

29-31.12.2026 מלון דיוויד ים המלח



# בדיקת מתחם ראשונית: מדריך ההכרעה ליזם

האם בכלל כדאי להיכנס למתחם? מסנן  
ההחלטות לפני השקעת השקל הראשון.

מספריית ההחלטות האסטרטגיות – פינוי-בינוי 2026.

דיסקליימר משפטי: האמור במסמך זה נועד למידע כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי, כלכלי, שמאי או תכנוני. הנתונים משתנים בהתאם לפרויקט. קבלת החלטות מחייבת התייעצות עם אנשי מקצוע מוסמכים.

**80%+**

מהתחלות הבנייה החדשות  
בישראל הן התחדשות עירונית.  
מנוע השוק המרכזי.

**7-12 שנים**

משך פרויקט ממוצע – בתנאי  
שהמתחם נבחר נכון מלכתחילה.



**הסכנה המרכזית:**

התאהבות במתחם לפי המראה או  
לפי מספר הדירות בלבד.

## ההחלטה היקרה ביותר מתקבלת ביום אפס.

טעות בבחירת מתחם עולה  
לחברה יזמית בשנים של תכנון  
שקוע, הון מרותק והתשה מערכית.  
זה הוא תחנת הסינון הראשונה –  
לפני הוצאת שקל על יועצים.

# מודל 4 עמודי התווך לבדיקת היתכנות

1

## המשוואה הכלכלית

יחס קיימות מול פוטנציאל. האם המספרים מייצרים רווח?

2

## מבחן הבשלות

מתחם בשל מול מוקדם מדי. האם התזמון נכון להריסה?

3

## מפת התחרות

פיצול יזמים וריבוי כוחות. האם השטח נקי או תפוס?

4

## שומר הסף

עמדת הרשות המקומית. האם העירייה איתנו או נגדנו?

# משוואת הזכויות: לב הכדאיות

## הפוטנציאל

תב"ע חלה / תוכניות בהכנה  
+ תוספת יחידות במצב  
השוק הנוכחי.



## המצב הקיים

עלויות הקמה + פינוי +  
תמורות לדיירים.

מתחם שאינו כדאי בתנאי השוק הנוכחיים — לא ישתפר עם הזמן.  
השפעת צירי מטרו מגדילה זכויות, אך גוררת היטל השבחה גבוה. חובה לחשב מראש.

# חלון התזמון: מלכודת הכניסה המוקדמת

כניסה מוקדמת מדי שורפת שנים. היזם משקיע בהחתמות ותכנון, אך הקרקע טרם הבשילה כלכלית.

פרמטר	מתחם בשל - להיכנס	מתחם מוקדם מדי - להמתין/לברוח
פער ערכים	פער משמעותי המצדיק הריסה.	ערך הקרקע אינו מצדיק את עלות הבנייה.
מצב המבנה	מתבלה, תשתית רעועה מהותית.	מבנים ישנים אך שמישים ומתפקדים.
מצב תכנוני	מדיניות תכנונית עירונית כבר מאפשרת צפיפות.	התב"ע טרם שונתה לאזור ואין ודאות.

29-31.12.2026  
מלון דייוויד ים המלח



## מלחמת התשה: סכנת הפיצול היזמי

במרכז הארץ כמעט כל מתחם כבר 'נתפס'.  
תחרות מאשרת אטרקטיביות, אך עלולה  
לחסל כדאיות לחלוטין.

## הבטחות מופרזות

תחרות גוררת הבטחת  
תמורות שלא יעמדו בתקן  
21, מה שימנע ליווי בנקאי  
בהמשך.

## שיתוק מתחמי

דיירים המקבלים הצעות  
ממספר יזמים מתפצלים  
לקבוצות. מתחם מפוצל הופך  
למשותק סטטוטורית.

לעיתים קרובות, האסטרטגיה הנכונה היא לוותר על מתחם שכבר פוצל  
מאשר להיכנס למלחמת התשה חסרת תוחלת.

## שומר הסף: עמדת הרשות המקומית

רשות תומכת מאיצה פרויקטים. רשות עוינת קוברת אותם.  
אסור להתעלם מהמדיניות המקומית לפני רכישה.



### מה לבדוק חובה:

- ✓ קיומה של מנהלת התחדשות עירונית פעילה.
- ✓ מדיניות עקבית בנושאי צפיפות, גובה ועירוב שימושים (מסחר + מגורים).
- ✓ מדיניות היטל השבחה מוגדרת (25% ברירת מחדל, אך יכולה להשתנות ל-0% או 50%).

### תמרור אזהרה:

היסטוריה של פרויקטים שהרשות עצרה או שינתה משמעותית ברגע האחרון.

# מלכודת האשליה: מצגת נוצצת מול מציאות כלכלית

הטעות הנפוצה ביותר בדרג ההנהלה היא התאהבות בפוטנציאל ויזואלי מבלי לבסס עוגנים הנדסיים.

## מתחם יפה במצגת

נראה מושלם על הנייר ומיקום מעולה. אך בפועל: ללא בסיס תכנוני, ללא מדיניות רשות ברורה וללא היתכנות של תקן 21. אשליה אופטית.

## חוסר התאמה לשוק

תחשיב רווחיות הנשען בלעדית על ההנחה שמחירי הדירות ימשיכו לעלות ו"יצילו" את המספרים. אסטרטגיה שקורסת מיד בשווקים משתנים.

## נדידת היזמים: ביקוש, היצע וכדאיות גיאוגרפית

### הפריפריה (הפוטנציאל הגדל)

דורש שימוש  
במנגנונים ממשלתיים  
(כגון מגרשי השלמה)  
לייצור כדאיות.  
הסיכון הכלכלי גבוה  
יותר, ולכן נדרש רווח  
יזמי מינימלי גבוה  
יותר (17% לעומת  
14% במרכז).

### ערי הלווין (חולון, נתניה)

אזור הביניים  
האסטרטגי. שילוב  
של ערך דירה סופי  
גבוה יחד עם מלאי  
מתחמים שטרם מוצה  
ומריוית מתפתחת  
(לדוגמה: תוכניות  
כוללניות המייצרות  
ודאות).

### המרכז (ת"א, ר"ג)

קרקע יקרה, פוטנציאל  
רווח גבוה פר יחידה.  
המלאי הזמין 'נתפס'  
כמעט לחלוטין, התחרות  
בשיאה, והרווחיות  
היזמית נשחקת.

# קו האל-חזור: הסכנה שבהבטחת תמורות מוקדמת

כדי לנצח מתחרים, יזמים מתפתים להבטיח מותרים, מפרט ופיצויים לפני ביצוע בדיקת שמאות מקיפה.



**חוק ברזל: לעולם אין להתחייב למספר סופי לפני אישור תקן 21. הציגו טווחים בלבד!**

# ⚠ תמרורי אזהרה אבסולוטיים ("דגלים אדומים") ⚠

## בוסר כלכלי

מתחם המצוי בשלב מוקדם מדי.  
הקרקע לא הבשילה והערך אינו מצדיק  
הריסה ובנייה מחודשת.

## פיצול עמוק

מספר יזמים כבר פעילים בשטח  
והחתימו קבוצות שונות של דיירים.  
שיתוק מובטח.

## הזיות תמחור

רווחיות הפרויקט תלויה לחלוטין  
בהנחה של עליות מחירי דיור קיצוניות  
בעתיד, וקורסת בתרחיש שמרני.

## עיוורון רשות

אין מנהלת התחדשות, והיסטוריית  
הרשות מראה תקיעת פרויקטים שיטתית  
ושינוי תוכניות בדיעבד.

# סיכום החלטה: מסנן להכרעה סופית

## **[ירוק] להיכנס (GO):**

יחס כלכלי מצדיק פלוס מתחם בשל (אין פער ערכים שלילי).  
נקי ממתחרים מפוצלים, ונתמך על ידי רשות עקבית.

## **[צהוב] לבדוק עוד (HOLD):**

היתכנות גבולית הדורשת בירור נקודתי. דוגמה: נדרש מגרש  
השלמה לייצור כדאיות, או בירור מדויק של מדיניות חניה והיטלים.

## **[כתום] להיזהר (CAUTION):**

מתחם עם תחרות קיימת אך טרם 'נעולה', או תלות מוחלטת  
בשינוי תב"ע שעוד לא הופקדה. רמת סיכון גבוהה המחייבת גידור.

## **[אדום] לברוח (NO-GO):**

מתחם 'יפה על הנייר' ללא בסיס כלכלי (לא יעבור תקן 21),  
רשות עוינת, או פיצול מוחלט ועיקש בין יזמים.

## התקבלה החלטת GO? המעבר לבדיקות העומק

אם המתחם עבר את תחנת הסינון הראשונית בהצלחה, יש לעבור מיד לבדיקת צווארי הבקבוק הממוקדים:

### זמן וצווארי בקבוק

בניית מפת עיכובים ריאלית וניהול תזרים לטווח של 7-12 שנים מהתארגנות ועד מפתח.

### רשות מקומית ותכנון

בדיקה סטטוטורית מלאה, מגמות עירוב שימושים ועבודה מול מנהלת ההתחדשות העירונית.

### כדאיות ותקן 21

צלילה למספרים הרשמיים, שיעורי היטלי השבחה ואימות רווחיות בנקאית (14%-17%).