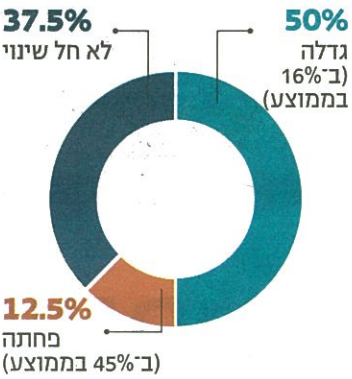


למרות מצב השוק, הקבלנים צופים שיפור בפעילותם

תוצאות סקר שנערך בקרב 350 חברי ארגון הקבלנים בתל אביב-יפו-בת ים

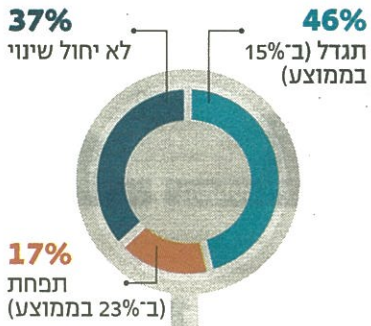
1 הפעילות גדלה בשנה החולפת

כיצד השתנתה פעילותך העסקית ב-2013 לעומת 2012?



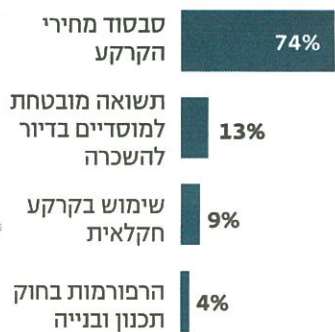
2 הפעילות צפויה לגדול עוד השנה

מהן ציפיותיך לפעילותך העסקית בשנת 2014?



3 הפתרון למצוקת הדיור: סבסוד מחירי הקרקע

איזו יוזמה לפתרון מצוקת הדיור מאלה שעלו לסדר היום בשנת 2013 אתה מוצא כיעילה ביותר?



הסקר נערך בדצמבר 2013 *יבלמ"ס ובמשרד השיכון אין נתונים

הקבלנים לא מאמינים בתוכניות הממשלה להורדת מחירים

בוכים אך בונים על שנה מוצלחת

סקר ארגון קבלני תל אביב: רוב הקבלנים משוכנעים שב-2014 פעילותם תגדל ב-15%, בטוחים שמחירי הדירות רק ימשיכו לטפס ודוחים את תוכנית הדיור של לפיד

עם חמישה פרויקטים בביצוע, שמתוכם שניים במסירות. גדלנו בהיקף של 50% במספר הפרויקטים לביצוע וגם בשנה הבאה נגדל בהיקף דומה. רכוש הוסיף כי "אני סבור שגם ב-2014 יראו גידול נאה בענף הבנייה ובקצב התחלות הבנייה. לדעתי את הגידול המשמעותי יותר נראה בפריפריה".

מיחה הריאליים היו מעט נמוכים מאלה שדווח עליהם. עופר אנגל, סמנכ"ל פיתוח עסקי בא"גללנינוסט התחדשות עירונית, אמר כי "בתחום ההתחדשות העירונית ובמיוחד בתמ"א 38 חל גידול ממשי. לדוגמה בחברתנו שלנו הפרויקט הראשון בתמ"א 38 נבנה במהלך 2012, והיום אנחנו נמצאים

שנוצרו ביקושים בשוק, וחלק מחברות הבנייה מיהרו למכור את הדירות על הנייר כדי לא לקחת סיכונים. חלק מהחברות פתחו פרויקטים חדשים לאור ריבוי הרוכשים בשוק, אבל חשוב לזכור כי יש חברות שנהנו מקמפיינים ומבצעי מכירות עצומים, ואלה עיוותו את נתוני השוק. בפועל אני מעריך שהיקפי הצ

דו"ח לוי

הקבלנים באזור תל אביב סבורים שהמדינה פועלת בדרכים מוטעות אשר לא יסייעו להורדת מחירי הדירות, וכמחציתם צופים כי המחירים בשנת 2014 יעלו ב-6%. כך עולה מסקר שנערך בחודש דצמבר בקרב 350 חברי ארגון הקבלנים בתל אביב-יפו ובת ים. איש מהם לא סבר כי מחירי הדירות עשויים לרדת. לדברי אלי רוזנטל, מנכ"ל התאחדות הקבלנים של תל אביב-יפו ובת ים, "אחרי כל פטישי ה-5 ק"ג המחירים רק עלו, שכן העבודה עולה, עלויות המימון עולות, ומחיר הקרקע גם הוא עולה. בשנים קודמות היה בכל זאת מיעוט של קבלנים שאמר שהמחירים יירדו ועכשיו גם זה נעלם. בדרך כלל תחרות הובטח שלהם לא טועות, הם מרגישים את השוק. העלויות של הבנייה אוכלות אותם וגם המימון, הסיכון של הענף גדל". לדברי עמוס רבוש, סמנכ"ל השיווק בחברת י.ת. דמרי, "המחירים לא יירדו בטווח הנראה לעין. כל עוד מדינת ישראל לא תציג פתרון מקיף לנושא הדיור כנראה לא ישתנה פה כלום".

"מכרו על הנייר"

נראה כי המצב הנוכחי בשוק הדיור בכל זאת לא כל כך רע למרבית הקבלנים, אשר דיווחו כי צמחו בשנה החולפת וימשיכו לגדול בהיקף דומה גם ב-2014. מחציתם ענו כי פעילותם ב-2013 גדלה ב-16% בהשוואה לשנת 2012, וכ-46% מהם צופים שפעילותם ב-2014 תגדל ב-15%. לדברי רוזנטל, "למרות הכל היתה שנה טובה מבחינת מכירות, ואסור לשכוח שבין העונים על השאלון יש גם קבלני ביצוע שיפוצים, תמ"א ותשתיות, לא רק כאלה שמוכרים דירות". כ-12% השיבו בסקר כי פעילותם ירדה ב-45% ב-2013. רוזנטל ציין כי "אני מניח שאלה שאמרו שהפעילות ירדה הם ברובם קבלני ביצוע ותשתיות שכנו פחות". לדברי רבוש, "הפעילות גדלה מכיוון



ילכו לזה, חייבים תשואה של 8% לפחות וזה לא קורה. ההיקף של 150 אלף יח"ד עצום ולא יקרה".

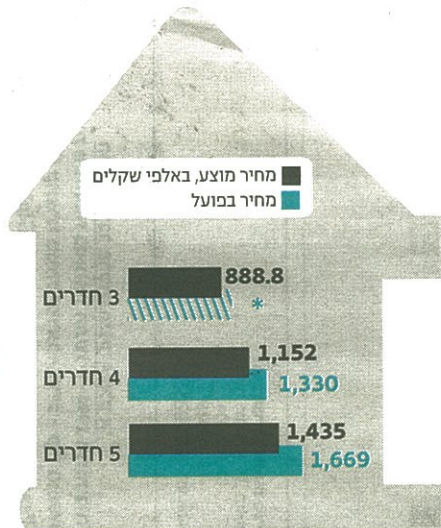
ציון נכשל לממשלה

בסקר התבקשו הקבלנים להעניק ציון בין 1 ל-10 לממשלה על פעילותה בתחום הדיור בשנה האחרונה. 25% מהם העניקו לה ציון 3, ויתר ה-75% נתנו לה ציונים בין 1 ל-6. לדברי רוזנטל, "אף קבלן לא נתן ציון של מעבר ל-6 כיוון שרובם חושבים שהמדינה נכשלה כישלון טוטלי בפתרון למצוקת הדיור, והיתר חושבים שמה שנעשה אינו מספיק. אני חושב שסקר שיערך בקרב הקהל הרחב יציג ציונים דומים".

לדברי אנגל, "הייתי נותן ציון 4 כי אני חושב שהמדינה כן משתדלת. אני מסתכל על החוק לתמ"א 38 שלא היה קיים קודם לכן ומנסה לייצר פתרון, ועם השנים היו מהלכים שנועדו לשפר אותו. הרצון קיים ונכון שלא מצליחים בביצוע, לכן צריך להשתפר. בתחום ההתחדשות העירונית חייבים לתת לרשויות תקציבים מיוחדים לטיפול בתמ"א, מכיוון שלא תמיד העיריות יודעות ומסוגלות להשלים את מה שקבע המחוקק. הפרויקטים לא מכניסים לרשויות מסים. הרשויות לא מקבלות היטלי השבחה ולכן חשוב לתמרץ אותן". בנוגע לשאלה מה צריכים להיות מחירי דירות חדשות בישראל, אומר רבוש כי "אני חושב שבמרכז הארץ המחיר צריך להיות גבוה יותר אפילו פי שניים, ולעומת זאת צריך להוריד את מחירי הדיור בפריפריה. רק כשתג המחיר במרכז יהיה גבוה אנשים יעברו לפריפריה".

4 אנחנו צריכים למכור יותר בזול

מה צריך להיות מחירה של דירה חדשה בישראל?



בעוד שר האוצר יאיר לפיד סבור שהצעד הנכון הוא לייצר פתרון מסיבי של דיור להשכרה, רק 13% מהקבלנים סברו בסקר כי פתרון כזה יהיה יעיל. לעומת זאת הרוב המכריע חשב כי דווקא התערבות במחירי הקרקע תשפיע על הענף. לדברי רוזנטל, "אנו לא רואים בבנייה להשכרה שהציע האוצר פתרון. מי שילך על הפרויקטים הללו הם יזמים לצד מוסדות. מוסדיים כבר לא יודעים להוציא היתרי בנייה ולבנות. כדי שיוזמים



אלי רוזנטל. נגד בנייה להשכרה