

## ביפן התקינו שירותים שקופים בפארקים, מה קורה כשנכנסים אליהם?

האדריכל זוכה פרס פריצקר שיגרו באן עיצב שירותים ציבוריים עשויים מ"זכוכית חכמה" צבעונית שהופכת להיות אטומה כשהתא תפוס. חוץ מהגימיק, אפשר תמיד לדעת אם הם פנויים ואם הם נקיים

שירות כלכליסט 19.08.20 20:06

זו נשמע כמו סיוט מטריד: שירותים ציבוריים שרק ממבט מקרוב מתגלה שהם שקופים לגמרי. זה העיצוב שנבחר למספר תאי שירותים שנפתחו לאחרונה בפארקים ציבוריים בטוקיו.

ה"שירותים השקופים" עוצבו על ידי האדריכל זוכה פרס פריצקר שיגרו באן (Shigeru Ban). הם מיוצרים מ"זכוכית חכמה" צבעונית שהופכת להיות אטומה כשהתא תפוס. תאי השירותים החדשים נפתחו החודש בחמישה מקומות בשכונת "שיבוייה" בבירה. בכל מתקן יש שלושה תאים צמודים - לגברים, לנשים ולנשים עם מוגבלויות.



צילום: שאטרסטוק

3 תאים צמודים

השירותים השקופים הם חלק מפרויקט השירותים של טוקיו, שארגנה עמותת ניפון. כחלק מהפרויקט, יש כוונה להתקין את השירותים הללו ב-17 יעדים בשכונה עד האביב הבא, ומלבד שיגרו באן משתתפים בפרויקט עוד 10 מעצבים מובילים אחרים, ביניהם טדאו אנדו ופומיהיקו מאקי.

לפי העמותה, מלבד הגימיק, ההחלטה על השירותים התבססה על כמה שיקולים פרקטיים: "יש שתי דאגות הנוגעות לשירותים ציבוריים, בייחוד כאלה הנמצאים בפארקים", נאמר בהודעה שפרסמה העמותה. "הדאגה הראשונה היא האם הם נקיים, והאם יש מישהו בפנים". בהתבסס על טכנולוגיה חדשה, הקירות החיצוניים של התאים הופכים כאמור אטומים ברגע שנועלים את הדלת. כך שאפשר לבדוק מראש אם השירותים נקיים וריקים. בנוסף, "בלילה הם מאירים את הפארק כמו פנס יפהפה".

יפן ידועה בשירותים המתוחכמים שלה, שמרתקים את התיירים. כך למשל, טוטו, היצרנית של שירותים המגיעים מצוידים עם מחממי מושבים ומכסים שנפתחים ונסגרים אוטומטית, החלה לשווק אותם גם בסין ובמדינות אחרות.

[קבלו ניזולטר יומי המסכם את חדשות היום ישירות למייל שלכם. לחצו להרשמה](#)



צילום: שאטרסטוק

## "יש כאן הזדמנות לא נורמלית לחשוב באופן לא פורמלי"

האדריכלית נעמה מליס מציעה לנצל את הזמן שנותר עד פתיחת שנת הלימודים לאיגום משאבים: "יש כיתות ריקות בתיכונים, ואפשר גם ללמוד בחוץ"  
 הליט יא-ליזון 20/8/20

שנת הלימודים אמורה להיפתח בעוד שבועיים, וכרגע הכאוס עצום. מתווה משרד החינוך שלפיו חלק מהכיתות ילמדו בקבוצות קטנות יחייב את המערכת למצוא פתרונות יצירתיים לחללי הלימוד.

האדריכלית נעמה מליס אחראית לתכנון מבני ציבור וחינוך ברשימה גדולה של ערים ושכונות כגון גליל ים הרצליה, רקפות בבאר שבע, קריית חינוך שכונת מורשת מודיעין ועוד. היא מציעה לא לחפש את הפתרונות דווקא מתחת לפנס. "צריך לחשוב איך להשתמש באותה תשתית ליותר משתמשים ויותר שעות, באופן שבו כל השטחים נכנסים לבנק אחד וכולם משתמשים לפי הצורך", היא אומרת. "צריך לאגם את המשאבים מכל הסוגים ולנצל אותם באופן מלא. עד היום, רוב הדברים עומדים ריקים רוב הזמן.

"התיכונים הולכים להיות ריקים, המתנ"סים עומדים ריקים לפחות בבוקר, וזה ממש הפוך מההיגיון. גם לתנועות הנוער יש מתקנים. מרוב שעשינו אובר זונינג, לכל דבר יש תשתית נפרדת ויש המון נפיליות גם בתפעול. כמעט לכל פעילות מוקצה השטח שלה ומשאבי הניהול שלה, ואין חפיפה. אני לא מבינה למה צריך גם זה וגם זה. אז אם מסתכלים על שלוש השבועות הקרובים, שבהם צריך למצוא פתרונות במהירות, צריך לעשות איגום של כל השטחים הקיימים, כולל פתוחים, ואין שום בעיה לחלק את הילדים לחללים האלה. זה כמובן דורש גמישות מסוימת מבחינת אנשי המשק וההנהלה, אבל זה לא מסובך".

"בזבז של קרקע ושל כסף"

לדבריה, במזג האוויר הים תיכוני, אפשר בהחלט גם ללמוד בחוץ. "זו לא כזו בעיה כמו שזה נשמע. קודם כול אפשר ללמוד בבית הספר עצמו. המורה המיתולוגי שלנו למתמטיקה היה מלמד אותנו ברמפות של הכדורסל, ואחוז הבוגרים שקיבלו 100 אצלו היה בין הגבוהים אי פעם. אין שום בעיה ללמוד כל עוד זה מוצל ויש גישה לשירותים".

חוץ מניצול שטחים, אפשר לנצל את הקיימים בשעות חדשות: "בשנות ה-50 למדו בישראל בשתי משמרות, ואם נעשה את זה היום, הילדים הגדולים בתיכונים בטח אפילו ישמחו להתחיל ב-12 או ב-1. אפשר גם לחשוב לצמצם קצת את שעות הלימוד, מספר שעות הלימוד גבוה יחסית לעולם.

"יש כאן הרבה ביוורקטיות כמו ארגוני המורים שמכתיבות איך תיראה הלימדה, ולא התכלס של מה שצריך ללמדה. איך מותר להעסיק אותם, מתי מותר. אני חושבת שהמצב דורש גמישות מכולם - גם מהמורים, גם מהילדים, גם מההורים, גם מהממשלה והמעריות - ואולי יש כאן הזדמנות לא נורמלית, לחשוב באופן לא פורמלי".

### כל זה טוב בטווח הקצר, אבל מה אנחנו יכולים לייעל בטווח הארוך?

"8%-10% מכל תוכניות בניין עיר, מוקצים לחינוך. זה קורה בגלל שיטת התקצוב ושיטת הניהול של תכנון בניית בתי ספר. העיר תקבל את הכסף ל-12 או ל-24 כיתות ורק אחרי שיהיו יותר תושבים היא תקבל עוד כסף, ויש אינספור הנחיות, ושלביות. בין ההנחיות של מקלט ומיגון חסרות תקדים בעולם לצד ההנחיות של משרד החינוך, יש המון הגבלות, וזה יוצר בזבז עצום של משאבים.

"עיריות שוברות את הראש על זה, ומה עם הקשישים שמספרם הולך להכפיל את עצמו בעשורים הבאים? צריך מתנ"סים, מגרשי ספורט, מקום לתנועות נוער, בתי כנסת - כל דבר כזה מקבל מגרש משלו. בתנועות נוער כל תנועה מקבלת מגרש משלה - לא יקרה שום דבר אם תהיה קומה לתנועת נוער, קומה למרכז צעירים ובקומה ג' יהיה wework כזה עירוני, בתשלום, שאנשים לא יצטרכו לנסוע מחוץ לעיר לעבודה. אני מפעילה עכשיו חצי משרד מהבית, ואני רואה שאנשים עובדים אפילו מפנינת הכביסה - זה לא האיגון. "יש הרבה קהילות בארץ שצורכות דיר מיוחד - נכי נפש, אוטיסטים, למה זה לא יכול להיות מעל גג של גן ילדים? צריך לתכנן את זה מראש.

"השיטה הנוכחית היא בזבז לא רק של קרקע אלא גם של כסף כי לכל דבר כזה יש מנהל, מנקה, אב בית, אין בזה שום היגיון, וזה קורה רק כי העירייה מקבלת כסף לרווחה ממשד הרווחה, ולספורט ממפעל הפיס, ולחינוך ממשד החינוך. בלב הדברים האלה חוסר שיתוף פעולה של משרדי הממשלה זה עם זה. וזה עולה לנו הון תועפות, וגם ככה יש לנו הכי הרבה ילדים. אז לא נשאר כסף בחינוך. זה לא נכון שאין כסף, הוא מתבזבז. תשתית צריכה להיות מנוהלת ומשותפת. הגופים הפרטיים משתפים פעולה הרבה יותר טוב מאשר הציבוריים".

### בשנים האחרונות דווקא רואים יותר מבני ציבור מרובי שימושים.

"בתל אביב עשו תוכנית כלל עירונית שמאפשרת לבנות שש קומות בכל מבנה ציבור בעיר. בערים אחרות זה מתקדם יותר לאט. עכשיו קופצים מקיצוניות לקיצוניות, וזה בעייתי. צריך לעשות את זה מאוד לאט ובזהירות. לא לחבר קניון עם בית ספר, שאלה מערכות עם צרכים שונים. צריך שהשימושים יתאימו. שלא יהיו ניגודי אינטרסים. חוגים לאנשים מבוגרים בערב וילדים בבוקר, זה לא ניגוד אינטרסים, אבל שימוש מסחרי זה בעייתי".

"קרית חינוך גדולות פוגעות בקהילה"

למליס יש בטן מלאה על הניסיון לחסוך בשטח ובמשאבים דווקא באמצעות בניית קריות חינוך ענקיות, שלדבריה לא טובים לילדים ולא לעיר, וגם לא באמת חוסכים משאבים. "ברור שכמה שבת הספר יותר גדול הילדים מגיעים ממדיום גדול יותר, ואז הם כבר לא באים ברגל או באופניים אלא עומדים בפקקים, וזה גם פוגע בעצמאות של הילד להתמצא במרחב וגם מוסיף לזיהום האוויר.

"לבית הספר יש חשיבות גדולה בגיבוש קהילה, כי הקהילות מתגבשות סביב הילדים והחינוך. וכשבית הספר הוא של 36 כיתות, כבר לא נוצרת קהילה. זה רחוק מדי וגדול מדי. אני טוענת שכל החיסכון הזה לא חוסך כלום. עדיף לבנות בתי ספר יותר קטנים ושכונתיים - זה גם יחסוך הוצאות. אנחנו חוסכים גרושים על צמצום שטחים ומפסידיים הרבה יותר.

"יש בזה גם נזקים אורבניים. אם אני רוצה להגיע ממקום למקום ברגל בקלות, אני לא יכולה שיהיו לי מתחמים ענקיים מוקפים בגדר שאתה צריך לעשות עיקוף גדול סביבם, כמו קריות החינוך. יצרנו מפלצות. ככה מגיעים ל-25% אספלט כמעט בכל עיר חדשה".

## 3% הפחתה במס רכישה? זה לא מה שיחזיר את המשקיעים לשוק בארץ

משקיעים בשוק הנדל"ן הישראלי סובלים מתשואה נמוכה ביחס להשקעות נדל"ן בעולם, מבירוקרטיה אינסופית, חקיקה דרקונית והיעדר מידע חיוני • הורדת מס הרכישה ל-5% לא תספיק כדי להחזיר אותם לשוק  
 עוז קורן 19/8/20

לאחרונה אישרה הכנסת את הפחתת מס הרכישה לרוכשי דירה שנייה (להשקעה) מ-8% ל-5%, מתוך מטרה לעודד את משקיעי הנדל"ן לחזור ולהשקיע בישראל. אך למעשה, מדובר בצעד שולי וכמעט חסר משמעות. לא רק היעדר הכדאיות הכלכלית פועלת לרעת ישראל בתחרות על ליבם של המשקיעים, אלא גם הסחבת האינסופית, ההגבלים הבירוקרטיים, המיסוי הלא פרופורציונלי (הרבה מעבר למס הרכישה), החקיקה הדרקונית נגד משכירי נכסים, והיעדר חופש המידע, הנגישות והשקיפות.

לא משנה עד כמה "תשחק" המדינה באחוזי מס הרכישה, עדיין ההשקעה בישראל לא משתלמת. בארה"ב ובכמה מדינות אחרות, אחוזי תשואה של 12% הם הגיוניים לחלוטין, בעוד שבשראל הם בקושי "מגרדים" את ה-3.5%.

מי שיקנה דירה בישראל בשביל להרוויח משכר הדירה, יגלה שמחירי השכירות בישראל לא עלו באותו קצב של מחירי הדירות, ולכן התשואות נחשבות לנמוכות ביחס להשקעות. לדוגמה, כדי לקבל בישראל שכר דירה חודשי של 3,500 שקל יש להשקיע סביב 1.25 מיליון שקל, כלומר מדובר בתשואה מזערית של כ-3.5% בשנה בממוצע. לעומת רכישת נכס במדינות רבות מעבר לים ב-70-80 אלף דולר, הצפויה לייצר תשואה משכירות של 1,200 דולר בחודש, שמהווה 12% תשואה בממוצע.



משבר הקורונה החריף אף יותר את "פערי האטרקטיביות" שבין שוק הנדל"ן המקומי לבין השקעות נדל"ן זרות. בארה"ב למשל, מסיים הממשל האמריקאי בימים אלו את הקפאת תשלומי המשכנתה ושכר הדירה שהגנה על שוכרים ובעלי בתים שם. משמעות הדבר היא פינוי של מיליוני בתים, וכמו בכל שוק, עודף ההיצע הרב יביא לצלילת המחירים, שעליה יסתערו בין השאר המשקיעים הישראליים.

גם הפחד מרכישה און ליין, מהמרחק הגאוגרפי ומחוסר האפשרות להתרשם מהנכס באופן ממשי (בעיקר עם סגירת השמיים) לא יחזירו הביתה את המשקיע הישראלי. משום שבפועל, משקיע המתגורר בישראל, יכול לדעת על נכס בפלורידה הרבה יותר מאשר על נכס בכפר סבא. נגישות המידע בישראל לוקה בחסר ביחס למדינות מערביות ולארה"ב במיוחד, ואינה מאפשרת לקבל החלטות מושכלות על סמך אינפורמציה מלאה, ללא הגעה פיזית לאתר. במדינות רבות באירופה ובארה"ב חופש המידע, הנגישות והשקיפות, מאפשרים למשקיע הפוטנציאלי לקבל את כל המידע הדרוש על הנכס, בלי לבקר בו כלל.

ועוד לא דיברנו על כך שסגירת עסקת נדל"ן בישראל יכולה להיגרר על פני חודשים עד לרישום בטאבו, בעוד שברוב מדינות המערב נסגר התהליך בדרך כלל בתוך שבוע. וצריך גם להזכיר שעל פי המדיניות האמריקאית, המשכירים אינם "אויבים", בניגוד לישראל שבה חוק שכירות הוגנת מתמקד בעיקר בהגנה על זכויות השוכר, ומזניח את זכויות המשכיר ובעל הנכס, שנתקל בקשיים רבים בהתמודדות עם דיירים סרבני תשלומים.

אז צר לנו לאכזב אתכם, חברי כנסת נכבדים, הורדת מס הרכישה ב-3% לא תפתור את הבעיה. הדרך להחזרת האמון של משקיע הנדל"ן הישראלי דורשת טיפול בפרמטרים נוספים כגון מזעור הבירוקרטיה, מתן הקלות במיסוי ושינוי חקיקה. והחשוב מכל, יש לשפר באופן משמעותי את חופש המידע, הנגישות והשקיפות, שהיעדרן מהווה את אחת הרעות החולות למשקיעים בשוק הנדל"ן הישראלי.

הכותב משקיע בשוק הדיור האמריקאי



## הבריחה מעמק הסיליקון: בהייטק עברו לעבוד מהבית והעובדים נוטשים את סן פרנסיסקו

יוקר המחיה, הפקקים, ומחירי השכירות - במשך שנים עובדי ההייטק בעמק הסיליקון חלמו על עזיבה, אלא שהמחיר היה כבד מידי • כעת, עם השינויים שהקורונה יצרה בעולם העבודה, רבים עושים רילוקיישן לבתים מרווחים יותר וזולים יותר מחוץ לעמק • האם מטרופולין תל אביב הוא הבא בתור?

וול סטריט ג'ורנל 17/8/20

זה שנים שיש דיבורים על נטישה של עמק הסיליקון באזור מפרץ סן פרנסיסקו, בגלל יוקר המחיה המופרז והפקקים בדרך לעבודה. אך לפני מגפת הקורונה, המשמעות של בריחה מהאזור הזה הייתה גם עזיבת מקומות עבודה מהיקרתיים והמכניסים ביותר באמריקה.

כעת יש סימנים שהבריחה הזאת החלה להתרחש. עמק הסיליקון, מוקד החדשנות האמריקאית, כבר לא יחזור לעצמו. חברות ההייטק מעניקות לעובדיהן יותר חופש לעבוד מרחוק ואלה רואים בכך אופציה להחליף מקום מגורים. האפשרויות החדשות שנפתחו יכולות לעצב מחדש לא רק את אזור המפרץ, אלא גם את הערים החדשות שאלהן עוקרים עובדי טק.

שני דברים אותנו לג'סטין תומפסון ולאשתו שהם לא היחידים שהחליטו לצאת מסן פרנסיסקו הקיץ. אחרי חמש שנים של מגורים בשכירות, הם החליטו לקנות בית של שלושה חדרי שינה בפניקס.

הסימן הראשון היה כשבעל הדירה הציע להפחית את שכר הדירה ב־250 דולר בחודש אם הם יישארו עד אוקטובר (הם סירבו). והסימן השני היה כשתומפסון נכנס לבדיקת שיניים והודיע שזו תהיה האחרונה שלו, הרופא לא היה מופתע. "הוא אמר לי שפציינטיים שלו אומרים את אותו הדבר כמעט כל יום", אמר תומפסון, שעובד בחברת ניתוחי נתונים.

גם המנכ"ל עקר לסיאטל

אלפאבית, החברה האם של גוגל, הודיעה בחודש שעבר שעובדיה לא יחזרו למשרדים לפחות עד קיץ 2021, בין היתר כדי שהם יוכלו לחתום על חוזה שכירות לשנה במקומות אחרים. פייסבוק הודיעה באחרונה שעובדיה יישארו בבית באותה תקופה. ענקית המדיה החברתית, שמעסיקה 52 אלף עובדים, מקווה לעבור לעבודה מרחוק בעשור הקרוב, וכעת היא מגייסת מנהל עבודה מרחוק. חברות נוספות, כולל סוויט ו־Slack, כבר הודיעו שעובדיהן יכולים לעבוד מהבית לצמיתות.



חברת אבטחת הסייבר "טאניום", שמשרדה שוכנים באמריביל, קליפורניה, מול סן פרנסיסקו, הודיעה ל־1,500 עובדיה בסוף יוני שהם יכולים לעבוד מרחוק לצמיתות. מאז, 16% מכוח העבודה במטה טאניום ביקשו רשמית רילוקיישן או התעניינו בו, לפי דוברת של החברה. אפילו המנכ"ל, אוריון הינדון, עקר לסיאטל בחודש שעבר.

כ־40% מעובדי פייסבוק התעניינו בעבודה מרחוק, אמר המנכ"ל מארק צוקרברג במאי. שלושה רבעים מהם אמרו שהם שוקלים לעבור למקום אחר.



סקר על 371 עובדי הייטק מאזור המפרץ, שנערך במאי על ידי חברת ההשמה Hired, מצא ש-42% יעברו לעיר פחות יקרה אם המעסיק שלהם יבקש או יתיר מהם לעבוד מרחוק במשרה מלאה. סקר נוסף בסוף יולי של Blind מצא ש-15% מיותר מ-3,300 אנשי מקצוע באזור המפרץ שהשיבו לסקר עזבו את האזור מאז פרוץ המגפה, אם כי לא ברור כמה מהם רואים במעבר צעד זמני בלבד. מבין אלו שנשארו, 59% ישקלו רילוקיישן אם החברות שלהם יאפשרו זאת.

מחירי הנדל"ן צונחים

אומנם מוקדם מדי לקבוע את היקף העזיבה נטו של עובדי טק את אזור המפרץ, אך היא כבר משפיעה על מחירי הנדל"ן. דמי השכירות יורדים לראשונה מזה שנים. השכירות החצינית של דירת חדר שינה אחד בסן פרנסיסקו בחודש יולי ירדה ב-11% בהשוואה ליולי 2019, לפי אתר מודעות ההשכרה Zumper, שניתח 11 אלף מודעות בעיר ובכמה אזורים סמוכים.

בקופרטינו, ביתה של אפל, ובמאונטן וויו, הבית של גוגל, השכירות החצינית לדירת חדר שינה אחד (במונחים ישראלים, שני חדרים) ירדה ביותר מ-15%.

"רוב אנשי הייטק באזור המפרץ לא מתכננים לעזוב אותו, אבל יש רוב משמעותי מספק שמזיז את המחירים", אמר מנכ"ל Zumper, אנתמוס ג'ורג'יאדס. "השנה זו הפעם הראשונה שהשינוי הזה התממש".

בעוד שהמגפה האטה או תקעה את עליית השכירות בכל ערי ארה"ב, סן פרנסיסקו היא מקרה חריג, אמר ג'ושוע קלארק, כלכלן בשירות חיפוש הנדל"ן Zillow. דמי השכירות בעיר ירדו לראשונה מאז שהפירמה הזו החלה לעקוב אחריהם ב-2014.

השלכות על כל המגזר

אלו שעוזבים את האזור לצמיתות מציינים מגוון של סיבות, אך עלויות הדיור הגבוהות נוטות להיות בראש הרשימה. בשנים 2009-2019, המחיר החציני של בית באזור המפרץ כמעט שילש את עצמו לכמיליון דולר. אפילו מיטת קומותיים בדירה עם חמישה דיירים אחרים יכולה לעלות מעל 1,300 דולר בחודש בשכירות.

האזור הזה יקר גם בתחומים נוספים. משלוח של צ'זברגר וצ'יפס יכול לעלות בקלות 25 דולר. גביע גלידה עולה שבעה דולר. לפני המגפה, חוגים במכוני כושר יוקרתיים עלו 30 דולר לפגישה.

לעזיבה גדולה של עובדי הייטק יהיו השלכות משמעותיות על המגזר זה, על אזור המפרץ ועל ערים אחרות בארה"ב שמנסות למשוך כוח אדם טכנולוגי, אומרים אנליסטים.

סורבין סינג, בת 30, עברה מיוסטון לסן פרנסיסקו לפני שש שנים, לעבודה בחברת הייטק גדולה. נדרשו לה בערך שלוש שעות ביום של נסיעה מהצד המערבי של העיר אל מטה החברה שלה בעמק הסיליקון וזחזה. כמו עובדי הייטק רבים, היא עבדה בישיבה באוטובוס שהחברה סיפקה.

היא נהנתה מהעבודה במטה, שהפיקים בו כללו ארוחות חינם, פעילות כושר גופני באמצע היום ותחושה חזקה של קהילה. אך כשהקורונה הגיע לקליפורניה במרץ, היא הייתה ביוסטון לחתונה של בן משפחה, וכבר לא חזרה. כשהחברה פתחה את האפשרות של עבודה מרחוק, היא ביקשה לעבור ללוס אנג'לס. היא הסכימה להפחתת שכר, אך היא משוכנעת שזה שווה לה יותר גם מבחינה כלכלית וגם מבחינת איכות החיים הגבוהה יותר שתהיה לה באל.איי.

המעבר מלווה בקיצוץ שכר

"בסן פרנסיסקו אין מרחב מגורים נורמלי. יש תמיד אלמנט מוזר", אומרת סינג. "אין לך ארון או מדיח כלים - או שאין חניה".

כמו סינג, רבים מאלו שעוזבים את אזור המפרץ צריכים לספוג קיצוץ שכר. חברות כמו פייסבוק ו-Slack הודיעו שרילוקיישן ישפיע על שכר העובדים. דוברת של טוויטר מסרה שהחברה בודקת עדיין את מדיניותה אך יש לה "גישה תחרותית לתשלום לפי מיקום". אך עובדים רבים מציינים שגם שכר נמוך יותר קונה יותר במקומות אחרים.

אמילי פורטנר אומרת שהמשכנתה על הבית בשטח 210 מ"ר שהיא ובעלה קנו בחודש שעבר בדרהם, צפון קרוליינה, נמוך ב-1,500 דולר משכר הדירה שהם שילמו בברקלי בשטח של פחות מחצי מזה. פורטנר, בת 32, שעובדת באסטרטגיית תכנים בטוויטר, ובעלה, שעובד ב"פיטביט", הסכימו שניהם לקיצוץ שכר. אבל מלבד עלויות הדיור המופחתות, הם גם לא יצטרכו להוציא כסף על נסיעות לעבודה, או לשלם לדוגי-סיטר שיוציא את כלביהם מהבית. גם מיסי ההכנסה והקנייה בצפון קרוליינה נמוכים יותר.

פורטנר ובעלה נהגו ליהנות מהאמנות, התרבות והמסעדות בסן פרנסיסקו, אבל כל הדברים שהם אהבו בעיר מוגבלים בחודשים האחרונים על ידי הקורונה, ולא ברור מתי הם יכלו לחזור אליהם. "זה גרם לנו לחשוב ברצינות על למה רצינו להיות כאן מלכתחילה", היא אמרה.



חיימה קונטרס, בן 41, קיבל לאחרונה עבודה חדשה בחברת סטארט-אפ בקליפורניה. אחרי 14 שנות עבודה באזור המפרץ, כולל ב-Airbnb וב-"אובר", הוא החליט במהלך המגפה לעבור קרוב יותר למשפחתו, וקנה דופלקס דרמשפחתי בראסין, וויסקונסין, ב-160 אלף דולר. כעת, כשהוא לא נשוי ובלי ילדים, הוא מתכנן להשכיר קומה אחת. מאחר שהוא התקבל לעבודה כעובד מרחוק, שכרו לא ישתנה כשהוא יעבור לוויסקונסין. "אני אחיה כמו מלך", הוא אמר.

בדנבר, פיניקס ואוסטין, בתים נמכרים בקצב מואץ בחודשים האחרונים, לפי Zillow. ברמה הארצית, מחיר הבית החציוני עלה ב-6.6% בשנה שהסתיימה ב-1 באוגוסט, בעוד שבסן פרנסיסקו המחירים ירדו בכ-5%.

כמה מאלו שעוזבים את העיר לא עוברים רחוק. הדבר הביא למשל לעלייה בדמי השכירות בסקרמנטו, במרחק כ-150 ק"מ מסן פרנסיסקו. במחוז מארין, מעברו השני של גשר גולדן גייט, המחיר החציוני לבתים צמודים עלה ביוני ב-5% מ-2019, לפי השמאי המחוזי. אין שם הרבה דיור למכירה וסוכני נדל"ן אומרים שהמגפה גרמה למלחמות מחירים. "זה מטורף כעת", אמרה ג'ניפר פלה-פירקינס מסותביס ריאליטי. "כל הקונים שלי מתוסכלים מאוד".

ומצדו השני של גשר המפרץ, באוקלנד, הביקוש לבתים פרטיים עולה על ההיצע, אומר טיילור מאר, כלכלן ב-Redfin. "השוק של אוקלנד מתאושש הרבה יותר חזק מסן פרנסיסקו", לדבריו.

**75% מעובדי פייסבוק** שמתעניינים בעבודה מרחוק שוקלים לעבור דירה

**42% מעובדי עמק הסיליקון** יעברו לעיר פחות יקרה אם יתאפשר להם לעבוד מרחוק

**15% מעובדי עמק הסיליקון** עזבו את המפרץ מאז פרוץ המגפה (אך אולי ישבו אחריה)

**11% ירידה בשיעור השכירות החציונית** של דירת חדר בסן פרנסיסקו ביולי בהשוואה ל-2019

**15% - ירידה בשיעור השכירות החציונית** של דירת חדר בקופרטינו (סביבת אפל) ביולי בהשוואה ל-2019

נתונים: פייסבוק, Zumper, Blind, חברת ההשמה Hired

### עבודה מרחוק: ה"גיים צ'יינג'ר" בשוק הישראלי | דעה עמרי זרחוביץ'

מי שרוצה לגור בפריפריה ולעבוד בתעשיית ההייטק המקומית יתקשה לעשות זאת - קרוב ל-80% מהמשרות מרוכזות במרכז הארץ. המשמעות ברורה - מי שגר מחוץ למרכז נהנה מפחות משרות בעלות פריזן ושכר גבוה.

קובעי המדיניות מנסים במשך שנים לשנות זאת, אבל הם מתמודדים עם "בעיית הביצה והתרנגולת" - עובדים פוטנציאליים לא עוברים לגור בפריפריה מכיוון שאין משרות, והחברות לא פותחות שלוחות מחוץ למרכז כי אין עובדים. יש בתעשייה גם כאלו שחושבים שהריכוז במרכז הוא הכי נכון לתעשייה, מפני שתחלופת העובדים והמעבר שלהן בין החברות תורם להתפתחותן.

אולם יכול להיות שהפתרון למצבה של הפריפריה הגיע דווקא מהקורונה ומהמעבר לעבודה מרחוק. חברת לייבפרסון, למשל, הודיעה שהיא סוגרת לגמרי את המשרדים שלה. חברות רבות אחרות מדברות על מודל היברידי, שבו העובדים יגיעו למשרדים בין פעם לשלוש פעמים בשבוע. כאן טמונה ההזדמנות. עובדים כבר לא יהיו חייבים לגור בין חדרה לגדרה והם יוכלו לגור בגליל או בנגב, ולעבוד בחברות שהנהלתן יושבת במרכז הארץ.

יש בכך אתגרים, וחברות יצטרכו ללמוד להתנהל ולנהל עובדים בלי להיות באותו מרחב פיזי והן יצטרכו גם למצוא תחליף ל"שיחות הברזיה", אך אם ישכילו לעשות זאת - העבודה מרחוק יכולה להיות גורם שישנה את הכלכלה והחברה הישראלית כולה. זה יגדיל את שוויון ההזדמנויות, ישפיע על הבחירות של אנשים איפה לגור, ישנה את מפת המסחר ובהתאם גם יגדיל את ההכנסות של רשויות מקומיות בפריפריה ויחזק אותן. זה יקח כמה שנים, אבל כבר עתה צריך להסתכל על תעשיית ההייטק באופן הזה, ולתכנן מדיניות בהתאם.

## זריזות או דורסנות: הוועדה לתשתיות לאומיות מתכננת תוכניות ענק, בלי לשאול את הציבור

הקידום המהיר של קווי המטרו ושל פרויקטים גדולים אחרים מעורר מחדש את הדיון על הסמכויות המפליגות של הוועדה לתשתיות לאומיות, שביכולתה לעקוף תוכניות מחוזיות וארציות כמעט בלי מגבלות

גי'א נרדי 18/8/20

דפו למטרו בשטח 400 דונם, מתקן אנרגיה סולארית בשטח של 1,000 דונם, הסדרת דרך גישה לכלא קישון, טורבינת רוח בגובה 200 מטר, מסילת רכבת לאילת. התוכניות האלה ועוד רבות אחרות מקודמות בימים אלה בוות"ל, היא הוועדה לתשתיות לאומיות. העניין הוא שהתוכניות של הוועדה הזאת ממוקמות, תמיד, בשטחים הפתוחים, כך שיש בהן עניין לציבור לדורות קדימה. יש לה סמכויות מפליגות, ובכוחה לעקוף תוכניות מתאר מחוזיות וארציות. מומחי תכנון אומרים שהחשיפה של הציבור לתוכניות האלה והאפשרות שלו להשפיע עליהן מוגבלת ביותר.

הוות"ל הוקמה בשנת 2002 על מנת לזרז הליכי תכנון של תשתיות המוגדרות "תשתיות לאומיות". הכרזה על תשתית כתשתית לאומית דרשה בעבר הכרזה של ראש הממשלה, שר האוצר ושר הפנים. כיום, יכולים היזמים להגיש בעצמם תוכנית לוות"ל, ויכולים לבחור אם לפנות לוות"ל, או לוועדה אחרת. כאמור, הוועדה היא מעל כל מוסדות התכנון, מעל ההיררכיה שלהם, ומתקיימים בה כל הליכי התכנון מהרמה האסטרטגית ועד היתרי בנייה. יו"ר הוועדה הוא מרדכי כהן, מנכ"ל משרד הפנים, והמתכננת שלה היא נאוה אלינסקי-רדעי.



בוות"ל מיוצגים משרדי הממשלה השונים וחברים בה גם דרור בימל, מנהל תחום תכנון בחברה להגנת הטבע, המייצג את ארגוני הסביבה, ונחום פלד, פנסינר של משרד הבינוי והשיכון, שהזמן על ידי הוועדה לשמש בתפקיד נציג הציבור. מתכנן הערים עפר לרנר מעמותת מרחב מייצג - בהתנדבות - את ארגוני הרווחה והחברה.

לרנר סבור שאחת הבעיות של המנגנון שיצר את הוות"ל היא שלא לגמרי ברור אילו תוכניות אכן בסמכות הוועדה: "ההחלטה נתונה ביד של היזם, ולא משנה אם מדובר ביזם פרטי או ציבורי. ולכן, אנחנו רואים שתוכניות דומות לחלוטין, למשל טורבינות רוח, מגיעות לוועדות שונות, בהתאם לאינטרס של היזם. אין קו מנחה כללי".

בימל סבור שיש בעיה מהותית עם התוכניות שמגיעות לוועדה: "מדובר בוועדה פרויקטלית, אין הסתכלות כוללת, אין התחשבות בתוכניות אחרות. מגישים לה פרויקט והיא אמורה לאשר אותו. זאת נקודת מוצא בעייתית. לפני חצי שנה, אחרי 17 שנות פעילות, הייתה הפעם הראשונה שהוועדה דחתה תוכנית. חלופת אפס (חלופת אי ביצוע) בכלל לא קיימת בוועדה הזאת. היא בקושי לוקחת על עצמה לבחון חלופות קונספטואליות".

יעל דורי, ראש תחום תכנון בעמותת אדם, טבע ודין: "לוות"ל יש סמכויות לעקוף גם תוכניות מתאר ארציות וגם מחוזיות. כלומר, להתעלם מתכנון שהגיעו אליו באופן מוסכם. גם אם מגיעות לוות"ל הערות של ועדות מקומיות הם מתעלמים מהן לחלוטין. אני יכולה לתת לך דוגמה של תוכנית תחנת כוח בצומת פלוגות (תת"ל 55), שהחוקר שמונה לבדוק את ההתנגדות שלנו, קיבל אותה, ובכל זאת התוכנית אושרה ע"י הוות"ל, למרות שהיא מפגע בעייתית".

לרנר מוסיף שהציבור לא חשוף לאופן שבו מכינים את התוכניות: "מי שמעורב בתוכניות הן קבוצות מאוד קטנות. יש ייצוג לאוכלוסיה ממעמד סוציאקונומי גבוה, כי הם יותר מודעים, או לקבוצות שמתמחות בתכנון".

בימל מחזק את דבריו: "הנחת המוצא היא שהציבור יתנגד לתוכניות תשתית ולכן לא צריך להקשיב לו. מבחינתה של הוועדה יש קונגרס, שזה דיון חד-פעמי אליו מוזמנים כל בעלי העניין, וזהו. עם הפקדתה של התוכנית ניתן להגיש לה השגות, אך כדי לערוך על ההחלטות שלה יש ללכת לבית המשפט העליון. הקשר לציבור הוא חלקי מאוד".

מתחם התחזוקה של קו המטרו M1, תת"ל 101 א': "כשראינו על מה מדובר קיבלנו חום"

לפני שבועות אחדים הופקדה תוכנית המקטע הצפוני של קו מטרו M1. קו זה, שתכנונו מקודם על ידי חברת נת"ע ומינהל התכנון, הינו קו באורך של כ-85 ק"מ והוא כולל 62 תחנות. הוא מחבר את הרחובות ולוד בדרום דרך מרכז תל אביב ואת כפר סבא ורעננה בצפון.



רבות מההתנגדויות לתוכנית נשמעות מכיוון תחנת הקצה שלה, או ליתר דיוק הדפו (מקום אחסון הקרונות), ששטחו 400 דונם והוא ממוקם בין השכונה הירוקה בכפר סבא למושב גן חיים. רפי סער, ראש העיר כפר סבא, מבהיר שהטענה העיקרית שלו היא עניין השרירותיות: "בוות"ל התקבלה החלטה בצורה דורסנית. בלי התחשבות באף אחד, לא בתושבי כפר סבא ולא בתושבי גן חיים. ההחלטה פוגעת בכל אורחות החיים של תושבי האזור".

הוא מתנגד לא רק לתוצאה, אלא גם לתהליך: "במקרה הטוב זה יגיע לאזור שלנו בעוד 15 שנים, אז מה היה קורה אם היו לוקחים עוד חצי שנה לצורך תכנון שמשותף גם אותנו? אמרנו להם שישבו איתנו ונמצא מקום אחר. גם אם זה יעלה יותר כסף למדינת ישראל, התוכנית תתאים לכל האזור כולו ותיקח בחשבון את התוכניות האחרות ואת צרכי עשרות אלפי התושבים. אי אפשר לשים לתושבים מול הפנים חניון ומוסך לרכבות".

גם נפתלי מלכי, יו"ר ועד מושב גן חיים, זועם על אופן התנהלות העניינים: "הדיון בוות"ל התקיים ב-22 ביולי ואנחנו שמענו על הדיון בפעם הראשונה ב-19 למאי. התקשרו אלינו מהמועצה האזורית דרום השרון לספר שמתוכנן דפו, במרחק של 550 מטרים מבתי המושב. כשראינו על מה מדובר קיבלנו חום. בעבר לקחו לנו 400 דונם, זה מצטרף ל-100 דונם שהות"ל רוצה לקחת. זה מחסל את החקלאות".

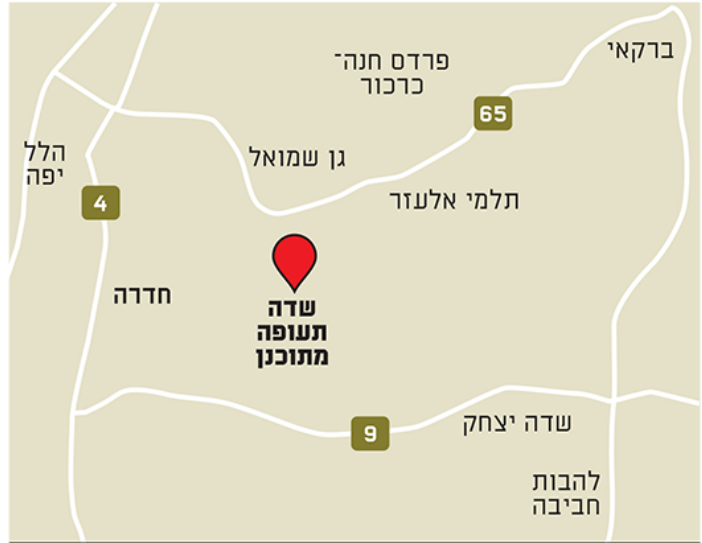
יעל דורי, ראש תחום תכנון בעמותת אדם, טבע ודין: "הדפו בכפר סבא הוא דוגמה לאסון התכנוני של המטרו בכלל. נותנים לוועדה לתשתיות לאומיות לתכנן מתחם עצום של מוסכים והם מקבלים סמכויות לתכנון הבנייה של מגורים ותעסוקה מעל. איך זה קשור לוות"ל? הוועדה הזו בכלל לא מבינה בזה. זה אסון. וחוף מזה, שזה מנוגד לחלוטין לתוכנית המתאר של כפר סבא, שמבקשת לייצר התחדשות עירונית ולחזק את מרכז העיר. מה המשמעות של הצנחת המתחם המנותק הזה? רק בגלל שיש שם דפו ינתבו לשם מגורים ותעסוקה. זו חשיבה הפוכה מתכנון קוהרנטי וכולל לטובת היישוב".



שדה תעופה בחדרה, תת"ל 74: "אלפי דירות זה חשוב, אבל זה לא דורס הכול"

בחודש מאי 2019 דנה הוות"ל בהקמת שדה התעופה האזרחי במזרח חדרה, שאמור להחליף את שדה דב ואת שדה התעופה האזרחי בהרצליה. בחודש יולי 2019 הוגשה עתירה ע"י עיריית חדרה נגד רשות שדות התעופה, הוות"ל ושרי האוצר והתחבורה, שביקשה צו מניעה נגד קידום תכנון שדה התעופה החלופי בשטח הגובל בחדרה. העירייה ביקשה צו שיוור לוות"ל לדון בכל החלופות להקמת שדה התעופה, לרבות חלופת אפס. בחודש יוני השנה החליט בג"ץ להחזיר אל שולחן הדיונים את חלופת הקמת שדה תעופה בחדרה.

## מיקומו של שדה התעופה המתוכנן במזרח חדרה



דרור בוימל, מנהל תחום תכנון בחברה להגנת הטבע, מסביר שאתר שדה התעופה בחדרה בעייתי מבחינה סביבתית: "הוא נמצא על ציר המסדרון האקולוגי הארצי. מדובר ברצף שטחים פתוחים נדיר באזור המרכז. השדה הזה קוטע את הרצף בצורה חריפה". לדברי בוימל, הוות"ל אינו המסגרת התכנונית המתאימה לדין בתוכנית מסוג זה: "הוות"ל לא מטפל בסוגיית חלוקת השמיים אלא רק במציאת אתרים על הקרקע. הרבה מאוד חלופות בדרום ובצפון ירדו ובסופו של דבר נשארו רק חלופות במרכז. האפשרות לקחת את השימושים של שדה התעופה בהרצליה לפזר אותם בין שדות תעופה אחרים כלל לא עלתה על הפרק".



סיפור שדה התעופה בחדרה רחוק מסיום. בישיבה שהתקיימה בוועדות הפנים והסביבה בכנסת הוחלט שמינהל התכנון יבצע בדיקה נוספת של המיקום והליכי התכנון. ח"כ יעקב מרגי, יו"ר ועדת הכלכלה, הצהיר כי "הוועדות התרשמו כי נדרשת בדיקה מחודשת ומעמיקה של הצורך והחלופות, ולפיכך דורשות מרשות התעופה האזרחית, מרשות שדות התעופה, מחיל האוויר ומגורמי התכנון, לבדוק היתכנות להשאיר את השדה בהרצליה. כמו כן יש לבחון מחדש את החלופות לרבות אפשרות לפזר את פעילות התעופה הכללית בין מספר שדות תעופה קיימים. בניית אלפי יח"ד זה אינטרס חשוב, אך הוא לא גובר על הכול".

הרכבל למוטל, תת"ל 86: "בוועדה המקומית זה היה נכלם מיד"

תוכנית הרכבל למוטל אושרה ע"י הוות"ל בחודש אוקטובר 2018. היוזמה היתה של שר התיירות יריב לוין והרשות לפיתוח ירושלים (הרל"י). הרכבל הוגדר על ידי הוועדה כפרויקט תחבורתי אשר נועד למתן את העומס בכבישים המוליכים אל העיר העתיקה.



בשבועות האחרונים דן בית המשפט העליון בעתירה של העמותות עמק שוה, אדם טבע ודין והיהדות הקראית העולמית כנגד ממשלת ישראל, משרד התיירות, משרד התחבורה ועיריית ירושלים, שביקשה להבין למה מוגדר תוואי הרכבל לכותל כ"תשתית תחבורה שיש בה כדי לשמש גורם תיירותי". הרעיון העומד בבסיס עתירה זו הוא שהתוכנית כלל לא היתה ראויה להיות נדונה ב"ל".

בהחלטה בית המשפט נקבע כי, "המשיבים יגישו השלמת טיעון ובה יתייחסו לשאלה מהי התשתית העובדתית שעליה נסמכה הוועדה לתשתיות לאומיות לצורך בחינת היותו של פרויקט הרכבל - כפי שהוא משתקף בתכנית תשתית לאומית 86 - תשתית תחבורה שיש בה כדי לקדם מוקד משיכה תיירותי" וזאת לצד "יכולתו לתרום תרומה ממשית לתיירות באזור" כדרישת סעיף 176ב1".

בעמותת עמק שוה סבורים שמדובר בבלוף: "הוועדה לתשתיות לאומיות הוקמה במטרה לאפשר לממשלה לקדם פרויקטים גדולים מהר מבלי 'שייתקעו' זמן רב בוועדות התכנון. המחשבה הייתה על רכבות, כבישים, גשרים ומחלפים ולא על פרויקט בעל משמעויות פוליטיות ונופיות בליבו של האזור הרגיש ביותר בארץ כמו פרויקט הרכבל לעיר העתיקה בירושלים.

"לו היה הפרויקט נדרש לעבור בוועדה המקומית של עיריית ירושלים הוא היה נבלם מיד. אבל במקום הדיון הציבורי בתהליך הגשת ההתנגדויות וההזדמנות לאנשי מקצוע להשמיע את קולם, הוועדה לתשתיות לאומיות מאפשרת להגיש השגה. את ההשגות המוגשות בחוץ חוקר הממונה על ידי הוועדה.

"במקרה של הרכבל חלק מהטענות שנדחו על ידי החוקר התבררו בהמשך כרציניות ביותר. כך למשל סמך חוקר הוועדה בדיון על טענת היזמים כי לתכנית היתכנות כלכלית, עובדה שהתבררה כלא נכונה לאחר שדוח הכדאיות של הפרויקט נחשף בעקבות מאבק משפטי, גם את הטיעון שמבקש כעת בית המשפט מהמדינה להשלים, מה הופך את הפרויקט לתיירותי חוץ מהעובדה שהוא מקודם על ידי משרד התיירות, לא בחן החוקר לעומק.

"הרכבל אינו עוד פרויקט, מדובר בפרויקט שישנה באופן בלתי הפיך את נופיה ההיסטוריים של ירושלים. ישפיע על המציאות הפוליטית ומומחים מכל התחומים - תיירות, תחבורה, אדריכלים ואדריכלי נוף מתנגדים לו, אבל העובדה שהתכנית הועברה בוועדה לתשתיות לאומיות מנעה מקולם להישמע ומדיון ציבורי אמיתי להתקיים על הנושא".

תגובה: "רוב הציבור מתנגד לתשתיות"

ממינהל התכנון נמסר בתגובה: "הוות"ל הוקמה כגוף תכנון ייחודי, One Stop Shop לתוכניות של תשתית לאומית בתכנון מפורט, הכולל גם הוצאת היתרי הבנייה, עפי" תוכניות לתשתית לאומית.

"הוות"ל מתמחה בקידום סטטוטורי בלוח זמנים קצר יחסית למוסדות תכנון אחרים, של תוכנית תשתית בעלות חשיבות לאומית. קיים קושי בקידום תוכניות אלו ברמה המחוזית, משום שהן מהוות תשתיות הכרחיות שלרוב הציבור מתנגד להן - ועל כן החשיבות לאשרן במסגרת מוסד תכנוני ארצי, הרואה לנגד עיניו את כלל צורכי המדינה.

"הוות"ל פועלת לצד המועצה הארצית ובשיתוף פעולה עם הצוותים המקצועיים במינהל התכנון. יצוין כי לא כל התוכניות שהוצגו בוות"ל הגיעו לקו הגמר וחלקן לא אושרו.

"דווקא משום שהוועדה פועלת כ-One Stop Shop, יש לה הראייה הכוללת הרחבה ביותר האפשרית למוסד תכנוני, שכן היא גם מניעה את התכנון הרעיוני, עוברת לתכנון המפורט ומסיימת בהוצאת ההיתרים. לכל תוכנית בוות"ל יש כמה שלבים, אשר במסגרתם נשמעות עמדות כל הגופים הרלוונטיים, התוכנית עולה לדיון להפקדה לקראת השגות ולאחר מכן, לדיון בהתנגדויות. שלושת השלבים נמשכים זמן קצר יחסית ולרוב השגות משולבות בתוכניו. עבודת הוות"ל שקופה, יעילה ומאפשרת יתירות תכנונית חיונית בתחום התשתיות הלאומיות".

## כלכליסט

בלעדי כלכליסט

# הרווח של רשת דבאח מבשר זינק ב-66% ב-4 שנים

תכתובת בין משרד הכלכלה לחברה חושפת את תוצאותיה של אחת משתי השולטות בשוק הבשר הריכוזי. המשרד דורש שדבאח תחזיר מענק שקיבלה להרחבת מפעלה

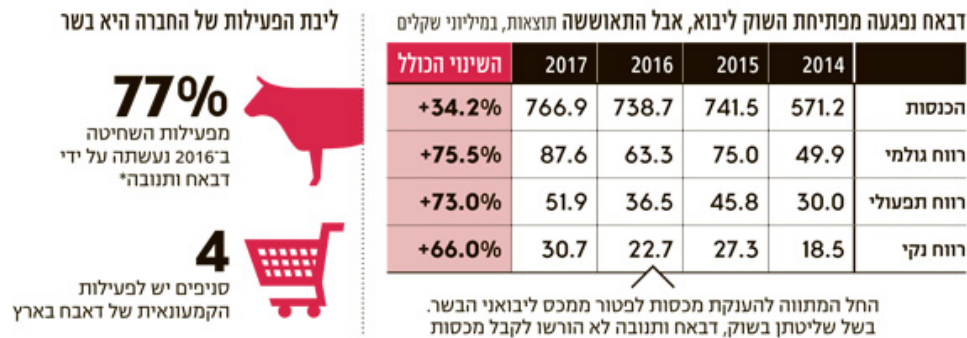
נורית קדוש 13.08.20 07:40

מחלוקת בין חברת הבשר דבאח למשרד הכלכלה על מענק שקיבלה החברה להרחבת מפעלה, מאפשרת הצצה ראשונה לתוצאותיה העסקיות של אימפריית הבשר של משפחת דבאח, השולטת, ביחד עם תנובה, בשוק הריכוזי.

הרווח הגולמי של דבאח זינק ב-2017 ב-29.8% והסתכם ב-87.6 מיליון שקל. הוא היווה בשנה זאת 11.4% מהמכירות לעומת 8.6% ב-2016. הרווח התפעולי של החברה זינק ב-42% ל-52 מיליון שקל ושיעורו עמד על 6.8% מהמכירות לעומת 36.6 מיליון שקל שהיוו 5% ב-2016. בהמשך לזינוק של 34.8% ברווח הנקי שהסתכם ב-30.7 מיליון שקל, חילקה החברה דיבידנד בגובה 2.5 מיליון שקל. הכנסות דבאח צמחו בעשר שנים ב-384.9% ל-767 מיליון שקל בשנת 2017 לעומת הכנסות של 158 מיליון שקל בשנת 2008.

בתכתובת מוצגות תוצאותיה הכספיות של דבאח בשנים 2014-2017. ב-2016 החלה המדינה לראשונה לחלק מכסות ליבוא בשר פטור ממכס. על רקע זה ניתן להעריך שדבאח רשמה ירידה בהכנסות וברווחים בשנה זאת, אבל ב-2017 הם שבו לטפס.

## אימפריית הבשר של דבאח נחשפת



מקור: התכתובת החברה עם משרד הכלכלה

\*לפי הערכת רשות התחרות

ניתן להעריך כי בשנתיים האחרונות המשיכה דבאח להציג צמיחה, זאת על רקע הרחבת פעילותה לראשונה לתחום התובלה. דבאח רכשה ב-2017 אונייה להובלה ימית של עגלים לישראל. ממאזן החברה עולה שבשנת 2017 עלה הרכוש הקבוע ל-209 מיליון שקל לעומת 99 מיליון שקל ב-2016. רכישת האונייה נועדה לצמצם את עלויות השינוע של העגלים לישראל.

## "יצוא עקיף"

התכתובת בין הצדדים עוסקת בדרישת משרד הכלכלה מדבאח להשיב מענק שקיבלה במסגרת החוק לעידוד השקעות הון לטובת הרחבת מפעל בבעלותה. לפני 10 שנים, ביוני 2010, אושרה בקשת דבאח להרחבת מפעל לייצור מוצרי בשר עגלים ובשר כבש בדיר אל-אסד בהשקעה של 21.2 מיליון שקל. האישור למענקים ניתן תחת התניות שונות, שאחת מהן קובעת כי ישולמו רק לאחר שיציגו יצוא בהיקף של מיליון דולר. אלא שפעילותה של דבאח מתקיימת בשוק המקומי, ולכן נדרשה החברה למצוא דרך להציג פעילות יצוא.

החברה ביקשה לשנות תנאי זה והציגה מסמך שלפיו היא מבצעת "יצוא עקיף", בכך שהיא מספקת עורות של בשר וכבשים לחברה בשם תמר נצרת טריידינג, המעבדת את העורות לשטיחים שאותם היא מייצאת לאיטליה ולהודו. לטענת דבאח, כפי שעולה מההתכתבות עם משרד הכלכלה, בשנת 2013 אושר לשלם לחברה מענקים והתנאי ליצוא בוטל על ידי מנהל ההשקעות. אלא ששלוש שנים לאחר מכן, בתחילת 2016, נשלח לחברה מכתב התראה על אי-עמידה בתנאי "מפעל ברת-תחרות" ובסוף אותה שנה החליט מנהל ההשקעות לבטל את כתב האישור ודרש מדבאח להחזיר את המענקים שקיבלה בגובה 1.9 מיליון שקל, כולל 33 אלף שקל ריבית והצמדה. טענתה היתה כי החברה לא עמדה בתנאי הסף, כיוון שלא ביצעה יצוא וכי היצוא העקיף לא בוצע על ידי מפעלי תעשייה אלא דרך חברות מסחריות



צילום: אלעד גרשגורן

רשת הקמעונאות המשפחתית סאלח דבאח ולכן לא מהווה יצוא מהגדרתו בחוק.

הערר שהגישה דבאח נדחה, בטענה כי החברה אינה עומדת בתנאי מפעל בר־תחרות ואישור רו"ח שהגישה אינו תקין. הוועדה הוסיפה כי גם אם האישורים היו מובאים בחשבון, עדיין שיעור היצוא זניח יחסית לפעילות החברה. עוד נטען כי מצבה הפיננסי של החברה יציב מאוד, ולפיכך אין מקום לויתור על החזר המענקים.

#### שליטה בכל שרשרת הייצור

דבאח החלה בשנות השישים כקצבייה קטנה של אב המשפחה סלאח דבאח. בשנות השמונים התרחבה הפעילות לתחום קמעונאות המזון שהיום מתקיימת תחת רשת סלאח דבאח ובניו, המונה ארבעה סניפים ונערכת לפתוח שלושה נוספים. במקביל, בנתה המשפחה קניונים בדיר אל־אסד ובמעלות תרשיחא. כל זאת לצד ליבת הפעילות, שכללה הקמת אחד מבתי המטבחיים הגדולים בישראל ופיתוח פעילות ליבוא עגלים מאוסטרליה. פעילות הבשר מנוהלת על ידי הבן באסם דבאח, והפעילות הקמעונאית בבעלות אחיו אחמד, ראש מועצת דיר אל־אסד.

בדיקה שערכה רשות התחרות ב־2016 לקראת הרפורמה לפתיחת שוק הבשר ליבוא, העלתה כי שוק הבשר נשלט על ידי דבאח ותנובה שמחזיקות ב־77% מהשחיטה הכשרה. זאת ועוד, במקטע השחיטה הכשרה, תנובה ודבאח הן השחקניות היחידות בענף הבקר שפעילות בכל מקטעיו — אספקה, פיטום, שחיטה ושיווק — והן היחידות אשר באפשרותן לייצר מוצרי בשר מפורק לנתחים ארוזים בוואקום אשר שיווקם מאפשר לקמעונאי למכור אותם מבלי לבצע פעולות נוספות. הן גם הגורמים המשווקים את רובם המוחלט של מוצרי הבשר המפורק משחיטה מקומית. על רקע זה התנגדה הרשות לאפשר לדבאח ולתנובה לקבל מכסות בפטור ממכס ליבוא בשר.

מדו"ח של משרד החקלאות לסיכום פעילות שוק הבשר ב־2018 עולה כי החלק היחסי של ההוצאה של הצרכנים בישראל על מוצרי בשר בקר עומד על כ־6% (165 שקל בחודש) מההוצאה החודשית על מזון, וכ־1% מכלל ההוצאה של משקי הבית, העומדת על 16,267 שקל בחודש. צריכת הבשר בישראל ב־2018 ירדה ב־9.8% ביחס לשנה הקודמת. עם זאת, צריכת הבשר הקפוא ירדה ל־46% לעומת 50% ב־2017, על רקע התחזקות הבשר הטרי והמצונן.

## חוזת העשור של ברן: תקים בארות מים ב-200 מיליון יורו

החברה הבהת ברן אינטרנשיונל תתכנן ותבצע הקמת מאות בארות מים ומערכות מי שתייה במערב אפריקה. מניית ברן זינקה אתמול ב-20.8%

צלי גרינברג 10.08.20 07:21

קבוצת ההנדסה והתשתיות ברן דיווחה אתמול כי החברה הבהת שלה, ברן אינטרנשיונל, הפעילה בחו"ל, חתמה על הסכם לתכנון וביצוע של מאות בארות מים ומערכות מי שתייה למאות יישובים במערב אפריקה תמורת 200 מיליון יורו.

### קראו עוד בכלכליסט:

- [השקעות זרות בתשתיות לאומיות עלולות לכבול את המדינה באינטרסים זרים](#)
- [אספקת המים לשומרון: ביקוש גבוה לצד התרוקנות בארות, תשתיות מזנחות ותעריף יקר](#)
- [עסקה ראשונה לקרן התשתיות אלומה של אורי יוגב](#)

החברה דיווחה כי ההסכם, שנחתם מול משרד המים של המדינה המערב אפריקאית, הוא לתקופת ביצוע של ארבע שנים ממועד תחילת העבודות, ומותנה בהשלמת כמה תנאים, בהם סגירת הסכם מימון סופי בין הבנק המממן ומשרד האוצר של המדינה. עוד צוין כי המדינה האפריקאית תשלם מקדמה של 30 מיליון יורו לפני תחילת ביצוע העבודות, כנגד ערבות מקדמה הפוחתת בהתאם לביצוע בפועל. שיעור הרווחיות בפרויקט מוערך בכ-18%-20%.

מדובר בעסקה הגדולה ביותר של החברה מזה כעשור. הדיווח על ההסכם הוביל את המניה לזינוק של 20.79%, והציב את שווי השוק של ברן על 145.9 מיליון שקל. מתחילת השנה זינקה מניית החברה ב-95.43%.



קרדיט: קבוצת ברן

שרון זייד מנכ"ל קבוצת ברן

שרון זייד, מנכ"ל קבוצת ברן, אמר ל"כלכליסט" כי "זהו ההסכם הכי גדול בהיסטוריה של ברן, הן בהיקפים שלו והן בתזרים המזומנים, שהעביר את החברה מהתעסקות בחוב שלה לצעידה קדימה. אנחנו עובדים בעיקר עם ממשלות, כך שהקורונה אמנם פגעה בנו, אך לא בצורה מהותית. ההסכם הזה נחתם למרות הקורונה, ואנו מרגישים מכלל הממשלות במקומות הפעילות שלנו, בהן גם ישראל ואירופה, דחיפה לפרויקטים תשתיתיים בתחומי המים, התחבורה והתקשורת".

בדו"ח הכספי לרבעון הראשון של 2020, שפורסם בסוף חודש מאי, ציינה החברה כי לצד הסיכונים שמשבר הקורונה מייצר, נוצרו לה גם כמה הזדמנויות כתוצאה מהאצה מוכוונת של ממשלות וגופים ממסדיים לפרויקטים תשתיתיים ותחבורתיים, כדי להניע את גלגלי המשק והכלכלה. הכנסות החברה לרבעון הראשון של 2020 ירדו ב-20.6% ועמדו על 84.3 מיליון שקל בהשוואה ל-106.2 מיליון שקל ברבעון המקביל ב-2019. החברה ציינה כי הכנסות ברן אינטרנשיונל עמדו על 41 מיליון שקל מתוך סך הכנסות בהשוואה ל-65 מיליון שקל בתקופה המקבילה.

ברן ציינה כי הירידה הבולטת היא בפרויקט הולכת מים שביצעה באפריקה, שבמהלך הרבעון "התקדם באיטיות רבה, הן בשל שלבי ההתקדמות בפרויקט שמתקרב לסופו, והן בשל מגבלות וירוס הקורונה, כשלקראת סוף הרבעון סגרה



מדינת הפעילות את שעריה". החברה ציינה עוד כי הירידה בהכנסות ברבעון חלה גם בתאילנד וברוסיה.

הרווח התפעולי של החברה עמד ברבעון הראשון של השנה על 3 מיליון שקל לעומת 7.5 מיליון שקל ברבעון המקביל אשתקד. הרווח הנקי עמד על 1.2 מיליון שקל בהשוואה ל-1.5 מיליון שקל רווח נקי בתקופה המקבילה אשתקד.

קבוצת ברן נמצאת בשליטה משותפת של היו"ר מאיר דור (21.38%) וחברת התעשייה הרוסית (I.C.T) (24.98%). החזקות נוספות הן בידי קבוצת אלפא (7.73%) ובנק ההשקעות ווליו בייס (5.08%). לקבוצה 27 מיליון שקל מזומן ושוי מזומן נכון לסוף הרבעון הראשון של השנה לעומת 31.5 מיליון שקל בסוף הרבעון הראשון של 2019.