



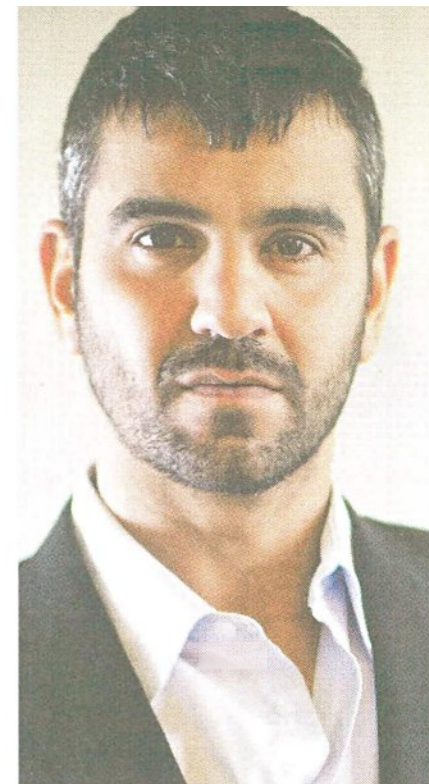
חיים מאירוביץ, מבעלי קבוצת "מאירוביץ-גלנור"



אדריכלית רותי הרשקוביץ



חיים פייגלין, מנכ"ל צמח המרמן



יקי אמסלם, מנכ"ל קבוצת אלמוג | צילום: מאיר אדרי

כניסת העובדים הזרים לארץ בצורה מסודרת ויטפל בהכשרתם ובקבלת רישיונות."

המכון הביורוקרטי מעלה את מחירי הדיור

לדברי אדריכלית רותי הרשקוביץ, בעלי בר הרשקוביץ אדריכלים, משרד המתמחה בהתחדשות העירונית מול עיריות ורשויות מקומיות, "פרויקט בנייה ממוצע לוקח עשרות שנים, במקרה הטוב, וברוב המקרים של המקרים כלל אינו יוצא לפועל, בשל בעיות סטטוטוריות וביורוקרטיות, מה שמוציא את הרוח ממפרשי העיריות, היזמים והדיירים ומייקר מאוד את עלויות הפרויקטים, עד כדי חוסר כדאיות כלכלית מוחלטת".

כדוגמה מביאה הרשקוביץ את שלושת מתחמי הפינוי הבינוי שאותם היא מתכננת בגבעתיים הכוללים את ההסתדרות הגדול, פרויקט הפינוי בינוי הגדול ביותר כיום (ההסתדרות "הקטן" ומתחם גולומב), ובסך הכל כ-4,000 יחידות דיור. הרשקוביץ מדגישה כי למרות מאמץ גדול של ראש העיריה, המתכננים, היזמים והדיירים, נמצא הפרויקט במצב של "מבוי סתום", הדבר ממחיש את הבעייתיות של תחום ההתחדשות העירונית. לדבריה, קידום מתחם ההסתדרות הגדול החל עוד ב-1995, ומאז מתנדנד הפרויקט בין הוועדות המתכננות והתושבים, התנגדויות מסיבות שונות, החל בנושא זכויות הבנייה וכלה בתשתיות פיזיות, דוגמת ביוב וכבישים, וגם היום, לאחר שכבר הוגשו תוכניות מאושרות מוסכמות ומפורטות, עדיין שורה של נושאים טכניים בולמים את התקדמות התוכניות. בניגוד למה שמקובל לחשוב, טוענת הרשקוביץ, הבעיה העיקרית בהתחדשות עירונית אינה דווקא התנגדות דיירים סרבניים או חוסר מוטיבציה שלהם או של יזמים או של

עפרה חדד, סמנכ"לית חברת יורו ישראל, מציינת כי "הימצאות של עובדי בניין שנמצאים בהישג יד ללא הגבלה (בין אם מהשטחים ובין אם הם עובדים זרים), יכולה לסייע לקדם את הבנייה מבחינת לוחות זמנים ולקצר את זמן הבנייה. זה יאפשר לקבלנים לקדם בביטחון פרויקטים רבים לטווח ארוך. ההסתמכות על הזמינות של כוח אדם יכולה לקדם, למשל, הקמת פרויקט תוך 24 חודשים, במקום 36 חודשים".

גם ורד צרפתי זבולון, סמנכ"לית בחברת צרפתי שמעון, טוענת כי כוח האדם בענף הוא הגורם הכי משמעותי לעיכובים. "אם בעבר היו נדרשות שנתיים להקים פרויקט, עם הזמן זה עלה לשנתיים וחצי, ולאחרונה התארך אפילו לשלוש שנים. כך, למרות שענף הבנייה מכניס שיטות וטכנולוגיות תיעוש מתקדמות, עדיין זמן הבנייה מתארך, בגלל המחסור האדיר בכוח אדם מיומן. עד שמצוקה זו לא תיפתר - לא ניתן יהיה לקצר את זמן הבנייה. הענף זקוק לעוד 20 אלף עובדים מקצועיים לעבודות רטובות בענף הבנייה, כדי לחזור ולעמוד שוב בסדר גודל של שנתיים לבנייה ולמסירה של פרויקט".

לדברי איציק אמסלם, יו"ר קבוצת אלמוג ולשעבר ס. נשיא התאחדות בוני הארץ, "קיים מחסור אדיר בכוח אדם מקצועי ומיומן בענף, והדבר משליך על כל התהליך, מאריך את זמן הבנייה, והיזמים נאלצים לגלגל את העלויות למחירי הדירה הסופי. אנו תלויים בהתנהלות של רגולציה ומדיניות ממשלתית שמזגנת חדשות לבקרים וגם כשמחליטה בסוף, אינה עומדת בהחייבויותיה. לפני כחצי שנה הבטיחו לנו 20 אלף עובדים שיגיעו באופן מיידי, ואני שואל היכן הם? כיצד ייתכן שכיום, כשהמצוקה היא כל כך גדולה ומחירי הדירות בשמיים, יש פחות מחצי מכמות העובדים הזרים שהיו בשנות ה-90? יש להקים מנגנון ראוי שיפקח על

שבהן הדירות כבר היו מוכנות, אבל לא נמסרו לדיירים בגלל המחסור באותן תשתיות ומבני ציבור. בממשלה חייבים להבין שאי אפשר לקדם את בניית הדירות ללא קידום של הפרויקטים שמשלימים את הבנייה למגורים. "אחד האבסורדים הגדולים שנוצרים מהאפליה בין הקבלנים שבונים למגורים וקבלני התשתיות והבנייה הציבורית הוא שיש חברות בנייה, שכונות כמה פרויקטים במקביל ואם מתפנה להם צוות עובדים לשבוע בפרויקט למגורים הם לא יכולים להעביר אותו לסיוע בבנייה מבנה ציבור, גם אם מדובר במבנה ציבור שנבנה באותה שכונה ואמור לשרת את אותם דיירים".

גרין מוסיף כי הוראת הממשלה שלא להעסיק עובדים זרים בפרויקטים ממשלתיים או ציבוריים נולדה מתוך רצון לעודד העסקת עובדים ישראלים. "כיום הממשלה הבינה שההוראה הזו לא סייעה בהעסקת ישראלים, וגם היתה מבין הגורמים העיקריים לעליית מחירי הדירות ולהתארכות משך זמן הבנייה. לכן היא פועלת נמרצות לתוספת העובדים לקבלני הבנייה, אך אם היא לא תבטל את ההוראה לגבי פרויקטים במימון ממשלתי זו תהיה בכייה לדורות, כי היא תגלה שלמרות תוספת העובדים לבנייה למגורים היא לא מצליחה להעלות את הפרויקטים שמגיעים לגמר בנייה ולאכלוס, ותורמת להמשך עליית המחירים".

לדברי ערן סיב, יו"ר התאחדות קבלני השיפוצים, "בדומה לענף הבנייה, גם ענף השיפוצים זקוק לעובדים זרים. כיום חסרים בענף כ-3,000 עובדים, מה שמביא לעלויות כוח אדם גבוהות. במידה שהענף יזכה בכמות העובדים הדרושה לו, הדבר יביא לירידה של 10% בעלויות העובדים לקבלני השיפוצים, מה שיוביל להוזלה של כ-5% בעלות הכוללת של השיפוץ".

המשך מעמוד 85

ותחום ההיי-טק צריך להיכנס לתעשיית הבנייה בצורה משמעותית יותר - בכך יש לישראל יתרון אדיר. כיום אין מרכז עולמי לתעשיית החדשנות בתחום הבנייה, ולכן יש לנו הזדמנות ליהפך למרכז עולמי גם בתחום הזה. זה הרבה יותר נכון כלכלית מאשר להביא חברות זרות לישראל. אם נשכיל לפתח סטארט-אפים בתחום הבנייה, נתגבר גם על בעיית כוח האדם".

המחסור בעובדים מעכב בנייה

אחד החסמים בהגדלת היצע הדיור בישראל הוא המחסור בעובדים מקצועיים. ישראל פועלת היום רבות לפתרון מצוקת הדיור בין היתר על ידי הגדלת מספר העובדים הזרים בענף והגדלת מכסת העובדים הפלשתינאים. ואולם החלטת ממשלה מאז 2001 אוסרת על שימוש בעובדים זרים בפרויקטים ממשלתיים ובפרויקטים במימון ממשלתי כמו סלילת כבישים, עבודות פיתוח, הקמת מוסדות ציבור וחינוך. אם לא די בכך, בהחלטת קבינט הדיור מיולי 2015 נקבע שגם המסכות החדשות של אלפי עובדים פלשתינאים יוקצו רק לפרויקטים למגורים.

המשמעות היא שבעוד שקבלני הבנייה מורשים להעסיק עובדים זרים מקצועיים ובקרב יקבלו על פי הבטחות הממשלה עובדים נוספים, הרי שקבלני התשתיות וקבלני הבנייה חוזית אינם מורשים להשתמש באותם עובדים מקצועיים. אשר גרין, סגן נשיא התאחדות בוני הארץ ויו"ר אגף בנייה חוזית, מציין כי אחד החסמים המרכזיים היום בקידום שכונות חדשות הוא המחסור בתשתיות ובמבני ציבור. "יש שכונות שלמות שבנייתן מתעכבת בגלל מחסור בכביש או במכון לטיהור שפכים, וראינו גם שכונות