



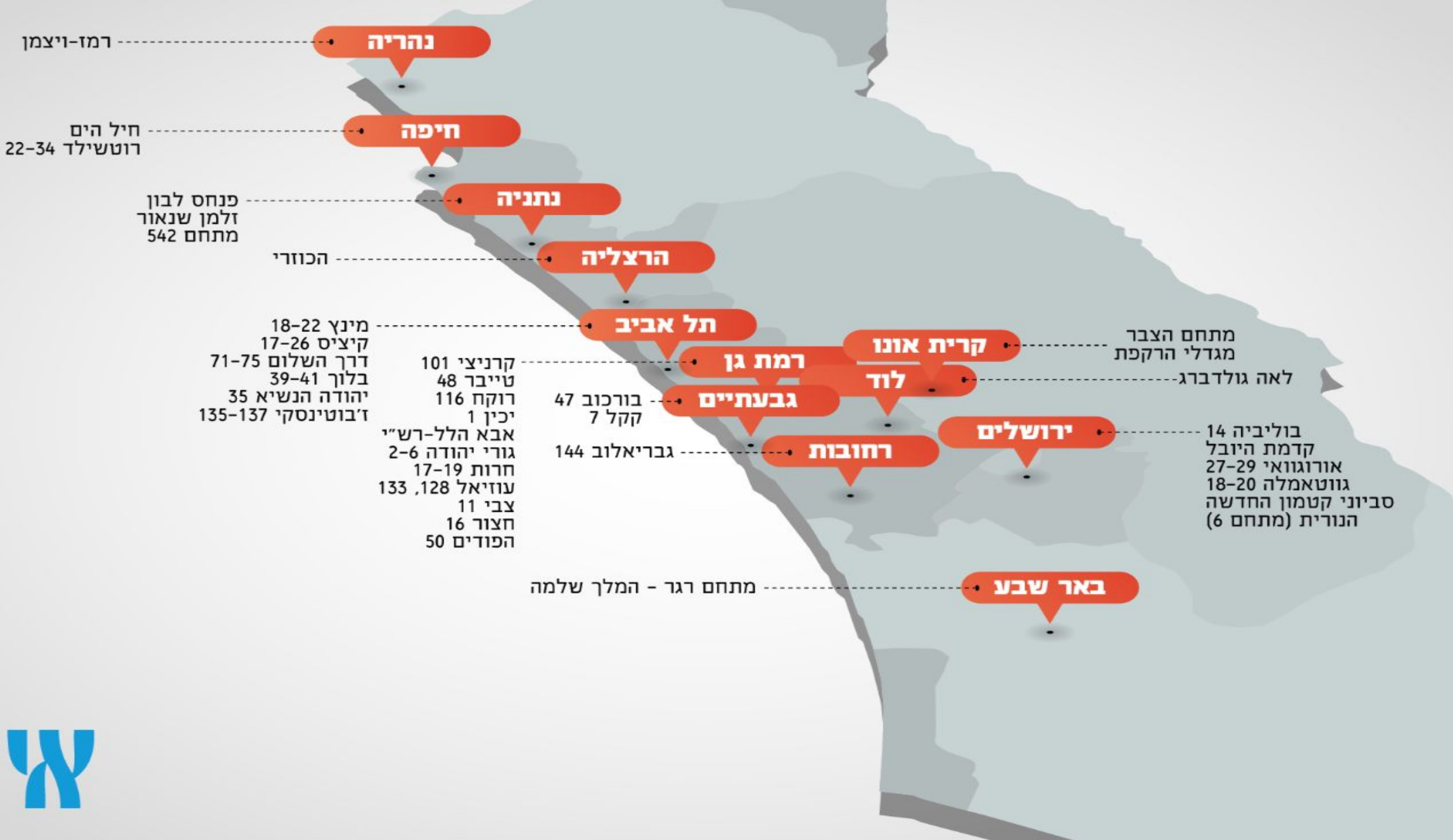
2022 - האם זאת שנת ההתחדשות העירונית?

אסף סימון
מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית

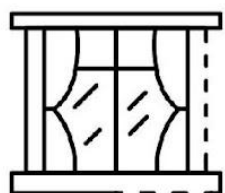


2022- שנת
ההתחדשות



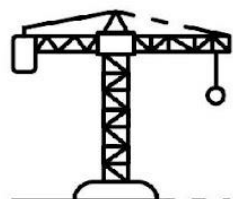


אפריקה התחדשות עירונית מבט על - נכון לנובמבר 2021



11

פרויקטים
מאוכלסים



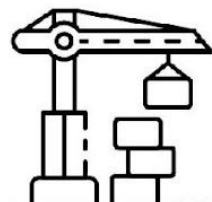
2

פרויקטים
נוספים עם היתר
ובמהלך כינוי



8

פרויקטים
בשיווק



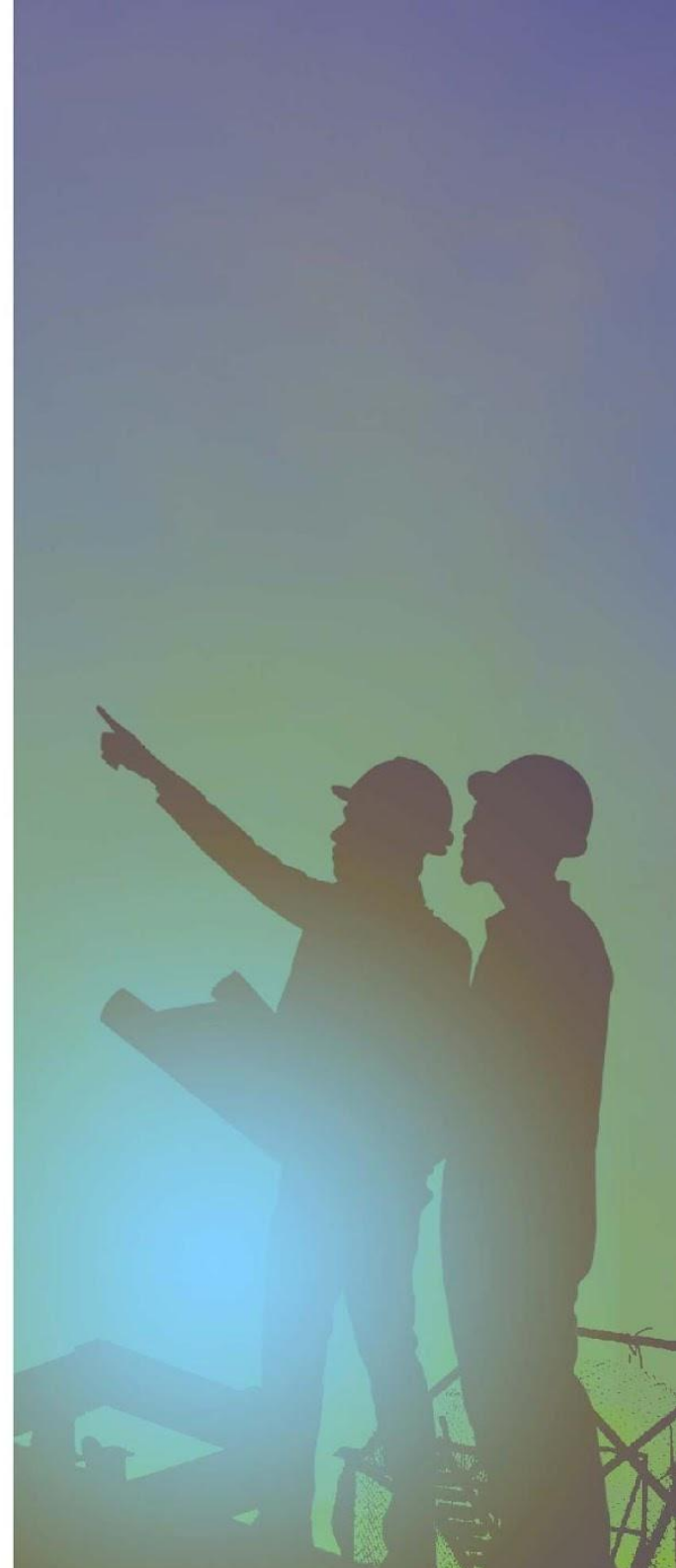
7

פרויקטים
בביצוע



40

פרויקטים
חתומים עם
כ- 7,300 יח"ד





טייבר 48
מיקום: גבעתיים



עוזאל 128
מיקום: רמת גן



טייב 18-22
מיקום: תל אביב



טייב 11
מיקום: רמת גן



טייבר 48
מיקום: גבעתיים



גורדון 29
מיקום: גבעתיים



מתחם הכחור - הרצליה

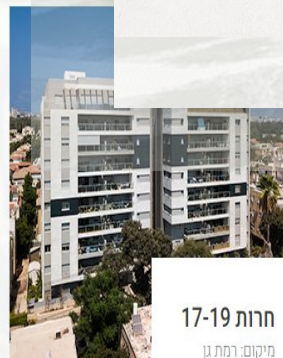


מגדלי סביון סטיו - נמל
בניית מתחם

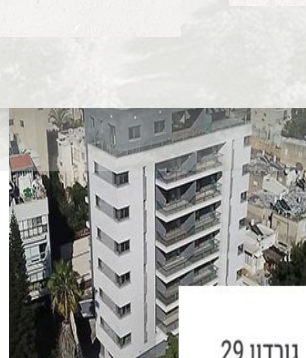
טייב 13
מיקום: גבעתיים



גורדון 29
מיקום: גבעתיים



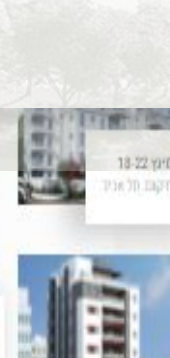
חרות 17-19
מיקום: רמת גן



גורדון 29



קוויט 101
מיקום: רמת גן



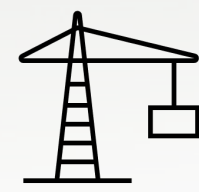
טייב 18-22
מיקום: תל אביב



טייב 11
מיקום: רמת גן



אפריקה התחדשות עירונית נוכחות בשטח



עיקרי הדברים להיום

תמונת המאקרו בשוק
הדיור



האתגר והפתרון



איך נהפוך את 2022
לשנת ההתחדשות



איך עושים את זה-
ספויילר – יחד



כמובן שנשאיר זמן
לשאלות



ענף הנדל"ן - ענף בסחרור



ענף הנדל"ן - ענף בסחרור



מאקרו

: ריבית בנק ישראל 0.1%
משכנתאות- שיא של כ-100 מיליארד ב-2021
"הי טק-מגזר פעילות" חדש



מדינה בצמיחה

OECD - קצב גידול אוכלוסיה מהגבוהים ב



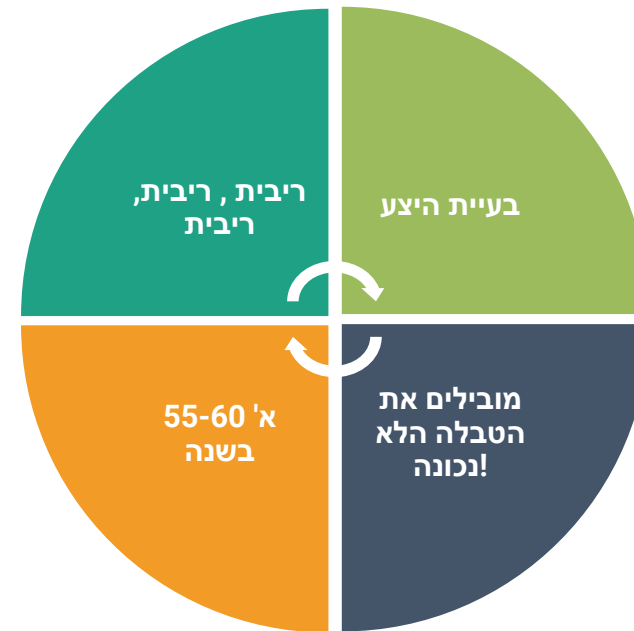
היצע

תוכנית מחיר למשתכן
??מכרזים - האחרון שיכבה את האור
?מדיניות - יש כזו



בירוקרטיה

OECD כ-35 תחנות מול כ-13 תחנות ב



ענף הנדל"ן - ענף בסחרור

התחלות בניה



היצע

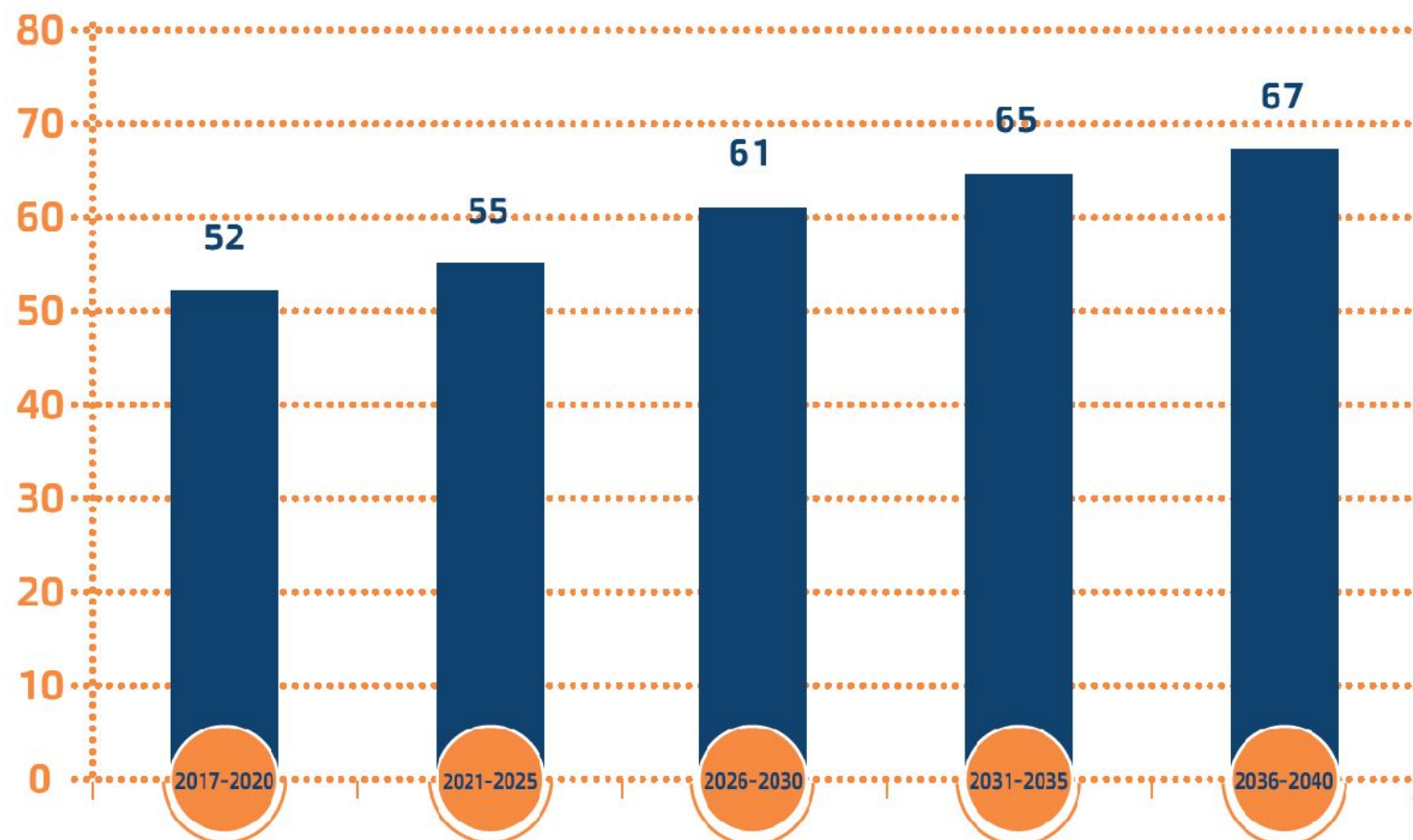
ביקוש

תוכנית אסטרטגית לדיור – הבסיס להכל



תוכנית אסטרטגית לדיור – הבסיס להכל

תרשים 2 | צורכי הדיור בישראל, באלפי יחידות דיור לשנה



מקור: נתוני הלמ"ס ועיבודי המועצה הלאומית לכלכלה

צורכי דיור במשק:

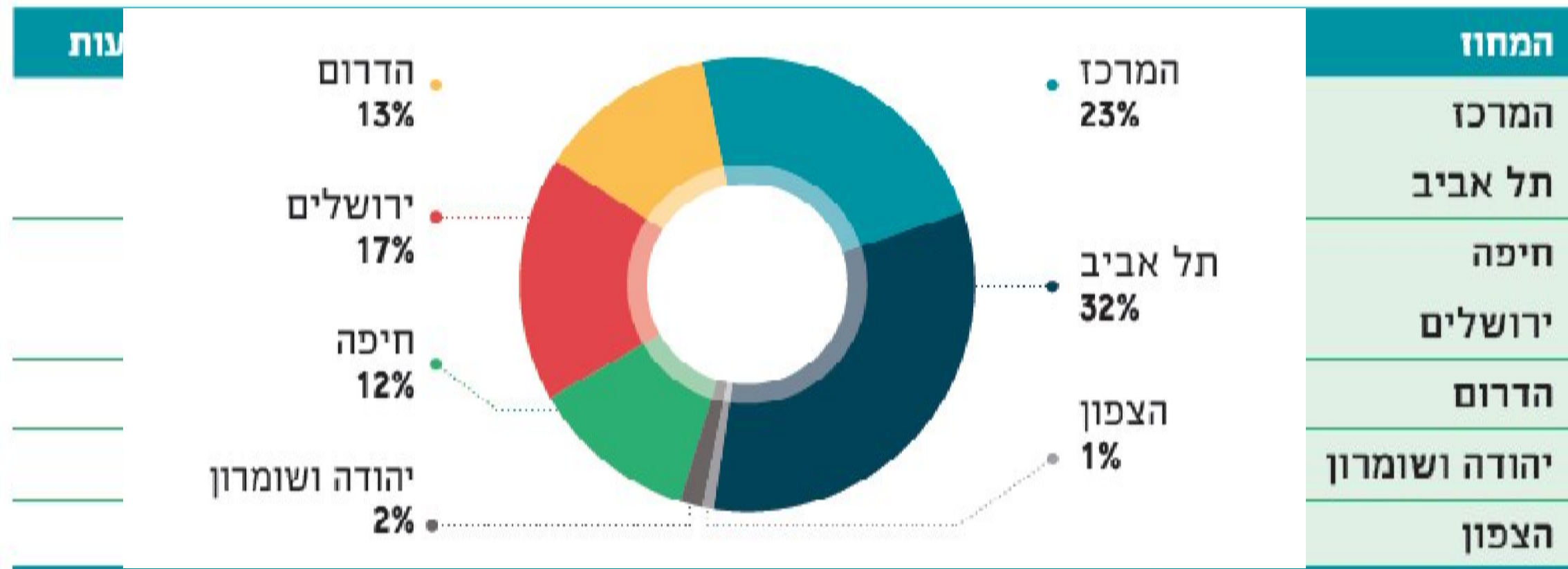
2017-2020 – 52 א' יח"ד לשנה
2026-2030 – 61 א' יח"ד לשנה
2036-2040 – 67 א' יח"ד בשנה

סה"כ נדרש במדינת ישראל גידול של
60% מהמלאי הקיים ב-25 שנה

1.5 מיליון יח"ד חדשות רק כדי
לעמוד בביקוש

התחדשות עירונית - תמונת מצב

מספר יחידות הדיור שאושרו לפינוי-בינוי לפי מחוז, במצטבר עד סוף שנת 2020⁶



התחדשות עירונית - תמונת מצב

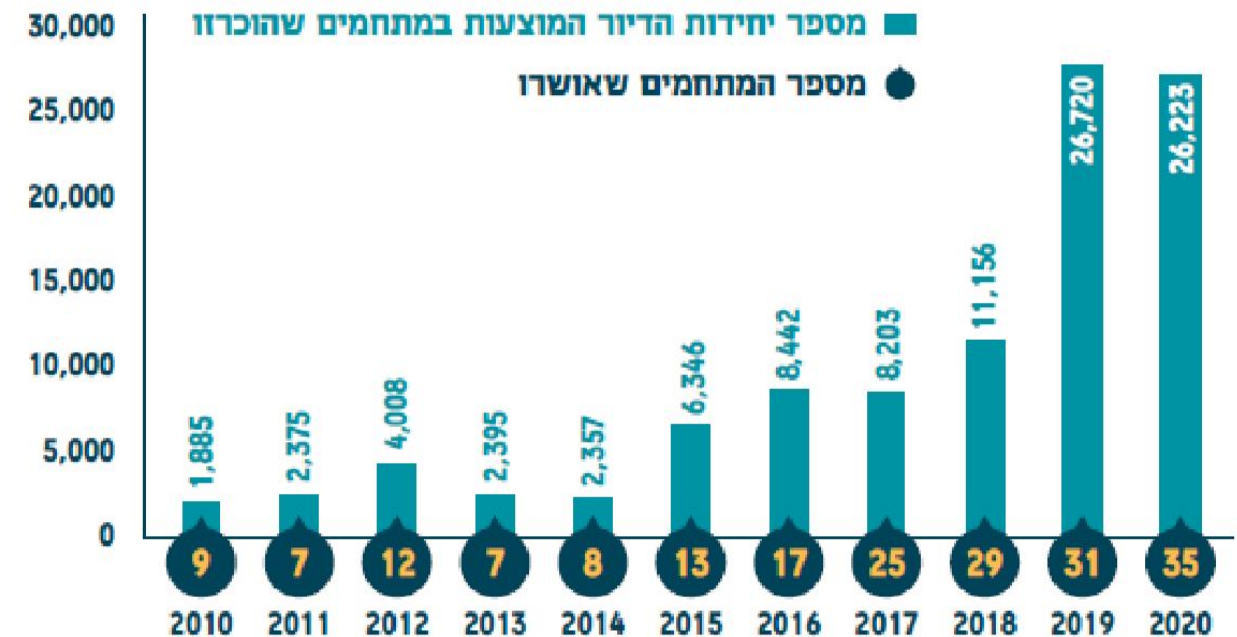
דירוג עשר הערים המובילות - תכניות

תכניות פינוי-בינוי שאושרו במצטבר עד סוף שנת 2020 - תכנון:

המחוז	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
רחובות	6	1,926	12,601
תל אביב-יפו	29	3,137	10,255
לוד	4	1,636	10,155
ירושלים	28	2,894	10,153
בת ים	24	2,557	9,612
קריית אונו	15	1,916	5,265
נתניה	14	1,198	4,992
חיפה	9	1,549	4,948
יהוד	9	859	4,462
אשדוד	5	642	3,475

תכניות פינוי-בינוי שאושרו, לפי שנים

מספר יחידות הדיור שאושרו בתכניות פינוי-בינוי⁵:



קצב צמיחה מרשים
נתוני 2021 מצביעים על קצב גבוה

התחדשות עירונית - בעיית המספרים – מאושר מול ביצוע

דירוג הערים המובילות - היתרי בנייה

מתן היתרים (פינוי-בינוי) במצטבר עד סוף שנת 2020:

היישוב	מספר המתחמים בביצוע	מספר יחידות הדירוג בהיתרים
קריית אוננו	8	2,497
תל אביב-יפו	9	2,120
יהוד	5	2,008
חיפה	5	1,739
רמת גן	4	923
חדרה	3	825
רחובות	2	749
ראשון לציון	3	730
רמת השרון	3	729
נתניה	2	657
אשדוד	2	657

הוצאת היתרי בנייה

בשנת 2020 ניתנו היתר בנייה ל-12,812 יחידות דיור, שמהן



התחדשות עירונית - הבעיה בשני גרפים

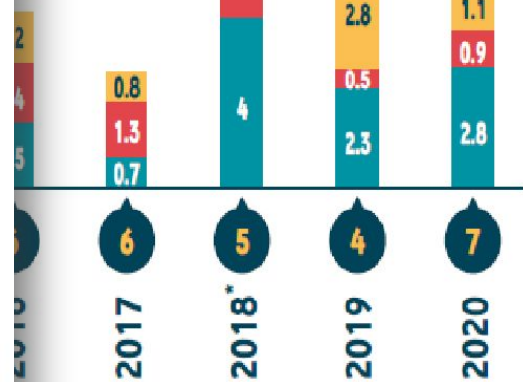
פרק הזמן שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון:

בגרף שלהלן מתוארים משכי הזמן (בשנים), על פי השנה שבה הונפק היתר הבנייה, לאחר מילוי התנאים לרבות אגרות והיטלים.

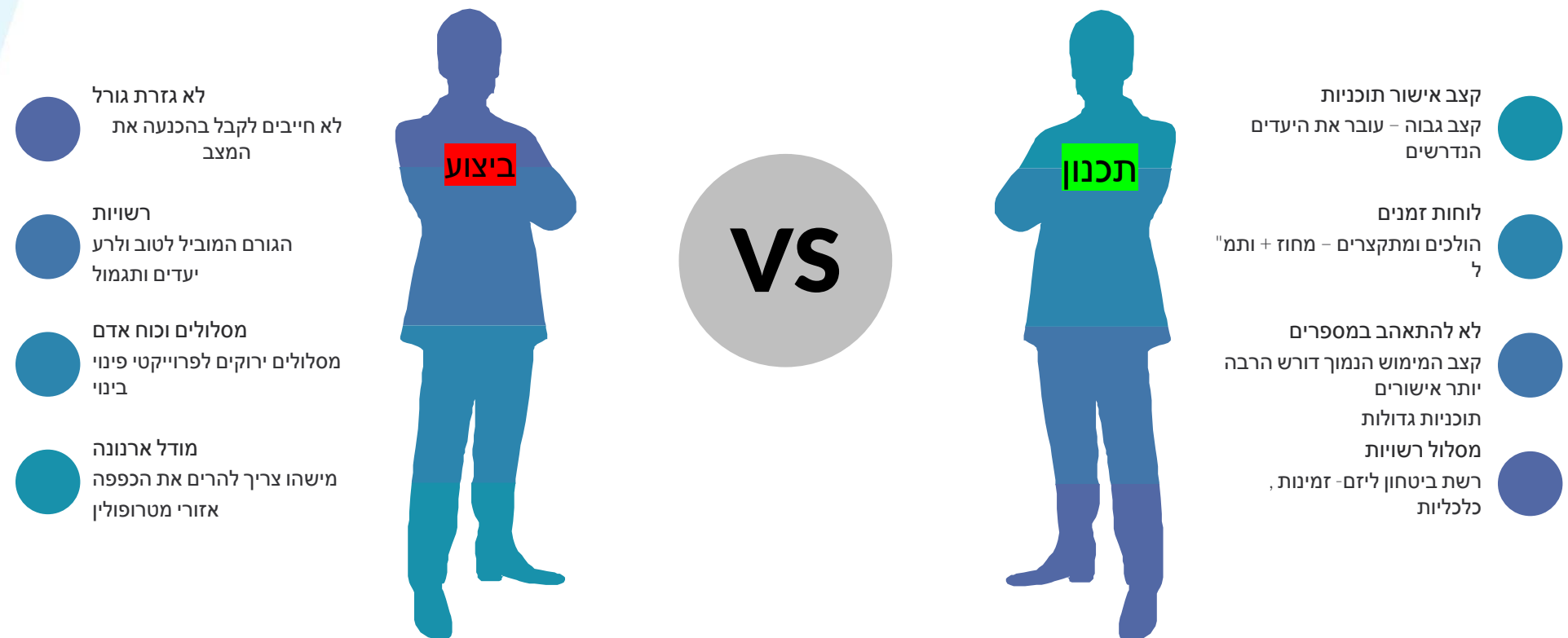


פרק הזמן שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון

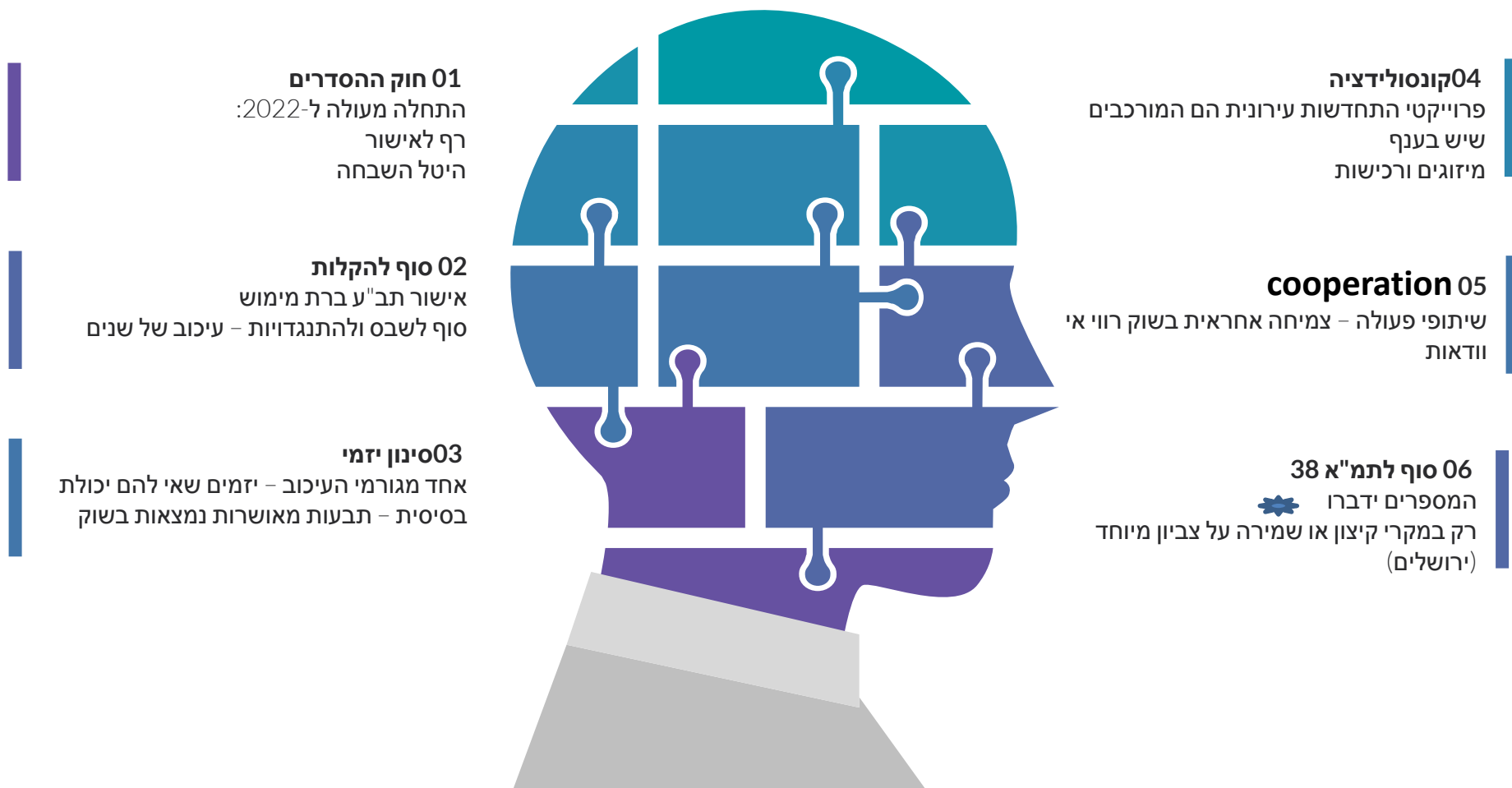
מספר המתחמים שקיבלו היתר בנייה



התחדשות עירונית - 2022 כיצד ממשים את ההבטחה



התחדשות עירונית - מה נדרש ב-2022



התחדשות עירונית - סיכום





מה השלב הבא?

תודה על ההקשבה

סיכום עיקרי נתונים מצטברים של תמ"א 38 בשנים 2005-2020:

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2019-2005
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
174,409	7,675	73,356	3,344	101,053	4,331	בקשות
81,433	3,925	30,956	1,614	50,477	2,311	היתרים שניתנו
39,807		19,368		20,439		יחידות דיור שנוספו* בהיתרים שניתנו
26,754	1,337	9,253	440	17,501	897	אכלוס
13,124		6,301		6,823		אכלוס יחידות דיור שנוספו*



התחדשות עירונית - פריפריה – זה אפשרי !



התחדשות עירונית - פריפריה – זה אפשרי !



מתחם הנורית ירושלים

