



הילה ציאון || צילום: דנה קופל

המדינה מאוהבת בקרקעות.

צריך לסגור את רגשות מקרקעי ישראל ולחפור אותה

לרוני בריק, הנשיא החדש של התאחדות הקבלנים, יש בטן מלאה על הממשלה: "שוק הנדל"ן בטרומה, והמדינה לא מפנימה שהיא חייבת להכין איתנו מתווה לשנים הבאות, אחרת תהיה פה קטסטרופה".

● בראיון לרגל כניסתו לתפקיד מסביר בריק למה תוכנית "מחיר למשתכן" גרמה נזק אדיר לענף, מעריך שמחירי הדירות ימשיכו לעלות גם השנה, תוקף את הבירוקרטיה שמכשילה את ייבוא הפועלים הזרים ואת המדינה שאין לה חזון לענף. ● "חשבנו שבאמת יביאו 90 אלף עובדים זרים, אבל ישראל מתנהלת כמו עולם שלישי". ● תגובת רשות מקרקעי ישראל: "אין תחליף אמיתי לניהול מרכזי של הקרקע, עדיף שהקבלנים יתאימו את המחירים למציאות"

2.33

מיליון שקל

מחיר דירה ממוצע
ברבעון הרביעי
של 2024



שוק
הנדל"ן
במספרים

מה עם החלטה להביא עובדים זרים? "אני לתומי חשבתי שאחרי שהתאחדות הובי לה הסכמים יחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות האוכלוסין וההגירה, לגיוס עובדים בהסכמים פרטיים ובהבאה ישירה, באמת יביאו 90-80 אלף עובדים זרים בתוך חודשיים. היינו מוכנים וערוכים לזה, והסכמנו לרברים לא הגיוניים כמו טיסות על חשבוננו, ממש טיסות שיוצאות דקות כדי לחזור עם עובדים. זה היה מוביל להפחתה דרמטית במחיר כוח העבודה, והיה מאפשר לקדם פרויקטים ולבנות בחזרה את המדינה. אבל זה לא קרה. למה? כי מדינת ישראל עוברת כמו עולם שלישי. בעצם בעולם השלישי המצב אפילו יותר טוב, כי שם מקבלים היתר בנייה תוך שלושה חודשים, ובישראל לוקח שנתיים-שלוש לקבל היתר בנייה. רגיל 10-18 שנים כדי לקבל היתר בנייה להתחדשות עירונית.

"בינתיים הגיעו לכאן עובדים זרים במסגרת ההסכם עם הודו וסרי-לנקה, הם נשלחו בהתאם לשיקולים של אותן מדינות, והם לא מניסים. אתה שואל אותם: 'מה עשית במדינה שלך?' הם עונים לך: 'חייט, זנג, נגר'. צריך להבין: מי שאינו פועל בנייה – לא יכול לעבוד בבנייה. לעומת זאת, מעט העובדים שהגיעו במסגרת הגיוסים והמיונים שלנו הקבלנים – כן יודעים לעבוד עם ברזל וטיח".

"לפקידים יש קצב משלהם"

אחת התוצאות של המחסור בעובדים היא איחורים במסירת דירות חדשות, ולבריק אין מסר אופטימי בעניין. "היו פה גיוסים מטורפים של מנהלי עבודה לשירות מילואים", הוא אומר, "והיינו מדוללים לח' לויטן, לא יכולנו לקדם פרויקטים, ואני רואה פיגורים ותביעות של מיליארדים של דירורים ובעלי קרקע שתובעים את הקבלנים. רואים את זה כבר עכשיו, ואנחנו נראה את זה גם בשנה הבאה, כי עבודות הגמר לוקחות הרבה זמן. אפילו בהקמת מסתורי כביסה נגר שמו עיכובים, כי 50% מהעובדים במפעלים המייצרים אותם לא היו, ואסור להם לקחת עובדים אחרים. כל עובד מסווג לפי ענף, ולא יכול לבצע עבודה אחרת. "לכן פנינו למשרדי השיכון והאוצר והסברנו שה מלחמה היא לא רק של ענף הבנייה, היא של כולנו, בואו נתחלק בנטל. ביקשתי ממנכ"ל האוצר להכריז על תיקון לחוק המכה, שיאפשר לקבלנים פיגור של לפחות שמונה חודשים במסירה, שזה הזמן עד שנכנסו ראשוני העובדים הזרים לישראל. אני מתכוון לעתור לבית המשפט בדרישה שהממשלה תניב לנו בנושא. למדינה זה לא עולה כסף, ואנחנו לא נוכל לשאת את הנטל לבד. מה שיקרה זה שהתביעות האלה יגיעו לבתי המשפט, ייקח שמונה שנים עד שיהיה פסק דין, והקבלנים לא יעמרו בתשלומים בגין הפיגורים. סגרו את השערים בפני עובדים פלסטינים, ולקח שמונה חודשים עד שהגיעו עובדים זרים. למה היא לא מכירה בתקופה הזאת כ'כוח עליון'? אם זה לא כוח עליון, מה זה כוח עליון?"

"בינתיים נכנסים כל יום הרבה שב"חים והממשלה יודעת שזה קורה. אם המדינה תחליט לשחרר עובדים פלסטינים לענף הבנייה, אפשר יהיה בחלט לעשות את זה בצורה מדורגת, בתנאים של עובדים בני-לאי 45 ומעלה, נשואים, שיש להם ילדים ושעבדו אצל הקבלן הספציפי, שמבקש להעסיק אותם, לפחות עשר שנים ברציפות. אפשר גם פשוט להביא 90 אלף עובדים זרים בחודשיים-שלושה, רק לקצר את הבירוקרטיה ואז תהיה כאן מהפכה, וגם יפסיקו להיכנס שב"חים. אני לא רואה את הפלסטינים חוזרים לעבודה בישראל. גם אם היו פותחים את השערים, רק מחצית היו חוזרים, ואני לא בטוח שכל הקבלנים בכל מקרה היו רוצים לקבל

"הממשלה חייבת לעצור ולעשות חישוב מסלול מחדש בכל הקשור לענף הנדל"ן. היא חייבת לשבת איתנו ולהכין תוכנית שתציג מתווה להעלאת הענף כלפי מעלה – אחרת תהיה פה קטסטרופה. בשנים הקרובות צריך לקדם את שיקום אזור הצפון והעוטף, אבל אין באמת תקציבים לכך. צריך שמישהו יקבל החלטה לקדם את זה, אבל הבעיה היא שאין מישהו בממשלה שבאמת מטפל בנדל"ן" – כך אומר רוני בריק, הנשיא החדש-ישן של התאחדות הקבלנים בוני הארץ, הגוף המייצג את ענף הבנייה והתשתיות, בראיון בלעדי ל"ממון" לרגל כניסתו לתפקיד.

בריק (65), נשוי, אב לארבעה ובתו סיון בריק חן השתתפה בתוכנית "מאסטר שף", החליף בתפקידו את ראול סרוגו, שכיהן ברציפות שש שנים. בריק כיהן כנשיא ההתאחדות בשנים 2016-2019, בתקופת שר האוצר משה כחלון, וחזר כעת לקדנציה שנייה. הוא קבלן פעיל משנת 1989 ובעליהן של חברות הנדל"ן אשלי לייזר ויחד עם ניסו אשר אלון, אחי אשתו, לייזר ייזום והשקעות בבנייה, ומידן לייזר.

"גדלתי בין לולים לפרדסים"

"גדלתי למשפחה חקלאית ותיקה, ממקומי העיר רעננה, בין לולים ופרדסים", הוא מספר בראיון ממשרדי הקבוצה הממוקמים בעיר הולדתו. "בגיל 28 קיבלתי החלטה משום מקום להפוך לקבלן בנייה. למרתי קורס קבלנים ועבדתי פיזית בבניין. קניתי קרקע בכסף שלא היה לי, ולימים התפתחתי וקידמתי עסקאות להקמה של שכונות שלמות. בתקופת אריק שרון, שהפשיר קרקעות במסות (בשנות ה-90, בעקבות העלייה הגדולה מבריה"מ – ה.צ.), יכולתי לבנות וילות ובניינים גם על האדמות החקלאיות של המשפחה, והיום אני כבר בונה בהיקפים של מאות יחידות דירה התפנית לפעילות ציבורית כי הבן שלי מנהל את האופדציה בחברות".

למה חזרת לתפקיד?

"התקופה מאוד מאתגרת, החלטתי להרים את הכי פפה ולבוא למלחמה על הענף שלנו, על החברים שלנו, על 300 אלף העובדים הישראלים שנמצאים בענף ועל כל מי שבונה את המדינה. תקנון ההתאחדות קובע שנשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ יכול לכהן בשתי קדנציות רצופות של שלוש שנים כל אחת, ובסך הכל שש שנים. כשהתחלתי את התפקיד בסבב הראשון, לפני כמעט עשור, זו הייתה התקופה שבה החלו את תוכנית מחיר למשתכן, תקופה לא קלה לענף, וראול (סרוגו) ואני החלטנו לכהן בתפקיד שלוש שנים כל אחת. כמוכן קיבלנו את הסכמת האסיפה הכללית באמצעות בחירות. לפני שלוש שנים יכולתי לחזור לתפקיד לפי ההסכם, אבל הרגשתי ששלוש השנים של סרוגו לא היו מספיקות – זו הייתה התקופה של הקורונה, היו בחירות בלי הפסקה, לא הייתה ממשלה מתפקדת. ראיתי לנכון לא לערער את הענף, אז העי דפתי להמתין. התנהלנו שנינו כג'נטלמנים, והקבלנים מעריכים את המהלך הזה. אמרנו, הלואי שהממשלה תאמץ את התקנון שלנו".

אחת הבעיות החמורות בענף היא המחסור בעו- בדים. איך אתה מתכוון לטפל בה?

"מדינת ישראל סגרה לנו ביום אחד 120 אלף עובדים פלסטינים – 90 אלף פועלי בניין שעסקו ב'עבודות רטובות' ועוד 30 אלף פועלים בעבודות הנלוות. לאורך כל השנים המדינה דחפה אותנו ולחצה לעבוד עם העובדים הפלסטינים, ולא עזרה לנו בהבאת עובדים זרים, למרות שבכל העולם בונים בעזרת עו- בדים זרים. עד המלחמה לא היה מקרה כזה שסוגרים את השערים לתקופות כל כך ארוכות".



בריק, מיישהו בירושלים צריך להתעורר

58,000

מספר התחלות הבנייה בין אוקטובר 2023 לספטמבר 2024

17%

היקף ההלוואות 20-80 מסך כל המשכנתאות

7.4

מיליארד שקל היקף המשכנתאות שנלקחו בפברואר

77,000

דירות חדשות שקבלנים לא מצליחים למכור

2,910

מספר הדירות החדשות שנמכרו בינואר

37%

הצניחה במכירת דירות בינואר

4,717

שקל שכר הדירה הממוצע 2024-ב





אותם. הקבלנים התרגלו לעלויות הגבוהות של שכר העבודה, וכבר כבדו את מחירי המזלטים. בעוד שהפלטנים היו עובדים בקושי שש שעות ביממה, הסינים, ההודים והסרי לנקים עובדים הרבה יותר.

החלטה אמיצה, ביצוע מדוש

לבריק יש ניסיון מהקדנציה הקודמת שלו בהבאת עובדים מחו"ל. "עברתי צמוד עם אביגדור יצחקי (שמונה על ידי שר האוצר) בחלון לראש מטה הדיור - ה"צ. מיינו כ-7,000 עובדים מהודו וסריילנקה לעבודות רטובות, וכל מי שהגיע לארץ היה מקצועי, עם ניסיון בבניית מגדלים ברובאי ובסעודיה, וגם אותם לקח לי כמעט חודש וחצי להכשיר כדי שיתרגלו לשיטות הבנייה שלנו", הוא אומר. "לפני יותר משנה וחצי הממשלה קיבלה החלטה אמיצה להביא עובדים זרים בהסכמים פרטיים על ידי הקבלנים, בעקבות המצב, אבל כשזה יורד ליישום - לפקידים של רשות האוכלוסין יש את הקצב שלהם. מבקשים מהמועמדים כל מיני אישורים רפואיים, ומדובר בעובדים שמגיעים מכל מיני כפרים נידחים, ואני לא בטוח שהם יודעים איך להשיג אישורים כאלה. מבקשים גם תעודות יושר, אבל בהודו אי אפשר ללכת לתחנת המשטרה כמו בישראל ולבקש אישור, שם השוטר צריך להניע לבית של העובד. אם כל תייר הודי יכול להיכנס לישראל, למה לא עובד הודי? אפשר לערוך פה את הבדיקות הרפואיות, ומי שלא בריא - להחזיר אותו הביתה".

איפה צווארי הבקבוק?

"לרשות ההגירה יש מספר עובדים מוגבל, כמו בלא מעט משרדי ממשלה. בשביל לאשר את הוויזה לעובד אחר, צריך למלא חוברת של 60 דפים. כמה דפים שניים וחצי עובדים ברשות ההגירה יכולים למלא בשבוע? בצורה כזו ייקח עוד 20 שנה עד שנכנסים לישראל מכסה של אפילו 20 אלף עובדים. הצענו להם - קחו את האנגר 11 בנמל תל-אביב, שימו שם 200 סטודנטים שנפלטו מהעבודה בעקבות המלחמה, תנו להם למלא את הדפים, ותוך 48 שעות הכל נפתר. אבל זה לא קורה. למה? אין לי מושג. צריך לקצר את הבירוקרטיה ולהביא לכאן רכבת אווירית של עשרות אלפי עובדים, שאנחנו מוכנים להיות שותפים לה. אנחנו מוכנים לקבל עובדים מכל העולם, גם דרוזים מסוריה שיקבלו אישור ביטחוני".

מנכ"ל משרד השיכון, יהודה מורגנשטרן, דוגל בהבאת עובדים ללא מיונים

"יש לי פגישה עם מורגנשטרן, הוא אדם נחמד ואני אסביר לו למה הוא טועה אם הוא חושב שלהביא לארץ עובדים מסין שלא יודעים לעבוד בבניין זה הפתרון הנכון. אפשר להביא עובדים ללא מיונים לעבודה בבתי מלון, בחקלאות, בהסעדה, לתחומים האלה לא צריך ניסיון, אבל ענף הבניין והתשתיות - זה חיים ומוות, חייבים ניסיון".

גם מנכ"ל לגיטימי עובדים ישראלים לענף, אבל רובם אינם עובדים בעבודות הרטובות.

"דרך הקרן לעידוד ענף הבנייה, ובעזרת תקציבים ממשלתיים, אנחנו מגייסים הרבה מאוד ישראלים לעבודה בענף. מדובר על כמה אלפים שנמצאים בהכשרות, הרבה חרדים, אנג, שכמהים לסיים את הקורס, לקבל את

שר השיכון יצחק גולדקנופף (משחאל) ומוכ"ל רשות מקרקעי ישראל, ינקו קוויט

"למה שהמדינה לא תיתן קרקע בחינם, או ב-50% עלויות, לבנייה לזוגות צעירים, תעשה תחרות - ודירה תימכר במיליון שקל? אני חושב שזה אפשרי. היום זוג צעיר לא יכול להגיע לדירה במדינת ישראל"

"הגיעו עובדים לא מנוסים במסגרת ההסכמים בין המדינות. אתה שואל במה עבדו: 'חייט, זגג, נגר'. צריך להבין: מי שאינו פועל בנייה לא יכול לעבוד בבנייה. זה חיים ומוות, חייבים ניסיון"

נמצאים הכפילו ושילשו את שכר העבודה שלהם. אז אנחנו צריכים להביא יותר הון עצמי, והזוגות הצעירים מתרחקים מהדירות כי יש יותר קושי לקנות. במצב כזה הקבלנים יקטינו את היקפי הבנייה או יעצרו את הבנייה כדי לשמור על החברה שלהם, בגלל אינדיקציות. אם יהיה מטה דיור ותשתיות, כל משרדי הממשלה ידברו באותה שפה ויכול לבנות תוכנית חומש, אז אולי תהיה דאגה".

המבנות המיומנות הגבוהות שהקבלנים נתנו לרובשי הדירות מלחיצות את בנק ישראל.

"אני מתרשם שהמסערת הבנקאית והגופים הבנקאיים לא מוטרדים מהנושא. הענף עבר טלטלה קשה, וחלק מהיזמים החליטו לפעול באופן עצמאי כדי לתמוך ברוכשים ולקדם עסקאות על ידי שיטת מימון 80-20. זו החלטה עסקית, ואני אומר - איש הישר בעיניו יעשה. הבנקים הוכיחו לאורך כל השנים, בתקופות של עליות וירידות, שהם יודעים לחשב נכון סיכונים. אני לא רואה לכנקים. גם מבחינת יזמים וקבלנים הנושא של עסקאות 80-20 בהחלט מתומחר במחיר הדירה".

השבוע פורסמו נתוני הלמ"ס ואגף הבלבול הראשוני בבנק ישראל, על צניחה ברכישת דירות בתחילת השנה. "לא צריך לעשות מזה דרמה, כי בדצמבר 2024 היה גידול ברכישות, בין היתר בגלל עליית המע"מ. אני חושב שהייתה בסוף השנה רכישה של דירות בצורה מפתיעה אפילו, ואני מניח שיש לזה השלכות על החודשים ינואר-פברואר".

יש מחסור גם בדירות להשכרה ושכר הדירה עולה. "בחברה הממשלתית 'דירה להשכיר' לא מקרמים מספיק דירות להשכרה לטווח ארוך. המדינה קידמה הטבות מס ליזמים שנכנסו למסלול בנייה של דירות להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, ורכים באמת נכנסו למסלול הזה, שבמסגרתו במשך חמש שנים הם משכירים דירות במחיר מופקת, ולאחר מכן מוכרים אותן. אבל המדינה כנראה ראתה שהקבלנים מרוויחים כסף, אז היא קיבלה החלטה למחוק את המסלול הזה, ולקדם מסלול של השכרה ל-15 שנה. עם סביבת הריבית הגבוהה היום, כאשר אף אחד לא יודע מה יהיה בעוד חמש שנים, המסלול הזה הפך ללא כלכלי ופחות חבדות נכנסות לזה.

"שוק הנדל"ן נמצא בטרמפולינה והמדינה לא מבינה שלהצמיח את המשק ולהעלות את הכלכלה אפשר רק מענף הבנייה והתשתיות. אם היו חושבים קדימה, היה אפשר לייצר הכנסות ענק ממסים, ובמקביל לעזור לזוגות הצעירים. אבל המדינה מאוהבת בקרקעות. צריך לסגור את רשות מקרקעי ישראל ולהפריט אותה. המדינה מחזיקה בכ-96% מהקרקעות בישראל, ומבחינתה היא לאורך כל השנים מספיקת בקרקעות כדי להגדיל את ההכנסות ממכירתן. המדינה יכולה לקבל החלטה לראווג לזוגות הצעירים על ידי תנאים טובים יותר ברכישת דירות, כשאנחנו הקבלנים נרע לבוא ולעשות התמחרות מול המדינה על עלויות הבנייה בלכה. למה שהמדינה לא תיתן קרקע בחינם, או אפילו ב-50% עלויות, לבנייה לזוגות צעירים, תעשה תחרות - ודירה תימכר במיליון שקל? אני חושב שזה אפשרי. היום זוג צעיר לא יכול להגיע לדירה במדינת ישראל".

מרוש מקרקעי ישראל נמסר בתגובה: "אין תחליף אמיתי לניהול מרכזי של הקרקע. דמ"י תמשיך להאיץ ולשווק קרקעות בהיקפים גדולים לכל הצרכים והאוכלוסיות על מנת להמשיך את המגמה של ירידת מחירי הקרקעות והדירות. טוב יעשו הקבלנים אם יתאימו את המחירים לנתוני המכירות ולמציאות הקיימת כדי שגם זוגות צעירים יוכלו לרכוש את המוצר הבסיסי והחיוני, קורת גג במחיר סביר".

התעורה ולצאת לעבודה בשטח. נכון, אנחנו לא מדברים על טיחים ורצפים, אלא בעיקר על מנהלי עבודה. עדיין לא מצאו את הדרך לשנות את התרבות של עבודה בבניין, אבל אנחנו רוצים לצאת בקמפיין חדש שיעשה בדיוק את זה. לפני 38 שנים, כשהחלטתי להיכנס לענף, השתתפתי בקורס קבלנים ועברתי שנתיים שלוש באתר בנייה. העלינו חומרים ודימופים על ידי גלגלת וסחבנו שקי מלט על הגב. היום עובד בניין לא צריך להעמיס על הגב שום דבר - הכל מגיע לכל קומה באמצעות טכנולוגיות מתקדמות, והוא יכול להרוויח המון כסף. כמי שיש לו מספר חברות בנייה, אני יכול להגיד לך שזה מתנמל. אני אדאג בקדנציה הנוכחית להכניס את טכנולוגיות הבנייה החדשניות גם לקבלנים הקטנים והבינוניים, היום הן נמצאות רק אצל החברות הגדולות".

למה הממשלה לא מקימה מטה דיור, כמו בקדנציה הקודמת שלך?

"חייבים להקים מטה דיור ותשתיות. הממשלה לא מפגימה את זה. משרדי הממשלה חייבים לדבר אחד עם השני וזה לא קורה, ובינתיים הציבור משלם. כשהיה מטה דיור ושר האוצר דאג להל אותה, היו לנו המון ויכוחים איתו ועם שר השיכון, אבל למרות זאת, יחד עם ראש מטה הדיור הגענו להרבה הצלחות, והיה שיתוף פעולה מלא. שמעו אותנו, דפקנו על השולחן, ואז רצו עם זה. כשאביגדור החליט להחליט, אז הוא החליט. הוא אמר לליצמן (ששימש שר הבריאות - ה"צ), 'אל תפריע, אני מביא עובדים סינים ונותן להם זריקה ביד' - וזה קרה (הכוונה לפרויקט לחיסון קורונה לעובדים הזרים, שיום יצחקי - ה"צ). היום אין מטה דיור, אין מטה תשתיות, אין ערבים זרים ואי אפשר לבנות שכונות שלמות כי אין תשתיות תומכות דיור - בתי ספר, גנים, מים, חשמל, מדרכות. מישוה בירושלים צריך להתעורר".

"מחיר למשתכן הייתה טעות"

היום כצהריים צפויים להתפרסם מדר המחירים לצרכן ומדר מחירי הדירות. במדדים הקודמים נרשמו עליות בדמי השכירות ובמחירי הדירות. בריק סבור שאחת הסיבות ליוקר הדיור היא תוכנית מחיר למשתכן, שנהגתה על ידי השר לשעבר כחלק בתקופת הקדנציה הקודמת של בריק. "אמרתיו אז לממשלה - אל תמכרו דירות במחיר למשתכן במקומות יקרים, כמו גליל ים בהרצליה ותל-אביב. זה לא נכון. אפשר למכור בצפון וברום. הצעתי שייקחו את הכסף הגדול של מכירת הקרקעות בשוק החופשי, ויבנו 10,000 יחידות דיור להשכרה תמורת 2,500 שקל בחודש. אבל זה נכנס מכאן ויצא משם, ועשו את מחיר למשתכן, שגרמה נזק והעלתה את מחירי הדירות ב-60%. הייתה עצירה של השוק החופשי. המדינה שיווקה רק קרקעות ועסקאות של מחיר למשי תכן, ולכן הייתה ירידה דרמטית של התחלות הבנייה בשוק החופשי ונוצר מחסור אדיר בדירות. אנשים המתונו שנים כדי לקבל את הדירה שלהם, ובינתיים שילמו שכירות".

ומה יקרה למחירי הדירות ב-2025? "כמי שבונה כבר 40 שנה בישראל, אני מעריך שמחירי הדירות ימשיכו לעלות. זה לא נוח לנו, הקבלנים. אנשים חושבים שאני חנו מרוויחים מזה, אבל זה לא נוח. המחירים עולים בגלל התייקרות עלויות הבנייה, בגלל המכות שרשות המסים הטילה על הענף, בגלל התייקרות ההובלה, בגלל הריבית הגבוהה, בגלל שאין עובדים, בגלל שהעובדים שכן



אילון וואלובסקי ויוסף שמואל