

29-31.12.2026 מלון דייוויד ים המלח



מדריך היזם: כדאיות כלכלית בפינוי-בינוי פלייבוק אסטרטגי לבכירים - ממשוואת הכדאיות ועד מנופי הרווח

הבהרה משפטית: המסמך מספק מידע כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי, כלכלי או שמאי. הסרת אחריות משפטית מוחלטת

משוואת הכדאיות המוקדמת: האם בכלל להיכנס?

מתחם מוקדם מדי

- ערך קרקע שעדיין אינו מצדיק הריסה.
- המתנה לעליית מחירים שתציל את המשוואה.

מתחם בשל

- פער ערך כלכלי המצדיק הריסה באופן מיידי.
- יחס יחידות/ זכויות שמייצר רווח גם ללא עליית מחירי השוק.

אזהרה אסטרטגית: כניסה למתחם מוקדם מדי מתוך אופטימיות תכנונית היא הטעות האופרטיבית **היקרה ביותר של יזמים.**
אם זה לא כדאי היום, **זה לא ישתפר מעצמו.**

רף המימון: תקן 21 והפרדוקס הגיאוגרפי

הפריפריה
ושאר הארץ

17%

גוש דן וירושלים

16%

תל אביב

14%

סטייה מותרת בפועל: בין 2% - 3%

פרדוקס הפריפריה: הרווח הוא פיצוי על סיכון. דווקא במקומות בהם הכדאיות שברירת, התקן השמאי מחמיר ודורש רווח גבוה יותר (17%) המשמעות: ללא מנגנוני תמיכה, פרויקטים בפריפריה נפסלים על כדאיות בשלב הבנק.

שחיקת שורת הרווח: מפל ההיטלים

25%

ברירת המחדל

היטל השבחה בסיסי בפינוי-בינוי.

0% / 50%

מדיניות רשות מקומית

נתון להחלטת העירייה ומשנה לחלוטין את כדאיות הפרויקט.

~40% + ~32%

מלכודת אזורי המטרו

היטל השבחה מוגדל + מס מטרו. פוטנציאל זכויות שמותקף על ידי מיסוי כפול ושוחק רווחיות.

Insight Note

היטל השבחה אינו משתנה קבוע. בחירת אזור בו הרשות חרטה עהישות חרטה על דגלה פטור או היטל מופחת – היא החלטה שמתקבלת לפני כניסה למתחם, לא בדיעבד.

מלכודת ההבטחות: מנוע הקריסה התפעולי

1. הבטחה מוקדמת

היזם מבטיח לדיירים מטרים, מפרט ופיצויים כדי להחתים מהר ולחסום מתחרים.

2. נפילה בתקן

התחשיב מגיע לבדיקה שמאית ומגלה שהתמורות המובטחות מורידות את הרווח מתחת לסף תקן 21.

3. חסימה בנקאית

הבנק המלווה פוסל את הפרויקט עקב חוסר כדאיות מוכחת. אין ערבויות חוק מכר.

4. שיתוק מתחמי

היזם לכוד. הדיירים מסרבים לסגת מההבטחות הראשוניות, והפרויקט קופא לחלוטין.

כלל ברזל: לעולם אין להתחייב למספר מוחלט בטרם אישור שמאות תקן 21.

מנופי הכדאיות: הנדסת שורת הרווח

העלאת הכנסות

עירוב שימושים

שילוב מגורים, מסחר ותעסוקה באותו מתחם. מייצר עוגני הכנסה חדשים ליזם למרות מורכבות תכנונית מוגדלת.

הפחתת עלויות

צמצום תקני חניה

מגמת התכנון המאפשרת יחס חניות נמוך לדירה. מבטל את הצורך בחפירת מפלסי חניון תת-קרקעיים – המרכיב היקר והמעכב ביותר בבנייה.

תובנת סיכום: הרווח אינו נוצר בקיצוץ פינות, אלא בניצול מגמות תכנון רגולטוריות המייצרות הכנסה ומגלחות עלויות פיתוח כבדות.

צ'קליסט מנכ"ל: פסק דין למתחם (GO / NO-GO)

29-31.12.2026
מלון דיוויד ים המלח

כלכלת תקן



היחס הכלכלי מייצר רווח יומי (14%-17%) ללא הסתמכות על עליית מחירים עתידית מתוכננת.

מס ורגולציה



מדיניות העירייה לגבי היטלי השבחה ותוכניות כוללניות ברורה זרה ומגולמת בתחשיב המוקדם.

נקי ממוקשים



לא ניתנו הבטחות מופרזות לדיירים בטרם הוכחה היתכנות שמאית ובנקאית.

חוסן תזרימי



לתיק יש יכולת לשאת עיכובי אישורים ורגולציה בטווח של 7-12 שנים ללא קריסת הון עצמי.

**פרויקטים לא קורסים על תכנון – הם קורסים על מימון וכדאיות.
שליטה במשוואה היא הדרך היחידה להגעה למימוש.**