

ירידה במכירת קרקעות פרטיות, מחסור חמור בעובדים, אי-עמידה ביעדי הבנייה, המשך עליות המחירים, השתלטות החברות הזרות - אלה כמה מהנתונים המדאיגים שנחשפו בכנס התאחדות הקבלנים בוני הארץ

עם הגבולות לקריסה

לטפל בכל הכשלים בענף ולא תסתפק שוב בהרדמה מקומית לנושא אחד. הפעם זה צל"ש אוטר"ש". למעשה זו הפעם הראשונה מתחילת הקורונה, עם כינונה של ממשלה חדשה, שנחשפת התמונה המלאה על חומרת המצב בענף הבנייה והתשתיות. הביקוש לדירות עומד לנסוק, כשמנגד התמיכה הממשלתית בחל"ת תיפסק, חלקו של השוק הפרטי במכירת קרקעות כמעט ונמחק, מספר העובדים בענף הבנייה והתשתיות נחתך וחברות

בהיקף הקרקע שנמכרה במשק בכלל והעדרם הכמעט מוחלק של בעלי הקרקע הפרטית הביאו לזינוק במחירים שיזמים שילמו על הקרקעות". מאז עצירתה לפני כשנה של הוותמ"ל (אגב, הבייבי של לפיד כשר אוצר), אותו הליך מהיר לאישור פרויקטים גדולים, הלך והעמיק הפער בין תכנון לביצוע. לדברי סרור גו, "אנו עומדים על פי תהום. בכוחה של הממשלה החדשה להציל אותנו ממשבר חברתי כלכלי רק אם תשכיל

שוק הדיוק מתקרב בצעדי ענק לע" ליות בקצב דו-ספרתי. בתחום ההתחדשות העירונית נרשמת ירידה מהיקף של כמעט 10,000 דירות חדשות בשנת 2018 להערכה כי השנה תסתיים בכ-7,800 דירות בלבד. עיקר הירידה נרשם בתחום התמ"א 38, לאחר שלפני כשנתיים החליטה הממשלה לעצור את התוכנית בשנת 2022.

"הארכת התמ"א תאפשר תוספת של כ-82,000 דירות ממוגנות ומיגון של כ-245,000 תושבים, לאחר שרק בחודש האחרון התגלתה לצערנו הנחיצות הגדולה במיגון זה", אומר נשיא התאחדות בוני הארץ ראול סרוגו.

מנכ"ל ההתאחדות, אמנון מרחב, הציג השבוע בכנס התאחדות הקבלנים בוני הארץ באילת שורה של נתונים מבוססי דיווחים על שוק הדיור וענף הבנייה וחשף כי ב-6 השנים האחרונות צנח חלקם של מוכרי הקרקע הפרטית בישראל מ-40% ל-15% בלבד. מרחב אמר על כך: "הירידה הקשה

ראול סרוגו, נשיא התאחדות בוני הארץ: "הארכת התמ"א תאפשר תוספת של כ-82 אלף דירות ממוגנות"



צילום: כפיר סיון

אלי אביסורו, סגן נשיא ההתאחדות: "המחסור בקרקע זמינה לבנייה הפך למכת מדינה, וההשפעה מיידית"

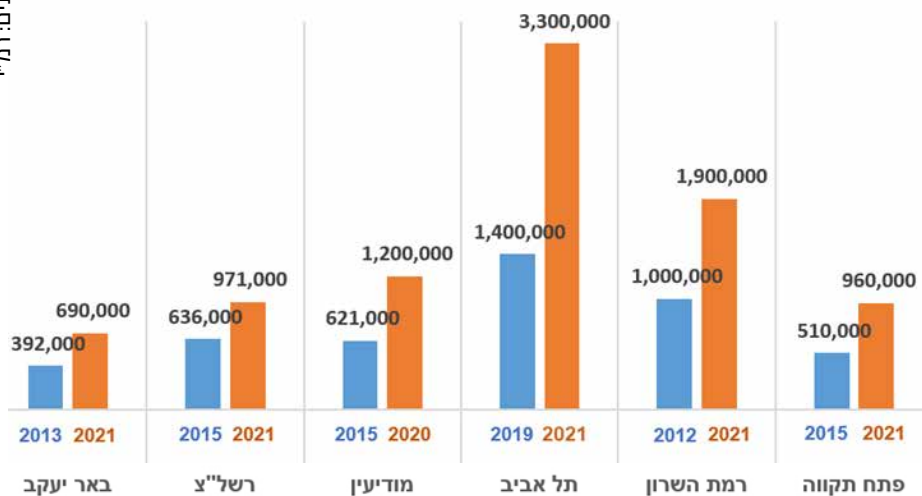


צילום: יח"צ

זינוק במחירי הקרקע

סיניות מאיימות לחסל חלקים ממנו.

נתונים: רח"י



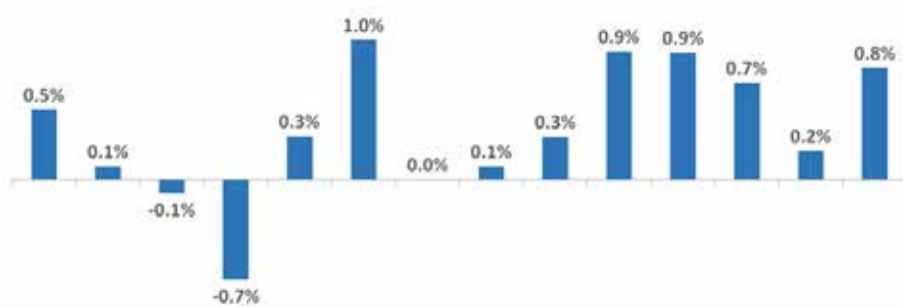
תלויים בממשלה

עוד עולה מהנתונים כי בשנת הקורוֹר נה חווינו ירידה של כמעט 13% במספר העובדים הפלסטינים בענף הבנייה והתשתיות ו-8% בעובדים הישראליים. הירידה הזו אומנם זמנית, אבל התמונה הרחבה היא של מחסור מדרדר בעובדי העבודות הרטובות כבר שנים. אלו עבודות שהישראלים לא מוכנים לבצע. חוסר בעובדים הוא חסם מרכזי שעליו אנחנו מתריעים שנים, שמביא להתארכות משך הבנייה. השנה נשבר שיא חדש - 31.5 חודשי בנייה בממוצע. "שוק הדיור תלוי לראשונה זה שנים אך ורק בממשלה. אפשר להגיע להתחלות בנייה של 70 אלף דירות בשנה בתוך 3 שנים בלבד", אומר סרוגו.

מדד מחירי הדירות החודשי

ינואר 2020 - פברואר 2021

נתונים: לת"ס



סגן נשיא ההתאחדות, אלי אביסרור: "המחסור בקרקע זמינה לבנייה הפך למכת מדינה, וההשפעה מיידית - השנה שוב לא הצליחה הממשלה להביא לעמידה ביעד התחלות הבנייה, שהסתכמו ב-47 אלף דירות בלבד במקום 60 אלף יחידות דיור בשנה - היעד שקבעה הממשלה".

אביסרור אינו מייחס את הירידה רק לקורונה. "מדובר בענף שעבד בתקופת הסגרים ויכול היה לצמוח. הירידות שאנחנו רואים במכירת קרקע פרטית ונכונות היזמים לשלם סכומי עתק על הקרקע - מצביעות על צפי להמשך עליית המחירים, שכבר מתרחשת. מול עינינו ניצב אות אזהרה גדולה. המדינה הפכה למוכרת הקרקע לבנייה כמעט לבדה, לראשונה זה עשרות שנים. הממשלה הזו קיבלה אופציה להעלות את הענף והמשק על דרך חדשה".

אמנון מרחב, מנכ"ל ההתאחדות: "הירידה הקשה בהיקף הקרקע שנמכרה הביאה לזינוק במחירים ליזמים"

שווא. צעירים בחרו לחזור להורים או לא לצאת מהבית, וזוגות שהתגרשו נאלצו לדחות את הפרידה. אלו תופעות שיסתיימו, ובקרוב נראה זינוק במספר משקי הבית החדשים ואיתו זינוק בצורך בדירות".

ההתאחדות הייתה מהראשונים להרתיע על היעדר חשיבה ארוכת טווח של תכנון הבנייה בישראל, כבר לפני כ-5 שנים. כדברי סגן נשיא ההתאחדות, חיים פייגלין: "לאורך שנים אנחנו מצביעים על חוסר ההגיון שבניהול התכנון ארוך הטווח. המדינה מדברת על הכפלת האוכלוסיה עד 2040, אבל

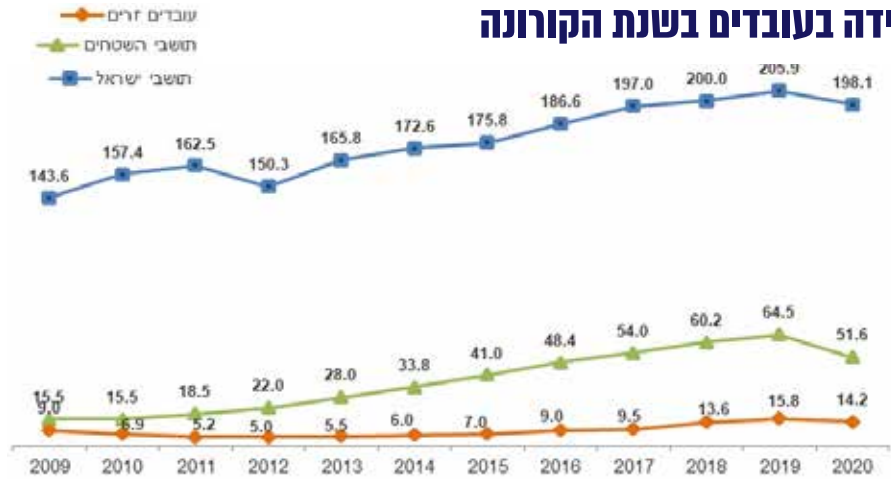
30,000 עובדים זרים לענף הבנייה, שתוביל לקיצור זמן הבנייה הממוצע בחצי שנה ועלייה ביכולת הייצור לכדי תוספת של 12,000 יח"ד בכל שנה. "קליטת עובדים בעבודות הרטובות תיצור הזדמנות אדירה לענף לקלוט עוד 60,000 מועסקים ישראלים חדשים מתוך מעגל האבטלה".

מרחב: "הפער בין משקי הבית החדשים ומספר הדירות החדשות בכל שנה מזנק שוב ושוב והגיע ב-2019 ל-190 אלף דירות חסרות. אומנם בתקופת הקורונה ראינו דעיכה במספר משקי הבית החדשים, אבל זהו מקסם

דושיים עובדים

לדברי סרוגו, נדרשת תוספת של

ירידה בעובדים בשנת הקורונה



צביקה דוד, סגן נשיא ההתאחדות: "על הממשלה הנכנסת להגדיל את ההשקעות בתשתיות ובנייה"

של חברות בנייה סיניות על הענף. "מדובר ברעה חולה בחסות המדינה. יש כאן תעשייה ענקית שמפרנסת מאות אלפי ישראלים, ואנחנו שבים ומתריעים על הסיכונים הכלכליים והביטחוניים שבכניסת חברות זרות בבעלות ממשלת סין לענף שלנו. חברות שרגליהן הודרו כמעט מכל מדינה במערב. זו אותה סין שהצביעה נגדנו באו"ם שוב ושוב ואותה סין שמואשמת על ידי נשיא ארה"ב בפגיעה בביטחון בכל מקום שבו היא בונה. אסור שיקרה לענף הבנייה והתשתיות מה שקרה לטקסטיל. סכנת הפוטנציאל הנוסף לזכויות של חברות סיניות וזרות בשנים 2021 עד 2029 מתוך תוכניות שאושרו ותוקצבו בלבד הוא לא פחות מ-50.3 מיליארד שקל. כל שקל כזה יכול לעבור לידיים ישראליות משלמות מיסים ותורמות למשק".

מתנהגת כאילו זה לעולם לא יבוא". לממשלה הנכנסת הוא קרא לפתוח דף חדש בתחום התכנון. "יש לקדם מייד הליך תכנון רב-שנתי, עם זינוק בבנייה ל-100 אלף דירות בשנה בתוך שנים ספורות. התכנון צריך לכלול שני מטרופוליני ענק בצפון ובדרום, עיר בוערת רבות מיידית, המרת תוכניות חסרות עתיד לשטחי תעסוקה לדירות, חשיבה מחדש על בנייה לגובה ותכנון מגדלים משולבי שימושים שונים. לא תהיה דרך אחרת להתמודד עם העתיד במדינה עם קצב ילודה כמו שלנו".

הסינים משתלטים

בתחום התשתיות, צביקה דוד, סגן נשיא ההתאחדות, רואה הזדמנות לקפיצת דרך אמיתית. "בתקופת הקורונה נה ההשקעה בתשתיות הייתה מפתח מרכזי למניעת הדרדרות המשק למחור חמור הרבה יותר. הממשלה הנכנסת חייבת להחליט על הגדלת השקעות בתשתיות ובנייה ציבורית. הגדלת ההשקעה ל-6 מיליארד שקל תתרום לעלייה של 4% בתוצר עד 2023 ותקרבת אותנו להיקף המקובל במדינות OECD".

דוד התייחס לתהליך ההשתלטות

המחירים ימשיכו לעלות

הקבלנים צופים עלייה של 8.9% במחירי הדירות השנה, כך עולה מסקר שערכה חברת המידע העסקי Coface Bdi.

אייל ינאי, מנכ"ל משותף בחברת, מציין כי סקר הקבלנים מעלה ששנת הקורונה אכן פגעה פגיעה משמעותית בענף הבנייה. לצד הירידה ברווחיות חברות הבנייה הגדולות והקטנות, 43% מהקבלנים העידו כי הם נפגעו מהמשבר. אצל 18% מהם שיעור הפגיעה היה גבוה מ-15%. יחד עם זאת, מבנה ההון של החברות בענף נותר יציב, כמו גם מוסר התשלומים.

על רקע משבר הקורונה, מספר חברות הבנייה בישראל המשיך לקטון בשנה האחרונה, עם ירידה במספר הקבלנים הפעילים ו-133 חברות נטו שנגרעו מהענף בחמשת החודשים הראשונים של 2021.

מרבית הקבלנים צופים גידול בפעילות הענף בשנתיים הקרובות. עליית המחירים הניכרת שגרמה בשנת הקורונה צפויה להמשיך גם השנה, ועל פי הסקר תגיע לגידול של 8.6% במוצע, הגבוה ביותר ב-7 השנים האחרונות.

הצפויה מכניסתם לעבודה פה ובטוחים שהמסקנות יאפשרו שינוי תפיסה שיגן על הקבלנים הישראלים".

בסיכום הוסיף סרוגו שורת נושאים שעל הממשלה לטפל בהם: הפחתה ל-3 שנים של כ-50% ממס השבח על קרקע מתוכננת למגורים, שתורם כל להערכת ההתאחדות לתרום לגידול בבנייה על קרקעות פרטיות, לכדי 18,000 דירות נוספות בשנה, לצד הס