

29-31.12.2026 | מלון דייויד ים המלח



המנוף הוא הכסף, לא הטכנולוגיה

אין הבינה המלאכותית מעצבת מחדש את שרשרת הערך בנדל"ן
הישראלי – מהרגולטור, דרך הבנק, ועד מפתח הדירה.

דו"ח תמונת מצב אסטרטגית | הופק עבור דרגי C-Level ודירקטוריונים בישראל

* המידע מוצג לצורך המחשה בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי או מקצועי. ט.ל.ח.

האשליה: יזמים מובילים טכנולוגיה. **המציאות:** הרגולטור גורר את היזם.

ה-AI נכנס מלמעלה, לא מלמטה.

בניגוד לאינטואיציה, רשויות השלטון והמערכת הפיננסית כבר החליפו תהליכים אנושיים באוטומטיים. היזם רק מגיב לתהליך שכבר מנוהל מולו בבינה מלאכותית.

הכוח הרגולטורי

המדינה מבטלת שמאים לבחינת קרקעות ומאשרת היתרים באמצעות מודלים.

כוח השטח

הטכנולוגיה (PropTech/ConTech) מספקת את הכלים לעמוד בקצב החדש.

הכוח הפיננסי

קבלת אשראי או ליווי בנקאי מותנית במעבר דרך חיתום אוטומטי.

השלטון עבר לאוטומט: מדדי הזמן החדשים בישראל

רשות המיסים

חודשי קליטה –>
יום עבודה אחד

מערכת הצלבת נתונים מבוססת AI
לאיתור משכירים שלא דיווחו,
והפקת שומות שבח ורכישה
בתוך 24 שעות בלבד.

מינהל התכנון

בדיקת תנאי סף
אוטומטית

פיילוט בשלוש ועדות מקומיות
שבו בודק ההיתר הוא ברובו
מנוע AI הבוחן תאימות
לרגולציה המקומית.

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

מחודשים –>
לדקות

אושרה מערכת AI המבצעת
שומות ללא שמאי אנושי. ב-2024
מערכת אימיסייט כ-10,735 קמ"ר
ואיתרה 1,263 פלישות חשודות.

ההתנגשות הראשונה: קריסת המקצועות המסורתיים לתוך הקופסה השחורה

לשכת השמאים נגד רמ"י – מקרה הבוחן של העשור.

המשמעות הדרמטית

התהליך הפך לקופסה שחורה – החלטות שווי קרקע מתקבלות ללא שמאי, ללא הסבר שקוף למנגנון, וללא אפשרות ממשית לערעור מקצועי.

האיום המקצועי

לשכת שמאי המקרקעין פנתה ליועמ"ש (באמצעות עו"ד ארז קמיניץ) בדרישה לעצור את מערכת ה-AI של רמ"י.

מוקד הכוח עבר. כשהמדינה מקבלת החלטה אלגוריתמית – חובת ההוכחה (וההתמודדות עם הסיכון) עוברת כולה ליזם.

כוח המשיכה הפיננסי: מי שמבקש כסף, נגרר אל ה-AI

רגע המפנה: רגולצית בנק ישראל (דצמבר 2025)
למסגרת AI Governance בחיתום אשראי.
בנק הפועלים כבר מקדם 12 פרויקטים ב-2026.

השפעה על הקבלן: הבנק דורש
בקרה דיגיטלית ואפס סטיות כתנאי
לשחרור פעימות מימון.

השפעה על היזם: דו"ח אפס נבדק
מול מול אלגוריתם שאינו סלחני
לסטטיסטיקה מיושנת. חובה להזין
נתונים קשיחים (תקן 21.1, חוק
המכר - 40% הצמדה).

השפעה על הקבלן: הבנק דורש
בקרנזה דיגיטלית ואפס סטיות
כתנאי לשחרור פעימות מימון.

נקודת המוצא: חיתום אשראי אוטומטי
(הבנק בוחן סיכון באמצעות דאטה).

הנדל"ן לא ייסחף ל-AI בבחירה – הוא ייגרר פנימה דרך הצינור הפיננסי.
כושר הספיגה ירד ל-58% והאשראי לליווי זינק; אין מקום לטעויות אקסל.

מפת האקוסיסטם הישראלי 2026: אין שלב מחוסר

1. חיזוי וקרקע

Madlan (סיכון סטטוטורי)
Exodigo (רנטגן תת-קרקעי)
4M Analytics

2. תכנון והיתר

QBIQ (תכנון ב-24 שעות)
Bimmatch (עלויות חומרים)

4. שיווק ומכירות

נדלניסט AI (סוכן וואטסאפ 24/7)
KEYZ | Matterport

3. ביצוע (ConTech)

Buildots (בקרת 360)
SiteAware (מניעת Rework)
Versatile

5. אכלוס ותפעול

Visitt (ניהול מבנה)
Sky-Walls | Eneriquis

הפתרונות כבר לא פיילוט טכנולוגי עתידי
— הם סט הכלים הנדרש כדי לשרוד את
דרישות המימון והרגולטור.

שלב 01 – קרקע מבוססת ודאות: לראות מבעד לאדמה ביטול ההפתעות שמתגלות רק אחרי החפירה.



Exodigo (המוביל הישראלי):
סנסור-פיוז'ן ו-AI למיפוי תת-קרקע ללא
חפירה פולשנית. לקוחות מוסדיים
(רכבת ישראל, חברת החשמל, מטר).
גיוס חסר תקדים של מעל 200 מיליון דולר.

4M Analytics:
מיפוי תשתיות דרך הצלבת רשומות
לוויין, קיצור זמן מחקר ב-90%.

Donu (dono.ai):
בירור בעלות (Title) היסטורית למגרשים
בזמן אמת במקום המתנה של ימים לרישומים
ידניים.

טיפ ליזם: עלות הבדיקה האלגוריתמית זניחה לחלוטין מול גילוי כבל מתח עליון או צינור ראשי ביום החפירה הראשון.

שלב 02 – רישוי ותכנון גנרטיבי: משבועות לשעות

המהפכה בתכנון: חבילות תכנון אדריכלי מלא (העמדה, כמויות, כדאיות) מופקות דרך כלים כמו QBIQ ו-Swapp/TestFit בתוך 24 שעות במקום 6-8 שבועות.

Bimmatch: חיבור מודל BIM למוצרי בנייה אמיתיים – חוסך עד 10% מתקציב החומרים ומעלים כ-75% מטעויות ההתאמה.

הזנת הנתונים הקשיחים: המודלים מסנכרנים מיד נתוני רגולציה מחמירים כדי לייצר דו"ח אפס שקוף לבנק:

- תקן שמאי 21.1 (רווח יזמי מינימלי מחייב).
- תיקון 9 לחוק המכר (הצמדה של 40% בלבד למדד התשומות).
- חבות מס תמורות (תיקון 134).



שלב 03 – העין השלישית: ביצוע באתר ללא סטיות

המנגנון: יצירת חפיפה בזמן אמת בין המודל הדיגיטלי (BIM) לבין העבודה שבוצעה בשטח (Reality).

1.
לכידת
מציאות

2.
השוואה
דיגיטלית

3.
התרעת
חריגה

4.
תיקון
מייד

Buildots:

מצלמות 360° על קסדות הפועלים סורקות את האתר בצורה פסיבית; ה-AI מזהה חריגות מהתוכנית ברמת הצינור הבודד או קיר הגבס.

SiteAware:

תאום דיגיטלי (Digital Twin) המאמת התקנת אלמנטים מיד עם ביצועם – מונע עבודה חוזרת יקרה ההרסנית לשורת הרווח.

Versatile:

הפיכת העגורן למרכז בקרה חכם המודד זמני סבב, פריון פועלים ויעילות לוגיסטית באוויר.

שלב 04 – מכירות ללא המתנה: הסוכן שלא ישן

השינוי: רגע ההחלטה והסינון הראשוני מנוהלים על ידי AI; האדם נשאר רק לסגירה ולבניית האמון לקראת חתימה.



נדליסט AI: סוכן וירטואלי העובד 24/7 בוואטסאפ. מנתח שפה טבעית, שולח התאמות מדויקות מיידית, וחיותך עמלות.

KEYZ: פלטפורמת מרקטפלייס מבוססת חיפוש שפה חופשית ויועץ AI אישי בזמן אמת (בהובלת מייסדי השדרה הניהולית של יד2).

שיווק וירטואלי: הפיכת הדמיות סטטיות לסרטים חיים מותאמים פרסונלית בתוך דקות.

היתרון התחרותי: זמינות מענה בתוך שנייה מכפילה את אחוזי ההמרה לעומת המתנה לחזרת איש מכירות בבוקר.

שלב 05 — אכלוס ותפעול: הבניין כמכונת דאטה

השורה התחתונה: ניהול מבוסס נתונים הופך לסטנדרט בנדל"ן מניב. חיזוי תקלות לפני התרחשותן מעלה ישירות את ה-NOI.

Operations

Visitt: פלטפורמת AI-Native לתפעול נכסים מסחריים (תחזוקה מונעת, מחזור חיים). רשמה צמיחה של **900%** בשטח המנוהל (גיוס Series B, 2026).

אנרגיה כנכס (ESG + חיסכון עמוק)

Eneriqs: מנוע ChillerAI לאופטימיזציית קירור. הוכח חיסכון של **21%** בצריכת האנרגיה במלון רויאל ביץ' ת"א.

Sky-Walls: חזיתות אדפטיביות מבוססות AI החוסכות עד **30%** מאנרגיית המיזוג בבנייני זכוכית.

הבניין החדש: כבר לא רק צרכן אנרגיה אלא יצרן אקטיבי המחובר לרשת חכמה.

מעבר לכלים: מ-קוסמטיקה לשולחן ההחלטות

Tier 3: חברות מודיעין AI (היתרון הבלתי הוגן)

בניית שכבת מידע מאוחדת לניהול ההחלטה היזמית הדרמטית מכולן: האם להיכנס למגרש הזה או לא? הצלבת ועדות תכנון, דמוגרפיה, מתחרים, ריבית ורגולציה למנוע קבלת החלטות מרכזי.

Tier 2: חברות תהליך AI (השלב התפעולי)

אוטומציה של פונקציות: בדיקת התאמות, מעקב מסמכים, תיעוד ישיבות. מייצר ערך אמיתי בחסכון כוח אדם וזמן.

Tier 1: חברות קוסמטיקה AI (השלב השטחי)

שימוש להפקת תמונות, ניסוח טקסטים שיווקיים וצ'אט-בוטים בסיסיים. נראה מרשים כלפי חוץ, אך לא משנה את מודל הסיכון או שורת הרווח.

נכס הברזל החדש: השליטה על מקור האמת

התובנה הקריטית: כל מערכת בינה מלאכותית, חזקה ככל שתהיה, קורסת ללא נתונים נקיים. הזנת נתונים מורעלים היא הסיכון הגדול בענף.



מדיגיטציה לאוטומציה: מנועי ה-AI נשענים על מערכות ה-GIS והרישוי המקוון (זכויות חתומות, גבולות חלקה) המהווים את מקור האמת.

תקן האמינות העולמי (RICS): שמאים העושים שימוש באלגוריתם חיזוי מחויבים כעת בבדיקת עקיבות מלאה. נגמר עידן הקופסאות השחורות שמפיקות מספר ללא גיבוי עובדתי מוכח.

השורה התחתונה: הפער ב-2026 אינו מי משתמש באלגוריתם, אלא מי יכול להוכיח לבנק ולרגולטור שהדאטה שהזין לאלגוריתם הוא האמת הבלעדית. אמינות הנתונים היא כוח השוק החדש.

שדה הקרב של 2026: היזם המסורתי מול היזם המרושת

יזם מסורתי (ללא AI)	יזם עם שכבת מודיעין AI
 איתור קרקעות ומתחמים	 מפעיל רדאר אזורי מצליב דמוגרפיה, מבא"ת ותשתיות. מקבל חיווי GO/NO-GO לפני השקעה.
 ניהול סיכון תכנוני ופיננסי (דו"ח אפס)	 מריץ עשרות תרחישי רגישות מוקדמים מול היטלי השבחה, ריבית, ועיכובים.
 ניהול טעויות והחלטות	 ועדת השקעות המקבלת כרטיסי החלטה אלגוריתמיים. טעויות נחתכות מוקדם ובזול.

צמיחה אמיתית (Scale): היכולת לבחון ולנתח פי 10 מתחמים פוטנציאליים — **ללא** הכפלת כוח אדם.

* המידע מוצג לצורך המחשה בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי או מקצועי. ט.ל.ח.

תחושת הבטן פינתה את מקומה לדאטה

הבינה המלאכותית לא תחליף את אנשי הנדל"ן.
אבל יזל יזמים, שמאים ואנשי מקצוע שיודעים
לעבוד עם AI – יחליפו את אלו שלא.

- הרגולטור והמימון הבנקאי כבר קבעו את כללי המשחק החדשים.
- חלון ההזדמנויות לשלוט בדאטה ולאמץ מערכות תומכות-החלטה פתוח עכשיו.
- בכנס AI² NADLAN, אנו לא מציגים תיאוריות – אנו מרכיבים את האסטרטגיה שלכם למחר בבוקר.