

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



העוגן הרגולטורי

מדוח אפס סטטי למנוע החלטות דינמי:
אנטומיה של סיכון, רגולציה והכרעה בסביבה תנודתית

מוגש לדרג הניהולי וחברי דירקטוריון

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

כור ההיתוך והמגן: הטראומה של 1974

דוח האפס לא נולד כהמלצה עסקית. הוא נולד מתוך קריסת שוק.

המגן (חוק המכר)

חוק המכר 1974 יצר את מנגנון ההגנה המרכזי של רוכשי הדירות. דוח האפס הוא הנגזרת הישירה שלו – נקודת המשען שדרכה הגורם המממן מעריך סיכון לפני שחרור הון וערבביות.

המשבר (כשל השוק)

קריסת חברות קבלניות הותירה רוכשים ללא הון וללא קורת גג, וחשפה היעדר פיקוח על תזרימי הפרויקטים.

בלי דוח אפס אין ליווי פיננסי. ובלי ליווי פיננסי – אין פרויקט.

העוגן המחייב: הוראת ניהול תקין 326

הסטטוס

אסדרה יציבותית של סיכון אשראי על ידי הרגולטור. הדוח אינו 'וולונטרי', הוא רכיב בליבת הפיקוח.

המנגנון

מסדירה את הליווי הפיננסי הסגור – שוברי תשלום, ערבויות וחוק מכר.

נקודת האפס

הדוח מהווה את הבסיס האולטימטיבי לקביעת תנאי האשראי והיקף הערבויות. פרויקט שלא עובר את הסף, נעצר כאן.

המערך הפיקוחי הרחב

המעטפת: דגשים פיקוחיים דינמיים מצד מערך הפיקוח – מחייבים בחינה מתמדת של יכולת החזר והשפעות מאקרו.

טבעת אמצעית (הוראות 327 ו-329): ניהול הלוואות ממונפות והגבלות על אשראי לדיור – מגדירות את גבולות הגזרה של הלקוח ושל היזם.

המשפת: דגשים פיקוחיים דינמיים מצד מערך הפיקוח – מחייבים בחינה מתמדת של יכולת החזר והשפעות מאקרו.

טבעת פנימית (הוראה 326): ליווי פיננסי סגור והערכת סיכון אשראי ישיר.

דוח האפס הוא החוליה המקשרת המתרגמת את דרישות הרגולטור לפרקטיקה בשטח.

פרדיגמת הסיכון החדשה: השפעות חרבות ברזל

השפעות מיקרו (בשטח)

- התייקרות חדה של עשרות אחוזים בתשומות הביצוע מאז 2020.
- התארכות דרמטית בלוחות הזמנים (רגישות רכיב הזמן).
- התייקרות עלות המימון (סביבת ריבית פריים של 5.50%).

השפעות מאקרו (דגשי הגורם המפקח)

- הגברת רמות הזהירות בדיווח כספי.
- הקשחת דרישות לחוסן הוני מצד הגורמים המממנים.
- דרישה לתרחישי קיצון מחמירים יותר.

המלחמה הפכה את דוח האפס ממסמך שננעל בתחילת הפרויקט – למסמך 'חי' שהגורמים המממנים דורשים לפתוח ולעדכן עם כל זעזוע בשוק.

האנטומיה של ההכרעה

הקצה העליון (רווח יזמי)

השורה התחתונה הנגזרת מהפער שבין ההכנסות החזויות (בסינון הטיה אופטימית) למשקולות הביצוע.

משקולות (עלויות גלויות וחבויות)

עלויות בנייה (Hard Costs), היטלים והשבחה, מיסוי (מס יסף מורחב של 3%), והוצאות מימון תלויות-זמן.

יסודות (מצב משפטי ותכנוני)

הערות אזהרה, סוג הזכויות (חכירה מול בעלות), שטח עיקרי מול שטחי שירות. עסקאות רבות מתות כאן, לפני המספרים.

העסקה לרוב לא נופלת על חוסר זכויות, אלא על שחיקתן.

קרחון ההוצאות: שחיקת הרווחיות ב-2026

מעל פני השטח (הוצאות גלויות)

- עלויות ביצוע ישירות (זינוק משמעותי במחירי הקבלנים).
- אגרות ופיתוח בסיסי.

מתחת לפני השטח (המלכודות)

- **היטל השבחה:** השונות בין הרשויות גדלה. מדרגות חדשות (0-50%) הופכות אותו להפתעה הגדולה ביותר.
- **מיסוי:** מדרגות מס רכישה, מס יסף מורחב ומס רכוש על קרקעות.
- **הוצאות מימון (The Time Killer):** עיכוב של 18 חודשים בסביבת ריבית גבוהה יכול למחוק לחלוטין את שורת הרווח.

פיצול הסטנדרט: דוח אפס קלאסי מול תקן 21

תקן 21 (התחדשות עירונית)	דוח אפס סטנדרטי (בנייה חדשה)	מימד הבחינה
כדאיות ההתערבות והצדקת התמורה לדיירים.	שווי קרקע ורווחיות יזמית בסיסית.	המטרה
רווח יזמי כפועל יוצא, במכפיל פינני-בינוי מתאים.	הכנסות פחות עלויות = רווח באחוזים.	שאלת ההכרעה
טווח רווחיות גמיש (מעבר משיטת 'עובר/לא עובר').	מספר יעד בינארי.	מסקנה ותנודתיות
תמורות מופרזות לדיירים שמונעות ליווי מגוף מממן.	הערכת שווי קרקע אופטימית.	הסיכון הייחודי

העדכון האחרון לתקן (ינואר 2026) מאפשר לנהל דיון ענייני בתוך טווח סיכון, במקום ויכוח בינארי שעוצר פרויקטים.

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

אשליית האחוז הבודד: רגישות הרווח היזמי

הסף התחתון

גורמים מממנים ידרשו לרוב סף של 15%-18% לכל הפחות. מתחת לזה – דחיית אשראי או פער הון עצמי כבד על היזם.

תרחישי רגישות

רווח יזמי אינו מספר, הוא כרית ביטחון.

הפרדוקס

רווח של 18% שמתאדה בתרחיש עיכוב קצר של שנה, מסוכן פי כמה מרווח נמוך יותר אך עמיד בפני זעזועי השוק.

השאלה של הגורמים המקצועיים עברה מ-'כמה רווח על הנייר?' ל-'האם הפרויקט עמיד לתרחישי קיצון?'

הפרדיגמה החדשה: מ-'כמה זכויות' ל-'עמידות הזכויות'

הבעיה

דוח אפס רשמי דורש הון, חודשים של עבודה, ואגרות - רק כדי לגלות לעיתים שהעסקה 'מתה' כבר ביומה הראשון בגלל סעיף מיסוי או חכירה.

הפיתרון: Pre-Zero AI

שכבת מודיעין דינמית המסננת עשרות מתחחים בזמן אמת, ומבצעת סימולציות של מיסוי, היטלים וזמן - לפני הוצאת הון על יועצים.

הגבול הברור

ה-AI לא מחליף את השמאי, את האחריות המקצועית או את דרישות הרגולטור. הוא הופך את הדוח ממסמך סטטי למנוע החלטה מתמשך.



משפך הסינון האכזר: תהליך ה-Pre-Zero



1. קליטה והצלבה:

הזנת נתוני הבסיס והצלבה
מיידית מול מגמות עסקאות
השוואה אמיתיות בסביבה
(האם המחיר למ"ר
ריאלי?).



2. אומדן והרצת רגישות:

סימולציית היטל השבחה
רשותי, תחשיב התייקרות
בנייה ותרחישי ריבית בו-
זמנית (האם הרווח רגיש
מדי לזמן?).



3. בקרת אמת (קריטי):

וידוא מקורות המידע.
אלגוריתם ללא מקור חוקי
ומשפטי בר-מעקב מהווה
סיכון עליון ליזם.



4. פלט הכרעה:

קידוד בצבעים – GO /
CAUTION / NO-GO

החיסכון האמיתי אינו בעלות השמאי, אלא בהימנעות משריפת חודשים על עסקאות עיוורות.

סיכום אסטרטגי: שליטה בגורל הפרויקט

היתרון התחרותי

מי ששולט בנתוני האמת, מריץ בקרות רגישות רב-ממדיות לפני החתימה, ויודע לתרגם את הרגולציה ליתרון יזמי מבוסס דאטה – הוא זה שיבנה את העשור הבא.

המציאות השתנתה

בסביבה התנודתית של 2026 – עם עלויות מזנקות, מיסוי מורכב וסביבת מאקרו מאקרו מתוחה – הסתמכות על דוח סטטי היא סיכון אסטרטגי.

העוגן נשאר יציב

הליווי הפיננסי הקשיח, שהחל כהפקת לקחים מחוק המכר, ימשיך להוות את חומת המגן של השוק בהנחיית הגורם המפקח.

דוח האפס כבר אינו רק טופס לאישור אשראי. הוא שכבת המודיעין החיה של ההנהלה.