



חוזרים הביתה – רוב הדיירים הוותיקים חוזרים לפרויקט לאחר פינוי בינוי

29 במאי 2019 • סגור לתגובות • מירב דוסטר

אחד היתרונות המובהקים של התחדשות עירונית, ובפרט בפרויקטים של פינוי בינוי הוא חיזוק מעמדה של האוכלוסייה המקומית באמצעות עלייה בשווי הנכס שלה. לרוב, מתחמי מגורים ישנים ורעועים בשכונות הנחשבות לחלשות שאוכלוסייתן היא מרמה סוציו-אקונומית נמוכה, יוכרזו כמתחמים המיועדים לפינוי בינוי. תהליך של פינוי בינוי הוא הממושך ביותר יחסית לשאר תהליכי התחדשות עירונית, אך הוא גם המשתלם ביותר משום שהוא חובק בתוכו אפשרות למקפצה כלכלית-חברתית.

ללא כל עלות מצד בעל הנכס, שווי הדירה שלו עשוי להגיע בתום תהליך של פינוי בינוי לשווי של פי 2-4 מערך הדירה המקורית. סכומים אלו מתורגמים לרווחים של למעלה ממיליון שקלים, שרובנו לא יכולים להגיע אליהם בכל דרך אחרת.

לרשימת היזמים המובילים בדירוג פינוי בינוי

ג'נטריפיקציה בעקבות פינוי בינוי. האמנם?

לפני כשבועיים פורסמה כתבה בדה מארקר בה עולה הטענה, שפרויקטים של פינוי בינוי דוחקים את האוכלוסייה הוותיקה אל מחוץ לשכונות המתחמים, בתהליך המכונה ג'נטריפיקציה. אולם, מראיונות בשטח, שערכנו עם דיירים וותיקים עולה תמונה אחרת: רוב הדיירים במתחמי מגורים שעברו תהליכי פינוי בינוי חוזרים לדירתם המקורית.

בפרויקט פינוי בינוי של חברת "רמות בעיר" בשכונת מורשה ברמת השרון, פונו 168 משפחות ממתחם המגורים ברחוב החלוץ 3. צבי דרזי, דייר ותיק בפרויקט, אשר דירתו המקורית הייתה במתחם של ארבעה בנייני רכבת רעועים ומזנחים בעלי 3 כניסות, מספר כי "מתוך כ-168 משפחות, רק חמישה אחוז לא רצו לעבור לדירה החדשה, היזם רכש מהם את הדירה והם עזבו. כל השאר – 95 אחוז חוזרים לבתים שלהם".



פינוי בינוי. אוכלוסיות ותיקות חוזרות לפרויקט לאחר סיומו

מבנייני רכבת למגדל רב קומות

בפרויקט אחר של חברת פרשקובסקי ברחוב ברל כצנלסון בשכונת נווה שאנן בחיפה, פונו 126 בעלי זכויות ממתחם בנייני הרכבת הרעועים שנבנו בשנות ה-50. סמדר ויינברגר, בעלת שתי דירות במתחם מספרת, כי רוב הדיירים חוזרים לגור בפרויקט, גם אלו, בדומה לה, ששנים רבות לא יכלו לגור במתחם בשל מצבו ונאלצו לגור בדירות אחרות, אך המשיכו להחזיק את הנכס במתחם, מתכוונים לחזור לפרויקט. "במשך הרבה מאוד שנים אי אפשר היה לגור שם, אבל לאחר שהמתחם חודש, רבים מאיתנו מתכוונים לחזור ולגור בו. זה פרויקט שמצוי בלב שכונת נווה שאנן, אזור מאוד איכותי וטוב למגורים".

לקבלת חיזוי כלכלי אודות הנכס שלך לחץ/י כאן

סילבנה באבא, דיירת בפרויקט "אונו פריים" של מצלאווי המצוי ברחוב שאול המלך בקרית אונו, מספרת כי מתוך 92 בעלי הזכויות שפוננו, כולם מתכוונים לחזור, למעט משפחה אחת. "כולם מחכים לחזור, רק דיירת אחת מכרה את הדירה משום שבעלה חלה והיא בחרה לעבור לעיר אחרת. אבל כל שאר הדיירים חוזרים לבתים שלהם".

לקבלת הצעת מחיר מהיזמים המובילים בשוק

מאות יחידות דיור חדשות

ללא ספק, בפרויקטים גדולים של פינוי בינוי מתוספות למתחם המגורים המקורי מאות יחידות דיור חדשות, דבר זה נותן מענה להיצע הדיור, ולכדאיות הכלכלית של היזם. לפרויקט בנווה שאנן התווספו 360 יחידות דיור חדשות, בפרויקט מורשה ברמת השרון נבנו 420 יחידות דיור חדשות, ובמתחם אונו פריים התווספו 274 יחידות דיור חדשות בנוסף ל-92 יחידות הדיור של הדיירים הוותיקים. מאות יחידות דיור חדשות מזמנות אוכלוסייה חדשה וברוב המקרים גם צעירה לשכונה, זו משתלבת במרקם השכונתי המתהווה מחדש, ויוצרת תמהיל חברתי. אין מהלך זה מעיד בהכרח על תהליכי ג'נטריפיקציה, בהם אוכלוסייה מבוססת כובשת את השכונות החלשות ומדירה את האוכלוסיות הוותיקות. ללא ספק, פרויקטים של פינוי בינוי משיגים לא מעט מטרות שיש בהן היבטים חברתיים כמו לדוגמא שיפור תנאי המגורים של האוכלוסיות הוותיקות, שיפור השירותים הציבוריים, ולפיכך עלייה בשביעות הרצון של התושבים הוותיקים מאזור מגוריהם, אשר עבר התחדשות.

לאינדקס בעלי המקצוע בהתחדשות עירונית

פורסם ב: מדריכים מקצועיים לדייר, תמ"א 38 מורה נבוכים

« הבא »

» הקודם

ההצבעה החלה! הכנסו לעמוד והשפיעו!