

כנס AI² NADLAN | מלון דייוויד ים המלח | 29-31.12.2026



מיסוי וריבית 2026: הנצטלות המסוכנת ששוחקת את הרווח היזמי

בחינה אסטרטגית מחדש של מרווח הביטחון והיתכנות הפרויקט

המידע המוצג אינו מהווה ייעוץ משפטי, פיננסי או שמאי. ההסתמכות על הנתונים היא על אחריות המשתמש בלבד.

עולם ישן

הנחות עבר: כסף זול, זמן גמיש

סביבת ריבית אפסית

מיסוי סטטי

מרווח טעות רחב בדוח אפס

הנחות העבודה של העשור
הקודם פגו תוקף.

פרויקט שהיה כדאי ב-2021
אינו בהכרח כדאי ב-2026.

מציאות 2026

החוקים החדשים: זמן שווה קנס

פריים מקובע על 5.50%

נטל מס אגרסיבי

אובדן מלא של מרווח הטעות

5.50%

ריבית הפריים

כוח הכבידה של המימון

סביבת הריבית אינה אירוע חולף אלא פלטפורמה קבועה וגבוהה היסטורית. המשמעות המיידית לדוח האפס: רכיב הוצאות המימון כבד מאי פעם. כל יום של עיכוב בפרויקט שואב נתח ישיר מהשורה התחתונה.

69 מיליארד ₪

אשראי יזמים בבנייה למגורים.

זינוק של 40% בצריכת
האשראי, המשקף עלויות
מימון הולכות ותופחות.



83,000

דירות חדשות לא מכורות.

מלאי שיא שנותר על
המדף.



מצוקת המימון: הון יזמי כלוא במלאי עומד,
המייצר חוב שממשיך לצבור ריבית ריאלית.

מלחצי המיסוי של 2026

במקביל לעלויות המימון, המדינה מעמיקה את נתחה. רפורמות המס החדשות שולפות ערך בשני קצוות הפרויקט — גם בשלב החזקת הקרקע וגם בשלב מימוש הרווחים. התוצאה היא שינוי דרמטי בחישובי הרווחיות בדוח האפס.

מס יסף מורחב: שחיקת הנטו

+3%

תוספת מס על הכנסה שנתית
מעל ~721,000 ₪.

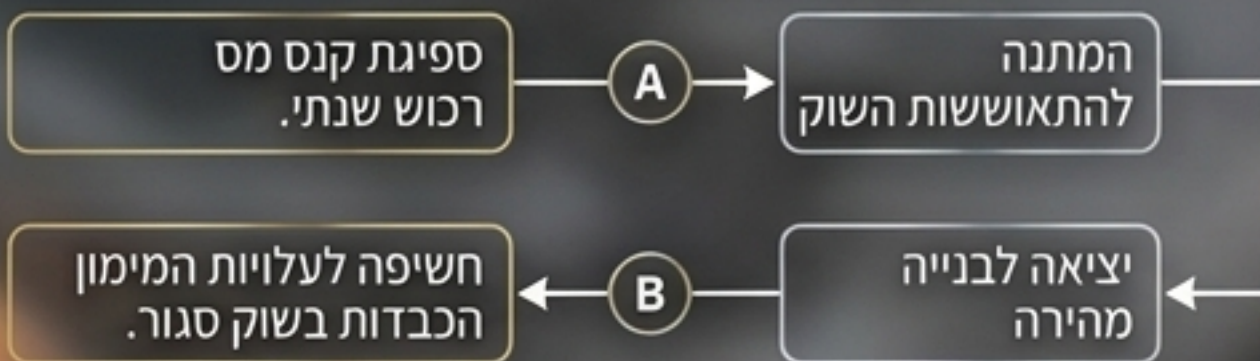
+2%

תוספת יעד על הכנסות הוניות
מעל אותה תקרה.

השפעה ישירה ומיידית על קו הסיום של היזם. עסקה שנראתה רווחית 'לפני מס' בתכנון המקורי, עלולה לאבד את כדאיותה לאחר שקלול נטל המס המעודכן בעת המימוש.

הקנס על ההמתנה: מס רכוש על קרקעות

החזקת קרקע 'רדומה' אינה עוד חוף מבטחים. מס הרכוש החדש הופך עתודות קרקע לנכס מדמם מבחינה תזרימית.



ההצטלבות המסוכנת

זמן יקר פוגש מיסוי אגרסיבי.
כאן נמחק מרווח הביטחון
של דוח האפס.

ציר הנתח

מס יסף, מס רכוש והיטלים שואבים נתח
אגרסיבי יותר מהרווח בנקודות הקצה.

ציר הזמן

שוק איטי מאריך את חיי הפרויקט.
הריבית והחוב היזמי מתנפחים אקספונציאלית.

ציר הנתח

מס יסף, מס רכוש
והיטלים שואבים נתח
אגרסיבי יותר מהרווח
בנקודות הקצה.

לחץ מלמעלה (שחיקת הכנסות)

מס יסף, מס רכוש, האטה
בקצב המכירות.

רווח יזמי גבולי (מתחת ל-15%-18%)

פרויקטים גבוליים הופכים למלכודת מתמטית.
אינו עומד בלחצי 2026 ללא תמחור מחדש.

פרויקטים גבוליים הופכים למלכודת מתמטית.
הרווח הנדרש על ידי גופי המימון אינו עומד בלחצי

לחץ מלמטה (אינפלציית עלויות)

פריים 5.50%, ריביות ליווי,
התייקרות תשומות בנייה.

שורה תחתונה: שליטה מלאה או סכנה קיומית

ב-2026, פרויקטים אינם נופלים על היעדר זכויות בנייה בנייה — הם נופלים בדוח האפס. שחיקת המיסוי והריבית מחייבת הערכה מחדש, שמרנית וחסרת פשרות, של כל מודל עסקי.

מי ששולט בנתוני האמת, מזהה את ההצטלבות מראש, ומתמחר במדויק את רכיב הזמן והמס — ישלוט בגורל הפרויקט בשנים הקרובות.