

הקרון שגייסה כרבע מיליארד שקלים להתחדשות עירונית

אלונה בר און מנכ"לית קרון בית וגג: "היציבות הפיננסית היא הפרמטר החשוב ביותר אצל היזם. המבנה של הקרון מאפשר לקשור לתהליך ההתחדשות העירונית גם את חוסכי קופות הגמל וקרנות הפנסיה" | נעם גל

שהיא אחד הפרמטרים החשובים אצל היזם, אם לא החשוב שבהם.

אחריות על כל שלב

איתי הוז, סמנכ"ל הרגולציה בקרון, בעל ניסיון של עשרות שנים בתחומי התכנון המוניציפלי במרכז הארץ, מסביר כי "אנחנו הצבנו את ההתמחות בהתחדשות העירונית כמטרתנו העסקית, ובחרנו לקחת אחריות כמעט על כל שלבי התהליך. מבחינת תכנון צל שמשנות את פני העיר, לטובת הכלל, שמשלכות אדריכלות וזון אורבני, עובר בהחלטת הדיירים, דרך הובלת היתר הבניה, ניהול התכנון, ניהול הביצוע וכלה במכירת הדירות ואכלוסן. אנחנו קוראים לרשויות הארציות והמקומיות להאיץ תהליכים של ודאות תכנונית לטובת קידום ההתחדשות העירונית ועל מנת לחסוך בבנייה על שטחים ירוקים שנבנים".

ומה עוד צריך כדי לצאת לדרך?

בר און: "שיתוף פעולה וסבלנות לכל השותפים לדרך. סבלנות לתהליך בוסרי שמשנתה כל הזמן, שאורך כ-6 שנים ויותר מהמפגש הראשון עם הדיירים ועד מסירת הדירות ודורש גמישות מחשבתית, שתאפשר לנווט את הפרויקטים לחוף מבטחים. עם שיתוף פעולה, סבלנות, אמון ורוח טובה - מצליחים ליצור שינוי אמיתי ומוחשי".



אלונה בר און

"במסגרת תהליך ההתחדשות העירונית, נדרש טיפול בעלי עניין רבים, מנוגדי אינטרסים. בעלי דירות ורוכשים, עובדים ומשקיעים, קבלנים, בנקים ויועצים, רשויות מקומיות ועוד. כל אלה נכנסים לתהליך ארוך שדורש מעגלי שיתוף פעולה ואמון. כל אחד חשדן כלפי האחר, ובכל זאת, כולם צריכים ללכת יחד. גופים יזמיים כמונו, המתמחים בתחום ההתחדשות העירונית, מבינים כיום שיש להשקיע את מרצנו בגורם החשוב והמורכב ביותר - מערכות יחסים בין אנשים. הפוקוס הוא כבר לא רק מימון, הנדסה ומכירות". בר און מסבירה, כי בית וגג פועלת ומפתחת בפלטפורמה ייחודית המתמחה בניהול בעלי העניין, הודות לתהליך היציבות הפיננסית שלה,

הקרון יוזמת, מתכננת ומנהלת פרויקטים בשלבים שונים בתל אביב, רמת גן, רעננה, רמת השרון והרצליה. ארבעה פרויקטים של הקרון הסתיימו ואוכלוס, שישה פרויקטים אחרים נמצאים בשלבי ביצוע ושמונה פרויקטים נוספים יוצאים לביצוע בחודשים הקרובים.

בר און מסבירה, כי בית וגג יכולה לפעול בהיקפים הללו ולהקים את הפלטפורמה המממנת, אודות לתהליך היציבות הפיננסית שלה, שהיא אחד הפרמטרים החשובים אצל היזם, אם לא החשוב שבהם. "בבית וגג הושקעו תחילה עשרות מיליוני שקלים על ידי משקיעים פרטיים בעלי חזון, ובעקבותיהם, גופים עתירי הון מובילים בחרו להעמיד במשותף הון בהיקף משמעותי לייזום התחדשות עירונית למגורים בישראל. המשקיעים ראו בהתחדשות עירונית הזדמנות להשקיע כסף לא רק בשל התשואה שמניבה ההשקעה, אלא גם בשל חשיבותה הלאומית של ההתחדשות העירונית בנדל"ן למגורים. ההשקעה בבית וגג מאפשרת לחוסכי קופות הגמל וקרנות הפנסיה ליהנות מהשקעה בתחום ההתחדשות העירונית באופן ישיר. בעצם, אותו חוסך יכול להיות בעלים או רוכש של דירה מתחדשת וגם ליהנות מהתשואה של העסקה. לשיטתנו, זו משמעותה של קיימות", אומרת בר און.

מה סוד ההצלחה של פרויקט התחדשות עירונית?

קרון בית וגג, יש תפיסת עולם מגובשת לגבי היקף וחשיבות מהפכת ההתחדשות העירונית. הקרון, בעלת פורטפוליו של כ-40 פרויקטים, בונה היום את הפרויקט העשירי שלה ומנהלת הון בהיקף של כ-250 מיליון שקלים, המהווה פלטפורמת השקעה של מעל מיליארד שקלים.

"ההתחדשות עירונית היא הזדמנות משמעותית ליצור פתרונות דיור ולהוריד בהדרגה את מחירי הנדל"ן, אומרת אלונה בר און, מנכ"לית קרון בית וגג. "תחום התמחות שלנו יוצר הזדמנות לפריצה דרמטית של גבולות המשחק בשוק הנדל"ן, זאת בשל היותו מקור בלעדי לדירות חדשות במרכזי הערים המבוקשים, תוך שמירת שטחים ירוקים, דבר המאפשר שיקום והעצמת מרכזי הערים, קליטה מבורכת של אוכלוסיות צעירות ולא פחות חשוב, חיזוק ושיקום בניינים ש"פג תוקפם" למיגון מפני טילים ורעידות אדמה, לצד שיפור הנראות והתשתיות. זהו תחום שמיישם הלכה למעשה תפיסת קיימות מלאה, של מיק"ס עם משאבים לטובת כל הגורמים".

קרון בית וגג הוקמה לפני כ-5 שנים על ידי קבוצת יזמים וקבוצת משקיעים פרטיים שהאמינו בתחום. בהמשך, הקרון גייסה כרבע מיליארד שקלים מגופים מוסדיים מובילים כמו פועלים שוקי הון, הפניקס השקעות ופיננסים, אקסלנס, עמיתים, איי.בי.איי ונוספים. כיום,



אחד הפרויקטים של קרון בית וגג שנמצא כיום בבניה מתקדמת הוא פרויקט תמ"א 38 ברחוב אורבוכן בשכונת הדר ברמת השרון, והוא כולל 4 פנטהאוזים חדשים מעל ל-12 דירות קיימות בשני בניינים. הפנטהאוזים המפוארים נבנים בשטח של כ-190 מ"ר ולהם מרפסת של כ-50 מ"ר ומחירים החל מ-4.65 מיליון שקל.