם אתם מרגישים שהגעתם לחברה יזמית שמתנהלת כמו שצריך – היא בנראה כזו"

לחוג ש שחג עו לב ת טוב. לכן, אם אתם מו ג ש ם שחגעתם לחבו ח' ומ ת שמתנהלת כמו שבו ן – ח א כנו אח כוו .

לכתבות נוספות היכנסו אל זירת הנדל"ן >>

סגור חלון

גלובס
זירת העסקים של ישראל

סיבוב הפרסה של משרד העבודה: הצבת מנהל עבודה – רק בחלק מאתרי הבנייה

בשבוע שעבר חשף "גלובס" כי תקנה זמנית של המשרד בוטלה ונוצר מצב לפיו חובה להציב מנהל עבודה מוסמך בכל אתר בנייה ● על רקע ביקורת שהוטחה במשרד התקנה הוארכה זמנית

גיא ליברמן 20/11/18

משרד העבודה והרווחה חוזר בו ולא מחייב להציב מנהל עבודה מוסמך בכל אתר בנייה בישראל. בשבוע שעבר חשף 'גלובס' כי תקנה זמנית שנכנסה לתוקף ב-2014, ושביקשה לצמצם את רשימת האתרים בהם יש חובה להציב באופן קבוע מנהל עבודה מוסמך, בוטלה "לצמיתות" כך לפי משרד העבודה. משמעות הביטול של התקנה שנכנס לתוקפו באופן מיידי בשבוע שעבר היתה, שבכל מקום בו מתבצעת בנייה בישראל - לרבות פרוייקטים נרחבים של תשתיות, ומגדלי מגורים ועד עבודות שיפוצים - יש חובה להציב מנהל עבודה מוסמך בשטח. התקנה אמורה להעלות את רמת הבטיחות באתרי בנייה, אך מנגד מחייבת מבצעי בנייה בהוצאה כספית נוספת.

כחלק מהביקורת שהושמעה נגד המשרד בשל המהלך נטען כי הוא יוצר מצב בלתי אפשרי ליישום, כיוון שיש פער גדול בין מספר מנהלי העבודה המוסמכים, למספר אתרי הבנייה. מאז חשיפת המצב החדש, פנו גורמים רבים למשרד העבודה בדרישה לשנות את החלטתם ולהחזיר לתוקף את התקנה שבוטלה, שהחריגה כאמור אתרים רבים מההוראה להציב בשטחם מנהלי עבודה מוסמכים. בין הגורמים שפנו למשרד העבודה היה יו"ר התאחדות קבלני השיפוצים, ערן סיב שאף נפגש עם נציגי המשרד בענין. לאור הביקורת, החליטו היום כאמור במשרד העבודה להיענות לדרישות ולהאריך בחצי שנה את התקנה. לאור ההחלטה מסר לנו היום ערן סיב כי "אני מברך על ההחלטה הנכונה שקיבל המשרד. אין להחיל את אותו הדין על אתר בנייה גדול ועל עבודת שיפוצים קטנה. הוראת השעה לא היתה סבירה ולא הגיונית מבחינה כלכלית, אם היתה נכנסת לתוקף היתה מכפילה את מחירי השיפוצים והופכת קבלני שיפוצים רבים למובטלים. אני מברך את סגן המפקח הארצי אריק שמילוביץ' על האוזן הקשבת וההבנה לצרכי השטח בכלל וקבלני השיפוצים בפרט".

ממשרד העבודה נמסר "המשרד בוחן התקנת תקנה קבועה לקיום עבודות בנייה ללא מנהל עבודה וזאת בבחינת האיזון לפיו אין עלויות נוספות על קבלני שיפוצים באופן שייקר את העבודות עבור הצרכנים מחד ובמקום שבו בטיחות העובדים אינה נפגעת מאידך.

ההוראה בעניין עבודות בנייה בהן לא נדרש למנות מנהל עבודה הינה הוראה שיש לעגן אותה בתקנות, הוראה זו מבוססת על ניהול סיכונים וקובעת את סוגי עבודות הבנייה בהן סיכוני הבטיחות לעובדים בהם הינם נמוכים באופן יחסי.

המשרד מקיים התייעצויות בנושא עם גורמים מקצועיים וקשוב לקולות מהשטח ועל כן גורמי המקצוע במינהל הבטיחות פועלים להסדרת הנושא בתקנות עבודות בנייה".

כלכליסט

המדינה לא תוכל לבטל חוזה חכירה, אף שהיזם הפר אותו

ביהמ"ש המחוזי הורה למדינה לשתף פעולה עם כונס הנכסים של בית קורקס ברעננה, על אף הפרות יסודיות של חוזה החכירה: "ההפרות בוצעו מזמן"

ענת דניאלי 22.11.18 08:46

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) אינה זכאית לבטל חוזה חכירה או למנוע רישום בית משותף גם במקרה שהופר חוזה החכירה עמה, אם ההפרה קרתה לפני שנים רבות, כך קבע לאחרונה שופט המחוזי בתל אביב חגי ברנר. הנכס שבמרכז העתירה הוא בית קורקס, מבנייני המשרדים הבולטים ברעננה.

זה שנים שרמ"י מסרבת לחתום על מסמכים הדרושים להשלמת רישום מבנה המשרדים והמסחר ברעננה כבית משותף (שיאפשר רישום זכויות בטאבו) — בטענה שהיזם הפר חוזה החכירה עמה: בנייה בהיקף 9,000 מ"ר, במקום 7,200 מ"ר, ושימוש לצורכי מסחר ומשרדים, ולא לתעשייה ומלאכה כפי שקבע חוזה.

בית קורקס ברעננה צילום: עמית שעל

ב־1983 חתמה סי.די.סי עם רמ"י על חוזה לחכירת הקרקע לשם ייזום בניין בייעוד תעשייה ומלאכה, והזכויות במקום נרשמו על שמה ב־1996. כעבור שנתיים שונה ייעוד המקום למסחר ומשרדים, וב־2001 תוקנה התוכנית באופן שהתאפשר להוסיף שטחים. כל אותן שנים, על אף השינויים שאושרו בוועדות התכנון, לא שונו ייעודי הקרקע והיקף הבנייה בחוזה החכירה.

באוקטובר 2006 נכנסה סי.די.סי להליך כינוס נכסים, המבוצע על ידי עו"ד עופר שפירא. מאז ניסה שפירא לרשום את הבניין כבית משותף. אלא שרמ"י סירבה לקדם
רישום כזה בין השאר בנימוק שהחברה שבכינוס הפרה את חוזה החכירה.

עו"ד שפירא עתר למחוזי בתל אביב כדי שיחייב את רמ"י לשתף עמו פעולה, וזה אכן פסק כי רמ"י תפעל לרישום הבניין כבית משותף. רמ"י ערערה לעליון, וזה החזיר את הדיון למחוזי "על מנת שיידרש לסוגיית מצב הזכויות הקנייניות בבניין". גם בדיון החוזר נקבע כי על רמ"י לשתף פעולה עם הכונס, ופסק נגדה הוצאות משפט בסך 15 אלף שקל. "הסעד העיקרי השמור לבעל מקרקעין כלפי חוכר שהפר את חוזה החכירה באופן יסודי הוא ביטול חוזה החכירה. ברם, במקרה דנן הרשות לא נקטה סעד זה אף שההפרות התרחשו לפני שנים רבות, וספק רב אם היא רשאית לנקוט סעד זה מפאת חלוף הזמן... תרופתה של הרשות בגין הפרת החוזה היא תרופה כספית", כתב השופט.

מרמ"י נמסר: "אנו בוחנים את החלטת המחוזי, לרבות אפשרות ערעור לעליון".

- **קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט**

כלכליסט

מגדלים בני 30 קומות: הזולים ביותר לתחזוקה

מחקר חדש מצא באופן מפתיע כי דמי הניהול הנגבים מכל דירה מושפעים מגובה המגדל: עד 15 קומות הם הולכים ועולים, ומשם ועד 30 קומות — הולכים ויורדים. "ראשי עיר נרתעים ממגדלים של 30 קומות, אך בניית 20־17 קומות אינה חכמה"

בילי פרנקל 22.11.18 08:41

ההתפתחות המואצת של מגדלי המגורים בישראל מציפה על פני השטח גם את סוגיית עלות התחזוקה של הבניינים, שמייקרת מאוד את דמי הניהול החודשיים הנגבים מהדיירים. בבניינים בני עשר קומות ומעלה העלות עשויה להגיע למאות שקלים בחודש. עד לפני עשור עוד ניתן היה להתעלם מהנושא, שכן מרבית המגדלים יועדו למגורי יוקרה, אולם אוכלוסיית היעד השתנתה, והיום מי שמאכלס את מרבית המגדלים הוא מעמד הביניים.

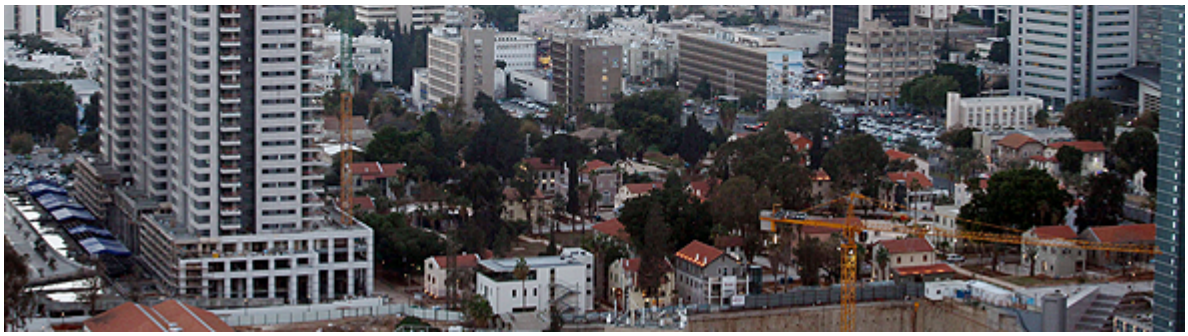
קראו עוד בכלכליסט:

- אושרה תוכנית פינוי בינוי לבניית שלושה מגדלים במרכז גבעתיים
- מגדל חדש ברוטשילד: 40 קומות, 320 חדרי מלון ו־120 דירות
- שכונת החוף החיפאית תהפוך לשכונת מגדלים

מחקר חדש של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן בפקולטה לניהול ע"ש קולר באוניברסיטת תל אביב מצא כי עלות התחזוקה נגזרת מגובה המגדל והיקף השטחים המשותפים שבו. לאור הממצאים הציגה קבוצת החוקרים הצעות לשינויים במדיניות הבנייה לגובה.

הממצא העיקרי הוא שעלויות התחזוקה פר דירה הולכות ועולות ככל שהבניין גבוה יותר עד גובה של 15 קומות, אך מגובה זה ועד לגובה של 30 קומות — הן הולכות ויורדות. הסיבה לכך היא שהמערכות הטכניות הנדרשות בבניינים בטווח של 15 עד 30 קומות הן זהות, וככל שעלות התחזוקה שלהן מתחלקת בין מספר גדול יותר של דירות, העלות לכל דירה הולכת וקטנה.

על פי התחשיב שהוצג, עלות התחזוקה החודשית (למשל מעליות, ניקיון, מערכות וביטוח) לדירה מטפסת בהתמדה עד לכ־530 שקל לדירה בבניין בן 15 קומות, אך בבניין בן 20 קומות כבר יורדת העלות ל־430 שקל, בדומה לעלויות התחזוקה של בניין חדש בן שמונה קומות. בבניין בן 30 קומות כבר צונחת העלות ל־360 שקל, בדומה לבניין חדש בן חמש קומות.



מגדלים בת"א

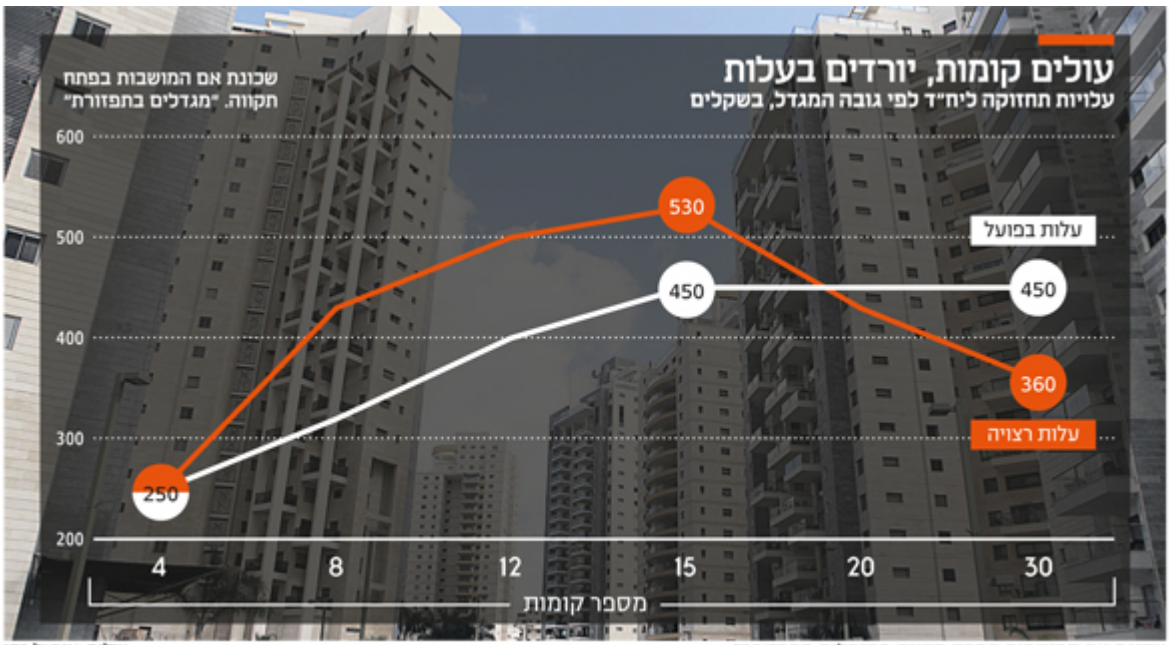
צילום: אוראל כהן

תרדו מהיוקרה

אולם מצב זה לעת עתה הוא תיאורטי בלבד. בפועל דמי הניהול מטפסים ככל שהבניין גבוה יותר. "רוב המגדלים שנבנים כיום משווקים כמגדלי יוקרה שגוררים עלויות נוספות, למשל שטחים משותפים גדולים יותר, חללי לובי עצומים, מעט דירות בכל קומה וחניונים תת־קרקעיים עצומים, יקרים להקמה ולתחזוקה", הסבירה האדריכלית נטלי רוזין נדל, ממשתפי צוות המחקר, שכלל גם מהנדסים, שמאים, משפטנים ויזמים.

כדי לצמצם את העלויות מציעים החוקרים לבנות בניינים בני 30 קומות, ולהגדיל את מספר הדירות בכל קומה לפחות לארבע דירות. כמו כן מומלץ לבנות לובי פונקציונלי ולצמצם את השטחים המשותפים בקומות ההתחתונות לטובת שטחי ציבור ומסחר.

לדברי נדל, מרבית ראשי הערים נרתעים מבניית מגדלים בני 30 קומות. "אין טעם לבנות מגדלים בגובה של 17 או 20 קומות", ציינה נדל. "במקום לבנות תמהיל אחיד של 40 מגדלים בגובה 20 קומות עם מרווחים גדולים ביניהם, אנחנו ממליצים לבנות בתמהיל המשלב מגדלים גבוהים בגובה 100 מטר על הצירים הראשיים, עם בניינים בני תשע קומות, שיעילים יותר מבחינת עלויות ותחזוקה".



שכונת אם המושבות בפתח תקווה. "מגדלים בתפזורת"

צילום: אוראל כהן

המלצות נוספות הן להשתמש בחומרי גלם עמידים יותר ובמערכות חסכוניות, וכן לצמצם את שטחי החניונים, שתחזוקתם גבוהה. לכן הומלץ להגביל בניית מגדלים לאזורים מרכזיים, שבהם תחבורה ציבורית יעילה, שתתמוך בצמצום החניונים.

"לא צריך מגדלים בפריפריה"

כמו כן נמצא במחקר שאופן הבנייה כיום אינו נותן מענה לצורך לצופף את הבנייה על רקע הצפי שאוכלוסיית המדינה תכפיל את עצמה בתוך שלושה עשורים. "הבעיה המרכזית היא שבונים בעיקר שכונות פרבריות ורטיקליות עם מגדלים יקרים לתחזוקה בתפזורת, שיש ביניהם הרבה מרווחים וללא חזית רציפה", מסבירה נדל. "יש להקפיד על תמהיל משולב של דירות גדולות וקטנות כדי לשלב כמה שיותר יחידות דיור, לצמצם את השטחים המשותפים בקומות התחתונות לטובת שטחי ציבור ומסחר, ולהקפיד על חזית רציפה לרחוב שתגביר עירוניות".
לדבריה, חלק מהשכונות המתוכננות כיום במסגר
ת גל התוכניות ששוטף את הארץ כבר לוקחות בחשבון כמה מהמשתנים הללו, כמו עירוב שימושים וגישה לתחבורה ציבורית, דבר שמאפשר להוריד את תקני החניה ולצמצם את שטחי מרתפי החניה היקרים. אולם פרויקטים רבים עדיין מתוכננים באופן לקוי.

"מיותר להקים מגדלים במסגרת מחיר למשתכן בפריפריה, שם ערך הקרקע אינו מספיק גבוה", היא אומרת. "הרבה ערים פריפריאליות רוצות מגדלים כי הם נתפסים כסמל סטטוס גבוה, שמביא אוכלוסייה חזקה לכאורה, אבל זו בועה שתתפוצץ יום אחד. המגדלים הללו לא לוקחים בחשבון את נושא התחזוקה לדיירים. לכן יש לרכז את המגדלים במקומות שערך הקרקע יקר".

המלצות נוספות של החוקרים נועדו להסדיר את השוק הפרוץ של חברות ניהול המבנים. כך למשל מומלץ להפוך את תקן 1525 הנוגע לתחזוקת מבנים – למחייב ולהכשיר חברות התחזוקה. כדי להתמודד עם אתגרי התחזוקה של המבנים לאורך זמן, מציעים החוקרים לקבוע דמי ניהול קבועים ולהקים קרן פחת.

ראש מכון אלרוב, ד"ר דני בן שחר: "האתגר הוא להתמודד עם תפיסות מקובעות ומושרשות ולבחון אותן בכלים אקדמיים. המסקנות מלמדות בין היתר שאפשר להציע פתרונות שיש ביכולתם להשפיע על התפיסה המקובלת של התכנון והיישום של בנייה לגובה באזורי ביקוש בישראל".

- **קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט**