מגזין הנדל"ן של ישראל | 150 אלף עותקים | פברואר 2026 | עורך ראשי: עופר פטרסבורג

נדל"ן היום

132
עמודים

תחקיר

הפריפריה קוראת לצעירי ישראל לשקם, לבנות ולהיבנות: המכון לרפורמות מבניות, בראשות עו"ד שרגא בירן, מציג תוכנית מהפכנית לשיקום האזורים וליצירת שני מרחבי חיים על ידי תכנון עכשווי של העידן החדש

דירוג המתחדשות
השכונות הותיקות שישנו את פניהן בעשור הקרוב

בוטיק בעולם של מגדלים
איפה עוד קיימים פרויקטים כאלה, מה מגדיר אותם ובאיזה מחיר

נקודת רתיחה

המרכז עולה על גדותיו: הצפיפות, הפקקים והמחירים דוחקים את הצעירים החוצה • הצפון והדרום נפתחים כמרחב ההזדמנויות הבא •

מוסף נדל"ן היום מציג: מפת ישראל החדשה - בלי "פריפריה"

ישראל היום
מחלקת מוספים מיוחדים

אחרי החילוץ: האם ענף הבנייה נזקק לסיבוב נוסף של משבר?

לאחר שהמשבר נבלם והובאו עשרות אלפי עובדים לענף הבנייה, ניצבת כעת שאלת ההמשכיות: האם המדינה תשלים את המהלך ותייצב את השוק, או תחזור לדפוסים הישנים שהובילו למשבר בעבר • בשיחה עם ליעד וכניש, אלדד ניצן מציג תמונת מצב עדכנית ומתאר את המדיניות שעלולה לדרדר את הענף בחזרה לנקודת ההתחלה



צילום: freepik

בוקר שאחרי ה-7 באוקטובר 2023, כשה־מדינה עוד ניסתה לעכל את גודל האסון, ענף הבנייה כבר הבין שמשהו עמוק נשבר. לא בהחלטת ממשלה, לא בהצהרה רשמית, אלא בשטח. אתרי בנייה שלמים התרוקנו, פיגומים נותרו ריקים, ומאות פרויקטים נעצרו כמעט בן־לילה. "מספר אפסי של פועלים על הפיגומים", מתאר אלדד ניצן, יו"ר תאגידי כוח האדם הזר בענף הבנייה. במשך חודשים ארוכים, לדבריו, הענף פעל על אדי חירום, אם בכלל.

ענף הבנייה אינו עוד מגזר כלכלי. הוא מהווה תש־תית עמוקה למשק כולו: מנוע תעסוקה, ספק עבודה לאלפי חברות ותעשיות נלוות, וגורם מכריע במחירי הדיור וביציבות הכלכלית. דווקא משום כך, המשבר שנוצר לאחר פרוץ המלחמה היה חריג בעוצמתו. שלו־שה מקורות כוח אדם מרכזיים קרסו כמעט במקביל: העובדים הפלסטינים הופסקו לחלוטין, העובדים הסי־נים חדלו מלהגיע בעקבות מדיניות ממשלתית בסין, והעובדים ממולדובה, שנחשבים לאחד מכוחות העבו־דה המקצועיים בענף, עזבו מחשש להסלמה ביטחונית.

בתוך זמן קצר נותרו בישראל כ-8,000 עובדים בלבד על הפיגומים. המחסור החריף יצר מציאות פרוצה: שכרי עבודה זינקו לרמות של 100 ואף 120 שקל לשעה, עובדים ניצלו את הביקוש הקיצוני, והק־בלנים מצאו את עצמם מתחרים זה בזה על כל זוג ידיים פנויות. "זה לא היה רק משבר תפעולי", אומר ניצן. "זה היה רגע שבו נחשפה חולשה מערכתית - היעדר מדיניות יציבה ויכולת תגובה".

מכאוס, לסדר – ושוב לכאוס

כדי להבין את עומק הכשל, ניצן מבקש לחזור כמעט שני עשורים לאחור. בשנת 2003 מונתה ועדה בראשות יעל אנדורן, מנכ"לית משרד האוצר לשעבר, שבחנה את העסקת העובדים הזרים בענף הבנייה. באותן שנים שלט בענף כאוס מוחלט: סחר בוויזות, אי תשלום שכר, מגורים לא ראויים, וקבלנים, גם כאלה שפעלו בהיתרים, שבחרו להעסיק עובדים דרך חברות כוח אדם "שרלטניות", תוך גלגול עלויות וט־שטוש אחריות.

המלצות הוועדה היו חדות וברורות: העסקת עו־בדים זרים תיעשה אך ורק באמצעות תאגידים מור־שים, שיישאו באחריות מלאה לשכר העובדים, לביט־חונות, למגורים הולמים ולפיקוח. המדינה, כך נקבע, תוכל לפקח על עשרות תאגידים, ולא על מאות אלפי מעסיקים פרטיים.

הקמת התאגידים בשנת 2005 יצרה שינוי עמוק.

אלדד ניצן, יו"ר תאגידי כוח האדם הזר בענף הבנייה: "בסוף זה לא סיפור גדול ולא מהפכה. צריך פשוט היגיון: לדעת כמה עובדים צריך, מאיפה מביאים אותם, ולתת לענף לעבוד בלי שכל חצי שנה משנים כיוון"



צילום: מורג בינן

לדבריו של ניצן, מהרגע שכוננה השיטה החדשה "הת־חיל לשרור סדר בענף". האחריות רוכזה, האכיפה של רשות האוכלוסין התחזקה, ונוצרה שליטה אמיתית במי מועסק, באילו תנאים ובאילו אתרים. עד שנת 2010, הבאת העובדים הייתה בידי התאגידים עצמם - וזה, לטענתו, היה מפתח ההצלחה. הרציונל היה פשוט: לתאגיד יש אינטרס להביא עובד מקצועי. אם העובד אינו עומד בדרישות ונפלט מהאתר, התאגיד הוא זה שנושא בעלויות - אגרות, מגורים ולוגיסטיקה. האח־ריות והסמכות ישבו באותו מקום. "זו הייתה שיטה שע־בדה", מדגיש ניצן. "לא תיאורטית - בפועל".

אלא שב-2010 המדינה שוב שינתה כיוון. האחריות על הבאת העובדים הועברה לידי המדינה ורשות האוכ־לוסין, שנעזרו בנציגי התאחדות לצורך מיון עובדים בחו"ל. בפועל, לדבריו, התוצאה הייתה הפוכה מהמ־צופה: עובדים לא מקצועיים, כמות לא מספקת, ומאב־קים יומיומיים בין עשרות מעסיקים על מספר מצומצם של עובדים. המכסה נעה בין 8,000 ל-20,000 עובדים - מספרים שלא תאמו את היקף הביקושים של הענף. במקביל, המדינה הטילה היטלים ואגרות על העסקת עובדים זרים, מה שהקפיץ עוד יותר את עלויות ההע־סקה. ערב המלחמה, הבאת העובדים התבססה כמעט לחלוטין על סין - תלות שהתבררה כקריטית כאשר עם פרוץ הקרבות חדלו העובדים להגיע.

רק לאחר פרוץ המלחמה, שהובילה למשבר כוח האדם כאמור, הוחזר גיוס העובדים לתאגידים. בתוך זמן קצר, הם גייסו כ-70 אלף עובדים - במהירות, בכמות ובאיכות. "זה הוכיח שוב מהי השיטה היע־לה ביותר", אומר ניצן. אלא שגם כאן, לדבריו, המ־דינה פעלה בחצי כוח. נאסר על התאגידים לגייס באופן פרטי ממדינות מסוימות, ובראשן מולדובה - מדינה שנחשבת מוצלחת במיוחד בתחום. בפו־על, רוב העובדים הגיעו מהודו, סרי לנקה, תאילנד ואוזבקיסטן. "מצד אחד נתנו, מצד שני לקחו", הוא ממשיך.

בין מתווה שנכשל לפתרון שעובד

החזרה הכפויה לתאגידים לאחר פרוץ המלחמה לא הייתה מהלך מתוכנן, אלא תגובת חירום. אלא שדווקא המהלך הזה, שנעשה כמעט מחוסר ברירה, חשף אמת לא נוחה עבור מקבלי ההחלטות: כשהמ־דינה הסירה חסמים, ולו זמנית - המערכת חזרה לע־בוד. בתוך חודשים ספורים גויסו כ-70 אלף עובדים זרים, בכמות ובאיכות שהענף לא ראה שנים. "הוכח מעל לכל ספק שזו השיטה היעילה ביותר", אומר אלדד ניצן. אלא שבמקום להפוך את ההצלחה למ־דיניות, המערכת חזרה כמעט מיד לדפוסים הישנים.

במקביל לגיוס הפרטי, המשיכה המדינה לדחוף למתווה הבילטרלי. בסך הכול הובאו במסגרתו כ-11 אלף עובדים לכלל הענפים, מהם כ-9,000 לענף הב־נייה. לפי הנתונים שמציג ניצן, מתוך העובדים שה־גיעו לבנייה כ-1,500 ביקשו מקלט מדיני וכ-1,000 הוגדרו כברחנים. מדובר בשיעור משמעותי, שמעיד על כשל במנגנון הבחירה והפיקוח. "במקום ללמוד ולהפיק לקחים", הוא אומר, "ממשיכים להתעקש על

מפת דרכים לייצוב הענף

פתיחת הבאה פרטית מלאה של עובדים זרים

הגדלת מכסת העובדים לכ-120 אלף

פתיחת מדינות גיוס מגוונות

הפחתה דרמטית או ביטול האגרות וההיטלים

יצירת תחרות שתוריד מחירים

> "במקום ללמוד ולהפיק לקחים, המדינה מתעקשת על הבאה בילטרלית מסיבות שלא תמיד ברורות"

הבאה בילטרלית מסיבות שלא תמיד ברורות".

לדבריו, חלק מהבעיה נעוץ במבנה הממשלתי עצמו: רשות האוכלוסין פועלת תקופה ארוכה ללא שר ממונה וללא מנכ"ל קבוע, והביורוקרטיה ממשיכה לפעול מתוך אינרציה. התוצאה היא מדיניות שמגיבה באיחור, מתקנת חצי פתרון, ולעיתים אף מחריפה את המשבר במקום לייצב אותו. לצד הביקורת על התפ־קוד המערכתי, ניצן מבקש לציין חריג אחד. לדבריו, אגף הבניין ברשות האוכלוסין הצליח בתקופת המל־חמה להביא את 70 אלף העובדים - גם בלי תשתיות, מחשוב או מעטפת ניהולית מלאה. "זה נעשה בתנאים לא תנאים", הוא אומר, "אבל זה מוכיח שאפשר לעבוד מהר ויעיל כשיש מי שלוקח אחריות".

ניצן מבקש להצביע על בעיה נוספת שנוצרה בתקופת המלחמה: פתיחה לא מבוקרת של תאגי־דים. לדבריו, במקום להגדיל את מספר התאגידים בכמה עשרות נוספים לאחר בדיקות עומק, נפתחו בפועל כ-250 תאגידים. "זו לא מדיניות, זו הצפה", הוא אומר. השאלה שהוא מעלה אינה תיאורטית: אם וכאשר יחזרו העובדים הפלסטינים, והיקף העובדים הזרים יירד, כיצד יתפרנסו מאות תאגי־דים שמתחרים על אותה עוגת כוח אדם? לדבריו, גם העסקת עובדים פלסטינים צריכה להיעשות באמצעות תאגידים, מאותן סיבות שבגללן הוקם המודל מלכתחילה - פיקוח, אחריות ואכיפה.

אז מה צריך לקרות עכשיו: מפת דרכים לייצוב הענף

אלדד ניצן אינו מסתפק בביקורת. הוא מציג שורת צעדים סדורה, שלדבריו יכולה לייצר יצי־בות אמיתית בענף הבנייה - לא רק לשנה הקרובה, אלא לשנים הבאות:

• פתיחת הבאה פרטית מלאה של עובדים זרים: לא כהחרגה זמנית ולא כפתרון חירום, אלא כמדיניות קבועה. לדבריו, יש לאפשר לתאגידים להביא עובדים מכלל המדינות הרלוונטיות, ללא חסימות סלקטיביות וללא העדפה למתווה אחד שנכשל.

• הגדלת מכסת העובדים לכ-120 אלף: מספר שמ־שקף את הצרכים האמיתיים של הענף. מכסות של 8,000 או 20,000 עובדים אינן רלוונטיות למשק בצ־מיחה, ומייצרות תחרות הרסנית בין מעסיקים.

• פתיחת מדינות גיוס מגוונות: התלות במדינה אחת, כפי שקרה עם סין, הוכיחה את הסיכון. גיוס ממספר מדינות במקביל יוצר גמישות, רציפות תפעו־לית ועמידות למשברים גיאו-פוליטיים.

• הפחתה דרמטית או ביטול האגרות וההיטלים: היטל עובדים זרים ואגרות גבוהות מייקרים את עלות ההעסקה ומגולגלים בסופו של דבר למחירי הדירות. ברגע שההיצע יגדל והעלויות ירדו, השוק יאזן את עצמו.

• יצירת תחרות שתוריד מחירים: ככל שיהיו יותר עובדים זמינים, הביקוש ירד וכוחו של השוק יעבוד. מי שירוויח מכך הם רוכשי הדירות, ובראשם זוגות צעירים.

"בסוף זה לא סיפור גדול ולא מהפכה. צריך פשוט היגיון: לדעת כמה עובדים צריך, מאיפה מביאים אותם, ולתת לענף לעבוד בלי שכל חצי שנה משנים כיוון. כשיש ודאות ויציבות, כולם יודעים לתכנן קדי־מה - הקבלנים, היזמים וגם המדינה", אומר ניצן.

זכויות, היערכות והודעה אחת שעשתה צרות

אחד הרגעים המטלטלים ביותר, לדבריו, היה פר־סום הודעה דרמטית באישון לילה על סילוקם של כ-5,000 עובדים מקצועיים, חלקם בקדנציה שנייה. מדובר בעובדים שמובילים בפועל את הענף, בעלי פיקדון ופנסיה משמעותיים, שאינם נוטים לברוח. ההחלטה, שהגיעה בעיצומו של משבר, גרמה לכך שכ-30% מהם עזבו בפועל מחשש לאובדן זכויות.

רק לאחר לחץ כבד הוחלט להאריך את שהותם בחצי שנה, אך לדבריו האיחור גרם כבר לנזק ממשי. הוא קורא לאפשר הארכה של שנתיים לפחות לעוב־דים מקצועיים, תחת בקרה ואכיפה. "לאבד כוח אדם מיומן בגלל ביורוקרטיה מיותרת זו טעות אסטרט־גית", הוא אומר.

ניצן גם אינו מתעלם מזכויות העובדים, אך טוען שהאיזון הופר. עובדים זרים בענף הבנייה בישראל נהנים מתנאים סוציאליים מפליגים - פנסיות, הב־ראה, חופשות וחגים - ברמה שאינה מקובלת באף מדינת OECD אחרת. "העובד הזר מקבל שכר פי 20 ממדינת המוצא", הוא מדגיש. הפנסיה והפיקדון נד־רשים כהרתעה מפני בריחה, אך מעבר לכך, העלויות הופכות לנטל שמכביד על כל המערכת. במקביל, הוא קורא להקמת מנגנון אכיפה משמעותי: איתור עוב־דים שמועסקים בניגוד לחוק, סילוקם מהארץ, והטלת סנקציות מרתיעות על מעסיקים. "ללא אכיפה, גם המודל הטוב ביותר יקרוס", הוא אומר.

אפילו סוגיית המגורים לעובדים זרים עולה על השו־לחן. "אין מנוס", הוא קובע. לא רק הבנייה, אלא גם התעשייה, המסחר והשירותים נשענים יותר ויותר על עובדים זרים. מדינת ישראל תצטרך לקלוט עשרות אלפי עובדים כדי להניע את המשק. השאלה איננה אם - אלא האם זה ייעשה מתוך תכנון, או שוב מתוך משבר.