CHAYUT
לקידום הדיור בישראל

משלחת בכירי המשק הישראלי
לנדל"ן ותשתיות

10-18/09-2016

דו"ח מסכם

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
חלק ב'

משלחת בכירי המשק הישראלי
לסין - שנגחאי

CHINA-ISRAEL METROPOLIS

משלחת לימודית לסין - שנגחאי

משלחת סין לנדל"ן ותשתיות עם בכירי המשק הישראלי – דו"ח מסכם

10-18/09/2016 סין –שנגחאי

סיכום 2 המשלחות לסין יצאו בשנה האחרונה במטרה להציג את התועלות ובעיקר את ההתייעלות לקידום ומימוש החזון לדיור בישראל שלא יכול להתממש ללא פיתוח תשתיות - כחלק בלתי נפרד להצלחת מינוף הערים כמדינה אחת בכל הרבדים.

הפיתוח המואץ של סין ב - 30 השנים האחרונות ותהליכי העיור, צפיפות וההתחדשות שנכפו עליהם יצרו כר עולמי ללמידה, התמחות ואופטמיזציה של מגוון תהליכים התכנונים והביצועים הכרוכים והשלובים בפיתוח שעובר על סין.

לא לחינם, חברות סיניות רבות זוכות בשנים האחרונות במכרזים רבים לתכנון וביצוע של פרויקטים מורכבים בנדל"ן ותשתיות בכל רחבי העולם.

הידע שנצבר, הניסיון העשיר ובעיקר התוצאות בסטנדרטים הגבוהים ביותר הובילו את הסיניים לייצוא של יתרונם זה לכל חמשת היבשות.

הקמת מכרות, הנחת פסי רכבת, בניית אוטוסטרדות, נמלי ים מסחריים, רכבות תחתיות, סכרים ובינוי עירוני מאסיבי הם רק חלק מהפרויקטים בהן מעורבות החברות והממשל הסיניים מברזיל וצ'ילה ועד קנדה, מדרום אפריקה ונמיביה ועד גבון מרוקו, תוניסיה, מאנגליה ויוון ועד פקיסטן קזחסטן ותאילנד.

כמובן שישראל אינה נעדרת מרשימה זו וגם כאן חברות סיניות מהוות נדבך חשוב ומרכזי בפיתוח נדל"ן ותשתיות, פרויקטים מהותיים נעשים ע"י חברות סיניות.

פרויקט משלחות בכירי המשק הישראלי לסין הנה יוזמה של קרן חיות בעלים של חברת "חיות נדל"ן לקידום הדיור בישראל" בשיתוף סינרגייה – המרכז הסיני הישראלי ובהובלה של עופר פטרסבורג עורך הנדל"ן של ידיעות אחרונות.

משלחות בכירי המשק הישראלי לסין התקיימו ב 2 יעדים, בייג'ינג ושנגחאי, משלחות לימודיות בתחום הנדל"ן והתשתיות.

משלחות ישראל התארחו ונפגשו עם בכירי המשק הסיני, בחברות התשתיות הגדולות בסין, ראשי ערים, אתרי בנייה, מפעלים וטכנולוגיות.

כחלק מהותי מהמטרה הוא להוביל פתרונות לישראל בכל תחום הבנייה והתשתיות ולהעצים את הפתרונות הקיימים בישראל.

בתקווה לעתיד טוב יותר.

משלחות בכירי המשק הישראלי לסין הינן תהליך ראשון לתחילת פעילות לכל נושא תחום הדיור והתשתיות, משלחות חלק א' ו- ב' עברו בהצלחה וממשיכה למשלחת חלק ג'.

CHAYUT
WHERE BUSINESS RUNS WILD

www.chayut.co.il business@chayut.co.il 03-5544156 03-5544003 052-6420178

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
משלחת לימודית לסין - שנגחאי

עופר פטרסבורג
עורך הנדל"ן של ידיעות אחרונות

דו"ח מסכם

איך מסכמים שתי משלחות לימודיות לסין? הרפובליקה הסינית היא מן התרבויות העתיקות בעולם, שלמדו דבר או שניים על בניה, והמציאו באלפי שנים את הנייר, המצפן, אבק השריפה, המריצה וגם הגשר התלוי. דווקא מדינה קטנה בגודל עיירה תופסת היום את מירב תשומת הלב של הסינים תודות למילת קסמים אחת INNOVATION "חדשנות". וזו גאווה גדולה לכל ישראלי כמוני.

לי, כמי שמלווה שנים ארוכות מגמות, תופעות ותהליכים בענף הנדל"ן, היה ברור: ללמוד אפשר מסין, והרבה. וכך במהלך השנה האחרונה גיבשנו את שתי המשלחות שראו אור: אחת לבייג'ינג ואחת לשנגחאי, שתי ערים שתהום גדולה מפרידה ביניהם. האחת מודרנית, חדשנית עם מיטב הטכנולוגיות הירוקות המובילות את העולם כולו לגובה. השני מסורתית יותר, אך גדלה בקצב עצום שבממדיו בולע את מדינת ישראל כולה.

אז מה השורה התחתונה ומדוע בכלל להטריח עצמנו כל כך רחוק? ישאלו הספקנים, או הפסימיסטים חסרי התקנה. אלו שחיים בקופסה, ומתקשים לראות מעבר לאופק. ויש בסין הרבה בעיות, בעיקרן נוגעות לשלטון הטוטליטרי, כך שהתשובה אינה קלה. היא קשה שבעתיים כשאנו נמצאים בעיר הזוויה שהחליטה להעתיק במלואה עיירה לונדונית טיפוסית על התיימז. הכניסה המובילה אל הכיכר נבנתה לפחות למראית עין אי שם בימי הביניים, אבל היא כמובן בת לא יותר משלוש שנים, ומשמשת לא יותר מתפאורה קיטשית לזוגות בשמלות כלה וחליפות חתן.

בלילה מתרוקנת העיר לחלוטין מכל נפש חיה והופכת עיר רפאים. ביקרנו בעיר רפאים נוספת. עשרות אלפי דירות בנויות ומטופחות שהיו פותרות בין לילה את כל הבעיות של זוגות צעירים בארצנו. קשה לפענח את מטרות ערי רפאים אלו. כמובן שאף גורם שלטוני לא יצהיר על הסיבות האמיתיות פן יאבד את ראשו. האם זו תוצאתה של בועת הנדל"ן הסינית או מחשבה לטווח ארוך של הממשל לשריין דירות לכל מצוקה שלא תבוא?

וכאן מגיעים אל העיקר. אל השורה התחתונה. אין אמת אחת בסין. אבל יש - תכנון תיכנון-תכנון-שכבתי רובדי ומתקדם לחמישים שנה. בעוד אצלנו כל שנה מתחילה מחדש, אצל הסינים יובל שנים מראש במחשבה קדימה מתכוננת לפרטי פרטיה. סוד התרבות הסינית היום – תכנון עם חדשנות.

כן, כך צריכה להיבנות מדינה. עם צבא של פועלים, עם תוכניות לטווח קצר, בינוני וארוך, ועם יכולת ביצוע חסרת גבולות בטכמולוגיה חדשנית.

האימפריה הסינית מכה בשלישית. השנה נצא לסבב שני בבייג'ינג עם מסלול לימודי חדש לגמרי ועם הזדמנויות עסקיות בלתי נידלות.

אתם מוזמנים להיות שם איתנו שוב במסע הזה המסקרן והבלתי נגמר הזה.

קריאה נעימה
עופר פטרסבורג
עורך הנדל"ן של ידיעות אחרונות

CHINA-ISRAEL METROPOLIS

משלחת לימודית לסין - שנגחאי

דרור ללוש, סגן ראש עיריית טבריה

MA מנהל ציבורי-אוני' חיפה, MAניהול מערכות חינוך-אוני' הפתוחה, BA מדעי המדינה וסוציולוגיה-אוני' בר אילן, בוגר ניהול פרויקטים בבניה-טכניון חיפה, קורס דירקטורים-המכללה לישראל, בוגר ניהול ושיווק תיירות מכללת כנרת.
כיום: סגן ראש עיריית טבריה.
לשעבר: ראש מנהל החינוך במועצה אזורית גלבוע, מנהל הנהגת צפון של תנועת הצופים, יועץ בכיר לשר הפנים והתיירות, יועץ סגן שר החינוך.

דברים שרואים מכאן...

1. בד"כ בסיכום אירועים מודים בסוף הסיכום למארגנים ולמשתתפים, אני מוצא חובה נעימה דווקא להתחיל בתודה גדולה משום שהמשתתפים במשלחת בלי יוצא מן הכלל היו מבחינתי מרכז הסיור הלימודי. הנסיון של כל אחד מהם, שיתוף הפעולה, הכימיה שנוצרה בינינו הפכו להיות הדבר המרכזי והחשוב בסיור ועליו נבנתה למידה רחבת היקף.
תודה גדולה לקרן חיות ולעפר פטרסבורג. השיח בנסיעות והדיונים במהלך כל הסיור היו חשובים ומלמדים. אני גאה לומר שלמדתי רבות מחברי המשלחת ואני עדיין לומד, לא דומה מפגש בארץ מתוכנן ככל שיהיה ללמידה תוך כדי תנועה בסין עם כל החוויות והפתיחות שנוצרה...תודה

2. שנחאי הצליחה בעשרים שנה להפוך להיות מעצמה כלכלית בעלת עוצמה המזכירה את ניו יורק (ואולי אף עולה עלייה) מתברר שלא רק אנחנו יכולים לבנות בשנים מועטות עוצמה שכזו וזו מבחינתי למידה בפני עצמה.

3. התרשמתי מהקשרים הישראלים בשנחאי הבנתי שברחבי סין ישראלים רבים הנמצאים בקשרי בנייה , מסחר וטכנולוגיה שהולכים ומתפתחים, כמי שבא מאחת הערים היפות בעולם אני חושב שיש למסד קשרים עם סין בצורה של משרד אינטרסים משותף ובאופן טבעי ההתעניינות בעיר תלך ותגדל ובעקבותיה יבוא פיתוח עסקי מואץ.

4. תכנון ומשמעת הם שני גורמים מרכזיים שחזרו בכל סיור ובכל מפגש עם הסינים.
הם יודעים מה הם רוצים הם צמודי מטרה ובכל מצגת שראינו העתיד היה מונח על השולחן.
המשמעת היא חלק מהתרבות הסינית כולם נועדו לשרת את מטרות המדינה ומטרות החברה. אתרי הבנייה מסודרים ונקיים, המפעלים מאורגנים מאוד.

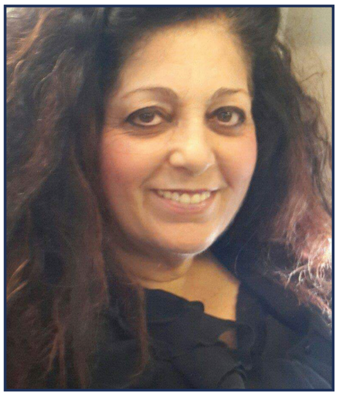
5. היתרון הגדול של הסינים הוא מספר העובדים הזמין לבנייה ולטעמי זה הפער המשמעותי ביותר בנינו לבינם.

6. מאוד התרשמתי מקבלות הפנים, מהמצגות, משיטות השיווק, גם בחברות שביקרנו ובעיקר ממרכז המבקרים העצום באתר בנייה, אין לזה אח ורע בארץ, הם משקיעים בסרטי תדמית ובמצגות ברמה הגבוהה ביותר ומתברר שיש לזה משמעות וזה מותיר רושם רב על האורחים המגיעים.

מסקנות:
להשקיע יותר בתכנון
לאשר כניסתם של עובדים זרים המוכשרים בבניה.
לערוך קמפיין גדול לגיוס עובדים לתחום הבניין ולתגמל את העובדים בשכר הוגן.
יש להקים גוף ממשלתי משותף עם הקבלנים המובילים בישראל, דעתם חשובה ונסיונם יסייע לדלג על מהמורות שמשרד האוצר והשיכון נופלים בהן לא אחת.

www.chayut.co.il business@chayut.co.il 03-5544156 03-5544003 052-6420178

ב"ה



דרורה מוסקוביץ
ממונה תחום תעשיות בנייה ירוקה ותשומות לבנייה ומרכזת ממשלה ירוקה במשרד הכלכלה

דו"ח מסכם

המשלחת לסין הייתה מדגם נאמן למרקם האנשים והנושאים בתחום תכנון העתיד של הבנייה בישראל.

כנציגת משרד הכלכלה בתפקידי כממונה על תשומות הבנייה לתעשייה ומתן טיפול באמצעות כלי הסיוע שהמדינה מעמידה לרשות היזמים, מצאתי בחבריי, חברי המשלחת יחידה אחת, וכל אחד ואחת בנפרד מקור השראה ואמצעי לביצוע מיטבי של תכניות אופרטיביות בטווח המידי והעתידי.

לא אאריך במחמאות נרגשות לרוח ולמקצוענות, אך אגע בקצרה מנקודת מבטי האישית ומניסיוני המצטבר בקשרים הענפיים שפיתחתי עם התעשייה הסינית, החל מתחרות ה"סולאר דקטלון" - תחרות בינלאומית של "הבית הירוק" שהתקיימה בסין, בה לקחתי חלק במשלחת הישראלית שהשתתפה בתחרות ואף זכתה במספר קטגוריות, כאשר הבית הירוק הסיני זכה במקום ראשון, וכן אירוח וליווי של משלחות, כולל משלחות של אדריכלים ואנשי עסקים מסין שהביעו התפעלות מהרמה הטכנולוגית המתקדמת בישראל ומהכישרונות והפתרונות היצירתיים החדשניים שנולדים כאן חדשות לבקרים. בכל התחומים, וכן מההון האנושי בארץ שהפעימו אותם כל כך.

בסיור האחרון בסין התחדדה ההכרה שענף הבנייה עדיין זקוק לידיים עובדות, פשוטו כמשמעו. התפעלתי מהעוצמה מהסדר הארגון והתכנון הקיימים בסין. הסינים מרשימים בזירוז ההליכים הפרוצדורליים ובמשך קיצור הזמן משך הבנייה, הנובעים מזמינות עתודות קרקע בקנה מידה עצום ובהיעדר מגבלות מספריות של כוח אדם זמין באיוש כל עמדה בהליך הבנייה. המנטליות הסינית מאפשרת ליזם נדל"ן לגייס פיזית ברזילאים, מנופים, ועובדים בבניין שכל עניינם הוא התמדה בגזרת הידע הצר של המקצוע המסוים אותו הם מובילים, ובמקביל יש אנשי אקדמיה והנדסה העמלים על מו"פ טכנולוגי מתקדם. הפתרון בארץ מונח בפריפריה שם יש זמינות קרקע ולדעתי כוח אדם נכון ללמוד מקצוע טכנולוגי ולהשתכר בכבוד.

אני ערה לבעיה של חוסר בכוח אדם מקצועי בענף הבנייה ולחוסר בהכשרה מקצועית ותגמול הולם. טכנולוגיות מתקדמות ומכונות ייצור חדשות יש, דבר שמצד אחד מיתר את העובדים אך מאידך עדיין יש עבודות פיזיות שזקוקות לידיים עובדות. אני מבינה שייבוא של חברות זרות ייבוא פוגע בקבלנים, אך מצד שני מדינת ישראל היא חלק מהגלובליזציה ומהעולם הגדול. מדינה שרוצה להשתלב ולהתחזק בקשרים דיפלומטיים ומסחריים מחובתה לעשות כך תוך דאגה לייצור המקומי וליצרנים המקומיים וצריך למצוא את האיזון הנכון ושיתוף הפעולה כשאין עובדים ואין תכנון. הכול מתחיל וניגמר בתכנון. חייבים אוזן קשבת לקבלנים ליזמים ולתעשיינים ליבואנים לאנשי נדלן.

ממשלת ישראל מעוניינת באמצעות מרכז ההשקעות ומנהל

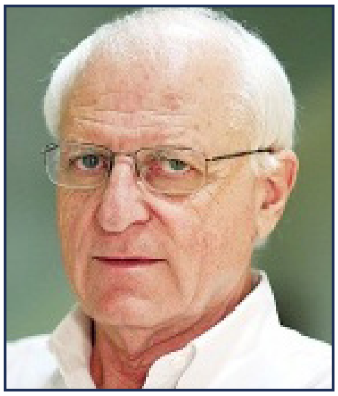
דרורה מוסקוביץ - המשך

אז"פ במשרד הכלכלה לתת את הכלים והתקציבים הדרושים לספק מענקים והטבות ליוזמות מעשיות שעניינם בפריפריה. יזמים המעוניינים לבנות בפריפריה בכל התחומים כולל מפעלים לתשומות בנייה המשמשים לבניית יזכו להטבות של המדינה. בביקור בסין התרשמתי מהעוצמה ומהטכנולוגיות והקדמה. אבל אני יודעת שהטכנולוגיה קיימת גם בארץ. התרשמתי מאוד מחברת הבנייה הגדולה בסין שביקרנו בה, שבונה בנייה ירוקה ומכירה את ההשפעות הסביבתיות והבריאותיות המשפיעות על האנשים ברמה האנושית וברמה העולמית על כדור הארץ.

הייבוא הטכנולוגי והאנושי מחו"ל פוגעים בכושר ההשתכרות של הכוחות המקומיים אולם הצורך הדחוף בבנייה מסיבית קובעים את סדר היום. ישראל מבקשת לקחת חלק בכפר הגלובלי ועדיין הפריפריה מבקשת להתחבר לישראל.
המציאות תכתיב את הקדמה והחדשנות בישראל גם בענף הבנייה.
לשם כך דרושה מהפכה תפיסתית אותה יובילו וינהיגו הידע האצור והכוח המקצועי והאקדמי שלנו בישראל. יש להיעזר בכוחות זרים אבל לזמן קצוב, ובמקביל לפתח תכניות שחברי המשלחת לסין מהווים מצע זמין וטוב למימוש התוכניות.
כבר היום יש לישראל מה למכור לעולם בתחומים רבים. יש לנו בארץ מפעלים יפים בטכנולוגיה מתקדמת ויתכן ונהיה ליצואנים גדולים של בנייה ירוקה והניצנים כבר נראים, למשל בנושא המים, ועוד. סין לדוגמא גדולה מספיק להיות קניינית של המגמה המתפתחת כאן. אומנם התרשמנו עמוקות מהעוצמה של הענקית הסינית אך בעבודתי היומיומית אני מתרשמת יום יום מהאנשים הנפלאים שיש לנו כאן בארץ מהיזמים ומהיוזמות.

השינוי המבוקש והמבורך מצוי קודם כל בראש שלנו. כשנפנים את יכולותינו והמסוגלות שלנו, אז הנבחרת המוצלחת שזכותי להימנות על חבריה בביקור האחרון בסין תוביל מהלכים משמעותיים שאני מקווה ומייחלת להיות חלק ממנה. תודה לכם שלמדתי להכיר ולהוקיר ידענים חרוצים ואכפתיים מלאי מוטיבציה ורצון לתרום טוב ולראות שיש על מי לסמוך.

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
משלחת לימודית לסין - שנגחאי



פרופ' שמאי אסיף
אדריכל ובונה ערים
ראש המרכז לחקר העיר והאזור ע"ש קלצניק
ראש המרחביה - המעבדה לתכנון ועיצוב מרחבי
הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל
גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ

מיליארד סינים לא טועים
תובנות מסיור מקצועי בשנגחאי, ספטמבר 2016

מצוקת הדיור המתמשכת חיברה יחדיו כמה מהבכירים בין העוסקים בדיור ונדל"ן שיצאו, זו הפעם השנייה, לסין, כדי לאסוף תובנות וללמוד לקחים מתנופת הבניה העצומה בעריה של סין.

תנופת הבניה העירונית בסין היא אכן חסרת תקדים ובקנה מידה בלתי נתפס לבן המערב בכלל ובוודאי למי שבא מישראל הקטנה. יש המעריכים שבסין יש היום למעלה מ- 60 מיליון דירות ריקות. כמות כזאת היתה מספיקה לנו ל 1,000 שנה.... אלא שכמות זאת איננה מפוזרת בתוך ערים או שכונות קיימות אלא מרוכזת בעשרות רבות של מה שקוראים במערב "ערי רפאים". מדובר בערים שלימות או שכונות ענק שהושלמו למעשה, כולל שירותי הציבור, המוסדות והמסחר וכל התשתית הדרושה. תשתית הכוללת פיתוח שטח נדיב, מטופח ומתוחזק היטב וגם קו גמור ומוכן של רכבת תחתית או עילית. רבות מערים ושכונות אלה כמעט ריקות מתושבים, מנותני שירותים, מסוחרים או מקונים, הן עומדות שם בסבלנות וממתינות לאיכלוס.

ולא מדובר בבניה ציבורית כפשוטה. רוב הדירות מכורות לאזרחים שהממשלה יצרה עבורם תנאים אטרקטיביים להשקעה בדיור. והן עוברות לסוחר. חלק מהמשקיעים יעברו אל דירותיהן הממתינות, חלק יושכרו לאלה שלא גייסו את ההון הדרוש. בכל מקרה יהיה זה, ככל הנראה, חלק מהפתרון המצופה ל 300-400 מיליוני הכפריים שיעברו, על פי המדיניות הממשלתית המוצהרת, אל הערים המתועשות. לא אחת נשאלת, כמובן, השאלה- האם מדובר כאן בבועת נדל"ן ענקית שפיצוצה יום אחד יאיים על הכלכלה הדוהרת של סין ויהדהד בעולם כולו? ואולי זוהי שאלה מבית מדרשן של כלכלות חופשיות שממשלות נוטות שלא להתערב בהן... וכאן מדובר בממשלה קומוניסטית המחזיקה את הגאי המשק בשכנוע אידיאולוגי מלא לבלי להתנצל.

האם 'ערי רפאים'?

צריך לציין שמי שמעורה בתחושותיהם של הסינים עצמם (או בעיני מי שטוען שהוא מעורה...), אין מדובר בערי רפאים מאיימות ובשגיאה קולוסלית, אלא במדיניות ממשלתית מכוונת ובריאה הבאה לשרת היטב את העם הסיני הגדול בעולם.

אז מה למדנו אנחנו, המסיירים לשבוע, מ 'ערי הרפאים' אותן בקרנו?

ובכן, בניגוד לתחושה הראשונה של טעות זועקת, הסתבר שיש כאן אולי ראיה ארוכת טווח וחוכמת עשיה.

סין, אפילו יותר ממדינות רבות אחרות, עוברת תהליך של עיור (אורבניזציה) חסר תקדים. מיליוני סינים עוברים מדי שנה מהכפרים אל הערים. במקרה של סין אין זה רק אילוץ, או ביקוש שיש לענות עליו, אלא גם מדיניות מכוונת שנועדה לעודד תיעוש ולעודד צריכה המעלים את רמת החיים ואת ההשתלבות המהירה בשוק הגלובלי התחרותי.

פרופ' שמאי אסיף - המשך

כדי לתת מענה לעיור המואץ וכדי לשמור על מחירי דיור סבירים (ובדרך זו לבנות את מעמד הביניים), מכוונות מערכות השלטון בסין משאבים ציבוריים ויוצרות תנאי שוק הבונים בפועל מלאי של יחידות דיור (ואת כל השירותים הנלווים, כולל תעסוקה...). מפתיע? הרי זה מה שממשלת ישראל מבקשת לעשות מזה זמן. ועדיין לא מצליחה...

נכון- לא מעט נשמעות הטענות שהכפריים והעניים ספק אם ידם משגת וכי הפיתוח המואץ מגדיל את הפערים בחברה הסינית ההולכת ומתקטבת. לא הגענו להבין זאת לעומק. ברור עם זאת, שבמצב של חוסר מובהק, או מלאי שלילי, כמו זה הקיים היום בישראל, הקיטוב עוד חמור יותר.

וכשיוצרים מלאי, יוצרים מלאי. ועודף קטן (בשוק הדיור הענק של סין) נראה לנו, הישראלים, המורגלים מזה שנים בכלכלה של מחסור ('תמיד טוב לייצר קצת פחות מהביקוש ולהנות מעליית המחירים'), כערי רפאים.

אז אולי יש כאן חשיבה בריאה ואחראית לטווח ארוך ולא טעות קולוסלית של מי שאינם קוראים כביכול את 'חכמת השוק'? חכמה שהיא קצרת ראות וצינית כאחת.

ועוד למדנו. לבנות שכונה הוא מעשה ציבורי. לפני שהגיעו האנשים, הכול כבר ניצב במקומו- בתי הספר וגני הילדים, מרכזי המסחר, התשתיות- עד המחלף האחרון ותחנת הרכבת, וכל הדשאים והעצים מתוחזקים למשעי ומצוחצחים מדי יום. כדי שאלה שבאים לא יהיו רק 'קוני' (או שוכרי) דירות' אלא קודם כל תושבים. אזרחים שהם לקוחות ולא נתינים. תושבים שאינם מבלים את מיטב שנותיהם באתרי בניה מאובקים ובהמתנה- עד שיקומו המוסדות, ישתלו העצים ויוקמו המחלפים...

אז אולי יש כאן אמירה בריאה שהתושבים אינם האחרונים בתור ליהנות מפירות המאמץ. וגם הממשלות ופקידיהן, ואפילו היזמים והקבלנים הם שם כדי לשרת אותם ולא כדי להיבחר על ידם או להעשירם. ובלשון מכובסת 'להריץ את גלגלי המשק'...

אבל גם למדנו שבתוך השעטה הזאת קמות לנגד עינינו שכונות אנונימיות, חסרות פנים וכתובת. מגדלים מגדלים שאינם יוצרים סביבת חיים פורה ומפרה. האם השכונות הרבות ההולכות ומוקמות בקצב מעורר הערצה ובכמויות 'סיניות', לא יהפכו, לאחר עשור, לערי רפאים מסוג חדש? מעמד הביניים שנהנה ובצדק מפירות הבום הגדול, יפנה את מקומו למעמדות נמוכים יותר ואלה לא יצליחו לעמוד באחזקה היקרה הנדרשת בבניינים גבוהים ויסבלו מחוסר הגמישות של הדירות, המבנים והשכונות שיתיישנו במהירות. כך קרה בבום הבניה הגדול של אחרי מלחמת העולם השניה ובפרויקטים הגדולים של פינוי בינוי שיצרו את מבני השיכון העצומים באירופה ובארצות הברית. רבים נהרסו לאחר שהידרדרו והפכו ל'סלאמס ורטיקליים'.

אז אולי סין הגדולה תתגבר, אבל אנחנו, כדי שבנינו ונכדינו ירצו להישאר בארצנו היפה והקשה- אנחנו צריכים להציע מרחבי מגורים ואיכויות עירוניות טובות יותר.

הצורך בתכנון עקבי וארוך טווח

אבל מכל התובנות, התובנה הראשית היא החובה לפעול על פי תכנון ארוך טווח ברור ואחראי. דווקא בארץ קטנטנה כמו שלנו, שהמרחב בה מוגבל ומחיר הטעות גבוה.

הרגשנו שהסינים פועלים בהבנה עמוקה של מקומם ותפקידם בהיסטוריה. כשם שהיו שם אלפי שנים הם יהיו שם עוד אלפי שנים. האם הצלחנו, אנחנו, שעשינו את הבלתי אפשרי במאה השנים האחרונות והפכנו לאומה (מעוררת קנאה) של התחלות(start-up nation)), להכות כאן שורש לאלפי שנים ולבנות בשקט ובבטחון עצמי 'ארץ בת קיימא' לדורות?

איך קרה שאחרי עשורים של תכנון מסודר, הפך דווקא התכנון כמעט למילת גנאי. ודווקא בארץ הקטנה והצפופה שאין בה מרווחי טעות ואין בה כבר שטחים עודפים שערכם נמוך והם חצר אחורית.

אין ספק, רבים ממוסדות התכנון 'הרוויחו' את הביקורת עליהם 'ביושר'. אבל, בואו נעשה בעניין הזה סדר.

פרופ׳ שמאי אסיף - המשך

התכנון הוא מבנה היררכי של תכניות ארציות, מחוזיות, מקומיות ומפורטות. רק תכנית מפורטת מאפשרת הוצאת היתרי בניה ולבנות על פיה. המאמץ הגדול שעושה הממשלה לקדם במהירות ובנחישות תכניות מפורטות כדי להגדיל את היצע הקרקעות למגורים, לתעסוקה ולמוסדות ושירותים, הוא מאמץ מבורך וראוי מאוד. אלא שמאמץ זה נתקל יום יום בחסמים הנובעים מחוסר הוודאות התכנונית ברמות הגבוהות יותר. תופעה זו תלך ותגבר בשנים הבאות ככל שהתכניות הארציות, המחוזיות והמקומיות יתיישנו. ודווקא בתחומים אלה לא נעשה די. התנופה האחרונה של תכנון ארצי כולל נסתיימה למעשה בשנות התשעים. זה העשור של תמ״א 31, של תכנית האב 2020 ושל תמ״א 35 התקפה עד עצם היום הזה (עם מספר עדכונים קטנים). מדינת ישראל זנחה את אחריותה לתכנן לטווח ארוך ומתמכרת לעיסוק תזזיתי בטווח הקצר. האשליה של פתרונות כאן ועכשיו שיביאו את ׳הורדת מחירי הדיור׳ ושל הגדלה אפקטיבית (לא רק על הנייר) של מלאי הדירות, התנפצה כבר לנגד עינינו. שוק הנדל״ן הוא שוק הדורש יציבות, וודאות ושקט. שוק עם מחזורי חיים שהם ארוכים בהרבה מקדנציות פוליטיות (שגם אורכן איננו יציב). שוק הנדל״ן זקוק, כסם חיים, לתכנון ברור ולאורך רוח.

ולבצע באיכות ובמהירות

ואין מדובר רק בתכנון של שימושי הקרקע (כמו מגורים, תעסוקה, מוסדות שירותים, חקלאות ושטחים פתוחים אחרים) או בתכנון התשתיות התומכות ויוצרות אותם, מדובר בתכנון מושכל של משק הבניה כולו.

אנו נמצאים בראשיתה של מהפכה טכנולוגית שתאפשר גידול כושר הייצור, קיצור משך הבניה וקפיצת מדרגה באיכות הבניה, תוך עמידה בסטנדרטים מתפתחים של קיימות, בטיחות, בריאות ותרבות דיור. אלה יתאפשרו על ידי שימוש בחומרים ובשיטות בניה מתקדמות יישום מערכות בקרה וייצור ׳ממודלות׳ דוגמת BIM.

מבחן ראשי של המהפכה הזו הוא שיפור פריון העבודה בענף הבניה, שינוי התדמית הנמוכה של עובדי הענף ומשיכת כוח אדם איכותי שיעסוק בגאווה ובחריצות בבניית הארץ, עם פריון גבוה ועם שכר ראוי.

פתיחת ענף הבניה לתחרות בינלאומית, כולל שוק חופשי ופתוח של עובדים זרים במקומות שידרשו, רק תסייע לקידום המהפכה בענף.

תצוגת טכנולוגיות הבניה בסין הייתה מאכזבות למדי. מדובר במפעלים בהם מייצרים קירות ותקרות בטון טרומיים כבדים וקשים לשינוע והרכבה מהסוגים שמילאו את ארצנו במחצית השנייה של המאה הקודמת ולא יצרו איכות, גמישות ויעילות ואף לא קיצרו את משכי הבניה. טכנולוגיות הבניה, מערכות הבניין, הסטנדרטים, הטעמים והצרכים משתנים הרבה יותר מהר מכושרם של פסי הייצור הכבדים ועתירי ההשקעה להשתנות.

דווקא הגמישות והחדשנות האופייניים למשק הישראלי (וכך מעריכים אותנו בכל העולם, ודאי בסין), הם היתרון היחסי שלנו גם בענף הבניה. שיטות בניה איכותיות החוסכות בכוח אדם ועתירות מיכון משוכלל, השימוש בטפסות (תבניות) קלות ומשוכללות ובמרכיבים מתועשים המיוצרים מתוך תוכנות המחשב, הם פריצות דרך חשובות. בעתיד הלא רחוק ניתן יהיה לראות את אתרי הבניה שלנו כמפעלי תעשיה מתקדמים המתרגמים בכלים ממוחשבים ובמיכון מתקדם את תכניות הבניה למבנה, ללא ׳עבודות רטובות׳ ובמינימום של כוח אדם (שינוצל בעיקרו לבקרה, פיקוח וניהול).

ליישם את המהפכה ברישוי הבניה

גם תהליכי רישוי הבניה שהם עדיין כאוטיים למדי, ממושכים הרבה מעל לצורך ועתירי ׳פרצות הקוראות לגנב׳, יכולים להתייעל באופן קיצוני. שלושה מהלכים ראשיים המיושמים היום מבטיחים מהפכה בתחום. גם הם מחייבים עקביות ואורך רוח.

האחד הוא החקיקה החדשה (בעיקר תיקון 101 לחוק התכנון והבניה והתקנות שתוקנו בעקבותיו) כמו פטורים

פרופ' שמאי אסיף - המשך

מעבודות קטנות כמו פרגולות, גדרות, מחסנים קטנים ורוב סוגי המזגנים, ועוד כללים רבים המייעלים את עבודת הועדות המקומיות. השני, מכוני הבקרה הפרטיים שיחליפו את סבב האישורים ה-'אינסופי' של כל בקשה להיתר. והשלישי הוא המעבר ל 'רישוי זמין' דהיינו- הגשת בקשות להיתרים במתכונת ממוחשבת המאפשרת בקרות אוטומטיות רבות, בדיקה במקביל ובקרה הדוקה על לוחות הזמנים ועל איכות התכנון כאחת. צעדים אלה ורבים אחרים, יאפשרו הוצאת היתר בניה תואם תב"ע, תואם תקנות ותואם הנחיות מרחביות (שיפורסמו מראש), תוך שלושה חודשים.

כל אלה מחייבים מהלכי תכנון עקביים ויציבים המרחיקים ראות ויוצרים שינוי יסודי ומתפתח לאורך זמן.

תפקידו של שר התכנון ושלנו

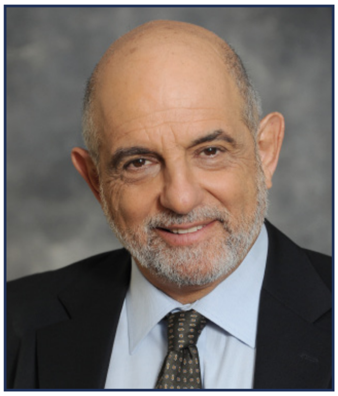
בפגישה שהתקיימה, לפני כשנה, עם השר משה כחלון וצוותו במרכז לחקר העיר והאזור בטכניון, אמרתי לו- עכשיו כשפרסת כנפיך על כל השותפים במאמצי התכנון והפיתוח של מדינת ישראל אינך רק שר האוצר. אתה שר התכנון. יש לך תפקיד ראשי בתכנונה של המדינה לטווח הארוך.

ואוסיף כאן עוד, גם לאור הסיור הקצר בסין. נכון, כבוד השר, חלק מבוחריך לא יתרשמו ממאמץ ארוך טווח, אבל הדורות הבאים- יודו לך מאוד. ואולי, גם המשק יקרא את פעמי הוודאות המסתמנים, יתייצב בהדרגה ועמו מחירי הדיור.

אחריות גדולה נופלת הממשלה ועל כל העוסקים בענפי התכנון, הפיתוח, הנדל"ן והבניה- לפרוץ דרכים חדשות, אבל באורך רוח ובאחריות לאיכות התוצרים שהם מעמידים לדורות. הם אלה המעצבים במו ידיהם את דמותה של הארץ והחברה בישראל לשנים רבות.

והבוחרים, אלה הם הרי אתה, אני, וכל הציבור, נדע להעריך מנהיגות מהי, ועם כל חוסר הסבלנות שמייחסים לעמנו (המשודרו היטב על ידי מנהיגינו עצמם), נדע להעריך את האחריות שלוקחים מנהיגינו על הדורות הבאים ועל הארץ שאנחנו כל כך אוהבים, וניתן לכך גם ביטוי דמוקרטי בקלפי.

ב"ה



שלמה מעוז
פרשן כלכלי לאומי,
יו"ר הכשרת הישוב

דו"ח מסכם

בסין, הפעם מדברים על שנחאי, חברו מספר גורמים להצלחה שבאה לידי ביטוי בתפעול מטרופולין, לא יאומן, מתפקד, אדיר וענק, שהיה לא יותר מעיר דייג קטנה עם היסטוריה ארוכה מאחוריו. בכדי להגיע להישגים אלה שראינו במו עינינו חברו מספר גורמים, נפרט:
משטר ריכוזי ברמה הארצית ומשטר ריכוזי במטרופולין. ברקע שראשי המשטר החליטו על כיוון הכל הולכים לפי המתווה, היות וישנם ידעים שצריך לעמוד בהם, אין זמן לוויכוחים.
תכנון מולטי דיסציפלינרי, הכולל אסתטיקה, מערכות כבישים, ביוב, מנהרות, מסילות ברזל, רכבת תחתית, רכבת קלה, שרותים ציבוריים, שרותים לקהילה, כגון גנים, הכל על בסיס תכנון לטווח ארוך עם היעדים שנקבעו.

אין מכבדים מורשת, אין עכבות, אם צריך חותכים בסכין נוף בראשית או מבנים עתיקים, מערכות ישנות נזרקות, שומרים רק בשוליים, העכשוו גובר על הנוסטלגיה. הצורך להעלות רמת החיים והרווחה ולהדמות לאמריקאים, למרות ההכחשה, גובר על האתמול. הצעירים החדשנים גוברים על מנהליהן שנשארים עם הכבוד והיוקרה בלבד.

חריצות ורצון להתקדם ולהצליח, עובדים קשה, לומדים בתנועה מה שאחרים עשו בעולם, יש תמורה לחריצות. עבודה מסביב לשעון, לא חוסמים כבישים במשך ביום בכדי לפתח, במשמרות מסביב לשעון, כל אחד יודע מה עליו לעשות ולא מציע הצעות לאחר מה הוא האחר צריך לעשות.
כל אחד יודע מקומו ותפקידו. מותר ללמוד ולהעתיק מהאחר, כן גם לשפר.

יצירת תחרות בין חברות אפילו שזה משטר ריכוזי. התחרות גורמת לשיפורים, מביאה לחידושים, מביאה עוד עבודות, הפועלים בטוחים במקום עבודתם.

התאמה בד"כ של הבניינים לטעם הקהל עפ"י חתכים, בנייני קומות בבנייה פשוטה ובסיסית, בנייני שיכון כמעט סובייטים לכח העבודה הזול. בנייני מגורים למתעשרים החדשים המצליחים, גם להפגין עושרם הן במרכזי הקניות המפוארים, רכב וכמובן הסעדה ומגורים. בנייה לשכבות החזקות מאוד שמאמינים כי יוכלו לגור כאילו הם בכפר אנגלי או בפרבר אמריקאי, הבנייה נמשכת למרות שיצרו שכונות רפאים, גם פה במצוות השלטון המבקש כי הפעילות הכלכלית תימשך. אפשר לעשות זאת כי ההון זול לתקופות ארוכות במצוות השלטון, הבנקים ממשלתיים, הניווט מלמעלה.

למרות הבניה המסיבית השלטון המקומי והשלטון המרכזי מצליח ליצור אווירת מחסור תמידי בכדי לעודד עוד חברות לבנות וכדי שקהל היעד יאמין שמחירי הדירות ימשיכו לעלות לעד ולכן הם מהווים מעין תוכנית חסכון שמטייבת חייהם של הרוכשים. תהליך העיור יימשך, עד 2030 עוד 300 מיליון יגיעו ל-70 המטרופולינים בסין, ימלאו לא רק ערי הרפאים אלא גם הבנייה שתימשך.

התכנון המרכזי מגביר ומעודד הצריכה הפרטית בכדי

שלמה מעוז - המשך

שהמשק יוכל להמשיך לייצר ולהיות תלוי פחות בייצוא, לכן שטף הפרסומות בכל פינה כמקובל בקו הקפיטליסטי.

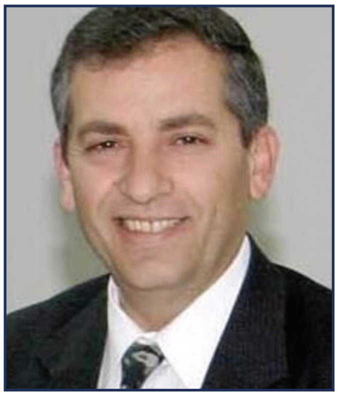
לסיכום:

אם רוצים ללמוד מסין, מובן שלא הכל ישים, עלינו להגביר התכנון לטווח של דור קדימה, לערב כל הגורמים הקשורים לעיור, ממשרדי הממשלה, הרשויות המקומיות, רשויות התכנון, משרדי הממשלה הרלוונטיים, כגון משרדי החינוך הבריאות והתחבורה, כולם יחדיו להוציא תוכנית אינטגרטיבית לדיור בה אפשר לפתח חיי קהילה, מסחר ותרבות. כל אחד יעסוק במה שהוא מבין, לא בענייניו של האחר בתחום אחר. המתכננים צריכים לעבוד יומם ולילה, פשוטו כמשמעותו, בכדי להציג התוכנית בפני מקבלי ההחלטות. ערעור בתוך 60 יום כולל חגים, תשובה לערעור תוך 30 ימים, מכן לעבודה. הפסיקה בכל הנושאים צריכה להיות חדה וישירה, מי שמפריע נהיה חייבים להזיזו מתפקידו, לשם כך צריכים לפתח האזנה, הקשבה, דיון ופסיקה. קשה!!!

(לא נכנסתי לנושא הכפריים המופלים לרעה בסין ולא לנשוא חלוקת העושר בישראל, לכן יש מקום בדיון נוסף).

CHINA-ISRAEL METROPOLIS

משלחת לימודית לסין - שנגחאי



דורון ערוסי

מנכ"ל אקו בילד מערכות בע"מ

דו"ח מסכם

לאחרונה היה לי את הכבוד והעונג להצטרף לקבוצה של אנשים מקסימים ובעלי מקצוע מהטובים שיש כל אחד בתחומו. יצאנו יחד ללמוד על ענף הבנייה ומה שסובב לענף הבנייה בסין על-מנת לבחון אפשרויות של יבוא ידע כלשהו לישראל.

בין היתר היו לנו ביקורי היכרות עם חברות בנייה מהמובילות והמתקדמות ביותר בסין (שדרך אגב שלוש מהן נמצאות ברשימת החברות הזוכות). במהלך הביקור התגלתה לנגד עינינו תמונה שהבליטה את היתרונות היחידים שבענף הבנייה הסיני, הבא לידי ביטוי מכמות כוח האדם האינסופית וכלה בהבנה שהממשלה הסינית שמה לה כיעד אסטרטגי לקדם את קצב הבנייה בסין (ע"י בניית ערי רפאים) ביחד עם קידום חברות הבנייה הסיניות. בעיקר, הבנתנו היא כי היתרון המשמעותי היחיד שיש לחברות הסיניות על החברות הישראליות הוא שיתוף הפעולה של הממשל עם חברות הבנייה וכמות כוח האדם.

להבנתי, הממשלה הסינית מעמידה לרשות חברות הבנייה שטחים בלי סוף ללא דרישת תשלום מראש, או דרישות להשתתפות במכרזים על מנת שיוכלו לבנות על שטחים אלו עשרות אלפי יחידות דיור בכל הגדלים ובכל הסטנדרטים, את הכסף עבור הקרקע גובה הממשלה מרכשי הדירות כאשר הם קונים את הדירות, בכך הממשלה עזרה/חסכה לחברת הבנייה את הצורך במימון עתק של קרקעות ענקיים ומימונם וחוסכת לחברות אלו השקעות הון עצמי עצום (שמשפיע באופן ישיר על מחיר הדירה), מעבר לכך באותו מעמד שהממשלה מקצה את הקרקע המיועדת לבנייה מיד או במעמד הגשת התכניות יש לחברות הבנייה כבר היתרי בנייה ללא שום עיקוב.

גביה ישירה של הממשלה בגין הקרקע מכל דייר במעמד הקנייה של הדירה הגמורה מוזילה את עלות הדירה/בית באחוזים רבים. והיות שאין הצורך בהמתנה לאישורים חוסכת עוד 5-8% (עלות הבירוקרטיה) מערך הדירה רק שני צעדים כאלה פשוטים וברי ביצוע כבר ניתן להוזיל את מחירי הדירות החדשות בין 15-25% מה הבעיה?.

מעבר לכך הממשל הסיני דואג שתמיד תהיה עבודה בשפע לחברות הבנייה ושפע עבודה זה מביא תועלת בכמה וכמה מישורים: העובדים נהיים מקצועיים יותר, חברות הבנייה יכולות לחלק את עלויות כלי העבודה והציוד שברשותם ליותר ויותר יחידות דיור, שמן הסתם לצורך ההבנה נגדיר אותו רק כאחוז אחד (אם לא יותר) גם זה משהו שעוזר להוזיל דירה אחוז אחד מדירה של מיליון שח זה חיסכון של 10,000 ₪ ואחוז אחד מדירה של מיליון וחצי זה 15,000 ₪ הוזלה וזאת מעבר ל 15- 25% שכבר הזכרנו.

על ידי שילוב הכוחות הזה של הממשל עם חברות הבנייה יוצא שיש יותר דירות ממה שצריך בהווה (וכל זאת מבלי לפגוע במחירי הדירות הקיימות) אך המדינה מוכנה בכל שלב וכמעט בלחיצת כפתור להפעיל עיר נוספת בימים ספורים, מה גם

דורון ערוסי - המשך

שאותן ערים או כפרים נבנים כבר מראש עם כל התשתיות, בתי ספר, גנים, מרכזי קניות, חנויות של נותני שירותים מחייט וסנדלר ועד לטכנאי מחשבים שיש להם תשתית מוכנה הממתינה להפעלה.

בוא נניח שסין הייתה אמורה לקלוט 2 מיליון רוסים, סין יכולה לעשות זאת בכל רגע נתון ולאכלס אותם מיד בדירות קבע ולהפעיל עיר חדשה שלמה בימים ספורים.

שיטת המכרזים בארץ כבר פוסלת את האופציה של הוזלת דירות חדשות, בגלל שחברות הבנייה צריכות כבר להילחם בתחרות ולהציע יותר מכיוון שחברת בנייה שיש לה מאות עובדים וציוד הנדסי יקר ועוד כלי עבודה שעולים לחברת הבנייה כסף אם הם עובדים או לא, אז הם נלחמים על מכרזים בידיעה שאולי הם לא ירוויחו כספים ממיזם כזה או אחר אבל לפחות הם ישלמו את החשבונות. חשיבה זו מעבירה כל חברת בנייה להיות בסמוך לקו האדום בכל שלב של בניית פרויקט כל שהוא ובמידה ורק דבר קטן משתבש אותה חברה מוצאת את עצמה בסכנת קריסה אם אין לאותה חברה גב פיננסי חזק וגם אם יש לה גב פיננסי חזק אז היא הפסידה בפרויקט כזה מה שמוריד את המוטיבציה וזה המצב שמתחיל הזלזול בעבודה והתוצאות כבר ידועות לנו מניסיון העבר לצערנו של מקרים כאלו ואחרים שבדרך נס אם לא הסתיימו עם הרוגים ופצועים אז יצאו עם איכות בנייה ירודה כל כך שגם לתוצאה שכזו ישנן השלכות שישפיעו ישירות על הצלחת החברה או כישלונה.

לאחרונה התבשרנו על החברות הזרות, רובן מסין, שזכו בקול הקורא של משרד השיכון והבינוי. מדובר בחברות ענק, שיביאו עמן לישראל המון פועלים זרים ויבצעו את העבודות בעצמן לכאורה. עורו ישנים מתרדמתכם, בישראל קיימות הטכנולוגיות המתאימות בכדי להפוך את הבנייה לאיכותית, למהירה וזולה יותר, ללא צורך בייבוא חברות ענק שכאלה מחו"ל על חשבון חברות הבנייה הישראליות או הקבלן הישראלי שגם כך רובן

אם לא כולן מתנדנדות בסמוך לקו האדום בין הצלחה (לשרוד) לכישלון.

בואו נהיה הוגנים עם עצמנו, (ולו רק לרגעים בודדים) על מנת שנוכל להפנים ולהבין את משמעות הדברים:
הרי לכולנו ברור שעל מנת להגיע מהלך שכזה שבו ממשלת ישראל צריכה להביא חברות בנייה זרות לארץ עם הציוד שלהם, כלי העבודה שלהם ועם העובדים שלהם זה יעלה הון למדינה לא חשוב לאיזה כיוון נביט או מאיזה כיוון תבוא ההוצאה לממשלה ולמשלמי המיסים בארץ,
אם כך למה שהממשלה לא תיתן את הכספים האלה לחברות הבנייה הישראליות ולקבלנים הישראלים? אין לי שום ספק שעובד ישראלי הוא טוב יותר מעובד סיני כאשר הוא מתוגמל כראוי.
היתרון העיקרי כפי שכבר אמרנו הוא עלות כוח האדם הסיני (בסין) ולא בארץ זה היתרון היחידי מעבר לפתיחות הממשלה (לשיתוף פעולה עם חברות הבנייה ולרעיונות נוספים כמו שיטות בנייה חדשות). עכשיו בואו נוסיף לעלות העובד הסיני את עלות הטיסה לארץ, מקום לינה/מגורים, ביטוחים רפואיים וכלכלה, מזון ועוד כיוצא בזאת, אין לי ספק שאנו נגיע לעלויות כפולות אם לא משולשות מאשר העובד סיני מקבל בסין.

אמרו שאין חכם כבעל ניסיון ואחר כך אמרו שיש: זה הלמד מניסיונם של אחרים אז בואו ננסה ללמוד מניסיונם של אחרים: עשרות חברות ענק אמריקאיות העתיקו את מפעליהן לסין בתחילת שנות השמונים וכמעט עד סוף שנות התשעים בשל זמינות כוח האדם העצום בסין וברור בשל עלויות העובד הסיני בהשוואה לעובד האמריקאי. מהר מאוד כאשר נכנסו המכונות האוטומטיות והרובוטים, נוסחה זו של כוח עבודה זול כבר לא היה רלוונטי ורוב אם לא כל החברות האלו חזרו לייצר בארה"ב. אז בואו נלמד מניסיונם של אחרים ונבין חד משמעית כי היתרון של העובד הסיני הוא בסין ולא במדינה אחרת, ברגע שהוצאת את הסיני מסין אין לו שום יתרון על אחרים במדינה שהוא מגיע

דורון ערוסי - המשך

אליה וברוב המקרים יש לו הרבה חסרונות מהמקומיים, יתרה מכך עלויות השכר של עובד סיני ממוצע לא זולות כמו שהיו לדוגמא באמצע שנות התשעים עובד ממוצע הרוויח כ 50 דולר אמריקאי בחודש. כיום ב 2016 עובד סיני ממוצע מרוויח בין 1,000-1,500 דולר אמריקאי.

חבר יקר שלנו שמעסיק סינים אמר לנו בקבוצה לא פעם שהוא מעסיק סינים והעלויות שלו לעובד סיני נעות בין 25-50 אלף ₪ בחודש בשביל שכר כזה כל חייל משוחרר יקפוץ לעבוד בבניין כעבודה מועדפת, אתם יודעים מה אפילו סבתא שלי תבוא בשביל שכר כזה.

אני עומד בראש קבוצת יזמים ישראלית שמייבאת לישראל טכנולוגיה מהפכנית שיכולה להפוך את ישראל למעצמת בנייה עולמית, כמו שישראל הינה מעצמה טכנולוגית ומובילה בתחומים נוספים. מעבר לכך טכנולוגיות בנייה שהלכנו לראות בסין הן כמה שנים מאחורינו בקבוצה היה אתנו יהודי יקר שבא לארץ מאנגליה והקים מפעל הרבה יותר מתקדם ממה שיש לסינים.
אני לא מבין למה אנשי הממשל שלנו מחפשים פתרונות בחוץ כאשר יש לנו הכול פה, זה מזכיר לי שהנגר לפעמים הופך את כל השולחן שלו למצוא את העיפרון כאשר העיפרון על האוזן שלו, או שאני מחפש את משקפי הראייה שלי והם על הראש. נו באמת מה אתם רוצים לנסות לפתור משבר בענף הדיור שלא בטוח שתצליחו אבל ללא ספק תצרו משברים בענפים אחרים?

הרעיון שלנו: פתרון שימנע את הצורך להביא קבלני ביצוע או פועלים זרים מחו"ל ויתרום רבות לפיתוח הכלכלה הישראלית וענף הנדל"ן בפרט. יתרה מכך, הטכנולוגיה החדשה שברשותנו תחזיר את כוח העבודה הישראלי לענף הבנייה באמצעות בנייה מתוחכמת יותר, קלה יותר, נקייה יותר, איכותית יותר ומהירה יותר מבלי לפגוע באיכות הבנייה ההיפך שיטת הבנייה שלנו תשפר את האיכות וחוזק הבנייה פי ארבע לפחות.
מדובר בטכנולוגיה של חברת הענק הקנדית NUDURA שבונה ביותר מ-32 מדינות מסביב לעולם (כאשר את כל ארה"ב ספרים כמדינה אחת) בשיטת בנייה מהמתקדמות ביותר בעולם, אקולוגית ומודולרית על בסיס חומר מיוחד בשם EPS)) פוליסטירן מוקצף, חומר שאינו מתכלה וניתן לבצע בו שימוש חוזר. השיטה נקראת ICF - Insulated Concrete Forms (בנייה באמצעות טפסי או תבניות מבודדות ליציקת קירות בטון) ללא הגבלת גובה.

לחברה ולשיטת הבנייה הייחודית (רשומים לפחות 4 פטנטים בתחום שמבדלים אותה משאר היצרנים) השיטה מביאה לחיסכון עצום בעלויות הבנייה, היא אינה דורשת כוח אדם מיומן עבור הליך הבנייה וחוסכת בעלויות העובדים הישירות היות שזמן הביצוע מתקצר ב 50% וזמן מימון הבנייה. למעשה, זמן הבנייה המשוער של מבנה בשיטת ה-ICF של החברה הוא כחצי מאשר הבנייה הקונבנציונלית המסורתית שאנו מכירים כיום. השימוש בטכנולוגיה החדשה הופך את הליך הבנייה לעבודה נקייה, קלה יותר ואפילו מהנה כך שאין שום סיבה שחיילים/ות משוחררים לא יבחרו בעבודה זו כעבודה מועדפת.

נשמח להציג סרטוני וידאו, מצגות, כתבות, אישורי איכות מגופים ממשלתיים ומסמכים נוספים שמעידים על האיכות הגבוהה של מוצרי החברה ועל התקנים המחמירים הבינלאומיים שבהם מוצרינו עומדים.

טכנולוגיית הבנייה של חברת הענק הקנדית NUDURA קלה לשימוש, באמצעות הדרכה קצרה של מומחי החברה נוכל להכשיר מאות ואפילו אלפים של קבלנים ישראליים ועובדיהם בחינם, והם אלו שיבצעו את העבודה בפועל. כך נוכל להימנע מייבוא עובדים זרים, מפגיעה בפרנסתם של הקבלנים המקומיים ונעודד עבודה עברית אמתית שתביא גאווה לענף ולמדינה כולה.

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
משלחת לימודית לסין - שנגחאי

עו"ד בתיה בראף מליכזון
שותפה בכירה
במשרד עוה"ד
הררי טויסטר ושות'

תובנות מסיור המשלחת הישראלית לשנחאי שבסין - ספטמבר 2016

פתח דבר

המשבר שפקד את המשק הישראלי, המוכר לכולנו בשם מצוקת הדיור, הפך למרכז השיח הציבורי, ועורר אצל רבים כמיהה להתחקות אחר רעיונות לפתרון. כך, מצאנו עצמינו 30 נציגים, מתחומים שונים ממגוון הקשת המקצועית של המשק הישראלי, טסים לסין "לרעות בשדות זרים", ללמוד, להבין, להתפקח ולחזור עם תובנות שישפכו אור על תהליכים שונים בארץ, אשר יהיה בהם כדי, לקצר וליעל את הליכי הבניה בארץ, באופן שיסיר חסמים יאיץ שחרור קרקעות לבניה, ויביא מזור למצוקת הדיור המתמשכת .

המראות שראינו, הביקורים שערכנו, המקומות בהם סיירנו וקבלות הפנים המרשימות בהן השתתפנו, העשירו לאין שיעור כל אחד ואחת מאתנו בנפרד בתחומו הוא, והעצימו את כולנו יחד כקבוצה .

בסכום זה אתמקד בשלושה נושאים בלבד מני רבים, שהרשימו אותי וקרובים לליבי והביאוני לתובנות אותן מצאתי לנכון להעלות על הכתב ולחלוק ברבים:

- תכנון ארוך טווח
- התייחסות צדדים לחוזה האחד כלפי השני
- שלטון ריכוזי - חסרון או יתרון ?

א. תכנון ארוך טווח

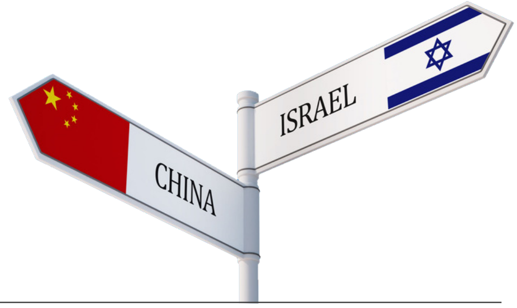
לאורך כל הסיור התרשמנו עמוקות מהעובדה הבולטת כי, אופן התנהלותם של הליכי התכנון והבניה בסין הינם בדרך של: "סוף מעשה בתכנון תחילה".

ההתפתחות האורבנית המואצת ב -20 השנים האחרונות, המעבר מהכפר אל העיר, כולם תולדה של תכנון ומחשבה מוקדמת, תוך העמדת משאבים כספיים עצומים, לפיתוח תשתיות, והכל בראיה מושכלת ארוכת טווח המסמנת לה כמטרה לפתח חבלי ארץ נדחים ולקרב אליהם את הציביליזציה ע"י הנגשתם באמצעי תעבורה נוחים ותשתיות למכביר.

לא זאת בלבד אלא, שהפיתוח ושלבי התכנון השונים מוצגים בסין בשקיפות לעיני כל. התכנון המוקדם לא מסתתר לו מאחורי מסמכים עלומים שהבנתם דורש ידע וניסיון בתחום (שלא כל בר בי רב בקיא בדבר), שכן בסין הדברים מוצגים לציבור הרחב בדגם מוחשי ידידותי למתבונן, באופן נהיר ויזואלי ומזמין במנהל התכנון של העיר וקל להתרשם ולראות את אשר ילד יום ומה הן מגמות התכנון העתידיות לשנים הבאות, תוך הגדרת שלבי הביצוע המתוכננים לכל שנה ושנה.

אין ספק שההמחשה של הליכי התכנון והבניה העתידית תורמת לוודאות ומקלה על הציבור לכלכל צעדיו ולאזרח הפשוט עוזרת בעצם הכרת המרחב הציבורי בו הוא חי תוך הבנת העתיד להתחולל בו.

מכאן לתובנה הראשונה: כדי להיות מדינה מפותחת ומשגשגת עלינו לשים בראש מעיננו תכנון לטווח רחוק



עו"ד בתיה בראף מליכזון - המשך

לא רק לשנים הקרובות אלא בראיה אסטרטגית של פיתוח עתידי לדורותיו של כל חלקי המדינה והכל לפי סדרי עדיפויות לאומיים.

דאי לכיבוי שרפות! איננו יכולים עוד להיצמד לחקיקה לשעת חרום ויצירת הליכים מזורזים לפי קורח השעה. על מדינת ישראל לדאוג לתכנון כולל ארוך טווח שישמש נר לרגלי הדורות הבאים, יהיה סדור מובנה ומכוון מטרה, ויחלוש לא רק על אזורי עדיפות כאלה או אחרים אלא על כלל שטח המדינה, תוך ראיה כוללת של מדינת ישראל בגבולות שכנותיה ובראיה של ייתכנות כלכלית לשיתופי פעולה עמהן. עם שקופא על שמריו ומתהדר בעברו ובהיסטוריה המפוארת שלו, ולא שוקד על תכנון צביונו של העתיד ו"שולף" תכניות נקודתיות מבלי לתכנן בצורה מושכלת ושיטתית את עתידו, לא יצליח לשגשג ולפרוח.

כמו שבעולם המשפט נהוג לומר ש"הצדק צריך להיראות ולא רק להיעשות", כך צריך לנהוג גם בענייני תכנון ובניה, כל אזרח יוכל לדעת לטווח רחוק מה מתוכנן לעתיד בסביבתו. לא עוד כפי שמקובל במקומותינו, שחדשות לבקרים "נוחתת" הנהגה חדשה עם רעיונות חדשים ובונה כטלאי על טלאי יעדי תכנון עתידיים שלא תוך ראיה רחבה וכוללת .

ב. התייחסות צדדים לחוזה האחד כלפי השני

קונסול ישראל בשנחאי עמיקם לוי הכיר לנו אנשי עסקים שונים הנחשבים למצליחנים בסין וכשאלו נשאלו על ידינו מהו סוד הצלחתם, פרסו הם בפנינו תורה סדורה של אופן ניהול משא ומתן ודרך השתת יחסים חוזיים בסין. הוסבר לנו כי בסין תוכל לפרוח ולשגשג רק אם תגרום לצד השני לגדול ולהתפתח במקביל . בשונה מהנהוג במקומותינו ההצלחה בסין איננה נמדדת לפי כמה שהצלחת לגבור או להביס את הצד שכנגד ולכפות עליו לקבל את דעתך, אלא יחסי הכוחות צריכים להיות מעצימים האחד את השני. חוזה טוב הוא כמו ריקוד משותף בו כל אחד נותן מעצמו את המיטב וביחד מצטרפת התרומה הכוללת ליותר מן השלם עצמו.

מכאן לתובנה השנייה: צדדים לחוזה מחויבים האחד כלפי השני לא רק בערב כריתתו של ההסכם, אלא גם לאורך כל תקופת תחולתו של ההסכם. על כן עליהם להתייחס האחד כלפי השני בפרגון הדדי ובהכרה שכל צד צריך להרוויח ולהתפרנס בכבוד ממערכת היחסים החוזית. אילו הייתה רווחת הכרה במקומותינו בחשיבות של פרגון הדדי לרווח כלכלי גם כלפי הצד שכנגד, פחות היו קורסות חדשות לבקרים חברות בניה שמסתבכות על בסיס כלכלי, ומי שמגיש הצעות למכרזי בניה בתחום התשתיות ובכלל, היה מעז להציע מחיר שוק כלכלי סביר ולא מחירי רצפה.

אולי בסופו של יום עקב כך, תתבצענה עבודות באיכות טובה ומפוקחת יותר ולא עוד יתמוטט חניון שהסתיימה בנייתו (כמו ברמת החייל עתידים) ונזכה למוצר סופי איכותי ובטיחותי יותר.

ג. שלטון ריכוזי - חסרון או יתרון ?

כעקרון, נהיר לכל כי שאלה זו הינה מן הסתם שאלה רטורית, שכן מי כאזרח יסכים לוותר על שלטון דמוקרטי שלטון יציר החוק, שחוקק בפרלמנט - בכנסת, הלא היא הרשות המחוקקת שציריה מיצגים את כל שורות העם וזו מהווה בבואה לבוחריה.

יחד עם זאת חווינו בביקורינו בשנחאי תחושה כי משטר ריכוזי בו מפלגה אחת בלבד, מקל לאין שיעור הן על הליך קבלת ההחלטות והן על דרך ביצוען שכן איש איננו רשאי לפצות פה כנגד החלטת השלטון.

ברור שהמודל הסיני אולי מתאים למדינה המונה מעל מיליארד תושבים ואולם בארצנו הקטנטונת מודל שכזה איננו בא כלל בחשבון ומוטב שכך.

כך בסין, כשמחליטים לסלול כביש מודיעים לתושבים שעליהם להתפנות עד מועד נקוב בצו וללא שיג ושיח בתאריך היעד עולים הטרקטורים על הקרקע ומתחילים בביצוע התשתית. בישראל ההתנגדויות העתירות ותביעות הפיצויים יכולים

עו"ד בתיה בראף מליכזון - המשך

לארוך שנים רבות וארוכות יותר מהזמן הדרוש לסלילת הכביש. זכות הטיעון הרחבה המוקנית לאזרח מכוח החוק והפסיקה לעיתים קרובות מהווה חסם עיקרי לקידום ההליך התכנוני, גם אם אין בידי המתנגד עילה או טיעון מנצח וכל אלה שמים מקלות בגלגלי התכנון והבניה .

לאחרונה פרסם מבקר המדינה בדו"ח כי, בנתב"ג בוטלו השנה כ- 1,000 טיסות עקב אי מתן היתר לשימוש חורג בוועדה המחוזית להרחבת מסלולי הטיסה בשדה התעופה. לפיכך, מחויבת הרשות ליזום מהלך תכנוני חדש במסגרת תב"ע, הליך שיארך שנים רבות שכן חשוף הוא להתנגדויות ותביעות פיצויים למכביר.

מכאן לתובנה השלישית: כהמשך רציף לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, יש לקדם ללא דיחוי את הפרק הכלכלי של תיקון חוק התכנון והבניה כפי שבא לידי ביטוי בתיקון 103. קידום התיקון יצמצם את הזכות לתבוע פיצויים בגין הליכי תכנון, יבהיר באופן חד משמעי למי ניתנת זכות התביעה ומי יבזבז את זמנו לריק בהגשת תביעות סרק שיהוו הוצאה כלכלית מבלי שיניבו סיכויי להצלחה בלזכות בפיצוי .כמו כן יביא התיקון המוצע לוודאות, ביחס למחלוקות שבין הרשות לאזרח, בסוגיות רחבות של היטל השבחה הפקעות ועוד.

לסיכום:

בסיור המשלחת התרשמנו ולמדנו רבות, ככל שנשכיל להפנים וליישם ולו חלק מהתובנות הרבות שכל אחד ואחת מאתנו הביא בארגז הכלים שלו מסין, דומה כי תהליכי התכנון והבניה במדינת ישראל והסטטוטוריקה המלווה אותם תפושט ותתקצר. ותוקל ולו במעט מצוקת הדיור.

יישר כוח לכל העוסקים במלאכה.

בני לובל
B.Sc., MBA,
מנכ"ל ובעלי 6 משרדי אנגלו-סכסון ירושלים והסביבה

דו"ח מסכם

עבורי היה זה ביקור ראשון בסין ובמזרח בכלל (למעט הודו). אומרים ששנגחאי אינה סין, כשם שניו יורק אינה אמריקה, אבל בכל זאת אתייחס כאן לסין שראיתי בביקורנו בשנגחאי. אף שאני חובב טיולים מושבע, בדגש על תרבויות, אנשים, שווקים ואוכל, אני מודה שסין עד היום לא ממש עניינה אותי וסיקרנה אותי משום מה, ולא היתה בראש רשימת מסעותיי העתידיים. משכך, ראיתי במשלחת הזדמנות מצוינת "לטעום" את סין "בקטנה". הופתעתי מאוד ממה שראיתי, שהיה שונה מאוד ממה שדמיינתי על סין ועל הסינים. בעוד התקבע אצלי בראש כאילו סין היא מדינה של חיקויים, של עבודה זולה גם במובן האיכות, של חד גוניות, הרי שמה שנגלה לעינינו היה לגמרי הפוך:

כללי:

למביט מהצד ולפחות על פני השטח, שנגחאי נראית יותר מערבית ומתקדמת מכל בירה אירופית או אמריקאית. ה"סיטי" שלה בנוי מבנינים חדשים, גורדי שחקים מענינים בעיצובם, בחומרים מהם הם בנויים, שדרות רחבות, פיתוח סביבתי מושלם, גינון מוקפד ומטופח, והכל נקי ומצוחצח. גם הזמני – אתרי בניה, מעקפים בכבישים, מחלפים בבניה – נראה מוקפד ומטופח. השדרות רחבות ביותר, ורחובות רבים מאוד שכל אחד מהם נראה כשדרה החמישית בניו יורק או כ"שאנז אליזה" בפריס: חנויות ענק לכל מותג יוקרה מערבי, ובכמה מיקומים במרכז העיר. קו הרקיע של העיר הינו מודרני ומענין, ומשנה את פניו בין היום ללילה כשכמעט כל בנין הופך בלילה למיצג אורות דינמי שמאיר – תרתי משמע - את העיר הזו בצבעוניות מרשימה.

בכבישים נעים רכבי יוקרה מערביים מהטובים והיקרים ביותר (פורש, מייבאך, למבורג'יני, מזראטי, מרצדס וכו'), לצד רכבים סינים שנראים בדיוק כמו המערביים הטובים ביותר למעט השם והמותג. בעיר נעים גם כמויות ענק של רכבים דו גלגליים ממונעים, אשר רובם חשמליים. אם בערים רבות אחרות התרגלנו שהדו גלגליים הממונעים – קטנועים, אופנועים וכו' - הפכו למזהמים הגדולים ביותר (כן, גם בת"א שלנו...), הרי שבשנגחאי כמעט כל הכלים הללו היו חשמליים ושקטים! גם מיזם האופניים השיתופיים של שנגחאי (ה"תל אופן" שלהם) הוא המתקדם ביותר שראיתי עדי היום בערי העולם וכולל אופניים בעיצוב סופר נקי ומודרני, מאלומיניום יצוק עם גלגלים בחישורי וחישוקי פלסטיק כתום, מזלג קדמי ואחורי "גידם" (רק מצד אחד), גל הינע פנימי ומוסתר במקום שרשרת, ועוד. כחלק מהיעילות אין צורך בתחנות ייעודיות לשחרור או החזרת האופניים (חסכון תשתיתי וגמישות תפעולית), ודי בסריקת הברקוד שעל האופניים כדי לשלם דרך הסלולרי ולפתוח בכך את המנעול שעל האופניים (1-1/2 שעה ראשונה בחינם, ואח"כ 1-2 יואן לשעה בלבד!). אגב, התפרסמה השבוע כתבה מענינת (בלומברג, באמצעות "גלובס") על זירת הקרב החדשה בהיי טק הסיני שנוגעת במקרה בדיוק למיזם האופניים השיתופיים הנ"ל ("מי תהיה 'אובר' של האופניים? שתי אפליקציות סיניות מתחרות בשוק האופניים זוכות למימון מצד טנסנט ודידי שמפעילות שירות נסיעות שיתופיות").

בני לובל - המשך

נדל"ן ותשתיות:

מרתק היה לראות את התהליך שעבר עלינו, חברי המשלחת, בהקשר הנדל"ני ובעיקר השיפוט הנדל"ני של מה שראינו. ביומיים-שלושה הראשונים הגענו גם למפעלי הכנת ויציקת האלמנטים הטרומיים, וגם לערי הרפאים. התגובות בקרב חברי המשלחת היו בתחילה ש"אין לנו מה ללמוד מהסינים. מה שהם עושים כאן אנחנו עשינו אצלנו כבר לפני 30 שנה..." (בקשר לבניה הטרומית), או זלזול מופגן בקשר לקיומם והקמתם של ערי הרפאים ("בזבוז", "חוסר יעילות", "תכנון לקוי", ועוד). הדברים עלו כמובן במונולוגים של החברה בנסיעות הארוכות באוטובוס. ואז, עם התקדמות השבוע, הביקורים במטה החברות, במינהל התכנון העירוני של העיר שנגחאי, המפגש עם בכירי התעשיה שם ועם קונסול ישראל וסובביו, התחלפה התגובה המיידית / ישראלית טיפוסית / יהירה הנ"ל, בתחילתה של הבנה ש"אולי יש משהו מעבר" למה שאנחנו רואים ומבינים. שבעצם, ערי הרפאים אינן בדיוק ערי רפאים וכשל תכנוני, אלא אולי דווקא להיפך: תוצאה של תכנון עמוק וארוך טווח, בעצם "ערים עתידיות" שמחכות לרגע הנכון ל"הפעלתן" (הגעת קו הרכבת אליהן, שגם הלו"ז לכך ידוע, ברור ומתוכנן). האישוש לכך התקבל מכמה פרמטרים בולטים ומפתיעים לנו: **האחד** – העובדה שהערים הללו מתוחזקות עד הפרט הקטן והירוק (הכל מגונן 'פיקס') הקטן ביותר, עם שומר בכניסה למתחם/שכונה/עיר ועוד.

השני - אין מדובר באיזו "עיירת פיתוח" אפורה ו'שיכונית', אלא בערים שבנויות עפ"י מיטב תקני איכות החיים המוכרים לנו במערב (ואף כאלו המדמות ומחקות ערים אירופאיות...).

השלישי – שכמעט כל הדירות בערים הללו מכורות! כלומר – גם תושבי סין מבינים שמדובר בהשקעה נבונה, מאמינים במוצר ובקונספט.

הרביעי – שהמדינה מעודדת ביקורים וסיורים של תיירים כמונו מחד, ושל ילדי בתי ספר צעירים מאידך – ללמדנו שאין מדובר בתקלה שרוצים להסתירה אלא ברעיון שגאים בו ומנסים להסבירו ולהנחילו גם לעם ולעולם.

על הנדל"ן עצמו אין טעם להכביר ולהוסיף על המעט שצויין בתחילת דבריי לעיל, ועל מה שיגידו חברי למשלחת. מרשים בכל קנה מידה. מעבר לתוצאה שאותה ראינו (בניה איכותית, תכנון אדריכלי מרהיב, גימור מושלם וכו') בעיקר מרשים הקצב של השינוי והבינוי, מהם ניתן היה להתרשם בקלות במרכז התכנון של שנגחאי עם צילומים של העיר וקו הרקיע שלה מלפני 10, 20 ו-30 שנה בלבד. קשה לחשוב על עיר במערב שבה הדברים קרו וקורים כל כך מהר.

על המשלחת:

אולי זה ענין של מזל, אבל גם מה שהחל כחיבור שנראה בלתי אפשרי בין אנשים שספק אם היו מוצאים עצמם יושבים יחד בהקשר אחר כלשהו ליותר משיחת נימוסים של 3 דקות, הפך עם הימים שחלפו באותו שבוע ל-Bonding של ממש! קשה כמובן לנחש ולצפות, או לתכנן ולצוות מראש קבוצה למשלחת שתהפוך – מעבר לתכני הנסיעה ומטרותיה המוצהרות – גם לחבורה מגובשת, מגוונת, איכותית מצחיקה ומעניינת, כפי שנוצרה כאן. מעבר למגוון המקצועי קיבלנו כאן את כל החיבורים האפשריים: גברים ונשים, יהודים וערבים, צעירים ומבוגרים, דתיים וחילונים, עצמאיים ושכירים, ועוד ועוד. אין לי ספק שאפילו כנס של 3 ימים בים המלח או אילת שבו היינו כולנו משתתפים, לא היה מניב את החיבור המיוחד הזה. רוצה לומר שגם אילו לא למדנו או ראינו דבר בשנגחאי, הרי שהחיבורים העסקיים והחברתיים שנוצרו בין חברי המשלחת לבין עצמם לא יסולאו בפז, והיו לבדם שווים את הנסיעה והמאמץ. היתה זו הזדמנות נדירה לכולנו לשמוע ולהבין גם את זווית ההסתכלות ונקודות ההשקפה של שחקנים אחרים מאיתנו בזירת הנדל"ן: קבלנים, עורכי דין, אדריכלים ומתכנני ערים, שמאים, ראשי רשויות, עובדי מדינה בכירים (דרורה...) ועוד דיסציפלינות רבות ומגוונות. אני בטוח שלרובנו היה זה מפגש פנימי מרתק ומעשיר. ועוד לא דיברתי על החיבור הנמשך בין חברי המשלחת עד לרגע זה – חודש וחצי לאחר

בני לובל - המשך

שובנו. אצלי – ואני מניח שגם אצל רבים אחרים במשלחת – הפכה קבוצת הווטסאפ של "פורום משלחת שנגחאי" לפעילה ביותר בסמארטפון, והפכה לקבוצה שהיא גם קבוצת התייעצות, גם קבוצת תמיכה, הווי ומה לא. לא מאמין שניתן היה לייחל לחיבור טוב, מענין ומעשיר יותר מזה שהתקבל!

על הארגון והמארגנים:

קרן, עופר, נתנאל ואלעד - בתבונה ורגישות של ממש הצלחתם לחבר, לגבש ולנווט חבורה של עשרים וכמה נפוחי אגו שכמותנו. בשקט ובמקצועיות הסברתם, איפשרתם, אילתרתם, שיניתם, הקשבתם וניווטתם. הבנתם בדיוק איך צריך לקחת ולהוביל אותנו, בלי להפוך ל"מורי דרך" או "מדריכים" מחד, אבל עם האסרטיביות הראויה והנדרשת, מאידך. על כך ועל קבוצת החברים והחברויות שנולדה ונוצרה בזכותכם ושכנראה תמשיך ותתקיים בין האנשים גם לשנים קדימה, אין לנו אלא להודות ולהוקיר אתכם. אין לי ספק שבדרך הזו, ואם הצלחתם איתנו ועלינו, הרי שכל משימה, יעד או הרכב אחר - פשוט קטנים עליכם. יישר כח והמשיכו בדרכם זו!!

ומשהו פילוסופי לסיום:

קשה היה שלא לחשוב במהלך הנסיעה, וכמובן גם עם שובנו לקלחת הישראלית, על ההבדלים שבין המשטר בסין (קומוניזם, דיקטטורה?) לבין המערב בכלל וישראל בפרט (דמוקרטיה?). מה עדיף, ולמי. שמעתי רבים מחברי למשלחת שסיכמו את תשובתם לשאלה הזו בכך שלמרות כל כשלי הדמוקרטיה הם לא היו מתחלפים עם הסינים. ואני דווקא מציע לנסות ולנצל את הביקור והמשלחת כדי לחשוב טוב ומחדש על השאלה הזו. הרי מרוב חופש ודמוקרטיה מוצאים אנו את עצמנו בישראל (ועכשיו גם בארה"ב!) בכמעט אנרכיה, בשיתוק שילטוני, באי יכולת לתכנן מעבר לטווח מירבי של קדנציית שר וממשלה, ביורוקרטיה מסואבת וכנראה בלתי נמנעת, אי יכולת להוביל פרוייקטים לאומיים עתירי תקציב וארוכי זמן ביצוע, ועוד. והתוצאה – הרבה מאוד טלאים, אילתורים, שינויים וזיגזוגים ברמת המדיניות, אי ודאות שמשפיעה כמובן גם על שיקולי השוק הפרטי, ועוד ועוד. האם מבחינת האזרח הפשוט באמת "חירות הפרט", "זכויות האזרח" ו"יכולתו להשפיע" כביכול, שוות ומצדיקות את כל הרעות הללו? לא בטוח. האם בהכרח מצבו של האזרח הפשוט הסיני גרוע יותר? לא בטוח. האם לממשל ולממשלה הסינית אכפת פחות ממצב ומגורל אזרחיה? ממש לא בטוח. בקיצור – הרבה חומר למחשבה גם כאן.

ענין קטן נוסף: מאז שובנו משנגחאי הספקתי לבלות ולטייל במשך 3 שבועות בקוצ'ין וקרלה שבדרום מערב הודו - מדינת ענק נוספת עם למעלה ממיליארד תושבים.
מדהים לראות ולהשוות איך שתי מדינות ענק שכאלה לוקחות את "הקלפים שחולקו להן" לכיוונים כל כך שונים. אל מול הסדר, הנקיון, ה"תיקתוק" והתכנון שראינו בסין, מתנהלת לה הודו במעין כאוס ש"עובד לה". לא נראה שאפשר בכלל לשנות או לתקן את מה שקורה בהודו, ורוב ההודים למדו להשלים עם הבלגן ולהסתדר איתו. אין כמעט מה לדבר או לחשוב על תכנון. הכל נראה פרטאצ'. יפה ורומנטי, אבל פרטאצ'...

אוהד דנוס

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין משנת 2011
מ"מ יו"ר הלשכה בין השנים 2008-2011
שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1995

דו"ח מסכם

שנחאי היא מטרופולין עצום.
מגה עיר המאכלסת פי ארבעה ויותר מאוכלוסיית ישראל.
הניסיון ללמוד ממנה משהו אותו ניתן ליישם בשוק הנדל"ן הישראלי הוא יומרני, שלא לומר חוצפה ישראלית.
בערך כמו לנסות וללמוד על איך לשפר ביצועים של טיוטה משנות ה- 90 של המאה הקודמת, בנסיעת מבחן על מזארטי חדשה.
לכאורה, הפתרון פשוט, גרוס את הטיוטה וקנה מזארטי...

שנחאי היא גם עיר מרכזית וראשית במדינה וחברה קומוניסטית, מגוחך ככל שזה נשמע כשאתה חוזר מביקור בה.
שלטון מרכזי והכוונה ממשלתית הינם תענוג ופריבילגיה כשמדינה עצומה מחליטה לפתח את עצמה לדעת.
גם עובדות אלה אינן ברות השוואה.
"גן העדן" בו חיים הסינים, מבחינת היכולות שלהם ותמיכת המדינה, הוא משהו שיזמים רבים בכל העולם המערבי יכולים רק להשתוקק לו.
העובדה שאין שם רק רגולציה אלא גם עידוד ובעלות מדינה בכל הנכסים המהותיים והקרקעות, הופכת את הדברים המסובכים למעט יותר פשוטים.
כוחה של אומה אם תרצו וההבנה שהשלם עולה על סך מרכיביו ופרטיו.

שנחאי היא עיר היסטורית, עיר חכמה, במלוא המובן העמוק של ההגדרה ובכל רבדיה.
יש בה עניין לכל אחד ואין אחד שלא רוצה להיות בה.
ועם כל זאת, שנחאי סובלת, כמו מרבית הערים הגדולות והמבוקשות בעולם, מעליות מחירים דרמטיות.
הרבה מעבר למה שאנו מורגלים וברמה כזו שבשיטת משטר אחרת, הממשלה כבר מזמן הייתה נופלת וועדות חקירה היו קמות.
ויחד עם זאת, ולמרות כל השונות, ישנן לא מעט תובנות שניתן לקחת מהעיר האדירה ורבת הניגודים הזו.
אם תרצו, החוצפה הישראלית שוב משתלמת.

ראשית, העוצמה שבמספרים. כמות כוח אדם אין סופית, איכותית (או שניתן להפוך לכזו) ורעבה.
ההכרה שאתה חלק מקולקטיב ועליך לדאוג לצרכיך במסגרתו.
לא תעבוד במה שיאמרו לך או יכוונו אותך, לא תאכל.
אינני יודע לשפוט אם זה טוב או רע. אלו הן העובדות.

שנית, הריכוזיות עובדת במספרים גדולים. כל עוד הקפטיליזם הוא נאור או שהסוציאליזם מפותח, העסק עובד.
אמנם עם לא מעט בעיות אבל עובד (לפחות בינתיים).
ויחד עם זאת, לא מעט אתגרים עומדים בפני החברה הסינית.
הגדול שבהם לטעמי, הוא כיצד הם משתלבים באמת בחבר העמים ועדיין שומרים על המסורות העתיקות שלהם והצביון הקומוניסטי שאינו תואם סטנדרטיים מערביים.

אוהד דנוס - המשך

שלישית, ההכרה של המדינה בכך שבניה למגורים הינה תשתית לאומית, מעודדת צמיחה ומפתחת תעשיות נלוות.
ההכרה הזו היא זו שמאפשרת תמיכה ממשלתית מאסיבית ודחיפה קדימה.
טיפוח שאפנות, תחרותיות ידידותית, חדשנות ועוד תכונות מקדמות עסקים, הינה רק תולדה של אותה ההכרה.
זה קיים שם בכל תחומי החיים, ראינו את זה גם בנדל"ן.

ורביעית ואולי החשובה ביותר, תרגום מעשי של ההבנה למציאות ולפני השטח.
בשנחאי ראינו בכמויות אדירות את מודל "המגדלים העניים".
אלפי רבי קומות של 40 קומות ויותר שבנויים בזול ובפשטות, עם מזגנים תלויים וזאת, בשל הבנת החשיבות של משאב הקרקע והשאיפה לנצלו במידה המרבית והמיטבית.
קורת גג היא רק קורת גג, מקום לשים את הראש בשעות הלילה, שקרוב למקומות העבודה, הבילוי והשירותים, ובמקרה של סין, גם לציוויליזציה.
האם המודל הזה מתאים לישראל, ייתכן שלא, אך במדינה שבזבזה את משאב הקרקע למן הקמתה ועד היום, ייתכן ולא תהיה ברירה אלא לאמץ את המודל הזה, לפחות בחלקים מסוימים ממנה.
ושימו לב, בשנחאי זה לא קורה בלי שדאגו ראשית לשמר מרכזים היסטוריים ואת העבר.
האחד לא חייב להיות על חשבון השני.

ועכשיו לאתגר העומד לפני ממשלת ישראל.
איך לגרום ליזם שחיכה בממוצע כ- 15 שנה עד לאישור מגדל בקרקע בבעלותו, שלא לבנות עוד "מגדל לעשירים" אלא דיור בר השגה שישרת את הצעירים והרכים במדינה, שנים קדימה.

CHINA-ISRAEL METROPOLIS

משלחת לימודית לסין - שנגחאי

טרי ניומן

יו"ר דירקטוריון, ישראמרין

דו"ח מסכם

חברים,

אני קורא בעיון את התובנות שלכם.

היום ביקרתי במנהרות של הרכבת המהירה לירושלים שבה מדינת ישראל הכניסה חברות זרות עקב היעדר הידע וטכנולוגיה בחברות ישראליות לגבי שיטת הכרייה TBM (TUNNEL BORING MACHINE). במקרה הזה יש שת"פ בין חברות ישראליות וחברות זרות, והעברת הידע הזו תאפשר חברות ישראליות לעבוד בשיטות האלה בארץ וגם בחו"ל בעתיד.

המצב בשוק הדיור איננו זהה ולכן הפתרון הנוכחי של כניסה של חברות זרות במקום עובדים זרים לא הכרחי. ולעניות דעתי, כך צריך להציג למקבלי החלטות:

1. יש טכנולוגיות מעניינות בסין בתחום הבטון המודלרי
2. אין פער טכנולוגי בין שיטות שם וכאן, למרות שיש הבדלים בשיטות
3. הפער נמצא ב:

א. כמות ומיומנות של כח האדם

ב. כדאיות הכלכלית להרים מפעלים כאלה עם CAPEX גבוהה לשוק הקטן היחסי בישראל

4. על המדינה לעודד:

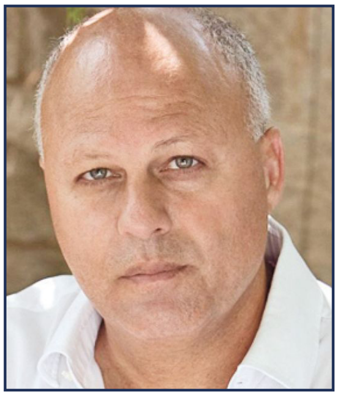
א. למידה של שיטות שונות (קצת פרקי אבות על מי איש חכם...)

ב. הכנסת עובדים זרים מיומנים בלי תלות בחברות קבלניות זרות

ג. תכנון לתווך ארוך שעצמאי משיקולים פוליטיים (דומה לעצמאות שבנק ישראל מקבל מהזירה הפוליטית)

ד. הקשבה יתרה לצרכים של בוני הארץ שמבצעים בפועל את הנדרש

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
משלחת לימודית לסין - שנגחאי



רוני מזרחי
מנכ"ל קבוצת מזרחי ובניו

דו"ח מסכם

מסקנות:

אין מה להשוות בין סין למדינת ישראל.
שלטון טוטאלי מול דמוקרטיה
1.500 מ' איש מול 8.5 מ' איש
מדינה קטנה ומסביבה עוינות בלתי נגמרת המצריכה משאבים גדולים לביטחון מול מדינה גדולה אשר גורמת פחד וחלחלה לכל המדינות סביבה.
על כן אתמקד רק בצד המקצועי המעניין אותי ענף הנדל"ן.
הסינים מתכננים וחושבים לטווח ארוך.
אנחנו מאז הקמת המדינה ועד היום עם של מאלתרים.
"המחלה" הקשה ביותר שלנו הינה בירוקרטיה.
בסין לא קיימת בירוקרטיה מאחר וההחלטות יורדות מלמעלה למטה בצורה קצרה, ברורה ולא ניתנת להבנה שונה מייעודה במקור. מה שההנהגה רוצה ! מתבצע ללא עוררין.
כאשר אין תכנית יש אלתורים !
כאשר בחירות נערכות אחת ל- 4 שנים כל שר מנסה להיות "קוסם" וגם זאת באופן זמני כי לא ניתן לייצר תכנית ארוכת טווח בזמן של 4 שנים. תכנית ארוכת טווח נדרש לה לפחות 10-20 שנה ולפעמים גם 30 שנה. בסין השלטון מאז תקופת הקיסרים ועד היום לא השתנה לכן ניתן לתכנן תכנית ארוכת טווח.
בארץ הליכים סטטורים לאישור תכנית לוקחים בין 10-30 שנה.
בסין תכנית היא תכנית ואף אחד לא מערער עליה והמטרה מקדשת את האמצעים.

עובדים

אף אמא יהודיה לא רוצה שבנה יהיה עובד בניין לכן אין עובדים יהודים בבניין ואנו נסמכים על עובדים זרים, ילדים של אימהות לא יהודיות...... !
בסין זה אחד מהמקצועות החשובים והמטרה מקדשת את האמצעים ואין לך הרבה ברירות או מבחר כאשר צריכים פועלים לבניין (והמבין יבין).

טכנולוגיה

שיטות הבנייה בארץ דומות לשיטות הבנייה בסין מכל הבחינות, מאחר והסינים בזמן קצר למדו את השיטות שלנו ושל אחרים. היתרון שלהם בבנייה הוא מסה של כוח אדם !

מפעלים וציוד תומך לבנייה - אנחנו אלופים בלייבא ציוד, חומרים וטכנולוגיה, הם אלופים בלייצר אותה !

מאחר וכל המפעלים בעולם העבירו את קווי הייצור לרבות קווי ייצור של ציוד כלי עבודה וחומרים וכל התשומות לבנייה, נגרות, מתכת, מעליות, פלדה, אלומיניום, קרמיקות, כלים וחומרים לסין, לכן אין מה להשוות בינינו לבינם, מה שהיה הוא שיהיה !!! שום שר ושום חבר כנסת ושום בעל תפקיד, לא יכול לשנות את נשמתו של עובד הציבור אשר כוחו הרב נובע מהיכולת להגיד לא !!! ביום שפקיד יגיד כן, יאבד כוחו!!! הבירוקרטיה מהווה 8% ממחיר הדירה חוק "חפציבה" ליווי ומימון הפרויקט מוסיף 8% נוספים, 17% זה מע"מ וכאשר 40%-44% ממחיר הדירה הינו אגרות, מיסים והיטלים, 93% מקרקעות במדינה שייכות לרשות מקרקעי ישראל, לכן אין פתרון, לא יהיה פתרון ורק כוחות השוק יעלו או יורידו את מחירי הדירות - **מה שהיה הוא שיהיה !!!**

052-6420178 03-5544003 03-5544156 business@chayut.co.il www.chayut.co.il

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
משלחת לימודית לסין - שנגחאי

זכי שובי (MBA)
שותף, מנהל
החברה לתכנון אבן יהודה החדשה

סיכום תובנות והשלכות על שוק הנדלן הישראלי - בשנחאי 2016

קרן ועופר שלום,
ראשית ברצוני להודות ולברך על הכנס המשובח שהתנהל לעילה ולעילה והציג בסקירת עומק את השוק הסיני כבסיס להבנת משבר הדיור בישראל.

הביקור בסין הדגיש עבורנו 2 אלמנטים

האחד הינו ערי הרפאים, המדובר כאמור בערים הבנויות בשלמות אולם הן לא מאוכלסות, או כפי שהבנו אנו לאחר חשיבה המדובר ב**"ערי העתיד"** שכן הם משקפים היערכות לתקופה עתידית לבוא ותפקידם ולתת מענה מיידי לביקושים.
השני משקף יכולת עבודה יצרנית הנעשית מחוץ לאתר הבנייה ונתמכת בכמות עובדים גדולה.

וכעת בהשלכה לשוק הישראלי

בסקירה של הגורמים העיקריים לבעיית שוק הנדל"ן עלו פה אחד מספר גורמים:
1. **חוסר מאסיבי בהיצע יחידות דיור באיזורי הביקוש** והכוונה בדגש על איזור המרכז
2. **בירוקרטיה ארוכה ומייגעת** לאורך כל הליכי התכנון
3. **מחסור בכוח אדם מקצועי** (ייבוא עובדים זרים)

ראינו כי הניסיון להפחית ביקושים מאיזור המרכז על ידי הנגשת הפריפריה לא השיגה את התוצאות הרצויות וכתוצאה המשק נמצא במצב חירום שכבר הביא פעם אחת להתלקחות של האוכלוסיה לאור עליות המחירים המטורפות.
לפיכך יש מקום לקבל החלטות פיקודיות (כשם שביצע אריאל שרון בזמן העלייה הגדולה) במצב שכזה יש לייצר היצע מיידי לכ- 100,000 יחידות. בשנתיים הראשונות ולאחר מכן יצירת היצע העונה לסך הביקוש עם רזרבה קטנה.
כמו כן הבאת כמות גדולה של עובדים מקצועיים באתר הנותנת יכולת השלמת בניין בתקופה קצרה.
אנו רואים חשיבות רבה במתן מענה לצרכים שמנינו, יש מקום לחשיבה תכנונית ארוכת טווח ומקרה זה גם תכנון למאה השנים הבאות הוא לא בגדר חטא...

תודה רבה

זכי שובי (MBA)

CHINA-ISRAEL METROPOLIS

משלחת לימודית לסין - שנגחאי

עו"ד מתן בן שאול

שותף, יהודה רוה ושות'

דו"ח סיכום ביקור המשלחת בשנגחאי, ספטמבר 2016

בחודש ספטמבר האחרון היה לי העונג להשתתף במשלחת של קבלנים, יזמים, אנשי עסקים, אדריכלים, מתווכים ועורכי דין העוסקים בתחום הנדל"ן, בעיר שנגחאי שבסין.

להלן עיקרי הרשמים והתובנות שלי מהביקור:

1. ראשית אציין כי זו אינה הפעם הראשונה שאני מבקר בסין, אולם הביקור הפעם היה יוצא דופן מבחינתי, לאור הארגון הקפדני, הצוות המקצועי, המשלחת המגוונת והאינטראקציה הבין-אישית בין חברי המשלחת, וכמובן הביקורים המקצועיים, שתרמו רבות.
על כך תודה, בראש ובראשונה, למארגנים.

2. בתמצית, המסקנה שלי מהביקור הינה כי בכל הנוגע למקצועיות והתמקצעות בענף הבניה – אין חדש תחת השמש. בישראל קבלנים מקומיים מעולים, המשתמשים במיטב החידושים הטכנולוגיים לצורך הקמת פרוייקטים. אומת הסטארט-אפ יכולה לייצר ואף לייבא (במידת הצורך) פתרונות טכנולוגיים בכל התחומים, לרבות בענף הבניה. איננו זקוקים לחברות סיניות שתלמדנה אותנו כיצד להקים פרוייקטים. למעשה, בחלק מהמפעלים בהם ביקרנו נוכחנו לדעת כי הסינים עובדים בשיטות בניה אשר כאן, בישראל, כבר אבד עליהן הכלח.

3. היכן בכל זאת החסמים העומדים בפני ענף הבניה הישראלי, ומה ניתן ללמוד מהניסיון הסיני? לטעמי, ניתן לחלק את התשובה למספר חלקים:

א. מחסור בכח אדם מקצועי – מדובר באחת הבעיות האקוטיות ביותר של הענף, ועל כך יעיד כל קבלן הבונה כיום בישראל. ניתן להניח, אם כן, שמצוקת כח האדם בענף תוכל להפטר באמצעות הבאת פועלים מסין לישראל (וכידוע, הפועלים הסיניים נחשבים למיומנים ומקצועיים, ואף משתכרים בהתאם).

ואולם, הפתרון המוצע על ידי גורמי הממשל לבעיה זו – "ייבוא" חברות זרות לישראל, על מנת שיתחרו בקבלנים המקומיים ויפגעו בפרנסתם – אינו פתרון ראוי, הן ברמה המשפטית והן ברמה הפרקטית, וניתן גם לומר - אינו ראוי גם מוסרית.

כעו"ד המייצג את התאחדות בוני הארץ, ראוי לציין כי ההתאחדות הסכימה למהלך של יבוא חברות זרות במתווה המקורי שלו – קרי: פתרון מצוקת כח האדם על ידי הבאת חברות זרות על עובדיהן, אשר ישמשו כקבלני ביצוע תחת הקבלנים המקומיים (זאת לאור החסמים הבירוקרטים של הבאת עובדים זרים באופן ישיר, בשל העדר הסכם בילטרלי בין ישראלי לסין). ההתאחדות אינה מסכימה למהלך אשר יפגע בקבלנים המקומיים, יאפשר לחברות הזרות לשמש כיזמיות של פרוייקטים, יאפשר להן להתחרות במכרזים, יזכה אותן בסיווג קבלני בלתי מוגבל (ג-5), ואף יאפשר לרשות מקרקעי

www.chayut.co.il business@chayut.co.il 03-5544156 03-5544003 052-6420178

עו"ד מתן בן שאול - המשך

ישראל להוציא "מגה מכרזים", של 1,000 יח"ד ומעלה, בהם יוכלו להתחרות רק קבלנים מקומיים בשיתוף עם חברות זרות, תוך הפיכת הקבלנים המקומיים לבני-ערובה.

לסיכום נקודה זו – יש לפתור את מצוקת כח האדם בענף הבניה, אך לא תוך החלשה ופגיעה בקבלנים המקומיים.

ב. בניה מתועשת ופריון הענף – טענה נוספת שמושמעת כנגד ענף הבניה המקומי, ואשר אינה קיימת כביכול בסין, הינה רמת תיעוש נמוכה ופריון נמוך. ואולם, כפי שנוכחנו לראות בביקורינו במפעלים באזור שנגחאי, גם טענה זו ראויה להידחות. נושא התיעוש קיים גם בישראל, במיוחד בבנייה לגובה. אמנם, אין אצלנו מפעלי ענק כדוגמת המפעלים בסין, אולם זאת לא בשל פיגור טכנולוגי אלא בשל העדר צורך והעדר כדאיות כלכלית במפעלי ענק כאלו בישראל. יש לזכור כי מדינת ישראל אינה זקוקה לכמות יחידות הדיור הנבנות בסין. אין אצלנו "ערי רפאים" וכנראה גם לא יהיו; אין אצלנו מאות מגדלי ענק בהם מאוכלסים אלפי דיירים, אחד ליד השני, כפי שראינו בשנגחאי, קילומטר אחר קילומטר. לפיכך, המחשבה של מקבלי ההחלטות לפיה ניתן "לייבא" שיטות מסין לישראל, בלי להבין את ההבדלים הבסיסיים בין הענף הסיני לגמד הישראלי, הינה מוטעית, וסופה להיכשל.

ג. תכנון לטווח ארוך – דומה כי זוהי הנקודה המהותית ביותר (עליה עמדו רוב חברי המשלחת), אותה ניתן ללמוד מהביקור בסין: היכולת לתכנן לעתיד, שנים קדימה, גם כאשר פירות ההשקעה אינם מיידים; היכולת להקדים תכנון לאכלוס, ולאפשר לתושבים להגיע לפרוייקט גמור ומושלם; היכולת לחזות מספר צעדים קדימה (להקים שכונת מגורים חדשה בסמוך לתוואי עתידי של הרכבת) – כל אלו בהחלט ניתן ללמוד ולייבא לישראל.

ד. רגולציה ומיסוי – במהלך הביקור לא עסקנו בחסמי הרגולציה העומדים בפני הקבלן או המתכנן הסיני (ואינני מדבר על הרגולציה העומדת בפני משקיעים זרים, עליה דווקא עמדנו במהלך הביקור), כמו גם במשטר המיסוי החל על הקבלנים. כמו כן, לא עסקנו בסוגיית מוסר התשלומים, בפרט בכל הנוגע לעבודות ציבוריות המוזמנות על ידי הסקטור הציבורי. נושא הרגולציה המכבידה (רשם הקבלנים, מכון התקנים, ועדות מקומיות ומחוזיות, רשות מקרקעי ישראל, משרד השיכון וכו' וכו'), המיסוי המכביד, המהווה רכיב עצום במחיר הסופי של הדירה, ומוסר תשלומים לקוי של הסקטור הממשלתי והרשויות המקומיות – מקבלים מקום של כבוד ברשימת תחלואי ענף הבניה הישראלי. מעניין יהיה להשוות את החסמים המשפטיים-רגולטוריים העומדים בפני הקבלן הסיני, לעומת אלו העומדים בפני הקבלן הישראלי (אולי במשלחת הבאה).

4. אם ממפים את הנושאים אותם מניתי לעיל, דומה כי החסמים בענף הבניה הישראלי נעוצים דווקא בנושאים המונחים לפתחה של הממשלה (תכנון, רגולציה ומיסוי, ומחסור בכח אדם). כולי תקווה כי מקבלי ההחלטות ישכילו לפתוח צווארי בקבוק אלו, במטרה להביא לפתרון לתחלואי הענף.

5. לסיום, אציין בנימה אישית כי היה זה ביקור מעניין ומאלף, הן בהיבט המקצועי והן ביחסים בין החברים למשלחת, ועל כך נתונה תודתי למארגנים. כולי תקווה כי נמשיך לשמור על קשר גם בהמשך, ואולי אף להשפיע, ולו במעט, על מקבלי ההחלטות.

בכבוד רב ובהערכה
מתן בן שאול, עו"ד

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
משלחת לימודית לסין - שנגחאי

עו"ד עמית יפרח
יועמ"ש ויו"ר אגף קרקעות
תנועת המושבים

דו"ח מסכם

תובנות

הסיור בשנחאי מלמד אותנו כמה דברים מאוד חשובים על עצמנו כמדינה ועל היכולת שלנו לנהל מדיניות קרקעית ארוכת טווח שתיתן מענה לביקוש ההולך וגודל עם גידול האוכלוסייה בישראל.

קשה מאוד להשוות בין מדינה דמוקרטית עם כל המורכבות שבדבר אל מול מדינה בה השלטון דיקטטורי, יחד עם זאת כן מהביקור בלי קשר למשטר הקיים ניתן לראות שבסין מתקיימת לאורך שנים כל הזמן חשיבה אסטרטגית כיצד ניתן לתת מענה לגידול באוכלוסייה, מבחינתי כל העניין של ערי הרפאים אשר נמצאות בפריפריה של שנחאי הם דוגמא לכך כי בסופו של דבר הם אלו שיתנו מענה לתקופות שבהן האוכלוסייה תבין כי במרכז העיר יקר מידי וצריך לעבור לאותן ערי רפאים ולאכלס אותם מה שברור שאם לא היו ערי הרפאים אז ברגע שהייתה מתחילה תזוזה וביקוש הרי שהמדינה היתה נקלעת למצוקה ולעליית מחירים גבוהה, ולפיכך מזה ניתן ללמוד כי גם מקבלי ההחלטות במדינתנו הקטנה חייבם כל הזמן לנסות ולהקדים את הביקושים תוך ניתוח מתמיד של מצב השוק הן מבחינת הביקושים והן מבחינת ההיצע הקיים ובכך למזער את המשברים שיגיעו בכל כמה שנים.

אין ספק שמדיניות חכמה ועקבית אשר משקפת צרכים אמיתיים של האוכלוסייה ומנתחת את הביקושים קיימת בסין והדבר מוכיח את עצמו אצלנו האיחוד של רמ"י ומינהל התכנון תחת גוף אחד הינה התחלה טובה לנסות ולרכז גם כן את כל כלי העבודה של המדינה בארגז כלים אחד אין ספק כי זה מאפשר תכנון הוליסטי ועקבי של מדיניות המקרקעין בישראל.

ניצול הקרקע בסין עולה לאין שיעור על ניצול הקרקע בישראל, בישראל חייבת להיות בניה לגובה וההבנה שצריך לשמר את עתודות הקרקע לדורות הבאים, המשאב הוא מוגבל ולכן לפני שפורצים את גבולות העיר צריך להשקיע במימוש תוכניות קיימות במרכזי הערים ולהנחות תכנון צפוף יותר וגבוה יותר.

במדינת ישראל הקרקע הינה קרקע לאום וזה יתרון המאפשר למדינה לקבוע כי בניה למגורים בשנים הקרובות תהיה פרוייקט לאומי על כל המשתמע, והחשוב מכל לא להפוך את הקרקע לחסם כלכלי המייצר חוסר כדאיות ומעודד ספקולנטים , צריך לוותר על ההכנסות מהקרקע ולהתמקד בשחרור חסמי תכנון ובירוקרטיה בסוג של הוראת שעה עד יעבור זעם, מה שאני מעריך שיכול לקרות בסין יחסית מהר ובקלות.

מרגע שהפוליטיקאים לוקחים את הנושא של הורדת יוקר המחיה כמשימה אישית שלהם בו במקום הם מייצרים לפוליטקאים בצד השני חוסר מוטיבציה ונסיון לתקוע מקל בגלגלים שמא הם יצליחו ויגזרו קופון, לכן כל הנושא הזה צריך להיות א פולטי מקצועי לטובת האינטרס הציבורי בלבד.

אחד מהדברים אשר הרשימו אותי יותר מהכל כמייצג את המגזר החקלאי/כפרי זו ההגנה של הסינים על התוצרת המקומית והייצור המקומי והנסיון קודם כל לדאוג לעניי עירך, אהבתי את הרצון האינוספי שלהם לקנות חברות זרות

עו"ד עמית יפרח - המשך

מצד אחד ולהרחיב את ההשפעה העולמית שלהם ומצד שני לדאוג ליצרן המקומי ולדאוג לחקלאי המקומי שתהיה לו עבודה ולשמר את בטחון המזון והייצור המקומי, דווקא אנחנו שמוקפים אויבים וכל שני וחמישי מתקבלת נגדנו החלטה עוינת באו"ם לא השכלנו להבין את חשיבות בטחון המזון והייצור המקומי ומייבאים מכל הבא ליד ללא התחשבות ושמירה על הייצרן הישראלי בחקלאות ובתעשיה לימים שבהם לא נוכל לייבא.

עובדים

בנושא העובדים כמו בנושא תכנון מדיניות קשה להשוות בין המדינות יחד עם זאת גם כאן אפשר ללמוד מהסינים ובמידה ורוצים להדביק את הפיגור הקיים כיום במדינה מבחינת התחלות הבניה חייבת המדינה להכניס את עצמה למצב חירום כזה שמאפשר פחות רגולציה בהבאת עובדים מארצות אחרות והכשרת עובדים ניהוליים/מקצועיים ישראלים ובנוסף לייצר לעובד הישראלי תמריצים משמעותיים בכדי להכניסו לענף הבניה, ללא כח עבודה מיומן וזול יתקשו הקבלנים להתמודד מול האתגרים.

לסיכום

ישנה חשיבות רבה כי משלחות ייצאו לסין ולמקומות אחרים על מנת ללמוד ולהבין את הדרך שמדינות מתמודדות עם סוגיית הדיור, אין החוכמה נמצאת רק אצלנו ותמיד ניתן ללמוד מניסיונם הטוב או הרע של מדינות כמו סין, גם אם מדובר בסדרי גודל והיקפים שונים בתכלית, אין ספק כי סך התובנות של אנשי המשלחת הינם תמונה אחת שלמה שבוודאי תביא תועלת למקבלי ההחלטות בישראל.

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
משלחת לימודית לסין - שנגחאי

אדר' לילך מור
חברת נתיבי הקמה
ניהול הליכי רישוי וסטטוטוריקה

תכנון דמוקרטי או תכנון טוטליטרי ומה שבניהם - סיכום של שבוע בשנגחאי

במהלך הביקור שלנו בשנגחאי, היה לי חשוב בעיקר לשמוע, להקשיב, להתבונן, להביט במה שקורה סביבי; גם בחברי המשלחת עצמם וגם בסביבה הפיזית של סין.

בתחושתי, מה שראיתי בשנגחאי הינו הצד ה"יפה" של הדיקטטורה. חלון ראווה, שלאו-דווקא משקף ומייצג את כל צדדיה של סין, ומהווה רק כאחוז ממדינה עצומה - בשטחה ובמספר אזרחיה.

הכוח שבשלטון ריכוזי וחזק הוא אדיר. כך לימדה אותנו גם ההיסטוריה. עם זאת, לא הייתי מחליפה אותו בדמוקרטיה – בזכותו של הפרט לחירות אזרחית, פוליטית פולחנית, מגדרית ותכנונית. והכי חשוב – הזכות להביע את דעותיו. או כפי שאני תופסת זאת – להשפיע!

ההיגיון המבני של מנגנון הרישוי הישראלי הוא דמוקרטי בבסיסו. לפרט יש יכולת להשפיע על התכנון בסביבתו הקרובה והרחוקה יותר. בעיניי, זה אחד הדברים היפים ביותר במנגנון זה. לעיתים הוא נסתר מהעין, מפני שלא כל האזרחים במדינה מודעים לכוחם להשפיע.

במהלך אישורה של תב"ע – כל אחד מהאזרחים, גם אם הוא אינו יוזם המהלך ואין לו זיקה תכנונית ישירה לקרקע המתוכננת - יכול להשפיע. גם בשלב מאוחר יותר של היתר הבנייה - אם הם אינם תואמי תב"ע ומדובר בהקלה או בשימוש חורג - יש זכות לאזרח לומר את דברו ולהשפיע.

למעשה, המערכת בארץ מאפשרת לכל אזרח במדינה להיות חלק מהתכנון ולהתנגד לו, אם הוא רואה את עצמו כנפגע (הכוונה גם תכנונית במהלך אישור התכנית וגם קניינית אחרי אישור התכנית).

במהלך עבודתי אני נפגשת עם מהנדסי ערים, או בעלי תפקידים שונים ברשויות. התחושה שעולה בשיח עם בעלי תפקידים היא שלאחרונה שוררת אווירה של חשש. בשנים האחרונות קורה יותר ויותר שבעל תפקיד ברשות אינו עושה צעד בלי ליווי משפטי צמוד. וכך, השיח הופך מתכנוני-הנדסי לשיח משפטי וההליכים מתארכים. אני שואלת את עצמי למה זה קורה ומה אפשר לעשות כדי לשנות זאת?

בטח ישנו חוק פיזיקלי או הגדרה כלכלית למקרה שבו כוח אחד פועל ובכך מעצים את הכוח שמנגד. למה הכוונה? החוצפה הישראלית, החיפוש אחרי הפרצה, היצירתיות הבלתי נלאית ולעיתים גם התוקפנות והבריונות שלנו – כשכל אלה מופנות למערכת ולגורמי הרישוי, הם מביאים לכך שבתגובה, המערכת נעשית יותר אטומה, מכונסת בעצמה ומפוחדת. כך היא גם נעשית לגורם מגיב ולא יוזם - כפי שהיא אמורה להיות.

אז אם דיברנו על דמוקרטיה ועל הפרט והיכולת שלו להשפיע על הסביבה, השאלה היא זאת: איך אנחנו יכולים להשפיע גם על מערכת הזו של הרישוי; לייצר יחסי אמון, יחסים מקצועיים המושתתים על שיח תכנוני הגיוני.

הרבה פעמים שואלים אותי אם אני "רצה לעיריות". השקיפות, המיידיות, הזמינות, העקביות והיצירתיות הנשענת על אתיקה מקצועית - אלה הכלים המשרתים אותי בעבודה היומיומית מול הרשויות ולקידום ההליכים. ככל שננהל את

אדר' לילך מור - המשך

המהלכים בשקיפות ובמקצועיות - המערכות יגיבו ותהיינה קואופרטיביות ויעילות יותר וכך גם הצוות שמעורב בפרויקט יעבוד בצורה יעילה יותר.

יש לנו הרבה מה ללמוד ממה שראינו בסין, לא רק בעניין התכנון לטווח ארוך, אלא גם על מערכת שמתכננת קדימה ולא בדיעבד, כפי שמקובל אצלנו - תכנון היסטרי שמשרת בעיקר מניעים פוליטיים (ולא, אני לא מדברת דווקא על הבניה בשטחים). חלק מהיתרון של סין הוא בכך שהגופים הפוליטיים מרוכזים בעיקרן במניעים מהותיים ועקרוניים ואת התוצאות ראינו בשנגחאי.

האמת, כמו תמיד, נמצאת כנראה איפשהו באמצע. כך שאם למדתי משהו מביקורנו בסין, הרי שזו צריכה להיות השאיפה הבלתי-פוסקת לאיזון – בין צרכי המדינה לצרכי הפרט, בין הזיקה לעבר מול המחויבות כלפי העתיד, בין השאיפה לסדר ולתכנון של הרשויות, מול חירותו של היחיד.

אם חוזרים רגע לארצנו, חשוב להבין שהביורוקרטיה מגינה עלינו. הביורוקרטיה בארץ, כפי שציינתי מעלה, הינה בבסיסה דמוקרטית וחייבת לפעול כאן מערכת של חוקים ונהלים, אחרת תהיה אנרכיה.

עם זאת, ניתן לפשט אותה. מעבר לשינוי התרבותי שכל אחד מאתנו יכול לעשות ולבנות יחסי אמון מקצועיים מול גורמי הרישוי. כיום, לפי חוק תכנון ובנייה, כמעט כל עבודה טעונת היתר בנייה. "רפורמת המרפסות", שבפועל הפכה לרפורמת הפרגולות, יצרה מצב שבו קיימות עבודות שאינם מחייבות הוצאת היתר בנייה. החוק הגדיר מספר מצומצם ביותר של עבודות בנייה (כגון פרגולות, גדרות וכיו"ב). וכך, ככל שעבודת הבנייה תואמת להנחיות המרחביות שמפרסמת כל ועדה, ניתן לבצעה עם פיקוח ובקרה של בעלי מקצוע וללא היתר בנייה. אני מציעה להרחיב את היריעה ולהגדיר עבודות נוספות, פשוטות, תואמות תב"ע וכיו"ב, שגם אותן ניתן לבצע ללא היתר בנייה ובכך - לשחרר את הפקקים שישנן כרגע בוועדות. במקום לטפל בתכניות להגדלת זכויות הבנייה, הן עוסקות בהיתרים לפתיחת דלת בחזית - התוצאה שגם אלה לא מתקדמות וגם אלה.

פתרון נוסף הוא להשית יותר אחריות על בעלי המקצוע השונים, כך שחתימה שלהם על מסמך כזה או אחר תוריד את הצורך מהוועדה לעסוק בכך, ולשחרר חסמים ביורוקרטיים. בעלי המקצוע השונים ייקחו אחריות יתרה על הבנייה ועל איכותה, במקום הוועדות. כך גם יהיה להם אינטרס מוגבר יותר לעמוד בחוקים ובתקנות, ולא לחפש פרצות.

רעיון נוסף הוא להפוך את עבודות הרישוי לעבודה פרופסיונלית. הכוונה הינה שכמו שלכל תחום ישנם בעלי מקצוע מורשים (לדוגמה אדריכל, רוא"ח, מהנדס וכיו"ב), יש לייצר מצב שבו תחום הרישוי הינו תחום פרופסיונלי שעוסקים בו בעלי מקצוע ובכך גם כן להתוות שיח ותקשורת מקצועית ועניינית עם גורמי הרישוי.

תובנה נוספת נוגעת לאיכותו הגבוהה של תכנון השטח והמרחב הציבורי הפתוח בכרך הגדול. המטייל ברחובות שנגחאי מתרשם מההשקעה העצומה בעיצובו המוקפד של המרחב המשתרע בין הבניינים ברחבי העיר. אם נתייחס לבניינים כאל "יש" ולמרחב הציבורי כאל "אין", הרי שעל פי התפיסה הסינית ה"אין" הוא חלק בלתי נפרד מה"יש" - לא פחות חשוב ומרכזי ממנו בתכנון העיר.

התכנון בארץ, מעבר להיותו לוקה בתסמונת ה"תכנון בדיעבד", הינו לרוב תכנון נקודתי. מתחמים רבים בארץ מתוכננים על פי רוב בהתכנסות כלפי פנימה ולא כלפי החוץ - כלפי הרחוב, העיר, השכונה, הים, הפארק, האזרח. יש לנו מה ללמוד על תכנון במתחמים לא רק מתוך התחשבות בדייר בקומה השמינית שרכש דירה במיליוני שקלים, אלא גם מנקודת המבט של עובר האורח ותושב העיר החווה את המרחב האורבני העירוני, גם אם הוא אינו מתגורר בו. גם כאן חבויה הדמוקרטיה.

שתהיה לכולנו שנה פורייה, מוצלחת, משגשגת, מלאת רעיונות ופתרונות.

לילך מור
חברת נתיבי הקמה

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
משלחת לימודית לסין - שנגחאי

עאטף עאלם
כלכלן ושמאי מכריע

ת"א - שנגחאי

שנגחאי, עיר שעברה ועוברת תנופת פיתוח אדירה בשלושים השנים האחרונות.
מסע קצר ומרתק לעיר השואפת להיות המרכז הכלכלי של סין.

תובנות ומסקנות:

1. תכנון אסטרטגי לטווח ארוך:
תכנון לטווח אורך, תכנון שחסר לנו בארץ ואולי מהווה אחד המכשולים העיקריים לאי היכולת להתמודד עם בעיית המחסור בדיור ועליית המחירים הלא פוסקת.
ראינו איך העיר הזאת התפתחה על פי תכנון מראש ואיך מתוכננת להיות בעוד 50 שנה, הקפדה על מימוש התכנון כפי שנקבע.
תכנון אסטרטגי לטווח ארוך היה חוסך זמן רב בתכנון המפורט ומאפשר היצע, של קרקעות זמינות לבניה בזמן קצר יחסית תכנון ברמה מתארית לטווח ארוך חוסך חלק ניכר מהזמן הבירוקרטי הכרוך באישור תכנית בקרקע בתולה.
מדינה מתוקנת לא יכולה להרשות לעצמה להתעכב שנים בהצעת פתרונות למחסור בדיור או בתעסוקה (הליך תכנון בארץ נמשך יותר מעשר שנים בממוצע).

2. נקודת האיזון בין התערבות המדינה בשוק לשוק פרטי עצמאי:
אין ספק שתמיד עדיף שוק אשר כוחות השוק העצמאיים יוצרים בו נקודת האיזון בין בקוש להיצע. אך כאשר הדבר לא מתקיים כמו שהוא כך כיום בארצנו, יש צורך בהתערבות הממשלה.
יש לציין, שאכן בשנגחאי מתוכננת תנופת פיתוח בתחבורה ותעסוקה אך עדיין אינה משיגה את ההתפתחות וההיצע בדיור בפריפריה, דבר שלדעתי גרם, בין היתר, לכך שקיימות שכונות לא מאוכלסות והפרש מחירים אדיר בין המרכז לפריפריה שיכול להגיע לפי 7.
ללמוד מטעויות אחרים תמיד חוסך זמן ועלויות.

3. מפעלים לבניה מהירה והכשרת עובדים:
התרשמנו מהיכולת לבנות אלפי דירות במהירות הנשענת על טכנולוגיות מתקדמות וממספר עובדים רק מוכשרים באתר ועובדים שעות ארוכות ביום.
אין ספק שסוף המדינה צריכה להיות פתוחה לכל טכנולוגיה חדישה לזירוז וחסכון בעלות הבניה.
המפעלים שראינו לדעתי אולי כדאיים בבניה של מאות אלפי יחידות ובבניה כמעט סטנדרטית. יכול להיות שהדבר אינו כדאי וראוי בבניה בהיקף מצומצם כמו בארצנו הקטנה ושבה דרישות הדיירים אינם סטנדרטיים בלשון המעטה.
יש לשקול שימוש בכל טכנולוגיה חדשה ולאמצה לאחר בדיקת התאמתה לאקלים ודרישות השוק בארצנו.
לצורך אספקת עובדים מוכשרים, בטווח הקצר יש לאפשר הבאת עובדים מחו"ל, אך לטווח ארוך יש לפעול להכשרת עובדים מקומיים באתר עצמו ותגמול הולם בשכר.
הן בגלל הזמינות והן בגלל שהדבר יש לו השלכות על הקטנת שיעור האבטלה ותרומה לצמיחה הכלכלית.

עאטף עאלם - המשך

4. השקעה בדירות מגורים:

עליית מחירי הדיור בשנגחאי בעשור האחרון היתה כמעט פי 3 –.

התשואה (שכ"ד) אינו מגיע ל- 2% משווי הדירה.

למרות זאת אפיק השקעה זה מאד מבוקש בשנגחאי.

לדעתי זה הוא מצב שוק לא תקין שהינו כנראה תוצאה של עלויות מימון זולות ועקב כך תחושת של הרבה כסף בשוק וצפיה המגשימה את עצמה לעליית מחירים (דבר שיכול להוליד מצב של "פועה").

הדבר הביא לכך שישנם הרבה משקיעים בדירות גם אם לא משתמשים בהן וגם אם אין תעשייה ותעסוקה בקרבת מקום או תחבורה נוחה.

בארצנו, מטרופילין ת"א מרכז כ- 50% ממקומות העבודה ולפי דו"ח OECD התנועה על כבישי הארץ היא הצפופה ביותר לק"מ מבין כל מדינות הארגון וזה בעיקר בגלל תחבורה ציבורית לקויה.

מחסור בהקמת אזורי תעשיה בפריפריה, ומערכת תחבורה לקויה גרם לצפיפות מאד גבוהה במרכז התנופה שהיתה ביקנעם עקב התווית כביש מס' 6 ופיתוח אזורי תעשיה בסביבה מוכיח את הצורך בכך על מנת למנף כל ישוב בפריפריה.

אי פיתוח מתאים של מערכת תחבורה ותעסוקה בפריפריה יוביל לביקוש רב במרכז ולעליית מחירים מתמדת והפרשי מחירים מאד גדולים בין המרכז לפריפריה.

התערבות המדינה דרושה במספר מישורים: הבטחת מספיק דירות המתאים לגידול האוכלוסייה, הבטחת מספיק תעסוקה לא רק במרכז אלא גם בפריפריה, תחבורה נוחה יחסית בין המרכז לפריפריה.

ראינו אלפי דירות שנבנו בשנגחאי שעדיין לא מאוכלסות, אולי הדבר מהווה סטייה מנקודת האיזון של ביקוש מול היצע אבל הדבר נותן תחושה שאין מחסור בדיור.

בניית שכונות מגורים צריכה להיות כרוכה גם באספקת תעסוקה מתאימה בקירבת מקום ו/או תחבורה נוחה למרכזי הערים.

צפינו בתכנון המרשים לתחבורה תת קרקעית, ראינו את נתיבי התחבורה והמחלפים שמבוצעים, אך עובדה היא ששכונות מגורים ריקות וזאת בגלל שתי סיבות עיקריות:

אחת שאין תחבורה נוחה ו/או תעסוקה בקרבת מקום,

שנית אפיקי השקעה בדירות מאד אטרקטיביים בשל ריבית נמוכה ועליית מחירים לא פוסקת המצדיקה השקעה בדירות גם אם אין צורך מיידי להתגורר בהן או להשכירן.

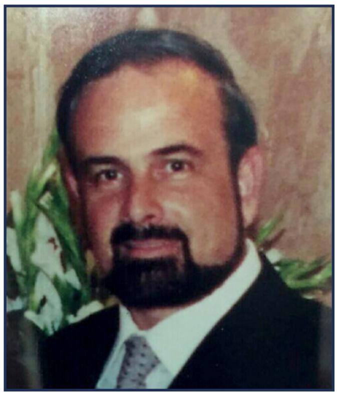
ולסיכום: מסקנתי ממסע זה:

1. הקמת צוותי תכנון לכל ישובי הארץ להכנת תכנון אסטרטגי, תכניות אב או מתאר כלליות דבר שיאפשר תכנון זמין לאחר מכן בתקופה מאד קצרה.
2. תמריצים לקבלנים לבנות מהר וביעילות בעיקר על ידי הכבדה או הקלות במיסוי.
3. שימוש בטכנולוגיית בניה חדישות לקיצור וחסכון בעלות בניה, יבוא עובדים מוכשרים בטווח הקצר והכשרת עובדים מקומיים באתרי הבניה ותגמול הולם בשכר - בטווח הארוך.
4. פיתוח מואץ למערכת התחבורה והתעסוקה בפריפריה – פיזור אוכלוסייה וכדאיות מגורים בפריפריה כרוכה בפיתוח מערכת תחבורה ופיתוח איזור תעשיה ותעסוקה.
5. מימון זול ותמריצים לרכישת דירות לזוגות צעירים חסרי דיור, תמריצים במיסוי ותנאי זכאות וגובה הסיוע הממשלתי, תכנית מחיר למשתכן הינה בכיוון הנכון, יש לשקול שווק קרקעות במחיר מוזל גם למשפרי דיור.

התאמת התכנית לבניה נהוגה מקובלת במגזר הערבי ועידוד בנייה להשכרה.

(רוב הקרקעות בידי המדינה ובידה לשחק במרכיב העיקרי של דירת המגורים המורכבת מקרקע + עלות בניה + יזמות + מיסים).

בכבוד רב,
עאטף עאלם
כלכלן ושמאי מכריע



ד"ר קובי זייד
מנכ"ל קבוצת זייד

דו"ח מסכם

כללי:
הסיור המדהים והמרתק שערכה הקבוצה בשנחאי הדהים והפעים כל נים בגופי.
עד עכשיו כאשר אני יושב ומנסה לסכם את רשמיי המסע אין ביכולתי להכיל או לסכם.
הרי הכל כבר נכתב ע"י החברים.
הכל כבר נאמר, סוכם ונחתם על פי כל.
כל סיכום שאכתוב הרי אכתוב על החבורה הניפלאה הזו שאיתה זכינו לחוות את התופעה המדהימה ששמה – סין.
אני נפעם מחדש כל פעם שאני שומע את צליל הנייד שלי המודיע על ציוץ נוסף שנכתב ע"י חבורת האנשים שנסענו איתם. הרי העולם הענק שבו היינו מתגמד מול קבוצה מלוכדת של "שובבים חסרי גבולות" שמתנהגים כמו "ילדי תיכון", נפעמים מהמראות הנגלים כל יום במסע. ידידות חדשה נתגלתה במלוא תפארתה. ערי הרפאים חיברו לנו עבר והווה לעתיד מאוד מוגדר שכולנו ניסינו לחברו למימד השלישי. המימד השלישי שנהפך גם למימד רביעי ע"י מי מאיתנו חיבר מזרח ומערב והותיר אותנו עם תבשיל לא גמור לגמרי.
זהו הפתרון המדהים בו הסינים מתכננים את העתיד ופותרים בעיות של דיור עתידי ומסנן לסיר הלחץ לדורשי דיור עתידי.

תבשילים:
במקום התבשילים הזין אותנו המטבח הסיני בתבשילים מיוחדים ובאוכל רחוב ריחני ומיוחד בפירות מיוחדים ובעיקר הדהים ארוח הסיום שכלל שלל מאכלים מיוחדים שתאם לגמרי את הדיאטה שאני מנסה לקיים בשנה האחרונה.
בארוחה ניתנו מחמאות הדדיות למארגנים שהרוויחו כל רגע ביושר.

הארגון:
הארגון דרך אגב היה לתפארת כל כך מקצועי שגרם לנו להתרכז בעיקר וזו כמובן סין.
סין שהארגון בה כל כך חשוב שהמשטר הקומוניסטי המיוחד התגלה לנו בשילוב מיוחד של ביזנס וממשל שנשזר עם אנשי העסקים והחברות הענקיות שפגשנו והתייצבו כגוף אחד שפרץ את גבולות היכולת האנושית ברמות נשגבות.
אנחנו לעומת זאת חווינו ונהננו מהעוצמה המיוחדת שהתגלתה לנו בתפארתה הקיסרית.

קיסרות סין החדשה:
אפרורו קיסרויות, השושלות העתיקות של למעלה מ- 5,000 שנות אפשרו לנו הישראלים שגם לנו מסורת זהה בשנים, לעמוד מולם ממש באותם שורה ולהרגיש גאים במיוחד בוותק רב השנים והסטוריה רוויית ידע, אלוהות וקבלה.

קבלה:
הקבלה שלנו גם אם לא היינו בסיור דתי פעמה בנו כל הזמן ברקע בניסיון להבין משהו מנפלאות התבונה הסינית. אי אפשר להגיע להשגים המדהימים ומחשבה רחבת ההיקף

ד"ר קובי זייד - המשך

בלי ניסיון של ראיה רב מימדית בכל סדר גודל שהמח האנושי לא כל כך תופס. גודל האוכלוסיה בשטח בהשגים המיוחדים גורמים לנו לתהות האם זה אפשרי בכלל.

קונסוליום של כבוד:

הקשר הישראלי חבק אותנו בכל הטיול והתחיל בליווי הנהדר של הקונסול וכל הצוות המדהים שלו.
במפגש הראשון הוסבר לנו גם על הממדים ובעיקר המימד השלישי שבו הסינים מנהלים שיח במשאים ומתנים מתישים. המימד השלישי וחוסר הסובלנות שלנו – הישראלי מונע מחברות ישראליות רבות לעשות את קפיצת המדרגה למימד הסיני.

הישראלי הגאה:

במפגש המסכם הוצגו לנו הצלחות ישראליות קיימות כי גם זה קיים. פגשנו אנשים מדהימים שנתנו לי הרבה מימדים חדשים, המפגש הלא ארוך שנוצר מרווה אותי עד עכשיו ברעיונות חדשים כמעט כל יום. אומנם ההגשמה רחוקה אבל התקווה קיימת. הציפייה של הסינים מאיתנו הרי לא פרופרציונליים, אנחנו הקטנים ואפילו לא ממלאים חצי שכונה בשנחאי נחשבים לשחקן מוביל, לא רק בכדור רגל הסיני (עם שחקן חיזוק ממכבי תל אביב) אלא בכל משחק עתידי בסין.
נראה שהסינים לא מפסיקים לפנטז על מפגש עסקי עם ישראלים.

מכירת סוף עונה

משלחות רבות, אנשי עסקים וממשל מבקרים אצלנו חדשות לבקרים. הם בעיקר קונים ומשקיעים כספים גדולים ברכישות אסטרטגיות בישראל. אנו מבחינתנו מגיבים בשמחה וצהלה על איבוד הידע והמחשבה הישראלים המקבלים עיניים מלוכסנות במחירי מציאה. ובמציאות של איבוד שליטה הרי אנו מחפשים פתרונות זולים ומהירים ואיזה התשובה שוב – סין. הרי הסינים בונים בניינים של עשרות קומות בחודש ומלאי הפתעות טכנולוגיות מדהימות. אנו שוכחים שכל פרויקט ממומן בכסף גדול ומרופד במיליארד וחצי סינים. כח העבודה המדהים הזה הינו שותף עיקרי להצלחה המיוחדת של סין. לנו הקטנים אין כל סיכוי להגיע לזה עם עובדים מהשטחים וישראלים שהשאירו את העבודה העברית בסלילת כבישים בעמק יזרעאל ורכבת העמק. בל נשכח זאת לסין יש אין סוף ידיים עובדות לכן אין ניסים בדרך צריך לעבוד וזו החוליה החלשה אצלנו.

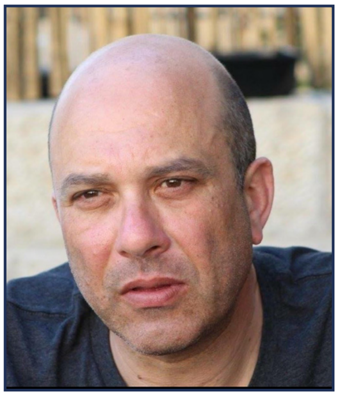
אין פתרון קסם

אין פתרון קסם – כח העבודה יקר הידיים, עצלות והממשלה יגיעה. ממשלות ישראל מחפשות כבר עשורים דרכים קלות ופשוטות לפתור בעיות. התחבורה בישראל מתפוצצת, זוגות צעירים אינם משיגים דירות אבל לקברניטים יש פתרון קסם – בניה מתועשת מסין.
פועלים "יקרים" מסין או כל דבר שמריח צהוב או "זהוב" מתאים להם. זהו מקסם שווא, וזהו מטה קסמים שלא יוביל לקסם המקווה. אבל אי אפשר בלי תקווה לנו יש תקווה והתקווה בת שנות אלפיים.
ישראל שלנו חזקה ויציבה, אנחנו חזקים הרבה מעבר לקיטורים ולדברים "הרעים" כביכול.
אין לנו ארץ אחרת ועל זה אנו נלחמים.

ולסיום

המסע לסין חיזק לי את היסודות לאומנותי כי לישראל יש תקווה אמיתית. לישראל יש ידידה טובה וחזקה.
לישראל יש תקווה במקומות שהדת אינה רואה בנו כצולבי ישו. הם רואים בנו מעצמה. בואו נראה עצמנו כמעצמה בעלת ייעוד והגשמה ושהשלום לא נשאר בגדר חלום הרי אנחנו, הורינו וילדינו מגשימים אותו כל יום.
תודה לכל העוסקים במלאכה!
תודה לכל החברים והחברות!
אני גאה להיות חלק מהקבוצה הטובה הזו!

ד"ר קובי זייד
זייד אורניב



אילון גילינסקי
מנכ"ל גילינסקי, נכסים והשקעות

דו"ח מסכם

למשלחת לסין הצטרפתי די במקרה וברגע האחרון, והאמת שלא היו לי הרבה ציפיות.

זו הייתה לי הפעם הראשונה שבה ביקרתי בסין וזה לא היה אחד מהמקומות בראש סדר העדיפויות שלי.

כבר במפגש הראשון של המשלחת עוד טרם הנסיעה, הלך וגבר אצלי החשק שהתעצם עוד יותר עם הרצאתו של אילן מאור על סין בכלל והשוק הסיני הפרט.

חזרתי מסין עם המון טעם של עוד.

במישור החברתי הייתה לי אינטראקציה מדהימה עם אנשים שמעולם לא הייתי מפתח איתם קשרים כלשהם לולא בילינו זמן רב ואיכותי כל כך ביחד במשך שבוע שלם. יצא לי לפגוש ולהכיר אנשים מדהימים שיילכו איתי מעתה והלאה לאורך הדרך.

במישור הלימודי, למדתי המון על סין, על כלכלתה ועל הנדל"ן שבה בצורה ממוקדת ואיכותית. הבנתי שלמרות שאנחנו כאן בארץ תמיד חושבים שאנחנו יודעים הכל והכי טוב מכולם יש לנו עוד הרבה מה ללמוד מהסינים.

למדנו מהם שתכנון מוקדם לטווח ארוך כגון הקמת מאות "ערי רפאים" לארכה ולרחבה של סין, דבר שמובל על ידי מדיניות מוצהרת של הממשל הסיני, למרות שלנו נראה כדבר לא מובן בעליל, הינו פתרון מצוין למלחמה בחוסר היצע המביא עימו עליית מחירים. עצם העובדה כי כל הדירות הללו כבר מכורות למשקיעי קצה סיניים למרות שלא רואים איכלוס והחזרת ההשקעה בהן באופק הקרוב מגביר את התחושה שיש שם יד מכוונת המבינה מה היא עושה והשוק הסיני נותן בדרך הזו אמון מלא.

למדנו שבעיית כח האדם בתחום הבניה שקיימת אצלנו בארץ לא קיימת בכלל בסין, שם מוסר העבודה הינו גבוה ביותר. הבנו מחברינו הקבלנים למשלחת ביתר שאת את מה שידענו כבר לפני כן והוא שאחד מתחלואי הענף הינו חוסר בידיים טובות עובדות שיכול להפתר בהחלטת ממשלה מהירה להביא עוד אלפי ידיים של פועלים זרים לארץ.

למדנו שלמרות ששיטות הבנייה הטרומית שנראית לנו מיושנת מול שיטות הבנייה הקיימות אצלנו כיום (שאת חלקם גם הכרתי חברי המשלחת עצמם), עובדת בסין ועובדת לסינים בגדול.

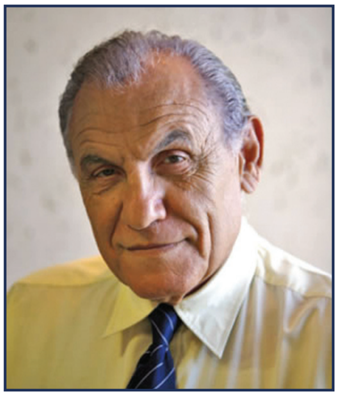
סין היא מדינת ענק עם כ-1.4 מיליארד תושבים שחיים בה אך למרות שהיית מצפה שיהיה כאוס טוטאלי בה, אתה מגלה מדינה שמתנהלת בצורה מופתית ומסודרת. אתה מוצא רחובות מסודרים ומצוחצחים, הכל משולט ומובן לאורח והכל ברור ונהיר. אמנם הביקור שלנו כלל רק את שנגחאי שמביני העניין טוענים ש"היא לא ממש סין" אבל זה נתן לי להבין איך הדברים מתנהלים במפלצת הענקית הזו.

הארגון של המשלחת על ידי קרן, עופר, נתנאל ואלעד היה **מופתי** - אין מילה אחרת-הכל היה מאורגן ומסודר בצורה מדהימה ומעניינת ביותר. אני מבקש לכלול בזהגם הקטע הלימודי של המסע וגם הקטע התיירותי-חברתי, ידעתם בצורה מושכלת וחכמה לבנות משלחת שמנצלת כל רגע על הצד הטוב ביותר ושאפו לכם על כך.

אני ללא ספק אשמח להצטרף גם למשלחות הבאות שתוציאו אל הפועל וממליץ לכל מי שמתלבט לרוץ ולהצטרף למשלחות הבאות.

אילון גילינסקי

ב"ה



לוי יצחק
שמאים ומעריכי נזקים

דו"ח מסכם

בראשית דברי – על הארגון מוצלח של הסיור ועל האנשים שהארגון היה באחריותם.
הלו"ז של הסיור עמד בכל הציפיות ומעבר לכך. לעיתים רחוקות אנו עדים לכך שהתוצאה זהה למובטח.
בעת הסיור, לא היה רגע דל וכל מה שהובטח קויים.
לדעתי, כל זאת הודות לאנשים שעמדו מאחורי הארגון, אשר מילאו את תפקידם בדייקנות ובאהבה.
אחת המטרות של הסיור הייתה להכיר "את פלא הבנייה בסין".
כאן באות הסתייגויותי:
לא ראינו חידוש טכנולוגי מרחיק לכת בענף הבנייה.
נכון הדבר, שמאז סיורי לפני כ- 5 שנים, שנחאי גדלה בכמה מונים. אין פלא עם כמות העובדים העומדים לרשות חברות הבנייה. אך האמת ניתנת להיאמר – העובדים הסינים דייקנים ומתמידים – אין היעדרויות ואין כמות בלתי מוגבלת של חגים וחופשות. כמה רחוקים הם מהעובדים שלנו.

מבחינה מקצועית – עולם הבנייה הולך ומתבסס על בנייה טרומית, שאחד היתרונות הגדולים של השיטה, זה קיצור זמנים ודיוק בביצוע. בנושא זה, בין היתר התמקד הסיור שלנו.
כפי שכבר ציינתי, יתרון הסינים במספר העובדים הרב העומד לרשותם. אך בין מספר רב של עובדים לבין אתרי הבנייה אצלנו, שנראים כמו מונומנטים עומדים, המרחק הוא רב.
בתוקף תפקידי כחוקר שוק, ביקרתי בכמה אתרי בנייה ולפעמים אתרי הבנייה הסמוכים זה לזה, הנוף מלא בעגורני בנייה, מאות התחלות בנייה, אך בקושי רואים עובדים. כאן עולות מחשבות, שאולי בנוסף לצורך בהבאת עובדים זרים, ניתן ואני מדגיש שוב, אולי, להכשיר את מסתנני העבודה כפועלים בענף הבנייה. בכדי למנוע את הנהירה של מסתנני העבודה מכל העולם יש לחזק את ביצור הגבולות וביקורות הנכנסים.

אחד משיאי הביקור בסין, היו ערי הרפאים. על אף קולות ההתפעלות וההתלהבות שנשמעו מכל עבר דעתי קצת שונה. חברות הבנייה של אותן ערים חייבות לבנקים מעל 20 מיליארד דולר.
בערי הרפאים מושקעים אלפי סינים ואולי מאות אלפי סינים מהמעמד הבינוני. האיכלוס לא נראה באופק והחזר ההשקעות עוד רחוק יותר. אך דבר אחד ניתן ללמוד מאותן ערי הרפאים – **התשתיות** - מהמדרכות וכבישים ועד העצים, הכל מוכן יחד עם הבניה, ודאי הרבה לפני האיכלוס. ועל זאת אנו חייבים לעמוד, אין איכלוס שכונה לפני שהתשתיות מוכנות, כבישים, גישה תחבורתית, בתי ספר, גני ילדים ועוד ועוד.

איני רוצה להשלות את עצמי, אך ביקורים מסוג הביקור של המשלחת שלנו יכולים לתרום להידוק הקשרים בין הארץ לבין סין.

ולבסוף התענוג האמיתי מהביקור בסין, היחס החם של הסינים לישראלים וליהודים בכלל. דבר זה מזכיר לי כתייר ותיק את הזמנים הטובים יותר של יחס תושבי ארצות אירופה לתיירים הישראלים.

CHINA-ISRAEL METROPOLIS

משלחת לימודית לסין - שנגחאי

יהודה כתב

מנכ"ל משותף בקבוצת כתב B.L.L.

קבוצת כתב עוסקת בין היתר בעסקי נדל"ן באמצעות נאות אמיר חברה לבניה בע"מ, חיפוי וקירוי מבנים באמצעות רומאל טכנולוגיות בע"מ במפעל לעבוד מתכות באמצעות רומאל מפעלי מתכת בע"מ, אנרגיה חילופית – באמצעות חברת גולדסול בע"מ ופעילות נדל"ן בארה"ב באמצעות M.J AMIR.

דו"ח מסכם

מטרות:

בין יתר המטרות שהצבתי לעצמי ללמוד במסגרת המשלחת הוא על:

1. התפתחותה הכלכלית המואצת של סין והשפעתה על המרחב הגלובלי.
2. חידושים בהתנהלות העסקית הסינית.
3. שיטות בניה חדשות ומהירות.

כללי:

זהו לא ביקורי הראשון ונראה כי לא האחרון בסין ובמיוחד בשנגחאי מרכז ושנגחאי היא מנהטן של ניו-יורק.

מבחינת רמת הבניה הרמה אף גבוהה ביותר. גורדי שחקים שמתוכננים ברמה הגבוהה ביותר חלום של כל אדריכל ויזם.

אנסה לסקר את התרשמותי בהתאם ללו"ז של פעילות המשלחת, ביום הראשון לאחר שנחתנו בשנגחי והתמקמנו במלון התכנסנו לקבלת פנים מרשימה אצל הקונסול הכללי של ישראל בשנגחאי מר עמיקם לוי ורעייתו נאוה. קבלת הפנים היתה חמה, לבבית ויותר מנעימה. לאחר שהקונסול סקר בפנינו את תחום פעילות הקונסוליה פתחנו בשיחה מאד אישית ומיוחדת עם הקונסול כאשר אלה שכבר יש להם נסיון עסקי בגין והקונסול. החלפנו דעות כאשר לרוב היתה הסכמה מלאה בנינו.

יום א'

- הרובע הצרפתי – העתק של מתחם צרפתי בעיר שנגחאי – חוויה מיוחדת.
- ביקרנו בחברת BSB GROUP שעוסקת בבניה קלה ומהירה. לצערי אין חדש תחת השמש! כשיש הרבה ידיים עובדות וזולות אזי בונים מהר, מבחינה טכנולוגית הענף בארץ אפילו מתקדם יותר.
- לאחר מכן ביקרנו בעיר רפאים לינגאנג – שגם כעת בפרספקטיבה לאחור אינני מצליח להבין למה ומדוע היא הוקמה.
- ביקרנו במגדל הנחש – גורד שחקים מדהים שזו לי הפעם השניה שאני ביקרתי בו ובכל פעם אני נפעם מחדש, הפרוייקט נבנה בחומרי גימור מהמעולים שיש בעולם הבניה.

יום ב'

ביום השני ביקרנו בפירמת חשבונאות וייעוץ פיננסי ואסטרגי DEZNSHIRA בליווי הרצאה של מנהל איזורי של הפירמה, לאחר מכן סיירנו בהעתק של עיירה בריטית THEMES TOWN בליווי הדרכתו של מר ריצ'ארד ברובייקר יועץ עסקי ואסטרטגי לחברות זרות, סיימנו בשייט ליילי בנהר חואנג פו. חוויה מכוננת לראות את כל גורדי השחקים ובניינים מיוחדים באורות הלילה מחה שלא רואים כל יום.

ביקור בפירמת ניהול ושיווק נכסים JLL.

בערב התארגנו לשיחת עומק עם נציגי הקונסוליה ובכירי הקהילה העסקית הישראלית המקומית שסקרו בפנינו בין היתר על מהלכים עסקיים שהם עשו.

www.chayut.co.il business@chayut.co.il 03-5544156 03-5544003 052-6420178

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
משלחת לימודית לסין - שנגחאי

יהודה כתב - המשך

יותר מאוחר עברנו כולנו כולל סגל הקונסוליה למפגש מיוחד במינו עם סגן ראש עיריית האימן נציגי משלחת שנגחאי ואנשים עסקים סינים מתחומים שונים.

יום ד'

היום כולו היה בליווי צמוד של סגן ראש עיריית האימן חואנג צ'ינג.

- ביקור בחברת התשתיות ZHONGNAN ואירוח לארוחת צהריים את הביקור אירחו נשיא החברה הונג ווי הו ומנכ"ל החברה ז'אנג ננגלי.
- ביקור במפעל התשומות של חברת LONGXIN את הביקור אירחו נשיא החברה ומזכיר המפלגה בעיר, מנכ,ל החברה וסגן הנשיא.
- מפגש עם החברות הגדולות בעיר האימן באירוח על ידי סגן ראש העיר במפגש נכחו נציגים של שמונה החברות הגדולות בעיר האימן כגון LONGXIN, ZHONGNAN' NANTONG CONSTRUCTION, JIANGSU CONSTRUCTION INDUSTRY , SHANXI CONSTRUCTION GROUP.
- ארוחת ערב עם נציגי החברות הגדולות בעיר האימן – הארוחה נעשתה באירוח של יאנג צאו מינד – ראש העיר האימן, סגן ראש העיר, נצגי הממשל המקומי, מזכיר המפלגה בעיריית האימן, מזכירת המפלגה לענייני בניה וראשי החברות הגדולות בעיר.

יום ה'

סיור ברובע היהודי

סיור בעקבות ההיסטוריה של בוני העיר וההסיטוריה של יהודי סין ושנגחאי.

- מרכז התכנושל העיר שנגחאי.
- מופע אקרובטיקה.

יום ו'

- הוונציה של סין.
- סיור לעיירה טונג לי ז'ן – עיירת תעלות מים ונציה בקטן ובסגנון סיני.
- שוק
- ארוחצ שישי בבית חב"ד.
- מסיבת קריוקי.

שבת

- מתחם האומנות 50M מתחם התחדשות עירונית מיוחד במינו – הפכו אזור תעשיה ישן ומוזנח למרכז מבקרים הכולל בין היתר גלריות, חנויות דיסקית, בתי קפה, מסעדות וכו' באופן שהעיצוב הישן של התעשיה נשאר כבר קימא.

לסיכום

התובענות אליהם הגעתי שעל מנת לזרז, לייעל ולהוזיל את מחירי הדירות בארץ יש בין היתר, אל עפ"י סדר החשיבות:

א. לגייס כ"א מקצועי ומיומן בכמות של לפחות 50,000 עובדים (ככל שמספרם קטן יותר עלות עובד עולה הרבה מאוד כסף כי אין תחרות!). חברות זרות אינן הפיתרון.

ב. הגדרת טכנולוגיות בניה חדשות ומתוחכמות גם תכנון ארוך טווך וחסמים רגולטרוריים.

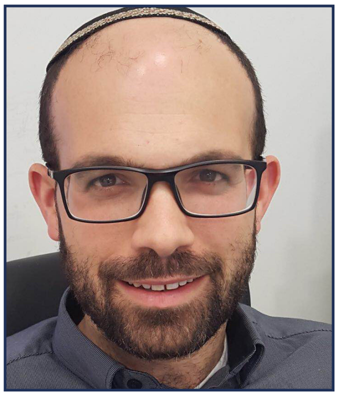
ג. הפחתת נטל המיסוי בצורה דרמטית.

ד. הקטנת הבירוקרטיה עד למינימום הכרחי.

לסיום מספר מילים על המארגנים – קרן, עופר, אלעד ונתנאל – ארגון למופת, מקצועי וורסטילי אין עליכם, כל הכבוד!!

על חברי המשלחת - את חלקכם הכרתי עוד לפני מסע המשלחת את חלקכם יצא לי להכיר תוך כדי המסע – אין מילים לתאר את החיבור שנוצר בין כולם ללא יוצא מן הכלל אנשים מכל מגוון עולם הנדל"ן בארץ. כל אחד ואחת עם היסטוריה של עשיה מוכחת. הוכחתם "שאם תרצו אין זו אגדה" הכל תלוי ברצון הצדדים שכולם רוצים הכל מצליח ואכן החיבור המדהים בין כל חברי המשלחת ממשיך ומוכיח את עצמו.

CHINA-ISRAEL METROPOLIS
משלחת לימודית לסין - שנגחאי



יאיר כהן
מנכ"ל אבני דרך, יזמות והשקעות נדל"ן

דו"ח מסכם

רקע:
אינני יודע במדויק איך סין בכלל ושנגחאי בפרט נראתה לפני כמה עשורים, אך ממה שנראה בשטח נעשתה קפיצה אדירה של שינוי תפיסתי בכל הנוגע לפתיחות לעולם הגלובלי והמערבי והתוצאה הינה מערכת אדירת ממדים עם יכולות כוח אדם אינסופיות של תעשייה וקדמה. רואים את זה גם במובנים המוחצנים כמו גורדי השחקים, מערכות הכבישים וכדו' , אך גם בכל מה שקשור לטכנולוגיה ועתידנות. אין ספק שבקצב ההתקדמות הזאת בעוד כמה שנים הרבה מדינות מערביות ימצאו את עצמן הרחק מאחור (ואולי אפילו ארצות הברית).

מצד אחד כל מה שקורה שם הינו מרשים, אך מצד שני לא התרשמתי מחידושים מיוחדים הקיימים שם שאנחנו במדינה לא יכולים לפעול כך ולא מכירים. הדבר המשמעותי שיש להם יתרון גדול עלינו זה מערכות מסודרות ומאורגנות + מוסר עבודה, זה נותן להם יתרון מסוים, ואם תוסיף את כוח האדם הלא מוגבל שלהם תקבל יכולות מרשימות להתקדמות בכל התחומים.

כאיש נדל"ן ויזמות עניין אותי לראות חידושים בין היתר בצורות הבניה המשפיעות על קצב הבניה והעלויות, ביקרנו גם במפעלים המייצרים את "רוב הבית" במפעל ואז מרימים תוך ימים ספורים את הבית - לא התרשמתי שזה יכולות שאין לנו וגם הרבה מאד שנים קיימים אצלינו מפעלים טרומיים וכדו' אך משום מה זה לא מספיק נתפס אצלנו והבניה הקונבנציונלית היא הבניה המקובלת ולא מצליחים לשנות את התפיסה.

3 נקודות / תובנות מהנסיעה לסין:
1. אינני חושב שאחד הפתרונות למצוקות הנדל"ן אצלנו זה להביא שיטות בניה מסין (כמו שדיברו רבות) - אלא פשוט להביא חברות/ כמויות של פועלים על מנת שיתנו יד בביצוע אצלינו שחסר בו כוח אדם רב, והמיקוד אצלנו צריך להיות בעיקר בשחרור חסמים בירוקרטיים על מנת לזרז את הקצב של הבניה וקצב שיווק הקרקעות. המשך הנגשה של המקומות הזולים בארץ יתנו גם כן יכולת למשפחות רבות לרכוש במקומות אלה במחיר שווה (כמעט) לכל כיס.

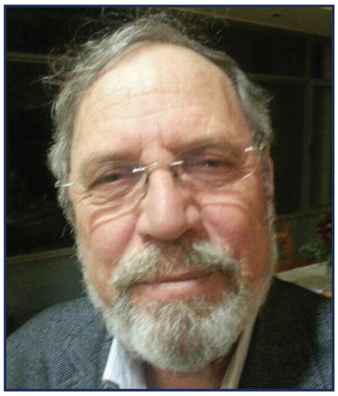
2. הרצון של אנשי עסקים סינים לשתף אתנו פעולה. לדעתי צריך מאד לנצל את זה מכיוון שאחד היתרונות הבולטים שלהם הינו הנושא המימוני, שאנו מביאים את המוצרים ואת "המוח" והם יכולים מאד לסייע בפיתוח בעיקר מהיבט המימון.

3. נסענו עד לסין הרחוקה אבל דווקא שם נחשפתי לאנשים מדהימים, לקבוצה איכותית ומגוונת של אנשי נדל"ן, אנשי עסקים ונציגי מדינה אין ספק שלו רק נסענו בשביל זה היה שווה כל זה, נוצרו הרבה קשרים עם אנשים ובסיס לשיתופי פעולה מקומיים. אם נוסיף את כל מה שכתבתי לפני כן אכן קיבלנו שבוע מוצלח ואיכותי ביותר.

יאיר כהן
מנכ"ל אבני דרך

www.chayut.co.il business@chayut.co.il 03-5544156 03-5544003 052-6420178

בס"ד



יצחק נבו
א.י. נבו בע"מ

דו"ח מסכם

סין אכן מרשימה במבט ראשון . אולם בהסתכלות יותר מעמיקה ניתן לאבחן ביתרונות ובחסרונות כהשוואה למדינת ישראל.

ראשית יש שם כוח אדם בשפע ובעיקר בשכר נמוך ובפערים גדולים המאפשר לחלקים באוכלוסייה להתעשר באופן לא פרופורציונאלי. לכן ניתן להקים פרויקטים ענקיים – בקנה מידה ישראלי – שצרכי האוכלוסייה הסינית דורשים כך.
אי אפשר לאמר שראינו אילו שהן שיטות בניה יותר מודרניות מאשר אנו משתמשים בישראל. כל השיטות נמצאות בישראל. כמובן תנאי העבודה שונים מאוד. דוגמא מזערית לכך הן שעות העבודה בישראל לעומת סין. כאן יש מגבלות חמורות על שעות העבודה לעובד ושעות העבודה הכלליות בפרויקט. לכן לא ניתן ליישם את העניין הנ"ל בישראל.
נושא אחר הוא ערי הרפאים. אין בישראל תקציבים לכך וכמובן אין כל דרך לתחזק את ערי הרפאים ..אני מניח שהמצב בסין ילך ויחמיר ויקשה בנושא הזה כיוון שחובותיה הולכים ותופחים. ראינו בפרויקטים את מסת כח האדם. שעות העבודה בסין ליחידת בניין גבוהה לעומת ישראל.
הביקור במפעל טרומי ליצור יחידות בניין – לא חידש דבר. אין שם שום טכנולוגיה שאין בישראל. אולם שיטת בניה זו לא תופשת בישראל בגלל בעיות שעדיין לא נפתרו וכן בגלל התדמית.
בכל מקרה מהירות הבניה בישראל יכולה לעלות בתנאים אחרים מהמקובל היום. למשל לאפשר להאריך את שעות העבודה בבניין בעיקר בקיץ הישראלי מלא האור (להזכירכם – בישראל 12 חודשי קיץ היתר חורף).
אם לא ניתן לעבוד בפרויקט אלא רק משעה 07:00 (הזוי) ומסיימים ב-19:00, אזי לא מתאפשר לנצל את שעות האור הרבות. הפקחים עומדים ומיד כאשר היציקה לא נסתיימה ב-19:00 מיד נרשם דו"ח יקר מאוד.
אנו בונים בשיטת התבניות המאפשר להתקדם בשלד הבניין מהר מאוד. לאחר מכן נתקלים במחסור ענק של עובדי בניין, מה שלא ניתן לאמר על סין.
מערכת ההסעה ההמונית וכל התשתיות הנדרשות מוכנה בסין לפני בניית הפרויקט. אצלנו המערכות הציבוריות כולל תחבורה מגיעים לפרויקט <u>במקרה הטוב</u> זמן רב מאוד לאחר כניסת הדיירים לדירותיהם. לכן ההגעה של הגרים בשכונות החדשות למקומות עבודתם מהווה מכשול להתפתחות האזורים האלה באופן מהיר.
חובה לשמור על התפתחותן של חברות הבניה המקומיות כדי שהן תוכלנה להתחדש בכל פעם שמגיעה טכנולוגיה חדשה. אסור לגרום לניוון של חברות מקומיות. יש כאן יזמות רצינית שאינה באה לביטוי עקב מחסור בכח אדם ובירוקרטיה המנוונת את הקבלנים וגורמת להוצאות מיותרות גדולות ולייאוש.

לסיכום

גם אם לא לומדים דברים חדשים – הסיור היה חשוב. גם כדי לדעת שאנו לא גרועים כפי שממשלה מייחסת לנו.

משלחת בכירי המשק הישראלי לסין

מטרת המשלחת:

- חשיפה בלתי אמצעית לחוזקות המשק הסיני
- היכרות מעמיקה ולימוד תחומי הנדל"ן, תשתיות ותחבורה
- חיבורים עסקיים עם בעלי השפעה ועניין
- גיבוש קבוצת מובילי דעה לפתרון בעיות בישראל
- קידום קשרי ישראל-סין בהיבטי נדל"ן ואחרים

CHAYUT
לקידום הדיור בישראל