

ניתוח פרויקט פינוי בינוי בראי היזם - הלכה למעשה

יוסי חסון
מנכ"ל ומייסד קבוצת מייטאון





פינוי בינוי - הלכה למעשה

[www.my-town.co.](http://www.my-town.co.il)

il

הגדלת רווחיות הפרויקטים ב - 5%-10%

בהחלט אפשרי !!



אין סוף נקודות

ונושאים לטיפול

אופטימיזציה לכל נקודה -

דורשת מומחיות.



לוחות זמנים

שנים – אם מצליח 10 - 15



פרויקט פינוי בינוי

סופר מורכב

להלן דוגמאות חיות מפרויקטים אמיתיים:

הדרך הנכונה לקדם

מתחם פינוי בינוי



הרבה נזקים נעשים
בקידום לא מקצועי,
הבטחות, הפרד

ומשול וכו'

הקידום הוא קידום
חובבני, דיירים,
מקדמים, בעלי

אינטרסים וכו'

אין מתחם שמישהו
לא התחיל לקדם
אותו בשנים

האחרונות

קידום עצמאי
לעומת קידום חיצוני

הדרך שלנו:

המפתח להצלחת הפרויקט - מערכת יחסים ארוכת טווח עם הנציגות והדיירים.

דרך המלך - קידום עצמאי.

שמאי ומפקח הדיירים/בעלים ! לא להתפשר



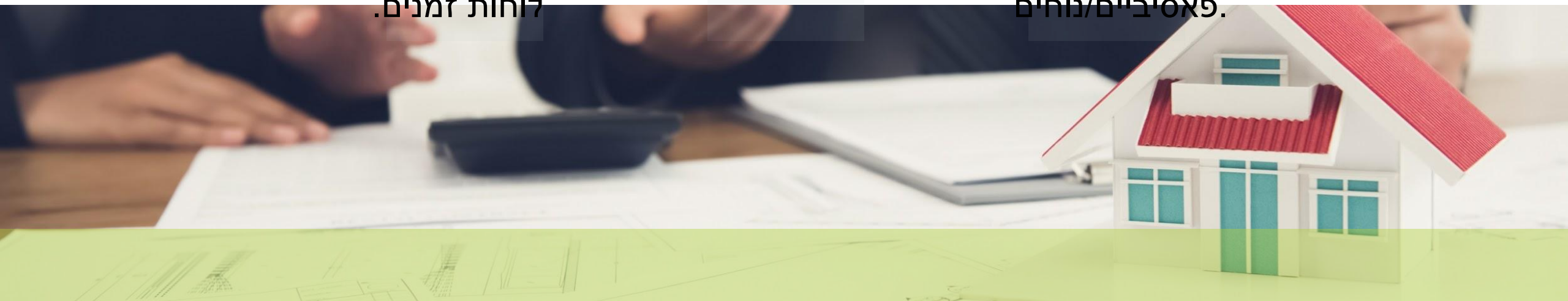
כלי מקצועי ויעיל
לפתרון בעיות וקיצור
לוחות זמנים.



טעות פטאלית !!



נטייה לבחירת אנשי
מקצוע
פאסיביים/נוחים.



דוגמא לפתרון בעיות



על ידי

פינוי בינוי

של 106 יח"ד קיימות כאשר
בונים 319 יחידות חדשות

אנחנו פעילים

במתחם כ-5 שנים

מעל 40% מהדיירים

חתומים על הסכם מחייב

דוגמא לפתרון בעיות

על ידי מפקח - פרויקט רמב"ם הרצליה



סוגייה שיכולה

דירות גג

להתפתח

לריב מהותי בין הדיירים

קביעה חדה ומהירה

שמאית הדיירים

של מקדם המרה לשטח עיקרי

נחמה בוגין נכנסה

(35-40%)

לעובי הקורה

פתרון יעיל, מהיר והוגן.

תכנון נכון

של דירות הפרויקט

נטייה לתת למתכננים לעשות את העבודה

המסקנה שלנו:

טעות יקרה!

יכול להביא לעד 10% הפרש במחיר הדירות



תכנית דירה

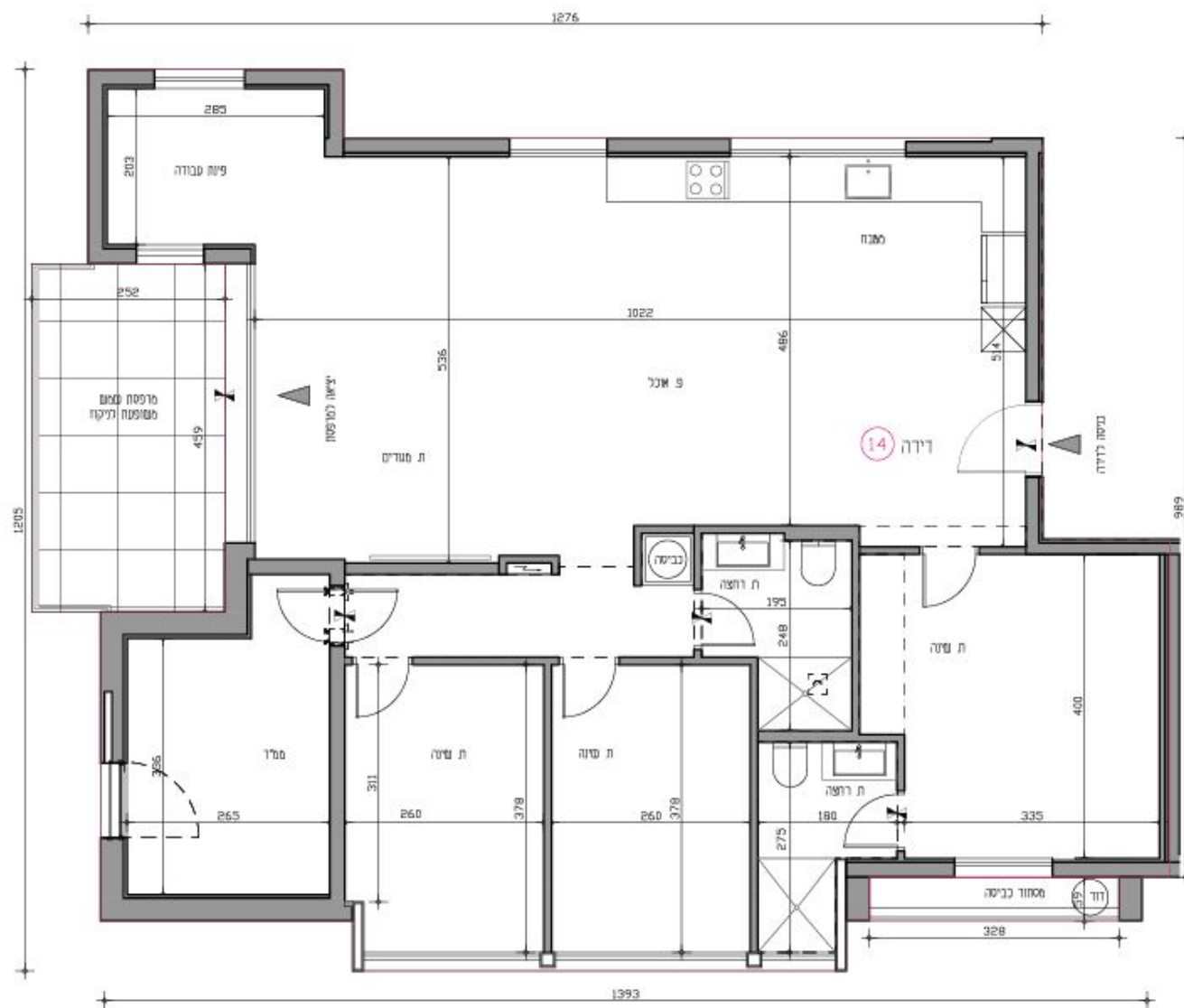
קומת 04 - ברנדיס

מספר חדרים: 5

שטח: 137 מ"ר

מרפסת: 12 מ"ר

כיווני אוויר: צפון - מערב - מזרח





תכנית דירה

דירה בתל- אביב

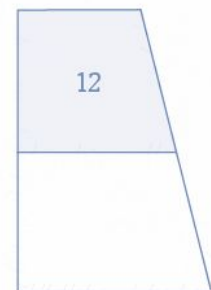
קומה: 04

מספר חדרים: 4

שטח: 135 מ"ר

מרפסת: 10.6 מ"ר

כיווני אוויר: צפון - מערב - מזרח



תכנון דירה נכון

מעורבות מחלקת שיווק ומכירות
מעורבות אדריכל החברה

במקרה הספציפי

10% הפרש במחיר למ"ר של הדירה !!



רמת הגמרים/סטנדרט הבניין



גמישות תכנונית

דירות איכותיות – דיירים מרוצים

פחות שינויי דיירים

פחות השקעה בשיווק ומכירות



הכנה לטעינה חשמלית

?



גמר לובאים

?



מעליות במגדל

?

השקעה של מעט כסף והרבה תשומת לב תביא לעלייה ברווחיות הפרויקט

לסיכום



המפתח:

להתייחס לכל שלב
בצורה מקצועית



פינוי בינוי:

תהליך ארוך ומורכב



ניהול:

ניהול עצמי לפחות בתחומים:

קשרי דיירים. ניהול תכנון / ניהול

ביצוע / שיווק ומכירות

! אומנות השליטה בפרטים תייצר פרויקטים איכותיים ורווחיים



MYTOWN
GROUP

תודה