

# מפת הנדאיות הכלכלית של ההתחדשות העירונית בישראל

רו"ח דן אטיאס  
שותף, ראש אשכול נדל"ן BDO



**BDO**

# פסגת הנדל"ן אילת

מודל פוטנציאל כלכלי התחדשות עירונית

# 2022

רו"ח דן אטיאס,  
שותף, ראש אשכול הנדל"ן  
אוקטובר 2022



# יחידות דיור פוטנציאליות לחיזוק

כ-1.3 מיליון  
יחידות דיור לחיזוק  
(נבנו לפני 1980)

אומדן מס'	מחוז
דירות שנבנו לפני 1980	
376,094	תל אביב
347,157	מרק
178,089	ירושלים
186,125	חיפה
132,184	דרום
73,712	צפון
1,293,359	סה"כ

מתוכנן רק עבור כ-  
**887 אלף**

יחידות דיור קיימת כדאיות  
כלכלית תיאורטית לביצוע  
מיזמי התחדשות עירונית

# מודל התחדשות עירונית כדאיות כלכלית - לפי ישובים

53 יישובים

במודל של BDO Consulting

עלויות בניה מותאמות  
לאזור גיאוגרפי ורמות  
גמר מקובלות

מודל התאמת עלויות בסיסיות



15%

שיעור רווח מינימאלי  
לכדאיות כלכלית



מחירי מכירה  
למ"ר לפי נתוני  
ספטמבר 2022

כדאיות כלכלית



יחס המרה ממוצע בין דירות  
קיימות לדירות תוספתיות  
ע"ב נתוני פרויקטים בפועל

יחס המרה



# כדאיות כלכלית לפי ישובים

## שנכללו במודל

**נתניה**  
31,313 יח"ד קיימות  
רווחיות: 21%

**חדרה**  
12,279 יח"ד קיימות  
רווחיות: 8%

**אשדוד**  
24,489 יח"ד קיימות  
רווחיות: 14.3%

ת"א, בת ים, רמת גן, ראשל"צ,  
הרצליה, פתח תקווה, קריית אונו

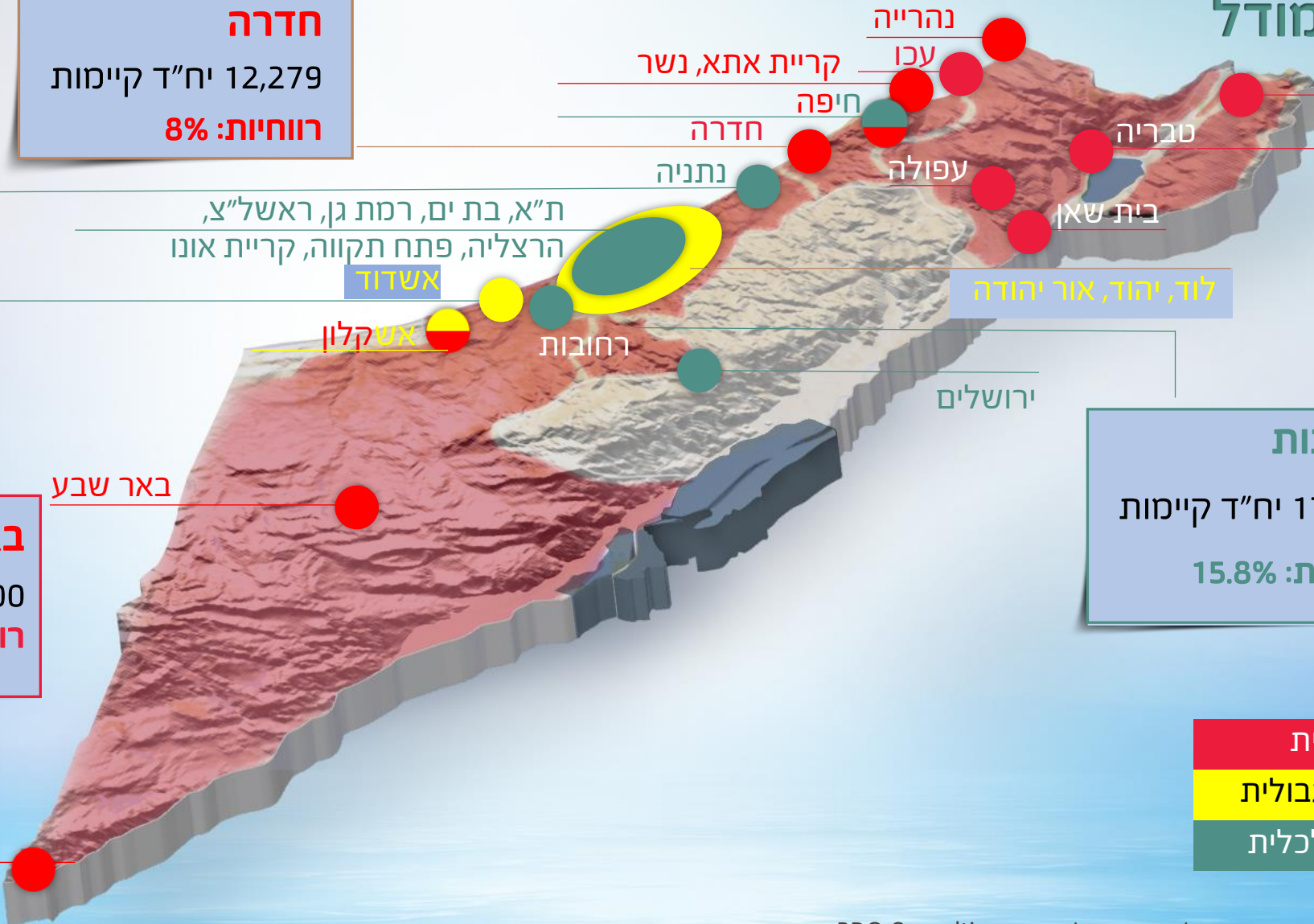
**אשדוד**

**באר שבע:**  
33,200 יח"ד קיימות  
רווחיות: -6.4%

**באר שבע**

**רחובות**  
17,144 יח"ד קיימות  
רווחיות: 15.8%

**טבריה:**  
9,035 יח"ד קיימות  
רווחיות: -34.8%



מפתח צבעים:  
אין כדאיות כלכלית  
כדאיות כלכלית גבולית  
קיימת כדאיות כלכלית

אומדן לכדאיות כלכלית לתמ"א 38 ופינוי בינוי

לא קיימת כדאיות כלכלית (רווחיות > 10%)				כדאיות כלכלית גבולית (10% < רווחיות < 15%)				קיימת כדאיות כלכלית (רווחיות > 15%)			
מחיר למ"ר (אלש"ח)	רווחיות	מחיר יחידות דיור	עיר	מחיר למ"ר (אלש"ח)	רווחיות	מחיר יחידות דיור	עיר	מחיר למ"ר (אלש"ח)	רווחיות	מחיר יחידות דיור	עיר
12,279	8.5%	19.8	חדרה	4,746	14.6%	24.1	יבנה	120,817	28.7%	54.4	תל אביב
10,041	8.3%	19.7	קריית גת	24,489	14.3%	23.8	אשדוד	18,830	25.6%	48.6	הרצלייה
12,244	8.0%	18.5	אשקלון - אזורי ביקוש נמוך	458	13.4%	23.2	גדרה	14,872	25.5%	48.4	גבעתיים
1,751	7.9%	18.4	בית שמש	4,215	13.4%	23.2	יהוד	7,906	24.3%	37.6	רמת השרון
3,048	7.7%	18.3	קריית טבעון	4,297	13.3%	23.1	אור יהודה	34,915	23.6%	36.7	רמת גן
3,048	7.1%	18.2	פרדס חנה	10,676	10.6%	21.4	לוד	131,449	23.4%	36.5	ירושלים
2,725	6.5%	18.1	טירת כרמל	5,080	10.0%	21.0	אור עקיבא	9,454	22.2%	35.0	רעננה
8,139	6.2%	18.0	אילת	5,080	10.0%	21.0	אשקלון - אזורי ביקוש גבוה	5,112	21.8%	34.7	הוד השרון
10,783	5.9%	17.9	רמלה					33,824	20.9%	33.6	פתח תקווה
4,366	-1.7%	16.4	נשר					3,887	20.2%	32.9	קריית אונו
33,200	-5.1%	15.8	באר שבע					18,884	22.8%	32.6	חיפה אזורי ביקוש גבוה
3,893	-5.7%	15.7	קריית מלאכי					31,010	21.6%	31.3	בני ברק
56,652	-7.6%	15.3	חיפה אזורי ביקוש נמוך					36,882	21.6%	31.3	בת ים
6,253	-7.6%	15.3	כרמיאל					1,104	21.2%	30.9	גני תקווה
6,742	-8.5%	14.5	קריית מוצקין					31,313	21.0%	30.7	נתניה
10,153	-12.5%	13.8	קריית ים					456	20.2%	29.9	מזכרת בתיה
7,696	-13.8%	13.6	נהרייה					31,503	19.8%	29.5	ראשון לציון
9,199	-15.8%	13.2	קריית אתא					3,446	19.5%	29.3	נס ציונה
8,657	-29.6%	10.9	עפולה					898	19.3%	29.0	גן יבנה
9,035	-33.8%	10.1	טבריה					38,205	18.3%	28.2	חולון
9,505	-33.8%	10.1	עכו					13,672	17.0%	27.0	כפר סבא
5,213	-40.2%	9.1	קריית שמונה					1,957	16.8%	25.8	גבעת שמואל
2,960	-49.7%	7.6	בית שאן					17,144	15.8%	25.0	רחובות
<b>237,581</b>				<b>59,043</b>				<b>607,539</b>			<b>סה"כ</b>
<b>344,573</b>				<b>85,085</b>				<b>875,511</b>			<b>סה"כ ארצי</b>



## הנחות עיקריות (ממוצעים)

### 1. רווחיות כלכלית:

- מעל 15% - קיימת כדאיות כלכלית
- בין 10% ל-15% - כדאיות כלכלית גבולית
- מתחת ל-10% - לא קיימת כדאיות כלכלית

### 2. מחיר מכירה למ"ר (כולל מע"מ)

- נתוני מדל"ן נכון לספטמבר 2022 מתוקננים למחיר מכירה של דירה חדשה - בין 54.4 אלש"ח (ת"א) ל-7.6 אלש"ח (בית שאן).

### 3. עלויות בנייה ישירות למ"ר (כולל מע"מ וללא מיסוי ואגרות)

- שטחים עיליים (פלדלת) - בין 10.9 אלש"ח (ת"א) ל-5.2 אלש"ח (בית שאן).
- עלות בניה שטחי ישירות תת קרקעיים ומרפסות - 2.5 אלש"ח.

### 4. יחס המרה

- הגדרה: היחס הממוצע בין הדירות המפונות לדירות היזם בפרויקט (תלוי מיקום גיאוגרפי/עיר).
- טווח ערכים: בין 2.6 (ת"א) ל-5.1 (בית שאן).

# יישום תמ"א 38

## יישום ברמה הארצית (מס' מבנים) וביח"ד

בקשות והיתרים בתמ"א 38 2010-2021 (מספר מבנים)



בקשות וביתרים בתמ"א 38 על פי שנים (מספר מבנים)

שנה	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
בקשות	619	672	666	750	841	818	1014	1076	804	468	264	175
היתרים	545	459	620	564	491	490	469	306	231	87	87	43

מספר מבנים - בקשות והיתרים בתמ"א 38 בשנים 2021-2005

סך הכול	הריסה ובנייה		חיזוק ועיבוי		בקשות	
	יחידות	מבנים	יחידות	מבנים		
יחידות	יחידות	מבנים	יחידות	מבנים	יחידות	מבנים
יחידות	מבנים	יחידות	מבנים	יחידות	מבנים	מבנים
193,763	8,376	86,002	3,873	107,761	4,503	בקשות
95,534	4,498	38,771	1,964	56,763	2,534	היתרים שהונפקו
47,209		23,992		23,217		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
49,842	2,534	18,450	983	31,392	1,551	מבנים שאוכלסו
24,400		11,969		12,431		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

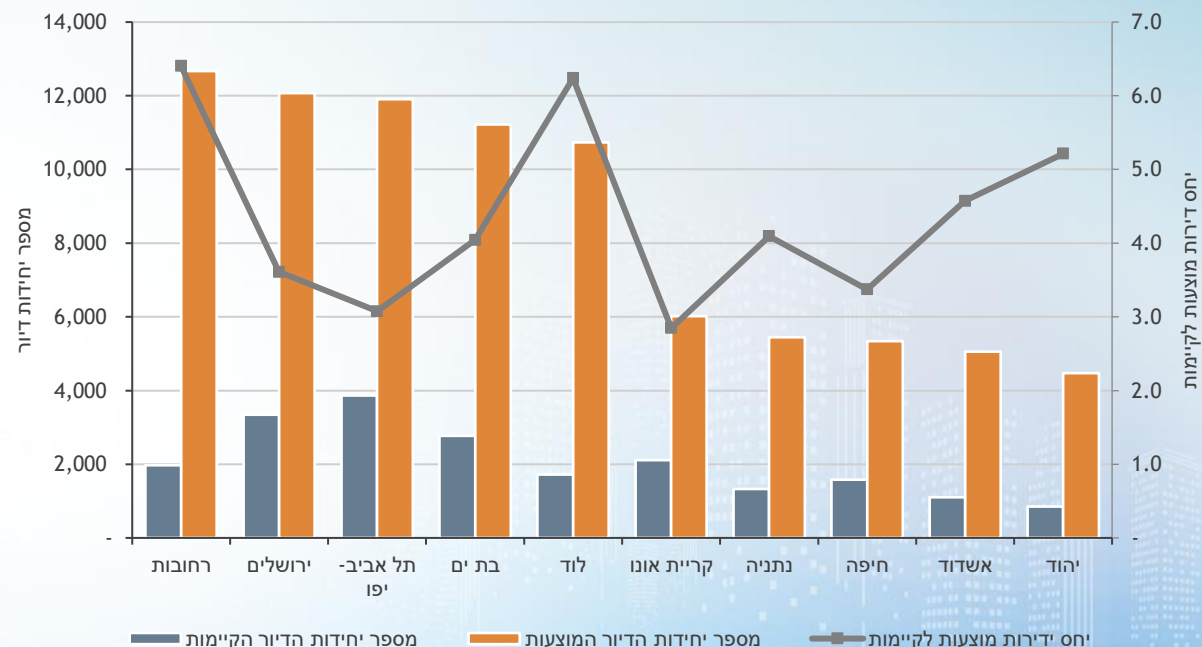
# פינוי בינוי ביח"ד (ללא תמ"א)

## במצטבר עד 2021

תכניות פינוי-בינוי שאושרו במצטבר עד סוף שנת 2021 - תכנון

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות	יחס ידירות מוצעות לקיימות
רחובות	7	1,978	12,665	6.4
ירושלים	38	3,342	12,065	3.6
תל אביב-יפו	33	3,870	11,903	3.1
בת ים	28	2,774	11,216	4.0
לוד	6	1,720	10,728	6.2
קריית אונו	16	2,114	6,020	2.8
נתניה	13	1,331	5,449	4.1
חיפה	11	1,583	5,340	3.4
אשדוד	8	1,105	5,052	4.6
יהוד	9	859	4,478	5.2
<b>סה"כ</b>	<b>169</b>	<b>20,676</b>	<b>84,916</b>	<b>4.1</b>

תכניות פינוי-בינוי שאושרו במצטבר עד סוף שנת 2021 - תכנון





# תמ"א 38 ביח"ד לפי מחוזות

במצטבר עד 2021

תכניות תמ"א 38 שאושרו בשנים 2000-2021 במצטבר

מספר		התכניות שאושרו במסלול הרשויות	המחוז
מספר יחידות	מספר יחידות		
הדיור במצב המוצע	הדיור במצב הקיים		
35,653	7,041	39	המרכז
11,566	2,913	21	חיפה
10,755	3,122	21	תל אביב
6,932	1,642	12	ירושלים
459	92	3	הצפון
285	-	1	הדרום
<b>65,650</b>	<b>14,810</b>	<b>97</b>	<b>סה"כ</b>

תכניות תמ"א 38 שאושרו בשנים 2000-2021 במצטבר





04

03

02

01

## תרומה חברתית ואיכות סביבה

- ערכים נוספים בעלי השפעה על איכות החיים ואיכות סביבה וחשיבות גבוהה לעתיד הדורות הבאים ולצדק חברתי.
- ערכים בטחוניים.

## טיפול בהתאמות תשתית

- במקביל להמשך הקמת תשתיות תחבורה נדרשת הערכות הרשויות בהתאמת והגדלת תשתיות בתחומי החינוך, הבריאות וכו'.
- בפרויקטים קטנים של בנינים בודדים ברחובות (תמ"א) נדרש טיפול מסודר בתשתיות השונות שאינן חלק מהפרויקט עצמו.

## היקפי ביצוע ביחידות חדשות

- למרות הגידול בשנים האחרונות בהיקף הפעילות הנפחים עדיין לא משמעותיים ביחס לכלל הפעילות בשוק ואינם משפיעים על השוק
- על אף הצפי כי ההשפעה בשנים הבאות תלך ותגדל עדיין מדובר בפתרון משלים בלבד.

## הביצוע מותנה בכדאיות כלכלית

- מצד אחד יש רגישות למחירי הדיור כלומר ירידה במחירים תפגע בכדאיות ובהוצאה לפועל של הפרויקטים.
- חוסר כדאיות כלכלית לביצוע פרויקטים בפריפריה באזורים מסוכנים סיסמולוגית ורגישים בטחונית ובקרב אוכלוסיות מוחלשות.
- חלק משמעותי מהדירות החדשות שנבנות באזורי הביקוש הינן דירות יקרות שאינן בהישג ידם של חלק גדול מהאוכלוסייה.



# תודה רבה

רו"ח דן אטיאס | שותף וראש אשכול הנדל"ן

טל. 02-6546210 נייד. 052-5715715 מייל . [dana@bdo.co.il](mailto:dana@bdo.co.il)

