

המטריצה היזמית

המודל הכמותי וקשרי הגומלין

בשוק הנדל"ן – 2026

המערכת האחת:

שבעת משתני המפתח של 2026

ריבית בנק ישראל: 4.0%
(מקור: בנק ישראל)



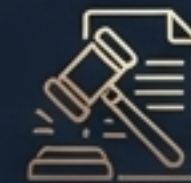
מבצעי מימון (80/20):
ירדו מ-67% ל-60% מהמכירות
(מקור: הכלכלן הראשי, משרד האוצר)



רווחיות יזמית:
צנחה מ-19%-18% לכ-15%
(מקור: בנק ישראל / גופי מימון)



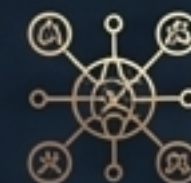
היענות למכרזים:
מכרזים נסגרים בלי הצעות
(מקור: רשות מקרקעי ישראל)



ערכי קרקע:
נפלו ב-31% בשנה
(מקור: הכלכלן הראשי / רשות מקרקעי ישראל)



נתיב התשתיות:
מנותק ממגורים, מוקצה
לפי צורך לאומי
(מקור: רשות מקרקעי ישראל)

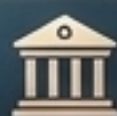


שיווק ממשלתי:
יעד 100 אלף יח"ד, בוצע
92 אלף ב-2025
(מקור: משרד הבינוי והשיכון)



שכבה 1: הריבית כמניע ראשי

4.0%



ערכי
קרקע

רווחיות
יזמית

היענות
למכרזים

הריבית אינה עוד משתנה במערכת – היא מקור כלל השליליות. היא מכתיבה את מחיר ה"ישיבה" על הקרקע, ובכך יוצרת קורלציה שלילית ישירה: שוחקת רווחיות, מחחקת עמידה בסף ליווי בנקאי, ומשתקת היענות למכרזים.

« עלות מימון גבוהה = שחיקת רווחיות מתחת לסף ההכרחי (מקור: בנק ישראל).

« תוצאה ישירה: מתאם שלילי עם ערכי קרקע והיענות למכרזים (מקור: רשות מקרקעי ישראל).

שכבה 2: לב לולאת הסיכון

אשכול הדוק שבו חיתוך אחד מפיל את כל השאר.



מבצעי מימון (80/20):
צמצום המבצעים מקשה על מכירה
מוקדמת ותזרים.
(מקור: בנק ישראל)

היענות למכרזים:
ללא ליווי, יזמים מדירים רגליים
ממכרזי רמ"י.
(מקור: משרד האוצר)

רווחיות יזמית:
ללא תזרים מוקדם מובטח, הרווחיות
יורדת לכ-15% והבנקים עוצרים ליווי.
(מקור: גופי מימון)

**זו הסיבה שהגבלת המימון לרוכשים
מיתרגמת מתמטית לכשלון מכרזי קרקע.**



שכבה 3: פרדוקס השיווק הממשלתי

פער ההיצע הוא שדה
ההזדמנות: הפחד של
הרבים מותיר
קרקעות בתחרות
אפסית למי שמסוגל
לתמחר נכון.

יריבית

הרתיעה היזמית:
יזמים נסוגים עקב ריבית
ורווחיות שחוקה.
(מקור: הכלכלן הראשי)

האשרליית

הדחיפות

הדחיפה הממשלתית:
המדינה דוחפת שיווק
באגרסיביות (יעד של
100,000 יח"ד).
(מקור: משרד הבינוי והשיכון)

תולדת הפרדוקס: הולדת "המכרז הסגור"

המנגנון האוטומטי לתיקון כשל שוק.



(מקור: מועצת רשות מקרקעי ישראל, 2026)



שכבה 4: נתיב התשתיות המנותק המקלט האסטרטגי המוחלט מפני תנודות המטריצה.

• **אפס קורלציה:** מנותק לחלוטין
ממשתני המגורים, הריבית
ופרדוקס השיווק.



• **הקצאה על בסיס צורך לאומי:** מונע
מביקוש קשיח לאנרגיה ונתונים, מחוץ
מחוץ לתחרות מכרזי המגורים.



(מקור: רשות מקרקעי ישראל - תכנון לאומי)

הסרת אחריות משפטית ברורה: המידע במצגת זו מהווה כלי עזר להכנה והחלטה בלבד ואינו מהווה
תחליף לייעוץ משפטי, שמאי, תכנוני, מיסוי או פיננסי פרטני. יש לאמת כל נתון מול המקורות הרשמיים.

סינתזה: חמש השרשראות הלינאריות של המטריצה



(מבוסס על נתוני בנק ישראל, רמ"י, משרד האוצר ומשרד השיכון)

תובנות אסטרטגיות ל-2026: מהלכים מנצחים

- לתמחר את המערכת, לא את הקרקע: הפסיקו לנתח משתנים בבידוד. הריבית והרגולציה הם רכיבי עלות בתחשיב, בדיוק כמו הבטון.



- לנצל את פחד המערכת: הפרדוקס הממשלתי וכשל המכרזים הם שדה הצייד של 2026. "המכרז הסגור" מספק את רצפת הביטחון.



- לגוון לנתיב המנותק: נתיב התשתיות הלאומיות הוא הגידור האמיתי היחיד מפני הלולאה המסוכנת של מגורי הליבה.

