

# כלכליסט

## מחקר: בנייה ירוקה אינה בהכרח יקרה

במועצה לבנייה ירוקה מצאו שעלויות בנייה בתקן ירוק גבוהות רק באחוזים אחדים מעלויות של בנייה רגילה. הפער בהשקעה לדירה: פחות מ-30 אלף שקל

[חזר פונדק](#) 02.04.13, 08:47 4 תגובות

בנייה ירוקה נתפסת עדיין בציבור ועל ידי אנשי מקצוע כאליטיסטית ובעיקר יקרה. למרות ההתקדמות בתחום, רבים בענף הבנייה בישראל עדיין טוענים שבנייה ירוקה איננה משתלמת עבור קבלנים ורוכשי דירות צעירים. אולם מחקר ראשון מסוגו מגלה כי ההפרש מבנייה רגילה איננו גדול כל כך.

לפי דו"ח שהכינו עבור המועצה לבנייה ירוקה הכלכלנים חגי קוט מהמכללה האקדמית תל אביב יפו וד"ר דוד כ"ץ מאוניברסיטת חיפה, עלויות הבנייה הירוקה נמוכות מהצפוי ומסתכמות בהפרשים של אחוזים מעטים ביחס לעלויות של בנייה רגילה.

## תקן ישראלי כבר יש

בנייה ירוקה נועדה לצמצם את עלויות האנרגיה והמים במשק הבית ואת הנזק הסביבתי שנגרם מהקמת הבניין. חלק ממרכיבי הבנייה הירוקה אינם נמצאים כלל בבנייה קונבנציונלית, כמו התקנת מערכת לשימוש במי עיבוי מזגנים. מים אלו משמשים להשקיה של גינות הבניין, וכך ניתן לחסוך במים. מרכיבים אחרים נמצאים בבנייה קונבנציונלית, אך משוכללים יותר בבנייה ירוקה, כמו חדר האשפה הכולל בבנייה ירוקה הפרדה בין פסולת יבשה לפסולת רטובה, וכך מאפשר יותר מיחזור.

חלק מהמרכיבים של תקן הבנייה הירוקה נועד להקל את החיסכון האנרגטי, כמו שעון חשמל ביתי המודד את צריכת החשמל בזמן אמת, וכך מעודד חיסכון בחשמל על ידי המודעות שהוא מעורר לגובה הצריכה.

למרות ההתעניינות ההולכת וגוברת בבנייה ירוקה בישראל, תחום זה עדיין צועד את צעדיו הראשונים. בשנת 2005 נכתב בישראל תקן לבנייה ירוקה שעודכן ב-2011. כמו כן, רשויות מקומיות שונות אימצו את התקן לבנייה ירוקה עבור בנייה חדשה.

עם זאת, אחד החסמים ליישום נרחב של בנייה ירוקה הוא חוסר הוודאות לגבי העלויות והכדאיות הכלכלית של שיטת בנייה זו. בעוד שבחול"ל נערכו כמה מחקרים שבדקו והשוו בין עלויות ותועלות של בנייה ירוקה ובנייה קונבנציונלית, בארץ כמעט לא נעשו עבודות בנושא.

מחקרים בחול"ל מצאו שהעלות הנוספת בבנייה ירוקה נעה בין 0% ל-3% עבור תוספת עלות ממוצעת, ובין 1% ל-11% עבור תוספת עלות לתקן ירוק ברמות הסמכה גבוהות של הקבלן.

המחקר הישראלי ניתח את העלויות הכלכליות של בנייה בתו תקן ירוק והשווה אותן לעלויות של בנייה קונבנציונלית בשני מקרים של בנייה מגורים שקיבלו תו תקן ירוק בדרגת "מצטיין". הבניין הראשון נבנה על ידי קבוצת חנן מור בנס ציונה, והשני נבנה על ידי קבוצת שיכון ובינוי נדל"ן בנתניה.

המחקר מצא שהעלות הנוספת הסתכמה ב-4.1% בבניין של קבוצת חנן מור וב-2.1% בבניין של שיכון ובינוי. מדובר בהשקעה נוספת של 26,384 שקל בממוצע לדירה בבניין של חנן מור, ו-12,084 שקל לדירה אצל שיכון ובינוי.

## גמישות ברכיבים

קוט ו"ץ מסבירים כי השוני שנמצא בגובה העלות הנוספת נובע מהגמישות הקיימת בתקן הבנייה הירוקה. התקן מאפשר לכל יזם או קבלן לבחור את הרכיבים הירוקים שמתאימים לצרכיו, כדי לצבור מספיק נקודות המאפשרות לו לקבל את התקן. בשני הבניינים שנבדקו נמצא שההשקעה הגבוהה ביותר היתה בחומר שממנו בנויים הקירות החיצוניים. חומרים אלו אחראים לבידוד בין מזג האוויר בחוץ לזה שבתוך המבנה, ומאפשרים לשמר את החום בחורף ואת הקור בקיץ.

לפי נתוני מכון התקנים, תחת טיפולו נמצאים כ-200 פרויקטים של בנייה ירוקה. מתוכם, 53% מיועדים לבנייה מגורים, 23% למשרדים, 20% לבתים פרטיים ו-4% למבני ציבור.