

עלות ההקמה והתחזוקה במבנים רבי קומות

חברת ניהול הפרויקטים וקסמן גוברין גבע, ערכה במשך למעלה משנה, מחקר מקיף על האפשרויות להפחתת עלויות ההקמה מגדלים רבי קומות למגורים, וכן הפחתה בעלויות התחזוקה שלהם. **גיא גבע, יו"ר וקסמן גוברין גבע**, מסביר: "חקרנו את העניין הזה והגענו למספר תובנות משמעותיות. שינויים בתקינה, לצד התאמות שהשוק צריך לעבור, יכולים להקטין באופן ניכר את עלויות ההקמה של רבי קומות. אחד הנושאים הבולטים שעלו במסגרת המחקר שלנו, יכול להמחיש את הנושא- בישראל, בניגוד לנעשה בעולם, נהוג לבצע מילוי מתחת לרצפות בכל מבני המגורים, גם ברבי קומות. במגדל של 30 קומות מדובר על תוספת של כ-7,000 טון (!) עומס על השלד והביסוס, והגבהת המבנה שלא לצורך בעוד כ- 4.5 מטר! החיסכון בביטול של שכבות המילוי הוא משמעותי מאוד, אבל כדי להגיע אליו נדרשים שינויים בתקינה, התאמה של שיטות ביצוע ובסופו של דבר גם "חינוך" של הצרכנים שיקבלו מוצר עם מאפיינים שונים ממה שמקובל בארץ.

באותו אופן, איתרנו מרכיבים רבים, ששינוי שלהם יפחית את עלות ההקמה, אולם כולם מחייבים חשיבה "מחוץ לקופסא", ושיח שבו מעורבים כלל בעלי העניין- מתכננים, קבלנים, יזמים וכמובן המדינה. דוגמא טובה לכך עלתה בדיון של אחד הצוותים שלנו בסוגיית הצורך בביצוע של ממ"דים ברב קומות, אל מול האפשרות להפוך את חדרי המדרגות לאזור מוגן. ההשפעה של הממ"דים על עלות ההקמה היא לא מבוטלת, וגורמים מקצועיים שהתייעצנו איתם, העלו את האפשרות שמיגון בתחום הגרעין, לא בהכרח ישיג תוצאה פחות טובה".

גם בנושא האחזקה, טוען גבע כי ניתן להקים מגדלים רבי קומות, שעלות האחזקה שלהם נמוכה משמעותית מהמצב הנוכחי.

"הנקודה המרכזית, נמצאת בקשר שבין שלב ההקמה לעלות האחזקה.

חלק גדול מעלויות של האחזקה במגדלים הולך היום לניקיון ולשמירה. תכנון, שמתחשב בעלויות האחזקה ושימוש נכון בחומרים, יכול להפחית באופן ניכר את עלות הניקיון. דוגמא בולטת לכך, היא השימוש, שנעשה פעמים רבות במגדלים, בקירות מסך שמחייבים ניקיון באמצעות מערכת ניקוי חיצונית, שלה עלויות הקמה ותפעול גבוהות. באותו אופן, שימוש במערכות צילום וזיהוי ביומטרי וחיבור למוקדים מאוישים, עשויים לייצר את הצורך בשומרים במבנה.

נקודה נוספת שמעלה גבע היא היעדר זהות אינטרסים בין הגורם שמקים את הבניין למי שבסופו של דבר מחזיק אותו- הדיירים. "כמו בכל מוצר שאנחנו רוכשים, ישנו Trade-off בין עלות הרכישה לבין איכות המוצר ומשך החיים שלו. במצב הנוכחי, קבלן עלול לעשות שימוש במוצרים נחותים במטרה לפחית את עלויות ההקמה. מי שישלם על זה בסופו של דבר הם הדיירים, שיידרשו לתיקונים או החלפה של ציוד מוקדם מהצפוי."

כהמשך ישיר לקשר שבין ההקמה לאחזקה, מדבר גבע, על נושא השימוש בפרוטוקול פתוח, שכבר נדון במסגרות רגולטוריות שונות. "הכוונה היא להביא למצב שבו לכל מערכת שמותקנת בבניין יהיה יותר מספק אחד, שיכול לתת עבורה שירות. זו אחריות הרגולטור לייצר סביבה עסקית תחרותית, שבה הדיירים לא יהיו בני ערובה בידי ספק יחיד", מסביר גבע.

נושא אחרון שמעלה גבע, הוא נושא קרן הפחת. "היום אין חובה לדיירים להחזיק בקרן פחת. יש להסדיר את הנושא בחקיקה ובמקביל לייצר את המסגרות שבהן תנוהלנה הקרנות. בהנחה שעלות האחזקה במגדל תגיע לכ-500 ₪ בחודש לדירה, צריך להבטיח שכ-20% מהסכום, ייצבר בקרן פחת, שתאפשר מעת לעת החלפה של רכיבים, שהגיעו לסוף אורך החיים שלהם. היות וכיום כבר ברור שבניה לגובה היא הכרח בישראל, ראוי שגם המדינה תבחן הטבות פיננסיות לקרנות הפחת, במטרה לעודד אחזקה נאותה של מבנים לאורך שנים", מסכם גבע.