



נולד לנדל"ן

הוא צעיר, הוא יזם בנשמה, הוא מלא בחלומות ולא שוכח להתעורר כדי להגשים אותם כל יום. תכירו את רועי פרי, בעלי חברת "פרי פרויקטים" אותה הקים בשנת 2002 ומאז היא מונה צוות של אנשי מקצוע הכוללת מהנדסים, קבלנים, מנהלי פרויקטים, אדריכלים, שמאים, כלכלנים ועוד. החברה מתמקדת בתחדשות עירונית, נדל"ן פרטי, מסחרי וכו'. ראיון מלא באמביציה ורעב להצלחה.

מאת עו"ד אבי חסון

• איך נכנסת לעולם הנדל"ן?

עולם הנדל"ן היה מאז ומתמיד בחיי, מאז שאני זוכר את עצמי עבדתי בעבודות השונות בתחום הבנייה. כבר לאחר הצבא התחלתי ללמוד כל מה שיכלתי בתחום והתחלתי לעבוד על תעודת הקבלן הרשום שלי.

• מה תחום הפעילות שלך היום?

תחום הפעילות שלי כיום הוא יזמות ובניה והתחדשות עירונית.

• במה היה כרוך המעבר מביצוע ליזמות?

המעבר מביצוע ליזמות אצלי היה בלתי נמנע, בגיל מאוד צעיר החלטתי שזה הכיוון שלי, על מנת להגיע לזה התחלתי לצבור הרבה ידע, נרשמתי לכל קורס אפשרי שיכלתי על מנת לקדם את עצמי בתחום כמו כן ליצור קשרים. הלימודים כללו לימודי קבלן רשום, מנהל עבודה בבניין, מפקח בניה.

• עם אילו אתגרים מתמודד יזם התחדשות עירונית (שאולי לא קיימים בפרויקטים אחרים)?

יזם המתעסק בהתחדשות עירונית מתמודד עם אתגרים רבים שבפרויקטים אחרים כלל לא נתקלים בהם. ביניהם, התמודדות עם אישורי עירייה רבים, התמודדות עם דיירים קיימים, עבודה מול מספר רב של יועצים על מנת לקבל את ההיתר, עמידה בלוח זמנים צפוף על מנת לתת מענה מהיר לדיירים שלמעשה חיים באתר בניה לתקופת התמ"א.

• איזה יתרונות אתה מביא לפרויקטים כקבלן?

היתרונות שאני מביא לפרויקט כקבלן הם הידע המקצועי והניסיון מביצוע פרויקטים. הדבר מתבטא ביכולת להבין את כל התהליכים והפעולות שכל עובד בבניין צריך לבצע, ולכן הידע בא לידי ביטוי בעמידה בלוחות זמנים ועמידה בתקני הבטיחות הגבוהים ביותר.

• מה החוליה החלשה היום בקידום פרויקטים או צוואר הבקבוק בפרויקטים של התחדשות עירונית?

החוליה החלשה היום בקידום פרויקטים היא ללא ספק הבירוקרטיה והחסמים של העיריות

השונות ושל עיריית הרצליה בפרט. נציגי העיריות השונות עולים על במות ומבטיחים הבטחות לקידום היתרים להתחדשות עירונית בזמן קצר, ולמעשה המציאות היא אחרת, קיימים נהלים בירוקרטים רבים אשר וכל הזמן מתרבים ומשתנים ומקשים על היזמים להגיש תוכניות ולקבל היתר בניה.

”
אם היה באפשרותי לשנות דבר אחד בהליך הרישוי ואישור הבקשות לתמ"א 38 והתנהלות הוועדות המקומיות הייתי מבקש ודאות תכנונית על מנת שמגיש הבקשה לוועדה ידע מה לוח הזמנים הדרוש ממנו במטרה לייעל את מהירות הטיפול בבקשה וקבלת ההיתר

“
איך אתה מסביר את העובדה שלמרות עליית מחירי הדירות המשמעותית בעשור האחרון, ברוב הבניינים, אפילו במרכז הארץ, אין כדאיות כלכלית לבצע פרויקט של הריסה ובניה (ולפעמים גם פרויקט של חיזוק)?

למרות העלייה במחירי הדירות עדין קיימים פרויקטים לא כדאיים כלכלית ליזם מהסיבה שחישוב הזכויות לבניה לא משתלם.

הוצאות רבות קיימות בהקמת פרויקט מסוג זה הכולל הוספת חניון ותקנים שונים הדורשים בטחונות וערבויות שונות, כמו כן הבנקים לא ממהרים לתת מימון לפרויקטים רבים מסוג זה.

• יזמים רבים נרתעים מביצוע פרויקטים של חיזוק מבנים ומעדיפים פרויקטים של הריסה ובניה. אתה מעדיף דווקא חיזוק על פני הריסה ובניה? למה?

כיום אני שוקל כל פרויקט לגופו ואת הכדאיות הכלכלית לכל פרויקט בין אם הריסה ובניה לחיזוק מבנה.

• מה התכונות החשובות ביותר ליזם תמ"א?

יזם תמ"א 38 צריך להיות עם הרבה ניסיון וידע בתחום הבנייה, כמו כן לדעת לבחור את אנשי המקצוע הנכונים לעבוד איתם. התכונה הכי חשובה בפרויקט מסוג זה לדעתי היא החשיבה על הדיירים הקיימים בבנין כשותפים מלאים לפרויקט, בסופו של דבר במצב בו שיתוף הפעולה הוא אופטימלי הפרויקט יהיה מוצלח ביותר, יזמים רבים מתייחסים לדיירים הקיימים כנטל ולא מנסים להגיע איתם להסכמות לאחר חתימה על חוזה. כרטיס הביקור שלי כיום וגם כאדם הוא היחס הטוב לדיירים והדעה הטובה שלהם להמליץ עליי כיום לפרויקטים אחרים.

• מה הטעות הגדולה ביותר שעשית בפרויקט ואיך התגברת עליה?

הטעות הגדולה ביותר שעשיתי בפרויקט הייתה בבחירת הפרויקט הנכון לביצוע, בתחילת דרכי מיהרתי להשקיע כספים על מנת לקדם פרויקטים עוד לפני שהסכמ נחתם עם דיירים. למדתי הרבה מאז וכיום אני יודע לבצע את השיקולים הכלכליים הנכונים לחייב את הדיירים בהתחייבות זהה לזו שהם מצפים ממני על מנת שפרויקט יצא לפועל.

• אם היית יכול לשנות דבר אחד בהליך הרישוי ואישור הבקשות מכוח תמ"א 38 והתנהלות הוועדות המקומיות - מה היית משנה?

אם היה באפשרותי לשנות דבר אחד בהליך הרישוי ואישור הבקשות לתמ"א 38 והתנהלות הוועדות המקומיות הייתי מבקש ודאות תכנונית על מנת שמגיש הבקשה לוועדה ידע מה לוח הזמנים הדרוש ממנו במטרה לייעל את מהירות הטיפול בבקשה וקבלת ההיתר.

• איפה נמצא אותך עוד 10 שנים?

אני תמיד מכוון גבוה, בשאיפה שבעוד 10 שנים אני אבצע פרויקטים רבים של בנייה רוויה, מגדלים ומסחר. ☺