

הריבית תרד, הקונים יחזרו. אבל מי יבנה את הדירות?

רוכשי הדירות מחכים לירידת הריבית, היזמים מחכים לחזרת הביקושים, אבל מאחורי הקלעים ענף הבנייה מתמודד עם שאלה בסיסית יותר: האם יהיו מספיק עובדים שיבנו את הדירות? אלדד ניצן, יו"ר התאחדות תאגידי כוח האדם הזר, מסביר למה בלי עובדים מקצועיים, פתרונות דיור והפחתת עלויות, ההתאוששות הבאה עלולה להיתקע באתרי הבנייה • מאת: ליעד וכניש

שוק הנדל"ן הישראלי נמצא כבר תקופה ארוכה במצב המתנה. לא קיפאון מוחלט, לא חזרה מלאה לשגרה, אלא משהו באמצע: רוכשים שמבקרים במשרדי מכירות אבל מתקשים לקבל החלטה, זוגות צעירים שממשיכים לגור בשכירות או אצל ההורים, משפרי דיור שמחשבים מחדש כל תרחיש, ומשקיעים שבוחנים אם בכלל משתלם להם לחזור לשוק כאשר הריבית בבנק מספקת חלופה פשוטה יותר, בטוחה יותר ולעיתים גם משתלמת יותר.

במובן הזה, הריבית הפכה בשנים האחרונות להרבה יותר ממספר שמופיע בהחלטת בנק ישראל. היא נהייתה ציר פסיכולוגי, כלכלי ותכנוני שסביבו מסתובב כמעט כל שוק הדיור. כשהיא גבוהה, המשכנתה מתייקרת, ההחזר החודשי מכביד, העסקאות נדחות והענף כולו נכנס להמתנה. כשהיא תרד, כך מקווים בענף, חלק גדול מהבי־קושים הכבושים ישתחרר מחדש. אלא שמתחת לשאלה הגדולה שמעסיקה את הציבור: מתי יהיה זול יותר לקחת משכנתה? - מסתתרת שאלה לא פחות חשובה: אם הקונים יחזרו, מי יבנה עבורם את הדירות?

זו בדיוק הנקודה שמבקש להציף אלדד ניצן, יו"ר התאחדות תאגידי כוח האדם הזר. מבחינתו, הדיון על מחירי הדירות, הריבית והביקושים אינו יכול להתנהל במנותק משאלת כוח האדם בענף הבנייה. כי גם אם תגיע הורדת ריבית, גם אם הרוכשים יחזרו למשרדי המכירות, וגם אם היזמים ירצו להאיץ את הביצוע - בלי עובדים זמינים, מקצועיים ויציבים, ההתעוררות עלולה להיתקע שוב בשערי אתר הבנייה.

"המשק דרוך, ענף הבנייה דרוך, ויש מתח רב סביב מוצא פיו של הנגיד בטווח הקרוב והבינוני", אומר ניצן. לדבריו, "בצל ירידת הדולר הדרסטית, שפוגעת ביצואנים קשות, אין צעד מתבקש יותר מהורדת הריבית במשק. צעד כזה יביא לירידת הריבית על המשכנתאות ולחזרה של ציבור רוכשי הדירות שעומד על הגדר". אבל מבחינתו, הורדת

ריבית היא רק תחילת הסיפור. היום שאחרי ההחלטה המוניטרית הוא המבחן האמיתי של ענף הבנייה.

יותר עובדים, יותר טובים

ירידת ריבית עשויה להחזיר חיים לשוק המכירות, אבל היא לא תבנה דירות בעצמה. התעוררות בביקושים היא רק תחילת הדרך: כדי שרכישה תהפוך לדירה, וכדי שהבטחה על הנייר תהפוך לבניין מאוכלס, צריך ששרשרת הביצוע תעבוד כבר עכשיו. לכן, מבחינת ניצן, ההיערכות ליום שבו השוק יתעורר מחדש חייבת להתחיל בכוח האדם.

הדיון על עובדים זרים בענף הבנייה נוטה לא פעם להצטמצם למספרים: כמה עובדים חסרים, כמה אושרו, כמה הגיעו וכמה עוד צריך להביא. ניצן מבקש להרחיב את הדיון. מבחינתו, לא מדובר רק בשאלה כמותית, אלא גם בשאלה מקצועית ואסטרטגית: מאילו מדינות מגיעים העובדים, מה רמת המקצועיות שלהם, עד כמה אפשר לבנות עליהם לאורך זמן, ומהו התמהיל הנכון שיאפשר לענף להישען על בסיס יציב.

לדבריו, ישראל צריכה להמשיך לפעול למילוי המכסות בענף הבנייה. "צריך להמשיך ולהביא עובדים, למלא את המכסות ל-100 אלף עובדים, כדי שאחת ולתמיד יהיה פה בסיס איתן ואלטרנטיבה לעובדים הפלסטינים", הוא אומר. אך מיד לאחר מכן הוא מוסיף הסתייגות חשובה: "צריך להביא אותם לא רק מהודו וסרי לנקה. חייבים לפתוח את הציר חזרה לסין, להביא עובדים מקצועיים שיובילו את הענף, וגם לפעול לפתיחת השוק מול וייטנאם, מדינה בעלת פוטנציאל אדיר של עובדים, שיכולה לשמש גם אלטרנטיבה לסינים".

האמירה הזו נוגעת באחת הסוגיות הרגישות ביותר בענף: התלות בכוח אדם שאינו מקומי. במשך שנים נשען ענף הבנייה בישראל על עובדים פלסטינים לצד עובדים זרים. המציאות הביטחונית והכלכלית הוכיחה עד כמה התלות הזו עלולה להיות שברירית. כאשר מקור כוח אדם אחד נפגע, כל הענף מרגיש זאת. לכן, מבחינת ניצן, הפתרון אינו רק להגדיל כמות עובדים ממדינה אחת, אלא לבנות מערך מגוון יותר, מקצועי יותר ופחות תלוי בגורם יחיד. "סין וייטנאם ככוח מקצועי-על מצד אחד, והודו, סרי לנקה, תאילנד והשאר מצד שני, יכולים להביא ליציבות בכוח האדם הזר, לרמה מקצועית גבוהה ולפתרון אמיתי למשבר כוח האדם בענף הבנייה", הוא אומר.

מאחורי הדברים עומדת תפיסה רחבה יותר: כוח אדם בענף הבנייה אינו פתרון חירום זמני, אלא תשתית. כמו כבישים, מסילות, תכנון וריישוי, גם עובדים מיומנים הם תנאי בסיסי ליכולת של המדינה לבנות. בלי תשתית כזו, גם החלטות ממשלתיות, תוכניות דיור והבטחות להגדלת היצע עלולות להישאר על הנייר.

"איפה הם יגורו, ברחוב?"

אבל כוח אדם אינו מסתיים בשדה התעופה. מהרגע שעובד זר מגיע לישראל מתחילה שרשרת שלמה של עלויות, חובות ותנאים שהמעסיקים נדרשים לשאת בהם. כאן, טוען ניצן, נמצאת אחת הבעיות הגדולות שהמדינה עדיין לא הפנימה: אי אפשר מצד אחד להגדיל דרמטית את מספר העובדים הזרים בישראל, ומצד שני לא לטפל בשאלת הדיור, המיסוי, האגרות ועלויות ההעסקה שנלוות לכך.



צילום: מוטי גיקון

אלדד ניצן, יו"ר התאחדות תאגידי כ"א הזר: "גם אם הריבית תרד והרוכשים יחזרו לשוק, בלי עובדים זמינים, מקצועיים ויציבים – ההתעוררות עלולה להיתקע באתרי הבנייה"

"המדינה לא ערה למשבר ולמחסור בדירות לעובדים הזרים, בענף הבנייה בפרט ובענפים אחרים בכלל", הוא אומר. "הצורך בדיור לעובדים זרים הולך וגדל. אנחנו מדברים על פוטנציאל של 100 אלף עובדים זרים בענף הבנייה, 20 אלף עובדים זרים בענף התעשייה ו-30 אלף עובדים בענף המסחר והשירותים. זו כמות אדירה של עובדים שהמדינה לא ידעה עד היום".

לדבריו, אחת הבעיות המרכזיות היא שהמעסיקים נדרשים לשאת בעלויות הדיור, אך המדינה אינה מכירה בהן באופן שמקל מספיק על העלות הכוללת. "המדינה לא יכולה מצד אחד להביא מאות אלפי עובדים ולהתעלם מהעלות הגבוהה ביותר, שהיא שכר הדירה", הוא אומר. "מי שמעסיק עובד זר הוא זה שמשלם את זה. זה פשוט אבסורד שהמדינה לא מכירה בדירה כהוצאה מוכרת. איפה אני אשים אותו, ברחוב?!"

ניצן מציין כי העלויות יכולות להגיע, לדבריו, למאות שקלים בחודש בהיבטי מע"מ ולסכומים גבוהים יותר סביב שכר הדירה עצמו. כאשר מכפילים זאת בעשרות אלפי עובדים, מדובר כבר לא בסעיף טכני אלא במרכיב משמעותי במבנה העלויות של הענף. לצד סוגיית הדיור, הוא מצביע גם על האגרות שמוטלות על העסקת עובדים זרים. "המדינה, שהכירה בהבאתם של מאות אלפי עובדים זרים לכל הענפים, חייבת להוריד בצורה דרמטית את האגרות על העסקת עובד זר בבנייה", הוא אומר. "העלות הזו יושבת בסופו של דבר על ציבור רוכשי הדירות".

כאן מתחבר הדיון בחזרה למחירי הדיור. לעיתים נדמה שמחיר דירה נקבע רק לפי ערך הקרקע, עלות המימון, רווחיות היזם או מצב הביקושים. בפועל, עלויות הביצוע הן חלק בלתי נפרד מהמשוואה. כאשר עלויות כוח האדם, הדיור, האגרות והרגולציה עולות, קשה לצפות שהן לא יתגלגלו לאורך השרשרת.

ניצן מנסח זאת באופן חד: "הצפת השוק מחד גיסא והורדת האגרות מאידך גיסא יכולות להוריד את התלות בעובד הזר ולהוריד בצורה דרמטית את מחיר הדירה". לדבריו, "המדינה חייבת להבין שהיא לא יכולה מצד אחד להכיר בכך שעובדים זרים הם פתרון הכרחי לקיום המשק, ומצד שני לא לתת הקלה למעסיקים שצריכים את העובדים האלה".

כשהעובד הזר מקבל יותר מהישראלי

אחת הנקודות המורכבות ביותר שמעלה ניצן נוגעת לאיזון בין שמירה על זכויות העובדים הזרים לבין העלויות שמוטלות על המעסיקים. הוא מדגיש כי יש לשמור על זכויות העובדים ולנהוג בהם בהגינות, אך טוען כי ישראל מציבה תנאים חריגים ביחס למדינות אחרות.

"מדינת ישראל מנסה להיראות כמדינה המטיבה בעולם עם אוכלוסיית העובדים הזרים שמגיעה לעבוד בישראל", הוא אומר. "אבל המדינה איבדה את עצמה לדעת בתנאי השכר ובתנאים הסוציאליים שהיא מחייבת את המעסיקים בענפים השונים".

לדבריו, ההשוואה למדינות אחרות מצביעה על פערים משמעותיים בעלויות. הוא טוען כי באירופה שכרם של עובדים זרים נמוך בכ-30% לעומת ישראל, ובמדינות המפרץ אף בכ-50%. בנוסף, לדבריו, ישראל היא מהמדינות הבודדות שמחייבות מתן דיור לעובדים זרים, אך אינה מאפשרת מספיק קיזוזים בגין הוצאות אלה. "גם אם העובדים חורגים בחשבונות חשמל ומים, לא ניתן לחייבם על העלויות האלה", הוא מוסיף.

זו עמדה שעשויה לעורר ויכוח, משום שסוגיית העובדים הזרים אינה רק כלכלית אלא גם מוסרית, חברתית ומשפטית. ועדיין, מבחינת ניצן, הדיון חייב להתקיים גם דרך השפעת העלויות על הציבור הישראלי. "בסופו של דבר, העלויות האלה פוגעות בילדינו, באוכלוסייה המקומית וביוקר המחיה", הוא אומר. "צריך להיות הגונים עם העובדים, לשמור על זכויותיהם ולתת להם שכר הוגן עבור עזיבתם את מדינת המקור, אבל גם לחשוב על האוכלוסייה המקומית ועל המעסיקים".

המבחן האמיתי של שוק הדיור

בסופו של דבר, השאלה שמעלה ניצן גדולה יותר משאלת כוח האדם הזר. היא נוגעת ליכולת של ישראל לנהל את שוק הדיור כמערכת אחת, ולא כאוסף של בעיות נפרדות. הריבית, המשכנתאות, מחירי הדירות, התחלות הבנייה, העובדים הזרים, האגרות, הדיור לעובדים והתשתיות - כולם חלק מאותה שרשרת.

אם הריבית תרד והביקושים יחזרו, ייתכן ששוק הדירות יקבל את זריקת המרץ שהוא ממתין לה. אבל בלי מוכנות בצד הביצוע, אותה התעוררות עלולה להפוך מהר מאוד לצוואר בקבוק חדש: יותר רוכשים, יותר חוזים, יותר תוכניות, אבל לא מספיק ידיים שייבנו.

לכן, המסר של ניצן פשוט: מי שרוצה להוריד את מחירי הדיור לא יכול להסתפק רק בצעדים מוניטריים או בהצהרות על הגדלת היצע. הוא חייב לטפל גם במנגנון שמוציא את ההיצע הזה אל הפועל. הריבית יכולה להחזיר את הקונים. המדיניות יכולה להחזיר את היזמים. אבל רק כוח אדם יציב, מקצועי וזמין יוכל להחזיר את הקצב לאתרי הבנייה. וביום שבו השוק יתעורר מחדש, זו עשויה להיות השאלה שתכריע אם ישראל תצליח לבנות מהר יותר, או תגלה שוב שהבעיה האמיתית לא הייתה רק כמה הדירה עולה, אלא מי בכלל מסוגל לבנות אותה.