



פרויקט התחדשות בשלבי תכנון של חברת ניו טאון קרדי | הדמיה: גיא שחם

"היתרון שלנו על פני המתחרים הוא הניסיון שרכשנו באכלוס אלפי יחידות דיור"

היזמים אפי שקדי, ישראל שקדי ואלון עמרם חברו להקמת New Town שצפויה ליזום הקמת כ-2,000 דירות בפרויקטים שונים בכמה ערים, בהן תל אביב, רמת גן ובת ים | **נועם גל**

אברהם (600 יחידות דיור), פרויקט opark באור עקיבא (400 יחידות דיור) ופרויקט של 520 יחידות דיור בכאר שבע. החברה אף מקימה פרויקטים במסגרת תכנית מחיר למשתכן: 339 יחידות דיור בקריית מוצקין, 288 יחידות דיור בקריית גת ו-244 בגדרה, ביחד עם עמרם אברהם ופרויקט של 276 יחידות בראש העין מתוכן 166 במסגרת מחיר מטר. החברה מקדמת כיום פרויקט של 117 דירות על הים בבת ים ופרויקט תמ"א 38 של 30 יחידות דיור ברמת גן. בנוסף, מקדמת החברה תוכניות על שטח בן 120 דונם באליכין ועל שטח של 200 דונם באזור תעשייה חדרה. החברה נהנית מאיתנות פיננסית, המאפשרת לה להשקיע באזורים מתפתחים נוספים. חברת הנדל"ן עמרם אברהם הוקמה ב-1994 על ידי אברהם עמרם ובניו כחברה לחומרי בניין. ב-2002 הוקמה החברה הבת עמרם אברהם, חברת הנדל"ן שעוסקת בפיתוח, ביזום ובבנייה למגורים. מנכ"ל החברה הוא אלון עמרם (בנו של אברהם ז"ל). חברת עמרם אברהם בונה בטכנולוגיות מהמתקדמות בישראל, ובהתאם לדרישות המחמירות של מכון התקנים הישראלי, והיא מבוקרת בקביעות על ידי. לרשות החברה עובדים, מנהלים ומהנדסים מהטובים בארץ. חברת הנדל"ן עמרם אברהם פעילה בטווח רחב של תחומי הפיתוח, היזמות והביצוע, מבני מגורים, תעשייה, מסחר ומשרדים. החברה מתכננת ומקימה כיום למעלה מ-4,000 יחידות דיור בערים שונות ברחבי הארץ.

אורך שלבי הפרויקט. אם ביזמות נדל"ן קונוונציונלית ישנו מגרש נתון, וקווי הבניין והמגרש נתונים וברורים, הרי שפרויקטים של התחדשות עירונית בכלל ותמ"א 38/1 בפרט מורכבים הרבה יותר. לדברי שקדי, "בתמ"א 38/1 אנחנו מתמודדים עם אתגרים שונים, בהם דיירים קיימים, תכנון מאולץ, שינויים בתוך הדירות והתאמה של התוספות אליהן וטיפול ומענה שוטף לדיירים שחיים שם. בימים אלה יש לנו שלושה בניינים בבת ים שבהם חיים 150 דיירים, ואנחנו מוסיפים לכך עוד 120 יחידות דיור, בזמן שהדיירים הוותיקים ממשיכים לחיות בדירותיהם בזמן הבנייה. "הקושי הגדול הוא לפצח את שיטת העבודה והבנייה עם פרויקטים כאלה, והעובדה שיש לנו ניסיון, עם חברות שאיכלסו כבר אלפי יחידות דיור, מעניקה לנו יתרון על פני כל יום חדש. יתרון נוסף הוא העובדה שאנחנו מאוד חזקים במימון מול בנקים, עניין לא טריוויאלי כלל בפרויקטים כאלה". הקבוצה צפויה ליזום בשנה הקרובה כ-2,000 דירות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/2 פינני בנינו בערים תל אביב, רמת גן, בת ים וערים נוספות. הביצוע של הפרויקטים יעשה באמצעות חברת אופק חופים ביצוע בע"מ - חברה בת של אפי קפיטל ועמרם אברהם, שהוקמה לאחרונה. חברת הנדל"ן אפי קפיטל החלה את פעילותה ב-2006. החברה בונה ויוזמת כ-3,000 יחידות דיור בכל רחבי הארץ. בין הפרויקטים שלה: פרויקט אקווה בחדרה ביחד עם עמרם

באיחוד כמה תחומי התמחות לחברה אחת. "מדובר בשלוש חברות שמתאגדות יחד על מנת ליצור פלטפורמה כוללת לפרויקטים במסגרת ההתחדשות. אני מביא עמי את הניסיון בנושא התחדשות, ואפי ואלון מביאים ניסיון בבנייה ומסירה של אלפי יחידות דיור. "למעשה, יש לנו חברת ביצוע משלנו, והדיירים מקבלים מאתנו את כל השירותים. אנחנו מעניקים לדיירים ONE STOP SHOP. אנחנו מלווים את דיירי הבניין מתחילת התהליך ועד לקבלת המפתחות לדירה החדשה, כך שהם לא צריכים להתרוצץ בין חברות שונות. אנחנו נמצאים בתהליך מרגע קבלת הלידה, הטלפון הראשוני מהדיירים או מנציגי הבניין, ועד לתום הביצוע, שאנחנו כמוכן אחראים לו. הכל נמצא תחת גג אחד לנוחות הדיירים". NEW TOWN היא אמנם חברה חדשה, אך היא מביאה עמה צוות מקצועי, מימון ומנוסה, שמאחוריו לא מעט פרויקטים של בנייה ואכלוס, בהם גם פרויקטים של התחדשות עירונית. "כשנכנסים לתחום ההתחדשות העירונית, חשיבותו של צוות מקצועי ומימון היא גדולה ביותר. כל הצוות של NEW TOWN מורכב מאנשי מקצוע יוצאי חברות בנייה, עם ניסיון גדול בתחום. אנחנו עובדים עם שלושה משרדי אדריכלים מהגדולים בתחום ההתחדשות העירונית. יש לנו אנשי מקצוע - מהנדסים, יועצים וכדומה - שאיכלסו אלפי יחידות דיור, כך שהיתרון שלנו הוא אנשי מקצוע טובים בכל תחום, ומחלקה שלמה שמטפלת בדיירים לכל

היזמים אפי שקדי, ישראל שקדי, אלון עמרם ואלון עמרם של חברת ישראל שקדי יזום נדל"ן, המתמחה בהתחדשות עירונית, ואלון עמרם, הבעלים של חברת עמרם אברהם, הקימו את חברת New Town שתתמקד בפרויקטים של התחדשות עירונית. הקמת החברה היא חלק ממגמה בשוק של מיזוגים ורכישות בתחום התמ"א. כאשר הפרויקטים מגיעים לשלב המימון והביצוע - חברת כוחות של כמה שחקנים מאפשרת מתן שירותים טובים ויעילים יותר לדיירים. לדברי היזם ישראל שקדי, מנכ"ל החברה, "הצורך בהקמת חברה חדשה נבע בעיקר מחוסר זמינות של עסקות נדל"ן טובות בתחום ההתחדשות העירונית, במיוחד בקו הראשון והשני במרכז - רמת גן, חולון, בת ים וראשון לציון. לכן התנענו מהלך שיביא לחידוש עסקות התחדשות עירונית. בחברה החדשה תתקיים סינרגיה בין היכולות של כל הגורמים המעורבים - יזמות, גב פיננסי וביצוע עצמי. השילוב הזה יאפשר לחברה לבחון עסקות במהירות ולפעול בגמישות, כדי לנצל הזדמנויות עסקיות". ישראל שקדי עוסק מזה שלוש שנים בתחום ההתחדשות העירונית, ובעברותו שני פרויקטים בביצוע, חמישה פרויקטים בשלבי היתר בעיר בת ים בהיקף של 175 יחידות דיור במסגרת תמ"א 38/3, עיבוי בנינו וארבעה פרויקטים במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובנייה בהליכי תכנון בגוש דן. הוא מדגיש את היתרונות