



תחזית 2050 – לאן נודד העורך בקרקע הישראלית?

פענוח התמורות הטקטוניות בשוק הנדל"ן ונתיב התשתיות הלאומיות

שלוש הנחות היסוד להקרנת העתיד (2026-2050)



Pillar 1: המשכיות מטוטלת המדיניות

מחזוריות מדיניות
ממשלתית כל 5-7 שנים
(בין התערבות לשוק
חופשי).

מקור מידע: מבקר המדינה; בנק ישראל,
חטיבת המחקר.

Pillar 2: חזרתיות 'לולאת הסיכון'

בכל סביבת ריבית גבוהה,
נשנה מעגל הפחד:
בריחת יזמים, כישלון
מכרזים וסבסוד פאניקה.

מקור מידע: הכלכלן הראשי, בנק ישראל
(נתוני שיווק 2025-2026).

Pillar 3: ניתוק נתיב התשתיות הלאומיות

מגזר האנרגיה, התחבורה
והנתונים מתנתק
ממסלול המגורים והופך
לכוח עולה ומונוטוני.

מקור מידע: קובץ החלטות מועצת מקרקעי
ישראל; החוק לעידוד השקעות הון.

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.



הפיזיקה של השוק: מטוטלת המדיניות לאורך שני עשורים



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



הקרנת ההמטוטלת: צפי היפוך ודעיכת המשרעת

2031-2034: ההיפוך הבא.

צפי לחזרה לשוק החופשי.
הסיבה: עומס תקציבי וביקורת על
אי-שוויון (כפי שכבר מסתמן בביקורת
הנוכחית על אפליית קרקעות).

(מקור מידע: מבקר המדינה - אלפי מגרשים עם
הסכמים שפגו; רשות מקרקעי ישראל).

עד 2050: דעיכת משרעת

המטוטלת (איבוד אנרגיה).
התכלות דרמטית של מלאי
הקרקעות הממשלתי הזמין.
למדינה נותרת פחות 'תחמושת'
לבצע היפוכים מאקרו-כלכליים.

2050

2030

**מסקנה אסטרטגית: התנודות יימשכו, אך
השפעתן הכוללת תיחלש בהדרגה.**

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

התכלות עתודות המרכז והזזת הערך המבנית



התכלות הקרקע הזמינה לבנייה רוויה

עד 2050, הקרקע הממשלתית הזמינה במרכז הארץ תתכלה כמעט לחלוטין. זהו כוח חד-כיווני, לא מחזורי. (מקור: מינהל התכנון, דוחות שיווק רמ"י).

נדידת הערך (Value Migration)

- **פריפריה:** העברת תקציבי הסבסוד (כ-700 מיליון ש"ח) במלואם **לפריפריה** דוחפת את ההיצע מחוץ למרכז. (מקור: תוכנית העבודה הממשלתית 2026).
- **התחדשות עירונית:** המסלול היחיד שיוותר לייצור מסה קריטית של יחידות דיור באזורי הביקוש.



המלכודת: חזרתיות 'לולאת הסיכון' המגורית



1. סביבת ריבית גבוהה / וגבלת מימון
בנק ישראל מקבע ריבית (4.0%) ומגביל מבצעי 80/20.
(מקור: בנק ישראל, פברואר 2026).

1. סביבת ריבית גבוהה / הגבלת מימון
בנק ישראל מקבע ריבית (4.0%) ומגביל מבצעי 80/20.
(מקור: בנק ישראל, פברואר 2026).

2. קריסת רווחיות יזמית
ירידה מ-18% ל-15% עקב עלות הקרקע ה'יושבת'.
(מקור: גופי מימון).

3. בריחת יזמים מקרקע זמינה
היענות אפסית, מכרזים נסגרים ללא הצעות, צניחת ערכי קרקע ב-31%.
(מקור: הכלכלן הראשי).

4. תגובת נגד ממשלתיקה
המצאת מונית חזוקות חידשים המכרז (הסגור) הבטדד הסמום ב-31%.
(מקור: הכלכלן מקרקעי).

4. תגובת נגד ממשלתית / פאניקה
המצאת מנגנונים חדשים (כמו המכרז הסגור) והבטחת מחיר מינימום להחזרת יזמים.
(מקור: מועצת מקרקעי ישראל).

**המסר המרכזי:
השוק המגורי כלוא
במעגל סיכון המופעל
אוטומטית בכל מחזור
מוניטרי נוקשה.**

נקודת הניתוק: התפצלות נתיבי הערך (2026-2050)



מסלול המגורים (The Volatile Path)

- תנודתיות מחזורית שוחקת (לולאת הסיכון).
- תלות מוחלטת בהחלטות בנק ישראל וריבית.
- התכלות עתודות הקרקע.

נתיב התשתיות הלאומיות (The Unshakeable Bedrock)

- עלייה מונוטונית ורציפה (ללא תנודות מטוטלת).
- מנותק לחלוטין ממגבלות מימון מגורים ומריבית.
- מונע על ידי צרכים קיומיים, מחוץ לתחרות הקרקעית הרגילה.

(מקור: קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, דוחות רבעוניים).

עוגן התשתיות הקריטיות: הכוח העולה המובהק

אנרגיה מתחדשת ואגירה

דרישה גוברת לשטחים עבור מתקני סולאר ואגירת אנרגיה, הזוכים להעדפה בהקצאות קרקע לאומיות.

מרכזי נתונים (Data Centers)

צרכני קרקע וחשמל בהיקף חסר תקדים, ההופכים לתשתית אסטרטגית מוגנת.

מתקני התפלה ומשק המים

ביקושים קשיחים הנגזרים מגידול דמוגרפי ושינויי אקלים, ללא תלות במצבי משק.

תשתיות תחבורה עורקיות

מסדרונות לוגיסטיקה ותחבורה עוקפי פקקים.

נתון מפתח: הקצאת קרקעות זו נעשית לעיתים מחוץ למכרזי מחיר מסורתיים, לפי צורך לאומי ומוגן תחת החוק לעידוד השקעות הון. (מקור: משרד הבינוי והשיכון; מועצת רמ"י).

מטריצת תרחישים חזויים לקרקע הישראלית (2050)

שבירת הבעלות (Ownership Break)

הנחת יסוד:

רפורמה מבנית עמוקה
בבעלות המדינה.

מצב הקרקע ב-2050:

שחרור אדמות לשוק החופשי
ועצירת 'המטוטלת'.

המשמעות ליזם:

שוק חופשי מלא הדורש התאמת
מודלים של רכישה ישירה, אך
סבירותו כרגע נמוכה. (מקור:
אקסטרפולציה מדיווחי מבקר
המדינה ובנק ישראל).

תרחיש מואץ (Accelerated Scenario)

הנחת יסוד:

החרפת משבר האקלים
וביטחון האנרגיה.

מצב הקרקע ב-2050:

התשתיות הופכות לעדיפות
הלאומית הבלעדית בקרקע.

המשמעות ליזם:

נתיב התשתיות הופך למסלול
העסקי המרכזי והיחיד שיקבל
מימון מועדף.

תרחיש בסיס (Base Scenario)

הנחת יסוד:

המשכיות הדפוסים הנוכחיים.

מצב הקרקע ב-2050:

מסלול המגורים הממשלתי
מצטמצם דרמטית.

המשמעות ליזם:

בניית מעבר הדרגתי לנתיבי
תשתית מוקדם ככל האפשר.

מסקנות אסטרטגיות (חלק א): בניית פוזיציה בלתי-תלויה

היפרדות מיציבות רגולטורית

אל תבנו אסטרטגיה הנשענת על הנחת יציבות במדיניות הממשלתית. "המטוטלת" תוסיף תנוף לנוע, וגלי הרגולציה מובטחים. (מקור למסקנה: דפוסי חקיקה 2005-2026).

גידור מול לולאת הסיכון

פיתוח מודלים תזרימיים שישרדו שנתיים של עצירת שוק (בסביבת ריבית גבוהה) מבלי להישען על מבצעי מימון ארעיים כדוגמת ה-80/20. (מקור: בנק ישראל).

הסטת משקל לתשתיות

יזמי העל חייבים לגוון את הפורטפוליו ולהכניס פרויקטי אנרגיה או נתונים (Data) כעוגנים מניבים, המחוסנים לחלוטין מתנודות המגורים.

מסקנות אסטרטגיות (חלק ב'): ביצוע הפיווט בפועל



01. מיקוד בהתחדשות עירונית במרכז:

בהיעדר עתודות קרקע מדינה, זהו אפיק הייצור הבלעדי לאזורי הביקוש, המחייב התמחות ברכישת הסכמות פרטיות. (מקור: תכנון סטטוטורי).

02. ציד קרקעות היברידיות בפריפריה:

איתור משטחי קרקע גדולים מחוץ למרכז, הניתנים להסבה דואלית – מגורים מסובסדים או הקצאה מהירה למתקני תשתיות ואנרגיה.

03. יציאה מחוץ למטריצה:

הבנה עמוקה כי היזם המנצח של 2050 אינו רק 'קבלן מבצע' אלא מנווט מיומן במערכת של הקצאת משאבים וייצור ערך תשתיתי ארוך טווח.

**הערך אינו נעלם; הוא נודד.
היתרון שייך לאלו שממתינים לו ביעד.**