

"אין שום אינדיקטור לירידה בביקוש"



צילום: תמר מצפי
ברוך. "ברוב המקומות החתמת הדיירים היתה יותר פשוטה מהתב"ע"

השבוע עומדת תוכנית מחיר למשתכן להיכנס לעידן חדש. שנתיים אחרי שיצאה לדרך ולאחר שמכרזים לכי-40 אלף יחידות דיור מוזלות נסגרו בהצלחה, הזכאים הראשונים עתידים לקבל את המפתחות לדירה. מדובר בפרויקט ראשון של מחיר למשתכן שיתאכלס, 54 דירות בבניינים בני ארבע קומות בשכונת C בעפולה. בתחילת הדרך, ובמיוחד עם פרסום תוצאות המכרזים בעפולה, היו רבים שטענו שהקבלנים לא יצליח לעמוד במחירים שהציבו במכרז. מאוחר יותר היה מי שטען שהבניינים אולי ייבנו אבל יהיו באיכות נמוכה, מה שהוביל לביטוי "שיכוני כחלוץ".

נזכיר שבתחילת הדרך הכריזו קבלנים רבים שלא ייכנסו ל"הרפתקה" של מחיר למשתכן, אולם היעדר מכרזים רגילים, והתייקרות הקרקע הפרטית, הובילה עוד ועוד חברות להיכנס למשחק, קטנות כגדולות. עם זאת, יש מי שבוחר גם היום לא לקחת חלק ביוזמה הממשלתית.

אחת החברות הללו היא חברת יובלים. איציק ברוך, מנכ"ל ובעלי החברה, מסביר ששולי הרווח הנמוכים בפרויקטים האלו אינם מושכים אותו להיכנס לתוך המשחק, אבל מקביל, העובדה שכמעט כל מכרזי הקרקע מושוקים במסגרת התוכנית גורמת לכמה תוצאות לוואי בשוק.

"הרווח בפרויקטים האלו נמוך משיעור הרווחיות המקובל בפרויקט יומי רגיל. לי כיום, ולא קבלן ביצוע, אין ערך מוסף במקרה הזה. במחיר למשתכן זה לבנות בזול, וזו חלק מהסיבה שאני לא שם, אני מעדיף להמשיך ולפעול בשוק החופשי".

● איך ממשויכים לפעול בלי להיות במושחק? הרי המכרזים הרגילים על קרקע מדינה כמעט נעלמו.

"אנחנו מרגישים שאין מכרזים. את מרבית הקרקעות שלנו רכשנו מול בעלי קרקע פרטיים או זה פחות משפיע, אבל תוצאת הלוואי של המצב הזה היא שעל מעט המגרשים הפרטיים יש תחרות עוד יותר גדולה. בגלל זה מחירי הקרקע עולים באופן מתמיד. לא נתקלתי בבעל קרקע שדריש מחיר נמוך יותר בשנים האחרונות. מעט בעלי הקרקע שנותרו עם קרקע פרטית למכירה דורשים עבודה

משלבים התחדשות עירונית ויזום. "בכל מה שקשור לוותמ"ל, ברגע שזה יקרה זה יהיה נהדר. עקבתי אחרי מספר תוכניות ותמ"ליות שאושרו וקצב האישור שם באמת מהיר. בהנחה שתוכניות פינוי בינוי באמת יקודמו שם, זה יכול לזרז התהליכים בצורה משמעותית".

● איך אתם מתמודדים עם ההאטה בשוק, האטה שבמשרד האוצר כבר מכנים קיפאון?

"אנחנו מרגישים האטה וירידה בקצב המכירות. אבל אני משוכנע שזו ירידה זמנית מאחר שאני יודע כמה קשה לייצר חומר גלם, קרקע זמינה לבנייה מיידית, באזור המרכז. ייתכן שבכפריה במקומות שבהם שוקו כמיות גדולות במחיר למשתכן, כמו אשקלון, קריית גת, באר שבע, קרית ביאליק, תהיינה ירידות מחיר. באזור המרכז אני לא חושב שזה יקרה. תהיה התייצבות או שהמחירים יעלו בקצב איטי יותר".

● שואלים כל הזמן איך הקבלנים לא מורידים מחירים למרות הירידה המשמעותית במכירות.

"אני, ואני חושב שגם הקולגות שלי בענף, משוכנעים שההאטה זמנית והביקושים קיימים ולכן אנחנו מחכים. אין שום אינדיקטור שמעיד על ירידה בביקוש, להיפך. העצירה עכשיו רק הופכת אותם לכבושים ואני משוכנע שהם יחזרו בהמשך".

● אורי חודי

מחיר גבוה כל הזמן, שרק עולה. "אפשרות נוספת שיש לחברות זה לפנות לכיוון של התחדשות עירונית. אנחנו פועלים בתחום הזה כבר מ-2009, אבל זה לא פשוט. הפרויקט שלנו ברמת השרון למשל, פינוי של 168 דירות ובניית 588 דירות חדשות, לקח לא מעט שנים עד שהתחלנו אותו ב-2015".

אין אינדיקטור לירידה בביקוש

רק בשבוע שעבר, שנים אחרי שהוחלט להקים רשות להתחדשות עירונית, אישרה הממשלה את מינוי מנהל הרשות. מדובר בחיים אביטן, ראש עיריית חדרה לשעבר. במקביל, גם הוותמ"ל צפויה להתחיל ולדון בתוכניות פינוי בינוי וברוך מצפה ששני הדברים הללו יעזרו לקדם את התחום.

"בסופו של דבר, התחדשות עירונית צריכה שני תנאים מרכזיים - החתמת דיירים ואישור תב"ע", מסביר ברוך, "ברוב המקומות שאנחנו פועלים החתמת הדיירים היתה פחות בעייתית מהנושא של אישור התב"ע. במידה ויצליחו להגיע למצב שפרויקטים של פינוי בינוי יאושרו בהליך מזורז נראה הרבה יותר פרויקטים יוצאים לדרך. צריך להבין שלאור העובדה שהפרויקטים ארוכים ומורכבים, חברה שעוסקת רק בתחום הזה, יותר קשה לה לפעול ולייצר מקורות הכנסה בשנים הראשונות. לכן אנחנו, וגם אחרים,