גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות
התאחדות הקבלנים בוני הארץ
סיכום תקשורת
הועידה הלאומית לבנייה ותשתיות
יוני 2023

12
אחרי הדרמה
הגדולה בכנסת
שידור חי
ראול סרוגו | נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה
"גשרים לעתיד": כנס התאחדות הקבלנים בוני הארץ
מפגש של הווה עם עתיד, של תכנון ובנייה, של מקבלי החלטות ואלה שצריכים ליישם אותן בשטח
מתקדם הסכם גרעיני בין ארה"ב לאיראן, ארה"ב לא שיתפה את ישראל בפרטי ההסכם
16.6.23 | 6:43
1:35 / 4:02

12
שידור חי
גשרים לעתיד
יוצאים לדרך: הוועידה לבנייה ותשתיות 2023
1:09 / 4:07
ארה"ב: ראש העיר מיאמי הצטרף למרוץ הרפובליקני לנשיאות
11:20 | 29° באר שבע
וליאון
פאולה

יגאל סלוביק | מנכ"ל התאחדות הקבלנים
גשרים לעתיד
יוצאים לדרך: הוועידה לבנייה ותשתיות 2023
אמש: מאות אוהדי בית"ר י-ם הפגינו מול ביתו של דיין ההתאחדות אמנון סטרשסנוב
15.6.23 | 11:21
וליאון
פאולה

כלכליסט

ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני בארץ (צילום: אוראל כהן)

נשיא התאחדות הקבלנים: "הממשלה נעדרת מהמתרחש בענף הבנייה. הקימו קבינט דיור שעוד לא התכנס"

ראול סרוגו אמר את הדברים בכנס השנתי של ההתאחדות, והשווה את הממשלה לקודמתה: "בממשלה הקודמת הכינו תוכנית ואפשר היה לעבוד, הייתה ודאות לקבלנים, היום כלום, אין שום דבר"; נתונים שהציגו הקבלנים הצביעו על ירידה של כ-2% ברווחיות שלהם ברבעון הראשון של 2023

סרוגו העריך כי המחסור בדירות יוביל להכפלה של מחירי השכירות בתוך שנתיים, כך שלהערכתו, כל אלה שמשלמים שכירות גבוהה יחזרו אל השוק למרות המשכנתא הגבוהה. "ידחקו אותם לקנות דירות", הוא הסביר.

סרוגו גם הציל תוכנית שהכינו הקבלנים שאחת ההצעות המרכזיות בה היא שהמדינה תבצע עסקאות קומבינציה עם הקבלנים כך שהם לא ירכשו קרקע, הממשלה תעביר להם קרקעות והיא תקבל בתמורה דירות. את הדירות האלה היא תוכל לייעד לשכירות ארוכת טווח, והקבלנים לא יצטרכו להוציא הון למימון הקרקעות היקרות. הצעות נוספות לייעול הענף הן תוספת של 30 אלף עובדים זרים באופן מיידי, אפשרות לשלם על הקרקעות בתשלומים ולאורך זמן, הורדת המע"מ על הבנייה ב-1%., ועוד.

יגאל סלוביק מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ אמר בכנס, כי הפער בין ההיצע לביקוש הולך וגדל, "בתחילת 2022 היינו עם כ-20 אלף יח"ד בהתחלות הבנייה וסיימנו את 2022 עם כ-14 אלף יח"ד בהתחלות בנייה, אם תימשך מגמת הירידה נסיים את 2023 עם פחות מ-60 אלף יח"ד בהתחלות הבנייה פיחות של כ-20% בהשוואה לשנה שעברה. פחות דירות נבנות בימים אלה וזה אומר שזוגות צעירים יתקשו לרכוש דירות בעתיד, הפער שנוצר היום יחזור אלינו בעתיד".

תהילה ינאי מנכלי"ת משותפת ב-BDI COFACE אמרה כי ע"פ התחזית שלהם תהיה השנה עליה של 8% בסיכון של הקבלנים, "זה נגזר מסיכון שאנחנו מגדירים לכל חברה בענף והסיכון הוא בסיכוי לכשל עסקי, זה נובע מתלות בגורמים חיצוניים, עובדים למשל, השקעות ומימון וכו'. בגלל המבנה המיוחד ההסתברות לכשל גבוהה מהממוצע במשק. זה צפי של 680 חברות שיפסיקו לפעול השנה ירידה של כ-6% מהקבלנים בענף. מתחילת 2023 יש גידול של 40% במספר הקבלנים שנקלעו לקשיים ויש לזה השלכה גם על חברות אחרות".

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

TheMarker

התאחדות הקבלנים: "אם הממשלה לא תתעשת - הידרדרות ענף הבנייה תהיה מהירה ותביא את המשק לתהום עמוקה"

בוועידה הבינלאומית לבנייה ותשתיות באילת התייחס מנכ"ל ההתאחדות לירידה המשמעותית בעסקות המקרקעין שנסגרו מתחילת השנה הנוכחית וההאטה בקצב התחלות הבנייה ■ "ההערכות שלנו הן שב-2023, כ-680 חברות קבלניות יפסיקו לפעול"

"לעומת שנת 2022 הכנסות המדינה מנדל"ן ירדו ב-43%. אם הממשלה לא תנקוט צעדים מיידים קצב ההידרדרות של ענף הבנייה יהיה מהיר ויביא אותנו אל תהום עמוקה", כך אמר היום (ד') יגאל סלוביק, מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ, בפתח הוועידה הבינלאומית לבנייה ותשתיות באילת. בדבריו, התייחס סלוביק לירידה המשמעותית בעסקות המקרקעין שנסגרו מתחילת השנה הנוכחית (40% לעומת התקופה המקבילה אשתקד), קצב התחלות הבנייה שירד בתקופה זו, והירידה בביקושים "שגורמת לקבלנים לעצור מלהתחיל פרויקטים חדשים בשוק".

ראול סרוגו, נשיא ההתאחדות אמר כי "אנחנו נמצאים במיתון עמוק. המספרים מראים שכבר כמה רבעונים התוצר של ענף הבנייה יורד לעומת שנה קודמת. והנתון שהכי מעיד על כך זה צניחה של 80% ברכישות קרקע על ידי יזמים וקבלנים, לעומת רבעון קודם אשתקד". לפי סרוגו, "הקטר הזה של הנדל"ן והתשתיות שמוביל וסוחב אחריו את המשק - ירד מהפסים. תרתי משמע. והמשימה כרגע של ממשלת ישראל זה להכין תכנית שתחזיר אותו חזרה לפסים". עם זאת, מציין סרוגו כי בחלוף שבעה חודשים מכינון הממשלה הנוכחית טרם נפגשו קברניטי שוק הדיור בממשלה עם הקבלנים לשם כינון פיתרונות למצבו הנוכחי של השוק.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
גשרים לעתיד
הוועידה הבינלאומית לבנייה ותשתיות

על רקע הריבית הגבוהה והקיפאון בשוק: מספר קבלני הביצוע ממשיך להישחק; "הסיכון הממוצע בענף עלה ב־4%"

על פי נתוני Coface BDI, עד לסוף השנה יעלה הסיכון לכ־8%, וכ־680 קבלני ביצוע ייעלמו מהענף • יגאל סלוביק, מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ: "אם המגמה הנוכחית תימשך, צפוי קיטון של 32 מיליארד שקל בהכנסות המדינה מנדל"ן"

לפי Coface BDI, כבר יותר מעשור, מספר קבלני הביצוע בשוק נמצא בירידה, והשנה צפויה גריעת הקבלנים מהענף להגיע לכ־6%. Coface BDI ביצעה גם סקר בקרב 350 קבלנים, לרגל הוועידה שנפתחה היום, לפיו 64% מהקבלנים צופים ירידה נוספת ברווחיות. בהקשר זה, יש לציין כי הירידה ברווחיות, לפי החברה, החלה כבר באמצע שנת 2021 - זאת למרות שהמשבר בענף התהווה, מעל פני השטח לפחות, רק במהלך שנת 2022. עוד עולה מהסקר כי 55% מהקבלנים צופים ירידה משמעותית בפעילות הענף השנה, לעומת 7% בלבד אשתקד. נוסף על כך, כשליש מהם מדווחים על קושי לקבל אשראי לביצוע הבנייה בעת האחרונה.

המשבר בענף הנדל"ן ממשיך לשחוק את מספרם של קבלני הביצוע הפעילים, ולהעלות את הסיכון בסקטור הזה: על פי נתוני חברת המידע העסקי Coface BDI שהוצגו היום (ד') בוועידת "גשרים לעתיד" של התאחדות הקבלנים בוני הארץ שנערכת באילת, מדובר בשחיקה מתמשכת שמתרחשת כבר יותר מעשור, ומביאה הלכה למעשה לקיטון של 20% במספר קבלני הביצוע מאז 2015.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

נשיא התאחדות הקבלנים: "המשבר בענף הנדל"ן מסכן את המשק בישראל"

ראול סרוגו טען בכנס בנייה ותשתיות שנפתח באילת כי "על בסיס נתוני תחילת 2023, אנו צופים ירידה של כ-33% נוספים השנה - כלומר ירידה של כ-15 מיליארד שקל בהכנסות ממיסי הבנייה שאליהם התרגלה המדינה. הממשלה נעדרת מהאירוע". מנכ"ל ההתאחדות הוסיף: "ענף הבנייה שרוי במיתון. אין השקעה מספקת בתשתיות וכולנו צריכים להיות מודאגים מכך"

"אנחנו נמצאים במיתון עמוק והמשבר בענף הבנייה והתשתיות מסכן את המשק בישראל". כך הזהיר היום (ד') ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, בפתח הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות באילת שמקיימות ההתאחדות והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה.

סרוגו הציג בכנס תוכנית שמציעים הקבלנים כדי לחלץ את הענף מהמשבר. במסגרת התוכנית, מציעים הקבלנים למדינה לשנות את שיטת המכרזים ולעבור למתווה של עסקאות קומבינציה: "אנחנו מציעים למדינה שרשות מקרקעי ישראל תשווק קרקע במסגרת עסקאות קומבינציה, המדינה תקבל דירות במקום כסף על הקרקע. במרכז הארץ, 50% מהדירות ילכו למדינה. במקומות אחרים בשיעורים אחרים. את הדירות המדינה תוכל לייעד לדיור בר-השגה, שכירות ארוכת טווח או למכור אותן. אפשר גם למכור נניח לקרנות ריט ולהגדיל את היצע השכירות. זה יגדיל את ההכנסות, זה טוב להגדלת היצע דירות מוזלות ודירות להשכרה. גם לקבלנים זה טוב כי הם לא יצטרכו לממן את הקרקע ולשלם על הריבית".

"שיא שלילי של עשור"

מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ, יגאל סלוביק, הוסיף לדברי סרוגו ופירט עד כמה קשה המצב בענף: "ענף הבנייה שרוי במיתון. אם לא יינקטו צעדים מידיים על ידי הממשלה קצב ההתדרדרות של התשתיות והבנייה בישראל יהיה מהיר יותר, לתהום עמוקה יותר. אין תוכנית ממשלתית להאצת ענף הבנייה, אין תוכנית ארוכת טווח לבינוי ותשתיות וכל זאת לצד שיא שלילי של עשור בהשקעה בתשתיות".

ynet
ידיעות אחרונות

"המדיניות הלא ברורה של משרד הבינוי והשיכון וממשלת ישראל בנוגע לתמ"א 38, מתווה שקד או החלופות האחרות תוביל לקריסה של ההתחדשות העירונית. בסיטואציה הכלכלית בה אנחנו נמצאים עכשיו - חייבים וודאות. חייבים תוכנית ברורה. בלי זה - היצע הדירות רק יקטן. מחירי הדירות הפסיקו לעלות והיום יש היום ירידה ארעית. אם קצב התחלות הבנייה והיקף רכישת הקרקעות לא יואצו - אנחנו נמצא עצמנו עוד עשור עם היצע נמוך מאוד. אנשים יתרגלו לסביבת ריבית גבוהה, וימשיכו להתחתן. תהיה השפעה קשה על מחירי הדירות בעתיד. גם שוק השכירות נמצא במצוקה. הריבית שעלתה הופכת את הפרויקטים ללא כלכליים. היצע הדירות להשכרה גם יורד ומחירי השכירות עולים ומרקיעים שחקים. גם כאן אין מענה לאזרחי ישראל".

צביקה דוד, סגן נשיא ההתאחדות ויו"ר אגף תשתיות, התייחס למצוקות המקצועיות של ענף הבנייה וגם הזהיר שתחום הפשיעה הכלכלית הולך וגדל: "אנחנו במשבר עולמי של עלויות בחומרי הגלם ובמדדים תשומות שמזנקים בעקבותיו, יחד עם קשיים פיננסים. על המדינה לבטל את החרגת עבודות הנדסה בנאיות בחוק מוסר תשלומים שקובע תשלום תוך 45 יום מתום חודש העבודה. צריך לערוך חוזים בין הקבלן, מזמין בנייה ציבורי, וגוף פיננסי המלווה את הקבלן והחוזה ישמש כבטוחה למימון התזרימי של הפרויקט.

סגן נשיא ויו"ר אגף יזמות ובנייה של ההתאחדות, חיים פייגלין, התייחס לכלל הנתונים שהוצגו במסיבת העיתונאים ואמר: "כואב הלב לראות את כל המספרים וכל הנתונים. אנחנו מודאגים. חייבים לטפל בנקודות הללו. המדינה תגיע ל-20 מיליון תושבים בדור הנוכחי אך מקדמת כל שנה בניית 100-200 אלף יחידות דיור ובכך מסכנת את כולנו. כבר היום אי אפשר לזוז וקשה מאוד לבנות בגוש דן. יקר פי שניים ממקומות אחרים. חייבים להקים שני מטרופולינים חדשים בצפון ובדרום אין פתרון אחר".

ישראל היום

הקבלנים: הגרעון הממשלתי ישולש בעקבות שפל בגביית הכנסות מנדל"ן

בכירי ענף הבנייה הזהירו בוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות שנערכה באילת, מהשפעות השפל בביקוש לדירות ומהמחסור ההולך וגדל בידיים עובדות

ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, אמר בוועידה: "המשבר בענף הבנייה והתשתיות מסכן את המשק בישראל. בשנה האחרונה נרשמה צניחה של 43% בהכנסות הממשלה הישירות מנדל"ן. על בסיס נתוני תחילת 2023 אנו צופים ירידה של כ-33% נוספים השנה – כלומר ירידה של כ-15 מיליארד שקל בהכנסות ממיסי הבנייה וצניחה של כמעט 40% בהכנסות הכוללות של המדינה מהענף יחד, כולל מכירת קרקע. מדובר באובדן סכום עצום של 32 מיליארד שקל".

מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ, יגאל סלוביק: "בשנה האחרונה זינקו הוצאות המימון בענף פי 4 ובמקביל נחתך ב-25% מספר היקף התחלות הבנייה ולאור זאת זינק המחסור בדירות למשק ל-228 אלף יחידות דיור. ההשקעה בתשתיות הגיעה לשיא שלילי של עשור, המחסור בעובדים הקפיץ את הזמן הממוצע לבניית דירה, שעלה ל-31 חודשים, מרכזי קרקע נכשלים בהיקף הולך וגדל ואין תוכנית ממשלתית מסודרת לטיפול בענף.

בתגובה אמר צביקה דוד, סגן נשיא ההתאחדות ויו"ר אגף תשתיות: "אנחנו במשבר עולמי של עלויות בחומרי הגלם ובמדדי תשומות שמזנקים בעקבותיו, יחד עם קשיים פיננסים. על המדינה לבטל את החרגת עבודות הנדסה בנאיות בחוק מוסר תשלומים שקובע תשלום תוך 45 יום מתום חודש העבודה. צריך לערוך חוזים בין הקבלן, מזמין בנייה ציבורי, וגוף פיננסי המלווה את הקבלן, והחוזה ישמש כבטוחה למימון התזרימי של הפרויקט. המדינה חייבת לטפל בסכנה חדשה לענף של היעדר יכולת קבלנים לרכוש ביטוח על עבודתם, עקב משבר ביטוחי עולמי ותביעות של הביטוח הלאומי בתאונות עבודה.

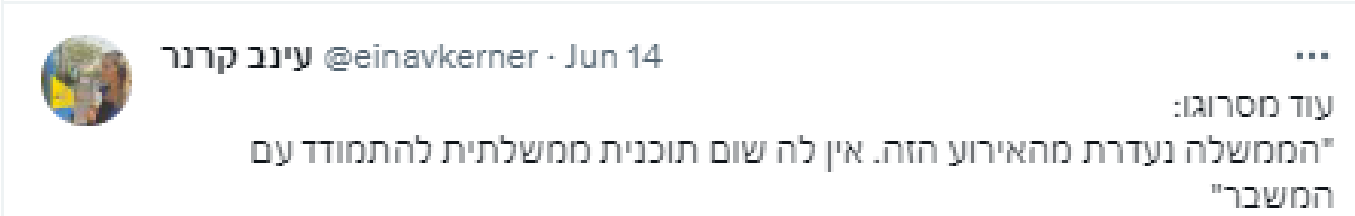
שר הכלכלה ניר ברקת קורא לפרק את רשות מקרקעי ישראל ואומר שיש לרשות אשמה במשבר הדיור. דבריו בכנס של התאחדות הקבלנים.

15/06/2023 - 13:02 | חדשות גל"צ (גלי צה"ל)

ערן קורץ: הצהרתו של נשיא התאחדות הקבלנים, ראול סרוגו, בכנס מטעמם שנערך באילת - לפיה אנחנו במיתון עמוק, וכי הקטר של הנדל"ן והתשתיות, שסוחב את כל המשק, ירד מהפסים

14/06/2023 - 18:02 | חדשות גל"צ (גלי צה"ל)

תגיות: ראול סרוגו - נשיא התאחדות הקבלנים



וואלה!

משבר לאומי בשוק הדיור: מאות קבלנים יעצרו פעילות עד סוף השנה

בעקבות עליית הריבית ומדיניות הממשלה, עולה תמונת מצב קשה על פיה נוצר גידול של 40% במספר הקבלנים שנקלעו לקשיים במחצית הראשונה של השנה | שליש מהקבלנים מדווחים על קושי בקבלת אשראי | קבלנים מזהירים: אין פרויקט נדל"ן אחד שלא מעורב בו הפשע המאורגן

התכנית של ראול סרוגו ליציאה מהמשבר בענף (צילום: הועדה הלאומית לבנייה ותשתיות)

(צילום: עמי דורב)

אנחנו בעיצומו של משבר לאומי בענף הבנייה: כ-700 קבלנים יעצרו פעילות עד סוף השנה, גידול של 40% במספר הקבלנים שנקלעו לקשיים במחצית הראשונה של השנה, ומסקר הקבלנים עולה תחושת משבר קשה: 64% צופים ירידה נוספת ברווחיות, 60% ממכרזי המינהל נותרים ללא דורש.

תמונת המצב העגומה הזו עולה היום (ד') מנתוני התאחדות הקבלנים והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה, בוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות באילת, הנוצרת לתחושתם בעקבות עליית הריבית ומדיניות הממשלה.

"פחות ופחות דירות מיוצרות בימים אלו, לצד גידול שנתי במשקי בית של 2.4% עם ירידה בהתחלות הבניה ל-60 אלף דירות, פיחות של 20%. המצב קטסטרופלי, תכניות לא ברורות בהתחדשות עירונית שמהווה חמישית מהתחלות הבניה בישראל, וכאילו כל זה לא מספיק, ישנו גם מחסור חמור בכח האדם בענף הבנייה, בהיקף עשרות אלפי משרות", מזהיר דוד יהלומי, המנכ"ל הנכנס של הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבניה, שהחל את תפקידו לפני כחודשיים.

ידיעות נאמן

מנכ"ל משרד השיכון: "לא בטוח שכדאי להמשיך עם תוכניות 'מחיר למשתכן'"

"מדובר בעשרות מיליארדי שקלים שהמדינה משקיעה במתן הנחות. את אותם מיליארדים הייתי לוקח במקום זה להשקעה בפריפריה"

"כשאנחנו מסתכלים היום, אחרי עשור כמעט לתוכניות הממשלתיות לדירות בהנחה - מחיר למשתכן, מחיר מטרה ומחיר מופחת - אני לא בטוח שהייתי ממשיך את התוכנית הזאת", כך אמר מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, יהודה מורגנשטרן, בוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות של התאחדות הקבלנים בוני הארץ. "מדובר בעשרות מיליארדי שקלים שהמדינה משקיעה במתן הנחות ויש לזה השלכות מז'וריות על מחירי הדיור. את אותם מיליארדים הייתי לוקח במקום זה להשקעה בפריפריה. אם היום היה אפשר להגיע מתל אביב לנתיבות, עפולה או נוף הגליל ב־25 דקות - משבר הדיור היה נראה אחרת לגמרי". עם זאת, בדבריו הבהיר מורגנשטרן שלא נכון לתפיסתו "לשגע את השוק" עם ביטול התוכנית הממשלתית כעת או הכנסת תוכנית הנחות חדשה במקומה, אלא כי בשעה זו "צריך לתת לשוק להמשיך לעבוד".

מורגנשטרן דחה טענות שמופנות אל משרד השיכון, לפיהן מאז כינון הממשלה לא נעשה דבר לטובת קידום פתרון למשבר הדיור. "יש תוכנית ממשלתית. חלק ממנה ראיתם בישיבת מועצת מקרקעי ישראל שהתכנסה השבוע אחרי חודשים של עבודה על התקציב. מעבר לזה, אנחנו מאמינים בהגדלת ההיצע כמשימה מרכזית. ובתוך זה אנחנו מסתכלים על איזורי הביקוש וערכי הקרקע בהם. אנחנו מאמינים שאם נמשיך לשווק באיזור המרכז נשחרר את ערך הקרקע, ובסופו של דבר המחירים יהיו חייבים לרדת".

מנכ"ל משרד הכלכלה, אמנון מרחב, דיבר אף הוא בכנס, ואמר כי "נכון להיום עוד אין תכנית סדורה של המדינה לפתרון משבר הדיור - וכולנו צריכים להיות מודאגים מזה. אנחנו רואים מכרזים שנכשלים, פחות יחידות דיור משווקות - ומול זה יש ביקושים כבושים וציבור שצריך פתרונות. כל עוד נמשיך ככה, המחירים יחזרו לעליות הבלתי נסבלות שראינו ב־2021, אחרי הקורונה".

לפרק את המונופול של רמ"י

את האשמה הפנה מרחב בעיקר למשרד האוצר ולרשות מקרקעי ישראל (רמ"י). "ממשיכים לטפל בעיקר בצד הביקוש, אבל ההיצע בינתיים קטן", אמר. "ככל שהקבלנים ייכנסו פחות לפרויקטים, נמשיך לראות עליות מחירים. אם אני הייתי צריך לייעץ לרמ"י, הייתי אומר להם שידחו את תשלומי הקרקע ליזמים, כי אנחנו רואים כמה עלות הקרקע מעיקה עליהם. אין שום סיבה לשלם למדינה במזומן על הקרקע כשהיא גוררת את הקבלנים שנים עם היתרים, זה עלויות של מיליונים. המדינה צריכה ללכת למהלך דרמטי כדי לעודד את היזמים".

מרחב הצטרף לדברים שאמר שר הכלכלה, ניר ברקת, שלפיהם בדרך לפתרון משבר הדיור יש לפרק את מונופול הקרקעות של רמ"י ולפתוח את שיווק משאב הקרקע לתחרות. לדבריו, הפתרון הוא לספק לרשויות המקומיות מסלול לשיווק קרקעות שיכיני להן סכומים שיאפשרו להן לקדם בנייה של תשתיות, כדי שלא יחסמו בנייה מחשש לנטל של עלות הקמת התשתיות עבור תושבים חדשים.

בתגובה לדברים האלה תקף ינקי קרינט, מנהל רמ"י: "מי שלא מצליח להתמודד עם המונופולים במשק ולהביא פתרונות לשוק הדיור - חובט ברמ"י עם האמירות האלה. יש בעיות ברמ"י, זה לא זר לנו, אבל פירוק של רמ"י לא יביא את הפתרון - וגם לא שם הבעיה". קרינט טען שפירוק רמ"י יביא להפרטה מסוכנת של קרקעות המדינה. "אם נפריט את הקרקע", אמר, "האם יזמים יקבלו את כל הנגב? מי ינהל את הקרקע החקלאית? פשוט ניתן הכל לקיבוצים ולמרשבים? אלו שאלות כבדות משקל, והשיח רדוד ולא אמיתי ונובע מניסיון להסחה והסטה מהמשימות של משרדים וגורמים אחרים".

קרינט התייחס למציאות הכלכלית החדשה, נוכח עלות האשראי המטפסת והשלכותיה על מכרזי המדינה בקרקע ועל הירידה בפעילות הענף בתקופה הנוכחית - שעשויות להביא לעליות מחירים עתידיות. בהקשר זה הזכיר קרינט כמה מהצעדים שאישרה מועצת מקרקעי ישראל השבוע, בהם למשל פריסת תשלומים על מכרזים בפריפריה, וכן את המהלכים שמקדמת רמ"י בשוק השכירויות ארוכות הטווח, שחטף מכה קשה נוכח עליית עלות האשראי - שמחסלת את כדאיותם של פרויקטים אלה. בהקשר זה, סבור קרינט כי על המדינה לשנות את תמהיל הדירות למכירה ולהשכרה בפרויקטים, וכן לתת ערבויות מדינה על הקרקע, פתרון שזוכה להתנגדות נחרצת מצד משרד האוצר.

התאחדות הקבלנים:

"אם הממשלה לא תתעשת - הידרדרות ענף הבנייה תביא את המשק לתהום"

"אם הממשלה לא תנקוט צעדים מיידים קצב ההידרדרות של ענף הבנייה יהיה מהיר ויביא אותנו אל תהום עמוקה", כך אמר יגאל סלוביק, מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ, בפתח הוועידה הבינלאומית לבנייה ותשתיות באילת. בדבריו, התייחס סלוביק לירידה המשמעותית בעסקות המקרקעין שנספגו מתחילת השנה הנוכחית (40% לעומת התקופה המקבילה אשתקד), קצב התחלות הבנייה שירד בתקופה זו, והירידה בביקושים "שגורמת לקבלנים לעצור מלהתחיל פרויקטים חדשים בשוק".

בתוך כך, התייחס סלוביק לגידול המתמשך בצורך הקשיח לדירות בישראל - נוכח הגידול השנתי של משקי הבית במדינה בעשור האחרון - העומד על 2.4%. גידול זה, עומד מול ירידה מתמשכת בתוספת הדירות שמצליח לייצר הענף, ביחס לביקושים.

עוד במהלך דבריו, הציג סלוביק נתונים שאספה ההתאחדות בנוגע להשלכות המשקיות של עצירת ענף הבנייה. לפיהם, המשך המגמה הנוכחית בשוק יביא לירידה של כ־32 מיליארד שקל בהכנסות המדינה עד סוף 2023 (כולל מסים וקרקע) - ירידה של 40% לעומת השנה שעברה. "מצפים משר האוצר והממשלה לפעול ולהחיות את הענף ומהר - לפני שהענף יזדקק לדפריבילט־ור, וכך גם המשק הישראלי כולו", הוא אמר.

לתמונת המצב הקשה של ענף הבנייה בסביבת עלות האשראי החדשה ובתוך הקיפאון הנוכחי התייחסה גם תהילה ינאי, מנכ"לית חברת המידע העסקי cocface BDI. "אנחנו רואים עלייה בסיכונים של חברות ועסקים במשק כולו - אבל עליית הסיכון בענף הבנייה משמעותית יותר. ההערכות שלנו הן שהשנה, 2023, כ־680 חברות קבלניות יפסיקו לפעול. חלקן ייכנסו לפשיטת רגל, חלקן יצומצמו או יירכשו על ידי חברות אחרות; כך או כך מדובר בנתונים דרמטיים, שמגלמים גרייעה נטו של 6% מסך הקבלנים הפעילים בשוק".

ינאי הציגה סקר שנערך בקרב 350 קבלנים על מצב הענף והעוסקים בו, לפיו, 55% מהקבלנים צופים ירידה בהיקף פעילות הענף וברווחיותם.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

MAGDILIM
האתר הישראלי להתחדשות עירונית

חיים פייגלין, סגן נשיא התאחדות הקבלנים: "ניתן היה לצפות לתוכנית מתאר ל-40 שנה קדימה"

יו"ר ההתאחדות התריע במהלך כינוס צמרת התאחדות הקבלנים בוני הארץ: המדינה תאבד סכום עצום של 32 מיליארד שקל מהכנסות מבנייה

מגדילים | 15.06.2023

ראול סרוגו נשיא התאחדות הקבלנים // צילום: ארן דולב

"המשבר בענף הבנייה והתשתיות מסכן את המשק בישראל. בשנה האחרונה נרשמה צניחה של 43% בהכנסות הממשלה הישירות מנדל"ן. על בסיס נתוני תחילת 2023 אנו צופים ירידה של כ-33% נוספים השנה – כלומר ירידה של כ-15 מיליארד שקל בהכנסות ממסי הבניה שאליהם התרגלה וצניחה של כמעט 40% בהכנסות הכוללות של המדינה מהענף יחד, כולל מכירת קרקע. מדובר באבדן סכום עצום של 32 מיליארד שקל", כך אמר **ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ** בפתח הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות באילת שמקיימות ההתאחדות והקרן ולעידוד ופיתוח ענף הבנייה.

סגן נשיא ההתאחדות, ויו"ר ארגוני הקבלנים המקומיים, אלון רחמיאן ויו"ר **ארגון הקבלנים בצפון**: "אכן הגיעה השעה לשנות תפיסה בכל מה שקשור לשכירות ארוכת טווח. בין השאר, יש בישראל מאגר ענק של שטחים בנויים ושטחים מתוכננים לתעסוקה שאינם מנוצלים ולא נבנים ואפשר וצריך להפוך אותם לדיור בר השגה. המדינה מערימה קשיים. הקבעון של הממשלה בעניין הזה פוגע במאות אלפי ישראלים, שוכרי דירות ושוכרים פוטנציאליים. בפריפריה הסיפור הרבה יותר חמור".

גזבר התאחדות הקבלנים וממלא מקום יו"ר ארגון קבלני ירושלים, אילן גורדו: "לפי נתוני האוצר, מחוז ירושלים הוא היחיד שבו לא פחתו השנה מכירות הדירות. ירושלים צמחה בתוך 20 שנה ב-300 אלף תושבים וצפויה לגדול בחצי מיליון בעשור הקרוב. העיר צומחת לאור מדיניות הפחתת רגולציה, ההפוכה מברוב חלקי המדינה, ולאור השקעה מאסיבית בניקיון ופיתוח סביבתי, יחד עם מהפכה תחבורתית אמיתית, ותפיסה שמוביל ראש העירייה של קידום ציפוף בבנייה לגובה לצורך פגיעה מינימאלית בשטחים פתוחים בעיר. אפשר אחרת".

"הקיפאון בבנייה יגרום להפסד הכנסות של 32 מיליארד שקל השנה"

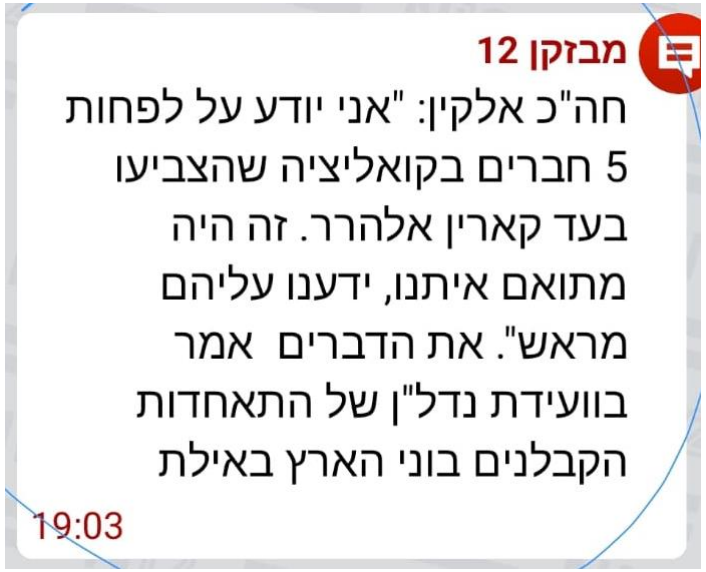
נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, ראול סרוגו בוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות באילת: "680 קבלנים יפסיקו פעילות השנה. הקיפאון בבנייה ובתשתיות יפגע אנושות במשק"

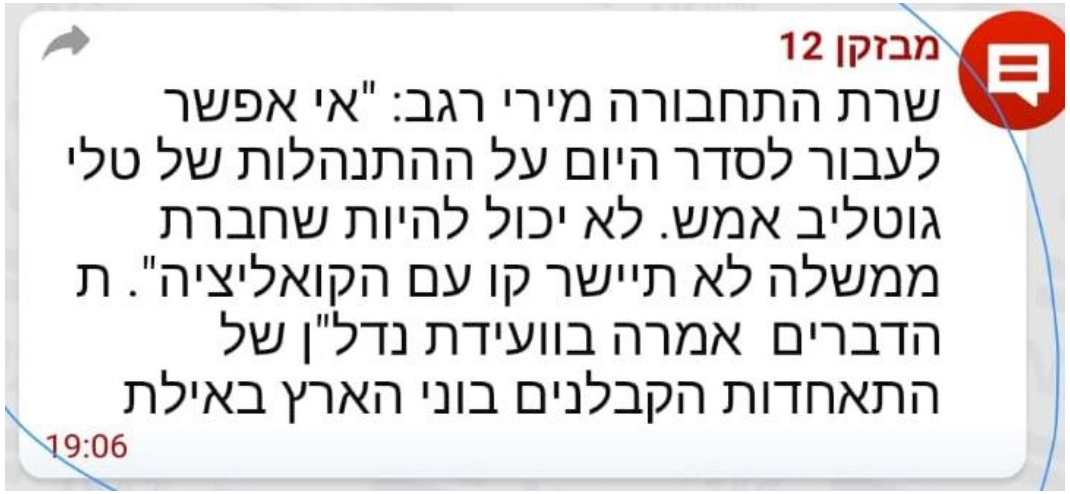
תמונה קשה עולה מנתוני התאחדות הקבלנים והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה, בוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות באילת: ללא התערבות הממשלה צפויה העמקת קיפאון שוק הדיור ותשתיות, הפסקת פעילות 680 קבלנים השנה, זינוק במחסור בעובדים ובעלויות בנייה שיובילו לזינוק של מחירי הדירות.

מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ, **יגאל סלוביק** הציג נתונים מקיפים על מצב הענף והדגיש: "בשנה האחרונה זינקו הוצאות המימון בענף פי 4 ובמקביל נחתך ב-25% מספר היקף התחלות הבנייה, ולאור זאת זינק המחסור בדירות למשק ל-228 אלף יחידות דיור. ההשקעה בתשתיות הגיעה לשיא שלילי של עשור, המחסור בעובדים הקפיץ את הזמן הממוצע לבניית דירה ל-31 חודשים, מרכזי קרקע נכשלים בהיקף הולך וגדל ואין תוכנית ממשלתית מסודרת לטיפול בענף".

סלוביק הוסיף: "מאז שהועלה מס הרכישה על משקיעים, בסוף 2021, נגרעו מהמשק 7,700 דירות להשכרה. התחלות הבניה בתחום הזה בקיפאון, לכן קצב התייקרות שכר הדירה זינק השנה ב-9% עבור שוכרים חדשים. אנחנו מדברים על העתיד של מדינת ישראל ושל תושבי ישראל ואין תוכנית ואין שום עשייה שתסייע להם".

ראול סרוגו: "כדי לקדם את שוק השכירות ארוכת הטווח, קוראת ההתאחדות להפחית את מס רכישה על משקיעים, לקצר זמני חובה להשכרת הדירות בחוק עידוד השקעות הון, לקבוע הקלות במיסוי על הבנייה שיכללו קיזוז שוטף של מע"מ תשומות בנייה בפרויקטים משלבים דיור להשכרה והפחתת מס שבח בקרקע פרטית ללא הגבלות".


מבזקן 12
חה"כ אלקין: "אני יודע על לפחות 5 חברים בקואליציה שהצביעו בעד קארין אלהרר. זה היה מתואם איתנו, ידענו עליהם מראש". את הדברים אמר בוועידת נדל"ן של התאחדות הקבלנים בוני הארץ באילת
19:03


מבזקן 12
שרת התחבורה מירי רגב: "אי אפשר לעבור לסדר היום על ההתנהלות של טלי גוטליב אמש. לא יכול להיות שחברת ממשלה לא תיישר קו עם הקואליציה". ת הדברים אמרה בוועידת נדל"ן של התאחדות הקבלנים בוני הארץ באילת
19:06

N12

mako

צ'אט הכתבים

חדשות | ספורט

דיווחים פלסטיניים: כוחות הביטחון פועלים באזור ג'נין

18:51

מבזקן 12

חה"כ יעקב אשר: "אם יעשו פוליגרף לחכ"ים על ההצבעה אמש, גם בקואליציה וגם באופוזיציה תהיה רעידת אדמה". את הדברים אמר בוועידת נדל"ן של התאחדות הקבלנים בוני הארץ באילת

18:59

עמית סגל

בכיר בקואליציה: "הגיע הזמן לקדם את החקיקה. האופוזיציה קיבלה אתמול מה שרצתה ובכל זאת פוצצה את השיחות. שר או ח"כ בליכוד שיתנגד לחקיקת הרפורמה בגלל מניעים אישיים של חשבונות עם נתניהו או קנאה בתמיכה שיש בלוין - ישלם מחיר"

19:01

מבזקן 12

N12 LIVE

צ'אט הכתבים

עמית סגל

בכיר בקואליציה: "הגיע הזמן לקדם את החקיקה. האופוזיציה קיבלה אתמול מה ש...

19:01

מבזקן 12

חה"כ אלקין: "אני יודע על לפחות 5 חברים בקואליציה שהצביעו בעד קארין אלהרר. ז...

19:03

בן גולדפריינד

אחרי 12 עונות בבלגיה: ליאור רפאלוב חזר למועדון נעוריו מכבי חיפה בחוזה לשנתיים. צילום: ר...

19:05

מבזקן 12

שרת התחבורה מירי רגב: "אי אפשר לעבור לסדר היום על ההתנהלות של טלי גוטליב...

19:06

לכל ההודעות

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד

הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

15:43 פועל נהרג במהלך עבודה עם מערבל בטון במפעל ברהט
15:41 גרמניה: תיירת הותקפה ונהרגה סמוך לטירת נוישוונשטיין בדרום המדינה
15:27 צעיר וגבר נעצרו בחשד להונאת לקוחות של בנק בארץ בסך כרבע מיליון שקלים
15:24 בן 80 נפצע באורח קשה מפגיעת רכב בירושלים
15:23 הסנגוריה הציבורית נגד ההצעה להסמיך את בן גביר להורות על מעצר מנהלי
לכל המבזקים

15.6.23 | כ"ו בסיון התשפ"ג

מנכ"ל משרד רה"מ: "לא יכול לדבר על רפורמה. כשהזכרתי אותה הבורסה קפצה"

יוסי שלי דיבר בוועידת נדל"ן של התאחדות הקבלנים באילת. "ראינו מנהיגים שמתבטאים בצורה חסרת אחריות וזה השפיע על הכלכלה. אבל בליץ חקיקתי? איזה בליץ? אנחנו לא רואים שום בליץ". בשבוע שעבר שלי התייחס לרפורמה ורמז שהיא נגנזה. באותו היום הבורסה זינקה בקרוב ל-2% והשקל התחזק

הילה ציאון

מלחמת הכנופיות ברמת גן שגלשה מהטיקטוק

אחרי שאחד מכיווני חקירת הפיצוץ בתחילת שבוע היה "תאונת

LAVAZZA
חשאלו את

כלכליסט

הקבלנים למשטרה: זה כבר לא פרוטקשן – עבריינים משתלטים על אתרי בנייה שלמים

בכנס השנתי באילת טענו הקבלנים כי גוברות מאוד התופעות של השתלטות על אתרים, גביית דמי חסות, וגניבת ציוד במיליונים. לדבריהם "יש משבר אמון עם המשטרה"; מפקד מחוז דרום במשטרה: "תפנו אלינו, נעבוד על זה בדיסקרטיות"

תופעת הפרוטקשן הולכת ומתגברת בקצב מדאיג, כך עולה מפאנל שעסק בגביית דמי חסות בדגש על גבייה מהקבלנים בכנס של התאחדות הקבלנים בוני הארץ שהתקיים באילת.

כבר בתחילת הפאנל נשאלו כמאה מהקבלנים שנכחו באולם האם יש מישהו שלא משלם דמי חסות. איש לא הרים את ידו. אלי אביסרור מנכ"ל חברת הבנייה משה אביסרור ובניו מהקבלנים הגדולים בדרום ומ"מ נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, הסביר כי הפשיעה שינתה את פניה, "אנשים מפחדים ולא רוצים לבוא לגור בבאר שבע. אני כל יום מקבל טלפונים מקבלנים בדרום על השתלטות על אתרים, הפרוטקשן החודשי שאנחנו מכירים זה הכסף הקטן, זה השתכלל מאד והבעיה הקשה שאין מספיק שוטרים, העירייה גובה ארנונה נוספת כדי להעסיק חברת שמירה אבל גם זה לא עוזר".

נקודה נוספת שעלתה היא השתלטות של קבלנים וקבלני משנה, חלקם לא מוסמכים על עבודות בנייה באתרים. הכוונה היא למקרים שבהם ארגוני פשע מסלקים את הקבלן הראשי ומכניסים תחתיו קבלן משנה מטעמם. מי שאחראי לאכוף זאת הוא בין היתר משרד השיכון. רשם הקבלנים עמית גריידי, אמר כי המשרד עובד עם המשטרה בהקשר הזה, "יש הרבה תסכול, אנחנו עומדים מול ארגוני פשיעה, נתקן את ההגדרות של הקבלנים כי כרגע הכל פרוץ שם, הפעולה הראשונה של משב"ש היא לתקן בחוק רישום קבלנים, אנחנו רוצים שזה יקרה. במקביל, משרד הפנים צריך להסדיר את פעילות חברות השמירה, מהחברות האלה יוצא כל הרע של הפרוטקשן, הקבלנים מפחדים, המשטרה צריכה למצוא פתרון יצירתי".

לפי אביסרור, כשסוף סוף אחד מהקבלנים מעז ללכת למשטרה, מודיעים לו אחרי יומיים שלושה שזה סכסוך עסקי. "אנשים מפחדים, זה פשע אמיתי, מערב פרוע, הבטיחו לנו פתרונות, גייסו עשרות אלפים בדרום לקולות לבן גביר ולא קיבלנו כלום". עו"ד מיכאל פאר, מנכ"ל כנפו אריה שגיא הנדסה אזרחית אמר, "זו מכת מדינה וכבר לא רק בבאר שבע ואנחנו הקבלנים נותרנו חומת ההגנה האחרונה. לאחרונה הגענו לבצע עבודה למקורות ואיך שהורדנו את הכלים המכניים הגיע מישהו קרא לי בשמי ושאל האם יש לנו שמירה, סירבתי, ולמחרת מחשב בקרה בשווי של 200 אלף שקל נעלם מהאתר. גם המחצבות נשלטות על ידם. בנתיבות קיבלתי עבודה בשכונה החדשה ותוך כמה דק' הזיזו אותי מהעבודה וזזתי".

ידיעות אחרונות

פרוטקשן? לא עניינו: המדינה מטילה אחריות על הקבלנים להתמודד עם עבריינים

מאת **הילה ציאון**

מכרז של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) באמצעות חברת ניהול פרויקטים המחויבת לכללים של הממשלה ושפועלת גם מטעם משרד הבינוי והשיכון, קובע שכל האחריות לפגיעה בעסק או בפרויקט שתיגרם על ידי גורמי פשיעה, תהיה באחריותו הבלעדית של קבלן שיזכה במכרז. כך נודע ל"ממון".

מדובר במכרז להקמת תשתיות במועצה המקומית טורעאן שבצפון, ובו קובעת המדינה כי סירוב של הקבלן לפעול בעצמו נגד הפושעים יהווה הפרה יסודית של ההסכם. קריאה של המכרז מעלה כי ההחלטה על הטלת מלוא האחריות על הקבלן, היא תוצאה של מכרז קודם באותו מקום, שבו החליט קבלן לבטל את החוזה לאחר שהגיע למצב של עצירת העבודה בצל איומים של עבריינים.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ שלחו מכתב רחוף למשרד הבינוי והשיכון ובו מתחו ביקורת חריפה על תנאי המכרז. "לא נראה שהמדינה הציבה בראש סדר היום את המאבק בפשיעה הכלכלית. ולא זו בלבד, אלא שבמכרזים שמוציאים מזמיני העבודה הציבוריים, וביניהם משב"ש ורמ"י, מוטלת כל האחריות בעניין זה על הקבלנים".

מרשות מקרקעי ישראל נמסר בתגובה: "רמ"י חייבת בגילוי נאות ובמסירת כל הפרטים לקבלן הזוכה. רמ"י מחייבת את הקבלנים בהגשת תלונה למשטרה ושיתוף פעולה מלא עמה שכן ללא תלונה לא ניתן לפעול. כן רמ"י מחייבת את הקבלן באבטחה ובשמירה על הפרויקט על מנת למנוע נזק מהפרויקט המבוצע. כמובן שעלויות אלה מגולמות בהצעות".

התאחדות בוני הארץ

ברקת: "רה"מ תומך במהלך לפירוק רשות מקרקעי ישראל"

בוועידת נדל"ן של התאחדות הקבלנים באילת אמר שר הכלכלה: "לא ייתכן שיזמים ישוועו לקרקע". מנכ"ל רמ"י בתגובה: "מי שנכשל בתפקידו אומר - בוא נפרק את רמ"י". בסביבת נתניהו אמרו כי הדברים שאמר ברקת נאמרו שלא בידיעת ראש הממשלה והם אינם על דעתו

שר הכלכלה והתעשייה, ניר ברקת, התייחס היום (ה') בוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות של התאחדות הקבלנים בוני הארץ באילת למשבר הדיור, וטען כי "יש פער גדול בין הרצוי למצוי. צריך לפרק את רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), צריך יותר יזמים שישווקו ושהמדינה לא תספסר בקרקע. כשהמדינה מספסרת בקרקע, היא מעלה את המחיר, לא הגיוני שהיזמים ישוועו לקרקעות".

ברקת: "אינפלציה? תנודות קטנות, זה לא מעניין"

כמו כן, ברקת התייחס למשבר האינפלציה ולהיחלשות השקל בחודשים האחרונים, וטען כי "בשבוע שעבר הייתי בארה"ב, נפגשתי עם יו"ר בנק גולדמן זאקס, עם מנכ"לית נאסד"ק, עם כולם דיברתי על הכלכלה הישראלית והתרשמתי שיש התלהבות גדולה מאוד מהתעשייה שלנו. גם בענף ההייטק רוצים לחזור לעבוד. אל תסתכלו על התנודות הקטנות, זה לא מעניין. יש כסף חכם וכסף טיפש. כסף טיפש הולך עם הרוח, כסף חכם מסתכל על היתרון היחסי של מדינת ישראל ועל כך שכולם רוצים לעשות איתנו עסקים".

מנכ"ל רמ"י: "אמירות חלולות ונבובות"

מנכ"ל רמ"י, ינקי קוינט, התייחס לקריאה של ברקת ואמר כי "האמירות על פירוק רמ"י חלולות ונבובות. בדרך כלל מי שלא מצליח בתפקידו או נכשל בתפקידו אומר - בואו ונפרק את רמ"י. אנחנו שיווקנו בשנתיים וחצי האחרונות מעל 275 אלף יחידות דיור".

ynet ידיעות אחרונות

כלכלה ynet @ynet_economy · 51 דק'

ברקת: "רה"מ תומך במהלך לפירוק רשות מקרקעי ישראל"

ynet.co.il/economy/articl...

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

וואלה!

"בענף התשתיות, המדינה מחפשת את המחיר הזול, והציבור משלם ביוקר"

בעיני דוד יהלומי, עולם המכרזים והחוזים בענף התשתיות בישראל משול למגדל בבל, לכל מזמין עבודה שפה ותנאים שלו, מה שפוגע באיכות של פרויקטים, שהמדינה רואה אותם דרך המחיר בלבד | "ישראל צריכה לאמץ את המודל הבריטי"

עופר פטרסבורג / 19/06/2023

דוד יהלומי, מנכ"ל הקרן לפיתוח ועידוד ענף הבנייה בישראל (צילום: ארן דולב)

אם זה עובד בבריטניה "הקטנה", זה יעבוד גם בישראל: דוד יהלומי, המנכ"ל הנכנס של הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבניה ויו"ר מטה התשתיות, מדמה את ענף התשתיות בישראל למגדל בבל. "בישראל כיום אין מחירון אחוד, אין חוזה סטנדרטי, אין מנגנונים אחידים, עולם המכרזים והחוזים בענף התשתיות משול למגדל בבל. לכל אחד מהעשרות הרבות של מזמיני העבודה שפה משלו ותנאים משלו".

על פי יהלומי, הפתרון הוא סטנדרטיזציה בתחום המכרזים והחוזים, כפי שנהוג כיום במרבית מדינות אירופה והעולם. לדבריו, ישראל יכולה וצריכה לאמץ את המודל הבריטי מבלי לחזור לימי המנדט: חוזה אחיד בריטי (NEC) של המדינה מול הקבלנים. "וראו זה פלא, יש בניה בבריטניה וכל הצדדים נהנים מפרויקטים איכותיים יותר ויעילים יותר", אומר יהלומי.

"במגדל בבל הישראלי, לצערנו, אין ראייה מערכתית של הפוטנציאל המבוזבז. יש חוסר הבנה משווע בקרב מרבית הרגולטורים, שאם לא נשנה את הדרך, נמשיך לדשדש בביצה של פרויקטים באיכות ירודה שרואים אותם דרך המחיר בלבד. וכשהמדינה מחפשת את המחיר הזול, כידוע, הציבור משלם מחיר כבד", אומר יהלומי.

הפשיעה הכלכלית היא מגיפה המאיימת על ענף הבנייה

יהלומי הזהיר בוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות באילת, שהתקיימה בסוף השבוע האחרון (15-17.6) מפני הפשיעה הכלכלית, שפושה כמגיפה בענף ומאיימת על קיומו.

"אני לא מדבר רק על פרוטקשן. אני מדבר על גורמי פשיעה שמשתלטים על מכרזים בהיקפים עצומים כאמצעי לעשיית הון קל וגם כאמצעי להלבנת הון. אסור שמצב זה יימשך, נדרשת מלחמת חורמה בכל האמצעים וללא פשרות".

ענף הבניה והתשתיות בישראל מהווה את אחד ממנועי הצמיחה המרכזיים של המשק, ואחראי על 13.6% מהתל"ג, בהיקף של 234 מיליארד שקל. הענף מהווה כ-16% מהכנסות המדינה ממיסים בהיקף של כ-83 מיליארדי שקל, ו-22% מסך האשראי במשק.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

14 עכשיו

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

ynet
ידיעות אחרונות

nir (shoko) cohen
@shoko21211

לקרוא ולא להאמין, המדינה לקבלנים במכרז רשמי: לא יכולים להתמודד עם הפרוטקשן? בעיה שלכם. בא לי לכתוב שמי הפראייר שייקח מכרז בתנאים כאלה, אבל לך תשפוט אנשים שזו הפרנסה שלהם. אפס משילות ואפס אחריות
@landgov @ynetalerts @ACB_Israel @hilatsi1

Translate Tweet

1.7 **הפרעות ומטרדים**

א. על המציעים לקחת בחשבון כי יתכן מצב בו יתגלו הפרעות ומטרדים, מכל סוג שהוא, אשר עשויים להקשות ו/או לעכב את עבודת הקבלן הזוכה, לרבות, אך לא רק, הפרעות שיינרמו על ידי צדדים שלישיים, ולרבות על ידי נורמים פליליים, שאינם נראים לעין ו/או אינם ידועים בשלב זה. בהגשת הצעתו כל מציע מאשר כי היה ויזכה במכרז וייחתם עמו חוזה, לא תהא לו כל תביעה או טענה או זכות לתוספת תמורה עקב מצב זה.

ב. במצב המתואר לעיל, עמק איילון תהא רשאית, אך לא חייבת, להורות לקבלן לעבוד במקטעים שונים ולא רציפים. בהגשת הצעתו כל מציע מאשר כי היה ויזכה במכרז וייחתם עמו חוזה, לא תהא לו כל תביעה או טענה או זכות לתוספת תמורה עקב כך.

ג. אם תהיינה הפרעות כל שהן, הקבלן מתחייב להגיש תלונה למשטרה ולכל גורם נדרש אחר, בהתאם לטיב ההפרעה, וככל שיהיה בכך צורך, הוא מתחייב להשיג על חשבונו שירותי אבטחה יעילים. **סירוב לפעול כאמור, או סירוב לעבוד עקב הצורך באבטחה ו/או ליווי משטרתי, היא הפרה יסודית.** במקרה כזה עמק איילון תהא רשאית, אך לא חייבת, לפעול לביטול ההסכם במלואו ולתבוע את חנוקים

12:39 PM · Jun 19, 2023 · 6,725 Views

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

102FM

רדיו תל אביב החדש

בקרוב: האתר של רדיו תל אביב החדש

תכנית הנדל"ן

ראול סרוגו בתכנית הנדל"ן של רדיו תל אביב, יום שישי, 16 ביוני, 2023

נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ על החשש לחוסן הקבלנים בעקבות מצב המשק ועליות הריבית

16/6/2023

נגן 06:42

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד

הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

ynet
ידיעות אחרונות

מנכ"ל משרד רה"מ באמירה תמוהה: "הריבית באיטליה 12%. פה מתרגשים מעלייה של 0.25%"

יוסי שלי סיפק אמירה מוזרה במיוחד כשהתייחס לשאלה בנוגע לזינוק ביוקר המחיה שהוביל להעלאות ריבית שהכבידו גם הן על האזרחים. איטליה כמובן שייכת לגוש האירו, שהריבית בו עלתה ל-4%. שלי לא רצה להתייחס לרפורמה המשפטית אחרי שבשבוע שעבר רמז לגניזתה ואמר: "פעם אחרונה שדיברתי על זה הבורסה קפצה והדולר נפל"

מנכ"ל משרד ראש הממשלה, יוסי שלי, התייחס היום (ה') בוועידת נדל"ן של התאחדות הקבלנים באילת, ליוקר המחיה שזינק בישראל לשיאים חדשים והוביל להעלאות הריבית שהכבידו גם הן על האזרחים, וסיפק אמירה תמוהה: "תסתכלו על הריבית בעולם. באיטליה זה 12% אבל פה כותבים 'וואו העלו את הריבית בעוד רבע אחוז'". האמירה תמוהה כמובן מכיוון שאיטליה שייכת לגוש האירו, שבו הבנק המרכזי האירופי העלה את הריבית היום ל-4%. שלי הסביר לאחר מכן שהתכוון לגוש האירו אך כאמור, גם שם אין ריבית של 12%. **צפו בדבריו של שלי בפתח הכתבה.**

שלי טען כי אינו מעוניין לדבר על הרפורמה המשפטית והסביר זאת בכך ש"אני מנכ"ל המשרד אבל אני לא ראש הממשלה, ואני לא יכול להתבטא בנושא הרפורמה, יש לזה השלכות. פעם אחרונה שדיברתי על זה הבורסה קפצה והדולר נפל".

שלי התכוון להתבטאות שלו ביום רביעי בשבוע שעבר בכאן רשת ב', כשאמר בריאיון כי "צריך להפסיק לדבר על הרפורמה, ולהגיד מה קורה עם קו צינור הנפט אשקלון, מה קורה עם נמל אילת. הרפורמה תיעלם גם ככה רק מהדיבורים. מספיק עם הקשקוש הזה".

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

כלכליסט

יהודה מורגנשטרן מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (צילום: יואב דודקביץ)

מנכ"ל משרד השיכון: "במבט לאחור – לא בטוח שהייתי מתחיל את תוכנית מחיר למשתכן"

לטענת יהודה מורגנשטרן, אם לפני כעשור היו משקיעים כסף בפיתוח תשתיות ותחבורה ראויה לפריפריה במקום במחיר למשתכן יתכן שהמשבר כלל לא היה מגיע; על הפעולות בזמן הקרוב אמר כי האתגר הוא בפריפריה בעוד שבמרכז אין בעיה לשחוק את מחירי הקרקעות

"כשאנחנו מסתכלים היום אחרי עשור של מחיר למשתכן ותוכניות ההמשך לא בטוח שהייתי מתחיל אותן, הוציאו עשרות מיליארדים על התוכניות והייתי לוקח את אותם מיליארדים כדי לבטל את הפריפריה. אם הייתה תוכנית תחבורה ותשתיות טובות כנראה שהשוק היה נראה אחרת. צריך כרגע לתת לשוק לרוץ אבל תוכנית דירה בהנחה ממשיכה", כך אמר היום מנכ"ל משרד השיכון יהודה מורגנשטרן בכנס התאחדות הקבלנים והבונים.

אלקין: "הממשלה חייבת להתערב בשוק הדיור"

ח"כ זאב אלקין, שר השיכון לשעבר וכיום חבר באופוזיציה אמר כי הממשלה חייבת להתערב, "בדקתי לאחרונה ברמ"י מה קרה למכרזים שהיו אמורים להיסגר וראיתי שכמעט 50% מהדירות לא נסגרו או בוטלו. המשמעות היא שההיצע בעוד 2-3 שנים ייפגע משמעותית ולכן הממשלה חייבת לשנות גישה ולסייע ליזמים ולקבלנים בנושא במימון. המכרזים נכשלים לא רק בפריפריה ואי אפשר להמשיך כאילו כלום לא קרה אחרת אנחנו ניפול, ובעוד שנה שנתיים ישאלו שוב למה המחירים קופצים ב-20%. כשתנאי המימון ישתנו מחדש אנשים ירוצו לרכוש דירות". עוד אמר אלקין כי תקציב המדינה שגוי ביסודו שכן הוא מתבסס גם על ההכנסות ממיסוי נדל"ן שירדו משמעותית, "כל ההכנסות של משרד האוצר הן בלוף אחד גדול כי העסקאות לא נסגרות ויש ירידה דרמטית בהכנסות המדינה ממיסוי נדל"ן".

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

TheMarker

מנכ"ל משרד הכלכלה: "לממשלה אין תוכנית - ומחירי הדיור יחזרו לעליות בלתי נסבלות"

מנכ"ל משרד הכלכלה, אמנון מרחב, אמר בוועידה הלאומית לבנייה ולתשתיות: "אם הייתי מייעץ לרמ"י, הייתי מציע שידחו את תשלומי הקרקע ליזמים" ■ מנכ"ל משרד השיכון, יהודה מורגנשטרן, אמר כי את כספי התוכניות הממשלתיות לדירות בהנחה היה "לוקח להשקעה בפריפריה"

"אחרי עשור כמעט לתוכניות הממשלתיות לדירות בהנחה - מחיר למשתכן, מחיר מטרה ומחיר מופחת - כיום אני לא בטוח שהייתי ממשיך את התוכנית הזאת", אמר היום (ה') מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, יהודה מורגנשטרן, בוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות של התאחדות הקבלנים בוני הארץ.

"אלה עשרות מיליארדי שקלים שהמדינה משקיעה במתן הנחות, ויש לזה השלכות מז'וריות על מחירי הדיור. את אותם מיליארדים הייתי לוקח במקום זה להשקעה בפריפריה: אם כיום היה אפשר להגיע מתל אביב לנתיבות, לעפולה או לנוף הגליל ב-25 דקות - משבר הדיור היה נראה אחרת לגמרי". עם זאת, בדבריו הבהיר מורגנשטרן כי לא נכון לתפיסתו "לשגע את השוק" עם ביטול התוכנית הממשלתית כעת או עם הכנסת תוכנית הנחות חדשה במקומה, אלא כי בשעה זו "צריך לתת לשוק להתשיר לערוד".

TheMarker

"לפרק את רמ"י": הכישלון בטיפול ביוקר המחיה מושך אש למונופול הקרקעות של המדינה

בכנס של התאחדות הקבלנים בוני הארץ טען היום שר הכלכלה כי לממשלה הנוכחית יש בשורות רבות ודרמטיות שישפיעו על יוקר המחיה ישראל ■ ח"כ יעקב אשר הפנה אצבע מאשימה למשרד האוצר, וטען כי הוא מקובע ומנהל את מדיניות הדיור

שר הכלכלה ניר ברקת (ליכוד) טען הבוקר (ה') בכנס של התאחדות הקבלנים בוני הארץ כי לעימותים הפוליטיים סביב הניסיונות לחוקק את ההפיכה משפטית לא תהיה השפעה משמעותית על כלכלת ישראל בהסתכלות ארוכת טווח — למרות התרעות שורה של שומרי סף, והיחלשות השקל. עוד הוסיף ברקת כי יש לפרק את רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) על מנת לפתור את משבר הדיור.

בוועידה הבינלאומית לבנייה ותשתיות באילת, טען ברקת כי לממשלה הנוכחית יש בשורות רבות ודרמטיות שישפיעו על יוקר המחיה ישראל — על אף שבפועל, קבינט הדיור בממשלה הנוכחית לא התכנס אפילו פעם אחת, ושר השיכון, יצחק גולדקנופף (יהדות התורה), לא סיפק כל תוכנית להקלה במשבר הדיור עד כה. "אחד המונופולים הבעייתיים ביותר בישראל זה רשות מקרקעי ישראל, צריך לפרק אותו", אמר ברקת בתשובה לטענות הללו. "המשחקים בצד של הביקושים לא ייתנו לנו כל יתרון, רק הצד של ההיצע. צריך לתת לשוק החופשי הרבה יותר היצע קרקע ולפרק את רמ"י. לא יכול להיות שאנחנו מספסרים בקרקע אבל הציבור והקבלנים כל הזמן משווים לקרקע", אמר.

Израильская мафия захватывает новостройки: как это отразится на рынке жилья

ВЕСТИ
Израиль по-русски

По словам подрядчиков, рэкетирам платят по всей стране, от Галилеи до Негева

Вести-Калькалист | 15.06.23 | 17:45

Обсудить

Рэкет строительных подрядчиков в Израиле достиг угрожающих масштабов, мафиозные группировки не только обирают коммерсантов, но и нередко захватывают их бизнес. Этой проблеме была посвящена немалая часть конференции Ассоциации израильских строителей (התאחדות הקבלנים בוני הארץ), проходящей в четверг, 15 июня, в Эйлате.

סיכום מושב פשיעה כלכלית בעיתון וסטי

Israeli mafia seizes new buildings: how will this affect the housing market

Racketeers get paid across the country, from the Galilee to the Negev, contractors say

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

TheMarker

מאבקי כוחות בין משרדים מעכבים קבלת החלטות להתמודדות עם משבר הדיור

מחלוקות על מקורות מימון עודרו חילופי האשמות בין משרדי האוצר והשיכון וגרמו לאובדן זמן יקר בגיבוש תוכניות הדיור הממשלתיות ● האוצר קיצץ בשליש את המענקים שהובטחו לרשויות המקומיות בתמורה להנפקת היתרי בנייה – אבל במשרד השיכון כבר נערכים לקרב הבא

הדר חורש

בסוף השבוע נגעל באילת הכנס השנתי של התאחדות הקבלנים, שהתקיים באווירת השפל בענף. לא רק משרדי המכירות שוממים בימים אלה. התחושה הרווחה היא שגם בקרב הרגולטורים והמשרדים הממשלתיים שאמורים להתמודד עם אווירת המשבר נעלמה תחושת הדחיפות והפעלתנות שאפיינה את השנים שבהן הביקושים געשו והמחירים הרקיעו.

רבים מהמשתתפים ציינו את הנוכחות הדלה ואת היעדרם של בכירים ופוליטיקאים שבעבר מילאו אולמות והנפיקו הבטחות וכותרות עסיסיות. אבל כמה בכירים שבכל זאת הטריחו את עצמם לכנס סיפקו הצצה למתרחש מאחורי הקלעים של הגופים השולטים באחד המכריבים החשובים והמעניינים ביותר של ניהול הענף — מכרזי המגורים של משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י).

ישראל בראשותו של שר השיכון, והיא זרוע עיקרית למימוש תוכניות השיכון הממשלתיות. "משרד האוצר, שיושב בטריבונה ונותן עצות, הוא חסם משמעותי", אמר קוינט בכנס. "כדי שאעמוד ביעדים שלי אני צריך לטרלל כל היום את אנשי האוצר".

מנכ"ל משרד השיכון יהודה מורגנשטרן אישר את קיומם של המאבקים הקשים מול האוצר, אבל נשמע מפויס יותר. "יש מחלוקת לא פשוטה בינינו על כל מה שקשור בהעמסת סכומים על הקרקע", אמר מורגנשטרן, בהתייחסו לביקורת מצד האוצר על תוכניות שבהן משמשות הכנסות ממכירת קרקעות המדינה לסבסוד תוכנית הדיור. "בתפקידי כראש מטה הדיור נקטתי עמדה שצריך סבסוד צולב למימון תמריצים לרשויות", הודה קוינט, "אבל כשדיברתי עם האוצר הבנתי שיש לא מעט צדק בהתנגדות של אגף התקציבים לתוכניות כאלה".

אתר בנייה בתל השומר. הטיפול בקרקעות מזהמות מאיים על מיזמים נדולים באזור צילום: עופר וקנין

מנכ"ל משרד השיכון יהודה מורגנשטרן צילום: ניר קידר

מנהל רמ"י יקי קוינט צילום: אמיל סלמן

שר השיכון יצחק גולדקנופף צילום: אמיל סלמן

משרד השיכון דורש להקצות ליזמים שמוכנים לפעול בפריפריה קרקעות ללא תמורה, ואילו האוצר דורש שכל סיוע למיזמים יהיה באמצעות תקציב המדינה

השיכון לסבסוד הבנייה בפרי־פריה, באופן שיסייע להפחתת מחירי המיגיטות במוכרי המדי־נה שמנהלת רמ"י.

מחלוקת נוספת בין המשרדים נוגעת עוד מתקופת המשלה הקודמת: מחיר בהחלטה על תר־כנית תמריץ לרשויות המקומיות, בדמות מענקים של עשרות מי־ליוני שקלים לרשויות מקומיות שינקטו ויתירי בניה למגורים. ייעוד המענקים והגדר לבניית מכבי עיבור, לפי מפתח של 30 אלף שקל בגדר כל דיירה שהונפק לה היתר בנייה. המענקים יומנו מהכנסות המדינה ממכירת המג־רשים לקבלנים.

ההחלטה התקבלה למורת רוחם של אנשי האוצר למענק אגף התקציבים, המענקים הוג־עו ללא קשר לגודל העוגה של הרשות המקומית בטבנכי צי־בור או בתמיכה משלתית. באוצר ראו בתוכנית שוחה פו־ליטי לקראת מערכת הבחירות המקומיות, בבחינת ניסיון לה־תגבר על התנגדות הקבוצה של ראשי הערים לבניית שכו־נות מגורים חדשות. גם לאי־חר שההחלטה התקבלה על ידי השרים במשך הקרב על מיקור המימון: אנשי האוצר סברו שמי־קור המענקים חייב להיות מת־קצב המדינה, ושאסור לייצר מסלול עוקף תקציב באמצעות שינויים בהכנסות מכירת קר־קעות. לטענתם, יש לקצץ את סכומי המענקים מיועדים אחרים בתשתיות שיוכלו משרד השיכון ורמ"י בניסיון לפתור את בעיית התקצוב להשקעות הנדרשות לבנייה חדשה. גם כאן, מדובר בקיפוח ממנו" חוץ התקציב מחסום שהאוצר אינו מחבב.

ההתחדשות העירונית בפריפריה תקועה

מאבקים נוספים הסג־עים בימים אלה לפריונם הת־גלעו סביב הטיפול בקרקעות מזוהמות המאיימות על מיזמי דיור גדולים ברמת השרון ובא־זור תל השומר ברמת גן. בימים האחרונים התעורר מאחורי הק־לעים מאבק נוסף, בשווי מי־ליארדי שקלים, העתיד להשפיע על עתיד תוכניות הדיור. מדובר בתוכניות התחדשות עירונית בפריפריה, שתקועות בשל חוסר בדאיות כלכלית. משרד השיכון דורש שהמדינה תקצה ליזמים שיסכימו לפעול בפריפריה קר־קעות ללא תמורה, כדי להפוך את הפעילות לכדאית. האוצר מתנגד לתוכנית, ודורש שכל סיוע ליזמים יהיה באמצעות תקציב המדינה. במשרד השי־כון יודעים שהצריך להיאבק על כל התוכנית.

בינתיים, משררי המשלה נמנעים מלהציע תוכנית מלאה להתחדדות עם משבר הדיור, וס־רטים רבים מהתוכנית המתנבשת במשרד השיכון וברשות מקרקעי ישראל עדיין לוטים בערפל.

משרד האוצר נמסר בת־גובה: "משרד האוצר רואה חשיבות רבה להאצת מיזמי ההתחדשות העירונית. הוקצו תקציבים לעידוד הפרוייקטים, ומתנהל פיילוט בשיתוף משי־רד השיכון ורמ"י לעידוד התח־דשות עירונית במקומות שבהם אין לכך כדאיות כלכלית".

ממשרד השיכון נמסר בתגו־בה: "כדי לתת לאוכלוסיה מענה בנושאים הקשורים בדיור ושי־כון, משרד השיכון מקיים שיח מקצועי פורה עם הגורמים הרי־לוונטיים, בהם גם נציגי משרד האוצר ורמ"י, כחוצאה מדיונים אלו ולאור שיתוף הפעולה הנ־תקיים בינם למשרד, אושרו באחרונה במועצת רמ"י כמה החלטות משמעותיות. בהקבלה, ומכך שקורה בכל שנה לאחר סי־כום התקציב, יש נושאים שע־דיין לא התקבלו בהם הסכמות והדיונים בעניינם ממשיכים".

בסוף השבוע נגעל באילת הכנס השנתי של התאחדות הקבלנים, שהתקיים באווירת השפל בענף. לא רק משרדי המכירות שוממים בימים אלה. התחושה הרווחה היא שגם בקרב הרגולטורים והמשרדים הממשלתיים שאמורים להתמודד עם אווירת המשבר נעלמה תחושת הדחיפות והפעלתנות שאפיינה את השנים שבהן הביקושים געשו והמחירים הרקיעו.

רבים מהמשתתפים ציינו את הנוכחות הדלה ואת היעדרם של בכירים ופוליטיקאים שבעבר מילאו אולמות והנפיקו הבטחות וכותרות עסיסיות. אבל כמה בכירים שבכל זאת הטריחו את עצמם לכנס סיפקו הצצה למתרחש מאחורי הקלעים של הגופים השולטים באחד המכריבים החשובים והמעניינים ביותר של ניהול הענף — מכרזי המגורים של משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י).

"האוצר יושב על הטריבונה ונותן עצות"

על ההתבטאות החריפה ביותר שהושמעה בכנס חתום מנהל רמ"י ינקי קוינט. הרשות היא גוף עצמאי הכפוף למועצת מקרקעי

ישראל בראשותו של שר השיכון, והיא זרוע עיקרית למימוש תוכניות השיכון הממשלתיות. "משרד האוצר, שיושב בטריבונה ונותן עצות, הוא חסם משמעותי", אמר קוינט בכנס. "כדי שאעמוד ביעדים שלי אני צריך לטרלל כל היום את אנשי האוצר".

מנכ"ל משרד השיכון יהודה מורגנשטרן אישר את קיומם של המאבקים הקשים מול האוצר, אבל נשמע מפויס יותר. "יש מחלוקת לא פשוטה בינינו על כל מה שקשור בהעמסת סכומים על הקרקע", אמר מורגנשטרן, בהתייחסו לביקורת מצד האוצר על תוכניות שבהן משמשות הכנסות ממכירת קרקעות המדינה לסבסוד תוכנית הדיור. "בתפקידי כראש מטה הדיור נקטתי עמדה שצריך סבסוד צולב למימון תמריצים לרשויות", הודה קוינט, "אבל כשדיברתי עם האוצר הבנתי שיש לא מעט צדק בהתנגדות של אגף התקציבים לתוכניות כאלה".

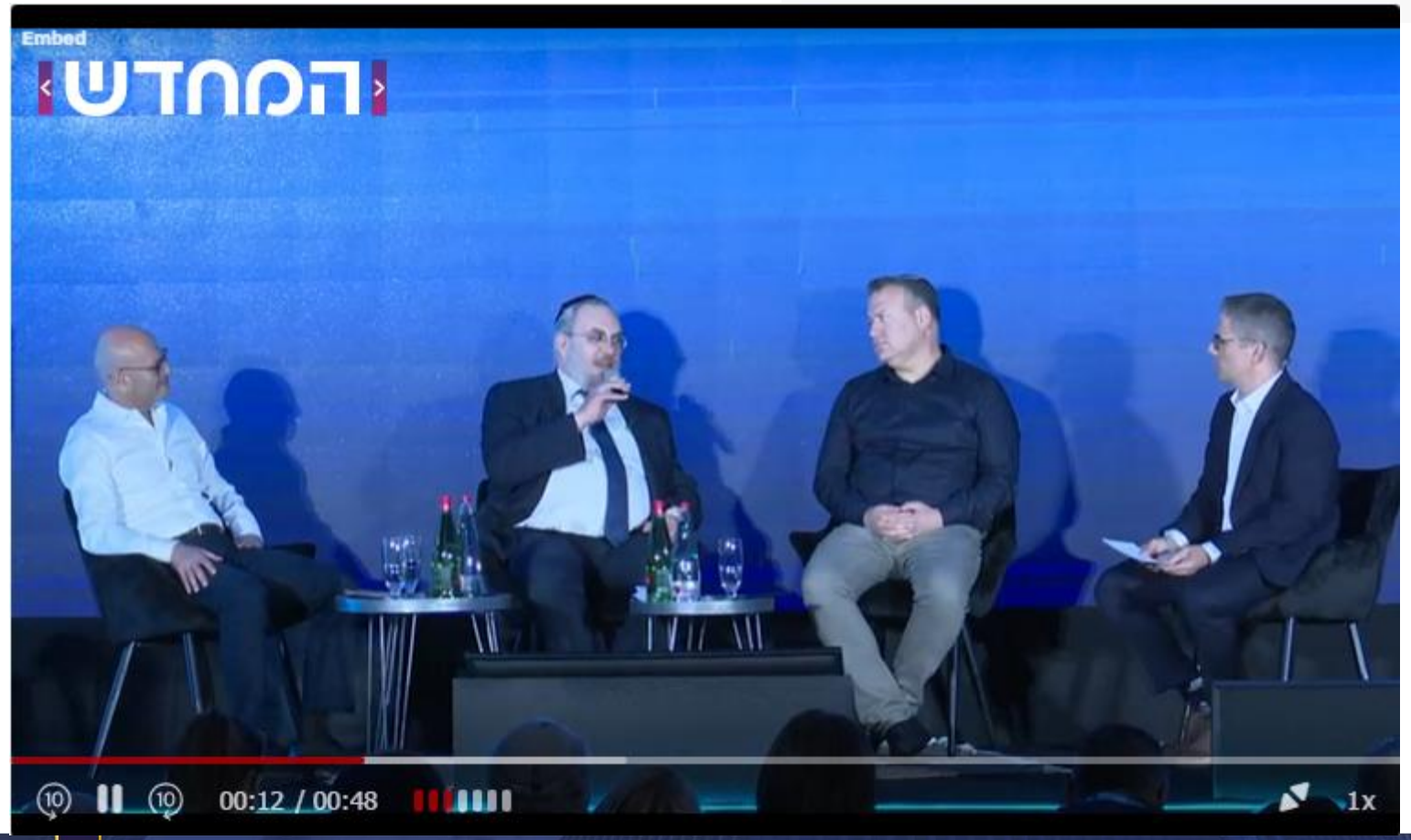
התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

אשר הדהים

"אם היו עושים פוליגרף לח"כים – הייתה רעידת אדמה בקואליציה"

ח"כ יעקב אשר הטיל פצצה בועידת התאחדות הקבלנים ואמר כי "אם היו עושים פוליגרף לח"כים מהקואליציה והאופוזיציה כאחד, על ההצבעה אמש – הייתה רעידת אדמה" • צפו



ידיעות נאמן

"נתוני האוצר מראים שהענף במיתון עמוק ממה שחשבנו"

■ דברים קשים אלו נאמרו בתגובה לתחזית המדאיגה של האוצר שפורסמה אתמול: "מחירי הדירות והשכרתן צפויים להמשיך ולזנק, מאחר שענף הנדל"ן בשפל של 20 שנה - בצניחה של 55% עסקאות" ■

זעזוע במשק, עקב סקירת אגף הכלכלנית הראשית במשרד האוצר שחשפה בראשית השבוע, כי עלות האשראי "הקפיאה" את שוק הנדל"ן כאשר באפריל נרשמה אחת הרמות הנמוכות ביותר במספר העסקאות, מאז 2000 לפחות, ומדובר בצניחה של 55% בהשוואה לחודש המקביל אשתקד. שפל זה גבוה ב־17% בלבד מרמת השפל ההיסטורי שנרשמה באפריל 2020.

מהדיווח של האוצר עולה, כי מכירות הקבלנים באפריל הסתכמו רק ב־1,488 דירות (כולל במסגרת "מחיר למשתכן") - ירידה של 53% בהשוואה לאפריל אשתקד. בהתחשב בקצב גידול משקי הבית, זוהי הרמה הנמוכה ביותר בעשרים השנים האחרונות לפחות, למעט אפריל 2020. ובניכוי "מחיר למשתכן" הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי רק ב־1,049 דירות.

נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, ראול סרוגו, הגיב בתקשורת לנתונים והזהיר, כי "הנתונים מדגישים את העובדה, שהענף שלנו במיתון, ואפילו במיתון יותר עמוק ממה שחשבנו, והכל כמובן תולדה של העלאות עלות האשראי. זה חמור מאוד לכשעצמו ופוגע בהכנסות המדינה ממסי הנדל"ן.

צילום: דוד כהן/פלאש 90

השבוע התבשרנו על התרחבות הגירעון, והרוב נובע מירידה במספר עסקאות הנדל"ן".

סרוגו הסביר, כי "המגמה הנוספת שאנו רואים היא, שהמשקיעים מוכרים יותר דירות מאשר הם קונים, כלומר: כמות הדירות להשכרה הולכת ויורדת וזה מתווסף לעובדה, שהיום קרנות הריט וחברות אחרות שחשבו להיכנס לשכירות ארוכת הטווח, לא נכנסות לפרויקטים בגלל גובה עלות האשראי, והתשואה אינה כלכלית. מצד שני, הצורך בדירות קיים והביקוש לדירות להשכרה עולה משמעותית - והמשמעות היא, ששכר הדירה ימשיך לעלות וישפיע גם על האינפלציה".

סרוגו התייחס גם לקיטון הדרמטי שנרשם ברכישות קרקע על ידי היזמים והקבלנים ואומר: "מדובר בתמרור אדום בוהק לממשלה. המשמעות היא, שגם כאשר האנשים ירדו מהגדר וייצאו לקנות דירות, לא יהיה להם דירות לקנות ומחירי הדירות יזנקו. אם שוק הנדל"ן ימשיך לצלול לתוך המיתון, יהיה לכך השפעה דרמטית על כלכלת ישראל. הממשלה חייבת להתעורר ולצאת בתכנית שתגדיל את היצע הדירות והתחלות בנייה".

הקיפאון בדיור מחלחל מהמרכז גם לעבר הפריפריה

מסקירת הכלכלנית הראשית במשרד האוצר, שירה גרינברג, נראה, שהקיפאון בקניה בדיור מחלחל מאפריל האחרון מהמרכז לעבר הפריפריה. כאשר באפריל נמכרו רק 4,000 דירות - החודש החלש במאה הנוכחית להוציא את תקופת הקורונה. הכלכלנים מציינים, כי עד כה עלות האשראי והמחירים הגבוהים הסיטו רוכשים מהמרכז, אך לאחרונה כאמור, הפריפריה מיישרת קו עם הקיפאון במרכז ביחד לקניית דירה.

אם עד אפריל קצב הירידה בהיקף העסקאות לרכישת דירה היה בולט הרבה יותר במרכז לעומת הפריפריה, הרי שכעת הירידה הזו כבר הגיעה לפריפריה. בשלושת החודשים הראשונים של השנה נרשמה צניחה במרכז במספר העסקאות למכירת דירה חדשה בשיעור של 36% בינואר ועד 56% במרץ השנה לעומת השנה שעברה. לעומת זאת בפריפריה שיעור הירידה במכירת דירות חדשות היה מתון יותר - 17% בינואר, 3% בלבד בפברואר ו־10% במרץ.

ההסבר ההגיוני לכך הוא, כי עליית עלות האשראי לצד המחירים הגבוהים במרכז הסיטו את רוכשי הדירות לאזורים זולים יותר. אך כאמור, מהסקירה של האוצר עולה, כי באפריל הפריפריה כבר מיישרת קו עם הצניחה במכירות במרכז - כאשר נרשמה בה ירידה של 47% לעומת אפריל אשתקד.

וכעת בשורה טובה מפי הכלכלנים: ההערכה היא, שאחרי שהמחירים נשחקו אל מול המדד - הם כבר לא צפויים לרדת יותר בצורה משמעותית.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

המודיע
העתון היומי של היהדות החרדית

המשבר בענף הבניה והתשתיות מסכן את המשק

צניחה של 43% בהכנסות הממשלה הישירות מנדל"ן ■ הזמן הממוצע לבניית דירה עלה ל-31 חודשים

■ מאת **אבישי רוב**

המשבר בענף הבניה והתשתיות מסכן את המשק בישראל. בשנה האחרונה נרשמה צניחה של 43% בהכנסות הממשלה הישירות מנדל"ן. על כפים נתוני תחילת 2023 אנו צופים ירידה של כ־33% נוספים השנה — בלומר ירידה של כ־15 מיליארד שקל בהכנסות ממסי הבניה שאליהם התרגלה, וצניחה של כמעט 40% בהכנסות הכוללות של המדינה מהענף יחד, כולל מכירת קרקע. מדובר באובדן סכום עצום של 32 מיליארד שקל. כך מסר ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, בפתח הועידה הלאומית לבניה ולתשתיות, שמקיימות ההתאחדות והקרן.

סרוגו הציג בכנס תוכנית לחילוץ הענף מהמשבר, שמציעה התאחדות הקבלנים למדינה: התוכנית כוללת עסקאות חילוף (קומבינציה) שיתגיעו את הבניה והתשתיות ויניבו עשרות אלפי דירות לדיור בר השגה. ההתאחדות דורשת רשת בטחון של המדינה שתבטיח כי הממשלה תרכוש דירות שיזמים לא יצליחו למכור, בדגש על פריפריה. תוספת מכסה מיידית של 30,000 עובדים זרים במקצועות שישראלים לא מבצעים. פריסת תשלומים של היזמים עבור קרקע ופיתוח במכרזי רשות מקרקעי ישראל. הפחתת עלויות פיתוח של יזמים, ופרסום מכרזי "תכנן ובנה". מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ, יגאל סלוביק, הציג נתונים מקיפים על מצב הענף ובין השאר הדגיש: "בשנה האחרונה זינקו הוצאות המימון בענף פי 4 ובמקביל נחתך ב־25% מספר היקף התחלות הבניה, ולאור זאת זינק המחסור בדירות למשק ל־228 אלף יחידות דיור. ההשקעה בתשתיות הגיעה לשיא שלילי של עשור, המחסור בעובדים הקפיץ את הזמן הממוצעו לבניית דירה ל־31 חודשים, מכרזי קרקע נכשלים בהיקף הולך וגדל ואין תוכנית ממשלתית מסודרת לטיפול בענף".

מאז שהועלה מס הרכישה על משקיעים — נגרעו 7,700 דירות להשכרה

■ מאת **ישעי' וייס**

מאז שהועלה מס הרכישה על משקיעים, בסוף 2021, נגרעו מהמשק 7,700 דירות להשכרה. התחלות הבניה בתחום הזה בקיפאון, לכן קצב התייקרות שכר הדירה זינק השנה ב־9% עבור שוכרים חדשים. אנחנו מדברים על הנתיד של מדינת ישראל ושל תושבי ישראל ואין תוכנית ואין שום עשיה שתפייע להם, כך אומר מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ, יגאל סלוביק.

ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ: "כדי לקדם את שוק השכירות ארוכת הטווח, קוראת ההתאחדות להפחית את מס הרכישה על משקיעים, לקצר זמני חובה להשכרת הדירות בחוק עידוד השקעות הון, לקבוע הקלות במיסוי על הבניה שיכללו קיזוז שוטף של מע"מ תשומות בניה בפרויקטים המשלבים דיור להשכרה והפחתת מס שבח בקרקע פרטית ללא הגבלות".

מנכ"ל משרד הכלכלה:

"אין שום סיבה לשלם למדינה במזומן על הקרקע כשהיא גוררת את הקבלנים שנים עם היתרים"

מאת אבישי רוב

ככל שהקבלנים יכנסו פחות לפרויקטים, נמשיך לראות עליות מחירים. אם אני הייתי אומר ליעין לרמ"י, הייתי אומר להם שידחו את תשלומי הקרקע ליזמים, כי אנחנו רואים כמה עלות הקרקע מעיקה עליהם. אין שום סיבה לשלם למדינה במזומן על הקרקע כשהיא גוררת את הקבלנים שנים עם היתרים, זה עלויות של מיליונים. המדינה צריכה ללכת למהלך דרמטי כדי לעודד את היזמים, כך אומר מנכ"ל משרד הכלכלה, אמנון מרחב.

מרחב הצטרף לדברים שאמר שר הכלכלה, ניר ברקת, לפיהם בדרך לפתרון משבר הדיור יש לפרק את מונופול הקרקעות של רמ"י ולפתוח את שיווק משאב הקרקע לתחרות. לדבריו, הפתרון הוא לספק לרשויות המקומיות מסלול לשיווק קרקעות שיכניס להן סכומים שיאפשרו להן לקדם בניה של תשתיות, כדי שלא יחסמו בניה מחשש לנטל של עלות הקמת התשתיות עבור תושבים חדשים.

בתגובה לדברים האלה תקף ינקי קוינט, מנהל רמ"י: "מי שלא מצליח להתמודד עם המונופולים במשק ולהביא פתרונות לשוק הדיור — חובט ברמ"י עם האמירות האלה. יש בעיות ברמ"י, זה לא זר לנו, אבל פירוק של רמ"י לא יביא את הפתרון — וגם לא שם הבעיה". קוינט טען, שפירוק רמ"י יביא להפרטה מסוכנת של קרקעות המדינה. "אם נפריט את הקרקע", אמר, "האם יזמים יקבלו את כל הנגב? מי ינהל את הקרקע החקלאית? פשוט ניתן הכל לקיבוצים ולמושבים? אלה שאלות כבדות משקל, והשיח רדוד ולא אמיתי ונובע מנסיון להסחה ולהסטה מהמשימות של משרדים וגורמים אחרים".

קוינט התייחס למציאות הכלכלית החדשה, נוכח הריבית המטפסת והשלכותיה על מכרזי המדינה בקרקע ועל הירידה בפעילות הענף בתקופה הנוכחית — שעשויות להביא לעליות מחירים עתידיות. בהקשר זה הזכיר קוינט כמה מהצעדים שאישרה מועצת מקרקעי ישראל השבוע, בהם למשל פריסת תשלומים על מכרזים בפריפריה, וכן את המהלכים שמקדמת רמ"י בשוק השכירויות ארוכות הטווח, שחטף מכה קשה נוכח עליית הריבית — שמחסלת את כדאיותם של פרויקטים אלה. בהקשר זה סבור קוינט, כי על המדינה לשנות את תמהיל הדירות למכירה ולהשכרה בפרויקטים, וכן לתת ערבויות מדינה על הקרקע, פתרון שזוכה להתנגדות נחרצת מצד משרד האוצר.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
גשרים לעתיד
הועידה הלאומית לבניה ותשתיות

המודיע
העתון היומי של היהדות החרדית

התחדשות עירונית מחזיקה כיום מעל חמישית מהתחלות הבניה בארץ

ומדוע מחוז ירושלים — הוא היחיד שבו לא פחתו מכירת הדירות?

■ מאת **ישעי' וייס**

התחדשות עירונית מחזיקה כיום מעל חמישית (20.9%) מהתחלות הבניה בישראל והפוטנציאל הוא אדיר. ראינו גידול של 40% בהתחדשות העירונית ב־5 השנים האחרונות, כך אומר רוני בריק, נשיא הכבוד של ההתאחדות ויו"ר ארגון הקבלנים בשרון. לדבריו, הרוב בתמ"א 38 של הריסה ובניה מחדש. זה זינק של 300% בחמש שנים, 9,200 דירות. למרות זאת, המדינה ממשיכה לתבנן חיפול של התמ"א. עיריות נמצאות לפני בחירות וצריכות להגיע להסכמה פנימית על תוכנית התחדשות לעיר, שבלעדיה — תיעצר התמ"א אצלן. זה לא יעבוד".

גזבר התאחדות הקבלנים וממלא מקום יו"ר ארגון קבלני ירושלים, אילן גורדו: "לפי נתוני האוצר, מחוז ירושלים הוא היחיד שבו לא פחתו השנה מכירות הדירות. ירושלים צמחה בתוך 20 שנה ב־300 אלף תושבים וצפויה לגדול בחצי מיליון בעשור הקרוב. העיר צומחת לאור מדיניות הפחתת רגולציה, ההפוכה מרוב חלקי המדינה, ולאור השקעה מאסיבית בנקיון ובפיתוח סביבתי, יחד עם מהפכה תחבורתית אמיתית, ותפיסה שמוביל ראש העיריה, של קידום ציפוף בבניה לגובה לצורך פגיעה מינימאלית בשטחים פתוחים בעיר. אפשר אחרת".

אלי אביסרור, ממלא מקום נשיא ההתאחדות ויו"ר

ארגון הקבלנים בנגב: "מדברים בממשלות על קידום הפריפריה וזה נשאר על הנייר. צריכה להיות תוכנית מסודרת שתבטיח הגירה חיובית לפריפריה ותמנע עוד זינוק במחירי הדירות בכל הארץ. היא חייבת לכלול תמריצים בדרום ובצפון. בבאר שבע למשל צריך לתת תמריצים שהדרום מקבל והיא הוחרגה מהם. התוכנית חייבת לכלול רכבות מהירות של 35 דקות לבאר שבע ולצפון. הרחבה של כביש 6 בנגב. שדה תעופה נוסף בנבטים ובתי חולים חדשים. בבאר שבע כבר אושרה תב"ע כזו, אחרי שנים של בית חולים אחד ל־700 אלף תושבים".

אליו הצטרף סגן נשיא ההתאחדות, ויו"ר ארגוני הקבלנים המקומיים, אלון רחמיאן, יו"ר ארגון הקבלנים בצפון: "אכן הגיעה השעה לשנות תפיסה בכל מה שקשור לשכירות ארוכת טווח. בין השאר, יש בישראל מאגר ענק של שטחים בנויים ושטחים מתוכננים לתעסוקה שאינם מנוצלים ולא נבנים ואפשר וצריך להפוך אותם לדיור בר השגה. המדינה מערימה קשיים. הקבעון של הממשלה בענין הזה פוגע במאות אלפי ישראלים, שוכרי דירות ושוכרים פוטנציאליים. בפריפריה הסיפור הרבה יותר חמור".

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

המודיע
העתון היומי של היהדות החרדית

מחסור אדיר של פועלים בענף הבניה מעכב את בניית הדירות

■ מאת ישעי' וייס

הענף הזה הוא אחד המעסיקים הגדולים של ישראלים במשק. 70% מהעובדים בו, 226 אלף איש, הם ישראלים. המחסור בעובדים בעבודות רטובות זרים ופלשתינים, הזניק לשלוש שנים את הזמן שנדרש לבניית דירה, כך אומר מנכ"ל הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבניה, דוד יהלומי. יחד עם ההתאחדות וההסתדרות הכללית, אנחנו פועלים עכשיו לטפל במחסור.

במסגרת השת"פ עם ConTech משרדי השיכון והכלכלה לקדם טכנולוגיות שיפחיתו מאוד את הצורך בעובדי כפיים אבל יגדילו מאוד את הצורך של הענף בעובדים מיומנים והרבה יותר משכילים, ובמקביל הקמנו אקדמיה למקצועות בניה שתעסוק בסגירת הפער.

סגן נשיא ויו"ר אגף יזמות ובניה של ההתאחדות, חיים פייגלין: "המדינה תגיע ל־20 מיליון תושבים בדור הנוכחי אך מקדמת כל שנה בניית 100־200 אלף יח"ד ובכך מסכנת את כולנו. ניתן היה לצפות לתוכנית מתאר ל־40 שנה קדימה לכל הפחות ו־5 מיליון דירות עם תשתיות, שטחי תעסוקה ומסחר. רק כך ניתן לתקצב, לתכנן ולבצע את התשתיות הנדרשות בזמן. יש לתכנן כעת שתי מטרופולינים חדשים בנגב ובגליל, בנוסף לעיבוי ערים קיימות".

TheMarker

משרד האוצר פועל להפחתת מס הרכישה על קרקעות בפרויקטי פינוי־בינוי

המהלך נועד להגדיל את הרווח של יזמים בפרויקטים ולשפר את כדאיותם הכלכלית, שנשחקת לנוכח הריבית המטפסת ● באוצר בוחנים גם אפשרות להרחיב את הטבות המס מכוח חוק עידוד השקעות הון – בשלב הראשון בפרויקטים שמיועדים להשכרה ארוכת טווח

עדי כהן

משרד האוצר פועל להפחתה – ואף לביטול – של מס הרכישה על קרקעות בפרויקטי פינוי־בינוי ובמכרזי מחיר מטרה, על רקע הקיפאון בשוק הדיור והחשש מהעמקת ההאטה בפעילות ענף הבנייה.

את המהלך מוביל מנכ"ל המשרד, שלומי הייזלר, והוא נמצא בימים אלה בבדיקת אגף הכלכלה הראשית באוצר וברשות המיסים. ממצאי הבדיקה, על העלות של המהלך מול התועלת שלו לשוק, יהיו תשתית להצעת חוק שיביא הייזלר לאישור שר האוצר בצלאל סמוטריץ' בשבועות הקרובים. עוד בוחנים באוצר הרחבה של הטבות מס מכוח חוק עידוד השקעות הון – שכשלב הראשון תחול על פרויקטים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, אך ייתכן שבהמשך תחול גם על פרויקטי פינוי־בינוי.

מתחם פינוי־בינוי ביפו. "את הקושי בפרויקטי פינוי־בינוי אנחנו רואים בעיקר בפרויקטים שנמצאים בשלבי התנעה" צילום: עופר וקנין

שלומי הייזלר, מנכ"ל משרד האוצר צילום: אולייה פיטוסי

בורית ההתחדשות העירונית, המהלך נועד להגדיל את הרווח היזמי בפרויקטים ולשפר את כדאיותם הכלכלית – שנשחקת בתקופה הנוכחית לנוכח הריבית המטפסת, ממביאה לעלייה בהיצאות המימון של היזמים. "הרעיון הוא קודם כל לאפשר לשוק להמשיך לעבוד", אמר הייזלר בשיחה עם TheMarker. בפרויקטי פינוי־בינוי, המתבצעים בעסקת קומבינציה בין היזמים ובין בעלי הדירות, מחויבים הראשונים בתשלום מס רכישה על הזכויות הנוספות שיקבלו במסגרת הפרויקט. ביטול מס זה, לפי הערכות ראשוניות של האוצר, יביא לתוספת של 2% לרווח היזמי באותם פרויקטים.

במקביל, נבחנת בימים אלה גם התאמת התקינה השמאית לפרויקטי ההתחדשות העירונית (תקן 21) – הקובעת את מסגרת התמורות ואת הרווח היזמי לאותם פרויקטים – בהתאם למציאות הכלכלית שבה פועל השוק.

משרד האוצר מקדם הפחתת מס שתשפר את רווחיות היזמים בפרויקטי פינוי־בינוי
עדי כהן 6

תקן זה עודכן בפעם האחרונה ביוני אשתקד, בעיצומו של גל עליות המחירים בשוק. הוא קבע את הפחתה של שיעור הרווח היזמי בפרויקטי פינוי־בינוי לפי אזורים, וכן הנבלה של התמורות לדיירים. התקן נקבע על ידי מועצת שמאי המקרקעין, בהובלת השמאי הממשלתי הראשי, אוהד עינב.

בימים האחרונים התקיימו דיונים סוערים של משרד האוצר, מינהל התכנון והשמאי הממשלתי בעניין עדכון תקן זה. בשבועות הקרובים צפויה להתפרסם הנחיה מטעם מינהל התכנון לוועדות המחוזיות, שתאפשר מרווח גמישות גדול יותר לרווח היזמי שייענק בפרויקטי פינוי־בינוי.

מאחורי הדיונים עומד מכתב של האוצר ושל הרשות להתחדשות עירונית אל השמאי הממשלתי, וכן קריאה להתערבות ממשלתית לאור מצב השוק. "הקשר בין עליית מחירי הדיור לסך התחלות הבנייה בהתחדשות עירונית הוא קשר הדוק, משכך יריידת מחירים עקבית, גם אם קלה, עלולה לפגוע קשות בסך התחלות הבנייה בהתחדשות עירונית וכתוצאה מכך גם בכלל התחלות הבנייה במשק".

"עוד אוויר ליזמים"

בתפקידו הקודם היה הייזלר ראש מטה התכנון הלאומי, ולדבריו, התפיסה שלו בנוגע לתקן 21 הייתה מעט שונה. "התחנחיה שלי הייתה שבכל הנוגע להתחדשות עירונית, התכנון הוא זה שצריך להוביל – ולא הכלכלה והרווח של היזמים", אמר. "זו גם האמירה של מינהל התכנון כיום, שדוחף לתכנן את המקסימום, בדמן שבאוצר דוחפים להגדיל את הרווח היזמי. גם היום, בתפקידי באוצר, אני מאמין שהתכנון הוא זה שצריך להוביל – אבל זה נכון בעולם סטנדרטי, ולא בסביבת הריבית הנוכחית".

"את הקושי בפרויקטי פינוי־בינוי אנחנו רואים כיום בעיקר בפרויקטים שנמצאים בשלבי התנעה", אמירה דניאלה פז ארן, מנכ"לית ובעלים של חברת ייעוץ הנדל"ן פז כלכלה והנדסה, על המצב בענף ההתחדשות העירונית. "באותם פרויקטים, התקן השמאי הנוכחי, שמותאם לרמות המחירים שהיו לפני שנה, ושל פיו מתגבשות התוכניות – לא יחזיק מים".

את השינוי באותם פרויקטים ניתן לראות במחיר הדירות שיוכל היום למכור עם השלמת הפרויקט – "שם רואים ירידה בקצב המכירות ובהטבות שמגלמות הנחות בפועל", אמרה פז ארן. "לצד זה, יש הוצאות מימון גבוהות יותר שהיזמים סופגים בגלל עלייה הריבית. כלומר, הרווחיות של הפרויקטים נשחקת.

"לכך מצטרפות דרישות של העיריות שנכנסו גם הן לתמונה בשנה־שנתיים האחרונות, ומעמיסות עלויות נוספות על היזמים, כמו הדרישה של חלק מהן לתוספת יחידות דיור בנות השגה. בשלב זה אנחנו עדיין לא רואים פרויקטים שלא יוצאים לדרך או נעצרים, אבל כדי לה־בטיח שהשוק ימשיך לעבוד צריך לתת עוד אוויר ליזמים".

האם הטבות מס יצילו את מכרזי השכירות?

מלבד פרויקטי פינוי־בינוי, את המהלך להפחתת מס הרכישה על הקרקע בוחנים באוצר גם במכרזי מחיר מטרה. "יבנון לעכשיו אין שם בעיה של רווחיות, המטרה של המהלך הזה היא להאיץ את המהלך של הפרויקטים עם תמריץ מס ליזמים", הסביר הייזלר. "לכן, מה שאנחנו בודקים זה הזדרזה של המס כפונקציה של התקדמות הבנייה מיום הוכייה במכרז".

נכון לשעה זו, טרם נקבע גובה ההפחתה המיועד ומשך הזמן שיוכה את היום בתוקפו. כמו כן, באגף תקציבים מאנים לנקוט בשלב זה בעמדה רשמית, עד להשלמת עבודת רשות המסים והצגת התחשיבים הכלכליים ליומה.

נוסף על כך, באוצר בוחנים הרחבה של חוק עידוד השקעות הון העמקת החטבות מכוחו, כדי לתת מרווח נשימה נוסף ליזמים. אלה ייכחנו תחילה בפרויקטי השכרה ארוכת טווח – אך הם עשויים לכלול גם פרויקטי התחדשות עירונית. זאת, בתגובה לתמונת המצב שעולה מהחשטח וממכרזי החברה הממשלתית דירה להשכיר, הנכשלים בזה אחר זה לאור הריבית הגבוהה, שמפחיתה את הכדאיות הכלכלית בפרויקטים אלה.

העמקת הטבות המיסוי, אם תאושר, הצטרף למהלכים נוספים שמקדם האוצר כגלגל הצלה לשוק השכירות הגוע, בהם קידום מודל שיאפשר ליזמים לפרוש את התשלומים על הקרקע עד למועד שבו הפרויקט יתחיל להניב הכנסות ליזם; וכן קיזוז רכיב המע"מ על שיירי־תי הבנייה בפרויקטי ההשכרה, המעמיס עלויות לא מבוטלות על איתם פרויקטים.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ
גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

האם "קונטק" תצליח להוזיל את מחירי הדיור?

חממת החדשנות הלאומית לתחומי הבנייה מלווה כבר כ-250 סטארט-אפים, שיהפכו בקרוב את הענף לחכם, בטוח, יעיל ומהיר יותר

רונית מורגנשטרן, בשיתוף התאחדות הקבלנים בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה

צילום: ש־לי עוזיאל

"ענף הבנייה והתשתיות מהווה חלק משמעותי בכלכלה ובחברה הישראלית, ולחברות טכנולוגיות הבנייה יש תפקיד משמעותי בכל הנוגע לשימוש בטכנולוגיות חדשניות ולקידום הסקטור לייצור בפריון גבוה, תיעוש, דיגיטציה, שיפור האיכויות בתהליכי התכנון והביצוע, התועלות הסביבתיות ורמות הבטיחות"

הסטארט־אפ ניישן, כיניה של ישראל בעולם ההי־טק, נרתם גם לטובת עולם הבנייה והנדל"ן. מדובר בעולמות ענק - שווייה של תעשיית הב־נייה העולמית מוערך כיום בכ־10 טריליון דולר בשנה. בישראל מהווה ענף זה כ־10% מהתל"ג, כ־90 מיליארד שקל.

ענף הבנייה עדיין עובד בשיטה מסורתית, ברמת פריון נמוכה בעולם כולו. רוב העבודה מתבצע עדיין באופן ידני, מה שתורם לליקויי בנייה וב־זיהום, ובמקביל קיים מחסור עקבי בפועלי בניין שמאכו את העבודות.

עם זאת, בשנים האחרונות ענף הבנייה והתשתית נמצא בתחילתה של מהפכה, ענף הבנייה עתיד להפוך בשנים הבאות טכנולוגי יותר, יעיל יותר, מהיר יותר וחכם יותר, ואולי גם זול יותר, בהנחה שחברייה תהיה מהירה יותר והחיצע יגדל. כל זאת בהובלה ישראלית אמיתית.

נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה, ראול סרוגו, מציין: "במציאות שבה הגידול הדמוגרפי עומד על כ־2% מדי שנה, מבינים בענף שלנו וגם בממשלת ישראל, כי אין מקום עוד לענף בנייה המבוסס על כוח אדם ותעשיות לואו־טק כבדות, אלא לכניסת טכנולוגיות חדשות ושילוב ההי־טק בשטח".

לשם כך הוקמה ב־2017 קהילת הבנייה החכמה "קונטק" (ConTech) שנוסדה בשיתוף פעולה של התאחדות הקבלנים בוני הארץ, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הכלכלה ובתמיכת הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה, שבמרכזה פעילות פיתוח חד־שנות. ההתאחדות, הקרן ומשרדי הממשלה החליטו לקדם את תחום טכנולוגיות הבנייה והנדל"ן ברש־ראל והפיכתה למוקד טכנולוגי עולמי מוביל בענף זה. מדובר בגוף ללא כוונת רווח, שמקדם יוזמות וחדשנות לבנייה, תוך חיבור גופי טכנולוגיה וב־ניה שונים מהענף: סטארטאפים, חברות מתעשיית הבנייה בישראל ובעולם, חברות, תוכנה מבוססות, גופים רגולטוריים ומשקיעים (ממשלתי ופרטי).

קהלי המפתחים של קונטק הם סטארטאפים העוס־קים בתחום הבנייה, בין אם בתכנון, ביצוע או תחזו־קה של מבנים ותשתיות, או סטארטאפים העוסקים כיום בתחומים אחרים אך הטכנולוגיה שלהם יכולה בשינוי קל לתת מענה לענף הבנייה והתשתיות.

הזדמנויות עסקיות וחיבור לשוק

"כיום נמצאים בקונטק כ־250 סטארטאפים שע־תידים לשנות את הענף ללא היכר", מציין מנכ"ל הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה, דוד יהלומי: "חברות הסטארט־אפ וזכות לתמיכה מקהילת קר־נטק בשיתוף הקרן במטרה של קידום בנייה בית־ראל ולצד זאת צפויה להפוך את ישראל למוקד בינלאומי לטכנולוגיות בנייה. אחת מהפעילויות של קונטק היא תוכנית ההמנטה, שבה אחת לשנה נבחרות מספר חברות לתהליך ליווי וייעוץ של מספר חודשים. יש לתוכנית הזו לא מעט הצלחות". עומר ברנד, מנכ"ל קונטק: "מדינת ישראל צפויה להכפיל את עצמה בשנים הקרובות, ולכן חממת קונטק היא העתיד של ענף הבנייה והתשתיות בישראל ובעולם בכלל. קונטק מאפשרת לסטא־רטאפים להתפתח באופן מקצועי וממוקד ולשפר את הסיכויים להצלחה בתחום הבנייה והתשתיות. היא מסייעת להם לשלב את הטכנולוגיות המתקד־מות ביותר בתהליכים כמו תכנון, ניהול פרויקטים, בנייה חכמה ושיפור התהליכים העסקיים. בעזרת ידע מתקדם וכלים חדישים הטכנולוגיות יכולות לחסוך זמן ומשאבים, לשפר את איכות התצרת וזה. מדובר בגוף ללא כוונת רווח, שמקדם יוזמות וחדשנות לבנייה, תוך חיבור גופי טכנולוגיה וב־ניה שונים מהענף: סטארטאפים, חברות מתעשיית הבנייה בישראל ובעולם, חברות, תוכנה מבוססות, גופים רגולטוריים ומשקיעים (ממשלתי ופרטי).

קהלי המפתחים של קונטק הם סטארטאפים העוס־קים בתחום הבנייה, בין אם בתכנון, ביצוע או תחזו־קה של מבנים ותשתיות, או סטארטאפים העוסקים כיום בתחומים אחרים אך הטכנולוגיה שלהם יכולה בשינוי קל לתת מענה לענף הבנייה והתשתיות.

הזדמנויות עסקיות וחיבור לשוק

"כיום נמצאים בקונטק כ־250 סטארטאפים שע־תידים לשנות את הענף ללא היכר", מציין מנכ"ל הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה, דוד יהלומי: "חברות הסטארט־אפ וזכות לתמיכה מקהילת קר־נטק בשיתוף הקרן במטרה של קידום בנייה בית־ראל ולצד זאת צפויה להפוך את ישראל למוקד בינלאומי לטכנולוגיות בנייה. אחת מהפעילויות של קונטק היא תוכנית ההמנטה, שבה אחת לשנה נבחרות מספר חברות לתהליך ליווי וייעוץ של מספר חודשים. יש לתוכנית הזו לא מעט הצלחות". עומר ברנד, מנכ"ל קונטק: "מדינת ישראל צפויה להכפיל את עצמה בשנים הקרובות, ולכן חממת קונטק היא העתיד של ענף הבנייה והתשתיות בישראל ובעולם בכלל. קונטק מאפשרת לסטא־רטאפים להתפתח באופן מקצועי וממוקד ולשפר את הסיכויים להצלחה בתחום הבנייה והתשתיות. היא מסייעת להם לשלב את הטכנולוגיות המתקד־מות ביותר בתהליכים כמו תכנון, ניהול פרויקטים, בנייה חכמה ושיפור התהליכים העסקיים. בעזרת ידע מתקדם וכלים חדישים הטכנולוגיות יכולות לחסוך זמן ומשאבים, לשפר את איכות התצרת והתפוך לחלק מובילי בתעשייה. קונטק אינה רק מספקת תמיכה טכנולוגית, אלא גם יכולת ייעוץ אסטרטגי, הזדמנויות עסקיות ויכולת חיבור לשוק.

"קונטק היא העתיד של תחום הבנייה. היא מביאה יחד סטארטאפים מובילים ומתקדמים ותומכת בהם בכל מה שניתן כדי לסייע להם להתפתח, לצמוח ולהצליח. התמנה היא הכלי המתאים כדי לשדרג את התעשייה ולשפר את הסטנדרטים בתחום. אנו גאים לפתוח את המחזור השישי של התמנה, מה שיאפשר לנו לגדול ולהתפתח יחד עם החברים המובילים שיצטרפו אלינו ולהצעיד קדימה את הענף ומדינת ישראל".

מודל ייחודי בעולם

טליה אריליך עומדת בראש מטה קהילות החדשנות במשרד הכלכלה, השותף בקונטק ומהווה גם את יו"ר הדירקטוריון של המיזם. קהילת קונטק היא אחת מ־15 קהילות חדשנות שהמטה מלווה ומכוון. לדברי אריליך: "קונטק הוא מיזם ייחודי לישראל משום שהוא מופעל על ידי גופים ממשלתיים, ול־מרות זאת הוא מאוד פרו־אקטיבי ומצליח. מדובר במודל ייחודי שאין כמותו בשום מקום אחר בעולם. הצלחנו ליידר פורמט פעיל שחי את השנה; קהילה שכמו כל סטארט־אפ היא קהילה רעבה ומחפשת; אנחנו מספקים להם את כל הצרכים מחיבורים לעסקים, התקשרויות חוזיות, תקציבים, הדרכות, ובינרים, יוצעים וכדומה.

"קהילת קונטק מנוהלת על ידינו יחד עם משרד הבינוי והשיכון. יחד אנחנו מחזיקים ב־50% מה־

TheMarker
נדל"ן | TheMarker Labels
האם "קונטק" תצליח להוזיל את מחירי הדיור?
חממת החדשנות הלאומית לתחומי הבנייה מלווה כבר כ-250 סטארט-אפים, שיהפכו בקרוב את הענף לחכם, בטוח, יעיל ומהיר יותר
eMarker Labels
"במציאות שבה הגידול הד... עומד על כ-2% מדי שנה, מבינים בענף שלנו וגם בממשלת ישראל, כי אין מקום עוד לענף בנייה המבוסס על כוח אדם ותעשיות לואו-טק כבדות, אלא לכניסת טכנולוגיות חדשות ושילוב ההי־טק בשטח"
מיזם, ואילו הספק הוא התאחדות בוני הארץ, שמ־תוכיה במחצית השנייה".
יוני אופק, מנהל תחום חדשנות ומחקרים במש־רד ביטוי והשיכון, מוסיף: "ענף הבנייה והתשתיות מהווה חלק משמעותי בכלכלה הישראלית, ולחברות טכנולוגיות הבנייה יש תפקיד משמעותי בכל הנוגע לשימוש בטכנולוגיות חדשניות ולקידום הסקטור לייצור בפריון גבוה, תיעוש, דיגיטציה, שיפור האיכויות בתהליכי התכנון והביצוע, התר־עלות הסביבתיות ורמות הבטיחות".
"קהילת הבנייה החכמה CONTECH היא אחד מהאמצעים המרכזיים במשרד הביטוי והשיכון לקידום האקוסיסטם של חברות הסטארטאפים והטכנולוגיה, לחיבור ולאפשור קרקע פוריה של חיבורים, שיתוף ידע, שיכייל לפיתוח ולצמיחה, כאשר במטרה הסופית הטכנולוגיות יהיו בשלות ויושמעו בשוק הבנייה בישראל. בדיוק תחרי מכנס חדשנות דיגיטלית בבנייה שהתקיים בלונדון, הת־מלאתי נאות בשוויהיי כמה חברות ישראליות שהציגו בחזונים ואני מקווה שנוכל לראות עוד חברות טכנולוגיה ישראליות מתבססות ובוחמות", מסכם אופק.
contech.me
פנים במבל מיס
צילום: DATWAY
בין החברות שנמצאות במחזור השישי של קונטק:
Pelles ai
הסטארט-אפ פלס איי.אי מתמקד בעולם תכנון מערכות (מיזוג אוויר, חשמל, מים) ועושה שימוש בטכנולוגיות של בינה מלאכותית יצירתית (ג'נרטיב AI) ואלגוריתמים של תכנון מסלול כדי לייצר את התכנון של המערכות השונות באופן אוטומטי מתוך התוכניות האדריכליות של המבנה. הוא מאפשר אופטימיזציה של התכנון, חיסכון של כ־70% בזמן התכנון וכ־50% בעלויות התכנון. החברה הוקמה בשנת 2023 על ידי יעל מרטיר חן (מנכ"לית), נופר נוף אגם (סמנכ"לית תפעול) ועידו גלנץ (סמנכ"ל טכנולוגיה). היא מתמקדת בשוק האמריקאי וכבר עובדת עם לקוחות ושותפים ראשונים.
Mindnotice
MINDNOTICE Ltd פועלת לצמצום תאונות תעשייתיות באמצעות טכנולוגיה מתקדמת המבטיחה את בטיחות העובדים בזמן עבודתם. הפתרון המהפכני שכולל חיישנים מתקדמים ואלגוריתמי AI מזהה סכנות פוטנציאליות בזמן אמת, מונע פציעות ומציל חיים באתרי בנייה ובמקומות עבודה תעשייתיים.
Innogration
אינוגריישן טכנולוגיות מספקת מערכת תוכנת קצה פתוחה מבוססת ענן ובינה מלאכותית שמנטרת ומנתחת מקורות מידע שונים באתרי בנייה לקבלת תמונה ניהולית אפקטיבית בזמן אמת בלחיצת כפתור למנהלים בחברות בנייה ויזמות. התוכנה מאחדת מקורות נתונים שונים לבקרה למקום אחד, העברת נתונים ומיצוי נתונים, תחזיות ותובנות לקבלת החלטות טובות יותר וניהול הסיכונים. התוכנה חוסכת זמן יקר ועלות על ידי אופטימיזציה של תהליכים וזרימת נתונים.
AMECTech
את חברת AMECTech מוביל המהנדס עמית מימוני, אחד המומחים בתחום ה־"Building Information Modeling" (BIM) בישראל. לדבריו, BIM הינה מתודולוגיה שהפכה לסטנדרט עולמי מחייב בתחום הבנייה המתמצת באופן יידידותי בשילוב טכנולוגיה וניסיון פרקטי בעולם הבנייה. AMECTech מפתחת תוכנות, כמו אפליקציית ה־BIMSearch, המנגישות את הדאטה הנמצאת במאגר המידע של מודל BIM בצורה קלה ויעילה, גם לאנשי ולנשות צוות ללא רקע ב־BIM.
Rapida
Rapida הינה חברת סטארט־אפ ישראלית, שפיתחה מערכת ניהול ובדיקה דיגיטלית של נכסים, באמצעות בינה מלאכותית המערכת של Rapida מבצעת עיבוד נתונים דיגיטלי ומנתחת בצורה אוטומטית את מצב הנכס. Rapida מספקת הערכת נתונים ויזואלית מקצה לקצה - לדבות מיפוי, קיטלוג וסיווג כל פגם בנכס או בתשתית.
עבור מנהלי הפרויקט, בעלי תשתיות, סוקרים, קונסטרוקטורים ומהנדסים אזרחיים מדובר בהתייעלות משמעותית בעת הנחת התשתיות או בזמן אינספקציה שגרתית לטובת תחזוקה מונעת.
התאחדות הקבלנים בוני הארץ
בשיתוף התאחדות הקבלנים בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה

TheMarker

נדל"ן | TheMarker Labels

בענף הבנייה לומדים מטייסי קרב להציל חיים

התאחדות הקבלנים בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה שילבו ידיים עם קרן מנו"ף וגייסו עשרות טייסים פעילים וטייסים לשעבר מחיל האוויר שמלמדים את הקבלנים ואת עובדי הענף איך לתכנן וליישם כלים שמונעים תאונות עבודה. התוצאות מלמדות על ההצלחה

בענף הבנייה לומדים מטייסי קרב להציל חיים

התאחדות הקבלנים בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה שילבו ידיים עם קרן מנו"ף וגייסו עשרות טייסים פעילים וטייסים לשעבר מחיל האוויר שמלמדים את הקבלנים ואת עובדי הענף איך לתכנן וליישם כלים שמונעים תאונות עבודה. התוצאות מלמדות על ההצלחה

צילומים: מטה הבטיחות

■ בשיתוף התאחדות הקבלנים בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה

איל בן ראובן

"הבנתי שפריצת הדרך לה אנו מחכים בסוגיית הבטיחות, זו שתשנה את כללי המשחק, נמצאת במגרש הטכנולוגי. אבל אני מצפה שגם המדינה תשים את כל כובד משקלה על הנושא ותסייע לנו לפתח ולקדם טכנולוגיות שמטרתן היא אחת: להציל חיי אדם"

כאשר הוקם מטה הבטיחות של ענף הבנייה, אי שם בשנת 2019, לא האמינו ראש המטה אלוף (במיל') איל בן ראובן ומהנדס המטה מתי רביבי, שכעבור ארבע שנים 70,000 עובדים בענף הבנייה יעבדו על פי ערכי תוכנית שיצר המטה המשגה את תרבות הבטיחות בענף הבנייה והתשתיות - תוכנית כוכבי הבטיחות.

את התוכנית הנה וכתב רביבי, ומי שמוציאים לפועל את התוכנית ועובדים מול חברות הבנייה בשטח הם אנשי קבוצת צומ"ת: יוצאי חיל האוויר, טייסים שחלקם הגדול הם כיום קברניטי אל על. הטייסים מלמדים את המנהלים והעובדים באמ"ר הבנייה שיטות של ניהול בטיחות כנהוג בחיל האוויר הישראלי על בסיס התוכנית שהותאמה לכך. התוצאות מצביעות על חשיבות המאמץ. התר" כנית כוללת תכנון הבטיחות כבר בשלב תכנון אתר הבנייה, הדרכות רבות, מעקב ולמידה של תאונות ושל אירועי "כמעט ונפגע" ועוד.

"בחלומות הוורודים ביותר שלנו לא תיארנו לע" צמנו שכבר בעת יותר מ-160 חברות בנייה ות" שתיות, חלקן מהגדולות בענף, יחליטו להצטרף לתוכנית ולקחת אחריות על חיי העובדים שלהן ובעצם להחליט לשנות ולשפר את תרבות הבנייה שלהן. בסופו של דבר, בשנים 2019-2022, מאז קם המטה, פחת מספר ההרוגים בענף מ-40 ל-23. העבודה עוד רבה, אבל זה מצביע על כך שהכיוון נכון", אומר בן ראובן.

"התוכנית חדרה על דגלה לייצר שינוי תרבותי בדרך של חינוך, הסברה, הדרכה, הכשרה ורתי" מה", הוא ממשיך. "תהליך כזה מתחיל במפגשים מול הנהלת החברה, לאור הבנה ששינוי שכזה חייב להיות מלווה ברמות הבכירות ביותר וחייב לקבל את ההכרה והדחיפה לעבר הדרגים בשטח, עד לרמת הפועל השטוח". אנשי מטה הבטיחות, הפועל תחת הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה, מזגישים את חשיבות התמיכה בתהליך מצד נשיא התאחדות הקבלנים והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה, ראול סרוגו, מנכ"ל הקרן, דוד יהלומי, ושל קרן מנרף של חבישות הלאומי. "בלעדיהם לא היו יכולים להציג את פריצת הדרך הזו", אומרים במטה.

500 חברות בתוך חמש שנים

לתוכנית הכוכבים חמישה שלבים. כל שלב מזכה בכובכ בטיחות את החברה הקבלנית שעוברת אותו. כיום 89 חברות חן בעלות כוכב ראשון, 32 חברות עם שני, 14 חברות עם שלישי, וארבע חברות זכו בכובכ הרביעי. המובילות שוכו בכובכ חמישי הן: תדהר, אלקטרה, עץ השקה, שבירו וגיא וזרון לוי. משה הבטיחות הענפי הציב יעד שאפתני לשנת 2025 של 500 חברות בנייה, קטנות כגדולות, שיהיו חלק מתוכנית הכוכבים.

"לכל חברה משתתפת יש מנהל תוכנית כוכבים מטעמה וחונך מטעמנו", מסביר ד"ר יוסי שוב, מנכ"ל צומת בטיחות, טייס בכיר בחיל האוויר לשעבר ורופא בהכשרתו. "החונבים נפגשים עם כל חברה בחמישים פעם, מהמנהלים ובעלי הבית ועד לפועל שנקצה. אנחנו בונים תשתית ניהולית שתתרגם את עקרונות התוכנית למעשים, מכינים לראשי הצוותים רשימות תיוג (check list) בכל השפות ומטמיעים את הערכים שלנו: ביצוע תדריך בוקר בכל בוקר, ביצוע תחקירים במידת הצורך, העברת הסמכות ועוד".

עמנואל רוזנצוויג, סמנכ"ל הפיתוח בחברה ומיזמי התוכנית, אומר: "אנחנו מנסים להראות לחברות ולעובדים שאפשר לשנות מציאות. לגרום למנהל עבודה, שמתמדד באתר הבנייה עם עשרות עו" בדים, מרביתם זרים, להאמין שהוא בעצמו יכול להשפיע על דרך העבודה ועל איך שהדברים קו" רים באתר. כך מתחילים בשינוי תרבותי: רותמים את החברה, ולא מתרכזים באכיפה, אלא במניעה, בפעולות ארוכות טווח. דרך המקום הזה אנחנו יכולים להגיע גם אל העובד המשוט, שנמצא לפ" עמים אלפי קילומטרים מהבית שלו, מהמשפחה שלו, ולחתום אותו למאמץ".

שנת 2023 הוגדרה על ידי בן ראובן כ"שנת פי" תוח טכנולוגיות הבטיחות בענף". קדמו להצבת יעד זה כנס ותערוכת טכנולוגיות בטיחות שנערכו בקיץ 2022 ביוזמת המטה. בכנס, בהשתתפותם של כ-150 מנהלים וקבלנים בענף, הציגו 12 חברות טכנולוגיות (מתוך שישים שהציגו מועמדות) את פיתוחי הבטיחות האחרונים שלהן. הכנס המוצלח הוליד את המוצר קסדת רושמ"ת (רואה, שומעת, מתריעה ומתעדת) של חברת push the button, קדם מאוד את המוצר של חברת "סמסון לוג"יק" העוסק בהנפת משקלים כבדים בצורה בטוחה, חשף את ידית האחיזה הבטוחה של חברת "גרבר", הציג את פתרונות הבטיחות של חברת "מגאיאה" ועוד ועוד.

"הבנתי שפריצת הדרך לה אנו מחכים בסוגיית הבטיחות, זו שתשנה את כללי המשחק, נמצאת במגרש הטכנולוגי", בן ראובן מספר. "אנחנו עושים מאמצים גדולים מאוד לקדם את הנושא, בחודשים הקרובים נקיים כנס גדול ומרכזי נוסף שיחבר בין החברות הטכנולוגיות לחברות הבנייה, אבל אני מצפה שגם המדינה תשים את כל כובד משקלה על הנושא ותסייע לנו לפתח ולקדם טכנולוגיות שמטרתן היא אחת: להציל חיי אדם".

acb.org.il

TheMarker

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

ידיעות אחרונות

זה רק עניין של זמן

אומנם עליות הריבית מביאות לירידה במחירי הדירות, אבל אי הוודאות מורגשת היטב בשטח וזועקת לשמיים: התחלות בנייה נעצרו, מכרזי קרקע נסגרים ללא מציעים, מיזמי הדיור להשכרה תקועים ונוטלי המשכנתאות לא יודעים איך יעמדו בתשלומים • הפצצה המתקתקת של ענף הנדל"ן • **אורי חודד**

המחירים יירדו. אחרי שנים של עלייה בגודל משבר הדירות האחרי שנות ה־80 קשה להאמין שהמחירים יתייצבו ואף יתחילו לרדת. אבל מה שנכון נכון: הריבית עלתה בשיעור חסר תקדים בתולדות ישראל, ומחירי הדירות הגיעו לשיא. אי־הוודאות הכלכלית הגדולה שנוצרה בעקבות המלחמה רק מחריפה את המצב. ואם לא די בכך, הבנקים הפכו את מדיניות המשכנתאות שלהם לקשוחה יותר, ומקשים על רוכשים לקבל הלוואות. כל אלה מובילים לירידה בביקוש לדירות, ולכן גם לירידה במחירים.

המחירים יירדו. גם של הקרקע. אחרי תקופה ארוכה של מחירי קרקע עולים ועשרות הצעות זוכות, מכרזים נסגרים ללא מציעים. מתאים אפשר לצוות מכרזים שמתפרסמים שוב ושוב, מורידים את מחיר המינימום ועושים הקלה בתשלומים. כי שיש לו כסף, קונה היום קרקע במחיר הצפוי מזה שירד לפני שנה ובמהרה במחיר הקרה. עד כמה ההבדלים גדולים? הם עצומים. ומי שקונה ביוקר אתמול, מנסה להבין היום מה לעשות. גם כאן הריבית היא גורם מפתח. בישראל, גם אחרי שנוכים קונקרטי ומחירולים לשלם עליה, זה לא אומר שאפשר להתחיל לחגוג. בדרך כלל שברת עוד תקופה לא מבוטלת, ובזמן הזה – המיטון שלקח הדוכס עילה כמף, וכבל שהריבית עולה, הוא עילה יותר כסף, ואז יש מי שעומד בזה, יש מי שמחזיק לעמוד את הזמן לאחור.

משבטה הדשנה אותו בכלל אפשר להבין. גם אם המחירים יורדים, האפשרות לרכוש דירה רק מתרחקת, כי את הזמן העצמי הטמוריף שהיה צריך להשקיע אתמול, היום צריך להשקיע על משבטה.

דור שלם שלא מבין שום דבר חוץ מריבית שנשיקת לאפס, מבין פתאום שהיא נגלה כיוצר אחלוי, והשיא בנראה עוד לפנינו. את ההתנצחות בשפות דאים בקלות. הטפסרים רק זוללים ויודעים, פחות ופחות קונים, אבל בד בזמן קצב הילודה לא משתנה. גם לא קצב התגרשים והעולים לישראל. הביקוש לדירות עדיין עולה, ומדובר בכוח לחץ שנמצא הוים בעיך באמצע הביטול. וכמו כל כוח לחץ, כדאי להודיד אותו בקרוב מהאש, כי אם לא – תתפוצץ.

המחירים יירדו. אבל גם התחלות הבנייה. הוה המחיר הכי משמעותי שאנחנו משלמים היום על המצב בשוק. קבלנים לא מסתירים לבנות. התיצע לא גדל, ועד כמה שהריבית משפיעה היום על הביקוש, קשה לראות איך רבים לכל כך יישארו על הגדר הקטנה ארוכה.

המחירים יירדים. והמשכלה צהלה. לא מזמן קראה אותו קו רוסיבי שהמחירים צריכים לחצות, כדי שהבול יתפוצץ. זה הגדרים. קואליציה, אופוזיציה. זה בגלל ההתחלות האחראית שלנו, אומרי מצד אחד, והצד שני הזכירו שזה בגלל מהלכים שנעשו עוד לפני השבעת הממשלה. ענף הבנין? נכנס למשבר, ולא נראה שיש מי שיכול להסתיר יותר ויבצעו עסקות.

השאלה היא מה יקרה בעוד שנה-שנתיים. הביקוש לדירות יגדל, שכן לביקוש הכבוש היום יצטרף הביקוש של השנה הבאה. מצד שני היצע הדירות לסבירה יקטן, בעקבות הקיפון המשמעותי בהתחלות הבנייה ובהרכשות הקרקעות.

יזמים בעלי כיסים עמוקים, שלא יפחדו לחת הבחות משמעותיות, צפויים לשלם פחות ריבית, כאשר הריבית תגיד בעיניה, והם יוכלו להגיע את המלאי שברשותם במחירים גבוהים, כשהביקוש לדירות יחזור כמו סילם ולא מחירים את מלאי הדירות להשכרה, והתחרשות העירונית, שכולנו מרגישים את חשיבותה, משמידה את כל ההיצע שנעשה. כל מרוקס הם"א 88 או פיניריבוי, שלאשכרה נהרסים בניינים, מעכיר עוד עשרות אם לא מאות משפחות לגורדים בשכירות. דירות להשכרה? אין. אמד – זה לא קרה שנים, אבל אני לא מאשים אותם. משכר כבר אמרנו.

המחירים יירדים. והמשכלה צהלה. לא מזמן קראה אותו קו רוסיבי שהמחירים צריכים לחצות, כדי שהבול יתפוצץ. זה הגדרים. קואליציה, אופוזיציה. זה בגלל ההתחלות האחראית שלנו, אומרי מצד אחד, והצד שני הזכירו שזה בגלל מהלכים שנעשו עוד לפני השבעת הממשלה. ענף הבנין? נכנס למשבר, ולא נראה שיש מי שיכול להסתיר יותר ויבצעו עסקות.

השאלה היא מה יקרה בעוד שנה-שנתיים. הביקוש לדירות יגדל, שכן לביקוש הכבוש היום יצטרף הביקוש של השנה הבאה. מצד שני היצע הדירות לסבירה יקטן, בעקבות הקיפון המשמעותי בהתחלות הבנייה ובהרכשות הקרקעות.

יזמים בעלי כיסים עמוקים, שלא יפחדו לתת הבחות משמעותיות, צפויים לשלם פחות ריבית, כאשר הריבית תגיד בעיניה, והם יוכלו להגיע את המלאי שברשותם במחירים גבוהים, כשהביקוש לדירות יחזור כמו סילם ולא מחירים את מלאי הדירות להשכרה, והתחרשות העירונית, שכולנו מרגישים את חשיבותה, משמידה את כל ההיצע שנעשה. כל מרוקס הם"א 88 או פיניריבוי, שלאשכרה נהרסים בניינים, מעכיר עוד עשרות אם לא מאות משפחות לגורדים בשכירות. דירות להשכרה? אין. אמד – זה לא קרה שנים, אבל אני לא מאשים אותם. משכר כבר אמרנו.

המחירים יירדים. והמשכלה צהלה. לא מזמן קראה אותו קו רוסיבי שהמחירים צריכים לחצות, כדי שהבול יתפוצץ. זה הגדרים. קואליציה, אופוזיציה. זה בגלל ההתחלות האחראית שלנו, אומרי מצד אחד, והצד שני הזכירו שזה בגלל מהלכים שנעשו עוד לפני השבעת הממשלה. ענף הבנין? נכנס למשבר, ולא נראה שיש מי שיכול להסתיר יותר ויבצעו עסקות.

השאלה היא מה יקרה בעוד שנה-שנתיים. הביקוש לדירות יגדל, שכן לביקוש הכבוש היום יצטרף הביקוש של השנה הבאה. מצד שני היצע הדירות לסבירה יקטן, בעקבות הקיפון המשמעותי בהתחלות הבנייה ובהרכשות הקרקעות.

יזמים בעלי כיסים עמוקים, שלא יפחדו לתת הבחות משמעותיות, צפויים לשלם פחות ריבית, כאשר הריבית תגיד בעיניה, והם יוכלו להגיע את המלאי שברשותם במחירים גבוהים, כשהביקוש לדירות יחזור כמו סילם ולא מחירים את מלאי הדירות להשכרה, והתחרשות העירונית, שכולנו מרגישים את חשיבותה, משמידה את כל ההיצע שנעשה. כל מרוקס הם"א 88 או פיניריבוי, שלאשכרה נהרסים בניינים, מעכיר עוד עשרות אם לא מאות משפחות לגורדים בשכירות. דירות להשכרה? אין. אמד – זה לא קרה שנים, אבל אני לא מאשים אותם. משכר כבר אמרנו.

בזמן שאני הדדיאות מסשיכה להזכיר את התחום, בכיתי הקנף מסמים להחזת את תבלאי ולנסות מה יהיה בהמשך.

"ירידה בהיקפי שיווק הקרקעות"

רון אבירן, מנכ"ל חברת אזורים: "על רקע שיעורי הריבית בית הגבוהים, אומנם חלה האפה ברכישת דירות, אלא מגנר אנו כבר ערים לירידה משמעותית בהתחלות הבנייה, שהתעוררת, צפויה להתרחש. הירידה בהתחלות הבנייה תוביל ישירות להקטנת היצע הדירות. במקביל אנו רואים גם ירידה בהיקפי שיווק הקרקעות על ידי המרינה, באמצעות רשות מקרקעי ישראל, וגם בביקוש לקרקעות מצד יזמים. כשעליות הריבית יייסקו הדרי כשים יחזרו למשרדי המכירות ביתר שאת, אני מעריך שהם עלולים לפגוש הרצעים נמוכים מתמדיי."

"הציבור מצפה לירידת מחירים משמעותית"

ארנון פרידמן, מנכ"ל אשדר מקבוצת אשי מרימו: "שוק הנדל"ן למגורים נמצא בתי קופת המתנה. הציבור יושב על הגדר ומ־ צפה לראות ירידת מחירים משמעותית. היזמים והקבלנים ממתינים לרוכשים שי־ חזרו למשרדי המכירות, ובינתיים מספר העסקאות לרכישת קרקע בירידה תלולה וכך גם התחלות הבנייה. בתקופה הקרובה יגבר הלחץ על יזמים, שברשותם מלאי דירות גדול המצוא בבנייה וטרם נמכר. ככל שהבנייה בפרויקטים שכהם קיים מלאי דירות כזה מתקדמת, כך גדרשים היזמים למכץ את הבנייה על ידי הגדלת ההלוואות מהגורמים המממנים ועל ידי הזרמת הון עצמי. יזמים שרכשו קרקעות לפני מספר שנים במחירים זולים יחסית, יוכלו להרשות לעצמם להת הנחות מש־ מעותיות יותר."

יזמים שרכשו קרקעות בשלוש השנים האחרונות במחירים גבוהים, יתקשו להי־ עניק לרוכשים הנחות משמעותיות. מצד שני גם הציבור לא יכול להתמיד זמן רב. האוכלוסייה ממשיכה לגדול בקצב המ־ הירב תוספת של עשרות אלפי דיירות כל שנה. מחיר "ההזמנה" של הציבור הוא הגדלת הביקוש למגורים בשכירות, שפוגע שלאי דירות הולך וקטן, והתנאים ההתחלות האחראית שלנו, אומרי מצד היה עלייה שהרגו. המחירים יתחילו לרדת. אחד, הצד שני הזכירו שזה בגלל מהלכים שנעשו עוד לפני השבעת הממשלה. ענף הבנין? נכנס למשבר, ולא נראה שיש מי שיכול להסתיר יותר ויבצעו עסקות.

השאלה היא מה יקרה בעוד שנה-שנתיים. הביקוש לדירות יגדל, שכן לביקוש הכבוש היום יצטרף הביקוש של השנה הבאה. מצד שני היצע הדירות לסבירה יקטן, בעקבות הקיפון המשמעותי בהתחלות הבנייה ובהרכשות הקרקעות.

יזמים בעלי כיסים עמוקים, שלא יפחדו לתת הבחות משמעותיות, צפויים לשלם פחות ריבית, כאשר הריבית תגיד בעיניה, והם יוכלו להגיע את המלאי שברשותם במחירים גבוהים, כשהביקוש לדירות יחזור כמו סילם ולא מחירים את מלאי הדירות להשכרה, והתחרשות העירונית, שכולנו מרגישים את חשיבותה, משמידה את כל ההיצע שנעשה. כל מרוקס הם"א 88 או פיניריבוי, שלאשכרה נהרסים בניינים, מעכיר עוד עשרות אם לא מאות משפחות לגורדים בשכירות. דירות להשכרה? אין. אמד – זה לא קרה שנים, אבל אני לא מאשים אותם. משכר כבר אמרנו.

"לא מתכוונים להתחיל לבנות". אתר בנייה בתל אביב. האם בקרוב נראה פחות מנופים?

"הריבית מובילה לעלייה דרסטית במחירי השכירות"

דוד יחלומי, מנכ"ל הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה־יזו"ר מטה תשתיות: "אחרי גידול האוכלוסייה במדינה עומד על למעלה מ־2% בשנה (כ־200 אלף איש), מרובד בגידול הג־ בוה ביותר בקרב מדינות ה־OECD, המש־ מעות היא שכבל שנה נדרש לבנות כ־100 אלף יחידות דיור. בעקבות בנייה נחסר בע־ שור האחרון, נוצר גירעון של כ־100 אלף יחידות דיור. וש האומרים שהגידעון אף כפול. מאז תחילת העלאת הריבית ההתחלות הבנייה פחתו ב־25% ובנוסף רשות מקרקעי יי שראל (רמ"י) מתקפה בהתאצה מכרזים עקב אי הוודאות בענף. משמרשה את הפער בין הביקוש לבין ההיצע. מגמות אלה מחריי פות את משבר מחירי הדיור ומרחיקות את היכולת של אלפי זוגות צעירים לר־ הגיע לדירה. בשקיבל עליות הריבית לא הצ־ ליחו לרסן את הסדר, ששכר הדירה מהווה כ־25% אחוז ממנו. רהיטים, עליות הריבית מדגות את עליות מחירי השכירות באופן דרמטי. נוסף על כך את הדירה הדרסטית של כ־40% בעסקאות נדל"ן, גורם נוסף שמעלה את מחירי השכירות. אבל הקיפאון בעסקאות הנדל"ן אינו מעיד על ירידת מחירים. נהפוך הוא, כאשר הקיפאון יפ־ שיר ונתחיל לראות גידול בעסקאות, נשוב לראות עליות במחירי הדיור, ביוון שאז הביקוש בשוק יפגוש היצע נמוך ופערים גדולים. לכן הסתרון המתבקש ליציאה מה־ משבר באופן יסודי הוא הגדלת היצע הדיור הקרקעות באופן דרסטי ובמחירים נמוכים ומתן תמריצים לרשויות המקומיות ולחב־ רות הבנייה. מכרזת יותר קרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל, במחירים נמוכים יותר תפצה על אובדן הכנסות המדינה".

"חברות הבנייה לא ממהרות לבנות"

נחמה בונין, יו"ר לשכת שמאי המק־ רקעין: "במחה הקצר ראוים בצורה מובהקת שיש קשר ישיר בין ההשפעה עליית הריבית על שוק הדיור. זה בא לידי ביטוי במספר פרויקטים. יציבות הנדר־ פים המבצעים, כלומר חברות בנייה ויזמות מחו, ושיקולים של רוכשים פוטנציאליים, בזה הקיצייה שלהם והיכולת לעמוד בדרישות הבנקים לקבלת משכנתא מאירך. לאחד הסוד ההזואות והאקלים העכשוי במדינה, חברות הבנייה לא ממהרות לבנות, וזה ניכר בירי־ דה המשמעותית בהתחלות הבנייה. רוכשים לא ממהרים לקנות, מכיוון שמחירי הדירות בנמים הריבית והשכים את תעסקה להרבה יותר יקרה. אני צופה כי עד סוף השנה נראה התמתנות משמעותית בעליות שחויבו בשנה שעברה, אך של תיקון מחירים. בשנת הר־ חוק אי אפשר להתעלם מהפציים התולים ובלים בין ההיצע לביקוש. התקופה המהנית רק מחריפה את הבעיה הקיבלי לבך שברגע שנראה שהריבית מתאמנת, ישוק לומר איך להתמדד איתן, נחזר לראות קפצות מחירים משמעותית."

"להפטיש לאלתר את האלאות הריבית"

שלום שפרוט, מנכ"ל ובעלי קבוצת שפרוט: "שוק הדיור נכנס בשנה האחרונה להאטה נדר־ לת, בראש ובראשונה כתצאה מ־10 העלאות ריבית של בנק ישראל, עובדה שגם ייקרה מאוד את המשכנתאות עד כדי 1,200 שקל נוספים לתודש למשכנתא של מיליון שקל ל־20 שנה, וגם ייקרה מאוד את המיזמון עבור הקבלנים, זאת שעה שהבנקים הט־ גדרו קשחון" בשווי של כ־6 מיליארד כדי לצאת מהמצב הזה על הבנקים נ מקבלי ההחלטות בממשלה, לנקוט שו פעולות: ראשית להפסיק לאלתר א לאות הריבית, ובהמשך אף להתחיל ו אחנה ברוח הבטחת הבנקים, שיוך 124 תרד לרמה של 1.5%. בד בבד לשקול פתרון מיטבי לטיפול המשכנתאות, רי את המיני הרוכשים שנמצאים ע למחוד לשוק. בשקביל יש גם למצוא לקבלנים וליזמים, שבשנה האחרונה ז לא לקרם פרויקטים בשל התייקרות ו ישחלק גדול מהם נאדץ למשוך את ממכרזי רמ"י, מה שמצמן הקטין מא תחלות הבנייה. רק פעולות אלה ה שיחייעו רם חדש לשוק הדיור, יוכלו ו אתו לדרך חיישוי.

"אם המדינה רוצה להשפיע שוות את המס"

יוסי אברהמי ובעלי קבוצת אברהמי "ל תן, מחירי ז

יפסיכו לעלות בשנים הקרובות, שכל העלאות הריבית יסתיים. גם לא נראה כרגע, זה יקרה. זאת כיוו חות השוק חוקים מהכול. הביקוש ו בישראל גבוה וישסיך להיות גבוו שוק, ככל שפשיעורי הביאוארים יהי ו ובנו הבריחשים, וככל שהתערבות הש של מגורים בדירה בבעלות חיישמ הביקושים בכושים – בשל עליית ה בשל תוסר האמון של הציבור ביכו בראון של המשלה להדדיר מחירים אי ראות כלליים, כשהביקושים הז יתפרצו, המכירות יחזרו לגוע ואתן; חירים. אם המדינה רוצה להשפיע, כ את הסס, יותר מ־40% ממחיר הדיר הולך למרינה – מהשיעורים הגבוהים בכל העולם. מוסב גם אם המדינה ו להאשים קבלנים בכל תחלואי הפי סיק לנסות לדבא ביקושים, תכני שהוא עצמה אחד הגורמים המרכזיים לד־ ונק במחירי הדירות.

"ירידה של 15% במחיר זה רק תיקון של שנה"

יקי רייסנר, מנכ"ל ריימרוד יזמות: "אין ספק, רדיפה מתרחשת בענף הנדל"ן. שנת 2022 לא תישכח כל כך מהר יזמי ישראל עומדים מול הצוונים בהשאוות. כל מכרז, שלפני שנה נחסף על ידי 40 יזמים והזר כה בדרך כלל זה מי שהצליח" הבי הרבה, היום נראה אחרת. לפתוץ המכרזים נמוכים, לפעמים נמוכים מדי, וכמות ההצעות קטנה ב־80%. התקופה הקרובה מאלצת את כל הזר ברוח להבין, שהשוקים הריבית הרבעונית על לצמות שנתיים קדימה ולתכנן כיצד תתנהל ותחברה עם סוגלות המיזמון הבבחוק. מחיר דירות קפאו או ירדו קצת. וגם לא ירדו מספיק. ירידה של 15% נמוכים דרמטית, אך היא בכך הכול תיקון של שנה אחת אחורה. זה אבטורה. יש מי שמאים שיהיו של שנה אחת ומחיקת העליות ימשמשו את השוק: זה לא

"למקבלי ההחלטות אין שום תוכנית לשוק הדיור"

רוני ברייק, נשיא הב־ בוד של התאחדות הקבלנים בוני הארץ: "המחירים לא יורדים באזור המרכז. אני מזהה שינוי והקלה בת־ שלומי הדירה ממוצר ההסכם עד למסירה, ובמקומות מסוימים הדירות נמכרות ללא הצמדה. יש מקומות שבהם לא המחירים ולא התנאים השתנו, אנחנו רואים את זה בעיקר בערי השרון והמרכז. מלאי הדירות ומכרזי הקרקע מרשדים, מה שכבר מביא לעלייה דרמטית וליצירת פערים ומחסור בין ההיצע לביקוש. במכרזים אנחנו מזהים מעט מציעים, אם בכלל, לעומת מכרזים שנמכרו בשנה שעברה במחירי שיא. ברור לי שמחירי הדירות יעלו, והפיך הבא יהיה כנראה בסוף 2023 או במהלך 2024. לסקב־ לי ההחלטות אין שום תוכנית לשוק הדיור או למשבר. אם הם לא יעשו כלום, ונראה שאין להם בשורות למעט סיסמאות וכות־ רות שאין בהן כלום – לא יהיה שינוי. אנחנו נוהה המשך ירידה בהתחלות הבנייה ועלייה נוספת של מחירי הדיור. השוק, לדעתי, לא הולך לשום מקום. בסוף, לצערנו הרב, מי שמשלם את המחיר כמו בשנים האחרונות אלו רוכשי הדירות. התאחדות הקבלנים בוני הארץ הניחה תוכנית מפורטת על שולחן הממשלה עם פתרונות למשבר שוק הדיור לטווח הקצר והארוך. אם ירצו מקב־ לי ההחלטות לאמץ את התוכנית – משבר הדיור יכול להיפתר בתוך זמן קצר. אם לא ירצו – לא יקרה כלום. ונראה שאין להם עניין בדבר".

ידיעות אחרונות

תוכנית הקבלנים
נשיא התאחדות הקבלנים מסמן בריאיון את המתווה ליציאה מהמשבר בענף • אורי חודי

"הגענו לקצה"

ענף הנדל"ן נמצא באחת התקופות המאתגרות והקשות שידע. העלאת הריבית הרצופה בשנה האחרונה מערימה קשיים לא רק על נוטלי המשכנתאות, אלא גם על היזמים והקבלנים. ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, מסמן כבר תקופה ארוכה את העלאות הריבית כגורם העיקרי למשבר המתהווה בענף, וגם חושף פתרון אפשרי, שכבר הונח לפתחו של שר האוצר • אורי חודי

ראול סרוגו. צילום: איליון בשור

"אין סינרגיה בין השרים. בממשלות הקודמות השרים היו מתואמים, עשו דברים יחד, התייעצו. עכשיו אפילו את קבינט הדיור לא כינסו. זה מדאיג מאוד. לפחות אני יכול להגיד שהפקידות הבכירה עובדת"

"הריבית היא גלולת רעל למשק ולענף הנדל"ן בפרט", פותח ואומר ראול סרוגו, נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ. "ידינו את המגמה כבר בשנה התחילה לעלות, ואנחנו היום במיתון – תר משמיע. נגיד בנק יש"ראל וגם הוועדה המוניטרית, שמחליטה על העלאה או הורדה של הריבית, בוחנים את הפרמטרים הכלכליים בישראל. פעם אחר פעם הם אומרים, שהכלכלה הישראלית חזקה ויכולה לספוג את העלאות הריבית. אבל אני אומר שלא; שענף הבנייה כבר עכשיו במיתון עמוק ולא מסוגל לספוג עליות ריבית נוספות. הגענו לקצה. מכאן הדברים יכולים להתדרדר לקטסטרופה".

נזכיר שבנק ישראל העלה את הריבית באופן רציף מאז אפריל אשתקד, ומרובד מבחינתנו, בכלי המרכזי למלחמה באינפלציה. סרוגו מתייחס גם לנקודה הזו: "המטרה הרשמית של הגנגיר ברורה, אך כשמסתכלים על הנתונים – רואים שהעלאת הריבית לא מצליחה להוריד את האינפלציה. מצד שני הפגיעה בענף משפיעה באופן משמעותי על קופת המרינה. למשל הכנסות המרינה – בשנה שעברה הסתכמו הכנסות המרינה מקרקע ומיטרי ישיר בלמעלה מ־70 מיליארד שקל. על־פי המצב היום אנחנו מרחרים על יריידה משמעותית לכ־50 מיליארד. זה 20 מיליארד שקל פחות למרינה, וזה נתון מטורף. רק לשם ההשוואה, בנק ישראל ריבר על גירעון של 15 או 16 מיליארד בה. קשר של הרפורמה המשפטית. אבל הריבית וההשפעה שלה חמורות הרבה יותר. וזה לא הרבר היחיד שקורה היום בכלכלה הישראלית. לית, גם ההייטק במצב בתקופה אחרת. גם זה קשור לריבית, וגם שם יש השקעות שבר. רחות החוצה, וגם שם יהיו פחות הכנסות. בהייטק זה מתחבר עכשיו גם למגפה עולמית. יש פחות הנפקות בחו"ל והרבה יותר קשה לגייס כסף. ואם נחבר רגע את ההייטק והנדל"ן יחד – אנחנו מקבלים השפעה גדולה מאוד על המשק".

"בונים פחות"

אחת ההשפעות המיידיות של המשבר בענף והתעשיות העסקאות היא האטה משמעותית גם בהתחלות הבנייה. "אם המרינה לא תפעל להגדיל את היצע הדירות על ידי תימרוץ הענף נמשיך לראות ירידה בהתחלות הבנייה", מזהיר סרוגו, "עוד אין נתונים רשמיים על תחילת 2023, אבל ההערכות מדברות על ירידה משמעותית. במקביל היזמים מוצאים היתרי בנייה, אבל לא מתחילים לבנות, לא שמים רגל על הגז, בגלל הריבית ובגלל המצב".

לדברי סרוגו, הצעד המתבקש כעת הוא עצירה של עלייה נוספת בריבית: "הנגיד צריך לעצור. אפשר לראות שבאירופה, למשל, רוב המדינות כבר הפסיקו, והרי בית שם נמוכה יותר מאשר בישראל. הנגידים באירופה כבר הבינו שהאינפלציה עדיין איתנה, כי המצב שונה מבעבר. הפעם מקור האינפלציה הוא העלויות בגלל אוקראינה, בגלל הקורונה ועוד. הייתי לאחרונה באיטליה, וראינו שלטים שבהם כתוב שלא מדליקים את החימום במלונות בשעות מסוימות. יש שם משבר אנרגיה. גם בישראל רואים איך הדברים ממשיכים להתייקר תרף העלאות הריבית. הרוח לא יכשה מעל ליית ריבית, וכבר רואים עליות חדשות. לא מדובר רק במה שהוריעו בעבר שצפוי להתייקר, אלא גם בדברים חדשים, וזה מגיע גם לתשומות הבנייה, למשל מחירי המלט עולים. הריבית באירופה נעצרה. אני חושב ששם זה בעיקר בגלל עלייה באבטלה, אבל כאן פחות רואים את זה. צריך לזכור שהשוק הישראלי היה במיסור של עוברים לפני הגל הזה. אחרי הקורונה היו חסרות הרבה מאוד משרות. לכן גם כשעסקים נסגרים, עדיין אנשים פחות מתקשים למצוא עבודה. אבל יש האטה, ויש צניחה בענף שלנו. אנחנו שומעים על חברות ביצוע שנסגרות ומפסיקות לעבוד בהדרגה. זה קצה קרחון. עוד מעט כוח הביצוע שלנו לא יספיק, גם אם יינתנו תמריצים או נניח אפילו קרקעות בחינם. השפעה של הריבית דרמטית, ולכן זה הזמן לעצור עם הריבית".

"יש האטה וצניחה בענף. חברות ביצוע נסגרות ומפסיקות לעבוד. זה הקצה. עוד מעט כוח הביצוע שלנו לא יספיק, גם אם יינתנו תמריצים או נניח קרקעות בחינם. ההשפעה דרמטית, ולכן זה הזמן לעצור עם הריבית"

"מוטרף איך המשלמה לא רואה מעבר לאף"

שר השיכון אמר פעם או פעמיים שהם מנסי חים לשוק לעשות את שלו. זה טוב בתקופה נורמלית, אבל היום השוק לא נמצא במצב רגיל. היינים התערבות משלתית. גם שר האוצר צריך להידרדש לזה; הוא ראה את הקיטון בהכנסות, וראה שמכדיים נכשלים. אני יודע שהוא מוראג ואני יודע שהוא מבין את האירוע. אבל אנחנו לא יודעים אם זה יישפיע על הוכנסות עבודה משטיות נבין לעכשיו. לצערי הרב, הממשלה מושפעת כל הזמן ממצב רוח, וזה מוגע מהם לעבוד נור־ מלי. פעם זה הדפדרמה המשפטית, פעם חוק ההפרדים, עכשיו אלו השיחות בבית הנשיא. הבנייה יורדות במקביל. אין ספק שיש הרבה פחות דיכשי דירות בשוק. ברגע שהריבית תתאזן או תהיה יציבה, ואולי תהיה אף ירידה באינפלציה, או כל הדרכשים שע־ כשיו ישבים על הגדר, יחזרו ויחזור מהר. מי שיוכל לעמוד במשכנתא – ייקח אותה. כבל שייוצר מומנטום כזה, אני חושב שב־ להתרגל לעבור בסביבה כזו, כי הריבית, גם אם העצרו, כנראה לא תרד בקרוב. ארך לתמוך בבנייה? המרינה חייבת לתת כלים נכונים כדי להתמודד עם זה, במטרה לצאת מהמיתון, וכדי שקבלנים לא יחשוש לבנות".

ומה עם מחירי הדירות?

"יש קיפאון או ירידה קלה במקומות מסוימים. ככל שהנגיד ימשיך להעלות את הריבית, נראה ירידת מחירי מכירה לצד המשך זינוק במחירי השכירות. התחלות אלא ב־40 דירות. דירות במרכז כסף. הרי־ רות לא יגיעו עכשיו, אלא עוד שלוש שנים, ואת הדרישות הללו המרינה תוכל לייעד למחיר מטרה למשל או למה שתרצה. היא תוכל למכור אותן בהגרלות לדיירים ולקבל את הכסף. הכי חשוב זה שהמדינה לא תפסיד כאן כסף, היא פשוט תדחה את מועד קבלת הכסף בשלוש שנים. היא יכולה גם לייעד אותן למשל לשכירות ארוכת טווח, ולמכור אותן נניח לקרנות הדיור. יש כאן הרבה אפ־ שרויות. באוצר כל הזמן אומרים שהמדינה לא צריכה להחזיק דירות, ושהיא לא יודי עת לנהל אותן. זה נישון שהרבה פעמים מופנה לסוגיית הדיור הציבורי. אבל אני לא אומר להם להחזיק את הדירות – הרעיון הוא למכור אותן. גם אם המדינה תמכור על־פי תקופה מתאימה לשכירות, למשל, עדיין התמורה של המרינה תהיה גבוהה. ליזמים זה טוב, כי את הכסף הם לא משלמים – הם נותנים שירותי בנייה".

היית שמרוכר במובהק ללא תשלום על הקי־ רקע, איך הבריחו מי מהקבלנים יזכה?

"שיעור הקומבינציה בהצעה של היזמים או הקבלנים יקבע מי הזוכה. כלומר מי שיציע יותר דירות. זה כראי יותר למדינה וגם ליז־ מים. זה יכול להיות ניים צ'יינג'ה. הצענו את זה בעבר לאגף תקציבים, שלא שללו את זה, אבל גם לא קיבלו או קידמו את זה. יש היום של קרקע על ידי המדינה ובנייה מסיבית של הקבלנים יחד עם הרשויות המקומיות. אנחנו עדיין חושבים שזה נדרש, אבל היום נדרש ערכון שלה על רקע השינוי בריבית וגם בשל העובדה שמערכת היחסים עם הרשויות המקומיות בעייתית. אנחנו מצי־ עים למשלה לעבוד מולנו, הקבלנים, כדי שייצאי בהתחלות בנייה בצורה מסיבית. היזמים מבחינתם מסתבלים קדימה. אם הם יראו התחלה של תמריץ, נניח משהו שיכול לגרום לשינוי מומנטום בשוק, הם ירצו להיות על העגלה ולא בחוץ. לכן זה יכול לעבוד. אני מדבר על כמה צעדים: דבר ראי שון הייתי מוריד את מס הרכישה על דירה להשקעה כדי להוריד את מחירי השכירות שמשפיעים על המדד והאינפלציה. הכוונה להוריד למה שהיה לפני ההעלאות – במקום 8% עד 10% לרדת ל־4% נניח, או להשוות לרוכשי דירה יחידה. זה צעד מתבקש ויש לעשותו מייד. צעד נוסף הוא להוריד את מס הרכישה על קרקע מ־6% לאפס לתקופה מוגבלת, נניח עד סוף 2024. ויש עוד צעד משמעותי מול הקבלנים – לשנות את שיטת המכרזים. לעבור לעסקאות קומבינציה עם הקבלנים, במקום מכרזי מחיר מטרה שנכר־ שלים. הרעיון הוא שהמדינה תקבל דירות במקום כסף. אם המדינה מוכרת קרקע ל־100 דירות, היא תקבל תמורה לא בכסף, אלא בדירות. אנחנו מציעים שהמדינה תקבל 40% מהדירות, ואת הכסף הנותר יחולקו בין היזם לקבלן. אני מקווה שבסוף נגיע לשם. אנחנו בשלב מתקדם מאוד עם משרד האוצר, ואנחנו מקווים שנצליח לסגור את זה בקרוב".

לעבור לעסקאות קומבינציה

המצב הקשה בענף, ובמקביל בכלל, גורר הרבה מרוצות ותלונות, אבל סרוגו יודע שבלי פתרונות הרבים לא יתקדמו. בה־ תאחדות בוני הארץ הציעו בשנה שעברה למשלה תוכנית שהייתה עשויה, לשיט־ תם, לשנות את המצב. אבל דבר לא נעשה. כעת הם מגיעים עם שורה של פתרונות נר־ קפים, שאותם מפרט סרוגו: "בשנה שעברה הצענו עסקת חבילה, שכללה שיווק מסיבי לא נתקלנו במצב כזה. הם חייבים להתעשת. שר האוצר אומר לי שהם מבינים המצב, שהם נכנסים לדיוני עומק והם יתייעצו איתנו. אני מקווה מאוד שזה המצב".

במקביל סרוגו, המוסמן כפעילות מול גורמי משלה, מראש מתופעה נוספת במרדשים האחרונים – היעדר שיתוף פעולה בין המ־ שרדים השונים. "אין סינרגיה בין השרים. במשלות הקודמות השרים היו מתואמים, עשו דברים יחד, התייעצו. עכשיו אפילו את קבינט הדיור לא כינסו. זה מדאיג מאוד. לפחות אני יכול להגיד שהפקידות הבכי־ רה עובדת – מינהל התכנון, רשות מקרקעי ישראל, אגף תקציבים, חרשות להתחדשות עירונית. אבל מדיניות של שרימי אני לא רואה את שיתוף הפעולה בתחום הזה".

לעבור לעסקאות קומבינציה

המצב הקשה בענף, ובמקביל בכלל, גורר הרבה מרוצות ותלונות, אבל סרוגו יודע שבלי פתרונות הרבים לא יתקדמו. בה־ תאחדות בוני הארץ הציעו בשנה שעברה למשלה תוכנית שהייתה עשויה, לשיט־ תם, לשנות את המצב. אבל דבר לא נעשה. כעת הם מגיעים עם שורה של פתרונות נר־ קפים, שאותם מפרט סרוגו: "בשנה שעברה הצענו עסקת חבילה, שכללה שיווק מסיבי

לא מעט עסקאות קומבינציה בשוק שמת־ נהלות כל הזמן. גם התחדשות עירונית זה סוג של קומבינציה. השוק יודע איך לפעול כך, לא מצאיאים כאן משהו חדש. זה קורה. אנחנו לא מכבישים את הענף לאזור דמדי־ מים, זה רי שפוט לניהול ולתפעול, רק צריך לקבל החלטה. זה הכול".

דיור בר השגה, תשתיות ופריפריה

סרוגו מציין עוד כמה דברים שיש לטפל בהם בהקדם האפשרי, וכל אחד מהם רחוק, הוא מתחיל עם נקודה כואבת של חלק גדול מקבלני הביצוע – תשתיות: "הנפגעים הכי שמעותיים והמרכזיים מהריכות הם קבלני התשתיות והבנייה הציבורית. צריך להבין שהענף פועל כך שקבלן ביצוע ממון הכול מכיסו עד אבן הדרך הראשונה, ואז הוא מקבל את התשלום בשוטף 120. זה אומר שהוא צריך להמשיך לממן עוד תקופה. במציאות כזו – רק החזקים והגדולים שורי־ דים. הקטנים והבינוניים לא יכולים לשרוד. אי אפשר להמשיך כך. הגענו לקצה היכר־ לת. החשב הכללי וגם הרשויות המקומיות חייבים להתייחס לקבלני הביצוע כמו בתקופה הקורונה. אז הייתה סכנה ברורה ומיידית – ואז עשו משהו. אותו הרבר היום. מומינות העבודה חייבות לתת הקלות והס־ כות – אחרת יהיו קריסות של קבלנים, ואז לא יהיו פרויקטים. על־פי נתונים שקיבלנו, בשנה הנילה יש 400 קבלנים שיוצאים מה־ שוק, וזה בראה עומר לעלות עכשיו ל־600 או 700. זו עלייה מסוכנת מאוד. מומינו העבודה חייבים להבין שזו תקופה קשה, וזה חומן לתמוך בקבלנים".

סרוגו מרבר גם על הצורך בדיור בר השגה, גם בפריפריה, אבל גם בהגרלות שבנות לחיים אינן בנמצא. ומתייחס גם להתחרשות עירונית בפריפריה: "אין שום הגרלה לדיור בר השגה. בכל העולם קורסים את התוכאות למרך סוצ'יאל־אקונומי, זה הפרמטר המש־ מעות שקובע מי זכאי. לרוב אלה אנשים שהתוצאה שלהם על דיור גבוהה מ־30% מהתכנסה. הרשויות המקומיות צריכות להיכנס לזה וגם כאן צריך תמריצים. היום לבנות דיור להשכרה זה לא כלכלי. המרינה צריכה לבחון את העניין הזה ולפסק פתרו־ נות. אותו הרבר נכון להתחדשות עירונית בפריפריה. המרינה הקימה קרן לעידוד התי־ חרשות עירונית, אבל התקציב קטן מרי. זו טיפה בים. צריך שינוי מסיבי. יש 800 אלף דירות רק באזורים המועדפים לפרעונות. אלו הניקפים אריריים. לכן קרן לא תספיק. וזה לא רק מגרדים, יש גם מבני הציבור ומבי ספר. המון מבנים שקוקים לטיפול. צריך להש־ קיע כמה מיליארדים בנושא הזה. זה אפשרי. אם תהיה רעירת אמה, ותהיה בסוף – עלות השיקום היא אריריה שלא נרבר על פגיעה בחיי אדם". ■

ידיעות אחרונות

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

ידיעות אחרונות

תשתיות או לא להיות

ענף התשתיות וקבלני הביצוע שפועלים בו נמצאים במצוקה. שורה של כשלים בענף מובילה לגריעת קבלנים מדי שנה ולקושי בהשלמת פרויקטים. במקביל הצורך בבנייה ובשיפור התשתיות בישראל רק גובר עם השנים. מהם הכשלים המרכזיים, מה נדרש לתקן וגם כמה נקודות אור, שמראות שלא הכול אבוד • **אורי חוזי**

מתחת למדרכה והכביש שליד ביתכם מסתתר עולם שלם של עשיינים וכשלים ביורוקרטיים, שמובילים לא פעם לכאוס של ממש בפ' רויקטים של הקמת תשתיות ובנייה צי' בורית בישראל. הציבור שאמור ליהנות מהתשתיות האלה, הוא זה שמשלם את המחיר הכבד ביותר – מחסור קשה בת' שתיות חיוניות.

אחת הסיבות לבעיה בתחום זה נעוצה בעובדה שלקבלני התשתיות לא תמיד מתאפשר למעול בצורה תקינה או אפי' לו להתקיים. בסדינה שבה קצב שיא של גידול אוכלוסיה מול מחסור קבוע גדול בפתרונות דיור, הפך המחסור בתשתיות ומבני ציבור לחסם מספר אחת להשלמה של הקמת דירות. להלן הצצה לאחת המ' ערכות שמנהלים הקבלנים מול גורמים שונים בתחום התשתיות, לצד הבעיות המרכזיות שאיתן מתמודדים קבלני הבי' צוע והתשתית.

מוסך בלי תשלומים

אם בעל מקצוע נשכר לבצע עבודה, הוא אמור לקבל את שכרו בצורה תקינה ובד' מן סבירה. בישראל קיים חוק ושיק, שאמור לדאוג לכך שספקים של הסדינה יקבלו בזמן את התשלום המגיע להם. אבל בכר שנים שהחוק הזה מאפשר להחריג ציבור מסוים – הקבלנים. גורמים המזמינים עבר' דות בנייה של תשתיות, משלמים בפועל על העבודות רק לאחר שורדים רבים, כך מספרים בהתאחדות הקבלנים. עוד מתלו' ננים הקבלנים, כי הם נותרנו ממוסר תח' שלומים הנזוב במשך, שעומד על 45 יום.

"החוק למעשה קבע רף מינימום של תש' לום בתוך 85 יום והלאה. בפרויקטים שה' מדינה ממנה לרשויות ציבוריות – התי' שלום אף יכול להגיע לאחר כתצי שנה".

מלבד מוסר התשלומים הלקוי, בעיה שהקבלנים מנסים לטפל בה בכנסת כבר שנים, גם התשלום הסופי על העבודות לא מגיע בזמן. "לצד הבעיה בזמני התשלום תוך כדי העבודה בשלב החשבון הסופי של הפרויקט, הרף מוגבר חדשות לבקרים מתרש, בשהמתנה של שנתיים לתשלום היא עניין שבשגרה", מסבירים הקבלנים. "אם זה לא מספיק, לאור העלייה ברריבית, הסיכון המוגבר בענף יכמות הקפיים בע' מירה באשראי, שבהם הם נתקלים בשנים האחרונות, הביאה את הבנקים להקפיד את התנאים לקבלת ערבויות, מתן אשראי ונקיטת מדיניות מוף' שחת כלפי קבלני הביצוע. גם שרשרת האספנות הגלובליים והמקומיים שאירעו בשנים האחרונות – מגפה עולמית, מלחמה באוקראינה, משבר תוב' לה, רעידות אדמה בטורקיה שפגעו במפעלי בטון, סגרים עקב אירועים ביט' חוניים ועוד – גררו עלויות בחומרי הגלם ובמדדים. בניגוד לשוק הפרטי, בבנייה ציבורית – מרבית החוזים, למעט בנייה עבור משרדי הממשלה עצמם וחלק מהת' ברות המשלתיות – לא כוללים הצמדה למדד כלשהו. במקרה הטוב, חלקם מכי' לים הצמדה חלקית וחלקם הצמדה שאינה בכלל רלוונטית לפרויקט הקיים".

חסם נוסף שמתארים הקבלנים מתייחס לעובדה שעל מכרז יש לשלם. "נפני קבלן שעובר עבור הקטור הציבורי בשלטון המקומי, עומר החסם של תשלום עבור מסמכי מכרז. אלה אינם סכומים קטנים, ביר את הוודאות והתחרות ועשוי להביא להזולה במחירי הפרויקטים הציבוריים. מזמיני העבודה הציבוריים נושאים בא' חריות להסרת החסמים ולהאצת התהלי' כים".

בחירה על בסיס מחיר בלבד

בעיה נוספת היא התמודדות של הקבל' נים עם מסמכי המכרז. לדברי הקבלנים: "כל מזמין עבודות בנייה ציבוריות מייצר מסמכי מכרז תדשים, חוזה חדש, סעיפי מחירון שונים, וכל קבלן נאלץ להתמודד עם מסמכים שונים, זאת ללא מטה תוכן, בזמן קבלן קטן; זאת תרף מספנות ותשל' צות בירוקרטיות ורוחות, ועדות ובוחנים בין קבלן מבצע למדינה אינה שווה.

בהתאחדות הקבלנים מסבירים, כי "המדינה נמצאת בשני הכו' בעים. מצד אחד המזמין ומצד שני הרגולטור. מצב זה רחוק מלשקף חלוקת סיכונים הוגינות ועסקית". בהתאחדות מעניקים דוגמה – "בשקבלן אחראי על מה שיש בעל הקר' קע ומתחת לקרקע, וזאת למרות שמזמין העבודה הוא בעלי השטח, ולרוב יש לו סקרי קרקע והוא מכיר את השטח בצורה הטובה ביותר".

ניר יונשבסקי, יו"ר אגף בנייה חוזית וסגן לות המשפיעות על הענף: האחת – ביטוח מחירונים לנושא: "לאור ההשקעה הצפויה בתשתיות הגדלה משנה לשנה, מתגברים האתגרים העומדים בפני הקבלנים בענף. יישום סטנדרטיזציה בכלל הגופים הצי' בוריים יגביר משמעותית את היעילות בענף, יצמצם מחלוקות משפטיות, יג' ליעיתים מרובר באלפי שקלים רק עבור הגשה. מה יקרה אם המכרז יתבטל? הכסף הלך. כדי שקבלן יוצר ודאות לגבי עבודה שוטף, הוא אינו נוגש למכרז אחר, מרובר במספר לא מבוטל של מכרזים שמוגשים במקביל, כך גם לגבי שאר הבטחונות שנ' דרש הקבלן להעמיד רק עבור הזכות לגשת למכרז".

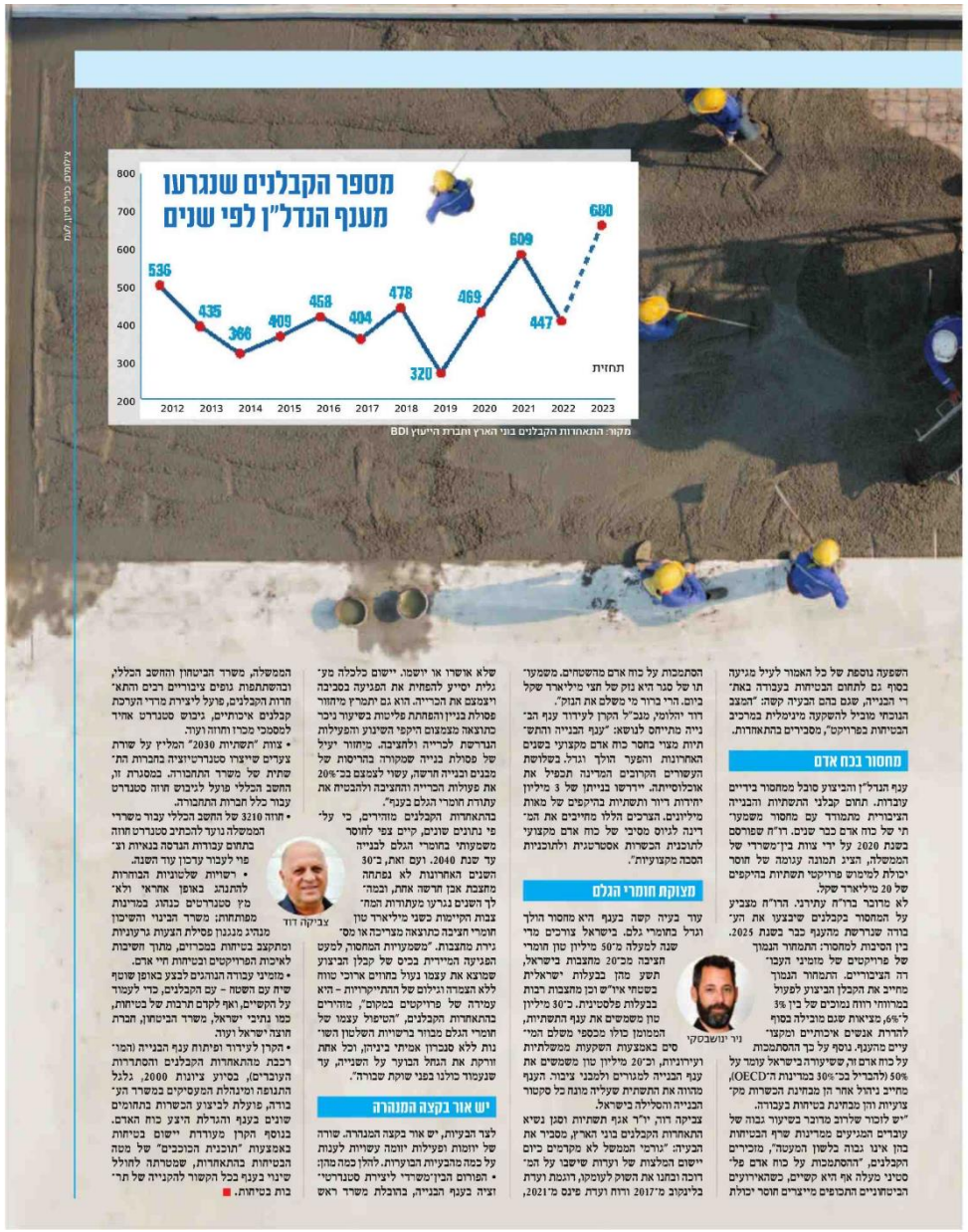
גם רגולטור וגם מזמין העבודה

60% מהקבלנים בישראל הם עסקים קט' נים ובינוניים. הבעלים הוא המנכ"ל, חשב הכספים, האנליסט והמזכירה יחדיו. חוזי הביצוע לבנייה ציבורית לרוב עתירי עמודים, והוראת הסיכונים הקיימת בחוזה בין קבלן מבצע למדינה אינה שווה.

דוד יהלומי

בהתאחדות הקבלנים מסבירים, כי "המדינה נמצאת בשני הכו' בעים. מצד אחד המזמין ומצד שני הרגולטור. מצב זה רחוק מלשקף חלוקת סיכונים הוגינות ועסקית". בהתאחדות מעניקים דוגמה – "בשקבלן אחראי על מה שיש בעל הקר' קע ומתחת לקרקע, וזאת למרות שמזמין העבודה הוא בעלי השטח, ולרוב יש לו סקרי קרקע והוא מכיר את השטח בצורה הטובה ביותר".

ניר יונשבסקי, יו"ר אגף בנייה חוזית וסגן לות המשפיעות על הענף: האחת – ביטוח מחירונים לנושא: "לאור ההשקעה הצפויה בתשתיות הגדלה משנה לשנה, מתגברים האתגרים העומדים בפני הקבלנים בענף. יישום סטנדרטיזציה בכלל הגופים הצי' בוריים יגביר משמעותית את היעילות ואיכות וחדשנות בפרויקטים הציבוריים".



מקור: התאחדות הקבלנים בוני הארץ וחברת הייעוץ BDI

השפעה נוספת של כל האמור לעיל מגיעה בסוף גם לתחום הבטיחות בעבודה. באתר' רי הבנייה, שגם בהם הביעה קשה: "המצב הנוכחי מוביל להשקעה מינימלית במרכיב הבטיחות בפרויקט", מסבירים בהתאחדות.

מחסור בכח אדם

ענף הנדל"ן והביצוע סובל ממחסור בידיים עובדות. תחום קבלני התשתיות והבנייה הציבורית מתמודד עם מחסור משמעו' תי של כח אדם כבר שנים. דו"ח שפורסם בשנת 2020 על ידי צוות בין־משרדי של הממשלה, הציג תמונה עגומה של חוסר יכולת למימוש פרויקטי תשתיות בהיקפים של 20 מיליארד שקל.

לא מדובר ברו"ח עתידני. הדו"ח מצביע על המחסור בקבלנים שיבצעו את התי' בורה שנרשמת מתענף כבר בשנת 2025. בין הסיבות למחסור: התחתור המגוון של פרויקטים של מזמיני העבו' דה הציבוריים. המחסור הגמוך מחייב את הקבלן הבניעע לפעול במרחיבי רווח נמוכים של בין 3% ל־6%, מציאות שגם מובילה בסוף לחדרת אנשים איכותיים ומקצו' עיים מהענף. נוסף על כך ההסתמכות על כוח אדם זה, ששיעורה בישראל עומד על 50% (להבדיל מכ־30% במדינות ה־OECD), מחייב ניהול אחר הן מבחינת הנשרות מק' צועיות והן מבחינת בטיחות בעבודה.

"יש לזכור שלרוב מרובר בשיעור גבוה של עובדים הנעיים מבחינת שרף הבטיחות בהן אינו גבוה בלשון המעטה", מזכירים הקבלנים, "ההסתמכות על כוח אדם של סדני מעלה אף היא קשיים, כשהאירועים הביטחוניים התכופים מייצרים חוסר יכולת הסתכלות על כל האתר לעיל מגיעה בסוף גם לתחום הבטיחות בעבודה באתר' רי הבנייה, שגם בהם הביעה קשה: "המצב הנוכחי מוביל להשקעה מינימלית במרכיב הבטיחות בפרויקט", מסבירים בהתאחדות.

מצוקת חומרי הגלם

עוד בעיה קשה בענף היא מחסור הולך וגדל בחומרי גלם. בישראל צורכים מדי שנה למעלה מ־50 מיליון טון חומרי הציבה מכ־20 מחצבות בישראל, תשע מהן בבעלות ישראלית בשטחי אזו"ש וכן מחצבות רבות בבעלות פלסטינית. כ־30 מיליון טון משמשים את ענף התשתיות, הממונון כולו מכספי משלם המי' סים באמצעות הקשעות ממשלתיות ורעיוניות, וכ־20 מיליון טון משמשים את ענף הבנייה למגורים ולמבני ציבור. הענף מהווה את התשתית שעליה מונח כל קשור הבנייה והסלילה בישראל.

ניר יונשבסקי

צביקה דוד, יו"ר אגף תשתיות וסגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, מסביר את יישום המלצות של ועדות שישבו על המ' דוכה וכתבו את השוק לעומקו, דוגמת ועדת בלינקוב מ־2017 וזו ועדת פינס מ־2021, שלא אושרו או יושמו. יישום כלכלה מע' גלית יסיע להפחית את הסנויה בסביבה ויצמצם את הכרייה. הוא גם יתמרץ מיחזור פסולת בניין והפחתה פליטות בשיעור ניכר כתוצאה מצמצום היקפי הסינוע והפעילות הנדרשת לכרייה ולחציבה. ניימור יעיל של פסולת בנייה שמקורה בהריסות של מבנים ובנייה חדשה, עשוי לצמצם בכ־20% את פעולות הכרייה והחציבה ולהכניה את עתודת חומרי הגלם בענף".

בהתאחדות הקבלנים מזהירים, כי על' פי נתונים שונים, קיים צפי לחוסר משמעותי בחומרי הגלם לבנייה עד שנת 2040. רעם זאת, ב־30 השנים האחרונות לא נפתחה מחצבת אבן חדשה אחת, ובמה' לך השנים נגרעו מעתודות המח' צבות הקיימות כשני מיליארד טון חומרי חציבה כתוצאה מצריכה או מס' גירת מחצבות. "משמעויות המחסור למעט הסנויה המיידית בבים של קבלן הביצוע שמוצא את עצמו נעול בחתים ארוכי טווח ללא האמדה ובילום של ההתייקריות – היא עמידה של פרויקטים במקום", מזהירים בהתאחדות הקבלנים, "הטיפול עצמו של חומרי הגלם מבורר ברשויות השלטון השו' נות ללא סנכרון ארכיתי ביניהן, וכל אחת זורחת את הנחל הבורר על השניה, עד שנעמוד כולנו בפני שוחת שבחיר".

יש אור בקצה המנהרה

לצד הבעיות, יש אור בקצה המנהרה. שורה של יוזמות ופעילות יזומה עשויות לענות על כמה מהבעיות הבוערות. להלן כמה מהן:

• הפורום הבין־משרדי ליצירת סטנדרטי' זציה בענף הבנייה, בהובלת משרד ראש הממשלה, משרד הביטחון והחשב הכללי, ובהשתתפות נופים ציבוריים רבים ונוס' חרות הקבלנים, פועל ליצירת מדרי' הערכת קבלנים איכותיים, ניבוד סטנדרט אחיד למסמכי מכרז וחזוה ועד.

• צוות "תשתיות 2030" המליץ על שורת צעדים שייצרו סטנדרטיזציה בחברות הת' שתית של משרד התחבורה. במסגרת זו, החשב הכללי פועל ליישוב תוה סטנדרט עבור כלל חברות התחבורה.

• תוה 3210 של החשב הכללי עבור משרדי הממשלה נועד להבטיח סטנדרט תוה בתחום עבודות הנגשה בנאיות וצ' פוי לעבור עדכון עוד השנה.

• רשויות שלטוניות הבהירות להתנהג באופן אחראי ולא' מץ סטנדרטים בנתוג במרונות מפותחות: משרד הניעוי והשיכון מנדיב מנגנון פסילת הצעות נרעניות ומחתצב בשיחות במכרזים, מתוך תשיבות לאיכות הפרויקטים ובשיחות חיי אדם.

• מזמיני עבודה הנהגים לבצע באופן שוטף שית עם חשנה – עם הקבלנים, כדי לעמוד על הקשיים, ואף לקדם תרבות של בשיחות, כמו נתיבי ישראל, משרד הביטחון, חברת חוצה ישראל ועוד.

• הקמן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה והמו' רכבת מהתאחדות הקבלנים והסתדרות העובדים), בסיוע צינוות 2000, גלגל התנועה ומינהלת העסקיים במשרד הע' בודה, פועלת לביצוע הבשרות בתחומים שונים בענף והגדלת היצע כוח האדם. בנוסף הקמן מעודדת יישום בשיחות באמצעות "תוכנית הבוכבים" של מטה הבטיחות בהתאחדות, שמטרתה לחולל שינוי בענף בכל הקשור לתקניה של תר' בות בשיחות. ■

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

ידיעות אחרונות

מי יממן ומי יבטח?

קבלנים במלכוד

בעוד ענף הנדל"ן והציבור הרחב מתמודדים עם התייקרות המשכנתה ומיעוט עסקאות, גורמים בענף כבר מתריעים מפני המשבר הבא. עליית הריבית ושינויים נוספים גוררים מצוקת מימון קשה לפרויקטים מחד, ומגדר מחירי הביטוח של הקבלנים נסקו משמעותית. מדובר בחדשות רעות, שמאיימות על הגדלת ההיצע והמשך פעילות תקינה של שוק • אורי חודד

בזמן שעיקר השיח הציבורי על תחום הנדל"ן מתמקד במחירי הדירות והשפעת הריבית על המשכנתאות, מסתמן שהמשבר הבא כבר מעבר לפינה. גורמים שונים בענף הנדל"ן מתריעים, כי לצד המיעוט בעסקאות והקושי של משקי הבית לרכוש דירות, הענף עומד נכון להיום בפני שתי בעיות משמעותיות נוספות המאיימות להעיב על המשך הפעילות התקינה של הסקטור. כפי שנים. מצד אחד הריבית הוסכת את המימון למעט בלתי אפשרי, ומצד שני גם ביטוח הקבלנים בפרויקטים נתפך בהדרגה למי שיכה כמעט בלתי אפשרית. חשוב להבין שכבל שקבלנים לא יכולים למצוא ביטוח, או שהביטוח יקר מאוד, ככל שקשה יותר להשיג מימון לבנייה או לרכישת קרקע – הבסיס לפעילות התקינה של הענף, קרי הגדלת ההיצע, נמצא בסיכון.

"הלקח של הענף זו הריבית הנמוכה, ואיש שפרצה בענף באה מהריבית הנ' בוהה – בסוף, הכול זה הריבית," כך מסביר יקי ריינגר, מנכ"ל ריימרוני יזמות. "משקי שהיה רגיל להלוואות ב־1.8%, ריבית, עובר להתרגל ל־7.5%, פי ארבעה, וזה לא פשוט. חברה שעלישלה 20 מיליון ריבית בשנה, משלמת היום 80 מיליון. אם האירוע הזה יימשך שנתיים, תוספת הריבית תעלה לחברה 120 מיליון שקל. צריך להבין שזה משמעותי מאוד. ניקח למשל חברה ביניר ניה, שמחזיקה קרקע ל־500 יח"ד, כאשר כל יח"ד עלתה לה בממוצע 1 מיליון שקל. על ב־500 מיליון שקל ברוגמה הזו לקחה החברה 80% מימון, שזה סביר, והבנקים אפשרו לאט לאט לפני שנה. הריבית השנתית עומדת על כ־3 מיליון שקל. שנתיים זה כבר 60 מיליון שקל. המשמעות היא שעל 500 דירות זה 120 אלף שקל לדירה, בתר ספת מע"מ זה כבר 140 אלף שקל. נוסף לכך רווח יזמי של 18%, אתה, זה כבר 165 אלף שקל התייקרות לדירה ממוצעת. וכל זה רק בגין המימון. ואם נוסף מחירי דירות שירדו נגיה ב־10%, יקבלתם פרויקטים שלא מרווחים ואף מפסדים כסף".

"מממנים בודקים יותר לעומק"

איתן לוי, שותף מנהל באילה אגם, מציין שלצד הקושי במימון עצמו התעמדת הון עצמי, גם גופי המימון השונים לקחו צעד אחורה ומתנהלים אחרת היום: "עליית הריבית בשנה האחרונה הובילה לשינוי משמעותי בכללי המשחק בשוק הנדל"ן, והיא משפיעה באופן ניכר על כל הענף. הכורכר בהשפעה רוחבית על מיזמי הב נייה: גם על פרויקטים לטנורים, שבהם עליית הריבית הובילה לעצירת קצב העסקאות והקצב עליית מחירי הדיור ובמקביל, ירידת מחירי הדיור גם על נדל"ן מניב, שבו הערכות השווי של הפרויקטים השונים מושפעות בצורה חדה משיעור הריבית במשק. אנו רואים שהמממנים בודקים יותר לעומק ובצו רה מדוקדקת את ההיתכנות העסקית של עסקאות נדל"ן חדשות שהיזמים מבקשים למנף, ואת הנחות והתחזיות העומדות בבסיסן. ואת כדי להבין טוב יותר עד כמה הפרויקט יציב בתקופה זו של תוסר ראות בענף, קל לייצר קנקן אקסל, שמראה על רווח נאה מפרויקט עבור המממן, אבל צריך להבין מה ההנחות שעומדות בבסיסו ומכה הן שמרניות ומעוגנות במציאות, כי בסוף את ההלוואה מחזירים מתחיים על מכירת דירות, ולא מספרים שכתובים באקסל.

בעוד הדירות נמצאות על המדף".

"צניחה של מעל 50% במחירי הקרקעות להשכרה"

תחום נוסף שמושפע משמעותית מעליית הריבית הוא ריוור להשכרה, בעיקר מכ' רזי המרינה. שמעון ג'ינג, מנכ"ל חברת גולדן אדם מסבירה: "הריבית יצרה אפקט משולש בשוק הנדל"ן – היא ויקרה לרוכ שים את המשכנתאות – וכמות העסקאות המקומי נרדשים להצנים, שאחרי שנים ארוכות התנאים האחרונ, והתפוקה החדשה בשנה האחרונה הובילה לשינוי משמעותי בכללי המשחק בשוק הנדל"ן, והיא משפיעה באופן ניכר על כל הענף. הדיור משיכו לעלות בקצב הולך ונוכר, צריך להתרגל למציאות עסקית חדשה. אם בעבר היינו רואים התפרעות על מכרזים כל כחיר כעת, כאשר לכמה כלכליים, שתרמו להגמה זו, במכרזים האחרונים אנו רואים צניחה של מעל 50% במחירי הקרקעות להשכרה, ולתפיסתי המחירים חזרים לסביבה הנכונה, המשקפת נכון יותר את תנאי השוק וניהול הסיכונים לטווח הארוך". לצד ההשפעה על הדיור להשכרה, מוסיף ג'ינג שגם גדל"ן מסו רתי למגורים ומחירי הקרקע מושפעים: "לדעתי, אותם תנאי שוק וכלכלה רוח: פים מטה גם את מחירי הקרקעות לכ נייה רוויה למכירה. זאת מפני שעלויות הביצוע לא השתנו משמעותית, יבולת המימון ניתן בנגריבות רבה יותר, ולא הניח תחזיות ורודות ובמתקות, קוצר בעת את פירות השמרנות, ויכול להיכנס לעסקאת חדשות ובמהירות נודמי המימון".

איתן לוי: "עליית הריבית בשנה האחרונה הובילה לשינוי משמעותי בכללי המשחק בשוק הנדל"ן, והיא משפיעה באופן ניכר על כל הענף"

אתר בנייה בת"א. "הריבית מרכיב מכריע המשפיע באופן ניכר על עלויות המימון"

הקנייה של הציבור ירידה, והמקום היחירי שניתן לעשות התאמה לסביבה הכלכלית הוא דרך מחיר הקרקע, ורואים זאת במכ' רזים. יזמים שמחזיקים בקרקעות ישנות או באלו שנרכשו בסיבא, ייאלצו לקבל הח' לטות קשות – לחכות לימים טובים יותר, אם המימון מאפשר זאת, או לממש קרקעות ונכסים אחרים במחירי השוק הנוכחיים. בהתאם לשוק המסתמן והקושי הגובר בי' כולת רכישת הדירה, המרינה חייבת להציע חלופה באמצעות דיור להשכרה. לתפיסתי, המרינה חייבת לעורר את התחום בהקצאת קרקעות ייעודיות בהיקף גדול ולצפות לת' מחורן הראוי על ידי השוק. התאמות רגול' טיביות ופתרון לנושא האקוטי של המע"מ, שלא מאפשר ליזם הזדכות על מע"מ תת' שומות בעת הקמת פרויקטים לשכירות ארוכת טווח, יכולים לתרום רבות לשוק שלהבנתנו, הוא מרכיב מהותי בגיוון שוק פתרונות הדיור בארץ".

דניאלה פז ארז, מנכ"לית ובעלים של חברת פז כלכלה והנדסה, מסבירה אף היא שהמי מון מושפע באופן חד משלייית הריבית, אך מוסיפה שיש תחומים בנדל"ן שמושפעים יותר, ויש שפחות: "הריבית היא אכן מד' כיב מכריע המשפיע באופן ניכר על עלויות המימון של פרויקטים. השפעתה באה לידי ביטוי בפרט בפרויקטים שהם 'צרכני אש' ראי' מובהקים – שבהם רכיב הקרקע נבוה מאוד ביחס לעלות הכוללת של הפרויקט, או פרויקטים שנבנים באחת ולא בשל' בים, והרוצים בתחילתם השקעות נבוהות המממנות באשראי בנקאי או חוץ בנקאי. בפרויקטים כאלה סביבת הריבית הנבוהה עלולה להוביל ליירידה ברווחיות היזמית. יש לזכור, שהריבית במימון נדל"ן קפצה מ־3%–2% ל־7%–6% בתוך כשנה בלבד, והיא מעמידה בספק את ההיתכנות הכלכ' לית של פרויקטים. מנגר פרויקטים אחרים מושפעים מכך פחות, למשל פרויקטים שיש בהם מכירות מוקדמות נבוהות, כמו 'מחיר למשתכן' או פרויקטי התחדשות עירונית שאין בהם מדביב קרקע. בסוג הזה של הפ' רויקטים הוצאת המימון מורכבות בעיקר מעמלות או ערבויות חוק מכר ודומה, ולכן הריבית הנבוהה אינה מסכנת את מימושם".

"זינוק חד בגובה הפרמיה"

באמת, לצד ההשפעה המשמעותית של הריבית על שורה של תחומים וכלל השחק' נים בענף, לאחרונה מתמודדים הקבלנים עם בעיה נוספת הקשורה לתחום הביטוח. גור' מים בענף מדווחים על עלייה חדה בסעיף ההתחתפות העצמית בפרמיות הביטוח של הקבלנים, ואם זה לא מספיק – נראה שבנוו להיות גם לא רואים אור בקצה המנהרה.

שירי בכר מסאמי, סמנכ"לית ומנהלת אגפי תשתיות ובניה חזיות בהתאחדות הקבלנים בוני הארץ, מסבירה ומרגימה: "ראינו עלייה מדהה בם בתחומים שהיה לא מאור לבטח, כמו הבנייה לדיור. פנה אלינו קבלן שמבצע פרויקט תמ"א 38, וקיבל היתר לעלות על הקרקע, הספיק לבנות את הדיירים ואף למ' כור את הדירות, אך לאחר העריכה מחודשת החליטה חברת הביטוח שסיפקה לו ביטוח, לבטל את הפוליסה', כי הפרויקט מורכב מדי. המשמעות הרת אסון עבור הפרויקט, הקבלן והדיירים והרוכשים האחרים".

בענף מסבירים, כי מגוון סיבות הביאו לע' צירת הביטוחים בתחום הבנייה. אירועים גיאופוליטיים, שגרמו לעליית הפרמיה בעולם היו ההתהלה, ודוגלציה מקומית יש' ראלית מחמירה הוסיפה למדורה שמן חדש ולעיתים אף מאיינת את היכולת לקבל בי' טוח בלל, ובכך מסכלת או מעכבת מימוש של פרויקטים הנדסיים. נציגי הקבלנים בהתאחדות אומרים כיום, שהמצב מחייב התערבות מיידית של הרגולטור, ושילוב של מגוון פתרונות.

מסמי בכר מוסיפה: "השלכות ייקור הבי' טוח הן רחבות היקף, מרוחיר קבלן הביצוע הם נמוכים ממילא, הפרמיות קפצו בעשרות ולעיתים במאות אחוזים, תנאי כניסה לכי' סוי ביטוחי הוחמרו, ההשתתפות העצמית גדלה לבלי הכר, ובמוצי פרויקטים הנחשבים כבעלי סיכון מיוחד, קיים לעיתים קרובות קושי ממשי להגיע פוליסת ביטוח. הדברים נכונים ביתר שאת לגבי פרויקטים המוגד' רים מראש כבעתירי סיכון, כמו מיזמים מור' כבים של התחרשות עירונית, חדירה למפלס מי תהום, פרויקטים בתחום שימור מבנים ואפילו ניכר פרויקטים בתחום התשתיות. העלויות המשמעותיות מכרסמות ביכולת הביצועית הקבלנית בכלל, הן בשוק הפרטי והן בפרויקטים ציבוריים רבים המתנהלים בארץ. ברור מהי המשמעות של סטנגציה בענף הביצוע, המשליכה על המשק כולו".

איציק סימון, מנכ"ל־מיסד סוכנות הביטוח איציק סימון המתמחה מעל 30 שנה בביטוחי בנייה, מדגיש, כי מהלך משמעותי נוסף הוא שינוי התפיסה של מבטחי המשנה בחו"ל, דבר הכולל השלכות רוחביות ועמוקות על ביטו' חי הבנייה בישראל. "מבטחי המשנה בחו"ל,

ברשות הרשות

ללא רצון הרשות המקומית לדחוף ולקדם פרויקטים, הם פשוט לא יקבלו היתר ולא ייבנו. אבל הגדלת ההיצע לא יכולה להסתמך אך ורק על רצון טוב של ראש עיר. מה ההבדל בין רשות שרוצה ובין כזו שמסרבת, ואיך אפשר לשנות את התמונה? • אורי חודי

כל מי שעוסק בנדל"ן יודע: בלי שיתוף פעולה של הרשות המקומית, בלי דחיפה של ראש עיר ובלי הסכמה של חברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – לא יהיה פרויקט. בין שמדובר בהתחדשות עירונית או בפרויקט יזמי רגיל, הרשות המקומית היא שחקן משמעותי ביותר במגרש, וכל מי שפועל בתחום צריך לנסות ולהבין מה הדרך הנבונה להתחיל את התהליך ולפעול.

"המניעים של רשויות מקומיות בנוגע להסכמה או להתנגדות לקדם בנייה למגורים משתנים מאזור מרשות לרשות", מסביר נדב לחמן לוז, סגדל מחנו מרכז במשרד הביטוי והישיבון. "יהם נעים בין ערכים אידיאולוגיה או רצון לתת מענה לצורכי הגידול הטבעי של הרשות ולחץ תושבים לפתרונות של דיור מחל מצד התושבים, אל מול השפות תקציביים וכלכליים של הרשות וחשפות משיעי משפעותי בהרכב האוכלוסייה ברשויות המתגברות. נראה, כי היכולת לרתום רשות מקומית להסכמה לקדם תכנון או שיווק של קרקעות מדינה ממנה בהבנה של הצרכים הספציפיים של אותה רשות. ישנם ראשי רשויות שמחפשים את הת"

קציבים לפיתוח העיר שניתנים במסגרת הסכמי גג, יש כאלו המעוניינים בדירות המשורריינות לבני מקום במסגרת שיווקי תוכנית 'מחיר מטרה', ויש מי שמבקשים תמיכה בקידום תשתיות לאומיות סמוך כות, כגון תחנות רכבת או מחלפים. המ מרה שלנו במשרד היא להגיע להסכמות עם הרשות המקומית, באמצעות דיווי הצרכים הספציפיים וניסיון לתת להם מענה במסגרת הכלים העומדים לרשו תנו".

חיים כיבס, יו"ר מרכז השלטון המקומי, מסביר שלחלק מההתנגדויות לקידום פרויקטים יש סיבות טובות, אבל מר גיש שראשי הערים מעוניינים בפיתוח העיר: "עוד לא נתקלתי ברשות מקומית שלא רוצה לגדול ולצמוח. יש להבין שהאינטרס של הרשויות המקומיות הוא להתרחב ולהתפתח מבחינת קליטת תו שבים חדשים ומכוונות מגורים חדשות, מבחינת פתיחת עסקים חדשים והקמת אזורי תעשייה ותעסוקה ברחבי העיר.

הסיבה לעיכובים בהתרחבות רשויות נובעת ברוב המקרים מטעמי יכולת ומחסור בתשתיות מתאימות ולא כי הן אינן רוצות. ישנם שני מרכיבים מר כויים שמשפיעים על החלטת הרשות האם לקדם פרויקט או לא: האחד הוא המצב התכנוני והפיננסי הקיים. רשויות שאין להן תקציב מספק או תשתיות מו תאמות לפיתוח, יימצאו מהרחבת הב נייה בעיר וביצוע התחדשות עירונית, שעלולה לסכך את הרשות באי יכולת לעמוד בתשלומים הנדרשים. השני הוא הכלים הניתנים לרשויות להקטת תש תיות נלוות ומכני ציבור. ראש הרשות נדרש לראות את התמונה הכוללת ואת ההשלכות התקציביות שנים קדימה. לכן כל פיתוח צריך להיעשות בשיתוף פעו לה עם הרשות ולא לכפות עליה החל טות שניתנות ברמה המחוזית/הארצית. האחריות לאיכות חיי התושבים מוטלת על ראש הרשות ולא על יו"ר ועדה לת כנון ובנייה, שרואה לנגד עיניו אישור תוכניות על פני התושבים. לכן אני סבור ומאמין שהיחידה שתייבת לקבוע מדי ניות בנייה בתחומה היא הרשות המקו מית, מתוך ראייה רחבה, שרואה את מרב המשתנים והצרכים בשטח".

"נדרשת רפורמה כוללת"

חיים פייגלין, סגן נשיא התאחדות הס לנים בוני הארץ: "הרשות המקומית היא תמיד הגוף הקריטי שאותו חייבים לגייס לצורך קידום פרויקטים בישראל. לכן מוטל על המשלה ועל הכנסת לק בוע מערכת חוקית, שתייצר מחד איז טרס מוכנה לרשויות המקומיות לקדם פרויקטים, בדגש על מגורים, ומנגד וראות לכל השחקנים המשתתפים – היז מים, הקבלנים, ציבור רוכשי הדירות, המערכת הפיננסית המממנת וגופי הת שתית השונים. נדרשת רפורמה כוללת בתחום התכנון והבנייה ובכל מערך התר קים המסובכים המסובכים הקשורים אליו, בצורה לפשט, להקל ולענן את האינפ רסים של כל המשתתפים בתהליך בצורה שקופה ופשוטה, שלא תאפשר מחטנות של אף גורם".

מיכה קליין, מנכ"ל אפיריקה ישראל מגו רים, סבור שהטול תלוי במרשויות רחבה

מיכה קליין: "ככל שרשות מקומית תגבש מדיניות של עידוד התחדשות עירונית על בסיס קשת מגיעים רחבה, כך היא תמשוך לשטחה את יזמי הנדל"ן"

סגרת פרויקט התחדשות עירונית של חברת סופרין ברמת השרון

של הרשות בתחום, מה שיכול למשוך גם את היזמים: "ככל שרשות מקומית תגבש לעצמה מדיניות של עידוד התחדשות עירונית על בסיס קשת המגיעים הרחבה, כך היא תמשוך לשטחה את יזמי הנדל"ן, ובאופן טבעי היא תקצר משמעותית את הליך הבנייה. בין הרשויות הדוגלות בגישה זו בולטת עיריית ירושלים. נכונות הרשות באה לידי ביטוי בצעדים ובמאמצים, שנר עדו להביא לפתירת עיכובים ומחלוקות הצצים לאורך התהליך, תוך מתן ביטחון וודאות ליזם. דוגמה לכך היא שולחן עגול, המתנהל במעמד מהנדס העיר, שמטרתו – יחד עם כלל אנשי המפתח המקצועיים בעירייה – לתת פתרון לבעיות המתעוררות בתהליך ולהאיץ את מימושם של הפרויקטים. ככלל, ולצורך מתן פתרון לב עיית ההיצע, על הרשויות המקומיות לקדם תוכנית מיתאר כוללת בשטחן, עם מדיניות ברורה על היכלי ההשבחה, תמורות וכדו

אלי רוזנטל, מנכ"ל ארגון הקבלנים והבו נים מחו ת"א והמרכז, מציין: "מניסיון של שנים מול מאות יזמים וקבלנים, הדרך הנבונה והמהירה ביותר לקדם פרויקט היא הגעה מוקדמת להסכמות והידברות מול אותה רשות. ראשי הערים בישראל לא מוכנים לקבל תכתיבים מגופים חי צוניים, שיכולים לפגוע בנראות העיר או בסיכויי ההיבחרות העתידיים שלהם, גם אם מדובר בגופי ממשל. ראש עיר מחויב לתושבים שבחרו בו, ולכן מבחינתו, עליו לשרת אותם ולעמוד בלחצים שונים המו פנים כנגדו. לעיתים יזם או קבלן שמל כתחילה מתגמש ובוחר לפעול במסלולים המקובלים מול אותה רשות, לרבות עמידה בדרישות הנוספות שהוא נדרש אליהן, מצליח לקדם פרויקט בצורה מהירה יותר מאשר לפנות לכל מיני מסלולים עוקפים שקיימים כיום".

"חלק מהאג'נדה העירונית"

הרשות מהתושבים עבור מבני המגורים, אינה כלכלית עבורה. ההסקעה בשירותים הניתנים על ידי הרשות לתושב, עולה על ההכנסה, ומכאן שהרשויות מפסידות כסף, ויש לזכור שעל תקציב העירייה השנתי להיות מאוזן".

זיו כספי, שותף מייסד במשרד עורכי הדין גינדי כספי ושות': "לתפיסתי, ראשי הע רים צריכים להיות הארגונים והאחראים בשטח המוניציפלי שבתגהנתם, והסמכות צריכה להיות ביידיהם. למרינה הכלים לע זור לרשויות – להוביל ולתמרץ כל עיר ועיר להכין תוכנית אב להתחדשות עירו נית, כמו שהיא עושה כעת כתנאי להארכת תמ"א 38. מהלך שכזה כבר מייצר וייצר גם בעתיד ראות לייזמים, לרייירים ולעיר כולה. הוא מאפשר גם חשיבה ארוכת טווח ורחבת היקף, ניצול מיטבי של משאב הק רקע ובניית התשתיות הנלוות".

מרכז לרשויות המקומיות: דוש אזורי תעסוקה ותעשייה

"בתחום התחדשות העירונית קיים כיום מוצר תכנוני מתפתח – חידוש אזורי תעשייה ותעסוקה והפיכתם למתחמים מעורבי שימושים", כך מסבירה ורד צרפתי, לית משותפת בחברת צרפתי שמעון, לדבריה, מדובר במסלול שוי להוות תמריץ לרשויות המקומיות: "במקרים רבים רשויות מיות מתקשות לקדם התחדשות עירונית קלאסית בתחומן. ים רבות ישנם מתחמי תעשייה מסורתית ישנים במרכזי הערים, חו במרוצת השנים והותירו אזור של מפגעי סביבה ונוף, בינוד נוח שעברה העיר עצמה סביב אזורים אלה. מתחמים שכאלה מאופיינים בצפיפות נמוכה, אשר לא מצמה את זכויות הבנייה האפשריות – מבני תעשייה מישנים בני קומה אחת או שתיים בלבד. המשימה של ועדות התכנון היא העתקת שטחי התעשייה למתאי העיר ופיתוח האזורים האלה לפרויקטים המשלבים מגורים, מסחר, בילוי ופנאי וגם תעסוקה. המתחמים שייווצרו יהיו שוקקים במשך כל שעות היום וישפרו משמעותית את הנראות הכללית של העיר, וכמובן ייתנו מענה לצורך העירוני ביחידות דיור. הרשות המקומית תרוויח מהכנסות גבוהות מארנונה מהמתחמים החדשים, וניתן גם לטפל בהם באופן קל ומהיר יחסית, היות שהזמינות שלהם גבוהה ואין בהם מאות ואלפי דיירים הדורשים טיפול. הליך שכזה ייצר קרקעות לבנייה יש מאין, ויחזק אזורים ותיקים וחלשים של העיר באקלוסייה צעירה ואיכותית". צרפתי מעניקה דוגמה מהשטח: "אנחנו מקדמים כעת פרויקט כזה במתחם האורנים בבת ים, באמצעות רכישת קרקעות ועסקת קומבינציה לתוכנית התחדשות גדולה, שצפויה לשנות את פני האזור. מתחם מיושן שכולל תעשייה מסורתית, כמו מוסכים, נגריות ומפעלים קטנים, לאזור שימושים מעורבים שוקק חיים. הפרויקט ממוקם בסמיכות לשכונות פארק הים, ויכלול כ־225 יח"ד בשני מגדלים בגובה של 30 קומות ושטחי משרדים ומסחר של כ־20 אלף מ"ר בבניין נוסף".

איל הנדלר: "ברגע שיש רשות מקומית שמצהירה ומוכיחה גם בשטח שהתהליך נמצא בראש סדר העדיפויות שלה, זה מקל מאוד לבצע בשטחה פרויקטים"

שלום שטרית, מנכ"ל ובעלי קבוצת שתית סבור, שזו השפה לשיתוף פעולה יותר מאי פעם: "דווקא היום, כששוק הדיור הפך להיות מ'סוסים דוהרים' ל'סוסים החול' כים לאיטם בעצלתיים', צריכה להיות זו שעתם היפה של ראשי הערים והרשויות המקומיות בסיוע לנו, הקבלנים והיזמים, בקידום פרויקטים ובקיצור הליכים בירו קרטיים. אם לפני שנה שוק הדיור התנהל בקצב מסחרר, דירות נמכרו כמו לחמניות בכל הפרויקטים ובכל הערים והרשויות, הרי שכיום המצב הפוך לחלוטין, ובפר על אנו ערים לתחרות עזה בין הרשויות עלינו, אנשי הנדל"ן. לשמחתי, קיימות לא מעט דוגמאות לראשי ערים שהבינו את גודל השעה ופועלים בהתאם. כך לדוגמה כינס ראש עיריית נוף הגליל את כל צוות משרדו הבכיר ואמר להם ובהמשך גם לנו: 'אנו עובדים עבורכם, זאת במקום שאתם תעבדו עבורנו', מה שאכן יצר עבורנו מס לול ירוק מהיר ויעיל של אישורים ללא צורך בבירוקרטיה מיותרת. כך גם בקריית ביאליק, קריית מוצקין, נשר ורשויות נו ספות בצפון".

"כשעירייה דוחפת, גלגלים נעים"

יש גם לא מעט רעיונות או דרכים לפת רון וליוזמות שיכולים לעורר את הרשות המקומית לקדם ולשתף פעולה. איתי הוז, סמנכ"ל רגולציה ופיתוח עסקי בחברת בית וגן, אומר כי: "עמדתן של הרשויות המ קומיות חזקה מאוד, ובעצם לא ניתן לקדם פרויקט אם הרשות המקומית לא תפצה בו. ריבוי הרשויות וההבדלים ביניהן מהווים בעיה עקרונית בכל הקשור לתכנון ולקי רום התחדשות עירונית, ולכן לדעתי, יש לאגד מספר רשויות תחת יחות תכנונית אחת, כדי לתכנן אזור שלם בצורה אסטר טגית ויעילה, ובמקביל להעביר יותר את ריות מהרשויות ליזמים. למשל להסתכל על כל מתו גוש דן ולא רק על תל אביב או רמת גן, כל אחת בנפרד. שינוי נחוץ נוסף הוא סגירת הפער בין מגורים למסחריים, כך שגם שינוי ייעוד יהיה נגיש וקל יותר.

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

ידיעות אחרונות

הדיירים במרכז

במיזמי פינוי־בינוי, תמ"א 38 ותוכניות דומות אחרות יש כמה שחקנים משמעותיים, ולכל אחד תפקיד מפתח: היזם שמקדם את התוכנית, הרשות המקומית שמאשרת אותה, וכמובן בעלי הדירות, שעד קבלת דירה חדשה ומשודרגת, נדרשים להתנהל בין אינטרסים שונים ולקבל החלטות משנות חיים. הכתבה הבאה מפנה זרקור לבעלי הדירות ולהתנהלות סביבם • **אורי חודי**

פרויקטים נדל"ניים הם מטבעם מורכבים, ארוכים ומסובכים. כמו בכל מקצוע נדרשת התמחות, מקצועיות ועור שורה של יכולות. בפרויקטים שבהם מעורבים גם בעלי הדירות, פינוי־בינוי, תמ"א 38 ועוד, הדרישה למקצוענות מקבלת משנה תוקף וכן מעורבות כל הגורמים בפרויקט וצורך באורך רוח של כולם. בעוד ליזם ולעירייה מדובר בפרויקט כלכלי ונדל"ני יותר מכול – לבעלי הדירות הישנות מדובר במהלך משנה חיים. מסיבה זו במהלך השנים הבינו החברות, כי יש לנהוג בפרויקטים אלו בצורה שונה, ובמקביל התעורר הצורך במהלכים שפעם לא היו נפוצים בענף.

"התחדשות עירונית היא תהליך מורכב לכל המעורבים. עבור הדיירים זו מציאות משנה חיים, ולכן לצד החלומות והתקוות מרחפים גם חששות ותזוזות. בהקשר זה חשוב להדגיש: בכל פרויקט של התחדשות עירונית הדיירים צריכים להיות במרכז. הם אמורים להיות מעורבים בתהליך בשקיפות, לדעת היטב לקראת מה הם הולכים ומה זה דורש מהם. המשימה הזאת מוטלת על היזמים", כך סבור יונה גרין, מנכ"ל חברת טרא נדל"ן. "יש לוודא שהדיירים מודעים לשלבי התהליך, למורכבותו ולעובדה שהם – עם כל ההנאה של הדירה שמחכה להם בעתיד – יצטרכו לנדוד מדירתם למקומות ארעיים. דיירים, מטבע הדברים, אינם אנשי נדל"ן. לכן היחס אליהם מחייב גישה של הקשבה, סבלנות ומענה על שאלות גם אם הן מעידות על חוסר הבנה. בסוף הדיירים הם מרכז הפרויקט, והמחויבות הראשונה היא כלפיהם".

יונה גרין: "דיירים, מטבע הדברים, אינם אנשי נדל"ן. לכן היחס אליהם מחייב גישה של הקשבה, סבלנות ומענה על שאלות גם אם הן מעידות על חוסר הבנה"

עמית גוטליב, יו"ר ועדת התחדשות עירונית בהתאחדות הקבלנים בוני הארץ, מסביר כי היזמים והקבלנים פועלים רבות מול בעלי הזכויות והדבר גם בא לידי ביטוי היום אפילו בדרישות המימון: "מתוך הבנה בדבר הצורך והיתרון שבהתחדשות עירונית, קבלנים היום מעסיקים אצלם במשרדים או בהעסקה חיצונית אנשי מקצוע רבים לשירות הדיירים. בין היתר מועסקים יועצים חברתיים שיושבים עם דיירי הבניין ביחד ולחוד על מנת לסייע. היועצים והקבלן מספקים מידע מקיף והכוונה בנוגע לתהליך ההתחדשות, הם מסבירים את שלביו השונים, את התקנות והחוק הרלוונטיים ועוד. בשנים האחרונות אפילו מעסיקים מגשרים כדי לפתור סכסוכים וקונפליקטים בין הדיירים, לעיתים כאלה שנמשכים עשרות שנים אחורה, או אף בין הזוגות עצמם, ויש גם מי שמעסיק פסיכולוגים שיכולים לספק תמיכה רגשית לדיירים כדי לסייע להם להתמודד עם המתחים והאתגרים. חשוב להדגיש, כי בניגוד לעבר, גם הבנקים המלווים דורשים מקבלנים סל גדול של ערבויות על מנת להגן על הדיירים, ולכן פרויקט אינו יכול לקבל ערבות בנקאית ללא התחייבות להגן על הדיירים ונכסיהם, מה שהוריד מאוד את הלחץ של המעורבים בתהליך".

ארז אביב, מנכ"ל אביב אורבן מבית קבוצת אביב, מתייחס לשאלות החשובות שעל הדיירים לשאול: "ניהול תהליך ההתחדשות העירונית זה עניין מורכב, הדורש ידע ומיומנויות. על נציגי הבניינים לברר מי היזם שייבחר על ידם להוביל את התהליך ולצאת לדרך, רק אחרי שבדקו את הנושאים

ערוץ הקבלן
העיתון המקצועי של ענף התשתית, הבניה וההנדסה

סיקור כנס אילת 2023

התאחדות בוני הארץ

גשרים לעתיד 14-17.6.23

הכנס המקצועי של ענף הבניה והתשתיות, של התאחדות בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבניה בישראל, במלון הרודס אילת

נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, ראול סרוגו בוועידת ההתאחדות באילת:

אם הממשלה לא תתעשת היא תפסיד השנה הכנסות של 32 מיליארד שקל מנדל"ן

המשבר בענף הבנייה והתשתיות מסכן את המשק בישראל. בשנה האחרונה נרשמה צניחה של 43% בהכנסות הממשלה הישירות מנדל"ן. על בסיס נתוני תחילת 2023 אנו צופים ירידה של כ-33% נוספים השנה - כלומר ירידה של כ-15 מיליארד שקל בהכנסות ממסי הבניה שאליהם התרגלה וצניחה של כמעט 40% בהכנסות הכוללות של המדינה מהענף יחד, כולל מכירת קרקע. מדובר באבדן סכום עצום של 32 מיליארד שקל".

כך מסר ראול סרוגו נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ בפתח הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות באילת שמקיימות ההתאחדות והקרן השבוע.

סרוגו הציג בכנס תוכנית לחילוץ הענף מהמשבר שמציעה התאחדות הקבלנים למדינה: התוכנית כוללת עסקאות חילוף (קומבינציה) שיתניעו את הבנייה והתשתיות ויניבו עשרות אלפי דירות לדיור בר השגה. ההתאחדות דורשת רשת בטחון של המדינה תבטיח כי הממשלה תרכוש דירות שיזמים לא יצליחו למכור, בדגש על פריפריה. תוספת מכסה מיידית של 30,000 עובדים זרים במקצועות שישראלים לא מבצעים. פריסת תשלומים של היזמים עבור קרקע ופיתוח במכרזי רשות מקרקעי ישראל. הפחתת עלויות פיתוח של יזמים, ופרסום מכרזי "תכנן ובנה".

ראול סרוגו

מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ, יגאל סלוביק הציג נתונים מקיפים על מצב הענף ובין השאר הדגיש: "בשנה האחרונה זינקו הוצאות המימון בענף פי 4 ובמקביל נחתך ב-25% מספר היקף התחלות הבנייה ולאור זאת זינק המחסור בדירות למשק ל-228 אלף יחידות דיור. ההשקעה בתשתיות הגיעה לשיא שלילי של עשור, המחסור בעובדים הקפיץ את הזמן הממוצע לבניית דירה עלה ל-31 חודשים, מרכזי קרקע נכשלים בהיקף הולך וגדל ואין תוכנית ממשלתית מסודרת לטיפול בענף".

הוא הוסיף: "מאז שהועלה מס הרכישה על משקיעים, בסוף 2021, נגרעו מהמשק 7,700 דירות להשכרה. התחלות הבניה בתחום הזה בקיפאון לכן קצב התייקרות

המשך בעמוד הבא

ראשי ערים בכנס התאחדות:

תקציב ההתחדשות העירונית בפריפריה 60 מיליון שקל

ועידת הבנייה והתשתיות של התאחדות הקבלנים בוני הארץ, והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה פתחה במפגש ראשי ערים.

את המפגש הנחתה עינב קרנר, כתבת גלי צה"ל. השתתפו בו: רן קוניק, ראש עיריית גבעתיים, יאיר רביבו, ראש עיריית לוד, בני ביטון, ראש עיריית דימונה, טל אוחנה, ראשת עיריית ירוחם ואל ראשי הערים הצטרפה עינת גונן סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

קרנר פתחה ואמרה: ראשי העיר הם שחיים את המציאות בשטח, הם אלה שמבטלים מאשרים פרוייקטים ודואגים לתושבים. היום בכנס זו הזדמנות לשמוע מראשי הערים המובילים על נושא התכנון העירוני לעתיד ועל האתריות ליצירת ערים תוססות המתאימות לצרכי הקהל. כרגע המציאות הינה שאין מספיק דירות.

המשך בעמוד הבא ◄

במפגש עם בכירי רכבת ישראל הובהר:

ברכבת רוצים לפתור כשלים

במפגש של נציגי תחום הבנייה של התשתיות ובכירי ברכבת ישראל בכנס ההתאחדות באילת השתתפו דודו פרץ, ראש מנהלת ביצוע חטיבת פיתוח רכבת ישראל, ענבר ברנר שהיא מנהלת את אגף יעוץ משפטי ופיתוח סגנית היועצת המשפטית רכבת ישראל, לירון פרידלר נאמן שמנהלת את אגף רכש והתקשרויות ותשתיות ברכבת ושירן אברמוביץ, מנהלת התקשרויות של רכבת ישראל וסמנכ"לית ההתאחדות שירי מסמי בכר.

דודו פרץ: באנו לכאן להציג לכם מה אנחנו הולכים לעשות בשנים הקרובות. רכבת ישראל היא רכבת עם

כמות אתגרים גבוהה היא לא רק מפעילה רשת ומסיעה נוסעים היא מפעילה מפתחת ומתחזקת ביחד.

פרץ ציין: אם מדברים על הצעד המיידי שצריך לעשות לפני שמתחיל משבר דיור בכל הארץ, זו שאלה מצוינת.

מדברים על פרוטקשן:

ניצב פרץ עמר מעריך "פרוטקשן זו לא גזירת גורל"

בדיון חשוב שנערך בי"עידה הלאומית לבנ"ה ותשתיות 2023 של התאחדות הקבלנים בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה באילת דנו גורמי הממשל והשטח בהפשעת הפשיעה הכלכלית על הענף. הדיון, אותו ניהל איתמר מינמר מחדשות ערוץ 12, נסוב סביב נושא המשילות והאכיפה בישראל בכלל ובאתרי הבנייה בפרט ובקבלנות לא רשומה, ועסק בשאלה **האם יהיה פתרון?**

בדיון השתתפו **עמית גריידי**, רשם הקבלנים, **דובי אמיתי**, יו"ר נשיאות המגזר העסקי, **ניצב פרץ עמר**, מפקד מחוז דרום, משטרת ישראל, **מיכאל פאר**, עו"ד, מנכ"ל כנפו אריה שניא הנדסה אזרחית בע"מ ואלי אריסרוך, מ"מ

מהעבודות. זה קרה לי בנתיבות וזנו מהשטח. אני לא מגדיר את עצמי כאדם פחדן אבל אני רוצה להגן על חיי ועל הקניין שלי.

נציג משטרת ישראל בדיון, **ניצב פרץ עמר**: התופעה

ידיעות אחרונות

12

אנשים.

עם נסלי ברדה

לאייטם המלא

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות

תודה!

התאחדות הקבלנים בוני הארץ

גשרים לעתיד
הוועידה הלאומית לבנייה ותשתיות