

"עדיין יש מחסור בחברות ביצוע"



צילום: אמיר מאיר

דיון בעניין קריסת אורתם סהר. השפיעה על כל השוק

"התקווה הגדולה שייכנסו חברות סיניות שזכו במכרזים לא התממשה עדיין, ונשארנו עם מחסור בחברות ביצוע שמסוגלות לבצע פרויקטים", אומר עו"ד דודו ג'והן, שותף ומנהל מחלקת הנר"ן במשרד י. וינרוט. התוצאה לדבריו בשטח ברורה: "מחירי הביצוע עלו, קבלני הביצוע נדרשים להעמיד סכומים גבוהים יותר כדי לקבל ערבויות ביצוע, הבנקים דורשים מקבלני הביצוע גם ערבויות ודמי עיכבון שנדרשים מקבלני ביצוע מגיעים לעיתים ל-7% ואף ל-10% שזה למעשה כל הרווח שלהם בפרויקט". לדברי ג'והן, "גם מבחינת היזמים המצב לא טוב, כי הבנקים שבוחנים מתן ליווי ליוזמים, לא מאשרים את קבלני הביצוע בגלל מצב החברות".

ערבות הביצוע הפכה לאות מתה

קריסת החברה הקבלנית אורתם סהר בשנה שעברה החריפה לדבריו את המצוקה ואת הסיכון בענף הביצוע, וממילא גם אצל היזמים. "בעקבות פרשת אורתם סהר, ערבות הביצוע הפכה למעשה לאות מתה. בית המשפט לא איפשר למזמיני עבודה, בין אם זה יזמים או קבוצות רכישה, לממש את ערבויות הביצוע בפרשת אורתם, וזה שם את כל השוק בחוסר ודאות לגבי היכולת שלו לפרוע ערבות ביצוע במקרה של קבלן כושל". לדברי סגן נשיא התאחדות בוני הארץ חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן המחזיקה גם בחברת סיון ביצוע, הבעיה נמצאת פחות בעלויות המימון של הביצוע, אלא בעצם היכולת לקבל ערבויות ביצוע מהבנקים. "בגלל הקריסת הרבות של קבלני ביצוע, הבנקים זיהו את חברות הביצוע כענף עם סביבת סיכונים גבוהה, שעלתה משמעותית, ומכאן קטנה הנכונות של הבנקים שהיתה גם קודם נמוכה, להעמיד ערבויות ביצוע, כי יש לה סבירות לא נמוכה כל כך להתממש. חברת הביצוע נדרשת להעמיד ערבות של 5%-10% מהיקף העלות. דמי העיכבון שהיזם דורש מקבלן הביצוע בהסכם בין היזם לקבלן גם גדלו כתוצאה מכך. משום כך יהיה קיטון משמעותי בהתחלות בנייה, ולצערי כבר רואים את זה".

על הסיכונים המתמשכים בענף הביצוע מעידה גם עדי נוב, סמנכ"לית פיתוח עסקי של חברת סיכון האשראי בססה, שבוחנת את ענף הביצוע מנקודת מבטם של הספקים: "זה ענף לא פשוט שנוטלים בו סיכונים בהיקפים לא מבוטלים. הסיכון בענף לא ירד בשום צורה. היצע קבלני הביצוע יורד כל הזמן והחברות הסיניות שקיבלו רישיון לעבוד בישראל - אף אחת עוד לא עשתה פה משהו. בשנה האחרונה אנחנו רואים גידול מצד ספקים בתחום הביצוע בביקוש לגידור סיכונים בענף. חברות שקודם לא העלו בדמיונן שיבקשו שמישהו יגדר להן סיכונים כאלה, מחפשות היום פתרונות".