

תמונת מצב חודשית דן אנד ברדסטריט

קבלני הביצוע – ניתוח מיוחד

אוקטובר 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 ו/או שימוש בלתי מורשה מהווה הפרת זכויות. דן אנד ברדסטריט (ישראל) (c)

2016

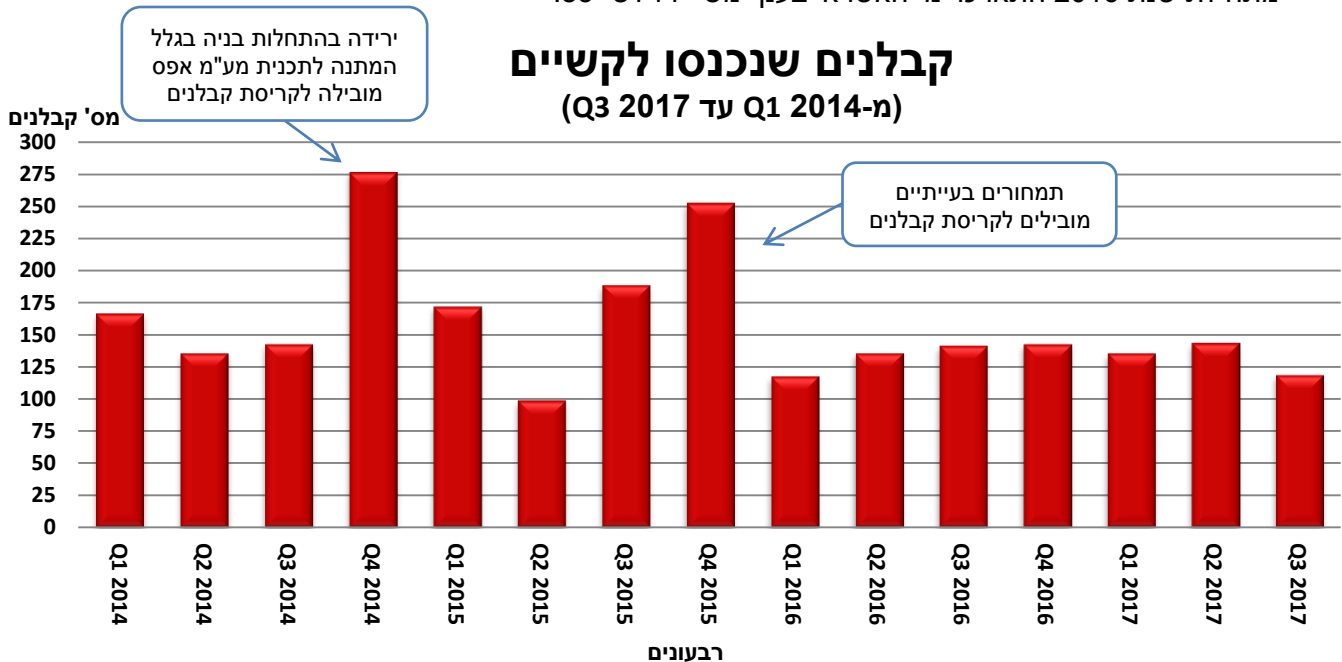


1. קבלני ביצוע – ניתוח מיוחד

הסיפור הטרגי של ענף הנדל"ן, בשנים האחרונות, הוא מצבם של קבלני הביצוע. דווקא בשנים שבהן השוק חווה (עד השנה) גידול בהתחלות בניה וביקושים מוגברים, האיתנות הפיננסית של חלק גדול מקבלני הביצוע והרווחיות שלהם נשחקה עד כדי כך שהפכה לנמוכה מאוד או שלילית. מתחילת 2016, החלה מגמה חיובית של תמחורים טובים יותר במרכזי ביצוע, אבל קבלנים שעדיין סחבו או סוחבים פרויקטים הפסדיים עלולים לקרוס כתוצאה מזה. גם היזמים כיום מעדיפים לקחת קבלן שהציע תמחור סביר, ולא בהכרח את ההצעה הזולה ביותר, מתוך הבנה שפילת הקבלן המבצע במהלך הפרויקט, ייצור ליזם הפסד גבוה יותר. יותר מזה, קבלן מבצע המאופיין בלחץ תזרימי, יכול לבנות באיכות ביצוע נמוכה וגם כאן, ליצור ליזם הפסד. מגמה חיובית נוספת היא הגידול במחויבות של יזמים ברכש חו"ג עבור הקבלן המבצע או העמדת ערבויות לטובתו מול ספקים. לעומת זאת, להערכתנו, ישנן כמה מגמות מדאיגות בשוק, שיובילו לגל קריסות נוסף של קבלני ביצוע בינוניים – בשנה האחרונה, נכנסו קבלנים רבים לתחום ההתחדשות העירונית, מבלי שיש להם את הניסיון המתאים לביצוע פרויקטי תמ"א. מגמה נוספת היא ההאטה בהתחלות בניה בשוק החופשי, כתוצאה מהתקררות משמעותית בביקושים (ההתקררות בביקושים נובעת גם מעליית הריבית על המשכנתאות בבנקים). המדינה משווקת קרקעות רק במסלול של "מחיר למשתכן", כשחלק נכבד מהם בפריפריה. אי הוודאות בשוק הדיור החופשי היום היא הגבוהה ביותר בשנים האחרונות, הרבה יותר מתקופת מע"מ אפס או תקופות קודמות אחרות.

ממאגרי דן אנד ברדסטריט:

- שוק הנדל"ן אחראי באופן ישיר ועקיף לכ-1.2% מהצמיחה בשנת 2016.
- בישראל יש 12,162 קבלנים¹, מתוכם 11,271 הם קבלנים רשומים. כ-21% מהקבלנים מצויים ברמת סיכון גבוהה.
- בתשעת החודשים הראשונים של 2017 נכנסו 399 קבלנים לקשיים, זהו קצב דומה לזה של שנת 2016, עם 539.
- בתשעת החודשים הראשונים של 2017 נכנסו 12 קבלני ביצוע בינוניים-גדולים לקשיים, לעומת 39 ב-2016.
- מתחילת שנת 2016 התארכו ימי האשראי בענף מש+77 לש+83.



* מקור: דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ

¹ כל סוגי הקבלנים במשק (לרבות קבלני ביצוע).



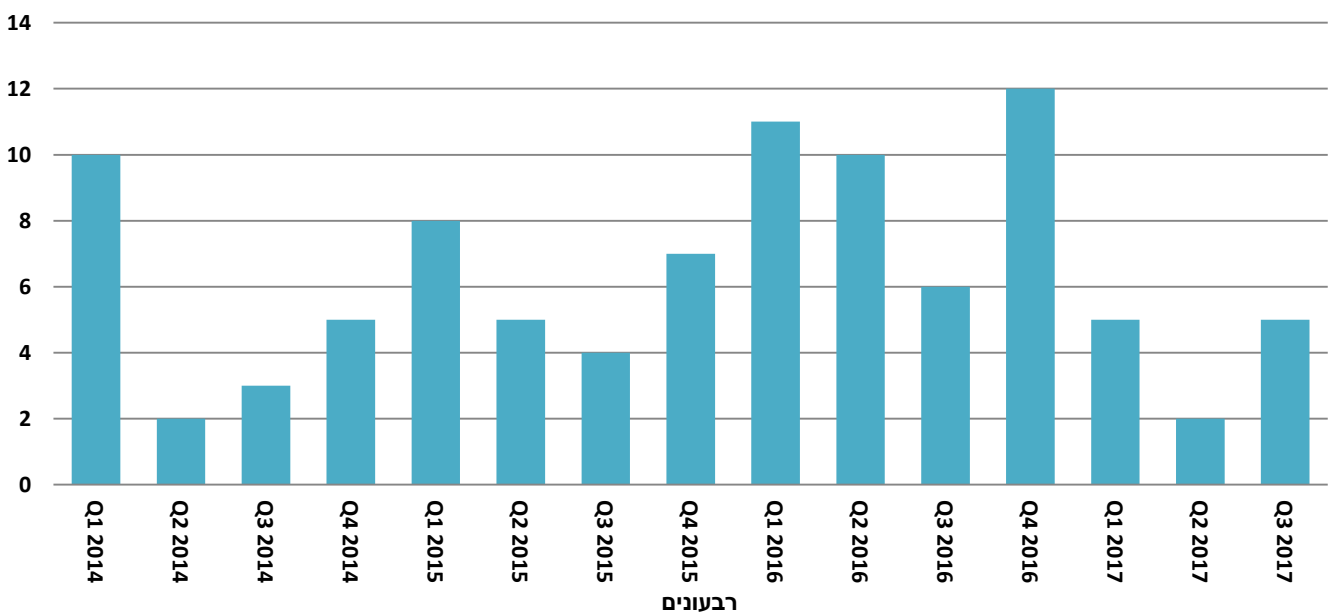
בשנים 2015 ו-2016 קרסו 63 קבלני ביצוע בינוניים-גדולים. קבלנים רבים החליטו בשנים האחרונות להגדיל את כמות הפרויקטים שהם עובדים עליהם, מתוך רצון לנצל יתרון לגודל. זה יצר תחרות מחירים גדולה בין קבלני הביצוע, באופן שהצעות המחיר שהם הוציאו שיקפו, כבר בתחילת הפרויקט, רוחיות נמוכה. מקום שבו מרבית הסיכונים בפרויקטי ביצוע מצויים אצל הקבלן המבצע, התמחור הנמוך מגביר את הסיכון אף יותר. הגידול בהיקפי הפרויקטים ובכמות הפרויקטים פגעה ברמת השליטה והבקרה בפרויקטים – גידול בפעילות מצריך מימון ושליטה ובקרה טובים יותר על כמות פרויקטים גדולה. במצב כזה, הפסד בפרויקט בינוני-גדול או בכמה פרויקטים קטנים, יכול להפיל את הקבלן המבצע. התארכות משך הבנייה גם היא מגבירה את הסיכון בפעילות ביצוע, היות ועלויות הפרויקט עולות על המתוכנן וגורעות מהרווחיות בפרויקט. עלייה במורכבות הפרויקטים, כתוצאה מהתגברות בניית רבי קומות ועלייה בסטנדרטים הנדרשים על פי חוק גם היא אלמנט מרכזי בעליית רמת הסיכון. הקטנת החשיפה של המערכת הבנקאית למתן אשראי מאזני לחברת ביצוע, נבע מעליית הסיכון ומהעדפה למימון פעילות הייזום בפרויקטים.

בתשעת החודשים הראשונים של 2017 נכנסו 12 קבלני ביצוע בינוניים-גדולים לקשיים, לעומת 39 קבלני ביצוע בשנת 2016. הירידה במספר קבלני הביצוע הבינוניים-גדולים שנכנסו לקשיים נבעה מתמחורים טובים יותר של פרויקטי ביצוע, מתחילת 2016. ככל שהרווחיות גבוהה יותר, הקבלן המבצע יכול להתמודד טוב יותר עם בעיות לא צפויות בפרויקט ולא להפסיד. לעומת זאת, הנגישות של קבלני ביצוע למימון לא השתפרה כלל והסתמכות על אשראי מספקים ממשיכה לעלות. בשנה האחרונה, נכנסו קבלנים רבים לתחום ההתחדשות העירונית, מבלי שיש להם את הניסיון המתאים לביצוע פרויקט תמ"א. המחסור בכוח אדם מקצועי מוביל לעלייה בסיכון ביצוע, באופן שבו שגיאות ביצוע שוחקות את הרווחיות. מעבר לכך, התקררות הביקושים מובילה ללחץ מחירים כלפי מטה ולגידול בסיכון היזמי, מה שעלול ליצור בעיה תזרימית לקבלן הביצוע ולחץ מחירים עליו.

קבלני ביצוע בינוניים-גדולים שנכנסו לקשיים

(מ-Q1 2014 עד Q3 2017)

מס' קבלנים

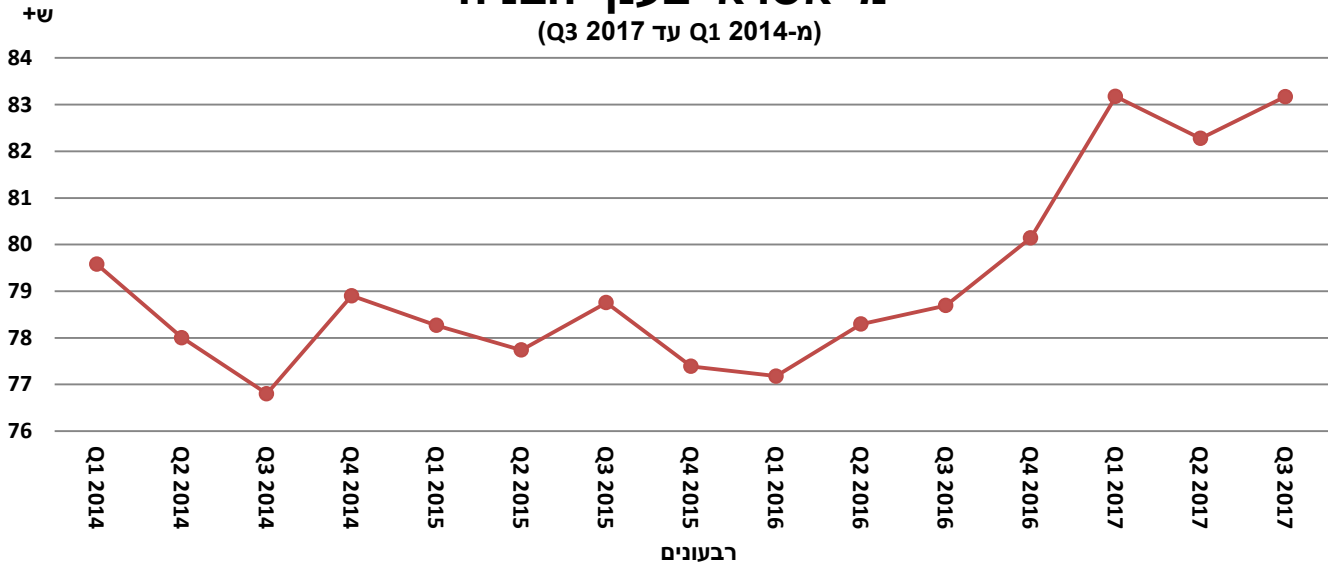


* מקור: דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ



התפתחות ימי האשראי בענף הבניה מצביעה על התארכות החל מהרבעון הראשון של 2016. מתחילת 2016 התארכו ימי האשראי בענף מש+77 לש+83. ההתארכות בימי האשראי נבעה מהמשך הירידה של קבלני ביצוע, בנגישות למימון מהבנקים, ועליה בהסתמכות על אשראי מספקים. החל משנת 2017, אנחנו מזהים יציבות יחסית בימי האשראי, זו אינדיקציה נוספת ליציבות גבוהה יותר בקרב קבלני ביצוע, לעומת השנים הקודמות.

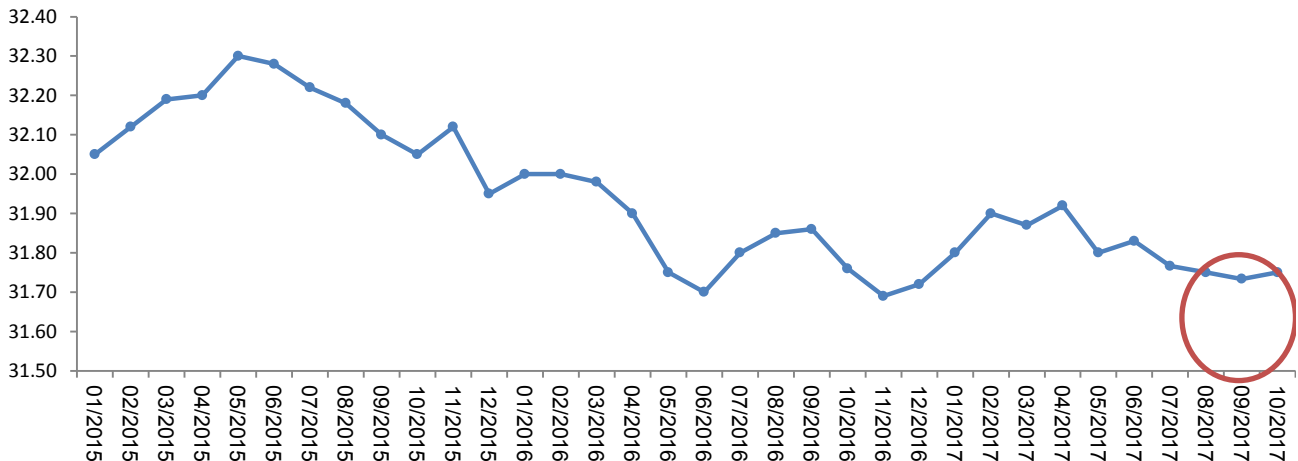
ימי אשראי בענף הבניה (מ-Q1 2014 עד Q3 2017)



* מקור: דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ

2. מדד D&B להערכת החוסן הפיננסי המשק

מדד החוסן הפיננסי במשק ירד בחודש יולי ועמד על 31.75, זוהי עליה של 0.05% לעומת החודש הקודם. החודשים האחרונים מאופיינים ביציבות יחסית בקרב העסקים במשק. מספר הכשלים העסקיים שומר על יציבות יחסית בניגוד לחציון הראשון של 2017. השילוב בין רמת פדיונות יציבה ועליה בנגישות למימון תרמה ליציבות. אנו נמשיך לעקוב אחר הפרמטרים הללו בחודשים הקרובים.



* מקור: דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ