

הבלוק

מגזין נדל"ן חצוף - אוגוסט 2017

עזרה ובצרון
חוגגת 80 שנה
ראיון עם אלי גינזברג
(11)

זה הזמן לקטוף
את כרי הנדל"ן
פרויקט ייעודי חדש
לסטודנטים
(12)

מלך השכונה
ראיון בלעדי עם ניסים
אסייג, בעלים NSA
- התחדשות עירונית
(16-17)

קייז חם במגזין הבלוק
הנדל"ן ניסטים חושפים
את אתרי הנופש
הנחשקים
(22)

בועת
הנדל"ן
הפכראצי
חוגג (31)

ישראל 2030 מדברים גבוה

מגזין הבלוק בסיקור והפקה ייחודית. כל בכירי המשק
הישראלי על גבי מנוף אחד בגובה 50 מ' מעל הקרקע
בשמי אור יהודה, בדיון מעמיק על עתיד הדיור בישראל

(09-06)

דינר אין דה סקיי

צמרת הנדל"ן בדיון מעמיק ואמיץ על עתיד הדיור בישראל 50 מטר מעל הקרקע

בשנה וחצי. הביקושים מטורפים בנגב, במיוחד בעיר אופקים. בחודש האחרון נחתם הסכם הגג של 14,500 יחידות דיור, ומעיר של 30,000 תושבים אנחנו נערכים לעיר שתכפיל את עצמה בעשור הקרוב.

"לאחרונה אחת הבקשות שלי מראש הממשלה ושר האוצר, היא להפוך את הרכבת למהירה. ברגע שתהיה רכבת מהירה לא יהיה יותר מושג של פריפריה במדינת ישראל. המדינה צריכה לתת את המענה בתשתיות, תחבורה מתקדמת על מנת שנוכל לייצר את המהפיכה בנגב למען המדינה".

אלי גינזבורג, מנכ"ל חברת עזרה ובצרון בעיר תל אביב יפו

"החברה קיימת וחוגגת 80 שנה. החברה היא זרוע שילוחית של עיריית תל אביב שבמיוחד מתעסקת בכל הנושא של התחדשות עירונית. "לא המצאנו שום דבר, למעשה הרעיון הגיע מאירופה ומארה"ב. זה לא דיור למשכן ולא דיור למסכן, זה דיור לחברה צעירים שאנחנו רוצים לעזור להם. מעבר לזה כל הנושא של פינוי בינוי, תמ"א 38, שימור ועד שיפוצי חזיתות, הכל תחת התאגיד של התחדשות עירונית.

"אנחנו עובדים אך ורק בגבולות תל אביב אבל אהבים ללמד ולעזור לאחרים גם בנושא המודלים איך עושים ומה עושים. אנחנו לא הזימים הפרטיים אנחנו באים לשמור על התושבים וגם על הזימים כדי שלא תהיה עשיקה. אחת האמירות שאנו שומעים מיזמים היא שאנחנו יושבים על אותה יחידת שטח. חשוב לי לציין שאנחנו באים לעזור כדי שתצא פעילות, שמבחינה אורבנית נוכל לתכנן את העיר נכון. ונוכל לטפל בזקנה שנתמכת מביטוח לאומי שבסופו של דבר לא מבינה מה יהיה עם דמי ועד הבית הגבוהים במגדל ועוד בעיות שקיימות מהסוג הזה".

חיים מסילתי, היו"ר החדש של לשכת שמאי המקרקעין בישראל

מנסים כל כך הרבה להוריד מחירים ואף אחד לא ממש יודע האם מחיר הדירה ירד או יעלה, אז מה עושים?

"העניין של אי הצלחה בהורדת המחירים זה כישלון של ממשלות ישראל. אבל חייבים לומר ביושר שהממשלה הנוכחית כן מנסה להמציא

ליאת שוחט, ראש עיריית אור יהודה

"העיר אור יהודה נמצאת היום בצומת דרכים. אנחנו אחרי חתימה של הסכם גג לבניית 5,000 יחידות דיור חדשות והעיר הולכת לקראת פיתוח מאוד מסיבי הכולל בניית שכונות חדשות ושימת דגש על הנושא של התחדשות עירונית.

"חשוב לי להבהיר לכל מי שיוצא בביקורת נגד ראשי הערים בכל מה שקשור להתחדשות עירונית. אל תשכחו שיום אחרי שהיזם בונה ומשאיר דירות מי שנשאר מול התושבים וצריך לתת להם סל שירותים מגוון ומלא, אלו ראשי הערים וכל יחידת דיור היא נטל כלכלי על קופת העירייה. ולכן למדינה יש מחויבות גם לאפשר לנו לראשי הערים לפתח אזורי תעסוקה כי הראיה שלנו היא מרחבית ועירונית ולא פר פרויקט. לשמחתי אפשרו לנו כאן באור יהודה כמיליון מטר תעסוקה שזה מה שיצור תמהיל נכון לארנונה ממגורים ותעסוקה וזה פותח לי פתח לכל מה שקורה בהתחדשות עירונית. ובנושא זה, הבסיס שלי בחתימה על הסכם הגג היה שלא תיווצרנה פה שתי ערים של עיר חדשה ועיר ישנה, ולכן הכספים הראשוניים שמגיעים לנו מתוך הסכם הגג, יושקעו בשכונות הוותיקות ובעיר הוותיקה. "לצורך כך, הקמנו מינהלת התחדשות עירונית. אשר עושה מיפוי של העיר. היכן אפשר והיכן אי אפשר והיזם רק אחרי המיפוי ידע לאן לגשת וגם התושב ידע מה מיועד למתחם שלו כך שחוסר הוודאות כבר לא יהיה וכל אחד ידע פה מה הוא יכול לעשות".

איציק דיניו, ראש עיריית אופקים

"הנגב כולו נמצא במגמת פיתוח מדהימה. בעת ובעונה אחת קורה הרבה בנגב, החל מפיתוח של תשתיות, כבישים, מחלפים, רכבות, ירידת צה"ל דרומה, עיר הסייבר, קהילות המודיעין יחד עם יוקר המחייה במרכז הארץ, מייצר חלון הזדמנויות ענק לנגב. אנחנו חשים את זה יום יום בהצלחות של השיווקים בעיר אופקים.

"העיר אופקים, הגדרנו אותה בחזון שלנו כשער לנגב. מנה מטרופולין במרחק שעה מתל אביב. 7-9 דקות עם כביש שמקצר מאופקים לבאר שבע. היום אנחנו נמצאים בתהליכי שיווק של שלוש שכונות חדשות של 4,500 יחידות באיכלוס בפיתוח ובשיווקים סיימו מתוכן 3,000 יחידות דיור

מגזין הבלוק קיים בסוף יוני השנה פאנל אווירי בשמי אור יהודה שעסק בנושא עתיד הדיור בישראל.

בשעה 18:00 התכנסו בחניון מגדל המים באור יהודה צמרת הנדל"ן של ישראל. המפגש עם קולגות, הצלמים בשטח, ההכנות לקראת העליה לגובה של 50 מטר מעל הקרקע, התיאומים האחרונים לקראת העליה, הכנת מנות השף צחי מויאל לארוחת גורמה. כל זה לווה באווירה של התרגשות... משהו התרחש באוויר.

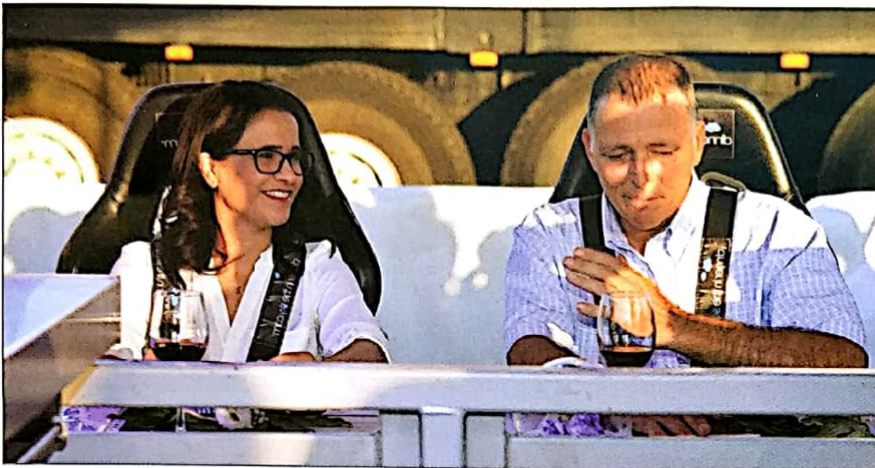
עשרות תושבים מאור יהודה שלפו מצלמות, ללא ספק מנוף עם פלטפורמה של שולחן ישיבות ושף מנצח במרכזו, הם לא חלק משגרת היום בעיר. כולם מתארגנים לישיבה סביב השולחן. מנכ"ל משרד הבינוי מר חגי רזניק, ראשי ערים, מנכ"ל חברות בנייה, עורכי דין ושמאים בתחום הנדל"ן ומנחה אחד שיוביל דיון מעמיק ואמיץ מעל הקרקע, עופר פטרסבורג, עורך הנדל"ן של לוח winwin ידיעות אחרונות. שעה 19:00 מהדקים חגורות ועולים לאוויר. העיר אור יהודה פרושה על כל בניינה ממבט הציפור. במבט על כל אחד ממשתתפי הפאנל ניתן להבחין בחיוך רחב מקצה לקצה המעיד על התרגשות ואולי קצת חשש מהניתוק מהקרקע... אנחנו באוויר תרתי משמע... עולים לשידור חי ברשתות החברתיות ובאתר הבית של עיריית אור יהודה אשר אירחה ואיפשרה את ההפקה הגדולה הזו בשטחה.

מאותו רגע כוסות היין מולאו, ובמשך שתיים השף ועוזריו דאגו למשתתפים לארוחת גורמה ולחוויה בלתי נשכחת.

הדיון באוויר נסב סביב הסכמי הגג, תכנית מחיר למשכן, פריפריה ומרכז, התחדשות עירונית ובנייה מתקדמת.

לדברי פטרסבורג המנחה "לבנות לגובה זה הטרנד החדש, אבל להניף יזמים ומומחי נדל"ן לגובה זה כבר סיפור אחר והוא נעשה לראשונה בגובה 50 מטר. לנהל שולחן עגול ולהסתכל למטה כל הזמן מחשש ליפול זו חוויה מסוג אחר... אז בגובה הזה גם מרגישים ולא רק מפטפטים איך זה לגור בקומה ה-30..."

אז מה היה לנו? תקווה? יש. דרך? גם יש. הרבה מילים? הרבה. תוצאות? רק העתיד כנראה יגיד.



מ-1970 והבניין לא מחוזק מפני רעידות אדמה לא אמור להפסיד בהשוואה לדיר שגר במרכז הארץ. הבעיה היא שהזכויות שתושבי הפריפריה מקבלים הן אותם זכויות כמו במרכז. וכדי שיזמים באמת יגיעו לבצע שם פרויקטים, צריך לתת את הזכויות באופן יחסי כדי שכניסה לפרויקט כזה תהיה שווה כלכלית וכדאית עבור היזם.

**אלדד פרי, בעלים, פרי נדל"ן
האם אתה רואה צעירים וסטודנטים גרים במגדלים?**

"למה לא. בנינו שלושה מגדלים בני 24 קומות תימחרנו את את זה במחירים אטרקטיביים. ככל שהמגדל יותר גבוה, יש לנו יותר מס'קים בכל קומה. בכל מס'ק של 70 מטר אנחנו יכולים להכניס צרכים נוספים עבור הצעירים כגון חדרי כושר, שולחנות ביליארד ומקומות פתוחים ללמידה ואירוח.

בחוודש הקרוב אנחנו מתכוונים להזמין את מי שמעוניין להתרשם מהפרויקט ממבט הציפור על גבי כדור פורח.

עו"ד רועי בר יוסף, שותף במשרד עורכי דין המרמן, אלמוג, בר יוסף, נאוי. מנהל מחלקת ההתחדשות העירונית

תמ"א 38 טלאי על טלאי. יש סיכוי שזה ישרוד התמ"א 38 בעתיד? ואיך אפשר למנוע תקיעת הפרויקט בצנרת הביורוקרטיה של העירייה?

"יש לחזור כמה שנים אחורה כדי להבין בהתחלה בזמן שרוב העיריות רצו" לתמ"א 38, עיריית תל אביב המהווה דוגמה טובה יש לציין, אמרה סטופ, בזמן נתכנן את העיר ונראה היכן אנו רוצים פרויקטים מסוג תמ"א 38. והיום למשל אחרי תכנית 5000 שהעירייה אישרה, הדברים הרבה יותר ברורים לגבי היתכנות קבלת היתרי בניה בפרויקטים מסוג תמ"א 38 ואכן היום עיריית תל אביב למשל הרבה יותר משתפת פעולה

חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי

"הרשות להתחדשות עירונית שהושלמה חקיקה מוצאת לה את המסגרת הסטטוטורית לפעול ונתנת לה סמכויות וכח מאוד מקיף, היא בשורה גדולה. היכולת והצורך לטפל במשולש הזה של ראשי רשויות מצד אחד, מצד שני, יזמים וקבלנים ומצד שלישי הממשלה, הוא דבר חשוב והכרחי ובאמת השלמנו את המסגרת ובימים הקרובים יבחר ראש רשות ונוכל להתניע את התהליך הזה.

"הפסקת הספרות בקרקע ובנייה חדשה זו לא אמירה והיום יש אמון גדול בתכנית 'מחיר למשתכן' ולא סתם נרשמו ורשומים קבלנים וזוגות צעירים רבים. זה מראה על אמון בתכנית הזו. חשוב לציין שהממשלה צריכה לדאוג ל-8 מיליון אזרחים ולא לרווח של קבלנים ולא להשקעות אלא לדאוג לזוגות הצעירים.

הממשלה קבעה מדיניות מאוד ברורה שזוגות צעירים יוכלו להכנס לדירה עם הנחה משמעותית של מאות אלפי שקלים וזו המטרה. "בנוסף עוד דברים אחרים נעשים, אם זה בטיפול המקיף בדיוור הציבורי וההתחדשות הכפרית שהיא מאוד חיונית, שיקום שכונות חברתיות ופיזי. אני חושב שהרבה דברים נעשים ותמיד אפשר להשתפר וללמוד אבל אנחנו בעשייה, אבל הדברים האלה הם דברים שקורים."

ישי שנקולבסקי, מנכ"ל ובעלים, פרפקט יזמות והשקעות

"החברה שלנו מהדרום מתעסקת מ-2010 בנדל"ן בבאר שבע. לצערי אם אני מדבר על התחדשות עירונית של תמ"א 38 ולא על פינוי בינוי, באר שבע לא כלכלית היום. ולמעט פרויקט אחד או שניים שמנסים לצאת לדרך, אין כדאיות זה מביא אותנו כחברה להעביר את מרכז הפעילות בהתחדשות עירונית יותר לאזור המרכז. זה בעיני חוסר שיוויון כי דייר שגר בירוחם בבניין

פטנט יצירתי ומכון מטרה כדי לפתור את הבעיה. אני מאמין שהתכניות של הממשלה בסופו של דבר כן יעשו משהו לשוק הדיור, לא יודע לומר אם הם יצליחו להוריד או לפחות לייצב מחירים. השוק נמצא כרגע בעמדת המתנה כדי לראות מה הולך לקרות עם התכניות האלה. כרגע הממשלה מקבלת סוג של קרדיט מהציבור. ואני מקווה שהממשלה אכן תוכיח את הקרדיט שהיא מקבלת כי אם לא, היא יכולה לשלם על כך בכיסאה.

"לגבי המדדים יש כאן הזדמנות מצוינת. גם בהלמ"ס הבינו שיש מקום לשפר את מסד הנתונים שממנו הם גוזרים את המחירים. וצוות של לשכת השמאים נפגש עם הסטטיסטיקאי הלאומי ועוזריו. הסברנו להם מה יש לשמאים להציע כדי לטייב את המדד. סוכם על הקמת מתווה עבודה משותף אשר כבר החל. ואני מאמין שמסד הנתונים יהיה כזה כדי שמאן דהוא יבוא ויאמר שמחירים עלו או ירדו הוא יתבסס על מסד נתונים טוב יותר ממה שיש היום. היום המסד מטעה ומבוסס על דיווחים של עורכי דין המזינים למאגר נתונים שלא תמיד מדויקים - מה שבין היתר מביא לכך שבסיס הנתונים כיום אפור ולא ברור."

ניסים אסייג, בעלים, NSA - אסייג התחדשות עירונית

אחד משבעת היזמים היחידים בארץ שהצליח לסיים ביצוע מתחם פינוי בינוי ללא מתנגדים בזמן קצר בפתח תקווה וכעת בתהליך מתקדם לקבלת היתר לשלושה מתחמים באור עקיבא, ראשון לציין ופלורנטין. אתה גם נתקל לא מעט בבעיות גם בקריית ביאליק ובמקומות אחרים. למה זה כל כך קשה?

"אתה צריך להיות יזם שרוט כדי לעסוק בתחום פינוי בינוי, ואני כנראה שרוט. זה כמו ריצת מרתון שליחים גם ארוך וגם עם הרבה תחנות. אבל ברמה רב שנתית יש שיפור. סך הכל יש מוכנות אבל יש בעיה אחת מרכזית שלדעתי היא מונעת את המצב זה איך לעבור ממסלול ארוך למסלול ירוק. זה המצב התודעתי. שמענו את שר הבינוי, גלנט שעד שנת 2040 אנחנו צריכים לייצר כ-2 מיליון יחידות. אנשים לא מבינים ש-35 אחוז מהתכנית הזו מתבססת על פרויקטי פינוי בינוי. וב-10 שנים הקרובות השפה בארץ משתנה. פינוי בינוי הופכת להיות דיסיפלינה מרכזית עם עולם מושגים משלה ולא כל המערכות מתאימות את עצמן לעניין הזה.

"לגבי 'מחיר למשתכן', לפי הסטטיסטיקות, היו 76 מכרזי 'מחיר למשתכן' ו-75 אחוז מהזוכים הם לא מאותה עיר של המכרז וזה אומר שאנשים רואים בתכנית הזו אפיק השקעה במקום אלטרנטיבה לבעיות מגורים."

ובעלי הדירות יכולים לקבל מידע מפורט וברור מעורך דינם בנוגע לאפשרויות ביצוע פרויקט כזה או אחר בבניין שלהם ולכלכל את צעדיהם בהתאם. זאת להבדיל מאותן עיריות שלא עשו עבודת הכנה טובה בהתחלה ולכן הפרויקטים בהם תקועים לגמרי. מצב רע לכל הצדדים. ומי שמשלם את המחיר זה בעלי הדירות. אותן עיריות גם לא יודעות להסביר מתי תאושר תכנית כוללת לעיר ומתנהלות גם היום באמצעות מסמכי מדיניות תכנונית שמשתנים כל יום. ולכן בפועל כמעט ולא רואים התחלות בנייה. על רקע זאת, בשל מורכבות הבירוקרטיה והתארכות הזמנים, נראה כי דווקא פרויקטים מסוג פינוי בינוי רחבי היקף הם תשובה מצוינת לכול הצדדים, בהם גם העירייה, גם בעלי הדירות, גם הדיירים מסביב וגם היזמים מרוויחים. רק שכאן דרושה התערבות מאסיבית של המדינה במתן אישורים לפרויקטים וחתומה על הסכמי גג עם הרשויות המקומיות לקידום אותם הפרויקטים.

נחמה בוגין, שמאית מקרקעין ומשפטנית מה דעתך על תכנית 'מחיר למשתכן'?

"בעיני תכנית 'מחיר למשתכן' זו אחת התכניות המסוכנות ביותר שהיו כאן הרבה זמן. וזה מתחבר לפסיכולוגיה של הנדל"ן, כי לצערי הממשלה עוסקת בלשדר חצאי אמיתות, לשדר את מה שרוצים שהציבור ישמע בלי לתת תמונה מלאה. 'התכנית נותנת פתרון לפלח מאוד חשוב אבל ההסטה של כל מאגר הקרקעות לכיוון הזה גורמת לנזק מאוד גדול לשוק. אין יום שאני לא פוגשת יזמים שאומרים שאין קרקעות ולא מצליחים להרים פרויקטים ואם פה ושם יש פירור של קרקע אז בעל הקרקע מקפיץ את המחיר ברמה שלא ניתן לעשות עסקה. אז גם אם כרגע יש מצב של המתנה על הגדר, הבלון הזה עלול להתפוצץ כי כרגע מייבשים כאן את השוק.

"אין ספק שהממשלה הזו עושה הרבה יותר מכל מה שעשו לפניה ונושא הדיור הוא חלק מאוד מרכזי על השולחן אבל אני מאוד מתקוממת כנגד תמונת המצב שיש עכשיו... אוקיי ראינו שזה לא עזר וזה לא עזר... אז בואו ניצור אווירה פסיכולוגית שהמחירים יורדים וזה אולי יעזור. אבל זה לא יכול להיות במקום פתרון אמיתי צריך לראות את מה שקורה בשוק ולתמוך מאוזנת לא רק 'מחיר למשתכן', לא רק 'מחיר למשתכן' לכו לעזאזל. נחרדתי לשמוע את מנכ"ל משרד האוצר אומר 'אני מעדיף שישראלים ישקיעו בחו"ל בלבד שלא ישקיעו בדירות בארץ' כי המטרה שלו היא להפחית את מספר הדירות לזוגות הצעירים. צריך להבין שצריך את המשקיעים האלו כדי שיהיו גם דירות להשכרה והכל צריך להיות מאוזן".

יהודה הרציג, בעלים של קבוצת הרציג נדל"ן כבן למשפחת יומי נדל"ן, כיצד אתה ממשך את 'בית אבא' ולאילו כיוונים חדשים אתה שואף לקדם? כמו כן, לא מדברים כל כך על המצוקה החרדית, האר את עיננו.

"אני ממשיך את המורשת של אבי שנפטר לפני כחודש, הקבוצה פעילה כבר קרוב ל-40 שנה, אבי בנה בעיקר בבני ברק, ירושלים ומודיעין עלית במגזר החרדי, נכנסתי לתחום לפני כ-15 שנה. פניתי ואני פונה למגזר הכללי החל מאשדוד, קריית גת ועד לקצרין שבצפון. אנו עוסקים ביזמות ובהתחדשות עירונית, פינוי ובינוי, תמ"א חיזוק מבנים, אנו יוזמים כיום סדר גודל של קרוב ל-300 יחידות.

את היצע הקרקעות לבנייה, לעודד התחדשות עירונית, להקטין את הרגולציה (בתהליכי רישוי, תכנון ובנייה), להגדיל את צפיפות הבנייה, להקים ערים חדשות ומפותחות לצד השקעה בפריפריות (בשירותים עירוניים, ציבוריים, תחבורה, תעסוקה) ובכך ליצור אלטרנטיבה כדאית למגורים גם מחוץ לאזורי הביקוש, ועל ידי הגדלת ההיצע, לאזן את הביקושים הגבוהים. תכנון הערים בשנת 2030 בהחלט יראה שונה. המונח של דירת 4 חדרים בעיני ילך וייעלם מהמפה. נכון לענף סטטוטורית ולעדכן את החוקים והתקנות לצרכי השוק המשתנים. זה אומר שתמהיל הדירות לא יכלול דירות רק עבור משפחות, אלא גם עבור זוגות צעירים, רווקים/ות, יחידי/ים ובכל התכנון הזה של



תמהיל הדירות העדכני שמתאים לצרכי השוק המשתנים, ישולבו שמאי המקרקעין שיבחנו את הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים בכל תכנון ערים, גם ברמת השכונות ויהיו חלק בלתי נפרד מליווי הפרויקטים מהתכנון הראשוני שלהם ועד סופם.

עו"ד אלה ישראלוב-פילוסוף, בעלת משרד עורכי דין משנת 2006 המתמחה ועוסק בעיקר בתחום הנדל"ן הכולל התחדשות עירונית, מכירה, קנייה וליוי פרויקטים את עובדת הרבה באזורי המרכז וגם בעיר מאוד מאתגרת רמלה, אשמח אם תוכלי לפרט חלק מהתוכניות של העיר בהמשך להסכם הגג שנחתם.

"היום רמלה מוגדרת בעיקר כפריפריה חברתית. ותכניתו של ראש העיר החדש, מר מיכאל וידל היא לקרב את רמלה כמרכז כקונצנזוס על ידי שיפור תדמיתה כמנוף להצלחת הנדל"ן בעיר. שכונות חדשות קמות בעיר ומערכת חינוך מתקדמת, אשר זוכה לאורך שנים בפרסי חינוך וספורט עם מערכת למידה למצוינות עם דגש על היזמות והשקעה טכנולוגית. כיום בעיר פועלת רכבת ישראל. כמו כן בתכנון

"כמורשת של אבא, כחלק מעזרה לזולת שמאוד איפיינו אותו, היה לו קשה לראות את מצוקת הדיור. הוא יזם לא מעט. החלום שלי הוא לתת מענה הולם למגזר החרדי. ראשי ערים נמנעים מלהכניס את הציבור החרדי בתוך הערים שלהם. הציבור החרדי צורך בשנה מעל 7,500 דירות. יש היום מחסור של 160,000 יחידות דיור במגזר החרדי. עיר כמו אופקים שניתן לקדם אותה, שניתן שכונה כפי שהגדילו לעשות בקריית גת בשכונת כרמי גת, אנחנו מדברים על אוכלוסיה כללית לא מדברים על שכונה חרדית קיצונית. אני מתחייב שברגע שיוצא איזה שהוא מודל למגזר החרדי, לא משנה באיזה מתכון. למגזר הזה יש את הצרכים הבסיסים שהוא צריך. פחות מקומות תעסוקה אבל יותר עניין של בתי כנסת, אני מתחייב על 2,500 יחידות דיור שאני לוקח".

יערה ליפקיס, בעלת משרד 'יערה ליפקיס - שמאות מקרקעין, כלכלה וייעוץ נדל"ן' מה המפתח בעיניך לפתרון בעיית הדיור והאם החלום הישראלי של דירת 4 חדרים ולא 3 חדרים בבעלות, יתקיים גם בשנת 2030 והיכן נראה את שמאי המקרקעין בעוד כ-10 שנים? המפתח לפתרון בעיית הדיור הוא להגדיל

לבנות תכנית רכבת קלה, תחבורה ציבורית יעילה אשר תחבר את העיר רמלה למטרופולין של תל אביב וירושלים וזאת האמצעות חברת נת"ע, נתיבי תחבורה עירונית. "ללא ספק, העיר בעלת פוטנציאל רב להשקעה".

מגי אבקסיס, מנכ"ל, Green Wall Israel
מגי פועלת בענף הארכיטקטורה הירוקה למעלה מעשור. יזמה וניהלה במשך שנים את קהילת העסקים של ענף עיצוב החוץ. במסגרת זו הקימה והובילה קהילות של מתכננים, ספקים ומבצעים בתחום תכנון הנוף, תוך חיבורם לענף הבנייה. כיצד זה עובד בעצם? איך ניתן לשתול צמחים שיגדלו בצורה ורטיקלית? על קירות? "השכונות החדשות שנבנות היום מאוד צפופות. חשוב שנזכור את נושא איכות החיים והציבור באותן שכונות.

"באפריל 2015 התפרסם מחקר של ארגון הבריאות העולמי לפיו הזיהום בישראל גורם למוות בטרם עת של כ-2,500 איש. משרד הבריאות כאן בישראל מדבר על זה שרק בתל אביב היו כ-1,000 מקרי מוות בטרם עת. כך שאסור לשכוח את הנושא של זיהום אוויר ואת בריאות הציבור כשבוניס לגובה.

"חברת גרין וול באה עם פיתרון. הפיתרון נמצא בטבע עצמו. החזון שלנו הוא להחזיר את הטבע לעיר מבלי לתפוס שטח יקר. לכולנו ברור שהנדל"ן מאוד יקר וכל פיסת אדמה שווה הרבה כסף. אף יזם לא רוצה לשחרר קרקעות לטובת גינון ולכן אנחנו מציעים ראות ירוקות ורטיקליות. אנו רואים בבטון פוטנציאל לגינון אורבני".

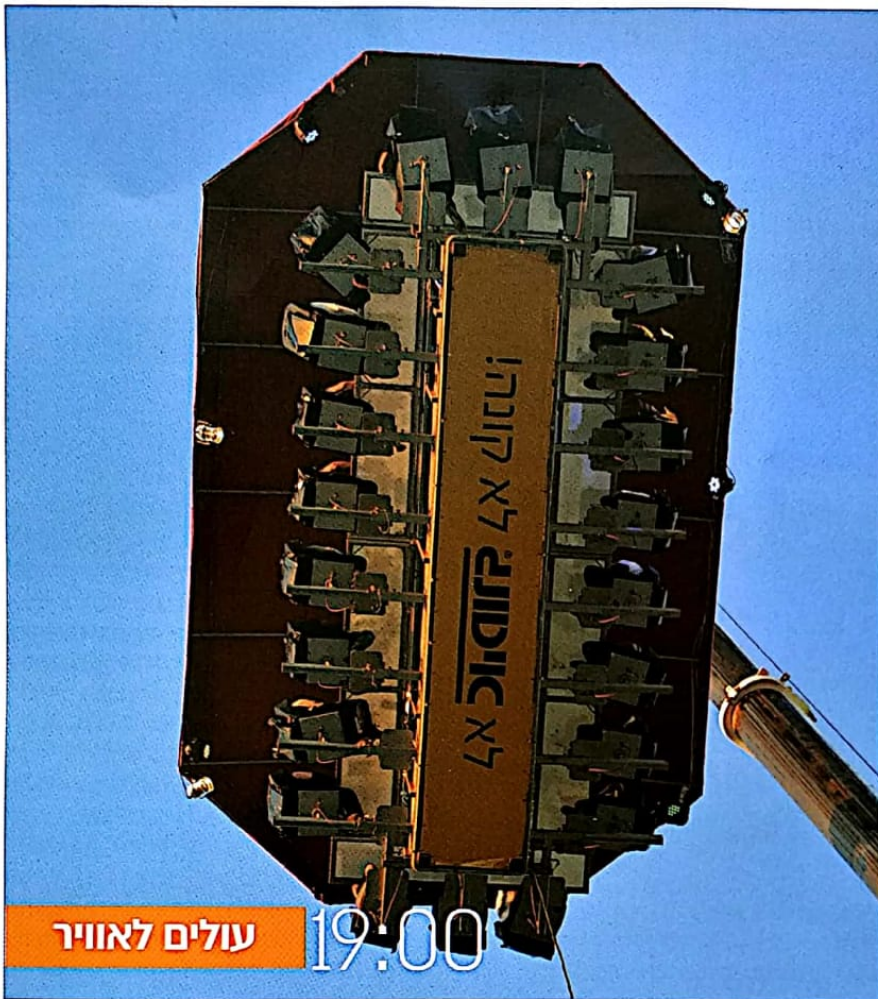
רוזני נסראלדין, יזם ומשקיע נדל"ן, בישראל ומעבר לים

מילה על ארה"ב

"שאל אותי לפני זמן קצר לקוח אם בפעילות שלי בהשקעות נדל"ן בחו"ל אם אני בעצם מעודד הגירה. אז אני חייב לציין, יש לנו מדינה נהדרת. אנשים שמגיעים אלי ואין להם דירה או קרקע לבנייה בישראל, אני לא מוכר להם. אני מנסה לקחת את כל אלו שמשתלטים על דירה שנייה ושלישית, לכיוון של השקעה בחו"ל ובכך להוריד את הביקוש בארץ ולמלא את ההיצע".

למה לא מפשרים לנו קרקעות חקלאיות פרטיות במחזור שלנו וגם המגזר שלכם לא מספיק נוגש נדל"נית, אין תחושה שאתם מספיק מעורבים, למרות שיש לכם הרבה מה להציע?

"האמת היא שיש לנו בעיה עם כל תכניות ההרחבה בתחום השיפוט של דלית אל כרמל. מבחינת חובתנו למדינה אנחנו לא חוסכים כלום. לדוגמה יש שכונה שיש בה 500 בתים כבר בנייים, רובם חילים, אבל אין היתרי בניה. זו שכונה שלא מחוברת לחשמל. אגב כל האדמות



"שיטת הבנייה התרמית (ICF) קיימת בעולם כבר 50 שנה. היא הומצאה כבר ב-1967. נבנו בעולם למעלה מ-15 מיליון מבנים בשיטה הזו. בישראל נבנו רק 1,000 מבנים עד היום. והסיבה העיקרית היא יוקר הבנייה בהשוואה לבנייה רגילה. מכיוון שהבניה ירוקה ואקוסטית היא מעלה את עלות הבנייה בכמה עשרות אלפי שקלים. מה שאנחנו הבאנו לארץ זה פנטס יחודי שמביא את הבנייה הזו לבנייה מהירה ובעלות של בנייה רגילה לחלוטין, עד כדי מחיר תחרותי אפילו.

"לגבי כח אדם בענף הבנייה בישראל. אנחנו יכולים לתת פלטפורמה של טכנולוגיה ישראלית גם ירוקה וגם כחול לבן. מעבר לזה יש לנו קורסי הכשרה במסלול קל ומהיר. ויחד עם סבסוד מהמדינה להכשרה מקצועית בתחום הבנייה נכשיר אוכלוסיה מובטלת, חילים משוחררים או כל מי שרוצה להכנס לענף, כך נוכל להציף את המדינה בקבלנים וזה גם ישפיע על מחירי הדיור במישרין ובעקיפין".

הן פרטיות בשטח שיפוט דלית אל כרמל. הגישו כבר תכנית והיא לא התקבלה ועד עכשיו האדמות לא מופשרות. נשמח מאוד אם המדינה תתערב לגבי ההרחבה בדלית".

מגי רוזניק, מנכ"ל משרד הבינוי משיב:

"שווה להגיד כאן מילה למגזר שמשרד השיכון והבינוי הקים אנף מיעוטים שעובד מול הרשויות המקומיות בתנופה אדירה וצריך להגיד שממשלת ישראל קיבלה את החלטת 922 לקידום הנושא של המיעוטים ומשרד השיכון היה חלוץ ביישום של ההסכם הן בתכנון והן בהקמה של מוסדות ציבור והן במעורבות בפיתוח של הישובים וכבר אנחנו רואים תוצאות בשטח. אבל זה באמת ניצנים לתנופה גדולה שאנחנו נראה בכל מה שקשור לעשייה שלנו".

אייל ירון, בעלים ומנכ"ל של בית תרמי
יש דעה קדומה על בנייה תרמית בישראל. היום בכל העולם בונים בצורה אקוסטית, תרמית. למה זה כדאי? ולמה בכל העולם ופחות בישראל?