



"מחירי הדירות צפויים להמשיך לעלות"

משרד עו"ד פרבמן, רשף ושות' ממצב את עצמו במשך שני עשורים בצמרת המשרדים המובילים בתחום הנדל"ן וההתחדשות העירונית. עוה"ד גיא פרבמן ואפרת רשף מציגים תמונת מצב אודות אחד הענפים המובילים במשק, שלדבריהם ניצב בפני שנים מאתגרות: "הביקוש צפוי להמשיך לגבור משמעותית על ההיצע" | **גיא פישקין**

ערים מרכזיות בארץ מציגות לראווה בשנים האחרונות פרויקטים חדשים בסימן תמ"א 38, פיננסי ובינוי והתחדשות עירונית. על פניו נדמה כי מדובר בבניינים חדשים המתווספים לנוף האורבני שלנו, המשתלבים היטב עם הסביבה האדריכלית ומקנים פתרון איכותי לבעלי הדירות ולמשקיעים כאחד. אלא שבפועל, מאחורי כל פרויקט שכזה מתנהל מערך שלם של "שחקנים" הנדרשים לחבור יחד על מנת להוציא את הפרויקט הנדל"ני לכדי מימוש.

אחת החוליות המרכזיות בשרשרת הזו כוללת את הצד המשפטי, קרי משרדי עורכי דין המתמחים בנדל"ן ובהתחדשות עירונית, הנכנסים לעובי הקורה ומובילים את התהליכים השונים, תוך בדיקה יסודית של הפרטים הקטנים ביותר, על מנת לוודא כי לא יישאר ולו סרק אחד בהסכמים המתגבשים, הן עבור היוזמים והקבלנים והן עבור בעלי הזכויות בדיירות.

חושבים מחוץ לקופסה

משרד עו"ד פרבמן, רשף ושות' נחשב שלא בכדי לאחד המשרדים המובילים בתחום הנדל"ן וההתחדשות העירונית. המשרד כראשו עומדים עורכי הדין גיא פרבמן, שותף ומייסד, ואפרת רשף, שותפה, המעוררים בתחום הנדל"ן על בוריו, רשם עד היום הישגים כבירים, שכללו בין היתר ליווי של לא פחות מ-80 פרויקטים בכל רחבי הארץ שהסתיימו (במסדר דירות חדשות לרוכשים ולבעלים הקיימים), מקרית ים בצפון ועד באר-שבע בדרום. המשרד מעניק שירות מקיף עבור מאות פרויקטים בשנה בשיתוף חברות יזמות ובנייה בהיקפים משתנים.

"המשרד שלנו זכה למוניטין רב לאורך השנים בזכות המטריה הרחבה שאנחנו מציעים ללקוחות שלנו", מציינים השניים. "בהיבטי תכנון ובנייה, אנחנו נמצאים בוועדות התנגדות וערו מחוזיות וארציות, מתמחים בכל נושאי מיסוי מקרקעין ומנהלים ברמה המשפטית עסקאות קומבינציה מורכבות, כמו גם הסכמים עם קבלני ביצוע, קבלני שלה, ליווי תב"עות וקרקע משלימה. הניסיון הרב שצבר הצוות במשרד, יחד עם היכולת לחשוב מחוץ לקופסה ולספק פתרונות משפטיים איכותיים תוך פרק זמן קצר,

"אין ספק שבמדינת ישראל יש כיום לא מעט בניינים רעועים. החשיבה צריכה להיות בשני אפיקים – האצת היתרי בנייה לבניינים הישנים וחידושים מכוח תמ"א במסלול מואץ של חודשים בודדים או מכוח מסלולי פיננסי בינוי"

מאפשרים לנו להעניק ללקוחותינו, יזמים ובעלי זכויות כאחד, את השירות המיטבי עד לשביעות רצונם המלאה".

מהו הערך המוסף של המשרד בשוק הנדל"ן?

"המשרד הוקם לפני 20 שנים ומוגדר כמשרד בוטיק. הפעילות שלנו במשרד מתאפיינת ביחס אישי לכל פרויקט ובשקיפות מלאה עבור כל אחד מהלקוחות, לרבות זמינות גבוהה לאורך רוב שעות היממה. אנחנו מביאים עמנו ניסיון רב



ופרקטיקה של שנים, תוך יכולת להבחין בין עיקר לטפל בתחום מורכב שטומן בחובו הרבה מאוד אתגרים. אפשר לומר שעצם הניסיון המוכח והיכולת שלנו לפתור משברים, הם הסממנים הייחודיים שגורמים ללקוחות לרחוש כלפינו אמון בכל פעם מחדש".

משבר הדיור? הגרוע עוד לפנינו

פרבמן ורשף מבקשים להתייחס לסוגיה הבערת חודשים האחרונים, שמקורה בעליית מחירי הדיור המשפיעה הלכה למעשה על האזרח. "זה לא סוד שיש מחסור במדינות מגורים בארץ, אבל לצערנו אנחנו לא אנשי בשורות", מציינים השניים. "השורה התחתונה היא שהביקוש הולך לגדול משמעותית בשנים הקרובות, ועתיד לגבור עוד יותר על ההיצע הקיים, מה שיגרום להמשך מגמת עליית המחירים. לכך יש להוסיף גם את היבטי הרגולציה והרישוי שעדיין אינן מותאמים לעידן הדיגיטלי של שנת 2021. המערכות המקוונות לצורך קבלת היתרים ואישורים ברשויות המקומיות עדיין איטיות בצורה חריגה, כאשר ישראל נמצאת כיום בתחתית מדינות OECD ביחס



עו"ד גיא פרבמן | צילום: יח"צ



עו"ד אפרת רשף | צילום: יח"צ

לזמן הוצאת היתר בנייה. לשם ההמחשה, הזמן הממוצע לקבלת היתר בנייה בארץ עומד כיום על כ-3 וחצי שנים על פי הרשות להתחדשות עירונית, שלא לדבר על זמן נוסף הכולל התקשרות עם בעלי הקרקע, הליכי תכנון ושלבים מקדמיים. במציאות שכזו שבה הליכי הרישוי מתעכבים, ובמקביל האוכלוסייה ממשיכה לגדול בקצב מואץ, אין פלא שהמחירים ממשיכים וימשיכו לעלות". סוגייה נוספת אליה מתייחסים השניים עוסקת בבעלי זכויות שאינם חותמים על ההסכם, המכונים לעיתים "סרבנים". מקבץ זה של הבעלים עשוי לעיתים לעכב ואף לטרפד מימוש פרויקטים שלמים. "הגיע הזמן שיוקם גוף שיפוטני חיצוני אחד שתפקידו לדרוש בתביעות כנגד אותם בעלים שמסרבים להתום על ההסכם מטעמים שאינם מוצדקים, חשוב לייחד את הערכאה לדיון לגוף שזה תכליתו ואינו עמוס בתיקים אחרים ובמצב דברים זה גם החלטות אותה ערכאה יהיו מהירות ויעילות יותר. בכלל, אנו גורסים שכל ההיבט התכנוני בתפיסת העולם שלנו צריך לצאת מהרשות המקומית שלרוב היא מסורבלת, שמרנית וארכאית, לטובת ועדה חיצונית שתטפל בכל סוגיות הללו".

האם לאור תופעת "הבניינים הקורסים" לאחרונה יש צורך ברפורמה מיידית בתחום ההתחדשות העירונית?

"אין ספק שבמדינת ישראל יש כיום לא מעט בניינים רעועים. החשיבה צריכה להיות בשני אפיקים – האצת היתרי בנייה לבניינים הישנים וחידושים מכוח תמ"א במסלול מואץ של חודשים בודדים או מכוח מסלולי פיננסי בינוי. בנוסף, יש לייצר מצב שיגרום לבעלי הדירות, ממש כמו בארה"ב, להיות אחראים לבניינים. זה אומר גיבוש תקנים וחקיקה מוסדרת. ממש כמו שאדם נדרש לבצע טסט לרכב, כך גם בענף הבנייה. הסדרה חקיקתית שכזו תגרום לבעלי הדירות להבין את החשיבות והצורך בקידום התקשרויות עם יזמים לקידום ביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, ותוכל להפחית את התופעה של בניינים מיושנים המועדים לפורענות".

לאן מועדות פניו של ענף הנדל"ן בישראל?

"הכול מתחיל ונגמר בהחלטה מלמעלה. צריך להתחיל להסתכל על תוכנית ארוכת טווח ולא על קדנציה של הגורם המכהן ואם לא תהיה יד מכוונת, הענף צפוי להמשיך לבעבע ומחירי הדירות ימשיכו להעלות. לצד זה, אנו צופים גם שנתחיל ליהנות מניצני הרפורמה ברישוי, ככל הנראה נהיה אחרי הבשלה של מערך הגשת ההיתרים באופן מקוון בצורה יעילה יותר ואנו צופים שנראה בעוד 5 שנים לא מעט מתחמי פיננסי-בינוי ושכונות חדשות בתוך הערים" ■

פרטי קשר