

תמונת מצב חודשית

דן אנד ברדסטריט

מאי 2017

אין לשכפל דו"ח זה, במלואו או בחלקו, בכל צורה שהיא. דו"ח זה נמסר לידיך ע"י דן אנד ברדסטריט (ישראל) (דן אנד ברדסטריט), ומיועד לשימושך הבלעדי לסיוע בהחלטות עסקיות בלבד. דן אנד ברדסטריט אינה ערבה לדיוק המידע בדו"ח ואינה אחראית לכל הפסד או נזק אשר יגרם לחברה או נציגיה כתוצאה מתהליך איסוף המידע ומסירתו. מוצר זה נהנה מהגנת זכויות יוצרים וכל העתקה ולאן שימוש בלתי מורשה מהווה הפרת זכויות. דן אנד ברדסטריט (ישראל) (c)

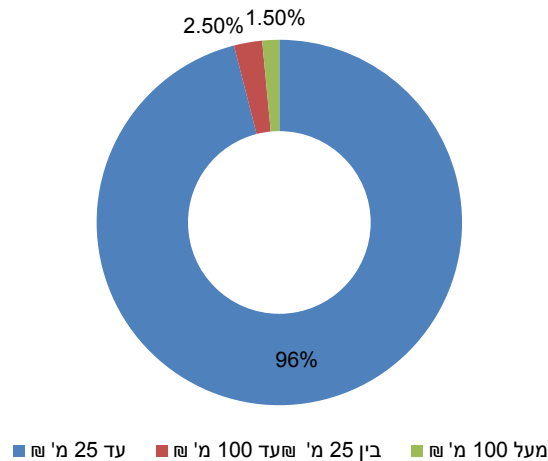
2016



1. מיוחד – ענף קבלנות הביצוע

מספר הקבלנים הפעילים בישראל עומד על כ-12,204 קבלנים (בכלל ענפי הקבלנות)¹. מהם, כ-10,948 הינם קבלנים רשומים בפנקס הקבלנים, והיתר, כ-1,256, אינם קבלנים רשומים. ככל שגדלה הפעילות בענף, כך גדל מספר העסקים הפועלים בענף. כ-96% מכלל הקבלנים נחשבים לעסקים קטנים כאשר הכנסותיהם השנתיות מסתכמות עד 25 מיליון ₪, זאת בעוד שרק כ-1.5% מכלל הקבלנים נשבים לעסקים גדולים, עם הכנסות שנתיות של למעלה מ-100 מיליון ₪.

התפלגות קבלנים לפי גודל



להערכת D&B היקף עבודות קבלנות בניה בשנת 2016 נאמד בכ-85 מיליארד ₪ (מביצוע, הן של מבנים למגורים והן של מבנים שלא למגורים באופן מצרפי, בנטרול המרווח היזמי) ובשנת 2017 צפוי לעמוד על כ-87 מיליארד ₪, עליה של כ-2.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. תחום הבניה למגורים היווה בשנת 2016 כ-75% מסך הפעילות בענף הבניה, ואילו בניה שאינה למגורים היוותה כ-25% מהפעילות הענפית.

הענף מתאפיין בביזור שחקנים נרחב וכולל את חברות הבניה הגדולות, לצדן של חברות בניה בינוניות, וקבלנים קטנים רבים. על פי רשם הקבלנים, נכון לשנת 2017 רשומים בישראל כ-6,100 חברות בניה וקבלנים המחזיקים בסיווגים קבלניים בתחום הבניה (קוד ענף – 100). אלה מעסיקים כ-200 אלף עובדים באופן מצרפי בענף. מנתוני D&B עולה כי החברות המובילות בתחום קבלנות בניה בישראל, מהוות כ-1.5% מכלל הקבלנים בענף ונתח השוק שלהן עומד על כ-20%, כאשר חלקה היחסי של השחקנים המובילים עומד על 1%-2%. בין החברות המובילות: 'דניה סיבוס', 'שיכון ובינוי', 'קבוצת אשטרום', 'תדהר', 'אלקטרה בניה', 'מנרב' ועוד. למעלה מ-6,000 חברות בניה וקבלנים אחרים מחזיקים ביתרת השוק, כ-80% באופן מצרפי.

בענף הבניה ישנם מספר סוגי שיטות תשלום בין הקבלן לבין הלקוח (היזם, מזמין העבודה):

- **חוזה פאושלי (מכונה גם 'Turn Key')** – בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מחיר קבוע ומוסכם מראש לביצוע העבודות. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה נעשה על פי לוח תשלומים קבוע, בהתאם לאבני דרך בביצוע הפרויקט, ובמקרים מסוימים, בהתאם לקצב המכירות בפרויקט. הסיכון הוא על הקבלן המבצע, שכן הוא אינו לוקח בחשבון הוצאות בלתי צפויות, כגון עלייה במדד תשומות הבניה.

¹ לפי מאגרי דן אנד ברדסטריט



- **כמויות למדידה** – בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מדידת כמויות העבודה שבוצעו בפועל, ואשר היקפם המדויק נקבע למעשה רק בסוף הפרויקט או בסוף החלק שבוצע. המדידה נעשית על פי משתנים ויחידות מדידה המוסכמים במסגרת הסכמי הביצוע, ולכל יחידת מדידה נקבע מחיר מוסכם, בין בנספח המצורף להסכם הביצוע ובין על דרך הפניה למחירון מקובל בענף. בהתאם וברגע שבוצע חלק הפרויקט, הקבלן מוציא למזמין העבודה חשבונות ביניים בגין אותם החלקים שבוצעו בפועל בצירוף כתבי כמויות מפורטים. אלו נבדקים ומאושרים על ידי מנהל העבודה או המפקח ומוגשים למזמין העבודה.
- **COST+ (מכונה גם 'רג'י)** – בשיטה זו ההתקשרות מתבססת על החזר ההוצאות שהיו לקבלן בקשר לביצוע הפרויקט, בתוספת אחוז מסוים לכיסוי הוצאות תקורה, מימון ורווח.

השיטה הרווחת לביצוע פרויקט כיום היא על בסיס הסכם פאושלי. כאמור, הסכם פאושלי הוא הסכם שבו הקבלן צריך לתת הצעת מחיר כוללת להקמת פרויקט והוא עושה את זה על בסיס תכניות עבודה שניתנו לו על ידי היזם. כלומר בדרך הזו, ההכנסה שהקבלן יראה מהפרויקט היא ידועה, אבל היקף ההוצאות על הפרויקט אינו ידוע מראש.

בשנתיים האחרונות, כאמור, רמת הסיכון של ענף הקבלנות עלתה, על רקע היקלעותם לקשיים תזרימיים של שחקנים רבים, הן קטנים ובינוניים והן גדולים. הסיבות לקריסתם של קבלנים גדולים ובינוניים הן רבות, אבל אפשר לומר שהעיקרית שבהן הייתה תמחורים הפסדיים בהסכמים פאושלים בפרויקטי ביצוע. הסכם פאושלי הוא הסכם שבו הקבלן צריך לתת הצעת מחיר כוללת להקמת פרויקט והוא עושה את זה על בסיס תכניות עבודה שניתנו לו על ידי היזם. כלומר בדרך הזו, ההכנסה שהקבלן יראה מהפרויקט היא ידועה, אבל היקף ההוצאות על הפרויקט לא באמת ידוע. קבלנים רבים החליטו בשנים האחרונות להגדיל את כמות הפרויקטים שהם עובדים עליהם, מתוך רצון לנצל יתרון לגודל. זה יצר תחרות מחירים גדולה בין קבלני הביצוע, באופן שהצעות המחיר שהם הוציאו היו שיקפו רווחיות נמוכה, עד כדי הפסד. פרויקט בניה למגורים יכול לארוך כ-3 שנים. מי יכול לצפות את הבעיות הפוטנציאליות בפרויקט לאורך תקופה כזו? זה מתחיל במחסור בכוח אדם, שיכול להיווצר מקשיים בכניסה של פלסטינים לעבודה בפרויקטים, וממשיך בהתייקרות תשומות הבניה, ובבעיות בגביה מהמזמינים ומאי התאמה בין מועד קבלת התקבולים להוצאות בפרויקט. כל עיכוב של חודש נוסף בפרויקט גורם לעלייה בהיקף ההוצאות ומפחית את הרווחיות. הסביבה העסקית הזו גרמה לבנקים לצמצם את האשראי שלהם לקבלני הביצוע ולהסתפק בעיקר בהעמדת ערבויות, והאשראי העיקרי הפך להיות ספקי תשומות הבניה ואשראי חוץ בנקאי. בשנה האחרונה אפשר לראות שיציאה של קבלנים מהשוק הביאה למצב שהמרווחים מביצוע דווקא השתפרו, אבל הנפילות התכופות גורמות לעצבנות יתר אצל נותני אשראי של קבלני ביצוע. יש קבלנים שעדיין סוחבים פרויקטים הפסדיים וזה עלול להכריע אותם.

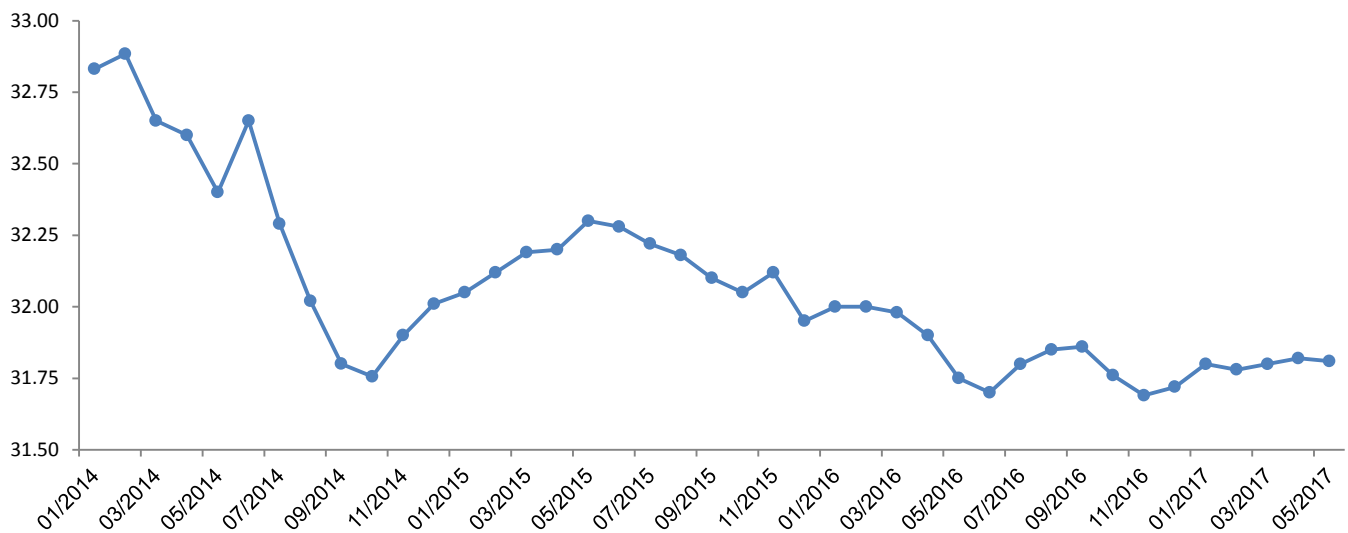
בתקופה האחרונה נקטו הממשלה ובנק ישראל בפועלות, אשר במידה וימומשו, צפויים להפחית את רמת הסיכון בענף. בין צעדים אלה: כניסה הדרגתית צפויה של עובדים זרים מסין (כ-20 אלף עובדים בסך הכל, על בסיס הסכם של הממשלה עם משרד הסחר הסיני והתאחדות הקבלנים הסינית), וכן שינוי אופן המדידה של מגבלת האשראי לענף הנדל"ן, באופן שיאפשר לבנקים להגדיל מתן אשראי ולממן פרויקטים בענף.

להערכתנו, הפעולות להפחתת עלויות הבניה על ידי הממשלה לא ישפרו את המרווחים מביצוע, היות והתמחורים של קבלנים בפרויקטי ביצוע יבטאו הפחתת עלויות, במידה שתהיינה.



2. מדד החוסן הפיננסי המשק

מתחילת השנה ניתן להבחין בשיפור מינורי בחוסן הפיננסי במשק, זאת למרות קצב הגידול המהיר במספר העסקים שנסגרו בסוף הרבעון הראשון של 2017. מספר העסקים שנסגרים מדי שנה, הולך וגדל, כולל ברבעון הראשון של 2017. ההסתברות לסגירת עסק עלתה משנת 2013 והגיעה לרמת שיא ברבעון הראשון של 2017. קצב סגירות העסקים ב-2017 משקף עלייה של כ-5% לעומת 2016. הצמיחה שראינו בשנתיים האחרונות היתה מדורבנת בעיקר מרכישות כלי רכב, ומגידול באשראי צרכני שלא לדיור, שתרום לגידול בצריכה הפרטית. למרות הגידול בביקושים המקומיים והתעסוקה המלאה, אנחנו לא רואים עלייה במחירים בשוק, באופן שמשקף עלייה בכוח הקניה ועלייה ברמת הרווחיות של העסקים במרבית הענפים במשק.



* דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ