

האם בניית בית צמוד קרקע באופן עצמאי משתלמת?

שיטת בנה ביתך מאפשרת לרבים לבנות את בית החלומות, או לפחות להתאים אותו לצורכיהם הספציפיים ■ עם זאת, ההתנהלות מול בעלי המקצוע מורכבת, ישנן עלויות לא מתוכננות והכסף לעתים אוזל לפי שהעבודות הסתיימו

נמרוד בוסו 15.02.2013 16:57

לפני שנתיים וחצי החלה משפחתי של ליאת (שם בדוי) בחידושו של צמוד קרקע ישן ברמת גן. מאז חוותה המשפחה אינספור סיבוכים בהליך הבנייה, כולל טעויות הנדסיות שהצריכו הריסה ובנייה מחדש, ושורת אנשי מקצוע שבאו והלכו. המשפחה עדיין לא נכנסה להתגורר בבית, ואף שהוא קרוב לסיום, לליאת ובעלה - שאיבד את מקום עבודתו לפני כתשעה חודשים - אין את הכסף לסיימו. "הבית עומד ככה, בנוי לחלוטין מלבד סגירות אחרונות של חשמל ומטבח", מספרת ליאת. מדובר היה בבית ישן בן 60 מ"ר בנוי, שאותו התכוונה המשפחה לשפץ מהיסוד וכן להוסיף לו קומה שתיתמך בעמודים שיחברו ישירות לקרקע. "לפני שנתיים וחצי התקשרנו עם קבלן רשום, שמצא חן בעינינו בעיקר בגלל המחיר. ראינו שני בתים שהוא בנה, ואף שהבעלים לא המליצו עליו בחום, המחיר הנמוך פיתה אותנו. בנוסף, לקחנו מפקח, שהוחלף תוך זמן קצר, לאחר שגילינו ששברו קיר שאמור היה להישאר שלם לפי התוכניות".

לדברי ליאת, גם המפקח השני היה רחוק מלמלא את תפקידו - בייחוד לאור העובדה שכמעט מעולם לא הגיע לאתר הבנייה, וגם בטלפון אי אפשר היה להשיגו פעמים רבות. "הוא היה בא פעם בשבוע, מעיף מבט והולך, ובינתיים העובדים עושים מה שהם רוצים. השיא היה כשגילינו שהעמודים התומכים של הקומה השנייה חוברו למשטח מרצפות שלא היה מתחתיו דבר, במקום ישירות לקרקע. למעשה הם עמדו באוויר. קראנו להם 'העמודים המרחפים'. הפועלים היו פונים אלינו כל פעם בשאלות, כי אי אפשר היה להשיג אותנו, ומה אנחנו מבינים".

עשו לנו לייק לקבלת מיטב הכתבות והעדכונים ישירות לפייסבוק שלכם

לבסוף הוחלף המפקח בשלישית, והמפקח החדש אף המליץ לבני הזוג להחליף קבלן. הקבלן השני, לדברי ליאת, היה מקצועי בהרבה, אך לא חדל מלבקש עוד ועוד תשלומים נוספים על עבודות שלטענתו לא סוכמו אתו מראש. 15 אלף שקל היו צריכים בני הזוג לשלם בגלל טעות בתוכנית שלא הגדירה את גובה הגדר באופן מדויק. כבר היום, לפני שהסתיימה הבנייה, הוצאה כמעט כפולה מזו שתוכננה מראש.

"התחושה היתה של בור בלי תחתית, ושאתה נמצא בידיים של אנשים שאי אפשר באמת לסמוך עליהם. תחושה קשה מאוד", משחזרת ליאת. "אותה טעות הרגיזה אותי מאוד. אני מחזיקה אדריכלית, מפקח, קבלן - איך אף אחד לא עולה על זה?". היא משוכנעת שלעובדה שבעלה איבד את עבודתו יש קשר הדוק לבניית הבית. "מדובר בהרבה מאד זמן שמושקע בפרויקט, וגם בלא מעט לחץ נפשי".

בהתחשב בניסיון שלך, מה תמליצי למי שנכנס כיום לתהליך של בניית בית?

"ההצעה הכי טובה היא לא לקחת את איש המקצוע הזול ביותר. זה נכון גם לגבי הקבלן וגם לגבי האדריכלית. לא להתרשם מרישום בפנקס הקבלנים, זה שטויות. הקבלן הראשון שלי היה רשום וזה לא אמר כלום. עצה שנייה היא לא לסמוך על בעלי המקצוע בכלל. להשתדל לקרוא ולהבין טוב ככל האפשר את התוכניות. פיקוח על הבנייה הוא עניין בעייתי: מצד אחד אתה משלם להם הרבה כסף, ומצד שני אין להם שום אחריות כשדברים משתבשים. מי שיישא במלוא העלות הוא בעל הבית בלבד".

"בוחרים אנשי מקצוע מסיבות לא נכונות"

יעל קורב, חברת קיבוץ מגידו, עברה לגור לפני כמה ימים עם שני ילדיה בבית החדש שבנתה בקיבוץ. אף שתהליך הבנייה במקרה של קורב התנהל במהירות גדולה יותר - 13 חודשים מרגע חתימת ההסכם עם היזם הבית כבר היה מוכן למגורים - גם כאן התהליך לא התקדם חלק, וסכסוך שפרץ באמצע תהליך הבנייה עם הקבלן הביא להפסקת העבודה לחודש וחצי. גם היא מדגישה את החשיבות שבבחירת אנשי המקצוע המתאימים. "אנשים בוחרים אנשי מקצוע מהסיבות הלא נכונות: מפני שהם נחמדים, בגלל המחיר או מפני שמכרים ממליצים להם. אבל יכול להיות שהסטנדרטים של אותם ממליצים נמוכים בהרבה משלך".

שטח ביתה החדש של קורב הוא כ-250 מ"ר, מהם 190 מ"ר בקומת הקרקע ו-60 מ"ר ביחידה נפרדת בקומה השנייה, המתאימה לחייל או לזוג צעיר. "תיכנתי בית שהילדים יוכלו ליהנות ממנו לזמן רב", היא אומרת. לדבריה, השלב החשוב ביותר בבניית הבית הוא התכנון. "אנשים חושבים ששלב התכנון הוא רק לסדר את הקירות ולראות באיזה גודל יהיה כל חדר. הם לא מבינים שכבר בשלב הזה הם צריכים לתכנן את הבית לפרטי פרטיו, עד רמת תכנון המטבח ותכנון חדרי האמבטיה והשירותים. אם בנית לפני שתיכננת את המטבח, תגלה אחר כך שאתה צריך להזיז את הצנרת או את היציאה של הגז כדי להתאים אותו למטבח שאתה רוצה, וזה כסף. כך גם לגבי השירותים. עדיף ללכת למתכנני מקלחות ולדעת כבר בשלב הזה בדיוק איפה יהיו הכיור, האסלה, המראה והארונות. אחרי שהבית בנוי, אי אפשר לשנות הרבה".

לבסוף, לדברי קורב, נוטים בעלי בית שבונים את ביתם שלא להגיע מספיק לאתר הבנייה. "יש אנשים שמגיעים אחת לחודש או אחת לשבוע, וגם כשהם כבר מגיעים הם מסתכלים מהצד. בעל הבית חייב להבין שכשהוא בונה, המשמעות היא שצריך לקחת הרבה ימי חופש. בנוסף, כדאי מאוד שהוא יעבוד עם אנשי המקצוע ולא יישב מהצד. כשהקבלן והעובדים רואים שאתה מתגייס, זה מדרבן אותם לעשות עבודה טובה יותר. אתה לא כמו איזה מלך מלמעלה - אתה מראה להם כמה הבית הזה יקר לך".

ליאת וקורב הן שתיהן בוגרות של קורס בנה ביתך של מרכז הבנייה הישראלי, הכולל קורסים לניהול התקציב, ייעוץ לגבי תוכניות הבנייה וליווי ברכש החומרים. הקורס הקצר כולל שמונה מפגשים ועלותו 7,400 שקל, ואילו הארוך, שהוא למעשה תוכנית ליווי לתהליך, עולה 30 אלף שקל.

לדברי שתיהן, הקורס סייע להן בידע ובעיקר בהבנת גודל המשימה. עם זאת, טוען יוסי גפני, אדריכל שעובד עם בונים פרטיים בעיקר באזור הדרום, הקורסים השונים לאו דווקא מסייעים לתהליך, ולעתים אף עלולים לפגוע בו. לדבריו, "אנשים מתחילים לחשוב שהם קבלנים - וזו טעות. מה שיוצא בסוף זה שמשגעים גם את האדריכל וגם את הקבלן. מי שבונה בית צריך לקחת הרבה אוויר ולשחרר. זה לא אומר שהוא לא חלק מהתהליך - הכל עדיין נעשה בהתייעצות עמו, אבל הדבר הכי חשוב זה לקחת אנשי מקצוע טובים וגם לדעת לשלם להם. עלות מפקח טוב ומנוסה היא 100-150 אלף שקל, ועלות אדריכל 80-100 אלף שקל. הטעות הנפוצה ביותר היא לקחת אדריכל זול. תכנון ב-12 או ב-20 אלף שקל הוא לא רציני. אדריכל עם ניסיון ייקח אותך בדרך הנכונה, יידע לייצג אותך מול הקבלנים ובטוח

הארוך יחסוך לך הרבה כסף".

קורב חולקת עליו: "לא פעם קרה שלאורך הדרך אמרו לי 'אי אפשר' בכל מיני נקודות, והלכתי ובדקתי והראיתי שאפשר. האדריכל לא ישלח אותך מיוזמתו לבדוק מראש מטבחים, שעשויים לשנות את התוכנית. מבחינתו זה כאב ראש. מי שחייב להיות אחראי על כל התהליך ולשאול שאלות זה אתה ורק אתה, ואדריכל טוב הוא מי שיידע להציג בפני הלקוח את היתרונות והחסרונות של כל מהלך". בהתאחדות בוני הארץ מזהירים מפני פנייה לקבלנים שאינם מחזיקים ברישיון קבלן רשום. "בישראל נבנים מדי שנה אלפי בתים צמודי קרקע בבנייה פרטית, וחלקם הגדול נבנים על ידי עבריינים המתחזים לקבלנים מבלי שיש בידם רישיון קבלן כנדרש בחוק", אומר רוני בריק, יו"ר אגף בנייה ויזמות בהתאחדות. "כל צבעי או שיפוצניק שעבד כמה שנים בענף חושב שהוא יכול להתחזות לקבלן ולבנות קוטג' או וילה, ואנשים רבים נופלים בפח". אז במציאות כה מורכבת, אין פלא שרבים מסתבכים בבנייה וחורגים בלוחות הזמנים ובהוצאות.

יותר זול שתי קומות

עלות הבנייה הממוצעת של בית פרטי בשטח בנוי של 200 מ"ר בשני מפלסים נמוכה משמעותית מאשר אם היה נבנה במפלס אחד - כך מעלים נתוני מרכז הבנייה הישראלי. על פי הנתונים, צפויה עלות בניית בית בן שתי קומות להיות 1.643 מיליון שקל, בעוד שעלות בניית בית בן קומה אחת בשטח זהה תהיה 1.85 מיליון שקל. בחלוקה פנימית, מרכיב הבנייה צפוי להיות 959 אלף שקל, עלות הייזום 383 אלף שקל ומע"מ כ-250 אלף שקל עבור שתי קומות. עבור קומה אחת צפויה עלות הבנייה להיות 1.12 מיליון שקל, עלות הייזום 392 אלף שקל, והמע"מ כ-269 אלף שקל. במרכז הבנייה הסבירו שהסיבה שבגללה יקר יותר לבנות את הנכס במפלס אחד, היא ששטח יציקת היסודות רחב בהרבה, וכך גם שטח התקרה. את הנתונים אסף מרכז הבנייה מקרב המשתתפים בקורסים שמעביר המרכז למשפחות שבונות את ביתן באופן עצמאי.

לדברי מנכ"ל מרכז הבנייה, ישראל פסטרנק, הטעות הנפוצה ביותר בקרב משפחות שבונות את בתיהן בעצמן היא התעלמות מעלויות נלוות להליך הבנייה, שמהוות כ-30% מכלל עלות התהליך היזמי. "משפחות רבות ניגשות להליך בצורה אמוציונלית, ושוכחות שבשורה התחתונה מדובר בהליך עסקי", טוען פסטרנק. "הן נוטות להסתכל על הליך הבנייה, לא כולל התהליך היזמי, שכולל אגרות, היטלים, עלויות חיבורי חשמל ומים, מכוני בדיקה וכן הלאה. כל אלה מגיעים למאות אלפי שקלים. יש לזכור שגם מיזוג אוויר ואזעקות הם דברים שלא נכללים כמעט לעולם בעלויות הבנייה. כתוצאה מכך, ההערכה למה יספיק הכסף שגויה, ובאמצע השלד מגלים פתאום שנגמר הכסף".

לטענתו, טעות נפוצה נוספת נוגעת להתעלמות מרכיב המע"מ בעלות. "הצעות המחיר - גם מצד מתכננים וגם מצד הקבלנים - לא כוללות מע"מ, ולא מעט משפחות מתבלבלות כתוצאה מכך", הוא מסביר. הערכת המחיר שנעשתה על ידי מרכז הבנייה כוללת מוצרי מותרות רבים כמו חימום חשמלי תת-רצפתי, שואב אבק מרכזי והכנות לבית חכם. מי שיותר על אלה, ימצא שביכולתו לחתוך את המחיר בעשרות אלפי שקלים.

ההתפלגות הגיאוגרפית בקרב משפחות בקורסי המרכז שהגיעו לשלב היתר הבנייה היא 40% מאזור המרכז, 28% מאזור הדרום, 24% מאזור הצפון ו-8% מאזור ירושלים ויהודה ושומרון. מסקר עלויות הבנייה שערך המרכז, עולה כי מחיר מ"ר בנוי באיכות בנייה ממוצעת במרבית המדינה הוא 4,500-5,000 שקל. מחיר מ"ר בנוי בשטחי יהודה ושומרון נמוך משמעותית, והוא כ-3,500 שקל בממוצע - נתון המוסבר על ידי נגישות גבוהה יותר לעובדים פלסטינאים זולים, ובכך שקבלנים פלסטינאים לא מחויבים בתשלום מע"מ כמו עמיתיהם הישראלים.

לדברי קורב, על כל משפחה שניגשת לתהליך לתקצב את הפרויקט בלא יותר ממחצית מהסכום שהיא יכולה להעמיד לרשותו. היא מסבירה כי "אנשים מתכננים את התקציב על הקשקש ומסתבכים. מי שיש לו מיליון שקל ויתקצב את הפרויקט במיליון שקל - יסתבר. גם אם יש לו 1.1 מיליון שקל הוא יסתבר. אם יש לו 2 מיליון שקל - שיתכן במיליון. מעבר לזה, חשוב לדעת מראש שבכל חוזה שחותמים, העלות הסופית תהיה לפחות 10% יותר. חתמת עם קבלן שלד על 400 אלף? דע מראש שבסוף תשלם לו לפחות 450 אלף שקל ותתקצב בהתאם, כי תמיד יהיו לו דרישות לתשלום נוסף. זה מרגיז אבל זה חוסך את שברון הלב תוך כדי התהליך, כשאנשים מגלים שהעלויות עולות בהרבה על מה שצפו מראש".

גפני סבור שהמקרים שבהם מי שבונה באופן פרטי חוסך בעלויות נדירים. לדבריו, "הרבה חושבים שהם הולכים לחסוך, כי בבנייה פרטית אתה לא משלם את הרווח היזמי - אבל כמעט בכל המקרים המחיר הסופי גבוה יותר. מה שכן, מי שבונה לעצמו ירוויח בטווח הארוך, כי הוא הולך לקבל את הבית שהוא רצה".