

29-31.12.2026 | מלון דיוויד ים המלח | AI² NADLAN



חיפה – כדאיות מול מכפיל

מבחן המציאות של ההתחדשות העירונית: מהפוטנציאל התכנוני

מבחן המציאות של ההתחדשות העירונית:
מהפוטנציאל התכנוני אל שורת הרווח היזמי.

חובה כי המידע המוצג במצגת זו הינו לידיעה כללית בלבד, אינו מהווה ייעוץ משפטי, כלכלי או שמאי, ואינו מחליף בחינה מקצועית עצמאית. אין לראות בתוכן משום הבטחה לתשואה או כדאיות.

האשליה התל-אביבית מתנפצת בחיפה

מלון דיוויד ים המלח | 29-31.12.2026



החסם האמיתי

בגוש דן השאלה היא:
"איך עוברים את הוועדה?"

בחיפה השאלה היא:
"האם הפרויקט בכלל כדאי כלכלית?"

הפוטנציאל התכנוני

100,000 יח"ד בתכנון

12 מתחמים מוכרזים

3 תוכניות מתאר ענקיות

זכויות על הנייר אינן שוות דבר ללא היתכנות ביצוע.
כל יזם שמגיע לחיפה עם הנחות עבודה מהמרכז – טועה.

פער המספריים: עלויות מול מחירי מכירה

AI² NADLAN
מלון דיוויד ים המלח
29-31.12.2026



עלייה של ~ 20% בעלויות הביצוע
(ברזל, אלומיניום, כוח אדם, מימון).

התושב 2 לווה בשיר

עלייה של ~ 4% בלבד
במחירי המכירה בעיר.

התוצאה הקלינית: פרויקטים שאושרו היסטורית עם רווח יזמי של
15% הופכים כיום ללא-ריאליים, עד רמת סכנה קיומית ליזם.

כדאיות מול מכפיל: שדה הקרב המרכזי



מלון דיוויד ים המלח | 29-31.12.2026

דרישת הרגולטור

עיריית חיפה. שואפת לריסון מכפילים (לרוב סביב 4.5-5 כרף עליון), תכנון מבוקר ודרישה מקסימלית לתועלת ציבורית.



צורך היזם

דרישה למכפילים גבוהים בהרבה כדי לגשר על פער העלויות (20%) והקיפאון העמוק בשוק היד השנייה.

המכפיל שעובר בוועדה הוא לא תמיד המכפיל שמחזיק מים בבנק.

המבחן הקריטי: דוח האפס קובע הכל

הגישה החיפאית החדשה

ניתוח סביבת מחירים ריאלית



עדכון עלויות בנייה (+20%)



הפקת דוח אפס מחמיר



קבלת החלטה על בסיס כדאיות במכפיל בר-השגה

גישת העבר

איתור מגרש



בדיקת זכויות תכנוניות וכרטיס מתחם



כניסה לפרויקט

זכויות על הנייר אינן ערובה לרווח. דוח אפס בתנאי השוק הנוכחיים הוא כרטיס הכניסה היוחיד לעיר.

מפת ההכרעה: מי באמת מחליט?

מלון דיוויד ים המלח | 29-31.12.2026



הוועדה המחוזית חיפה

המסננת האמיתית והסופית. המקום שבו פרויקטים משתנים מהיסוד (הפחתת קומות, תנאים תנאים מגבילים קשיחים).

הוועדה המקומית (ועדת משנה)

צוואר הבקבוק הראשון. הסמכות לאישור הפקדה ברמה המקומית.

מינהלת ההתחדשות העירונית

נקודת הכניסה הקריטית. שולטת ב'כרטיסי המתחם', קובעת את הקו המנחה ודורשת את התועלת הציבורית.

הדינמיקה בוועדות: 5 דפוסי הכרעה קבועים

1.

"כן, אבל פחות"

אישור עקרוני המלווה
באופן כמעט אוטומטי
בקיצוץ קומות או
הקטנת יחידות.

2.

תועלת ציבורית ציבורית כחובה

אין משא ומתן. גנים,
שבילים ומבני
ומבני ציבור מקוזזים
ישירות מזכויות הנטו
של היזם.

3.

קו אדום נע

התנגדות פתאומית
למכפילים גבוהים,
אפילו כאשר קיימות
תוכניות אב מאושרות.

4.

מחוזית כפילטר

שלב ההתנגדויות בו
קומות ומעכבים
פרויקטים מהותית.

5.

מדיניות מגיבה

הצלחת יתר (למשל
100% מימוש בקריית
אליעזר) גוררת שינוי
רגולטורי תוך כדי
תנועה.

ודאות תכנונית גבוהה

קריית אליעזר (תוכנית מתאר בשלה, מתחמים בהפקדה), שכונות החוף (נווה דוד, בת גלים).

פוטנציאל קיים אך מורכב

נווה שאנן (עוגן טכניון, ריבוי מוקדים), קריית חיים מערבית.

חסום וואתגר (ללא כדאיות מובנית)

הדר הכרמל (טופוגרפיה, שימור), השכונות המזרחיות (חליסה, נווה יוסף - מחירי מכירה נמוכים של 13-16K ש"ח/מ"ר).

זרקור: ספינות הדגל מבוססות העוגנים

(בת גלים, נווה דוד)

- **הסטטוס:** עוגן אסטרטגי קשיח (רכבת, בית חולים רמב"ם).
- **היתרון:** ביקושי פרימיום קשיחים המאפשרים תמחור כדאי ליזם.
- **החיכוך:** מגבלות תמ"א לחופים וטופוגרפיה.

שיי שכונות החוף

- **הסטטוס:** עוגן אסטרטגי קשיח (ים, רכבת, בית חולים רמב"ם).
- **היתרון:** ביקושי פרימיום קשיחים המאפשרים תמחור כדאי ליזם.
- **החיכוך:** דרישה בלתי מתפשרת למכפילים ריאליים מול רגולטור המנסה לרסן.

קריית אליעזר ואליהו

- **הסטטוס:** המוקד הגדול ביותר (~30 מתחמים). 100% ניווש של תוכנית האב.
- **היתרון:** אזור מישורי, נגישות גבוהה, ודאות תכנונית חזקה.
- **החיכוך:** דרישה בלתי מתפשרת ריאליים מול רגולטור המנסה לרסן.

תובנה: פרויקט כדאי מצריך עוגן קשיח (ים, תעסוקה, רפואה) המצדיק את עלויות הביצוע.

מובחר כי תמיד ונסוג במסגרת זו חייב לדיקה כזו"ל בלבד, אינו מוטח יעוץ חשטטי, כדל"י או מסאי, ויזם מחליף בזקזק מתקועית עכמאית. אין לדאות בחוכ מסום נבסווח לחפואה או כדאית.

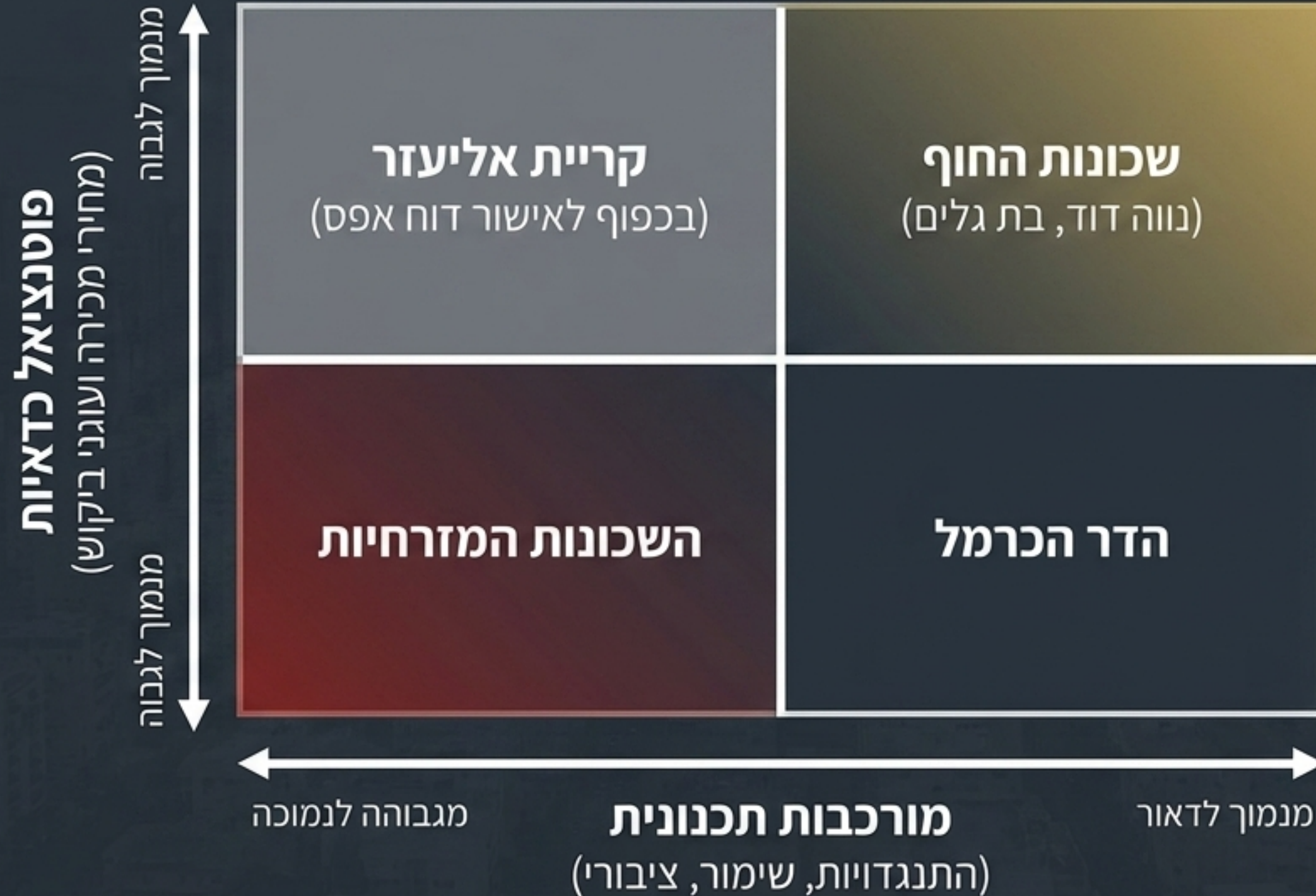
הדר הכרמל - הפוטנציאל החסום

פוטנציאל אורבני אדיר, המשותק כליל בשל טופוגרפיה קשה, חוקי שימור מתזחמירים, והיעדר תוכנית עירונית מקיפה. כניסה כעת היא הימור ספקולטיבי.

השכונות המזרחיות - כדאיות שלילית

מחירי מכירה של 13-16 אלף ש"ח/מ"ר בלבד. בסביבת העלויות הנוכחית, מסלול פינוי-בינוי רגיל כאן כדאיות שלילית ודאית ללא מעורבות ישירה ומימון של המדינה.

מטריצת תעדוף מתחמים (ROI מול מורכבות)



מלכודת הזמן: תמחור העיכוב כמקדם כדאיות

29-31.12.2026 | מלון דיוויד ים המלח | AI² NADLAN



	חסימת טופוגרפיה	תועלת ציבורית	דיונים חוזרים (קיצוץ קומות)	עררים סדרתיים
קריית אליעזר				
שכונות החוף				
הדר הכרמל				

העיכוב אינו תקלה – הוא חלק אינטגרלי מהמערכת בחיפה.
זמן שלא תומחר בעלות המימון מראש הוא הרווח היזמי שיימחק.



הלוויינים הצומחים

ערים כמו טירת כרמל (+119)
והקריות קולטות את
הביקוש בעזרת בנייה חדשה
ומחירים נגישים.

VS



חיפה (295,000 תושבים)

מאזן הגירה נטו שלילי.
בריחת זוגות צעירים ומשפחות
למרכז ולפריפריה הקרובה
(-1,722 - בינלאומי, 609 פנימי).

המסקנה ליזם:

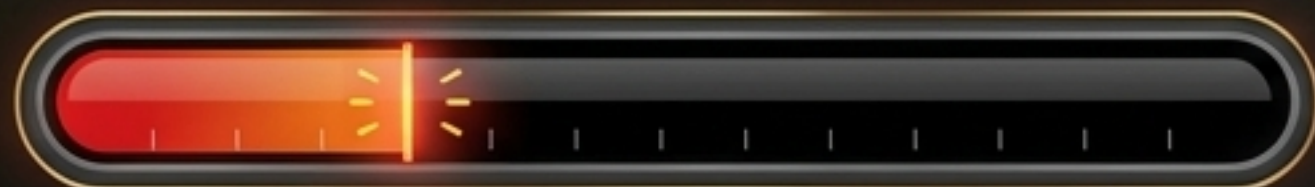
אל תיקחו את הביקוש כמובן מאליו. הפרויקט שלכם בחיפה אינו מתחרה
בתוך העיר, אלא ישירות מול ערי הלוויין השואבות את הצעירים.

חזון 2040: ההימור על עתיד העיר

AI² NADLAN
מלון דיוויד ים המלח
29-31.12.2026



יעד עליון: 400,000 תושבים | 100,000 יח"ד



חזון ארוך טווח, ודאות נמוכה.

יעד ביניים: 22,000 יח"ד בהתחדשות עירונית במרקם הוותיק



ודאות בינונית, מותנה במבחני כדאיות ודוח אפס.

עוגן צמיחה ודאי: שכונת נאות נבון - 6,100 יח"ד לאכלוס ב-2027 ✓



ודאות גבוהה, בביצוע.

השקעה בחיפה היא הימור על התחזית הדמוגרפית, לא על ההווה. ודאו שהשכונה מחוברת למנועי צמיחה ריאליים ומוכחים.

מודל תזמון ההשקעה: חלון ההזדמנויות

חלון נסגר
(מאוחר)

חלון פתוח
(הזדמנות יזמית זהב)

חלון מוקדם
(ספקולטיבי, סיכון גבוה)

נאות נבון.

המחיר כבר גילם את הפוטנציאל לקראת אכלוס.

קריית אלעוזר, נווה דוד, בת גלים.

ודאות תכנונית מתגבשת, תמחור עדיין מאפשר כניסה בתנאי דוח אפס מוצק.

הדר הכרמל, שכונות מזרחיות.

פוטנציאל על הנייר ללא היתכנות כלכלית או תכנונית מיידית.

להיכנס מוקדם מדי זה הימור עיוור; להיכנס מאוחר מדי זה לשלם במחיר מלא על הפוטנציאל.

הצ'ק-ליסט לכניסה (Playbook ליזם)

29-31.12.2026 | מלון דיוויד ים המלח | AI² NADLAN



1. אישור דוח אפס מחמיר: עדכון 20% בעלויות ביצוע ואימות תמחור מכירה שמרני.



2. מיפוי כרטיס מתחם: התחלת התהליך מול מינהלת ההתחדשות, ולא מזהוי אקראי של מגרש.



3. גידור תועלת ציבורית מראש: קיזוז שטחי ציבור מהזכויות נטו כבר בשלב התכנון הראשוני.



4. תמחור חלון עררים: הוספת חודשים/שנים למודל הפיננסי לצורך ספיגת שחיקת המימון (העיכוב הוא שיטה, לא באג).



5. אימות עוגן ביקוש: הוכחה קשיחה לקיום עוגן (חוף, מוסד אקדמי, הייטק, תחבורה) בסמוך למתחם.



חיפה: שורת המחץ (The Bottom Line)

בחירת החזית האסטרטגית

יש להשקיע את ההון אך ורק היכן שקיימת תוכנית מתאר במקביל לעוגן ביקוש מוכח (ים, תעסוקה, אקדמיה).

עיכוב אינו תקלה – הוא שיטה

עררים ודרישות תועלת ציבורית בחיפה הם ודאיים. עלות המימון בגינם חייבת מתמחרת מיום אפס.

הכדאיות קודמת לזכויות

מכפיל עצום על הנייר הוא אשליה מסוכנת אם אין לו כלכלית במסגרת דוח אפס בתנאי שוק נוכחיים.

י. יזם מצליח בחיפה אינו זה שמאתר את מקסימום הזכויות – אלא זה שיודע להוכיח היתכנות כלכלית במכפיל שהוועדה מסוגלת לאשר.

29-31.12.2026 | מלון דיוויד ים המלח | AI² NADLAN



תודה רבה.

עתידי הנדל"ן נמצא בידיים שלכם. ניפגש בדיונים.

מובהר כי המידע המוצג במצגת זו הינו לידיעה כללית בלבד, אינו מהווה ייעוץ משפטי, כלכלי או שמאי, ואינו מחליף בחינה מקצועית עצמאית. אין לראות בתוכן משום הבטחה לתשואה או כדאיות.