



גילבין 1444

יום א' | כ"ה כ"ו בחשוון תשפ"ב | 31 באוקטובר - 1 בנובמבר 2021 גלובס

## איכות במחיר נמוך

המעונות החדשים בשדרות מכניסים את הסטודנטים לעיר  
גיא נרדי, מדור אדריכלות

# 12



# העתק הדבק: יותר מדי מתחמי פינוי בינוי בישראל נראים אותו דבר

בלי לבדוק מה מתאים לתושבים, עם מגדלים של 25 קומות גם בשכונות נמוכות, ובלי לחשוב על התחזוקה: למה כל מתחמי ההתחדשות העירונית מתוכננים לפי תבנית אחת, ומה המדינה צריכה לעשות / גיא נרדי, עמ' 6



## 08

### מי ישלם את ההפרש בעלויות?

סיון ברקוביץ, מנכ"ל ובעלים של חברת סיון ביצוע, מוטרד מהעלייה במחיר חומרי הגלם

הדס מגן

## 04

### "עוד לא התאוששנו מהרפורמה הקיימת"

מהנדס העיר אשדוד לא מאמין שהרפורמות בענף הבנייה יפתרו את הבעיות האמיתיות שלו

גיא נרדי

## 02

בדיקת גלובס

### המלחמה על מאות מיליוני שקלים

פערים של מאות אחוזים בשומות שמוציאה רמ"י לקרקעות פטורות ממכרז

אריק מירובסקי

צילום: איל יצהר



**תעודת זהות**

**סיון ברקוביץ**

**אישי:** בן 60, נשוי פלוס ארבעה, סב לנוכד, מתגורר בקיסריה

**מקצועי:** בעל תואר ראשון בהנדסה אזרחית ותואר שני בניהול הבנייה, שניהם מהטכניון. מנכ"ל ומייסד חברת סיון ביצוע

**עוד משהו:** חובב יין וחבר במסדר אבירי הגריל

# "מדד תשומות הבנייה עלה ב־4.5%? העליות במחיר חומרי הגלם נעות בין 8% ל־10% וההפרש עלינו"

סיון ברקוביץ, מנכ"ל ובעלים של חברת סיון ביצוע, חושש שהעלייה במחירי חומרי הגלם תביא קבלנים לפשיטת רגל, סבור שרמת הבטיחות באתרי הבנייה עלתה מאוד, ומאמין שרק התיעוש יביא לקיצור משמעותי של משך הבנייה

קבלנים שההצמדה למדד לא כיסתה להם את העלויות.

"אני חושב שמי שצריכים להיות מודאגים מתופעה אפשרית כזו הם היוזמים, שאינם מודעים לעלויות הכבדות של החלפת קבלן באמי צע העבודה (כמקרה שהקבלן המקור רי יקר). החלפה כזו יכולה לעלות ליוזם כ־20% מהפרויקט. קבלן חדש יצטרך לקחת אחריות על כל מה שהקודם עשה, ואני רוצה לראות מי יסכים לזה".

**אז מה הפתרון?**

"המדד בנוי בצורה לא נכונה. המשקולות בו לא משקפים את שיטות הבנייה של היום. בעבר, למשל, לא בנו בניינים של 50 קומות. לכן, קודם כל צריך להתאים את המדד למציאות העכשווית.

"מעבר לזה, צריך להיות שינוי בתפיסה של היוזמים, שלפיה הקבלן הוול זוכה.

**”**

מדד תשומות הבנייה אמור להגן עלינו. אם מביאים בחשבון שהרווח הקבלני הממוצע בפרויקטים עומד על 5%, יש קבלנים שההצמדה למדד לא כיסתה להם את העלויות"

**”**

השיטה של רמ"י צריכה להיות 'מקום שני זוכה'. להיות הכי יקר כל אחד יכול. לכוון למקום שני זה לתת מחיר ריאלי, כי במחיר לא ריאלי תקבל מקום ראשון ואז לא תזכה"

אחר לקח את הנישה שלו".

לאורך שנים שכנו משרדי סיון ביצוע בנשר, וכיום משרדיה נמצאים בקניון מול החוף וילאג' בחרדה, קרוב לביתו של המנכ"ל ברקוביץ, המתגורר בקיסריה.

**"החלפת קבלן תעלה ליזם 20% מהפרויקט"**

אחרי שנים שבהן מדד תשומות הבנייה היה כמעט רדום, מתחילת 2021 הוא בעלייה מתמדת, וברקוביץ סבור שמי שעלולים להיפגע מכך הם לא רק רוכשי הדירות וקבלני הבנייה, אלא גם היוזמים.

"בעיקרון, מדד תשומות הבנייה אמור להגן עלינו. אבל העלויות במחירי חומרי הגלם נעות בין 8% ל־10% מתחילת השנה, בעוד שהמדד עלה ב־4.5%. ההפרש הזה נופל עלינו, ואם מביאים בחשבון שהרווח הקבלני הממוצע בפרויקטים עומד על 5%, יש

**הדס מגן**

"אני מודאג מאוד מהעלייה במחירי חומרי הגלם - וחושש שזה יביא לגל חדש של פשיטות רגל של קבלנים, את הרבים אומר סיון ברקוביץ, הבעלים (ביחד עם צמח המרמן), של חברת סיון ביצוע, אחת מחברות הביצוע המובילות בארץ, שכבר בנתה יותר מ־5,000 דירות ובונה כיום בשלבים שונים כ־2,000 יחידות דירה נוספות.

ברקוביץ עצמו היה ממקימי חברת צמח המרמן. בי 2005 החליטו השותפים להפריד כוחות, אם כי לא לגמרי: עדיין הם חולקים הנהלת חשבונות, וצמח המרמן היא בעלת 50% מסיון ביצוע. במסגרת הפרדת הכוחות, סיון ביצוע אינה מבצעת פרויקטים שיוזמת צמח המרמן, וברקוביץ חושב שזה מתכון טוב למניעת מחלוקות. "ככה לא רבים או מתווכחים", הוא אומר. "זה אידיאלי, זה מחזיק טוב וזה בסדר גמור. כל



**תעודת זהות**

**סיון ביצוע**

**תחום עיסוק:** מתמחה בביצוע עבודות קבלניות עבור גופים ויזמים גדולים  
**היסטוריה:** החברה הוקמה ב-2005, היא חברה ב"ת של צמח המרמן הציבורית והיא בבעלות שווה של חברת צמח המרמן וסיון ברקוביץ

**עובדים:** כ-100, בהם מהנדסים, מנהלי עבודה, ממוני בטיחות, לוגיסטיקה, שירות ועוד

**עוד משהו:** עד היום בנתה כ-5000 יח"ד וכיום בשלבי ביצוע שונים כ-2000 יח"ד

**המשך מעמוד 8 <<**

"הם צריכים לאמץ שיטות אמריקאיות אירופיות, שלוקחות מחיר כאחד השיקולים בלבד, ומשקללות אותו עם דברים נוספים כמו איכות, לוח זמנים, אמינות, בטיחות".

**נראה שלא מצליחים לפצח את נושא הבטיחות, ומדי כמה שבר עות שיומעים על עוד פועל שנהרג.**  
 "אני לא חושב ככה. ראשית, גלר בס הרים את המודעות לנושא. שנית, זו טעות לספור הרוגים, בלי להבי דיל בין הקבלנים הגדולים לקטנים. כמוכן, כל הרוג זה נורא, אבל אין שום משמעות למספר אבסולוטי. אם נבדיל בין החברות, וניקה את מספר הנפגעים בהשוואה להיקף הבנייה, נראה שלא מדובר במספר גבוה.

"את לא מאמינה כמה החברות הגדולות משקיעות בנושא הזה. יש בחברות כעת משורה של עוור לממונה הבטיחות, משקיעים בצירוף אישי, בכל יום מעבירים הרבה. משקיעים הרבה כספים בחינוך ובמניעה, והאחר ריות צריכה לרדת לפועליה עצמם. אנחנו נותנים להם את כל האמצעים. לא היה מצב שמנהל או מהנדס ביקש משהו ולא קיבל בגלל מחיר גבוה".



**אחת המ'חלות' כאן היא שינויים שמכניסים הדיירים בדירת קבלן. אני לא מכיר מקום בעולם שדייר יכול לשנות דירה שהוא מקבל. והשינויים האלה מקשים על התיעוש"**

**למה הקמת ישובים חדשים ולא הרחבת קיימים?**  
 "אין לאן להרחיב. צריך להקים מטרופולינים חדשים כנגב ובגליל. אם היו עוד שני גושים, כנוסף לירד שלי, באר שבע, חיפה פלוס הקריות, אולי משהו היה וז".

**אתה לא חושב שבבעקבות הקורונה, השתנתה התפיסה שצריך להתגורר ליד מקום העבודה?**  
 "חשבת כך, אך הפקקים מלמדים שאנשים רוצים לבוא למשרדים".  
**מה דעתך על הדיוור להשכרה, אתה חושב שזה יצליח לשנות את התפיסה של הישראלים לגבי נדל"ן, שלא חייבים לקנות ואפשר לשכור?**  
 "צריך להיות שינוי תפיסתי. עד לא מזמן אנו המדינה היחידה בעולם שהרוב המכריע בה הם בעלי הדרי רות - 70% בבעלות. אין ספק שלור גות הצעירים הדיוור להשכרה הוא פתרון טוב, ואם יהיה אפשר להפוך את שכר הדירה להוצאה מוכרת, זה יעודד את המגמה".

**איך ייראה ענף הבנייה בעוד כמה שנים?**  
 "במשך שנים ענף הבנייה נחשב ללואורטק של העולם. בשלוש-חמש השנים האחרונות רואים שינוי. השי טות השתנו. יש היום רוכוטים שער שים את עבודות הגמר, מנופים אוטר נומיים, אפליקציות לשיפור הפריון של העבודה, לאיכות הבנייה, תוכנות לבטיחות. יש כיום בישראל כ-200 סטארטאפים בתחום הבנייה, ואנח נו ארשית מושקעים בכמה מהם. אין ספק שאתר הבנייה ייראה שונה בתוך עשור, כשראה את הרברים הלכה למעשה".

**איפה ישראל נמצאת מבחינת חדשנות בבנייה, לעומת העולם?**  
 "קשה להשוות, כי בארצות הברית



פרויקט הרצליה הילס שבנתה סיון ביצוע צילום: שחר דביר

**זווית אחרת**

**"המוגבלות של הביצוע בתוך העיר היא דרמטית"**

לסיון ביצוע יש פרויקטים בכל הארץ, ובתל אביב יש לה כמה פרויקטים של התחדשות עירונית. בשכונת נווה שרת היא בונה את פרויקט יארד של אקרו, פרויקט פינזי בינוי שבמסגרתו ייהרס שמונה בניינים ובמקומם ייבנו שישה שני בניינים של 25 קומות, ועוד ארבעה בניינים בני שמונה קומות.

בכוכב הצפון בונה סיון את פרויקט חוות גורדון של הג'ג' שני בניינים שהמעטפת החיצונית שלהם עשויה אלומיניום וחוכית.

פרויקט יקרתי אחר שהיא מבצעת הוא סמאט, של שיכון וינוי: ארבעה בניינים בני שמונה קומות כל אחד, ברחוב סמאט, בכיכר המדינה. סה"כ 88 דירות. לאחרונה נבחרה על ידי חברת הנדל"ן הקנדית Beaverhall, בשליטת הישראלי לשעבר עמי תמס, להקים את מתחם המגורים יאנג אליהו, ברחוב משה ריין ביד אליהו, המתחם צפוי לכלול כ-300 דירות סה"כ.

במזרח העיר בונה סיון ביצוע את פארק TLV של חברת אלעד ישראל מגורים החדשה, וכעת היא בונה את השלב השלישי בו. ברקוביץ: "אנו כרגע בבניין השמיני. זו שכונה שהולכת וגדלה לכיוון דרום מזרח, והמחירים שם עדיין שפויים. מי שקנה שם דירה בשלב א' ריב' עשה תשואות יפות".

אחד הפרויקטים המתאגרים הוא מיקרו אבן גבירול של חברת קרטו: שני בניינים שיעברו פינזי פינזי, שבסופו ייבנו דירות קטנות ומאובזרות, ללא חניה. ברקוביץ: "אלה דירות שלמרות הגודל המצוי מייעלים, כמו ארון שהופך למיטה, טלוויזיה שעולה מתוך הריהוט, סלון שהוא גם משרד".

**יש הבדל בין בנייה בתל אביב לבין בנייה מחוץ לעיר?**

"המוגבלות של הביצוע בתוך העיר הן דרמטיות. יש המון מורכבות בבנייה בשטח צפוף, והמון לוגי סטיקה. באבן גבירול, למשל, אני יכול לעצור תנור עה ולצורך הגעת משאיות עם חומרי גלם) לארבע שעות, במקום ל-12 שעות בכל מקום אחר. יש לכך השלכות גם במחיר וגם בלוח".

מחוץ לתל אביב מסיימת סיון לבנות את פרויקט רחובות עילית של חברת יצחקי: המישה מגר לים שבהם 492 דירות בסך הכול, וכן היא בונה את אשן פארק בנתניה: פרויקט יוקרה של ICR - החב" רה המשותפת לישראל קנדה ולאחים נקש, הכולל בניינים בני 31 קומות, סמוך לחוף הים. מלבד אלו, יש לה פרויקטים ברמת גן ובקריית אונו.

בונים מפלדה. מבחינת תיעוש, האמר יקאים משיגים אותו, אך מבחינת הטמעת ההייטק, אנו נמצאים במקום טוב. ומבחינת הפיתוח אנו מובילים".  
**מה צריך לעשות בשביל לקדם גם אצלנו את תיעוש הבנייה? זה יקצר את משך הבנייה דרמטית.**  
 "רמת התיעוש אצלנו לא גבוהה. אחת המ'חלות' כאן היא שינויים שמכניסים הדיירים בדירת הקב" לן. אני לא מכיר מקום בעולם שדייר יכול לעשות שינוי בדירה שהוא מקבל. אתה קבלן רוצה לעשות משהו חוזתי, וכל השינויים האלה מקשים על התיעוש".

**"משקיעים בניקיון במקום בתיקון סדקים"**

**בזמן האחרון אנו עדים לקריסת תם של בניינים מסוכנים במרכז. במקרים אחרים מפנים את הבניין כדי לחזק שלא יקרום. זה מקרי, שפתאום החלה תופעה כזו?**  
 "כמהנדס אני יכול לומר שהתקן נים מדברים על תכנון בנייה לזמן של 60-50 שנה. ישנו תקן לנושא התחזוקה של המבנים, שמדבר על בדיקה תקופתית של השלד, המע" רכות, החזיות של הבניין, על ידי גורם מקצועי, ואם נמצאים ליקויים, חייבים לתקן אותם. ממש כמו בסטס לרכב. הבעיה היא שהתקן הזה לא נאכף. דיירים משקיעים בניקוי חדר המדרגות במקום בתיקון הסדקים".

**מה הפתרון?**  
 "אני חשבת על הצעת חוק שתחייב שכל הבניינים שנבנו לפני שנות 70 - יש בארץ כ-400 אלף כאלה - ייבדקו, ויוחלט אם הם זקוקים לחיזוק או מיועדים להריסה, או שהכול בסדר. איך עושים את זה בצבצב מהיר? הרישוי יהיה עצמי על ידי אדריכלים. לא ניתן יהיה לקבל הקלות, יהיו סנקציות נגד מי שלא ייבדק, כמו מיסוי גבוה יותר וארנו" נה גבוהה יותר.  
**מצד שני, במסגרת החיזוק או הבנייה מחדש, לא יהיה את כל המו"מ בין הדיירים ליום, כמו שיש היום: הבעלי יקבל אותה הרידה, באותו שטח, ללא מתנות, כדי שזה יהיה כראי ליום. צריך להתחיל לפעול, ולא להמתין עד שחס וחלילה יהרגו אנשים."**