

עשור לתמ"א 38

לא חברתית, לא תכנונית, לא יעילה. הביקורת הציבורית על תוכנית המתאר לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מתעצמת והולכת

58-44



פרויקט של תמ"א 38 במרכז רעננה. על פי המחקר, לגורמים פסיכולוגיים יש חלק בתמחור הנמוך של הדירות צילום: עופר וקנין

רוכשי הדירות לא קונים את הקוסמטיקה של תמ"א 38

מחקר שנערך באחרונה מצא כי דירות שנבנות בבניינים ישנים במסגרת תמ"א 38 אינן נתפשות בקרב הציבור כדירות חדשות. הרוכשים מוכנים לשלם על דירות כאלה 8% פחות מאשר על דירות שנבנו בפרויקטים חדשים. על דירות ישנות ששופצו ושודרגו במסגרת התמ"א, הרוכשים משלמים כ-12% פחות מאשר על דירות חדשות שנבנו באותו בניין • **אריק מירובסקי**

ל-11.5%; ואילו מחירה של דירה חדשה בפרויקט חדש גבוה ב-7.8% ממחיר דירה שהוקמה על גג של בניין שחודש לפי תמ"א 38.

"רכישת דירה חדשה מקבלן היא כמו בליינד דייט"

בפרק הסיכום והמסקנות שלו, מסיק זאבי כי מכיוון שהמבנים שהושאו במחקר דומים מבחינת גובהם (ארבע-שש קומות), מיקומם (מרכז רע-ננה), רמת הגימור שלהם וקיום מעליות וחניות צמודות, הפערים אינם נובעים במלואם מהנחיתות לכאורה של מבנים ודירות שעוברים הליך של תמ"א 38 בגרסתו המקורית (כלומר, שדרוג ובנייה על הגג), וכי גם לגורמים פסיכולוגיים יש חלק בתמחור הנמוך של הדירות שמשותפות בתמ"א.

האם דירות שמוקמות במסגרת תמ"א 38 הן אכן נחותות בהכרח? עו"ד ליאור רלוי, שותף במשרד גורניצקי ושות', המתמחה בנדל"ן ובתכנון וב-

בסקר שערכה לפני כשנתיים חברת Vcell, 70% מהנשאלים לא ראו את הדירות החדשות המוקמות במסגרת תמ"א 38 כדירות חדשות, אלא כ"דירות יד שנייה משודרגות"; 37% הצהירו כי אינם מוכנים כלל לרכוש דירות במסגרת תמ"א 38 בגרסה הראשונה

תמ"א 38, שבמסגרתו המבנה הקיים נהרס ותח"תו מוקם מבנה חדש, הכולל את זכויות הבנייה המוקנות במסגרת התמ"א. בסך הכל, בוצעו בא"ז 99 עסקות של פרויקטי תמ"א 38. השערת המחקר היתה צפויה: הש"ווי של מ"ר בדירות חדשות בבניינים חדשים יהיה גבוה משווי של מ"ר בדירות חדשות בבניינים שחודשו או שופצו במסגרת תמ"א 38; ודירות חדשות שמ"ר קמות על גגות של מבנים משופצים, יהיו יקרות יותר מדירות ישנות שהורחבו ושופצו במסגרת התמ"א. כל זאת, בהנחה שמדובר בדירות בש"חיים דומים, בסביבה דומה ובחומרי גמר ומבנים דומים.

ממצאי המחקר מעניינים מאוד. בין היתר, עולה כי מחירי דירות חדשות מקבלן בפרויקטים ברעננה גבוהים ב-19.3% ממחירי דירות ישנות ששופצו במסגרת תמ"א 38; לעומת זאת, הפער בין מחירי דירות חדשות שהוקמו על גגות מבנים ישנים, שעברו שדרוג לפי תמ"א 38, לבין מחירי דירות ישנות שהורחבו באותם מבנים, מגיע

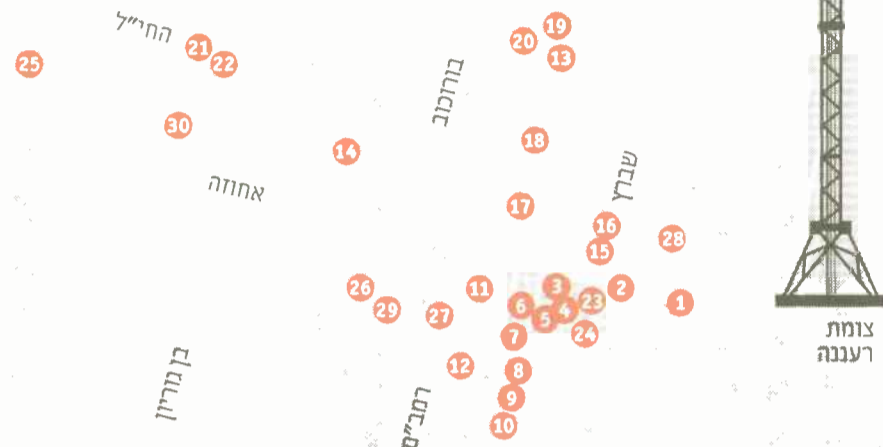
מה היתם מוכנים לשלם על דירה חדשה שמוקמת במסגרת פרויקט של תמ"א 38 בגרסתו הראשונה – כלומר, זו שכוללת שיפוץ והרחבה של המבנה הישן, עם בניית שתי קומות על הגג? עבודת סמינריון, שנעשתה באחרונה במסגרת רת לימורי תואר שני במסלול ללימודי מקרקעין בטכניון, נותנת תשובה לשאלה הזאת, בתוספת כמה תובנות נלוות.

העבודה, שאותה הגיש עו"ד אריאל זאבי ממשרד גורניצקי, תחת הכותרת "האם דירות שנבנו במסגרת תמ"א 38 נתפשות כדירות חדשות או מחודשות – ומהי השפעת התפישה הזאת על מחיריהן", נעשתה בהנחיית ד"ר אייל סלינג'ר. לצורך קבלת תשובות על השאלות ששאל, סקר זאבי את מרכז העיר רעננה – אזור עתיד פרויקטים של תמ"א 38, מ-2010 ועד לסוף הרבעון הראשון של 2014. באותה תקופה שופצו והורחבו כאורך זה 14 מבנים במסגרת תמ"א 38 במסלול הרגיל שלו, ואילו 15 מבנים אחרים הוקמו על ידי קבלנים, חלקם במסלול השני של

עשור לתמ"א 38



פרויקטים של תמ"א 38 שאושרו ברעננה
רשימה חלקית מתוך כ-100 פרויקטים שאושרו בעיר עד כה



1. אחוזה 61	2. אחוזה 49	3. ביאליק 6	4. ביאליק 7	5. ביאליק 8
6. לוי אשכול 7	7. לוי אשכול 8	8. לוי אשכול 12	9. לוי אשכול 13	10. לוי אשכול 14
11. ברנר 10	12. ברנר 26	13. החשמונאים 12	14. בר אילן 18	15. שבז 3
16. שבז 5	17. מכבי 8	18. מכבי 34	19. מכבי 45 - הגליל 46	20. הגליל 57
21. החייל 3	22. קרן היסוד 21	23. קזן 8	24. קזן 12	25. הגדוד העברי 10-8
26. המעלות 9	27. רמב"ם 19	28. אחד העם 4	29. קלאוזנר 15	30. הר סיני 6



צילום: קובי מהגר



צילום: טודיו פראור

מוטי ויזל, מנכ"ל Vcell:
"בסופו של דבר, הבניין שחודש במסגרת תמ"א 38 יושב על תשתיות ישנות, והוא מעין מוצר כלאיים בין בניין חדש לבניין ישן, גם אם כלפי חוץ הוא נראה חדש ויפה"

במחקר שערך עו"ד אריאל זאבי נמצא פער של 11.5% בין מחירי דירות חדשות שהוקמו על גגות מבנים ישנים שחודשו בתמ"א 38, לבין מחירי דירות ישנות שהורחבו באותם מבנים

תקופה ארוכה יותר, והיום של תמ"א 38 יצטרך לקפוץ מדרגה. "אם בגרסה הראשונה של תמ"א 38 הקבלן צריך להיות קבלן שיפוצים משודרג, בגרסה השנייה כבר צריך יזמות משוכללת הרבה יותר וקבלנות בנייה לכל דבר", אומר ויזל. "הרייזרים צריכים להתפנות מהפרויקט, צריך לשכור עבורם דירות לתקופה ארוכה, ההוצאות גדולות הרבה יותר – אבל גם המחירים יהיו שונים, כי הרוכשים לא יראו בדירות החדשות משהו מלאכותי או מורבק לבניין ישן, אלא חלק מפרויקט חדש".

ב-Vcell ערכו בדיקה, שבה נמצא כי בעיר באזור המרכז המחיר למ"ר בנייה בגרסה הראשונה של תמ"א 38 ינוע בין 4,500 ל-5,000 שקל, ואילו בגרסה השנייה בין 3,800 ל-4,200 שקל למ"ר. במרכז תל אביב, העלות של תמ"א 38 בגרסה הראשונה מגיעה ל-6,000-7,000 שקל למ"ר ואף יותר – ותמ"א 38 בגרסה השנייה לא קיימת במרכז העיר. ואולם בגרסה הראשונה שטחי הבנייה מצומצמים בהרבה, עם הרחבות לבנייה קיימת ותוספת דירות על הגג, ואילו בגרסה השנייה מדובר בהקמת מבנה שלם. "גם היקף הפרויקטים שונה לגמרי. בגרסה הראשונה של תמ"א 38 מדובר לרוב בשש-שבע דירות, בעוד שבגרסה השנייה מדובר בהקמת 20-30 דירות בכל פרויקט. יש כאן שוני מהותי, שמחייב שינוי גישה וחישובי עלויות ורווחים מצד כולם", מסביר ויזל.

לדברי רלוי, באותם הקשרים, מעניין יהיה להרחיב את המחקר של אריאלי ולהשוות נתוני ניסוי בין ערים שונות, וכן בין ערים מרכזיות לערי פריפריה. "יש להניח כי דירה שנבנתה במסגרת תמ"א 38 במרכז תל אביב (ברחוב שינקין, לדוגמה) או במרכז ירושלים (ברחוב המלך דוד, למשל), לא תסבול, או תסבול פחות, מהחסרונות שתוארו ביחס לפרויקט תמ"א 38/1 או 38/2, בשל האטרקטיביות הרבה של הלוקיישן", הוא אומר. שאלה זו, כמו גם שאלות רבות אחרות הנוגעות לתמ"א 38, תצטרך להיבדק בעתיד.

השנייה, עם ההריסה והבנייה מחדש, קובע רולס. נראה, לכאורה, כי הגרסה השנייה של תמ"א 38 טובה יותר לכולם. "מעניין יהיה להוסיף למשוואה דירות חדשות שנוצרו בבניינים שני בנו במתווה של תיקון מספר 2 לתמ"א 38. מצד אחד, מתווה תמ"א 38/2 טומן בחובו את מרבית היתרונות של שני המתווים (דירות קבלן חדשות ודירות שנבנו במסגרת חיזוק בניין; א"מ). מצד שני, אמנם הבניין חדש ונוצץ, אך ברבים מהמקרים, היות שמדובר בבניינים ישנים שנהרסו, ניתן לשער כי האוכלוסייה שהתגוררה בבניינים וצפויה לחזור להתגורר בבניינים החדשים היא אוכלוסייה חלשה יחסית – גורם שוודאי יתור מחר על ירי הרוכשים החדשים במסגרת שיקולי הרכישה", אומר רלוי.

הרכיבים האלה נכונים בעיקר לפרויקטי פינוי-בינוי באזורים חלשים. ציבור הרוכשים מעדיף תמיד למצוא שכנים דומים לו, ואינו מעוניין להתגורר באותו בניין עם אוכלוסייה ענייה. לכן, כשהאוכלוסייה המקורית ממשכה להתגורר בפרויקטים החדשים, הקבלנים לא יכולים לגבות על הדירות המקומות בפרויקטים האלה מחיר רומה לזה של דירות חדשות בפרייקטים חדשים. גם כאן המחיר הנמוך אינו נובע ממניעים פסיכולוגיים, אלא מנורמות חברתיות.

"בתמ"א 38 בגרסה השנייה נדרשת יזמות משוכללת"
ואולם פרויקט תמ"א 38 מתבצע בעיקר באזורים מבוססים מבחינה חברתית-כלכלית – כך שנראה כי ברוב המקרים, היחס לדירות חדשות שמקומות במסגרת תמ"א 38/2 אמור להיות דומה לזה של דירות חדשות. אלא שאימוץ של תמ"א 38/2 מחייב שינוי גישה מוחלט מצד כל השחקנים המעורבים בפרויקט. אמנם התוצר הסופי של תמ"א יהיה מבנה חדש לכל דבר, עם תכנון יעיל יותר ותשתיות מעודכנות יותר, אבל בעלי הדירות יצטרכו להיפרד מהן למשך

20% ממחירי דירות חדשות דומות, הדירות יהיו רלוונטיות מבחינתם.

מוטי ויזל, מנכ"ל Vcell, אומר כי "בניין שחודש במסגרת תמ"א 38 יושב על תשתיות ישנות, והוא מעין מוצר כלאיים בין בניין חדש לבניין ישן, גם אם כלפי חוץ הוא נראה חדש ויפה. הרוכשים מרברים על זה שעדיין מדובר בבניין ישן, גם אם הדירה שרכשו היא מהדירות החדשות שנבנו בו. התשתיות ישנות, הצנרת לא הוחלפה ברובה, התכנון מאולץ, הרבה פעמים המעלית חיצונית בכלל, כי אין מקום בתוך הבית, ולפעמים החניה היא חניה רובוטית או כפולה, ממש לא כמו בבית חדש, והדר המדרגות הוא אותו חדר מדרגות ישן וצר מלפני 60 שנה. זה לא דומה לבניין חדש, אין מה לעשות – והרוכשים מסרבים להסתכל על זה כך".

עשור לתמ"א 38

"נכון שהבניין מחוזק – אבל זה בניין נחות"
יו"ר מרכז הבנייה הישראלי, ערן רולס, אינו שותף להערכה כי חלק חשוב מהמחיר הנמוך שמקבלות הדירות השותפות שמקומות או משודרגות באמצעות תמ"א 38/1 נעוץ בסיבות פסיכולוגיות. לדבריו, מדובר במוצר בעייתי. "אתה לוקח דירה שתוכננה בשנות ה-40, ה-50 או ה-60, מחזק אותה, מחדש את החיצוניות שלה, מוסיף לה רכיבים שונים, כמו מעלית וחדר – אבל בסופו של דבר, היא נותרת דירה מעולם אחר", הוא אומר. "הדירות ב'שיכונני הרכבת' הם דירות שאינן מתאימים לימינו, חדרי השיירות שונים, המקלחות הן כמו קופסאות. אפשר להשוות אותן לדירות חדשות? יש לא מעט בעיות של חיבור בין הרהרבות לדירות הישנות. התכנון מאולץ ולא תמיד מתאים, ותוסיף על זה את ההנחות הצ'פופות, אם כאלה קיימות בכלל. אז נכון שהבית מחוקק, וזה בסופו של דבר הכי חשוב, אבל למעט זה מדובר בבית נחות, ועדיף תמ"א 38 בגרסתה

נייה, מציין לפחות יתרון אחד שיש לדירות שמות ומשודרגות במסגרת תמ"א 38: "דכישת דירה חדשה 'על הנייר' מקבלן, כמוה כבליינד דייט – אין ודאות גמורה לגבי טיב העסקה, זהות השכנים, הפיתוח הסביבתי והאזורי, האנרגיות והעלויות שעתיד התהליך לגזול מהרוכשים. מצד שני, כמו בבליינד דייט מוצלח, מעבר לריגוש שבחידוש, לרוב מדובר בפרויקט מגורים אטרקטיבי, בבניינים עם מפרטי בנייה גבוהים וטרנדרים, רמות גימור מוקפדות ועוד שלל תוספות מפתות", הוא אומר. "לעומת זאת, אם נמשיך עם ההשוואה, רכיב שת דירה שנוצרה במסגרת תיקון מס' 1 או 3 לתמ"א 38 (אותה גרסה של התמ"א, שבה ניתן לנייד זכויות בנייה גם למגרשים אחרים; א"מ) היא מעט כמו מפגש מחורש עם ידיר ותק. האזור מוכר על יתרונותיו וחסרונותיו, הדינמיקה השכונתית מוכרת, וכך גם השכנים. כולם יודעים היכן נמצאת המכולת ואיזה בית ספר הכי מומלץ בשכונה. תוסיפו לרכישה שמץ של נוסטלגיה, והנה אלטרנטיבה 'רומנטית' יותר, אך נעדרת לובי עטור שיש ממורק, פיתוח סביבתי עדכני ושאר תוספות טרנדריות", אומר רלוי. לדבריו, יש עוד יתרון: מכיוון שמדובר בבנייה על גבי ומצדי מבנה קיים, ההמתנה לדירה קצרה יותר בדרך כלל מהמתנה לדירה חדשה שמוקמת בבניין חדש. למרות זאת, פערי המחירים גדולים מאוד. סקר שערכה לפני כשנתיים חברת שיווק והיעוץ האינטרטיבי Vcell, העלה כי 70% מהנשאלים לא ראו את הדירות החדשות המקומות במסגרת תמ"א 38 כדירות חדשות, אלא כ"דירות יד שנייה משודרגות"; 37% הצהירו כי אינם מוכינים כלל לרכוש דירות במסגרת תמ"א 38 בגרסה הראשונה; ו-81% ציינו כי רק אם מחירי הדירות שיוקמו במסגרת התמ"א יהיו נמוכים ב-10%