

18.09x28.23	1	עמוד 23	גלובס - נדל"ן	13/07/2020	73686020-2
שמאות מקרקעי SK - 89427					

23

יותר מגורים, פחות משרדים

הסבה של 50% ממגרשי תעסוקה למגורים: רעה לעיריות, טובה ל"גלובס" לזימים • ניתוח מיוחד

השמאים שמוליק כהן וקרני גטריידה

ניתוח עסקה

הצעת חוק להוספת דירות מגורים למשרדים

טוב לזימים, פחות טוב לרשויות המקומיות



קרני גטריידה
צילומים: דובי שמחי

שמוליק כהן



רקע: בעדכון לתזכיר חוק ההסדרים שפורסם לאחרונה ביקשה המדינה לאפשר כי 50% משטחי מגרשים המיועדים לבנייה למשרדים – יוסבו לבנייה למטרת מגורים.

לפי התזכיר, רשות מקומית תוכל לאשר הוספת שימוש למגורים במגרש שאושרה לו תוכנית לתעסוקה או למסחר בוועדת התכנון המקומית או המחוזית, כך שניתן יהיה להוסיף לו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ושימושים ציבוריים נלווים כגני ילדים. השימושים למגורים לא יעלו על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה או למסחר במגרש לפי התוכנית המאושרת, והשימושים הציבוריים לא יעלו על 10% משטח זה.

בחנו את המשמעויות הנגזרות מתזכיר זה. הבחינה נעשתה לקרקעות שטחים שוקו ואמורות לשנות ייעוד ולא לקרקעות בייעוד משרדים שכבר שוקו, ולא ברור כיום מהן ההשלכות ואם גם הן יומרו למגורים. ככלל, רב הנסתר על הגלוי בתזכיר זה והיישום עדיין מעורפל, אך ננסה לשקף את ההשלכות הרלוונטיות על בעלי העניין.

רשויות מקומיות: ככלל אנו

צופים התנגדות גורפת מצד הוועדות המקומיות להצעה זו. ראשית, הסבת ייעוד המגרשים ממשרדים למגורים תפגע בהכנסות מארנונה, אשר גבוהה במשרדים פי ארבעה-חמישה מאשר במגורים. היבט דרמטי אף יותר, שלא הוזכר בשלב זה, הוא נושא היטל ההשבחה, גובה התשלום והמועד הקובע לתשלום. שינוי הייעוד ממשרדים למגורים יגרום להשבחת הקרקע ויחייב ככלל תשלום היטל השבחה. ספק רב אם הוועדות המקומיות יוותרו בקלות על הכנסה משמעותית של היטלי השבחה. ולסיום, בפועל ועדות מקומיות אינן מתלהבות, בלשון המעטה, מעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה, מגורים ומבני ציבור) והנושא יוצר מורכבות נוספת בהקשר הפחתת תקני החניה.

זימים: להכדיל מהרשויות

המקומיות, התזכיר אמור להתקבל

שווי הקרקע: בחנו את המחירים בשלוש ערים: חדרה, חולון ותל אביב. בתל אביב, שווי מ"ר ממוצע למעטפת משרדים הוא 15,000 שקל, ועלות הבנייה בין 4,250 שקל ל-4,500. לעומת זאת, השווי הממוצע למ"ר בדירות חדשות עומד על 40,000 שקל ומעלה, ואילו עלות הבנייה על 8,500 שקל. לפיכך, שינוי חלקי של הייעוד ממשרדים למגורים יביא לעלייה של 15% ברווח הזימי. השוויים נכונים לטרם השפעת קורונה ומייצגים ממוצע של השנים האחרונות.

רוכשי הדירות: רוכשי הדירות ככלל ייצאו נשכרים ממהלך זה. אנו לא מעריכים (כמו מהלכים רבים ורומים להורדת מחירי הדיור בשנים האחרונות) שהיצע יחידות הדיור יגדל באופן כה משמעותי שהנ"ל ישפיע במישרין בשוק כל כך מורכב, רב-הליכים ואיטי על הורדת מחירי הדיור. למרות זאת, אנו כן מעריכים שבפרויקטים אלה תהיה ירידת מחירים נקודתית, זאת בזכות השילוב בין הגדלת היצע יחידות הדיור בכלל ובאזורי הביקוש בפרט, לצד שווי דירות בפרויקטים בשימוש מעורב, הכוללים דירות קטנות יחסית בשטח 80 מ"ר עיקרי.

• שמוליק כהן וקרני גטריידה

הכותבים הם שמאי מקרקעין ממשרד SK שמאות המתמחה בליווי פיננסי של יזמים ובהכנת דו"חות

בזרועות פתוחות בקרב הזימים. שינוי התב"ע להקמת 50% יחידות מגורים במקום 100% משרדים תעודר יזמים ותגרום לעלייה בביקושים לקרקעות רמ"י (ובעקיפין גם לקרקעות פרטיות שהעלייה הצפויה בשוויין יעודר את מכירתן). עלייה בביקוש אמורה אמנם להביא במישרין גם לעלייה במחיר הקרקעות, אך תוספת הרווחיות שיוזר יראה לנגד עיניו מפרויקט משולב של מגורים (בפרט יח"ד מבוקשות בשטח עיקרי של 80 מ"ר) ומשרדים גבוהה משמעותית מרווחיות בהקמת פרויקט משרדים בלבד.

שינוי התב"ע להקמת 50% מגורים במקום 100% משרדים תעודר יזמים ותגרום לעלייה בביקושים לקרקעות רמ"י. למרות העלייה הצפויה במחיר הקרקע, הרווחיות מפרויקט משולב גבוהה מפרויקט משרדים בלבד

כמה ירוויחו הזימים מהוספת דירות למשרדים

עיר	חלקי משרדים למגורים*	שיעור הגידול המשוער ברווח הזימי משינוי ייעוד חלקי משרדים למגורים*
תל אביב	15%	7.5%
חולון	10%	10%
חדרה	7.5%	15%

*בהפחתת אומדן היטל השבחה