



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

פינוי בינוי בפריפריה



מה עושה פריפריה לפריפריה?



התנאי הכלכלי לפינוי בינוי

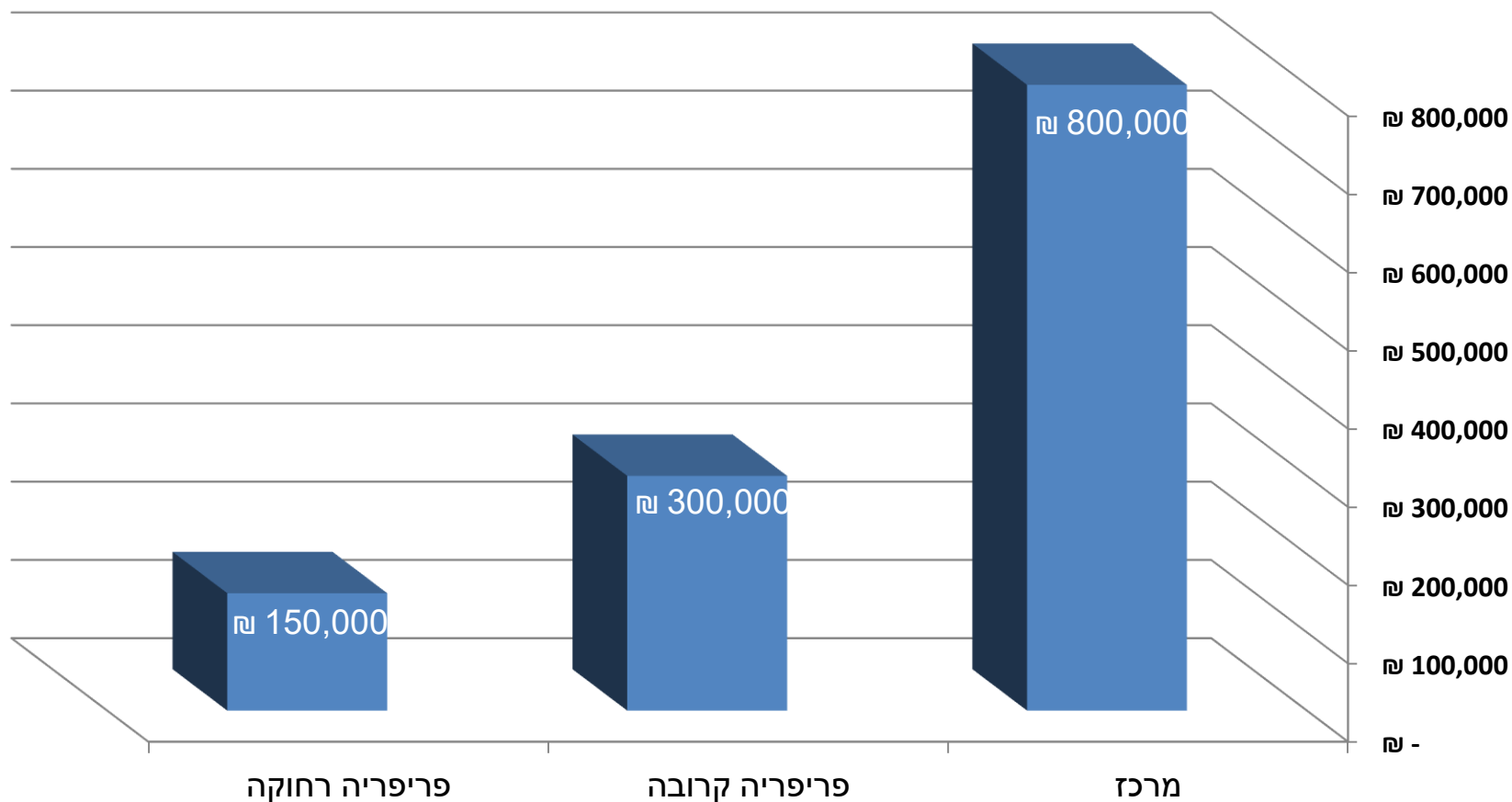
יחס שווי לעלות

התמורה ליזם – זכויות בנייה



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

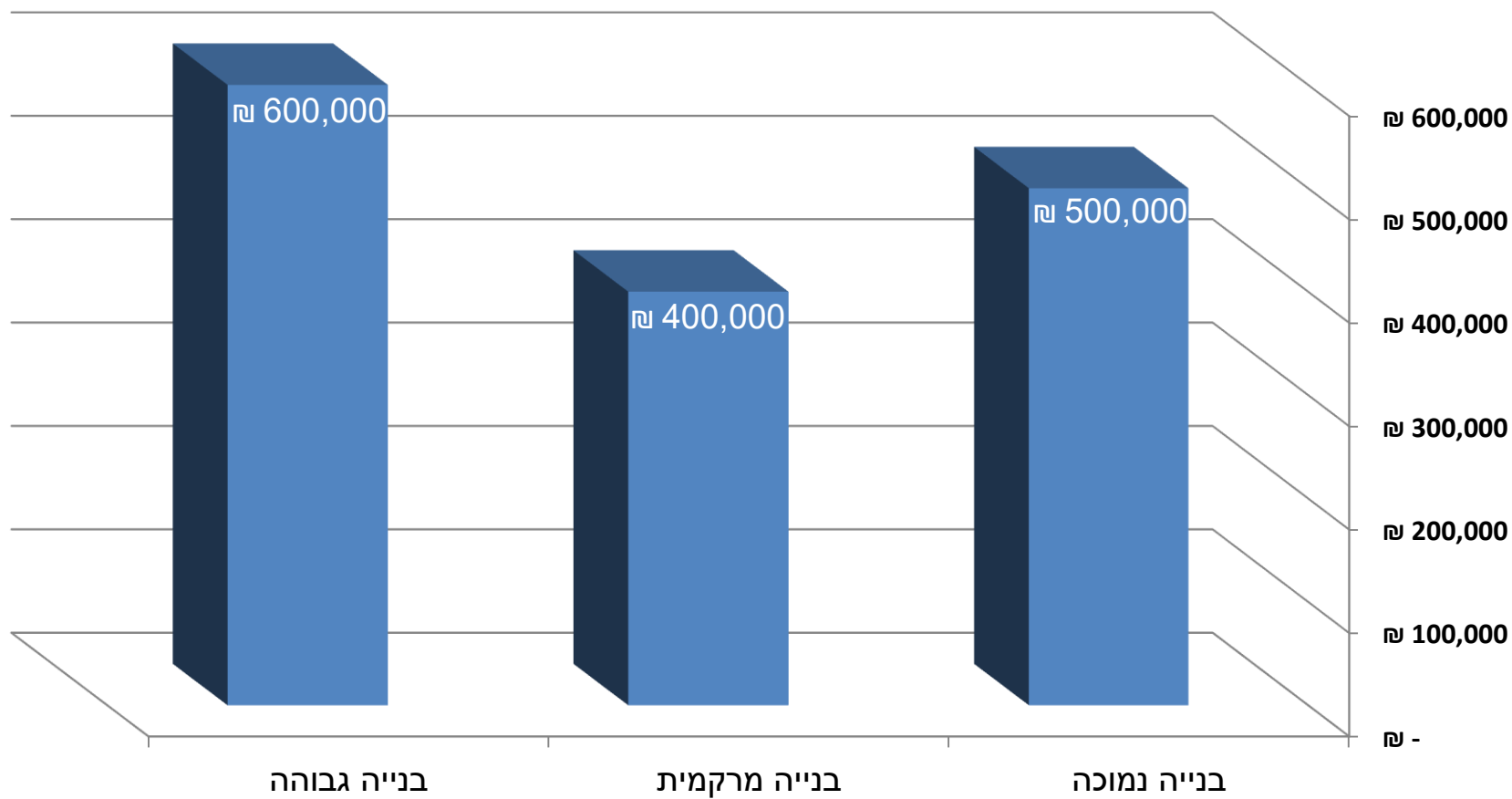
מחירי קרקע ליח"ד בפריפריה



עלויות בנייה ליח"ד



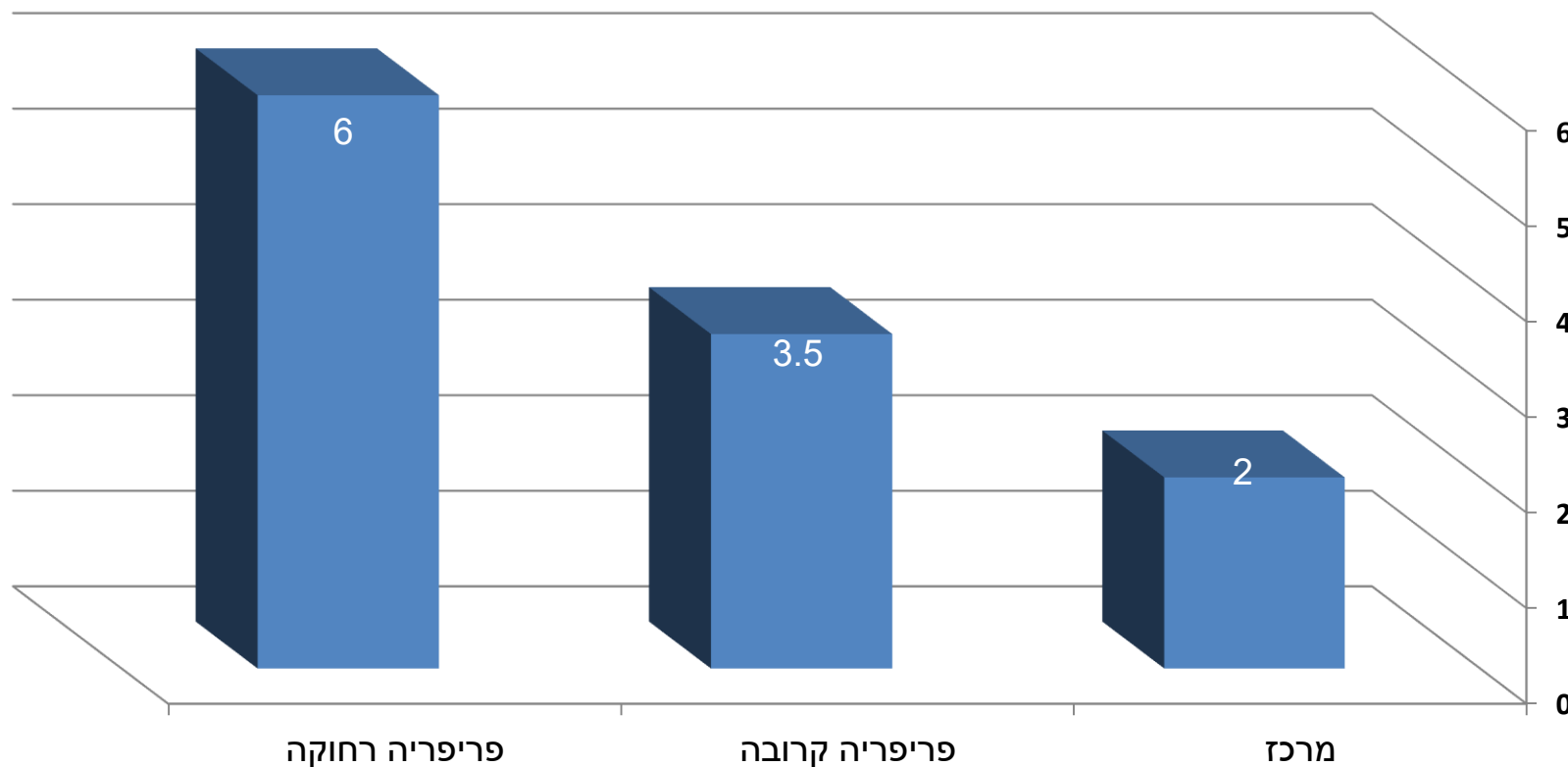
צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ





מכפיל –

כמה יח"ד צריך לבנות על מנת להרוס יח"ד אחת*?



* בהנחה של בנייה גבוהה



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

פתרונות



1 - נגישות

זמן נסיעה מהפריפריה לתל אביב

זמן נסיעה
ברכבת 400
קמ"ש

זמן נסיעה
בשעות
עומס

מרחק

עיר

רבע שעה

שעה וחצי

93 ק"מ

חיפה

רבע שעה

שעה וחצי

85 ק"מ

יקנעם

10 דקות

שעה

64 ק"מ

ירושלים

20 דקות

שעה וחצי

110 ק"מ

באר שבע

10 דקות

שעה

42 ק"מ

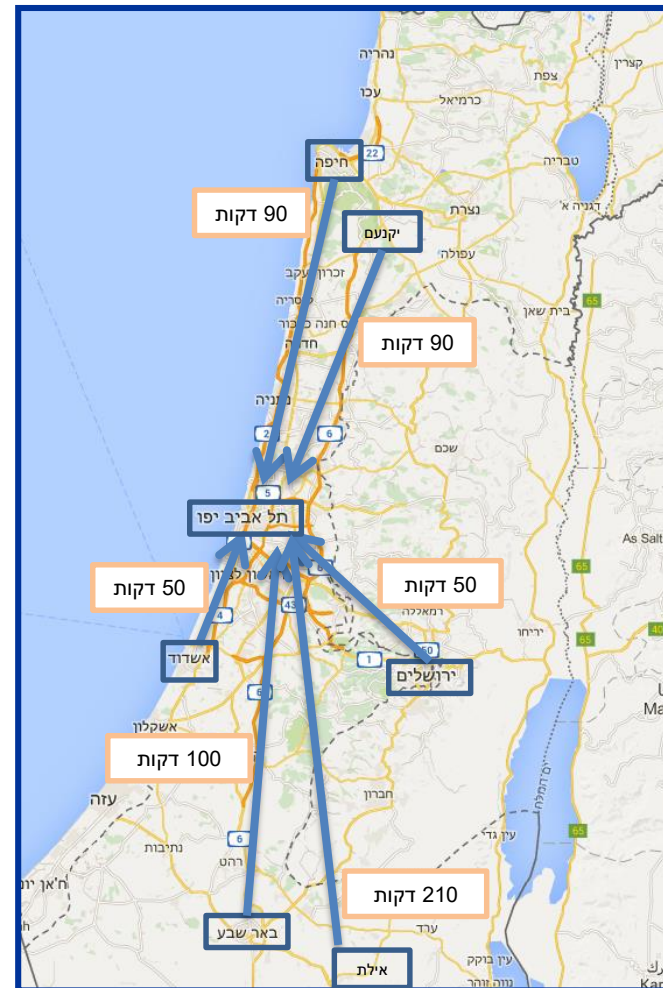
אשדוד

40 דקות

3.5 שעות

350 ק"מ

אילת

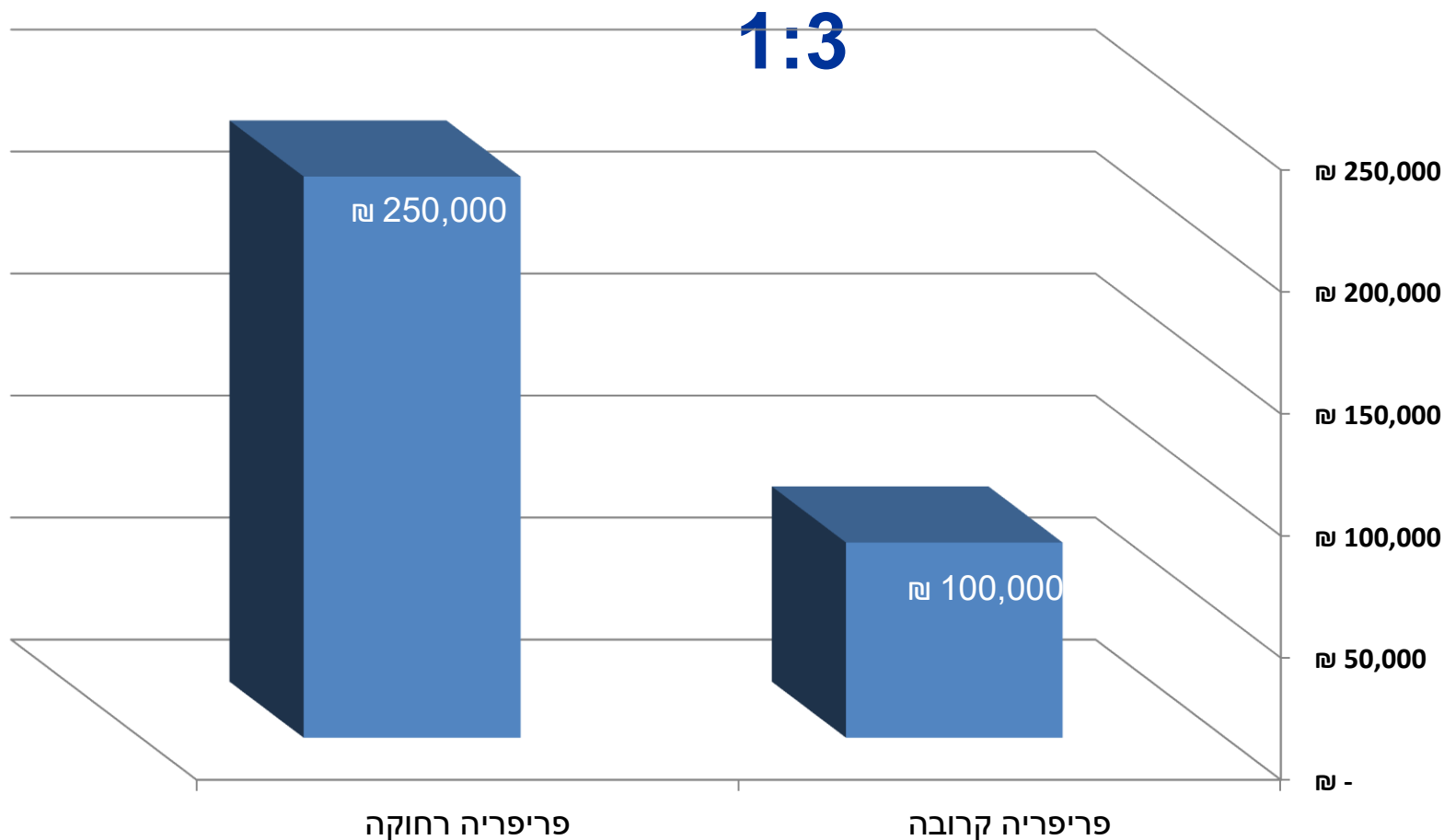




צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

2 – סובסידיות ומימון

סובסידיה ליח"ד אם התכנית מקצה מקדם של



3 - יצירתיות

הטבות מיסוי על מכירת הדירות

שימושי קרקע

תמורות במרכז

מגרשים נוספים