

מנכ"לית BDI מזהירה:
 מאות קבלנים קרסו
 השנה – הענף בסיכון
 גבוה גילי מלניצקי 46

נדל"ן
 ראיון

תהילה ינאי

תפקיד: מנכ"ל משותף ב-BDI
מגורים: תל אביב
מצב משפחתי: נשואה + 3
תפקידים קודמים: מרצה בחוג לכלכלה באוניברסיטת תל אביב, מנהלת פרויקטים מסחריים בחברת סולל בונה השקעות
השכלה: תואר שני בכלכלה באוניברסיטת תל אביב



צילום: תומר אפלבוים

"ב-20-30 שנה ראינו זינוק במספר המשכורות שאדם זקוק להן כדי לרכוש דירה בסיסית. נוצרת דואליות – ההורים לא רוצים שהמחירים ירדו כדי שיהיה מה לתת לילדים, ומצד שני רוצים שהילדים יהיו מסוגלים לרכוש דירה לעצמם"

הביצוע הקטנים עוברים על רווחיות מאד נמוכה של פחות 5%, הגב הפיננסי שלהם קטן בהרבה ולכן הם מודרעושים הרבה יותר. בנוסף, הרבה מאוד שחקנים פנו לייזום בתחום ההתחדשות העירונית, ולשם גם עברו החברות הקבלניות היציבות והגדולות. יש גם חברות ביצוע שמחיר למשתכן נגסה להן בפעילות ונהפכו להיות חברות יזמיות בתחום ההתחדשות העירונית, ואפילו ועדי בתים ועורכי דין הם יזמים. כולם משחקים במגרש ההתחדשות העירונית."

"כי אין שם את ההשקעה הראשונית של רכישת הקרקע – שעבודה צריך מימון או מינוף מהותי. זאת הסיבה שלתחום הייזום של ההתחדשות העירונית נכנסו גורמים בלי הון עצמי כמו מתווכים."

יש מקום לכל כך הרבה שחקנים בשוק הזה? "התחרות בענף ההתחדשות העירונית עצומה. יש בישראל כ-5,000 פרויקטים פעילים בשלבי תכנון וביצוע שונים, מהם רק 22% הם של פיינוויניו, והיתר תמ"א 38 במסלולים השונים. 70% מהפרויקטים הם במחוז תל אביב והמרכז – כי כולם מזהים את הכראיות הכלכלית שם. גם הרייזים מבינים איזה כוח יש להם והם מגדילים את הדרישה לתמורות. בפריפריה הכראיות הכלכלית נמוכה, פוטנציאל המכירות קטן יותר והרווח מצטמצם. המגמה הזאת תימשך, אבל הבעיה היא שבמצב הנוכחי ההתחדשות עירונית לא משפיעה על השוק בכלל ולא מגדילה את היצע הדירות כמו שהיינו מצפים. זה לא שאין גידול בהיצע – אבל לא כמו הגידול שיכול לנבוע מפרויקטים חדשים. פרויקטים של תמ"א 38 לא מהווים כמעט תוספת לשוק. לא נוצר האפקט שמתקבל בכנייה חדשה או בעקבות הפשרת קרקעות חקלאיות. בפיינוויניו יש הגרלת היצע משמעותית יותר, אבל המסה של מיזמי ההתחדשות עירונית היא לא שם. בנוסף, אין מספיק פעילות של ההתחדשות עירונית בפריפריה."

למה זה בעייתי? "זה לא משיג את המטרה, ואין מה או מי שייצור או יכוון את זה כיום. בפריפריה יש מבנים רועים שחשופים לסכנות מפני רעידות ארמה וכדומה בצורה ניכרת. שם צריך להיות מענה מוגבר בנושאי בטיחות. בנוסף, מבחינה לאומית אנחנו רוצים לחזק את הפריפריה. אם אין תמריץ כלכלי לפרויקטים של ההתחדשות עירונית שם, השוק החופשי לא יבצע אותם. אנחנו מרחיבים את הפער בין תל אביב לפריפריה."

"חברות בנייה נעלמות מהשוק – מגדל קלפים שמתמוטט"

תהילה ינאי, ממקימות חברת המידע העסקי BDI, חושפת כי בשנה החולפת כ-350 חברות קבלניות נגרעו מהשוק, ומזהירה מפני קריסת התעשיות הנלוות: "החברות נלחמות על מעט הרווח הפנוי שעוד נותר בתחום" גילי מלניצקי

– שלפעמים תלוי בכלל ברשות המקומית – יכול לפגוע משמעותית בחברה עד כדי התמוטטות של כל מגדל הקלפים וחיסולו. כל זה גורם כמוכח גם לעיכובים בפרויקט."

הדרישות הבסיסיות של החברות הגדולות לא מראים מצוקה. מי מרוויח בכל זאת, ואיך?
 "חברות ביצוע גדולות הן בעלות גב יותר חזק ומצליחות להתמודד עם אירועים – כמו שינויים במדיניות שפוגעים ברווחים – במשך זמן ארוך יותר. אבל ככלל אצבע, כל מי שייצור לעצמו הכנסות גם מייזום פרויקטים, מרוויח, כי שם יש שולי רווח יפים. בגלל זה לא מעט קבלני ביצוע נכנסו לתחום הייזום. קבלני

קים בכנייה, ונוסדו 32 חברות בלבד. ב-2017, הפסיקו 404 חברות את פעילותן לעומת 145 שנוסדו. אחרי קבלני הביצוע ייפגעו גם קבלני עבודות העפר, קבליני התשתיות וגם התעשיות הנלוות – יצרני מטבחים, קרמיקה, חשמל. אני צופה שהן ייקלעו לקשיים וחלקן גם ייסגרו."

תחזית קשה.
 "במצב שנוצר, יש פחות עבודה אבל כולם רוי צים לעבוד. ככה מתחילה מלחמה על פרויקטים כששולי הרווח נעשים והולכים צרים יותר. זה מגדיל את הסיכון של תעשיות נלוות וזה גם מה שקרה לקבלני ביצוע. כל עיכוב הכי קטן בפרויקט

ליות המחירים בשוק הדיור נבלמו השנה, אבל הירידות הדרמטיות עדיין לא הגיעו. למה אפשר לצפות ב-2019?

"אנחנו לא רואים כרגע שום טריגר לשינוי המיגמה הקיימת. המחירים לא יורדים וגם לא רואים ירידות בעתיד הנראה לעין. יש רמזים להתאוששות במספר העסקות, אבל זה לא מעיד על תנודות משימעויות במחירי הדירות. אמנם אפשר לראות ירידות מחירים בשוק היוקרה – אבל במאקרו לא רואים ירידות משמעותיות במחירים."

למה זה לא קורה? הרי הרוכשים התיישבו על הגדר. "שר האוצר, משה כחלון משך בתקופת כהונתו את שוק הדיור רק לכיוון אחד – מחיר למשתכן. זה הועיל לעשרות אלפי זוכים, אבל שיתק את שאר השוק. אנחנו חווים ירידה בהתחלות הבנייה בגלל שהמדינה לא משווקת קרקעות לבנייה פרטית, ואם לא די בכך – גם שוק משפרי הדיור נרס, קבלנים שלא רצו לקחת חלק בתוכנית נפגעו וכך גם התעשיות הנלוות – שהיו מתפרנסות משרדוגי מטבח או ארונות – והוגבלו בגלל התוכנית. הסיטואציה הזאת מגדילה את הסיכונים על השחקנים בענף."

איזו השפעה על השוק תהיה לבחירות לכנסת? "בבחירות הקודמות, סביב קמפיין מע"מ אפס של שר האוצר דאז, יאיר לפיד, ראינו זינוק בעסקאות ועלייה בביקוש – ויכול להיות שזה מה שיקרה גם לקראת הבחירות הקרובות. אבל בהקשר הזה, השאלה של מי ייבחר ואיזו מדיניות הוא יקדם – יכולה להיות משמעותית ולהשפיע על ההתנהגות של השוק לקראת הבחירות."

כחלון התעסק הרבה בלוחמה פסיכולוגית, וסימן את הקבלנים והתקשורת בגורם מעצב. עד כמה המאבק על דעת הקהל מהותי בהשפעה על המחירים?

"דירות הן מוצר שאנחנו צורכים, אבל הוא שונה מאוד משאר מוצרי הצריכה. יש הרבה תיאוריות ומחקרים סביב ההתנהגות לא רציונלית של צרכנים בכל מיני תחומים, ונראה שקבלת ההחלטות בתחום הזה אפילו נבדלת יותר, וקשה להסבירה על ידי התנהגות רציונלית. ההשקעה בדיור גדולה ושונה לאין ערוך מגודל ההוצאה בכל תחום אחר."

"ב-20-30 שנה האחרונות ראינו זינוק במספר המשכורות שאדם זקוק להן כדי לרכוש דירה, ולא מדובר בדירת יוקרה – אלא דירת שעונה לדרישות מינימליות. בנוסף, היעדר אלטרנטיבות של דירות להשכרה טווח ארוך – שקיימות בהיצע מספק במקומות אחרים בעולם – פוגע באפשרות של תחושת ביטחון כלכלי למשך שנים. זה נכון שהתחילו פרויקטים כאלה, אבל הם טיפה בים."

"סיפור רכישת הדירה מלווה בצד אמוציונלי חזק, והאנשים שהלכו אחרי ענבל אור למשל, הם דוגמה לכמה הפיתוי גדול. בתוך כך, אפשר לראות דואליות בהתנהגות של רוכשי הדירות – מצד אחד, דור ההורים לא רוצה שהמחירים ירדו כדי שיהיה מה לתת לילדים, ומצד השני רוצה שהילדים יהיו מסוגלים לרכוש דירה לעצמם. המדינה צריכה להשקיע בעוד נתיבים מלבד מחיר למשתכן אם היא רוצה למצוא פתרונות."

כורתים את הענף

לפי הבדיקות של BDI, עד כמה ענף הנדל"ן מסיכון ביחס לענפים אחרים?

"על בסיס נתונים שאספנו, פיתחנו שיטה שבה אנחנו מדרגים סיכון בין 1 ל-10 – ככל שמתקרבים ל-10 ההבדל נמצאת בסכנת סגירה. דירוג הסיכונים הממוצע במשק הוא כ-6.8. בענף הנדל"ן – הברות הכנייה השונות, קבלני תשתיות או עסקי נדל"ן מניב – דירוג הסיכונים הוא 7.2 ומעלה, גבוה משמעותית מהסיכון הממוצע במשק."

אנחנו רואים חברות רבות שנכנסות לקשיים ונופית, כשקבלני הביצוע היו הראשונים ליפול. לפי הנתונים שלנו, בעשרת החודשים הראשונים של 2018, נגרעו מהמשק 385 חברות של קבלני ביצוע המתעסי