

|    |                  |
|----|------------------|
| 02 | הסיפור המרכזי    |
| 03 | המשרוקית         |
| 04 | על סדר היום      |
| 10 | שוק ההון והשקעות |
| 15 | טכנולוגיה        |
| 16 | גלובלי           |
| 19 | תעופה            |
| 30 | שיווק ופרסום     |
| 31 | מאחורי החדשות    |
| 32 | השער הנוסף       |

# המשקולת הפכה לכבדה מדי: היטלי ההשבחה\* משתקים את ההתחדשות העירונית

בדיקת גלובס חושפת כי יזמים רבים מקפיאים ואף מבטלים תוכניות התחדשות עירונית, נוכח דרישות תשלום גבוהות מצד עיריות בגין ההשבחה • בזמן שהשוק מאט, הקונים כבר לא סופגים כל התיקרות ופרויקטים נעצרים



## אריק מירובסקי

להערכת אנשי נדל"ן, בימים אלה הרווחות על פרויקטים למגורים ירדה בממוצע בכ-8%-5%, עקב ירידות המחירים, הוצאות המימון הגבוהות ועלייה בתשומות. ועל רקע המציאות החדשה, לא מעט יזמים מצביעים על משקולת כבדה במיוחד במימוש פרויקטים, דרישת תשלום היטל ההשבחה לרשות המקומית. זאת, בעיקר בגלל מרכיב אי הוודאות הגדול שכרוך בה, שיכול די בקלות להעביר פרויקט מרווח להפסד. בעקבות זאת, בדיקת גלובס מגלה כי יזמים מעכבים פרויקטים של התחדשות עירונית, ולא פעם מרימים ידיים, בגלל היעדר ההיתכנות הכלכלית. רק לאחרונה, פרויקט כזה ברמת גן נכנס להקפאה, בגלל דרישת היטל שהערכת היוזמים חיסלה את הרווחיות המינימלית. במקביל, מתברר, כי שורה של יזמים מנסה לנצל את הסיטואציה הלא פשוטה כדי "לצוד" פרויקטים שירדו מהפרק בשלב מתקדם יחסית.

## נוסחה פשוטה, לכאורה

היטל השבחה משולם לרשות המקומית, במצבים של אישור תוכנית חדשה שממנה זכויות ומעלה את שווי הנכס. ברגיל, גובהו מגיע ל-50% מעליות השווי שנגרמה בעקבות אישור התוכנית. הרשות שולחת לנישומים את החיוב בהיטל בהוצאת ההיתר או בעת מכירת הנכס. מאז 2022, כך נקבע בחוק ההסדרים, על הרשויות המקומיות לחלק את התחומים היישוב לאזורים, שבהם היטלי ההשבחה בפרויקטי התחדשות עירונית יגיעו ל-25%, ל-50% או ל-0%, וזאת עד למאי 2027.

הבעיות סביב היטל ההשבחה אינן חדשות, אך בענף ההתחדשות העירונית הן מקבלות משנה תוקף. לכאורה, מדובר בנוסחה פשוטה וקלה לחישוב, אולם היטלי ההשבחה מעסיקים שמאים, משפטנים, ועדות ערר לתכנון ולבנייה ובתי משפט. סוגיות של עליות שווי, מוערים הקובעים לעליות השווי, פטורים שונים שניתנים מהחבות בהיטלים – הן בין נושאי המחלוקת בנושא,

משמעותם הכלכלית ליזמים ולרשויות עצומה, ויכולה להתבטא גם בעשרות ובמאות מיליוני שקלים. כשמדובר בהתחדשות עירונית העניין מסתבך אף יותר. ראשית, תמ"א 38, ותוכניות מקומיות שמתבססות על תמ"א 38, כמו תוכניות הרבעים בתל אביב, פטורות מהיטלי השבחה. ואולם, פעמים רבות הרשויות מצרפות לתוכניות המקומיות גם זכויות בנייה משבחות שאינן תוצר של תמ"א, וכך חלקים מסוימים מהפרויקטים מחויבים, בעוד שאחרים פטורים.

עד כמה הנושא לא ברור? להמחשה, רק בוועדות הערר המחוזיות של תל אביב התקיימו מתחילת השנה כ-300 ישיבות בנושא ערעורים על היטלי השבחה, מתוכן 276 הגיעו מהערר ת"א עצמה (מדובר אומנם במספר ישיבות ולא תיקים, אבל די בכך כדי להדגים עד כמה הבעיה בעיר חריפה). וזה כמובן לא כולל ערעורים בפני שמאים מכריעים והתנהלויות משפטיות אחרות.

מנתוני מינהל התכנון עולה, כי ת"א היא לא רק בירת הנדל"ן, אלא גם בירת החיכוכים סביב היטלי ההשבחה. למקום השני הגיעה ירושלים, שבה התקיימו 83 ישיבות בוועדות הערר שדנו בהיטלי השבחה מתחילת השנה, ולמקום השלישי פתח תקוה עם 27 ישיבות. ערים גדולות אחרות, כחיפה, ראשון לציון, נתניה ובאר שבע הנפיקו מספרים

פינוי בינוי בתל אביב  
צילום:  
משרד פרסום IMPACT

קטנים מאוד של ישיבות – עדות לכך שמצוקת ההיטלים מתמקדת בראש ובראשונה בת"א.

## הדיירים ספגו את הנזק

רק לאחרונה, היטל השבחה בלתי צפוי, בסך 5.2 מיליון שקל, הוטל לאחרונה על פרויקט ברחוב גריוס בת"א, וכמעט חיסל את הפרויקט. היום הגיש ערר על החיוב, אבל לדברי עו"ד הדיירים דן הלפרט, "בשלב כלשהו הגעתי למסקנה שאם נמשיך לשבת ולהמתין לבירור הערר לא יהיה פרויקט, כי תוקף החלטת הוועדה יפוג. זה מצב בלתי הפיך".

"עקב כך, ניהלנו עבור בעלי הדירות ויחד עימם דין ודברים אפקטיבי וענייני מול היום והגענו להסדר שלפיו כל דירה תשתתף בנזק בכחצי מיליון שקל. הצלחנו לייצר מנגנון גמיש שיאפשר לבעלי הדירות לשלם את הסכום הנ"ל בדרך הנוחה לכל אחד – הפחתת שטח הדירה שיקבלו, תשלום עבור חניה, הפחתת מפרט טכני, הפחתת השתתפות היום בדמי השכירות ועוד. ודרשנו מהיום לשלם להם 70% מכל רווח שיושג בפרויקט מעל 13%". במקרה זה הנושא נפתר, אך במחקר כבר לדיירים, שעשו לעצמם את החישובים הכלכליים שלהם, והגיעו למסקנה שמשתלם להם להשתתף

## היטל השבחה

היטל חובה שמטילה רשות מקומית על חוכר או בעל מקרקעין בגין השבחה שחלה על מקרקעיו כתוצאה מפעולת הרשות. גובה ההיטל הוא מחצית מעליות ערך המקרקעין.

**גלובס**, עיתון העסקים והכלכלה הראשון בישראל, פועל תחת קוד אתי, ערכים ונהלים שקופים ליצירת עיתונות אמينة, אחראית, מוגנת, מכבדת ומניעה לפעולה. עיתונות שמתחזקת מידע וידע, בונה אמון ומעודדת למידה וגיבוש עמדה עצמאית של קוראיה.

נשמח שתקראו  
על כך ועוד באתר  
גלובס ובדוח  
האמון השנתי

## גלובס

חיים בר און ז"ל, מו"ל 1984-1998  
גלובס פבלישר עתונות בע"מ (1983)

מו"ל  
עורכת ראשית  
אלונה בר און  
נעמה טיקולר

globes.co.il  
sherut@globes.co.il  
facebook.com/globesnews  
twitter.com/globesnews

להצטרפות ל"גלובס" \*5988

ר' אצ"ל 53 ראשון לצ"ח 5126 7515002  
03-9538888.70

## תורה ועבודה: כמה תלמידי ישיבה עובדים במקביל?



ח"כ יבגני סובה, ישראל ביתנו  
הנבחרים, רדיוס, 01.08.25

יש מי שבחרים לנמק את איגוס החרדים לצבא בטענה שגם לימודי התורה בישיבה הם "נשיאה בעול". אבל כמה ממי שאמורים ללמוד בישיבה באמת עושים זאת? "שליש מתלמידי תורה בכלל לא לומדים", טען ח"כ יבגני סובה. האם זה נכון? כדי לבחון מי לא נחשב "לומד", אפשר להסתכל על תלמידי הישיבה שעובדים במקביל - רבר שהחוק אוסר על מי שקיבל דחיית שירות. סובה לא הפנה אותנו למקור לנתון שבו נקב, אבל ייתכן שהוא מבוסס על מחקר של ד"ר אסף מלחי מהמכון הישראלי לדמוקרטיה מ-2024. במסגרת המחקר נערך סקר בקרב תלמידי הישיבות, ממנו אכן עולה ש-33% מהנשאלים לעתים קרובות (9%) או רחוקות (24%) העניינו. הוא שנתוני המחקר נכונים לגילי 17-23, בעוד שקבוצת הגיל הרלוונטית לדחיית שירות היא 18-26. מה אומרים הנתונים על תעסוקה בקבוצה הזאת? מנתונים שקיבלנו מד"ר איתן רגב, סמנכ"ל מחקר של המכון לאסטרטגיה ומדיניות חרדית, עולה ששיעור התעסוקה בקרב גברים חרדים בגילי 18-26 היה 26% ב-2023 ו-25% ב-2022. כלומר, בערך רבע מהגברים החרדים בגיל הגיוס - עובדים.

האם מדובר בהערכת חסר? הרי ניתן לחשוב, למשל, שיכולה להיות כאן תופעה יחסית רחבה של עבודה "בשחור". אלא שרגב של סבור שזה המצב: "אין להם אינטרס לעבוד 'בשחור' כי חלק גדול מהכנסותיהם ממילא לא מגיע לתקרת המס או שהם זכאים

למס הכנסה שלילי. בנוסף רובם זכאים להטבות מביטוח לאומי ונקודות זיכוי עבור הילדים, כך שלא בהכרח משתלם להם להעלים הכנסות. מה גם שחלקם הגדול שכירים וזה לא מתאפשר עבורם". לפי רגב, "ברקנו שיעורי תעסוקה לפי זרמים שונים והייתה רק קבוצת תעסוקה אחת בה היה פער בין מה שאמרו לסוקרות לעומת מה שהיה בנתוני המסים. הקבוצה הזו היא גברים חסידים המונה 29% מהחברה החרדית. שיעורי התעסוקה שדווחו בה הגיעו ל-70%-75%, ואילו נתוני המסים הצביעו על 56% בלבד. ואולם, בשאר הקבוצות לא היה פער משמעותי".

על מה מבוססים הנתונים הללו? רגב מסביר ש"קשה לדרגם גברים שנמצאים בישיבות. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לא בהכרח מריינת בקבוצת הגיל הזו כי היא לא רואה בה כמי שמייצגת גילי עבודה עיקריים". ובכלל, הוא אומר, חשוב לזכור שמדובר בסופו של דבר בבדיקות סקר.

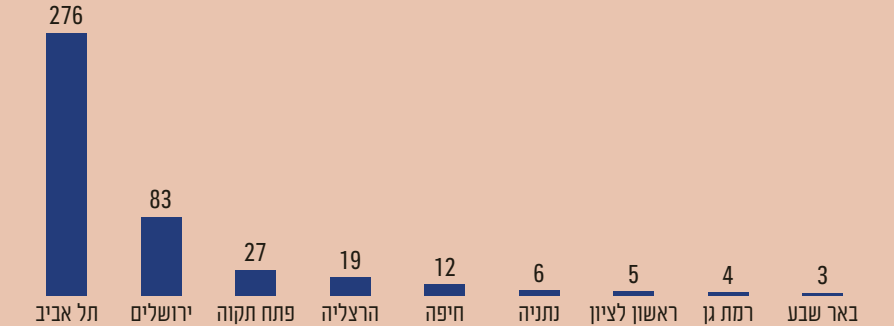
לעומת זאת, רגב מעיד ש"במכון פיתחנו מתודולוגיה יישומית למדידה מהימנה של שיעורי תעסוקה באמצעות נתונים מנהליים של רשות המסים. מעבר לריק של מדידת שיעורי התעסוקה ברמת המאקרו, אנו מצליחים באמצעות שיטה זו למדוד באופן מדויק גם שיעורי תעסוקה ברמת המיקרו - כמו קבוצות גיל. כך, למשל, מבדיקה שערכנו עבור גילי 20-24 מרשות המסים, הגענו לנתון תעסוקה עבור נשים חרדיות של קרוב ל-90% - ואילו הסקר הציג נתון של 70%. זה פער משמעותי".

**השורה התחתונה:** דברי סובה נכונים בין רבע לשליש מתלמידי הישיבה עובדים במקביל, ובגילי הגיוס לצבא הנתון עמד על 26% ב-2023.

תחקיר: עדין קליין

מבוסס על תחקיר המופיע בליווי מקורות במדור המשרוקית באתר גלובס

## תל אביב - בירת המחלוקות על היטלי השבחה מספר הישיבות על עררים בהיטלי השבחה בערים גדולות, שהתקיימו מתחילת השנה



מקור: מנהל התכנון

מצליחים לקרם. לא ברור עדיין עד כמה פרויקטים עומדים במצב של שינוי יומים, אך סיסטו אומר, כי "התופעה קיימת ובשנים הקרובות תגבר, בגלל המצב". בניגוד לתמ"א 38 ונגזרותיה, תוכניות התחדשות עירונית גדולות צורכות תכנון מיוחד. הדיבטים הכלכליים מוכרים לוועדות התכנון. לשם כך נקבע תקן שמאי 21, שאמור לתכלול את כל ההיבטים התכנוניים של הפרויקטים, לשקלל אותם למחירים ולגזור שיעור רווחיות צפוי של יום ובעקבותיו את סך הרווחיות בפרויקט. במהדורות המוקדמות, נקב התקן ברווח מינימלי של 25% שיום צריך לגזור בפרויקטים של התחדשות עירונית; לפני שלוש שנים הרווח המינימלי קוצץ ל-16%.

"לאחר התפחתה של הרווח, חשבו שניתן להוריד אותו עוד, שכן המציאות טובה מכל דמיון ועד שנגיע למימוש יהיה יותר רווח ויותר מכירות", מספר ספקטור. "הבעיה, שעכשיו המגמה התהפכה, ויוזמים מתקשים להגיע ל-16%".

לדברי יעקב אטרקצ'י, בעל השליטה בחברת הנדל"ן אאורה: "לצער רוב העיריות עובדות בשיטת מצליח. דופקות מספר שאין לו הגיון כלכלי ואומרות 'אוקיי, השמאי המכריע יוציא משהו באמצע'. זה תוקע פרויקטים. נניח שבועדה המחוזית אמרו לנו שהיטל השבחה יגיע ל-50 מיליון שקל, על בסיס זה מתבססות זכויות הבנייה שלנו במקום. אנחנו עובדים, מגישים בקשות להיתרים, ופתאום שומת היטל גדלה פי ארבעה. מה קרה?"

"אנחנו מעקב את ההיתרים, כדי לראות מה קורה. אבל מה תעשה אם הכול יוצא לא כלכלי? צריך לקבוע כללים שמחברים בין מה שאישרתם לי לפני דקה בתקן 21, ועל בסיס זה את התוכנית, ובין החשבון שאני מקבל דקה לאחר מכן מהעירייה. אף אחד לא מחבר את זה ונוצרים פה פערים עצומים, שיכולים לתקוע פרויקטים. נתקעים פרויקטים להרבה מאוד שנים".

וכפי שפורסם בגלובס, צוות ממשלתי עסוק בימים אלה בניסיון להכניס רפורמה ובעיקר דואות סביב נושא היטל ההשבחה, דבר שהנחיצות בו רק גוברת. עד שזה יקרה, כנראה שלא מעט יומים נוספים ירימו ידיים.



צילום: ראובן קפלינסקי

**אטרקצ'י, אאורה: "לצער רוב העיריות עובדות בשיטת מצליח. דופקות מספר שאין לו הגיון כלכלי ואומרות 'אוקיי, השמאי המכריע יוציא משהו באמצע'. זה תוקע פרויקטים"**



צילום: כדיה לוי

**יעקב סיסו, יסודות: "ממש בימים האחרונים דיווח לנו יזם ברמת גן, שקיבל היטל של 1.7 מיליון שקל, בעוד שהשמאי העריך שהוא יעמוד על אפס. הפרויקט נתקע"**

בתשלום ההיטל. ואולם מקרים אחרים מסתיימים בצורה אחרת. "לא מעט יומים מקפאים התחלות בנייה", אומר יעקב סיסו, שותף ומנהל בקרן המימון יסודות, המממנת פרויקטים רבים של התחדשות. "מתברר שהרוח המעורב של יומים רבים לא עומד בתחזית הרווח המקורית", מספר סיסו. "בשיחות איתם הם אומרים כי הם לא מצליחים למצוא קבלן שיבנה בתקציב של דוח האפס, או שהם לא מצליחים למכור את הדירות בפרייסייל, ולא יכולים לעמוד במחירים. לכן הם לא מקבלים ליווי ולא יוצאים לשטח". לדבריו, הוא מכיר כעשרה פרויקטים שלא יצאו לדרך בגלל הבעיה הזו. וכאמור, היטל ההשבחה הוא ההפתעה האחרונה שמקבל היום - שהופכת לקש ששובר לא פעם את "גב הגמל". "השאלה הקריטית היא, מתי נעשה 'דוח האפס' המקורי להערכת ההוצאות וההכנסות מהפרויקט", אומר השמאי ירון ספקטור. "אם אתה מדבר על דוח אפס שנערך ב-2020, 2021, מדובר בעיתוי שקדם לעלויות המחירים הגדולות שהיו ב-2021, 2022, ואז ייתכן מאוד שהרווח יראה על פניו גם היום. אבל אם אתה לוקח דוח שהופק ב-2023, כשהריביות כבר עלו והשוק ירד, אני מעריך שהוא יראה שהרווחיות ירדה בשיעורים של 5%-8%. אלה בריוק הדוחות הבעייתיים והפרויקטים הבעייתיים". "ממש בימים האחרונים דיווח לנו יזם ברמת גן, שקיבל היטל השבחה של 1.7 מיליון שקל, בעוד שהשמאי שלו העריך ברוח אפס שהפרויקט לא יקבל היטל השבחה בכלל, משום שמדובר בנגזרת של תמ"א 38", מספר סיסו. "המשמעות הכלכלית של היטל ההשבחה הזה היא הורדת הרווח היומי הצפוי ב-3%, אל מתחת לרף המינימלי שהצבנו לו, שהיה 15%. אז הפרויקט נתקע".

## מחפשים מציאות

במקביל, מספר מקורות מדווחים על יצירת שוק יומי התחדשות עירונית שמתפתח מתחת לרדאר, שבמסגרתו יומים, בעיקר גדולים, פונים ליזמים קטנים ומציעים להם למכור להם פרויקטים של התחדשות, בעיקר באזור ת"א, שהם עצמם לא