

דירוג החברות המובילות בהתחדשות עירונית של CofaceBdi

**11 שנה לאחר אישור תמ"א 38 ע"י הממשלה:
יותר מ-900 חברות פועלות כיום בשוק ההתחדשות העירונית**

פעילות ההתחדשות העירונית הינה פעילות חדשה יחסית בתחום נדל"ן הישראלי ולמרות זאת היא כבר צוברת תאוצה רבה בקרב חברות יזמיות ומבצעות כאחד. מדירוג חברות ההתחדשות העירונית אותו מפרסמת לראשונה חברת המידע העסקי CofaceBdi, עולה כי מאז אושרה תכנית התמ"א 38 על ידי ממשלת ישראל ב-2005, חברות רבות החלו להיכנס לתחום ההתחדשות העירונית, וכיום יש כבר בישראל למעלה מ-900 יזמים וחברות העוסקים ביזמות תמ"א 38 ופינוי בינוי בצורה כזו או אחרת. בין החברות בתחום נמנות גם חברות ותיקות ומנוסות וגם יזמים שפועלים בתחום ללא ניסיון או יכולות מקצועיות נדרשות.

תהילה ינאי, מנכ"לית משותפת בחברת המידע העסקי CofaceBdi מציינת כי חסמי הכניסה הנמוכים לתחום הובילו להצפה במספר היזמים העוסקים בהתחדשות עירונית, והוא מוערך כיום בכ-900 יזמים וחברות המאופיינים בשונות גבוהה מבחינת ניסיון וכישורים מקצועיים.

בתחילת הדרך נכנסו לתחום בעיקר יזמים קטנים אולם ככל שהתחום צבר תאוצה והתברר הפוטנציאל הטמון בהתחדשות עירונית יותר ויותר חברות גדולות נכנסו לתחום כאשר הן מתמקדות בקידום של מתחמים גדולים של פינוי בינוי ותמ"א 38 הריסה ובנייה.

אחד הנתונים הבולטים מדירוג ה-BDI-CODE אותו מפרסמת CofaceBdi הוא כי מרבית החברות הגדולות בתחום המגורים כבר החלו פעילות כזו או אחרת בתחום ההתחדשות העירונית כאשר רובן הקימו חטיבות ייעודיות להתחדשות עירונית.

לדבריה, הכניסה של חברות הנדל"ן הגדולות והמנוסות לתחום ההתחדשות העירונית היא אירוע חיובי לשוק כולו. החברות הגדולות מביאות לתחום ניסיון רב בבניה של פרויקטים מורכבים, גב כלכלי ויכולת ניהולית שלא קיימת בחברות הקטנות יותר, וזה עוזר ליציבות השוק. תחום התחדשות עירונית, הכולל בעיקר פרויקטים של "תמ"א 38" ו"פינוי בינוי" חובק בחובו יתרון בולט, ומאפשר תוספת של עשרות אלפי יחידות דיור במרכזי הערים הותיקות תוך ניצול התשתיות הקיימות.

התחום, כמו תחומים אחרים בשוק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, רווי בסיכונים. מכיוון שהתהליכים בתחום ההתחדשות העירונית הינם תהליכים ארוכי טווח ועשויים להמשך שנים רבות, אזי הסיכונים בענף הזה מורכבים אף יותר, ויש להביא אותם בחשבון בהתקשרות עם חברה בתחום, כגון - סיכון שהיזם "יגלגל" את הפרויקט ליזם אחר שיבצע במקומו, סיכון שהיזם לא יצליח לקדם את הפרויקט מול הרשויות, סיכון שהחברה לא תוכל לתת שירות הולם לדיירים באם יתגלו ליקויי בניה, סיכון שהחברה תקרוס כלכלית במהלך השנים ולא תוכל לבצע את הפרויקט בכלל ועוד.

לדברי ינאי, לצד דרוג החברות המובילות במשק ודירוג החברות המובילות בענף הבניה, השנה החלטנו לתת את הבמה גם לענף ההתחדשות העירונית וליצור את רשימת החברות המובילות בתחום ההתחדשות העירונית 2016. לדבריה, אנו מוצאים חשיבות רבה בדירוג זה, באשר הוא עשוי לשרת גורמים רבים כגון רשויות ועיריות, אדריכלים, משרדי עורכי דין, ספקים, בנקים מלווים, נציגויות ועדי בתים וכמובן את הדיירים עצמם.

מתודולוגית הדירוג:

על מנת לדרג את המובילים בענף ההתחדשות העירונית, על סוגיו השונים, בחברת CofaceBdi בוצע תהליך רב שכבתי הבנוי ממספר שלבים: איתור החברות הפועלות בתחום, ריבוי פגישות עם מנהלי החברות, איסוף נתונים באשר לפעילות החברות והפרוייקטים בתחום ההתחדשות העירונית. הפרוייקטים שבטיפול החברות הינם בשלבים שונים החל מתכנון, הסכמים עם דיירים, אישורי ועדות התכנון, הוצאת היתרי בניה, ביצוע ומסירה. במסגרת ניתוח החברות המובילות בתחום ניתנה התייחסות למספר הפרוייקטים שבטיפול החברה, היקפי הפרוייקט, אזור גיאוגרפי, שלבי הטיפול בפרוייקט וכדו'. בניתוח הנתונים שוקללו גם נתונים מהותיים בתחום המידע העיסקי, נתונים פיננסיים, דרוג הסיכון, מוסר תשלומים אורות אדומים, מידע שלילי, תביעות דיירים, ניסיון מקצועי בתחום ופוטנציאל הצמיחה והקידום. המטרה היא להציג את החברות המוצלחות והמובילות בתחום, שנראה כי יצליחו לעמוד באתגרי המציאות גם בעוד מספר שנים.

רשימת החברות המובילות בהתחדשות עירונית בישראל בדירוג הן (לפי סדר א-ב ללא דרוג פנימי): אורבן נדל"ן, אנגלאינווסט התחדשות עירונית, אנשי העיר, אס.ג'י.אס. LIVING , אפריקה התחדשות עירונית, אקו סיטי, אשרד, **בית וגג**, התחדשות אורבנית, טל בר בניה ופיקוח, ינושבסקי, ישראלמיש, מטרופוליס - יזמות אורבנית, משולם לווינשטיין, פרשקובסקי,

קבוצת אלמוג, קבוצת קרסו נדל"ן, קבוצת תדהר, קרינסקי גוטליב - קוסמופוליס השקעות, קרן נדל"ן, קרקע יציבה, רינבו מגורים – RENOVO.

חברות ההתחדשות העירונית המובילות בישראל לשנת 2016

שם חברה (לפי סדר אלפביתי)	שנת יסוד	בעלות עיקרית
אורבן נדל"ן	2010	דוד זהבי, יאיר סגל
אנגלינוסט התחדשות עירונית	2008	אנגל מחקר וביתוח (1993)
אנשי העיר	2007	רון חן, מאה ארבעים ואחת ניהול
אס.ג'י.אס. LIVING	1972	סמסנוב אהוד, שמיע עמוס ז"ל, שמיע ירון
אפריקה התחדשות עירונית	2011	אפריקה ישראל מגורים
אקו סיטי	2008	אקו סיטי, שגראוי ליבוביץ
אשדר	1972	קבוצת אשטרום
בית ונג	2010	אלונה בראון, איתי הז, נוף ערים
התחדשות אורבנית	2005	איתיאל בן מורד, דור ריטמן
טל בר בניה ופיקוח	2002	פיטוסי דוד
ינושבסקי	2013	משפחת ינושבסקי
ישראלים	2007	ששון ניא
מטרופוליס - יזמות אורבנית	2011	אלייד נדל"ן, קבוצת אלדר
משולם לוינשטיין	1964	שאול לוטן, קבוצת מגדל
פרשקובסקי	1991	משפחת פרשקובסקי
קבוצת אלמוג	1986	משפחת אמסלם
קבוצת קרסו נדל"ן	1933	משפחת קרסו
קבוצת תדהר	1993	גיל נבע ואריה בכר
קרינסקי גוטליב - קוסמופוליס השקעות	2012	גוטליב אחריות בבניה, יואב קרינסקי אחזקות
קרן נדל"ן	2010	נייד רבינוביץ, יואב מורן, אלון קושמירק, ארלון מגורים
קרקע יציבה	2008	אגבד בינוי ונכסים, בן-דרור גר
רינבו מגורים - RENOVO	2008	אליאב אסייג