

פורצת קדימה

תכירו את יזמית הנדל"ן טלי - בוקרה לבקוביץ

טלי בוקרה-לבקוביץ

יזמית וקבלנית מבצעת בעלת שתי חברות בנייה



בת 49, אמא לשלושה בנים, גרושה, מתגוררת באבן יהודה



על כוס קפה עם

הייתי רוצה מאוד לפגוש שוב את סבתא ג'וליה שלי שנפטרה לפני 17 שנה. היא היתה אשה מדהימה שהתאלמנה בגיל צעיר ונותרה עם עשרה ילדים ופרנסה אותם בכבוד וגדלה אותם להיות מה שהם היום. היא בעיני האישה הפמיניסטית הראשונה שהכרתי בחיי".

תמ"א דורש גם מהיזם גם מהדיירים וגם מרשויות התכנון גמישות כמו קווי בניין, דרישות הג"א, תקן חניה וכד".

אם בתפקיד שר הבינוי הייתה מכהנת אישה, להאם לדעתך הדברים היו נראים אחרת?

"אני חושבת שכן. זו קליקה מאוד גברית והסתכלות נשית יכולה לשנות הרבה דברים. אני בטוחה שאם בדרגה של מקבלי החלטות היתה השקפה נשית, דברים היו מתנהלים אחרת. הרבה יותר בהרמוניה. נשים פחות מונעות ממלחמות אגו".

איזו אישה מעולם העסקים הנך מעריכה?

"אלונה ברקת. בעלים, יו"ר ונשיאת הפועל באר שבע. היא אשה אצילה ועוצמתית בעיני. מהווה השראה בשבילי לאשה שחיה בסביבה כל כך גברית כמו ענף הכדורגל, שהצלחה להביא להצלחה כל כך גדולה ועוצמוה בדרך שלה. גם אצלה אני רואה שהכל בא מהלב ומהנשמה. מי היה מאמין שהפועל באר

שבע תגיע לאן שהגיעה ולחשוב שאשה עמדה בראש הנצחון ההיסטורי הזה. כשאני חושבת על זה אולי אלונה ברקת צריכה להיות שרת הבינוי והשיכון. למה לא בעצם".

אומרים שמאחורי כל גבר מצליח עומדת אישה... ואת כאישה חזקה ומוצלחת?

"אני מהנשים החזקות שעומדים מאחוריה שלושה בנים מדהימים שהם מקור הכח העוצמה והגאווה של חיי. בסוף דווקא תפקידי כאמא הביא אותי להיות אשת העסקים שאני היום. רציתי להיות מקור להשראה בשבילם, להראות להם שהם יכולו לעשות כל מה שהם רוצים בחיים, ושאם אני מגשימה את עצמי גם הם יכולים".

מה החזון שלך? היכן את רואה את עצמך עוד 10 שנים מהיום?

"שומרת על הקיים, מתפתחת למקומות נוספים באותה חדווה ויצירתיות של היום. כמו היום, עובדת רק על פרויקטים שאני מאמינה בהם, ומשלבת תרומה לחברה בעשייה שלי. יש לי חלום קטן להקים חברה שמשפצת רק בתים של אנשים מבוגרים שיבלו את שארית חייהם בבית שיספק את צרכיהם ויתן להם שקט ושלווה".

תחום הנדל"ן הוא תחום לא פשוט. ברובו, הוא מנוהל ע"י גברים. האם חווית קשיים בשל היותך אישה?

"אני מאמינה שבהתמודד, נחישות כישורים מחויבות ואהבה למקצוע אפשר להשיג כל דבר. הנושא המגדרי לא מהווה מכשול אלא יתרון. העוצמות של האישה הוא במקצועיות ובידע ולהבדיל מגברים היא יכולה להרשות לעצמה להפגין רכות, הבנה אמפטיה בשילוב עם אסרטיביות ועוצמה. זה מה שמייחד אותנו, הנשים, ויש לחזק את התכונות האלה שבסופו של דבר מובילות אותנו להצלחה בדרך אחרת. אישה לא צריכה להיות גבר, אחרת היא רק חיקוי זול של המקור. יחד עם זאת אני מאמינה בשיתופי פעולה, בעיקר מתוך אמונה שאם כל אחד מהצדדים מכיר ביתרונות והחסרונות שלו, ניתן ליצור שלם חדש ששווה הרבה יותר מסכום חלקיו. זאת הסיבה שלחלק מהפרויקטים של החברה הכנסתי את חברת אלמוג 38 כמזים משותף".

הדרך להצלחה מלווה

בטעויות. תני טיפ מנצח ממה יש להיזהר?
"אני לא חושבת שאפשר להתכונן למכשולים כל עוד עובדים לא רק עם הראש אלא מקשיבים לאינטואיציה הפנימית ובדרך שומרים על אינטגרטי ואופטימיות. לכל פרויקט אני מביאה את עצמי ללא מסכות, שילוב של ידע ומקצועיות יחד עם רכות ונעימות ללא אגו ותככים. בעיקר מבינה שעומד לפני אדם שמפקיד בידי את היקר לו מכל - הבית שלו".

מהזווית המקצועית שלך, מהם הפתרונות המיידים שיובילו לשינוי בתחום הנדל"ן?

"מחסור בקרקע זמינה לבנייה באזורי הביקוש הוביל את השוק בשנים האחרונות לפנות לאלטרנטיבות אחרות כמו תמ"א 38 ופינוי ובינוי. אולם אז אנחנו עדים לחסמים רבים שניצבים בפני היזמים בתחום. חסם עיקרי הינו הדייר הסרבן שלעיתים קרובות סירובו נובע משיקולים זרים. חסם נוסף הינו הסבך הבירוקרטי: בעת אישור התוכנית בעירייה אני נתקלת לא פעם בדרישות של המחלקות השונות בעירייה אשר לא מאפשרות מימוש הפרויקט. יש לקחת בחשבון שפרויקט



יותר מחנות של "יזם" מול "דיירים" בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית. לדעתי יש מקום להתנהלות אחרת של יציאה למסע משותף שלשני הצדדים יש אינטרס אחד - הצלחת הפרויקט. יש מקום להקשיב לצרכים של בעלי הדירות יחד עם שמירה על כלכליות הפרויקט. לעיתים על מנת ליצור את זה יש צורך במלאכת מחשבת. שמתי לב שכשהיזם מתייחס לבעלי הדירות כאל שותפים לדרך לרוב מתמוססים היריבויות, הכעסים והאינטיגות. זה משהו שקיבלתי מאבא שלי. הידיעה שאתה בונה בית לאנשים, מקום המבצר שלהם, הדבר הכי יקר שהם ירכשו אי פעם צריך להיות הרבה יותר מכמה קירות וגג. צריך שתהיה שם נשמה".

מהם הפרויקטים בבעלותך? אלו פרויקטים יזמתי?

"אני עוסקת בתחום היזום כבר למעלה מעשרים שנה כך שיש עשרות דירות שנמסרו לרוכשים בגוש דן כפר סבא, רעננה, הרצליה, גבעתיים ותל אביב. בימים אלו החברה מוסרת את הדירות בפנקס 7 רמת גן פרויקט של 36 יח"ד. כמו כן יש פרויקטים בתל אביב בשלבים שונים של תכנון וביצוע: ירמיהו 27-29, מלצ'ט 68, צ'לנוב 32 ועוד פרויקטים בשלבי חתימה על הסכם".

מהם האתגרים המשמעותיים שעברת ושאת עדיין עוברת בדרך?

"עולם הנדל"ן ותחום ההתחדשות העירונית בפרט הינו תחום דינמי ומאתגר מכל בחינה שהיא. החל משלב איתור הבניין, בדיקת זכויות הבניה וניתוח הכדאיות הכלכלית של הפרויקט שלעיתים משתנה תוך כדי תנועה בחקיקות ובשינוי מדיניות עירונית. נמשיך בלרתום את כל בעלי הדירות בבניין לעסקה, דבר הלוקח זמן מה בעיקר בהתמודדות עם דיירים סרבנים. נמשיך בשלב התכנון שבו מעורבת בירוקרטיה מסובכת וכלה במימון בנקאי, עלויות בניה ומכירת הדירות. כל שלב מאתגר בפני עצמו".

טלי בוקרה לבקוביץ, בעלת שתי חברות בנייה. ב.ע.פ. חברה לבניין בע"מ העוסקת בעיקר בביצוע וחברת טלי מעוז פרויקטים בע"מ העוסקת ביזום פרויקטים בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית.

ניצד הגעת לתפקידך הנוכחי?

"אני בעצם נולדתי לזה. גדלתי בבית עם מפות בנין מרוחות על שולחן האוכל. אבא שלי היה קבלן ויזם גדול. מאלה שחיו את זה ובנו את המדינה שלנו. לא היתה לי ברירה אלא להתאהב בתחום עוד כילדה. בילדותי ביקרתי בהרבה אתרי בנייה. במשך ארבעים שנה אבא שלי יזם והקים מאות פרויקטים בנייה בכל אזור השרון. הוא היה דמות מאוד דומיננטית ומשמעותית בחיי. הוא ממש גידל אותי לתוך זה. אבל לאחר נישואיי לקבלן ביצוע, נכנסתי יותר לתחום. בשנים הראשונות גידלתי את ילדיי ולמדתי פסיכולוגיה ולאחר מכן שמאות מקרקעין.

"ההתנסות הראשונה שלי היתה כשאני ובעלי רכשנו בית באבן יהודה ושיפצנו אותו. השיפוץ היה כל כך מוצלח שלא הספקנו ליהנות מהבית וקיבלנו הצעה שאי אפשר לסרב לה ומכרנו את הבית. אני חושבת שבאותו רגע הבנתי שזה הולך להיות העיסוק שלי בחיים. במשך השנים חברתי לאבי והקמנו את ב.ע.פ. חברה לבניין בע"מ ועסקנו ביזום ובנייה של פרויקטים בגבעתיים, כפר סבא ותל אביב בעיקר בייזום קלאסי.

"הפריצה הגדולה מבחינתי התרחשה כאשר התגבשה אצלי ההחלטה לצאת לדרך לבד. החלטה שגררה אחריה התמודדות לא פשוטה עם מכשולים רבים כולל בן היתר גירוישים. ההחלטה שהתגבשה נבעה מתוך הצורך המאוד חזק לעשות את הדברים אחרת. ראיתי התנהלות מסוימת, שהיתה ועודנה נהוגה בתחום. ידעתי שהשינוי לא יכול היה להגיע מתוך השותפות הקיימת כך שנאלצתי להמציא את עצמי מחדש.

"עולם היזום הוא עולם של יצירת "יש מאין" ועל מנת ליצור את הקסם הזה אין