

"הצלחת פרויקט תמ"א מתחילה במימון יצירתי"

תהליך היזמות בפרויקטים של התחדשות עירונית כרוך בלא מעט קשיים. טל תפוחי, מנכ"ל חברת "גמלא הראל", מסביר שמדובר בתהליך לא פשוט עבור היזם - אך רווחי ומשתלם בתכנון נכון | אבי אוזן



כבר למעלה מעשור חלף מאז אושרה תמ"א 38 ומה שנדמה היה תחילה כתהליך המתנהל בעצלתיים, הפך בשלוש השנים האחרונות לשכיח יותר ויותר. כיום מצויים בשלבי יזום שלמעלה מ-2,000 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ברחבי הארץ.

התגברות קצב יזום הפרויקטים של תמ"א 38, כמו תהליכי פינוי-בינוי, היא תולדה של מחירי הנדל"ן המאמירים בישראל, הלחץ הציבורי למציאת פתרונות למצוקת הדיור והקושי הכרוך בשיווק קרקעות זמינות לבנייה למגורים - בעיקר במרכזי ערים.

אין סימני שאלה סביב כדאיות פרויקטים של התחדשות עירונית ללקוחות הקצה, כלומר לדיירים. על אף הסרונותיה של התוכנית - כמו הגדלת הצפיפות העירונית והעמסת היתר על התשתיות, לפרויקטים אלו תרומה חשובה גם בפן הלאומי: בראש ובראשונה כמובן חיזוק המבנים מפני רעידות אדמה ומתקפות הטילים, שהנם גורמים מצילי חיים, שיפוך/בנייה מחדש של מבנים ותיקים וכמובן הרחבת היצע הדיור במרכזי הערים, אשר אמור למתן את עליית המחירים המתמדת בהיעדר היצע זמין.

אך האם פרויקטים של יזום עירונית משתלמים גם ליזם?

מומחים בתחום מעריכים כי קצב ההתחדשות העירונית בשנים הקרובות רק יגבר. לדברי טל תפוחי, מנכ"ל "גמלא הראל", המתמחה בפיתוח תרונות מימון ליזמים, "סביר להניח כי בשנים הקרובות צפויה תמ"א 38 על תיקוניה לעבור תיקוני חקיקה נוספים, בהתאם לתנאי וצרכי השוק, אשר יהפכו אותה אף לאטרקטיבית יותר - גם ליזמים".

ארוך יקר ומייגע

יחד עם זאת, לדברי תפוחי, הניסיון הרב שנצבר ב"גמלא הראל" מלמד כי מבחינת היזם מדובר בפרויקטים סבוכים יחסית. "שלב היזום בפרויקט תמ"א 38 הוא תהליך ארוך ומורכב, אשר עלול להימשך מתחילתו ועד לקבלת היתר בנייה כשנתיים ואף למעלה מזה", הוא מסביר, "שלב זה כרוך בהשקעת תשומות רבות של עבודה, הכוללת את בדיקת ההיתכנות הכלכלית, המשפטית וההנדסית, הכנת התכנית והחתמת הדיירים. מדובר בעלויות סכפיות ניכרות שעשויות להגיע למאות אלפי שקלים, בהתאם, כמובן, להיקף הפרויקט המתוכנן".
וזה לדבריו, עוד לא הכל. יזמים הפועלים

ביטחונות לבעלי הדיור... מה חלופות המימון העומדות בפני היזם?

"עם קבלת ההיתר, נפתחת בפני היזם האפשרות לקבלת ליווי בנקאי, למימון הקמת הפרויקט. לצורך קבלת הליווי נדרש היזם להמציא לבנק הון עצמי הנע בגבולות של 20%-30% מסך עלויות הפרויקט. יזמים המעוניינים לבצע מספר פרויקטים במקביל, אך אין ברשותם סכום ההון העצמי הנדרש, יכולים בשלב זה להיעזר במימון הידוע בשם "השלמת הון עצמי" או "הלואות מזוני" - תחום שגמלא הראל נחשבת לחוצה כר".
"המימון הזה מהווה חלופה פשוטה ומשלת למת להכנסת שותף לפרויקט", מסביר מנכ"ל החברה, "השלמת הון העצמי מאפשרת ליזם להעמיד לבנק המלווה את ההון הנדרש, תוך מינוף ההון העצמי הקיים ברשותו מכלי לרוקן את הקופה - ועל ידי כך להרחיב את פעילות החברה לפרויקטים נוספים".

תפוחי מציין כי ההלוואות אלו מאפשרות ליזם לקבל לידיו "שיעור מקסימלי מרווחי הפרויקט ולהשיג תשואה מיטבית על ההון, תוך ניהול עצמאי של הפרויקט ומבלי שייאלץ לחלוק את רווחיו עם שותף היצוגי". לדבריו, תכנון נכון של פרויקט משלב הטרם יזומת, יחד עם "פתרונות מימון יצירתיים", הם הבסיס להצלחת כל פרויקט התחדשות עירונית.



טל תפוחי

זה נמשך גם בהיבט התכנוני והיבטי המיסוי (מס שבח, מע"מ והיטלי השבחה) וגם בהיבט המשפטי. על מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל נדרשת יצירת קרקע משפטית מתאימה, שתאפשר מתן ביטחונות לגורם המממן ומתן

בתחום, עובדים על יזום של מספר רב של פרויקטים במקביל, כך שהיקף ההון העצמי המושקע בפרויקטים אלו מסתכם במיליונים רבים, עוד כטרם החלו להניב הכנסה כלשהי. "כידוע זכויות בנייה הניתנות ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה בכלל, אינן זכויות מוקנות ולפיכך זכויות אלו מתגבשות, אך ורק עם קבלת היתר הבנייה. מימון נדל"ן מחייב מן הסתם העמדת ביטחונות, אשר בשלב זה של הפרויקט, בו זכויות הבנייה טרם התגבשו, אינם ניתנים למימוש".

"הפסיקות האחרונות ממחישות היטב את הבעייתיות הקיימת במימון פרויקטים מסוג זה בשלב בו טרם ניתן היתר הבנייה", אומר תפוחי, "באים אלינו בשנים האחרונות עוד ועוד יזמים שלאור המורכבות הזו, מתקשים לקבל מימון בשלב היזום שהוא ארוך, יקר ומייגע".

את השלב היזמי חייב היזם לממן בכוחות עצמו? "בפועל, לרוב הוא מגיע לרגע האמת, היינו קבלת ההיתר, כשהוא מותש ולאחר שהשקיע הון רב בשלבים הראשוניים. פעמים רבות נאלצים יזמים, בשלב זה למכור את הפרויקט לידיים חדשות".

כמה פרויקטים במקביל

פרויקטים להתחדשות עירונית הם פרויקטים מורכבים בכל היבטים - לא רק בשלב היזום: