TheMarker

קנס של 6 מיליון שקל ומאסר על תנאי לקבלן שחרג ב-3.5 קומות

על פי כתב האישום, חברת ש.י שפץ הקימה 3 בניינים במקום שניים שהתכנית התירה, נמנעה מלבנות חניון תת קרקעי ואף הוסיפה ובנתה 3.5 קומות ו-20 יחידות דיור נוספות בניגוד להיתרים ■ על חריגות הבנייה הוטל צו הריסה

18:46 25.04.2017 מאת: **אריק מירובסקי**

שופט בית משפט השלום באשקלון, עידו כפכפי, הרשיע את החברה הקבלנית ש.י שפץ ובעליה, אדריכל שטיפל בהליכי אישור התכניות של פרויקט "לב הפארק" בקרית מלאכי והמהנדס שאחראי על שלד הבניין, בעבירות בנייה חמורות בפרויקט שעיקרן חריגה של 3.5 קומות לגובה. על חריגות הבנייה הוטל צו הריסה.

השופט גזר על החברה ובעליה קנס כולל 6 מיליון שקל, מאסר על תנאי למנהל החברה וקנין וקנסות לאנשי המקצוע הנוספים שהיו מעורבים בפרויקט. על מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שהנפיק היתרים לא חוקיים נגזרו עבודות שירות.

על פי כתב האישום, בו הודו הנאשמים במסגרת הסדר טיעון, חברת ש.י שפץ בנתה את הפרויקט על בסיס היתרים לא חוקיים שניתנו על ידי הוועדה המקומית. החברה הקימה שלושה בניינים במקום שני בניינים שהתכנית התירה, נמנעה מלבנות חניון תת קרקעי ובנתה דירות בקומות הקרקע שאמורות היו להיות מפולשות, ואף הוסיפה ובנתה 3.5 קומות ו-20 יחידות דיור נוספות מעבר למה שאושר בהיתרים הבלתי חוקיים.

השופט כפכפי כתב בגזר דינו, כי "בחינת העונש הכולל מלמדת כי המאשימה עמדה על ענישה משמעותית המשקפת את הפגיעה החמורה בערכים המוגנים על ידי חוק התכנון והבנייה. לאור טיב העבירות והיקפן קשה למצוא מתחמי עונש לעבירות דומות והעונש המוסכם הינו בין העונשים הגבוהים שנגזרו במדינת ישראל בגין עבירות בנייה, ולכן חזקה כי המאשימה נתנה ביטוי מספק לאינטרס הציבורי".

במסגרת תיק זה הורשעו האדריכל מיכאל בורדמן בעבירות של ביצוע עבודות ושימושים במקרקעין ללא היתר ובסטייה מתכנית, וגם המהנדס רפי אחוון, שהיה אחראי על עבודות השלד. בית המשפט אימץ בהקשר זה את עמדת המדינה כי יש להרשיעם, בהדגישו את החשיבות בהרשעתם של בעלי המקצוע בעבירות תכנון ובנייה, והטיל על בורדמן קנס של 50 אלף שקל ועל אחוון הטיל בית המשפט קנס של 35 אלף שקל.

בנוסף לכך, קבע בית המשפט כי מהנדס הוועדה המקומית, האדריכל יצחק נבט, אחראי לביצוע עבירות של מתן מספר היתרי בנייה לחברה בניגוד לדין, ויבצע שירות לתועלת הציבור.

על מהנדס הוועדה המקומית יצחק נבט נגזרו כאמור עבודות שירות, שכן חלק ניכר מהיתרי הבנייה הלא חוקיים הונפקו לפני שנכנס לתפקידו. בית המשפט ייחס לו בעיקר "עצימת עיניים", לאור מה שקרה.

בנוסף לכך, הורה בית המשפט על הריסת כל חריגות הבנייה, בתוך שנתיים, ובכלל זה הריסתן של 3.5 הקומות העליונות בבניין השלישי, משטח חניה שנבנה תוך פלישה לשטח ציבורי פתוח והריסת חומות וגדרות.

TheMarker

דניאלה פוסק נבחרה ליו"ר ועדת התכנון במחוז תל אביב

בסיומו של הליך מיון שארך שנה, אישר שר האוצר את המלצתה של ועדת המכרזים למנות לתפקיד הבכיר את מתכננת מחוז המרכז ■ פוסק שימשה בעבר אדריכלית העיר תל אביב ומהנדסת העיר הרצליה

07:25 26.04.2017 מאת: **נמרוד בוסו**

בתום הליך מיון ארוך שנמשך שנה, נבחרה האדריכלית דניאלה פוסק לתפקיד היו"ר הבאה של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה של מחוז תל אביב. בימים האחרונים אישר שר האוצר, משה כחלון, את המלצת ועדת המכרזים למנות לתפקיד את פוסק, המשמשת כיום בתפקיד מתכננת של הוועדה המחוזית של מחוז המרכז.

יו"ר הוועדה המחוזית של מחוז תל אביב הוא אחד התפקידים החשובים והיוקרתיים במערכת התכנון בישראל. אף ששטחו של מחוז תל אביב הוא הקטן ביותר מבין ששת המחוזות (הכוללים גם את מרכז, ירושלים, חיפה, צפון ודרום), זהו השטח היקר ביותר, המרכז כמויות אדירות של שטחי מסחר, תעסוקה ומוסדות מדינה. בהיבט הכלכלי, החלטות הוועדה המחוזית תל אביב הן בעלות החשיבות הגדולה ביותר מבחינה תכנונית. זוהי למעשה הוועדה שקובעת את מדיניות התכנון בתל אביב ובגוש דן — מבת ים בדרום ועד הרצליה בצפון ובני ברק במזרח.

למרות חשיבות התפקיד, מאז שיו"ר הוועדה הקודמת, גילה אורון, פרשה לגמלאות בסוף יוני 2016, תיפקדה הוועדה ללא יו"ר קבוע. יו"ר הוועדה המחוזית ירושלים, דלית זילבר, שישמה בתקופה זו גם יושבת ראש זמנית של הוועדה המחוזית במחוז תל אביב.

המכרז לתפקיד פורסם אמנם שלושה חודשים לפני פרישת אורון, ועשרות הגישו את מועמדותם, אך מאז התנהל ההליך המכרזי בעצלתיים, ורק באוקטובר 2016 התחילה ועדת המכרזים, בראשות יו"ר מטה הדיור אביגדור יצחקי, להתכנס כדי לדון בבחירת המועמדים. בפברואר צומצמה הרשימה לשני מועמדים סופיים — פוסק ומנהל תחום התכנון בחברה להגנת הטבע איתמר בן דוד — ובשבועות האחרונים הוחלט כי פוסק היא זו שתמונה לתפקיד.

לפוסק רקורד מרשים בתחום, עם שורה של תפקידים שמילאה לאורך הקריירה. היא למדה אדריכלות בהולנד, ושם גם התחילה את דרכה המקצועית כאדריכלית בעיריית דלפט. משם עברה לכהן בשורת תפקידים בעיריית תל אביב־יפו, וב–2002 נבחרה לאדריכלית העיר, תפקיד שמילאה שש שנים. ב–2008 נבחרה למשרת מהנדסת העיר הרצליה, וב–2012 התחילה את תפקידה כמתכננת הוועדה המחוזית של מחוז המרכז — הדרג המקצועי הבכיר של הוועדה.

בשנתיים האחרונות, מאז פרשה יו"ר הוועדה רות יוסף מתפקידה, ומנכ"ל משרד האוצר שי באב"ד מונה לממלא מקום היו"ר, שימשה פוסק בפועל גם יו"ר הוועדה המחוזית של מחוז מרכז, שכן באב"ד כמעט שאינו פוקד את דיוני הוועדה, ומסתפק בשליחת נציג מטעמו.

08:16 , 25.04.17

כלכלה economy

ynet ידיעות אחרונות

שכר פועלי הבניין הסינים: 5,600-7,500 שקל

שכרם של הפועלים הסינים יכלל בהסכם עבודה קיבוצי ויעמוד בתלוי בדרגות הוותק של העובד, כך על פי נתוני התאחדות בוני הארץ. במטה הדיור הלאומי מתכוונים להגיש השבוע בקשה להבאת 6,000 עובדים, וצופים לקבל את המשלחת הראשונה בתחילת חודש יולי

עינת אלפסה

במסגרת ההסכם שאישרה הממשלה להבאת עובדי בנייה מסין לישראל - יעמוד שכרם של הפועלים הסינים על סכום של בין 5,600 שקל ל-7,500 שקל, בתלוי בדרגות הוותק של העובד. הפרטים הוצגו במפגש שהתקיים אמש (ב') בין משלחת הממשל הסיני וראשי התאחדות בוני הארץ.

מימין: רוני בריק, פאנג הן טייה, אביגדור יצחקי, אליאב בן שמעון (צילום: כפיר סיון)

- **כתבות נוספות** **בערוץ הנדל"ן**

ההסכם, אשר נחתם בין ממשלת ישראל לממשלת סין בחודש שעבר, יאפשר את הבאת 20 אלף עובדי בנייה מסין לישראל מתחומי השלד, הטיח והריצוף. במטה הדיור הלאומי מתכוונים להגיש השבוע בקשה להבאת 6,000 עובדים, וצופים לקבל את המשלחת הראשונה בתחילת חודש יולי.

המשלחת הסינית כוללת את סגן השר לסחר של סין, צ'אנגסינג פו, יו"ר צ'ינקה (Chinca), התאחדות הקבלנים הסינית, פאנג הן טייה ונציגי המחוזות שבהם יגוייסו העובדים בסין.

נשיא התאחדות בוני הארץ, רוני בריק: "העובדים הסיניים הם הטובים ביותר שהגיעו לענף הבנייה שלנו מהעולם. הם זוכים לתנאי העבודה מטובים ביותר בתחומם בעולם ונכללים בהסכם עבודה קיבוצי, שלפיו הם מקבלים את כל התנאים וההטבות שמקבלים עובדים ישראלים בענף". לדבריו: "זו הזדמנות לשני הצדדים. לצד חיזוק שיקבל ענף הבנייה הישראלי, הרי שלענף הבנייה הסיני יש כאן הזדמנות למצוא בסיס לשיתופי פעולה עם חברות ישראליות מקצועיות שפועלות ברחבי העולם - גם במדינות שבהן לא פועלות כיום חברות בנייה מסין".

מנכ"ל התאחדות בוני הארץ, עו"ד אליאב בן שמעון
אמר במפגש: "גיוס זה צפוי להשפיע לטובה על
איכות ומשך זמן הבנייה, ולהבטיח עלייה בפריון ושיפור טכנולוגי בענף. אסור להוריד את הרגל מהדוושה בפעילות לקידום הכשרת וקליטת עובדים ישראליים מקצועיים לענף הבנייה, שהינו ענף מתגמל כלכלית, הטומן בחובו אופק מקצועי, חדשנות וידע טכנולוגי נרחב".

יו"ר התאחדות הקבלנים הסינית, פאנג הן טייה חשף נתונים לפיהם חברות הבנייה הסיניות מחזיקות כיום בכ-20% פעילות הבנייה בעולם. "אנו מייצגים חברות שפועלות ב-119 מדינות בעולם -50% במדינות אסיה, 30% באפריקה, 10% באמריקה הלטינית ו-12%-15% באירופה ואוסטרליה", אמר. "שמחתי לשמוע את נשיא התאחדות בוני הארץ שהציע להרחיב את שיתוף הפעולה בין חברות סיניות לישראליות ברחבי העולם. זו בהחלט הצעה שנאמץ".

תגיות: בנייה | התאחדות הקבלנים

חזרה

12:44 , 26.04.17

כלכלה economy

ynet ידיעות אחרונות

שלחו להדפסה

עוד ועוד מגדלים: מחצית מהבנייה במרכז - התחדשות עירונית

52% מהתחלות הבנייה באזור המרכז הן במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, כך עולה מנתוני הלמ"ס. "השטחים הירוקים כמעט ונגמרו - ואנחנו נראה יותר ויותר מגדלים ותחבורה המונית", מסביר יו"ר מרכז הבנייה הישראלי. ומה קורה ביתר חלקי הארץ? צפו בראיון באולפן ynet

אלכסנדרה לוקש

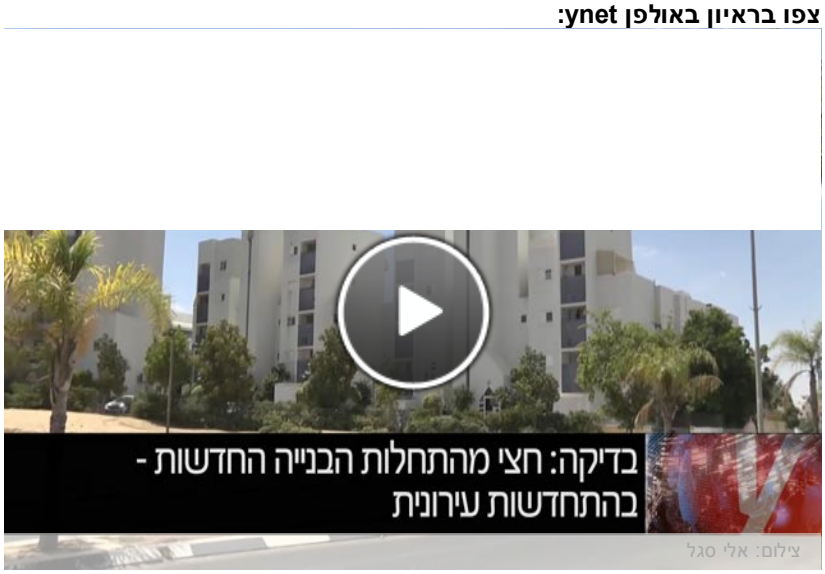
לחצו כאן להגדיל הטקסט

המגבלות הביורוקרטיות לא עוצרות את שיטפון ההתחדשות העירונית: יותר מחצי (52%) מהתחלות הבנייה במחוז תל אביב במהלך 2016 הן במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, כך עולה מניתוח נתוני הלמ"ס שערך מרכז הבניה הישראלי.

- **עוד** בערוץ הנדל"ן

"לא מדובר במגמה - אלא ממש במהפכה בתחום הדיור, שתתפשט גם לשאר חלקי הארץ", מסביר ערן רולס, יו"ר המרכז. "השטחים הירוקים כמעט ונגמרו במרכז הארץ, ואנחנו נראה יותר ויותר מגדלים ותחבורה המונית. אני מאמין שבתוך שלוש עד חמש שנים חצי מהבנייה בכל הארץ תהיה במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א".

צפו בראיון באולפן ynet:



מהבדיקה עולה כי במהלך 2016 החלה בנייה של 7,970 יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית, לעומת בניית 7,522 דירות במהלך 2015 - עלייה של כ-6%. הבדיקה נערכה לקראת הוועידה הלאומית להתחדשות עירונית שתתקיים ב-8-7 במאי.

העלייה הנמוכה יחסית במהלך 2016 בהתחלות בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית מוסברת בקיפאון ששרר בתחום בשנה האחרונה. "במשך כמעט כל שנת 2016 הענף קפא במקום והמתין להחלטה ממשלתית לגבי חישוב זכויות. אני מעריך שאילולא אותו קיפאון, היקפי התחלות הבנייה בתחום ההתחדשות העירונית היו משמעותיות הרבה יותר", מסביר אודי בלום, מנכ"ל חברת מטרופוליס, המתמחה בתחום ההתחדשות העירונית.

העלייה העיקרית בהיקף התחלות הבנייה נרשמה כאמור במחוז המרכז (הכולל את ערי השרון). במהלך 2016 החלה בנייתן של 1,996 דירות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית במחוז, לעומת 1,664 דירות במהלך 2015 - עלייה של כ-20% תוך שנה.

אבי נאור, מנכ"ל ושותף בראדקו 38 מקבוצת רפאלי, חברה המתמחה בקידום של פרויקטים להתחדשות עירונית, מציין כי "הציבור במרכז הארץ מבין היום את התכניות, הרשויות המקומיות התמקצעו והתייעלו כדי לקדם פרויקטים כאלו, ולהערכתי החלק הארי מהפרויקטים ביזמות באזורי הביקוש בישראל תתבצע בשנים הבאות בתחום ההתחדשות העירונית".

הורסים יותר, מחזקים פחות

מהנתונים עולה עוד כי פרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש זוכים לעדיפות לעומת פרויקטים של חיזוק ותוספת קומות. כ-59% מהתחלות הבנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית ב-2016 במחוז תל אביב היו

במסגרת של הריסה ובנייה מחדש (פינוי בינוי ותמ"א 38/2), לעומת 30% במסגרת חיזוק ותוספת קומות.

הנתונים במחוז המרכז מאוזנים יותר, כאשר 24% מהתחלות הבנייה היו במסגרת הריסה ובנייה ו-27% מההתחלות הן בפרויקטים של חיזוק ותוספת קומות.

לדברי אמיר לוטן, מנהל מחלקת התחדשות עירונית בקבוצת משולם לוינשטין, המקימה פרויקטי התחדשות עירונית, "הנתונים מעידים על הלך הרוח של השוק - היזמים, הדיירים ואפילו מרבית הרשויות מעדיפים ביצוע פרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש. אמנם הדבר מביא לצפיפות גבוהה יותר, אך הדיירים מעדיפים זאת כי הם מקבלים דירות חדשות ובניין חדש ובנוסף לכך הם לא צריכים לחיות בתוך אתר בנייה במשך כל תקופת ביצוע העבודות".

עלייה בהתחדשות העירונית גם בצפון

במחוז חיפה מתרכזת כמעט כל יתר פעילות התחלות הבנייה בהתחדשות עירונית. בשנת 2016 החלה בנייתן של 882 דירות במסגרת הריסה ובנייה מחדש, לעומת 875 דירות במהלך 2015. חיים קראדי, סמנכ"ל השיווק בחברת פרשקובסקי, הבונה את פרויקט הפינוי בינוי הגדול בחיפה בהיקף של כ-500 יח"ד שכונת נווה שאנן, מעריך כי "בשנים הקרובות התחדשות עירונית בחיפה תתפוס תאוצה ועפ"י נתוני העירייה ישנם 15 מתחמים שיעברו התחדשות עירונית, מתוכם כבר 10 מאושרות".

תגיות: התחדשות עירונית | בנייה | אולפן ynet

חזרה

סגור חלון

גלובס
זירת העסקים של ישראל

"ירושלים יכולה להוכיח שעיר יכולה לברוא את עצמה מחדש"

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיריית ירושלים אישרה תוכנית לבניית הקמפוס החדש של בצלאל ■ האדריכל אריה קוץ, השותף המקומי של משרד האדריכלים היפני SANAA: "יותר מדי זמן אנחנו שבויים בפרדיגמה של בניינים שהם קופסאות עם חורים קטנים"

גיא נרדי 26/4/17

בשנים האחרונות נקטה עיריית ירושלים שורה של צעדים לחיזוק מרכז העיר. בין היתר נפתח קניון ממילא, שקושר את מרכז העיר הוותיק והעיר העתיקה, ורחוב יפו שוקם והפך למדרחוב.

לאחרונה אושר גם המבנה החדש של בית הספר בצלאל בשוליים המזרחיים של מגרש הרוסים. מדובר בשטח בגודל של כ-10 דונם ובמבנה בגודל של כ-45 אלף מ"ר (כמעט כמו מוזיאון ת"א). עלותו של הבניין החדש מוערכת ב-100 מיליון דולר, והמימון יגיע ממכירת מבנה בצלאל הקיים בהר הצופים, ממימון של המועצה להשכלה גבוהה ומתרומות. פרט לתרומה האורבנית המיוחלת הוא מביא איתו גם בשורה אדריכלית.

האדריכל אריה קוץ הוא השותף הישראלי בתכנון המבנה, ביחד עם משרד האדריכלים היפני SANAA. קוץ הוא בוגר הטכניון ובתחילת שנות ה-80 למד לתואר שני ביפן. בארץ עבד במשרד יסקי ושות', בנה כמה פרויקטים והיה שותף של אדריכל הנוף פול פרידברג בתכנון פארק פרס בחולון, של Pei, Cobb, Freed & Partners לתכנון בניין הבנק הבינלאומי בשדרות רוטשילד בתל אביב. בשנה שעברה זכה קוץ בפרס עיטור הקיסר של יפן.

בראיון ל"גלובס" הוא מספר על בניין בצלאל העתיד להיבנות ועל שיתוף הפעולה עם חו"ל.

- מה מיוחד באדריכלות של המבנה?

"הבניין הוא סט של טרסות מדורגות ממזרח למערב, ממורד המדרון למעלה. זה יוצר את התחושה של שכבות אופקיות מדורגות ומתאים את המבנה לטופוגרפיה. בניין פרום קצוות. אין לו קירות. הוא פתוח מאוד ויזואלית. החלל בונה את הצורה, אוסף של מרחבים פורץ ונפתח ומגדיר יחסי פנים וחוץ ברמה חדשנית.

"אנחנו יותר מדי זמן שבויים בפרדיגמה העות'מנית של בניינים שהם קופסאות עם מעטפת עבה וחורים קטנים. צריך לזכור שלירושלים היו גם פרדיגמות אחרות. התגובה שלנו לחובת הבנייה באבן הירושלמית תבוא בגרעינים שיחופו באבן וגם הבטון החשוף יהיה בגוון של אבן. לבד מזה, כל הקירות יהיו זכוכית. זה אומר שכל המבנה, כולל הפנים, הוא חלק מהמרחב הציבורי".

- כל המחלקות של בצלאל יתרכזו בבניין אחד? איך זה הולך לעבוד?

"כל פקולטה יושבת על פלטה משלה, כל הפלטות מייצרות יחסים במרחב. יש חורים אנכיים שחושפים מבטים אינטרדיסציפלינריים. יש כאן משהו שעונה על החזון של בצלאל שרצו לנצל את המעבר לבניין אחד כדי לדבר על מערכות היחסים בין תחומי הלימוד השונים".

- מה תהיה תרומת המבנה למרקם העירוני?

"התרומה של מעבר האקדמיה לאמנות ועיצוב למרכז העיר עצומה: אנחנו מדברים על מגרש ריק בגודל של 10 דונם במקום הכי מרכזי בירושלים, שכן של העירייה, ליד רחוב יפו, בנגישות לרכבת הקלה. זה דבר יקר מציאות. מכניסים מוסד אקדמי עם 2,500 סטודנטים וסגל, עם פעילות שיש לה נוכחות ציבורית, ביקורים וכנסים ותערוכות וסטודנטים שיחפשו מקום לגור...

ירושלים יכולה להוכיח את התזה שעיר, בניגוד לגופים ביולוגיים, יכולה לברוא את עצמה מחדש".

- איך הגעת לפרויקט?

"התוכנית הראשונה של בצלאל, שערכו צמד אדריכלים טורקי-גרמני, עלתה על שרטון והחוויה היתה טראומטית. בבצלאל רצו תהליך אחר ולכן הם פנו ל-16 משרדים. הבחירה היתה על בסיס רזומה. אנחנו היינו בין המשרדים המקומיים. את האדריכלית קזויו סג'ימה אני מכיר עוד מימי שהותי בטוקיו, אירחתי אותם כשביקרו בארץ בשנת 2011. כשגיליתי שהם ברשימת המשרדים מחו"ל, הצעתי להם שיתוף פעולה".

- למה אתה חושב שבחרו דווקא בהצעה שלכם?

"למרות שהשלב הראשון היה ראיון, הם החליטו להביא מיפן מודל. הם הציגו בפני הוועדה שלוש גישות שונות מאוד זו מזו. הם הדגישו שהם לא מביאים רעיון, אלא שיטת חשיבה. פורסים ספקטרום רחב של אפשרויות, קשת של אופציות. אני חושב שזה נתן תחושה טובה ויצר, כבר בשלב הזה, דיאלוג תיכנוני".

- מה מיוחד לדעתך במשרד האדריכלים SANAA?

"הנכס הכי גדול שלהם זה רגישות לקונטקסט, למקום, לעיר, לאנשים. רמת הקשב שלהם, הפתיחות והנכונות להפנים ולהגיב, היא מדהימה. מאוד שונה ממה שאני רואה אצל סטאר-טקיסטים אחרים. בבנק הבינלאומי הביא איתו האדריכל האמריקאי מודל קטן של המגדל, הלקוח התאהב וזה הבניין. ב-SANAA לא עובדים ככה. הם לא באו עם רעיון, אלא עם שיטת עבודה".

- מי היו השותפים שלכם, כאן בארץ?

"בבצלאל יש ועדת בנייה המורכבת מההנהלה הראשית, ראשי המחלקות, מתכננת המחוז, נציגים מעיריית ירושלים וגם ראש העיר. כולם היו חלק ממעגלי ההתייעצות. חשוב לי להבהיר שהעיצוב היה כולו טוקיו, אנחנו היינו גורם מתאם ומתווך, מספק מידע ומגיב".

סגור חלון

גלובס
זירת העסקים של ישראל

יזמיות הבנייה הישראליות נפרדות מהעיוותים בדוחות

כמה חברות יזמיות בתחום הבנייה למגורים כבר החלו ביישום תקן IFRS 15, המגדיל לראשונה את הרווחים ואת ההון העצמי שלהן באופן מיידי ■ זאת הודות להכרה בהכנסות מדירות שנמכרו בפרויקטים שבביצוע - ולא רק בעת מסירת הדירות - כפי שהיה עד כה

יוליה מסלוב 26/4/17

עד שנת 2016 היו עיוותים בדוחות של יזמיות הבנייה למגורים, זאת בשל הכרה בהכנסות ובהוצאות מהפרויקטים רק בעת מסירת הדירות, ולא בעת מכירתן, והפער בזמנים עמד על טווח של כשנתיים עד ארבע שנים בין מכירת הדירה ותחילת קבלת התקבולים בגינה, לבין הכרה בהכנסה ממנה.

עיוות זה נוצר עקב אימוץ תקינה בינלאומית בשנת 2008, אשר התאפיינה בשמרנות יתר. את המצב האמיתי על עסקי החברות ניתן היה ללמוד מדוחות הדירקטוריון, אשר סיפקו למשקיעים נתוני מכירות בפועל של הפרויקטים. הכספים שהתקבלו מרוכשי דירות באופן שוטף נרשמו במאזן כהתחייבות תחת סעיף מקדמות מלקוחות.

במאי 2014 פורסם תקן IFRS15, אשר נועד לתת מענה לעיוות שנוצר. עיקרון הליבה של IFRS 15 הנו כי יש להכיר בהכנסה מחוזים עם לקוחות בדרך המשקפת את העברת השליטה בסחורות או בשירותים המסופקים ללקוחות במסגרת החוזים, בסכומים המשקפים את התמורה אשר היישות צופה כי תהיה זכאית לקבל בגין אותם סחורות או שירותים.

במילים פשוטות, החברות יוכלו להכיר בהכנסות מחוזים לאורך זמן לפי קצב ביצוע. כלומר עיתוי ההכרה בהכנסות ממכירת דירות משתנה באופן מהותי. התקן החדש מתייחס לכל סוגי החברות, ועשוי להיות בעל השלכות על מספר הסקטורים, אך נראה שההשלכה המשמעותית יותר היא על חברות יזמיות הבנייה למגורים.

התקן ייכנס לתוקף החל מהדוחות הכספיים לתקופה המתחילה ב-1 בינואר 2018, אך יישום מוקדם אפשרי. מספר חברות יזמיות בנייה למגורים החלו כבר באימוץ מוקדם של התקן, כמו אזורים, אלקטרה, קרדן נדל"ן, חנן מור, חג'ג' ועוד.

השפעות אימוץ התקן על הדוחות

אימוץ התקן מגדיל לראשונה את הרווחים ואת ההון העצמי של החברות היזמיות באופן מיידי, הודות להכרת הכנסות מהדירות שכבר נמכרו בפרויקטים שבביצוע. מובן שככל שלחברה יש יותר פרויקטים מכורים אשר נמצאים לקראת סיום הבנייה, כך ההשפעה על ההון גדולה יותר. כך לדוגמה, חברת קרדן נדל"ן דיווחה כי יישום התקן יגדיל את הונה העצמי בכ-13 מיליון שקל או בכ-3%.

לעומת זאת, בחברת אזורים אימוץ התקן הגדיל את ההון העצמי של החברה בכ-127 מיליון שקל, או בכ-16.6%.

שינוי נוסף שישפיע על תוצאות החברות הנו הערכת עלויות בגין פרויקטים בביצוע. על פי התקינה הישנה ההכרה בהכנסות ובהוצאות הוצגה בסוף פרויקט, כאשר כל העלויות בגינו כבר היו ידועות. כעת, בשל אימוץ IFRS 15, ההכרה היא על בסיס שיעור השלמת הפרויקט, אשר הנו אומדן שיכול להתברר כשגוי, וכך גם ההערכות לגבי העלויות הצפויות.

כלומר, אנו עשויים לראות תנודתיות גבוהה יותר ברווחיות החברות, שכן אם הערכה ראשונית של העלויות בפרויקט מסוים הייתה נמוכה יותר ממה שבוצע בפועל, ההכרה ברווח מאותו הפרויקט בהמשך תהיה פחותה יותר.

הבדל נוסף שיש לשים לב אליו הוא שינוי בהצגת עלויות המימון בפרויקט. על פי התקינה הישנה, עלויות מימון ספציפיות בגין הפרויקט הוונו ושויכו לעלויות בגין הפרויקט. על פי התקינה החדשה עלויות אלה אינן מהוונות יתר, כלומר לא מופיעות בשורת עלות המכר, מה שמשפר את הרווחיות הגולמית של החברה בפרויקט.

שיפור היחסים הפיננסיים

כמו שנאמר קודם, אימוץ התקן בחברות הנדל"ן מגדיל את ההון העצמי שלהן, ובכך משפר את היחסים הפיננסיים, כמו היחס הון למאזן או יחס חוב/CAP (התחייבויות פיננסיות בתוספת הון עצמי). כלומר, חברות בסגמנט זה הופכות להיות מסוכנות פחות לכאורה, זאת בעוד שבפועל לא השתנה דבר בעסקי החברות. כך לדוגמה, אימוץ לראשונה של התקן בחברת אזורים העלה את היחס הון למאזן מכ-20% ל-29%, והוריד את היחס חוב נטו ל-CAP נטו מכ-60% לכ-56% נכון ל-1 בינואר 2016. היחס חוב נטו ל-CAP נטו באזורים בסוף שנת 2016 ירד אף לרמה נמוכה של 48%.

חשיפה ליזמיות הבנייה למגורים

השיפור ביחסים הפיננסיים באופן מיידי כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15, ביחד עם ההכרה השוטפת ברווחים, עשויים להגדיל את חלוקת הדיבידנדים על-ידי חברות היזמיות למגורים. מחזיקי החוב של חברות יזמיות צריכים לקחת בחשבון כי מגבלות החלוקה הקיימות בשטרי נאמנות מאבדות מהרלוונטיות שלהן.

בעבר יכלו משקיעים להיחשף לחברות נדל"ן יזמיות הבנייה למגורים בעיקר דרך השקעה ישירה במניות שלהן. הדבר פגע ביזמיות הנדל"ן בעלות שווי שוק וסחירות נמוכים. היום, לאחר הרפורמה במדדים, ניתן לצמצם את הסיכון שמגיע מהשקעה בחברה בודדת על-ידי השקעה במדד. מדד ת"א נדל"ן מורכב מכ-70 חברות, וכולל כמעט 30 חברות נדל"ן שיש להן פעילות ייזום למגורים בישראל, במשקל כולל של כ-26.5% מהמדד.

? הכותבת היא אנליסטית בכירה באינפיניטי. הגורמים בכתבה עשויים להשקיע בניירות ערך ו/או מכשירים, לרבות אלה שהוזכרו בה. האמור אינו מהווה ייעוץ או שיווק השקעות, המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם.