

26.9x32.87	1	4	עמוד	מערב - עסקים	06/11/2012	34342318-8
בלנית לעבודות בניה ב יאירנדב ליטובסקי סמנכל ב. יאיר - 14740						



## הקבלנים השאירו את עמותות הבנייה מאחור

מבדיקת מעריב  
 עסקים עולה שלקוחות  
 שהחליטו לרכוש דירות  
 חדשות מקבלנים זוכים  
 להיכנס לדירה מהר יותר  
 מהמצטרפים לעמותות בנייה  
**שלומית צור, עמ' 04**

**המרוץ לדירה**

# רמת בית שמש: פערים גדולים בקצב הבנייה בין קבלנים לעמותות חרדיות

בפברואר 2010 שווקו קרקעות להקמת 1,355 יחידות דיור ברמת בית שמש • מבדיקת עסקים עולה כי רוב הפרויקטים של הקבלנים בשלב מתקדם, ואילו ברוב המגרשים שרכשו העמותות הבנייה רק בחיתוליה



פרויקט בנייה ברמת בית שמש ג', השבוע

מאת **שלומית צור**

בעוד כשבוע יסתיים הקרב על הקרקעות בעיר חריש, המיועדות להקמת אלפי יחידות דיור. עם המת-עניינים ברכישת הקרקע נמנים בעיקר קבלנים ועמותות חרדיות, ואחת השאלות שמעסיקות את רוכשי הדירות הפוטנציאליים היא מי יעמוד בהתחייבותו וימסור דירות על-פי לוח הזמנים ובמחיר שהתחייב לו. מסודר שערך עסקים בשכונת רמת בית שמש ג', המצויה בתנופת בנייה, נראה כי חלק מהמצטרפים לעמותות עתידים להתאכזב.

את הקרקעות בשכונת רמת בית שמש, המיועדות לבנייה רוויה של 1,355 יחידות דיור, שיווקו משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל בפברואר 2010. במכרז זכו כמה קבלנים, ובהם ב. יאיר, סאסי, ש.י שפיץ וקנין, עמרם וקנין בשיתוף חברת אלמוג ב.ד.א.י, דוד קניג וחזון את גלילי. לצדם זכו במכרזים 8 עמותות חרדיות, שלדברי גורם בעיריית בית שמש מאוגדות תחת עמותה בראשות הרב ואיש העסקים מנחם ברמל, המכהן כמ"מ מזכ"ל מפלגת דגל התורה.

לפי העדויות בשטח, ישנה התקדמות נאה בבנייה של פרויקטי הקבלנים, וחי לקם צפויים להתאכלס בעוד כמה חודשים בלבד. לעומת זאת, ברוב המגרשים שהעמותות רכשו הבנייה בחיתוליה, ורי

בים מהפרויקטים שלהן רק בשלב הכי לונסאות. המשמעות פשוטה: מי שרכש דירה מקבלן יקבל אותה הרבה לפני כן. בחלק מהמקרים מדובר בהפרש של יותר משנה, אף שהמגרשים נמסרו בטווח זמן דומה. למסירת דירה מאוחר מהמצופה ישנן השלכות כלכליות, שכן בדרך כלל הרוכשים משלמים דמי שכירות לאורך תקופת ההמתנה ועליהם לשאת בהוצאות מימון של הלוואות.

### שינוי קטן, עלות גדולה

ההבדל העיקרי בין רכישת דירה מקבלן לבין רכישת דירה מעמותה חרדית או מקבוצת רכישה הוא שהקבלנים מציעים את הדירות במחיר שנקבע לאחר רכישת הקרקע, ואילו העמותות, בדומה למודל של קבוצות רכישה, משווקות את כל הדירות במחיר נקוב מראש – בדרך כלל אטרקטיבי יותר מזה שהקבלנים מציעים. הקבלן נושא בכל תשלום הכרוך בעיכוב או שינוי בבנייה, אך החברים המאוגדים בעמותה או בקבוצת רכישה צריכים לממן את התוספת מכיסם. מי שמוגבל ביכור לתו להוסיף כסף עשוי לגרום לעיכוב בהקמת הפרויקט.

נדב ליטובסקי, סמנכ"ל השיווק של ב. יאיר, מספר: "זכינו בקרקע בתחילת 2010 ומכרנו 76 דירות, אולם הוצאת ההיתר לא היתה פשוטה. התגלה צורך בשינוי קו בניין ונדרשנו להוצאה נוספת של מיליון שקל בגין היטלי השבחה. לעומת זאת, קבוצות רכישה מתקשות

להבחין בין קצב ההתקדמות ומסדרו כי "רוב חברות הבנייה והעמותות שזכו במכרזים מצויים באמצע הבנייה. מטבע הרב-רים יש מי שפועל בקצב מהיר ומתקדם יותר ויש מי שפועל בקצב מהיר פחות, זאת בהתאם למכלול נתונים וגורמים שונים, כמו מועד קבלת המגרש מידי המינהל לאחר סיום עבודות הפיתוח בו, הגשת בקשות לשינוי תוכניות בניין עיר והתאמת התוכניות. בסך הכל ההתקדמות בבנייה ובמכירת הדירות הינה בהתאם לצפי".

עם זאת, העמותות פונות לקהל חרדי והן הציצו דירות ב-700 אלף שקל בסטנדרט נמוך, ואילו אנהנו מציעים דירות ב-1.2 מיליון שקל בסטנדרט אחר.

### "העמותות ערכו שינויים"

ממשרד השיכון נמסר כי "ככלל ההבדל נה נכונה והעמותות ברובן מתקדמות פחות מהקבלנים. הדבר נובע בעיקר בשל השינויים שהעמותות ערכו בתכנון, ואלה דרשו זמן ארוך יותר לקבלת האישורים המתאימים". בעיריית בית שמש סירבו

מאוד להתמודד עם מצבים כאלה וצי-ריכות לאסוף כסף מהרוכשים. הקשיים צצים בעיקר עד קבלת היתר הבנייה והי עלייה על הקרקע. כל שינוי קטן מצריך עלויות נוספות.

יקי אמסלם, מנכ"ל חברת אלמוג כ.ד.א.י, הבונה במקום פרויקט שצפוי להתאכלס בעוד חודשים ספורים, מסביר: "95% מהפרויקטים בשכונה המצויים בשלב ביצוע מתקדם הם של קבלנים. גם אם עמותה התחילה בביצוע, הבנייה בחיתוליים. ההבדלים המהותיים הם בלוחות הזמנים.