



התחדשות עירונית בצל משבר השכירות בישראל



איתי שפרן
סמנכ"ל פיתוח עסקי ואסטרטגיה, קבוצת גיאוקרטוגרפיה

 **גיאוקרטוגרפיה**



התחדשות עירונית בצל משבר השכירות בישראל 2023



.01

ניתוח
ההתחדשות
העירונית
בישראל – מצב
קיים ומאפיינים

.02

חסמים בשוק

.03

ענף השכירות
והשלכותיו על
ההתחדשות
העירונית

.04

פתרונות
אפשריים?

87%

מהמתחמים שנמצאים בשלבי תכנון מתקדמים הם במרכז הארץ ובירושלים. **מעט (מאוד)** בצפון ובדרום



3,500

משקי בית שנסקרו בפרויקטים של התחדשות עירונית (במסגרת ייעוץ חברתי)



50% מהמתחמים קטנים

מחצית מהמתחמים הינם מתחמים הכוללים פחות מ-100 יחידות דיור במצב נכנס

כ-45%

ממשקי הבית הם שוכרים. (משמעותית גבוה מהמוצע הארצי – 30%)



30% מהמשפחות - קטנות

כשליש ממשקי הבית המתגוררים במתחמי ההתחדשות העירונית כוללים עד 3 נפשות בממוצע.

4

אשכול חברתי-כלכלי נמוך (מתייחס בעיקר למתגוררים במתחם)

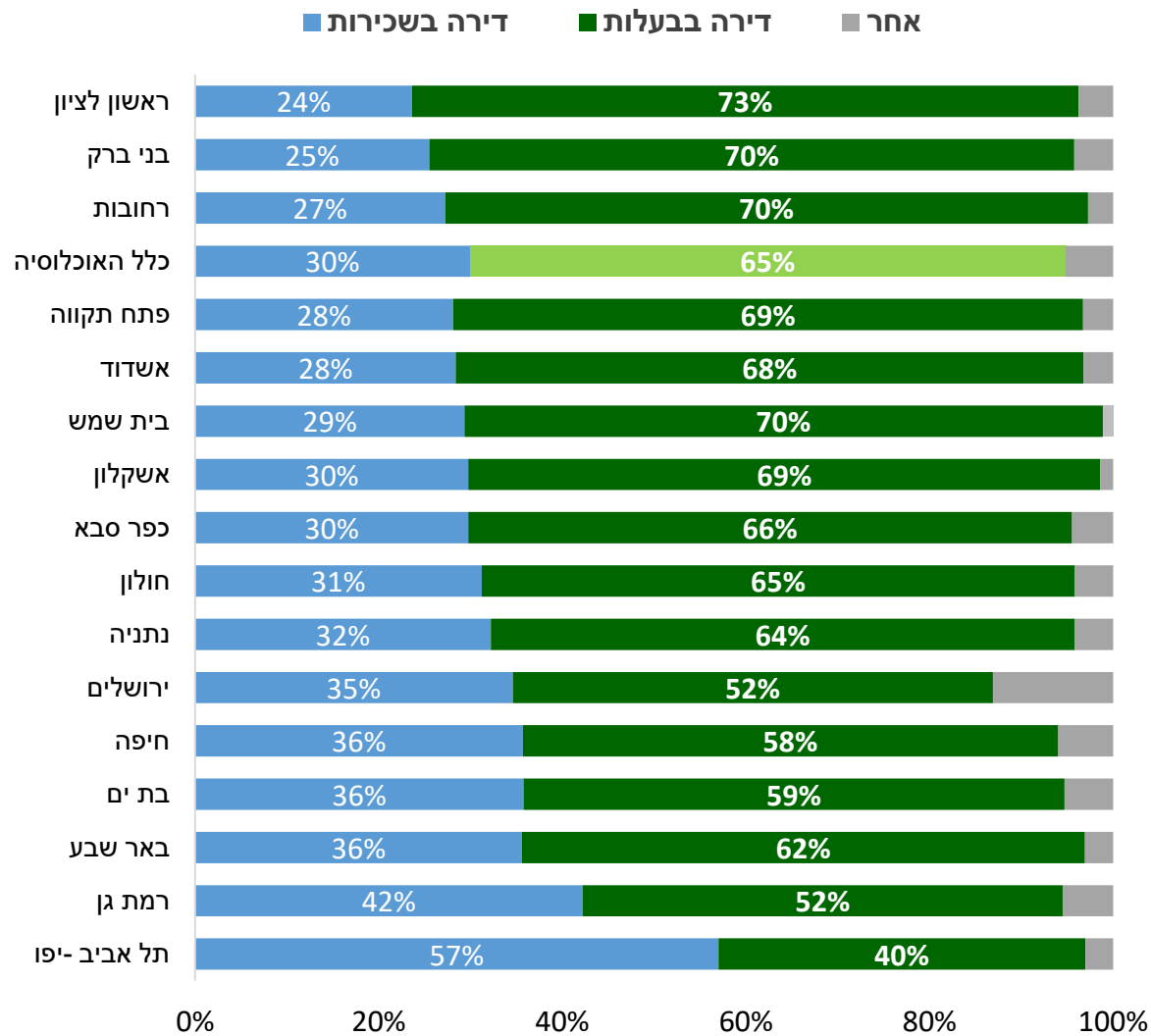


75% מהדירות המפונות - קטנות

בממוצע כ-60 מ"ר פלדלת ו-2-3 חדרים לכל היותר

המגורים בשכירות בישראל – לפי רשויות מקומיות גדולות

אופן המגורים בערים הגדולות, למ"ס



משבר השכירות בישראל קווים לדמותו:

בישראל כ-30% ממשקי הבית מתגוררים בשכירות

בערים הגדולות (הסטודנטיליות) ובעיקר במרכז המדינה, למעלה

מ-40% כשבתל אביב המספר מתקרב לכיוון 2/3 מתושבי העיר

מאפיינים ממוצעים של הדירות השכורות בישראל:

גודל – כ-70 מ"ר פלדלת

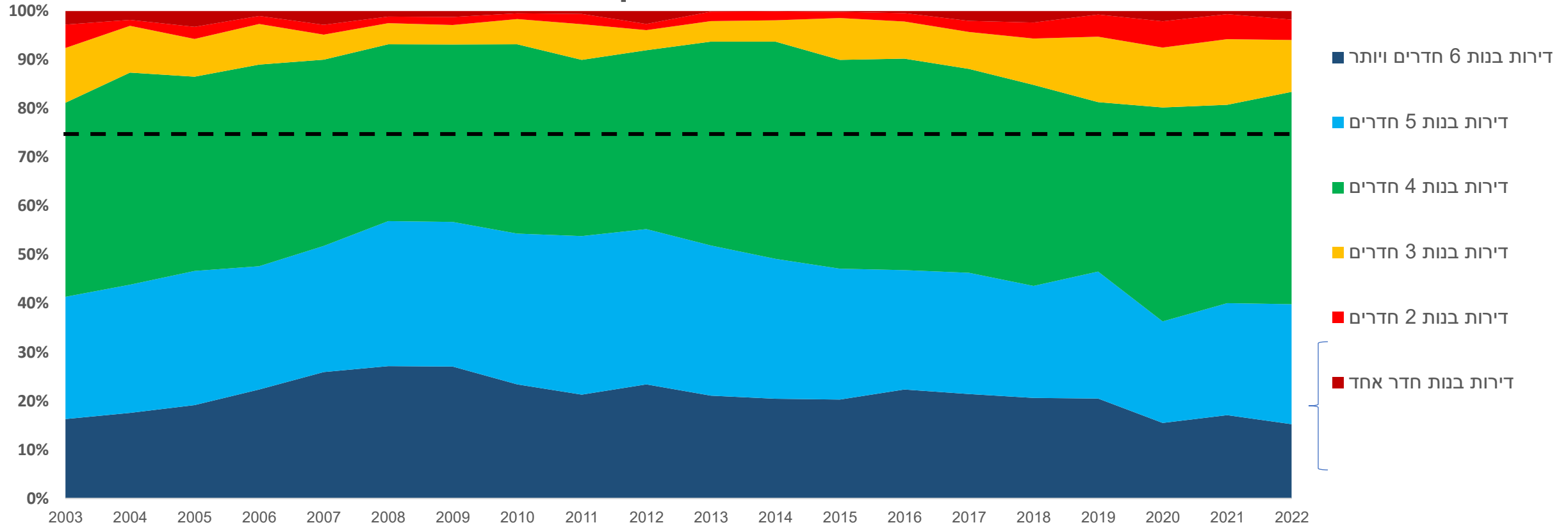
תמהיל – 3 חדרים

שנת בנייה ממוצע – 1990

גודל משק בית ממוצע – 2.8 (פחות מהממוצע בישראל 3.1)

התחלות בנייה לפי תמהיל חדרים ברמה ארצית

אבות תכנונו בוסר ושיני בנים תקהינה... – בין 2013-2018 לא התחילו לבנות דירות פחות מ-3 חדרים בכלל! בכל הארץ!!!



איך נוצר בין היתר משבר שכירות? "מכריחים" שכבות צעירות/יחידניות/גיל 3 לשכור דירות יקרות וגדולות (או מפוצלות) או שהם מתפשרים בדירות מיועדות להתחדשות עירונית בגלל מחיר ותמהיל המתאים יותר לאורח החיים שלהם

חסמים בירוקרטיים (לטוב ולרע) - עירונית, מנהלות, הרשות להתחדשות עירונית



במגמת
שיפור

חסמים
פסיכולוגיים -
לחתום/לא
לחתום, מארגני
דיירים, ריבוי
יזמים



והחסם המשמעותי "הלא צפוי"
היעדר ישימות לשיכון דיירים
בדירות מחסנית.
ביקוש תוספתי למצב השוק



חסמים תכנוניים -
מכפיל, צפיפות,
תוכניות
אב/אם/מתאר,
תמ"א 70 וכו' וכו'

במגמת הרעה - עלויות
בנייה, ריבית, חוסר וודאות
לגבי תכניות תשתית לאומיות



חסמים כלכליים - תמורות, תקן, ישימות, וכו'



תכנית חפ/2350 הינה תכנית המסדירה את ההתחדשות העירונית של שכונות החוף. שכונות החוף כוללות: נווה דוד, שער העליה, שפרינצק מערב ועין הים. במסגרת התכנית יבוצע שדרוג של מערך הכבישים באמצעות הרחבת כבישים ותוספת חיבורים וכן יפותחו שטחים ירוקים המובילים לים.

קיימות תוכניות לפינוי של כ-4,500 יחידות דיור בשכונות. להיכן יעברו בעיר שלא נותנת כמעט היתר אחד לבנייה

בקדנציה הנוכחית!?!



בכל מערב חיפה (כולל נאות פרס) התחילו לבנות בחמש שנים האחרונות כ-450 יחידות דיור (ב-3 פרויקטים בלבד). לאיפה יעברו? לטירת כרמל?

תכנון והדמיה: פרופ' יגאל ארזי, צרף נתניהו

עתידות - מחירי השכירות יעלו ויעלו משמעותית!

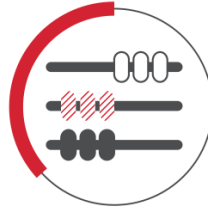
- מחירי השכירות עלו במהלך 2022 בשיעור של גבוה במיוחד (מדד מחירי שירותי הדיור עלה בלמעלה מ-6%) כשבחלק מאזורי הביקוש שכר הדירה עלה בהיקפים הנעים בין 20 ל-30 אחוזים!
- הירידה במכירת דירות המגורים בישראל ייצר המשך לחץ על שוק השכירות בהיקפים משמעותיים ודוגמאות לכך כבר היום בשטח
 - דירות להשכרה "נחטפות" – קצב הזמן להשכרה שהמשכירים מדווחים נחתך
 - היצע הדירות הזמינות לשכירות ירד בכמחצית בהשוואה לשנה קודמת
 - רשימות המתנה בכמעט כל פרויקט של שכירות ארוכת טווח
- הפתרונות שהשוק יכול וצריך לייצר בטווח זמן מיידי:
 - ניווד/הקצאות/הגדלת זכויות למגורים בדירות מגורים קטנות באזורי תעסוקה ובבנייני משרדים (המתגוררים במתחמי התחדשות עירונית גרים היום בדירות קטנות...) מיצוי פתרונות תכנוניים לטובת בניו לפני פינוי בעדיפות בכל פרויקט של התחדשות עירונית
 - הגדלת אטרקטיביות כלכלית לפרויקטים לשכירות ארוכת טווח – מחירי קרקע, מענקים, הטבות וכו'.
 - ניהול ידע על מלאי **עירוני** של דיור להשכרה וזיהוי פתרונות אפשריים (גם בבנייה חדשה). עד לכדי בלימת היתרים במקרה של מחסור חמור בדירות. רעיון – מתן אפשרות **זמנית** להשכרת דירות בפרויקטים של דיור מוגן (בקומות שלמות/אגפים שלמים) או במלונות!

הפתרון של שוק השכירות הוא המפתח לקידום משבר הדיור בישראל בכלל

וישימות ההתחדשות העירונית בפרט!

התכנות כלכלית ופוטנציאל שוק

מודלים, שיטות וכלי מחקר ייחודיים לאומדן פוטנציאל כלכלי, קבלת החלטות בתהליכי תכנון פריסת סניפים וייזום רעיוני.



תכנון אורבני

סל רחב של פתרונות לרשויות מקומיות, מוסדות תכנון ויזמים, לאבחון, ניתוח, קבלת מידע ותמיכה בהחלטות לקידום התכנון האורבני.



מודלים ופתרונות עתירי מידע

מחקר ופיתוח של מודלים ופתרונות עתירי מידע מבוססי מערכת מידע כלל ארצית ייחודית ומיפוי אנליטי ממוחשב (GIS)



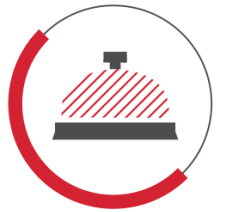
שיווק, פרסום ודעת קהל

מגוון פתרונות מחקר וסקרים, ככלי תומך החלטות בתכנון אסטרטגיה עסקית ושיווקית למקבלי החלטות, משרדי פרסום ויח"צ.



איכות השירות וחוויית הלקוח

מודלים, שיטות ופתרונות אופרטיביים, למדידה ושיפור שביעות רצון לקוחות, מתהליכי שירות ומכירה, חיזוק נאמנות ושימור לקוחות.



פארמה ורפואה

התמחות במחקרים אפידמיולוגיים ומחקרי שיווק רפואיים, במגוון שטחים תרפאוטיים, לשוק הפרמצבטי ולשוק ה-OTC



סגמנטציית לקוחות ומיפוי קהלים

מיפוי ואפיון לקוחות, איתור לקוחות פוטנציאליים זיהוי וניתוח הזדמנויות שיווקיות, ברזולוציה של ישובים/שכונות ובנייני מגורים

