

**האם יבוא
חברות בנייה
זרות יהיה מכת
מוות לקבלנים**
אורי חודי,
"בנייה", עמ' 14

עשרות חברות ביצוע הגיעו להקפאה או פירוק בשנתיים אחרונות

"חברה מניו יורק או מבוסטון או מבוסניה תצליח לקבל אישור כיבוי אש בישראל? יצליחו לעבוד את כל שלבי הרישוי? זה לא יקרה. צריך להתמקד בהבאת עובדים, לא חברות"

"כל החברות מספרות דברים דומים על מה שהביא אותן למצב הבעייתי: שילוב בין תמחור נמוך שלא נותן מקום לבלתי צפוי, לבין חוסר מרווח תמרון מול עליית המחירים"

"אסור לזעזע את ענף הבנייה יותר מדי. אם ייכנס בצורה חפוזה לבנייה מואצת, הוא לא יוכל לעצור בהדרגה, אלא רק בהתרסקות, לאחר כעשור. כך קרה בעשור שבין 1990 ל-2000"



(צילום: קובי דרשון, לט"ם)

היתר בנייה למחיר למשתכן. "ספק אם הענף יספק את הסחורה"

בעוד הממשלה מציעה להביא חברות בנייה מחו"ל, עוד ועוד חברות ביצוע ישראליות קורסות. "רואים חוזים הפסדיים" / אורי חודי

לדבריו לעשרות, "המצב גרוע מאוד". קוגן היה מעורב בין היתר בטיפול בחברות מרדכי בנימין וגיה בנייה (יחד עם עו"ד אלונה באומגרטן), שותפה במשרד נשיץ ברנדס, א"ח, חברת גאול נאסר (יחד עם עו"ד עמית לדרמן, א"ח), ורק לפני כעשרה ימים מונה להיות נאמן החברות אריק שי הנדסה ש. אמיר בנייה ופיתוח בהקפאת הליכום.

לדברי קוגן יש קווים משותפים לחברות שקורסות, והוא מציין כי התקופה האחרונה סוערת במיוחד. "בשנתיים האחרונות, לא מעט חברות ביצוע ותיקות שפעלו עשרות שנים סיימו את תפקידן. לדעתי כיום נשארו בעיקר החברות הגדולות והקבלנים הקטנים. חברות ביצוע ותיקות הולכות ונעלמות.

"בכל המקרים שנתקלתי בהם, החברות מספרות דברים דומים על מה שהביא אותן למצב הבעייתי: שילוב בין תמחור נמוך שלא נותן מקום לבלתי צפוי, לבין חוסר מרווח תמרון מול עליית המחירים. אני נתקל שוב ושוב בחוזים הפסדיים של החברות, בהפסקת מימון של בנקים לפרויקטים, וגם ככוח רב מדי שנתון בידי היוזמים והמפקח מטעמם, שלא לאשר חשבונות או לחלופין לא לשלם חשבונות מאושרים.

"המצב הזה מוביל לפנייה של הקבלן ליוזם, שאומר שבגלל שהוא לא קיבל תשלום הוא מפסיק העבודה, ואז אוטומטית מוגשת בקשה לחילוט הערבות הבנקאית.

ימים האחרונים שוב עולות לכותרות חברות הביצוע לבנייה למגורים. מצד אחד מבקשים כממשלה לאשר הבאת חברות בנייה זרות לישראל בטענה כי זו הדרך להגדלת היקפי הבנייה, להוזיל עלויות ביצוע ולהורדת מחירי הדיירות. במקביל, שלוש חברות ביצוע נכנסו להקפאת הליכום. האחת היא ס.טנוס שנקלעה לחובות של כ-140 מיליון שקל, ושתי האחרות הן אריק שי הנדסה ושי. אמיר בנייה ופיתוח מצפון הארץ, שנמצאות תחת בעלות אחת ונקלעו גם הן לקשיים.

"זו קטסטרופה"

זה זמן רב שגורמים בענף הנדל"ן מתריעים מפני הבעיות שבהן שקועים קבלני הביצוע בישראל. בשנתיים החולפות הגיעו לסוף דרכן גם חברות גדולות ומוכרות בענף, כמו צ.לנדאו, מרדכי בנימין ואחרות. גורמים בענף מתריעים כי על הממשלה לטפל בסוגיה זו, ועל רקע המצב הקשה של חברות ביצוע אף לשקול מחדש את התוכנית להבאת חברות בנייה זרות. "הגיע הזמן שהממשלה תקים צוות שיבחן את כל ענף הביצוע בישראל. מה שקורה בתחום חברות הביצוע בשנתיים האחרונות זו קטסטרופה", כך אומר עו"ד רמי קוגן, ממשרד הנושא את שמו המתמחה בפירוקים והקפאות ההליכום.

אם סופרים את כל החברות שהגיעו להקפאה או לפירוק בשנתיים האחרונות, מגיעים

"השופטים יכירו את החשיבות בדיונים מהירים וביישוב המחלוקות כדי שחברת ביצוע לא תקרוס. צריך להבין שקריסה של חברות ביצוע תוביל בסופו של דבר גם לעליית מחירים כי התחרות פוחתת. הציבור הרחב, לרבות הממשלה שהיא המזמין הגדול ביותר של עבודת ביצוע, ישלמו את המחיר בגלל שלא תהיה תחרות.

"נוסף לכך, ולא פחות חשוב, מקרה של חדלות פרעון מוביל לתוצאות הרסניות גם לגורמים אחרים, אם באמצעות עליית מחירי ביצוע ואם בדרך של אובדן מקומות עבודה ומעמסה על המוסד לביטוח לאומי שצריך לשלם כספים לעובדים שנשארו ללא מקור פרנסה ומי שישלם את הזכויות הסוציאליות שלהם."

40% תוספת מעל למחיר

לדברי לוטן, "בארה"ב למשל פועלים אחרת: הזוכה במכרז ביצוע הוא השני לא הראשון, לא הכי נמוך כמו כאן. למה בישראל כל מכרז נגמר בסוף בשינויים ותוספות

על פי הפסיקה בתחום הזה, במרבית המקרים לא ניתן לעצור חילוט של ערבות אוטונומית ואז הבנק שמקבל דרישת חילוט מאבד אמון בחברת הביצוע. מכאן מתחיל כדור שלג גדול שסופו בקשת הקפאת הליכום."

בענף מודעים למצב הקשה של חברות הביצוע. שאול לוטן, מנכ"ל קבוצת לוינסטיין סבור גם הוא שהמצאות בענף חייבת להשתנות: "ענף הביצוע נמצא בקטסטרופה, הרווחיות נמוכה מאוד, ורואים את זה ברווחות של החברות הציבוריות. רק חברות עם מחזור של מיליארדים מרוויחות. יש הזניה של המחירים מצד אחד ומאבק שגוי של הממשלה להורדת מחירים. הם מנסים לסחוט את הלימון עד הסוף ולא יודעים שבסוף יאבדו את הלימון.

לדברי קוגן, הבעיה מחמירה מפני שבתי המשפט אינם מתמחים בנושא. "לדעתי יש להקים מחלקה ייעודית, כמו המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי, שתיוחד לדיונים בנושא של ביצוע פרויקטים ויזמות פרויקטים.

ב-40% מעבר למה שקבע המכרז הרגיל? פה חושבים שחכמים יותר, אבל בסוף מאלתרים יותר. אנחנו ניגשנו לכמה מכרזים אבל ראינו את התוצאות הסופיות וחשבנו שיש מחירים שאי אפשר לעמוד בהם על פי המכרזים שנסגרים."

לוטן מתייחס גם ליוזמה להבאת חברות בנייה מעבר לים ואומר: "חברה מניו יורק או מבוסטון או מבוסניה תצליח לקבל אישור כיבוי אש בישראל? יצליחו לעבוד את כל שלבי הרישוי? זה לא יקרה. צריך להתמקד בהבאת עובדים, לא חברות זרות, עובדים."

גם קוגן סבור שהבאת חברות זרות תהיה טעות. "עצוב מאוד. קודם כורתים את הענף שיושבים עליו ואחר כך מעמיסים עוד יותר. הממשלה לא יודעת לתת מענה למצוקות של קבלני הביצוע, ועכשיו השוק ניקה חברות ישראליות טובות שמפרנסות ישראלים ומשלמות מסים.

אם יביאו חברות זרות, כל המשאבים וכל התמורות ילכו לחברות מחוץ לארץ. המסים ישולמו בחוץ, והעובדים הזרים



פועלים באתר בנייה. "תביא חברה זרה וכל המסים ישולמו החוצה"

(צילום: תמר חצפי)

הטכניון: "ענף הבנייה אינו מסוגל לייצר הרבה יותר מכ־40 אלף יח"ד"

לא פעם נאמר בפורומים סגורים או פתוחים כי למרות ההצהרות הגדולות אודות כוונת הממשלה להגדיל את היקפי הבנייה, לא בטוח שהענף עצמו אכן יוכל לעמוד בכך. הרוגמא האחרונה להתבטאות מסוג זה נמצאת בנייר עמדה של **מוסד שמואל נאמן** בטכניון, שבו הצעה לתוכנית מקיפה למדיניות לאומית בתחום הבינוי. מי שמוביל את גיבוש התוכנית הוא **פרופ' ארנון בן טור**, מי שהיה ראש החוג להנדסה אזרחית בטכניון. בנייר שחיבר בן טור נכתב בין היתר: "ללא מהפכה טכנולוגית ארגונית בטוח הקצר והבינוני, היכולות הנוכחיות של ענף הבנייה מוגבלות, ואינן מסוגלות לייצר הרבה יותר מכ־40 אלף יחידות דיור לשנה (עם התוספות הנלוות אליהן). לכן, אם יצליחו התוכניות של שחרור חסמים להתחלות בנייה, עד מהרה נמצא את המשאבים המוגבלים מועמסים יתר על המידה, מנסים לתת במקביל מענה ל־60 אלף יח"ד, ולמעשה מפצלים את יכולותיהם וכוחותיהם על יותר פרויקטים, ולמגינת לבם של כל הנוגעים בדבר, מושכים את משך הבנייה על 35 או 40 חודשים בגלל המחסור בכוח אדם ובאמצעי ייצור אחרים."

כלומר, במשרד האוצר ובמטה הדיור מדברים אמנם על יעד של 60 אלף התחלות בנייה בסוף 2016, אך ספק אם הענף במתכונתו הנוכחית יוכל בכלל לספק את הסחורה. מסיבה זו קובעים מחברי המסמך כי המטרה האמיתית צריכה להיות ייעול תהליכי הבנייה, ולא העמסת יתר על המערכת הקיימת: "אינן טעם 'להתנפל' בו זמנית על היקפי בנייה אדירים, אלא באמת לייצל את התהליכים, ולהגדיל את ההיקפים בכ־20% בלבד. דיינו בכך. אסור לזעזע את ענף הבנייה יותר מדי. אם ייכנס בצורה חפוזה לבנייה מואצת, הוא לא יוכל לעצור בהדרגה, אלא רק בהתרסקות, לאחר כעשור". בטכניון מזכירים שכבר היינו שם: "ממש כך קרה בעשור שבין 1990 ל־2000, בתקופת העלייה המוגברת. בעבור כחמש שנים של מאמץ מרוכז להגברת תפוקה בענף הבנייה, הוא נכנס למצב של 'להתנפל' ונבנה מלאי גדול של דירות לא מכורות, שהכניס את ענף הבנייה לעשור של שפל. אל לנו לחזור על המשגה הזו. השינויים חייבים להיעשות בצורה מדודה ומתונה, תוך הקפדה מרבית על איכות הבנייה".

יתפרנסו. זו טעות". גם בהתאחדות בוני הארץ לא נשארים אדישים לפרסומים אודות עוד ועוד חברות שנכנסות להקפאת הליכים, ובמקביל חוששים מהיוזמה הממשלתית להביא לישראל חברות בנייה זרות. "אינו מעריכים שאם ייכנסו לשוק הישראלי קבלנים זרים, חלק גדול מהקבלנים הקטנים הישראליים וחברות מקומיות מהתעשייה הנלווית לבנייה יפשוטו את הרגל", כך מזהיר נשיא ההתאחדות רוני בריק, "בכל מדינה מתוקנת היה נתפס ניסיון של ממשלה לאפשר כניסת חברות זרות תשוק תחרותי מקומי שבו פועלים מעל 5,000 עסקים מתחרים, כפגיעה ישירה באזרחי אותה מדינה. "אנו עומדים על כך שהמדינה תאפשר הגעתם של עובדים זרים ממדינות נוספות. אני רוצה להזכיר, כי כך גם החליטה הממשלה לעשות כשאישרה הבאת 20 אלף עובדים זרים. קבלן ישראלי רשום כחוק, הוא רק מי שעמד ברשימה ארוכה של דרישות מקצועיות. מי יהיה ערב לכך

שחברות בנייה זרות אכן יעמדו בדרישות אלה?".

● **המטרה היא להוריד את מחירי הדירות.**

בריק: "מכרזי מחיר למשתכן האחרונים מאמתים את טענת ההתאחדות, כי הקבלנים הישראליים יכולים ויודעים לבנות דירה מלאה בסטנדרט ראוי ובהתאם לתקני הבנייה הישראליים בעלות של כ־700 אלף שקל. אין בסיס לטענה כי מחירי הדירות של החברות הזרות יהיו זולים יותר. לגבי ההערכה של הממשלה כי הן ייבנו מהר יותר, אנו מזכירים כי אורך זמן הבנייה העומד כיום על 36 חודשים לדירה בודדת, נובע מחוסר בלתי נסבל באותם עובדים זרים שאנו דורשים מהממשלה להביא, כפי שהיא עצמה התחייבה לעשות".

● **"נכון להביא עוד חברות זרות"**

אבל יש גם מי שסבור שהכוונה של הממשלה לא בהכרח רעה. מי שסבור כך הוא ניסים גיוס, נציגה בישראל של חברת יילמולר הטורקית, שעובדת בעצמה על פי המודל הזה.

"גורמים ממשלתיים אומרים שהם רוצים לקחת את המודל שלנו - כוח אדם הומוגני שפועל בשיתוף פעולה מלא עם כל הקבלנים", אומר גיוס. "אנחנו לא יזמים אלא רק מבצעים, ואת זה עושים בשיתוף עם החברות הישראליות. אנחנו לא גורם מתחרה. זה הרבה יותר טוב מלהביא כל עובד לבד דרך מלהביא את כוח האדם. אפשר היום למצוא בפרויקט אחד פועלים מהשטחים, ממולדובה, מסין וכד. קשה להשיג ככה תפוקות. אצלנו הכל יחד, מהנדרס טורקי, עובדים, מנהלי עבודה והמוזמין מדבר עם איש אחד והעבודה מתבצעת. נכון להביא עוד חברות זרות שיפעלו כך". עם זאת, גיוס מפנה את תשומת הלב לבעיה אחרת: "היום מוטלים על עובדים זרים מסים ישירים של כ־1,000 דולר בחודש, אגרות והיטל של 15% על השכר ברוטו. כל חברה שתגיע לכאן תצטרך לשלם את זה והם למעשה מתחילים במינוס. באופן טבעי זה מתגלגל לצרכן הסופי, כי החברה מתמחרת את עלות המסים בתוך הפרויקט".