

98239819-9	26/06/2026	ישראל	שישבת	עמוד 56	1	25.8x35.52
עו"ד יריב בר דיינפרץ בוני הנגב - חברת בני - 23085						

דוח מבקר המדינה: התחדשות עירונית היא ביטחון, לפני הרווח :

נדל"ן היום

זירת הנדל"ן המובילה בישראל



עורך: עופר פטרסבורג, נדל"ן מדיה

דרוש תיקון

דוח מבקר המדינה: התחדשות עירונית היא ביטחון, לפני הרווח

בין הטילים, מצוקת הדיור המתמשכת ועלויות הבנייה המטפסות, מתחדדת השאלה המרכזית: כיצד ממשיכים לקדם התחדשות עירונית שתהיה גם כלכלית, גם ישימה וגם תגיע לאזורים שבהם היא נחוצה באמת • דוח המבקר החדש מציג תמונה מדאיגה: כ-58 אחוזים ממיזמי ההתחדשות מקודמים במחוזות תל אביב והמרכז

הדירות, יש צורך ביצירת מנגנונים גמישים שיאפשרו התאמות במקרים שבהם חל שינוי מהותי בתנאי השוק, תוך שמירה על איוון והוגנות. במקביל, המדינה חייבת לקחת חלק משיעור מועות יותר במקומות שבהם ההתחדשות חיונית מבחינה לאומית אך אינה כדאית כלכלית, באמצעות ערבויות, קרנות ייעודיות, תמריצים וכלי מימון משלימים".

במגמת התעוררות

עו"ד אור קרן, ממייסדי משרד עורכי הדין KDC המייצג בעלי דירות בפרויקטים, מדגיש כי הפגיעה הקשה ביותר היא רווקא באותם דירים שממתינים שנים למימוש ההבטחות. "בעלי הדירות משלמים את המחיר כאשר פרויקט לא יוצא לפועל", הוא אומר, "צריך לבנות הסכמים גמישים שיאפשרו להתמודד עם חוסר הוודאות הכלכלי, לפני שממהרים להפחית תמורות".

עדי גזית, מנכ"ל ברקת, מסכם: "לאחר תקופה ארוכה של המתנה והזירות, שוק הנדל"ן חוזר בהדרגה לפעילות ערה יותר ובהתאמה גם שוק המימון לנדל"ן. אנו רואים יותר עסקאות שמגיעות לשלב הביצוע, יותר יזמים שבוחנים רכישות ופרויקטים חדשים, ועלייה בעניין מצד משקיעים וגופים מוסדיים. מי שמציג מוצר איכותי ותוכנית עסקית ברורה עדיין נהנה מנגישות גבוהה למקורות מימון ולהון".

המסר המשותף של המבקר, האוצר ואנשי השטח ברור: בלי תוכנית לאומית רחבה, חלוקת סיכונים מאוזנת ותמריצים שיגיעו גם לפרופ"ר, ישראל עלולה למצוא את עצמה עם אלפי בניינים חוקים לחיזוק – אך ללא מנגנון שיוכל להביא את ההתחדשות למקומות שבהם היא נדרשת יותר מכל.



צילום: freepik

עו"ד יריב בר דיינפרץ, מומחה בייצוג בעלי דירות במיזמי פינוי בינוי, מציין כי "בתקופה האחרונה אנו שומעים יותר ויותר קולות, גם מצד היוזמים וגם מצד גופי הממשל, כמו הרשות להתיישבות עירונית ונציגי משרד האוצר, הטוענים לחוסר כדאיות כלכלית בתוכניות פינוי-בינוי ומציעים לפגוע בדכויות בעלי הדירות כדי להציל את הפרויקט. אני חושש שיש יזמים שמצליחים את המצב לשיפור הרווחיות שלהם. לכן המלצתי לבעלי הדירות היא – אל תמהרו לוותר על מה שמיגיע לכם".

"הדרך הנכונה להתמודד עם מצב השוק היא לא נסיגה אוטומטית וריתור על זכויות, אלא בדיקה שמאית מקצת עית של הרווח הכלכלי של הפרויקט הספציפי. בעלי דירות שנמצאים בתחילת תהליך צריכים ללמוד מהמצב הנוכחי ולא להתפתות ליזמים שמציעים תמורות לא ריאליות, אלא להיות מיוזגים על ידי בעלי מקצוע שבוחנים את הצעות היוזמים בעין מקצועית ולא טווח הארוך תוך התייחסות לתרחישים שבהם השוק לא תמיד בעלייה". ג'קי כהן, מנכ"ל פנינסולה מבית מיטב: "לצד השמירה על זכויות בעלי

לדברי גורמים בענף, השילוב בין המלחמה, עלויות הבנייה הגבוהות והקושי במימון מחייב חשיבה מחדש על אופן קידום הפרויקטים. באוצר סבורים כי יש לבנות מנגנונים שיאפשרו לפרויקטים לשרוד גם בתקופות של שינויים כלכליים חריפים. הדיון הזה מתחבר גם לעלות הכבדה שמשלמת המדינה מאז פרוץ המלחמה. באמצעות קרן מס רכוש משולמים פרויקטים בהיקפים של מיליארדי שקלים בגין פגיעות בבתים, עסקים ומבני ציבור. באוצר מבקשים להבהיר כי מנגנון הפיצויים נועד לתת רשת ביטחון במקרי חירום, אך אינו יכול להוות פתרון לכל בעיה כלכלית בענף הנדל"ן.

לא להתפתות

גם בענף היוזמות מזהירים מפני קידום פרויקטים באמצעות גורמים חסרי ניסיון או חוסן פיננסי. מיכל גור, מנכ"לית פרץ בוני הנגב, סבורה כי הציבור חייב להיות מודע יותר לסיכונים: "אנשים חותמים לעיתים עם גופים שאינם מספקים מנוסים או איתנים כלכלית, בסופו של דבר בעלי הדירות הם הראשונים להיפגע כשהפרויקט נתקע".

גיבשה תוכנית אסטרטגית שתאפשר חלוקה מאוזנת יותר של משאבים בין המרכז לפרווריה. המסר העולה מהדוח ברור: אם המדינה לא תתערב באופן אקטיבי יותר, ההתחדשות העירונית תמשיך להתקדם בעיקר במקומות שבהם היא רווחית.

רשת חירום, לא פתרון

במקביל, באוצר מציגים גישה אחרת לאתגר. תמר צ'ין, רכזת שיוך והתיישבות עירונית באגף התקציבים, מתייחסת לצורך בחלוקת סיכונים מאוזנת יותר בין המדינה, היוזמים ובעלי הדירות. לדבריה, המודל הקיים יוצר מצב שבו בעלי הדירות נהנים כמעט מכל התמורות והרווחים, בעוד שחלק גדול מהסיכון הכלכלי נופל על היוזמים ולעיתים גם על המדינה. "אם יש ירידה בכלכליות הפרויקט, גם הדיירים צריכים להיות שותפים לכך", אמרה צ'ין. "אי אפשר להבטיח רווח בלי סיכון". האמירה מגיעה על רקע העובדה שפרויקטים רבים אושרו לפני שהריבית עלתה, חומרי הגלם התייקרו, עלויות העבודה גדלו והמחזור בכוח אדם השפיע (ועדיין) על הכדאיות של חלק מהמיזמים.

במהלך מבצע "שאגת הארי" פגעו שלושה טילים שנורו מאיראן בעיר רחובות והניקו היה גדול הרבה מכפי שנראה לעין. מאות משפחות מצאו עצמן מתמודדות עם בניינים שנפגעו, מוסדות ציבור שהושבתו ושאלות קשות לגבי העתיד. עבור רבים מהתושבים זו הייתה תזכורת כואבת לכך שמגוון וחיוק של מבנים אינם עוד מותרות אלא צורך קיומי.

אלא שבזמן שהמלחמה המחשה את חשיבות המיגון, שני מסרים משמעותיים שנשמעו השבוע מצביעים על אתגר עמוק יותר: ההתחדשות העירונית אינה מגיעה למקומות שבהם היא נחוצה ביותר, ובמקביל המדינה מאותתת כי לא תוכל להמשיך לשאת לבדה בעלויות ובסיכונים.

דוח חדש של מבקר המדינה, לצד מסרים ברורים ממשרד האוצר, מציגים את ענף ההתחדשות העירונית בצומת דרכים משמעותי. מבקר המדינה ונציב תלונות הציבור, מתניהו אנגלמן, קובע בדוח השנתי כי למרות החשיבות הלאומית של ההתחדשות עירונית לחיזוק מבנים, הגדלת היצע הדירות ושיפור המיגון, כ-58% מהמיזמים מקודמים במחוזות תל אביב והמרכז, בעוד שבשישבים החשופים יותר לרעידות אדמה ולירי טילים היקף הפעילות נמוך משמעותית. "התחדשות עירונית היא כלי אסטרטגי למדינת ישראל", כתב אנגלמן. "יש צורך להבטיח יחידות דיור איכותיות ומוגנות בפני רעידות אדמה ופגיעות טילים".

לדבריו, השיקול הכלכלי ממשיך להיות הגורם המרכזי שמכתיב היכן יקודמו פרויקטים ולכן באזורים שבהם הרווחיות נמוכה יותר, היוזמים מתקשים לקדם מיזמים ללא תמיכה ממשלתית משמעותית. המבקר גם מותח ביקורת גם על כך שלמרות התרעות שניתנו לאורך השנים, המדינה עדיין לא



ג'קי כהן, מנכ"ל פנינסולה: "יש צורך במנגנונים גמישים שיאפשרו התאמות במקרים שבהם חל שינוי מהותי בתנאי השוק, תוך שמירה על איוון והוגנות"



עו"ד אור קרן, שותף ומייסד KDC: "נדרשים הסכמים גמישים שיאפשרו להתמודד עם חוסר הוודאות הכלכלי, לפני שמפחיתים תמורות"



עו"ד יריב בר דיינפרץ, מומחה בייצוג בעלי דירות: "הדרך הנכונה היא לא נסיגה אוטומטית וריתור על זכויות"



עדי גזית, מנכ"ל ברקת: "יותר עסקאות מגיעות לשלב הביצוע. מי שמציג מוצר איכותי ותוכנית עסקית ברורה עדיין נהנה מנגישות גבוהה למקורות מימון"



מיכל גור, מנכ"לית פרץ בוני הנגב: "יש להגביר את המודעות של בעלי הדירות ולוודא שהם בוחרים בגורמים מקצועיים ואיתנים כלכלית"



מבקר המדינה, מתניהו אנגלמן: "המדינה חייבת תוכנית אסטרטגית שתבטיח יחידות דיור איכותיות ומוגנות בפני רעידות אדמה וטילים"