

ENERGETY HI

29-31.12.2026

AI בנדל"ן – התמונה הגדולה

המגמות העולמיות שמעצבות מחדש את שורת הרווח



סוף עידן ה"צ'אט"

ענקיות הנדל"ן הגלובליות לא מחפשות צ'אטבוטים שמפטפטים עם לקוחות.
הן בונות **מנועי לוגיקה כבדים שמפרקים דאטה מורכבת,**
מנתחים עסקאות בשבריר מהזמן, **וחותכים שורות תחתונות** מאומתות.
השינוי כבר כאן, והוא מונע **אוטומציה של קבלת החלטות.**

ההון הגלובלי הכריע

16.7 מיליארד דולר

המשמעות האסטרטגית:

המשקיעים הגדולים בעולם הפסיקו לממן "דיגיטציה של תהליכים ישנים". הכסף זורם אך זרם אך ורק לטכנולוגיות שמחליפות את התהליך מיסודו.

צמיחה כפולה:

חברות AI-Native צומחות בקצב של 42% (כמעט כפול מחסול מחברות מסורתיות שעומדות על 24%).

השקעות שנת 2025:

הושקעו בטכנולוגיות PropTech בשנה החולפת, מעבר לשיאי טרום-הקורונה.

חמישה עמודי התווך של ה-AI בנדל"ן העולמי

1

סוכנים אוטונומיים

(ניתוח ופעולה עצמאית)

2

תמחור ואנליטיקה

(חיזוי ומעבר מתגובה
לאנטיציפציה)

3

שפה טבעית ודאטה

(תחקור מסמכים מובנים)

4

תאומים דיגיטליים

(ניהול ותחזוקה מונעת)

5

שינוי השוק הפיזי

(השפעה ישירה על
הביקוש למ"ר)

מגמה 01: סוכנים אוטונומיים במקום אנליסטים

**ניתוח עסקת נדל"ן מסחרי ירד מ-12
שעות עבודה אנושיות ל-45 דקות.**

סוכני AI סורקים כיום בין 50 ל-100 עסקאות נדל"ן מסחרי בשבוע באופן עצמאי.

חברת Yardi כבר השיקה מרקטפלייס ראשון בעולם המוקדש כולו לסוכני AI בתחום הנדל"ן.

השורת התחתונה: התרחבות יכולת הניתוח (Scale) ללא הוספת כוח אדם.

מגמה 02: תמחור חזוי ואנליטיקה מדויקת

הערכות שווי נכסים מגיעות לדיוק פנומנלי של $\pm 5\%$ באמצעות מודלי AI.

CBRE: מנתחת למעלה ממיליארד רגל רבוע
באמצעות כלים כמו Smart FM-ו Capital AI,
ומייצרת חיסכון תפעולי של 10%-20%.

Compass: משתמשת במודלים חזויים כדי
לזהות אילו בעלי בתים ימכרו את הנכס שלהם
— עוד לפני שהם מפרסמים אותו.

השורת התחתונה: המעבר האסטרטגי מתגובה פסיבית לשוק,
לאנטיציפציה וזיהוי הזדמנויות מוקדם.

מגמה 03: שפה טבעית על גבי דאטה פיננסית

מערכות שמתחקרות מסמכי נדל"ן
מורכבים (CMBS) בשיח אנושי פשוט.

JLL: הטמיעה את מערכת JLL GPT עבור
47,000 עובדי החברה הגלובלית,
המשנה את אופן העבודה היומיומי.

Morningstar & Cushman: פתחו גישה
לנתוני שוק הנדל"ן המסחרי דרך מודלי
שפה לשליפת תובנות מיידיה.

השורת התחתונה: דמוקרטיזציה של דאטה בתוך הארגון – כל מנהל יכול לתחקר מאגרי מידע מורכבים ללא צוות דאטה.

מגמה 04: תאומים דיגיטליים ותחזוקה מונעת

-25%
בעלויות תפעול

-15%-30%
בצריכת אנרגיה

שילוב של בינה מלאכותית ו-IoT מביא לצמצום חסר תקדים.

- Prologis: מטמיעה מערכות AI ו-IoT ברשת המחסנים הגלובלית לחיזוי עומסים ואופטימיזציה.
- JLL Spark: השקיעה 340 מיליון דולר בלמעלה מ-40 חברות סטארטאפ בתחום כדי להבטיח שליטה טכנולוגית.

השורת התחתונה: הבניין הופך מנכס פסיבי למכונה מנוהלת נתונים הממקסמת את ה-NOI בזמן אמת.

מגמה 05: עיצוב מחדש של השוק הפיזי

חברות טכנולוגיית AI מהוות כיום 22.7% מסך השכרות המשרדים החדשות.

ברבעון הראשון של 2026, נרשמו למעלה מ-78,000 פיטורים במגזר הטק (כמחציתם יוחסו לאוטומציית AI). במקביל, היקף בניית המשרדים החדשים רשם ירידה של כ-9%.

השורת התחתונה: הנדל"ן הפיזי משתנה ומתכווץ בהתאם לטכנולוגיה. סוג שטחי התעסוקה והביקוש למ"ר משנים את פניהם לנצח.

פרדוקס האימוץ: כאן מסתתר חלון ההזדמנויות



הגיעו לבשלות מלאה: ארגונים שהשיגו את
יעדי התוכנית העסקית שלהם.

האימוץ הוא כבר אוניברסלי, אך הבשלות הארגונית נמוכה במיוחד.
נמכה במיוחד. מי שישכיל לבנות תשתית דאטה נכונה ממש עכשיו –
יקנה לעצמו יתרון תחרותי חסר תקדים לפני שהשוק הכללי ידביק את הפער.

מגרש המשחקים של הענקיות

מגורים ולוגיסטיקה	קרנות, פיננסים ודאטה	תיווך וניהול מסחרי
Prologis: מערכות חיזוי עומסים משולבות טיורים משלבות IoT במרכזים לוגיסטיים. Compass: חיזוי נטיות מכירה (Likely-to-Sell) בדוקים בשוק המגורים.	Blackstone: בעלת הנדל"ן הגדולה בעולם; מבססת אסטרטגיה על Dealpath. Morningstar: תחקור מאגרי מאגרי מידע מורכבים ב-Claude-	CBRE: ניהול מיליארד רגל רבוע עם Capital AI. JLL: פלטפורמת JLL GPT לכלל עובדי החברה. Cushman: חילוץ מידע פיננסי באמצעות Microsoft Azure.

השורה התחתונה: העולם הכריע

חלון הזמן האסטרטגי פתוח עכשיו, אך הוא נסגר במהירות.

תעשיית הנדל"ן לא תיסחף לבינה מלאכותית מתוך בחירה חופשית טהורה — היא תיגור לתוכה בעל כורחו דרך הדרישות המחמירות של המערכת הפיננסית, הבנקים וגופי המימון.

מי שלא יכין את התשתית הטכנולוגית והארגונית היום, ימצא את עצמו **מחוץ למשחק התחרותי** מחר. ההובלה עוברת מ"צפייה במגמות" ל"לקיחת אחריות ניהולית".