



מאת אביחי חיים

על בתים



שפויים, אנחנו מגיעים לתמוך באנשי העיר בת ים. יגיעו לעיר אנשים איכותיים ואנחנו כמובן לא מתכוונים לצאת ולברוח, מיקמנו את המשרדים שלנו בעיר בת ים בדיוק מהסיבה הזו. אמיר פרס: "אנחנו לא ממציאים חלומות, אלא מחוברים לשטח ולוקחים פרויקטים שכדאי לקדם אותם. המיקום חשוב והסביבה חשובה, בתי ספר, גנים, תחבורה, נגישות לבניין, חניות. אנחנו לא מוכרים דירה ללא חניה, אבל ברגע שהרכבת הקלה תחל לעבוד אנחנו מאמינים שכמות הרכבים תרד והשימוש בתחבורה ציבורית יעלה, כך שחניה לא תהיה הכרח חובה בדירות בישראל. כבר היום, בתל אביב וברמת גן, אין יותר מושג של שתי חניות לדירה, ולאט לאט הדרישה הזו תרד, בינתיים אנחנו רגועים".

מה יהיה עם שוק הדירות לאחר משבר הקורונה?

פרס: "אני סבור שמחירי הדירות לא הולכים לרדת, לא יודע לגבי עלייה. איפה שאין היצע, ויש עודף ביקוש, המחירים לא ירדו. בסופו של דבר היה כישלון בנושא הדור. לצאת בהצהרות כמו ששר האוצר לשעבר, משה כחלון, עשה הוא ניסיון לא טוב, ולראייה המחיר למשתכן לא עבד ועלה מיליארדים למדינה. היו יכולים להוריד את המע"מ על הדירות והמחירים היו יורדים באופן אוטומטי. השוק יתאושש מהמשבר, הרבה אנשים יחזרו למעגל העבודה, בהנחה שלא יהיה גל שני או שלישי, אבל בכל מקרה אני לא מאמין שהמחירים ירדו. הזוגות שקנו אצלנו רצו ביטחון במקום לחכות. הדירות שלנו הן לא דירות יוקרה של 50,000 שקלים למ"ר כמו שמוכרים בתל אביב, אלא רוב הדירות שלנו 3-4 חדרים במחיר שווה לכל נפש. מחיר בסכומים הנעים בין 1.4 שקלים ועד 2 מיליון, כך שגם אם תהיה ירידת במחירים היא תהיה מינורית".

אז מי הולך להגיע לבת ים?

משה שרון: "הולכים להגיע הרבה תושבים מחוץ לבת ים שכמובן יחזקו את המסחר והתעסוקה בעיר, ויהיו משפרי דיור מתוך בת ים. האוכלוסייה שקונה אצלנו היא ברובה משפחות. לא יהיו דירות רפאים. התפיסה בארץ היא שצריך לקנות דירה, וההורים תומכים ועוזרים לילדים, כאשר בחו"ל החשיבה שונה ושם השכירות היא בראש מעייני כולם".

מה דעתכם על חברות הנדל"ן השונות שזכו ללא מעט ביקורת בזמן האחרון?

פרס: "המטרה שלנו היא לא לבנות בזול. זו האחריות שלנו. אנחנו מבצעים פרויקטים מההתחלה ולא מזלזלים בדבר. כל הספקים שלנו מהשורה הראשונה בארץ, ספקים מוכרים שלא פושטים רגל למחרת. ראיתי חברות עם ספקים שלא מוכרים, כל הרוכשים נפגעו והחברה הייתה צריכה לספק תשובות, כמובן שהסיפור הסתיים לא יפה. ברגע שאתה לוקח חברה יציבה ומבוססת, הסיכוי לכך נמוך ביותר. הקבלנים שלנו מורשים, לכל אחד מהם יש סיווג קבלני עם ניסיון רב ואתה מקבל בניין חדש. כל המערכות הן חדשות, מעליות חדשות וכך גם הדירות. לא משתמשים בשום דבר, למעט השלד של הבניין. הורסים ובונים בניין חדש שיחזיק שנים קדימה. מהרגע שפתחתנו את החברה יש לנו מחלקת פיקוח הנדסה ואדריכלות שלנו, מחלקה שמטפלת רק בדיירים והשירות אצלנו הוא מספר אחד. החברה תיתן שירות מלא לדייר הקיים ולרוכש החדש, תלווה אותו ברכישה, גם במכירת הדירה שלו, לקחת משכנתא, מעצבים וכו', נלווה אותו מא' עד ת' וזה מאוד חשוב".

משה שרון: "בניגוד לחברות נדל"ן אחרות שלוקחות משווקים חיצוניים, ולא מעסיקים גורמים הנדסיים, והם סומכים על הפיקוח של הקבלן, אנחנו מעסיקים בכל פרויקט מפקח, מנהל עבודה, עוזר בטיחות אדם מטעמנו שיהיה העיניים שלנו. בכל אתר בנייה יש בדרך כלל מפקח מטעם הקבלן שלא מגיע כל יום, אצלנו לכל דייר יש את מספר הטלפון של מנהלת המחלקה, מחלקת קשרי דיירים, המטפלת בכל עניין ולא מחכה לאף אחד. אנחנו רואים בדיירים שחתמו לנו כחלק מהחברה על כל המשתמע מכך. מאחר שאנחנו בונים בניינים עד 8 קומות, גם עלויות האחזקה הן נמוכות מאוד. הדיירים הקיימים מקבלים חיזוק של הדירות החדשות והעלויות לא גדולות, לעומת הפינוי בינוי שהמערכות יקרות מאוד".

איך החברה שלכם הושפעה מ"משבר הקורונה"?

משה שרון: "אנחנו חושבים שאנחנו החברה היחידה בענף הנדל"ן שהמשבר לא השפיע עליה, אלא רק חיזק אותה. אצלנו רק קנו דירות בזמן הזה. לא עצרנו את עבודתנו בכלל וזה מראה על חוזק ואמינות החברה. המחירים שלנו מאוד

את רצועת החוף הכי יפה בארץ. יש לנו רוכשים מחוץ לעיר בת ים שיחזקו את התושבים בעיר ואנחנו רוצים להיות חלק מהתפתחותה והתקדמותה של בת ים. אנחנו מעורבים בפרויקטים שמתקדמים איתם כפי שאמיר ציין, לפרויקט עירוב שימושים ארוכי טווח. אנחנו עולים לקרקע בחודש הקרוב עם 3 פרויקטים מלווים על ידי בנק הפועלים וליווי בנקאי סגור, מה שמעניק ביטחון לדיירים הקיימים ולרוכשים החדשים ולעיר בת ים בכלל. הפרויקט יתחיל ויסתיים בבית אחת בניגוד לאותם פרויקטים של פינוי בינוי. מהניסיון הרב שלי, אף אחד לא יכול להיות בטוח שאותה חברה תהיה עדיין קיימת ורוצה את הפרויקט גם לאחר 15 שנה. מה גם שהשינויים האחרונים במדיניות של ראש העיר, באגף ההנדסה, עושים את שלהם בתחום הפינוי בינוי. אבל אנחנו לא שם, עד שלא תהיה אחידות בנושא שלא תערער את פרויקט פינוי בינוי, לא נהיה שם".

מה אתם שומעים מרוכשים "תושבי חוץ" על הסטיגמה הבת ימית?

אמיר פרס: "ברור שהיא השתנתה לטובה. אחוז גדול מאוד בבית ים הם עולים חדשים והאוכלוסייה הפנימית מובילה לשיפור. קונים חדשים בתוך בת ים כבר לא יוצאים החוצה בשנים האחרונות. האנשים שגרים בחולון, תל אביב ושאר 'תושבי חוץ', אוהבים את בת ים. אם הנהלת העיר תדע מה לעשות עם בת ים, יש לה פוטנציאל אדיר. בעולם המתקדם מחנכים את האנשים מגיל קטן שתחבורה ציבורית הכי טובה, לצערי במדינת ישראל כל ילד בן 17 שמוציא רישיון הולך לקנות לו רכב, התפיסה כאן שונה. אני מאמין שברגע שתהיה רכבת קלה, רכבת תחתית ותחבורה נגישה יותר, האזרחים יבינו שרכב אחד מספיק".

משה שרון התייחס גם לנושא התשתיות והביע דעה "שהעירייה ותאגיד המים צריכים לדאוג לכך. צריך לבנות עוד בתי ספר, עוד גני ילדים, עוד מרכזי טיפוח חלב, מועדונים, ויש לעשות את זה בהקדם. הפתרון הוא אצל העירייה, והממשלה צריכה להשקיע בעיר בת ים ולהבין איך היא תראה בעוד 5 שנים".

אמיר פרס מצטרף לדברי שותפו ומוסיף: "העיר חפורה וזה דבר טוב, זה מראה שהנהלת העיר עובדת ובסוף זה יעניק שיפור גדול לאזרחים. אני מכיר הרבה יזמים שנתקעים מול העירייה ואנחנו לא נמצאים במקום הזה".