

ניתוח הקרקע לזם

אסטרטגיה, מימון ורישוי במציאות של 2026

שיווק הקרקע 2026: מחיר פינה את מקומו להקצאה

הפער כהזדמנות

◀ יעד שיווק ממשלתי של 100,000 יח"ד מול רתיעת יזמים עקב סביבת המימון.

◀ היעדר תחרות במכרזים יוצר חלון הזדמנויות ייחודי למתמחרים חכמים.

*מקור: תוכנית העבודה הממשלתית 2026 / בנק ישראל

המכרז הסגור (רצפת המחיר)

◀ מנגנון חדש המופעל כשמכרז מתוגג מילואים נכשל עקב חוסר היענות.

◀ מחיר מינימום מובטח: הבטחת כדאיות עם הנחה של עד 30% ממחיר השוק.

*מקור: מועצת רמ"י, 2026

ההקצאה החדשה (משרתי מילואים)

◀ 50% מהדירות בהגרלות "דירה בהנחה" מוקצות למשרתי מילואים פעילים (25% ללוחמים).

◀ 100% מהדירות בשכירות ארוכת-טווח ("דירה להשכיר") עד 2028 מוקצות למילואים.

*מקור: החלטות מועצת רמ"י, אפריל 2026 / משרד הבינוי והשיכון

מטריצת הקורלציות: לולאת הסיכון המערכתית



אנטומיית מחיר הקרקע (מכרזי רמ"י)



מסים ומע"מ

- מע"מ של 18% (מ-1.1.2025) על פיתוח ומרכיבים רלוונטיים.
- מס רכישה (6% על מרכיב הקרקע).
- * מקור: חוק מיסוי מקרקעין / חוק מע"מ

הוצאות הפיתוח

- עלויות קבועות ונפרדות מההצעה.
- סבסוד פיתוח (אם קיים באזורי עדיפות) משנה דרמטית את כדאיות המגרש.
- * מקור: חוברת מכרזי רמ"י

מחיר ההצעה (הקרקע בלבד)

- הצעת היזם ללא פיתוח ומע"מ.
- מחיר מינימום קשיח: 25% מהאומדן (בעדיפות/סבסוד) או 35% (מתחת ל-3 הצעות).
- * מקור: נהלי שומה וכללי רמ"י

תובנה אסטרטגית:
"מחיר ההצעה" הוא רק הבסיס. יזם שאינו מתמחר את הנדבכים העליונים מגלה שהפריקט עובר מהפסד לרווח רק על הנייר.

קביעת תקרת ההצעה: גישת החילוץ (Residual Value)



הבהרות קריטיות:

- עקביות רכיבים:
כלל הערכים מחושבים לרוב ללא מע"מ כדי למנוע עיוות שומה.

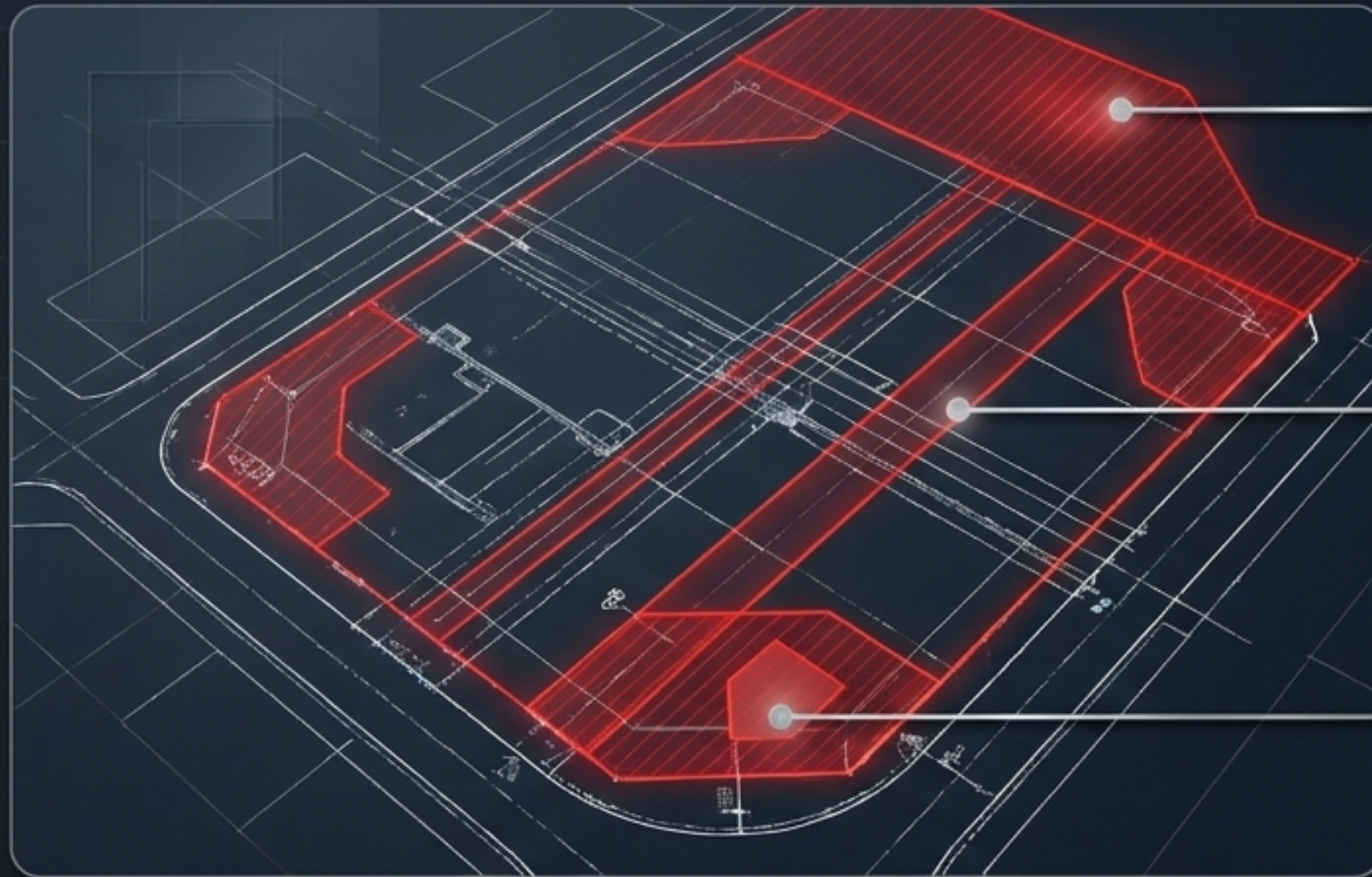
- הדרישה הבנקאית:
רווח יזמי שנופל מ-20% לרוב לא יאפשר העמדת ליווי בנקאי מלא.

מקור: נוהג שוק בנקאי ודרישות אשראי

- לא 'תקן 22':
טעות נפוצה היא הבלבול עם תקן 22. גישת החילוץ היא מתודולוגיית התמחור המקצועית למכרזים; תקן 22 נועד להגנת רוכשי קרקע חקלאית לא-זמינה.

מקור: שמאות מקרקעין - מועצת השמאים

פער התב"ע: משטח מגרש לשטח בנוי בפועל



הפקעות לצורכי ציבור: יכולות להקטין את השטח הבנוי בפועל ב-20%-30%. שטח שנעלם מהתחשיב הקלאסי.

מקור: פרק ח', חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965

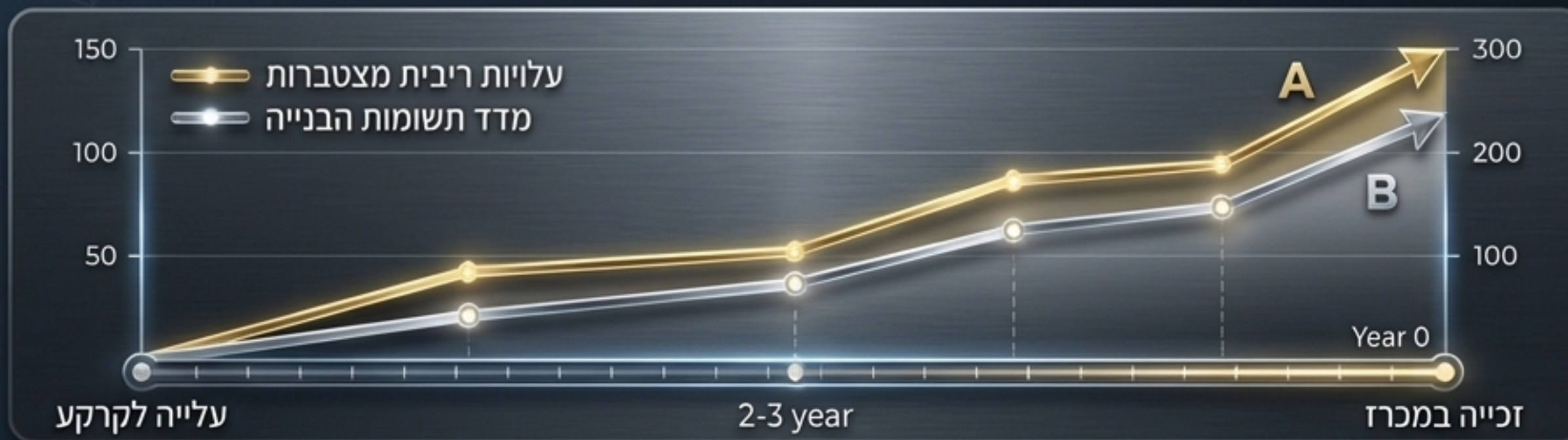
קווי בניין ותשתיות: קווי מים, חשמל וגז חסומים מקטינים את טביעת הרגל התכנונית.

הגדלת ממ"ד (החל מ-2024): אפשרות הגדלה עד 15 מ"ר. "אוכל" שטח מטביעת הרגל ומקווי הבניין ומשנה את תמהיל יחידות הדיור (עם פטור מהיטל השבחה על התוספת).

מקור: תיקון חקיקה, יולי 2024

לעולם אל תחשבו כדאיות לפי שטח המגרש המלא. האחריות על זיהוי המגבלות חלה על המציע, לא על רמ"י.

האויב השקט: הצמדה, ריבית והמתנה



פער התזרים:

פער של שנים בין הזכייה לתחילת ביצוע גובה מס בלתי נראה.

שחיקת התשומות:

עלויות ההקמה צמודות למדד תשומות הבנייה, שעולה בזמן ההמתנה לעלייה לקרקע.

*מקור: למ"ס - מדד תשומות הבנייה

עלות הכסף (מימון):

סביבת ריבית גבוהה (4.0%) הופכת "קרקע יושבת" שטרם מניבה למשאבת מזומנים.

*מקור: בנק ישראל, 2026

The Time = Cost Rule

יזם חייב לתרגם כל חודש רגולטורי לריבית בפועל, ולהכניס את עלות ה"קרקע היושבת" לתחשיב דוח האפס מהיום הראשון.

החיכוך של הזמן: רפורמת הרישוי העצמי



המסלול הישן

הליך המתנה וחיכוך רגולטורי מול ועדות.
לוקח בין שנה וחצי לשנתיים לקבלת היתר (ולעתים יותר).

מקור: מינהל התכנון - זמני רישון

מסלול "מורשה להיתר" (החל מ-2024, מורחב ב-2026)

- הרחבה גורפת לכלל פרויקטי המגורים (כולל בנייה רוויה).
- מהנדס/אדריכל מוסמך מאשר את הבקשה ללא דיון בוועדה.
- בקרת ביצוע ותכן עוברת למכוני בקרה חיצוניים.

מקור: מינהל התכנון / חוק ההסדרים

אזהרה: היישום בשטח עדיין הדרגתי.

הגשה חסרה תחזיר את התיק למסלול הישן ותאבד חודשים יקרים.

מיפוי צווארי בקבוק: היררכיית הוועדות

1. תיק מידע ← 2. בדיקות ← 3. הערות בודקים ← 4. דיון בוועדה

ועדה מקומית

מסגרות זמן מוגדרות עם סנקציות בחוק על אי-עמידה.
מקור: תקנות הרישוי

הוועדה המחוזית

תכנית החורגת מסמכות מקומית
ודורשת אישור מחוזי מאריכה את
לוח הזמנים בשנים, לא בחודשים.
מקור: חוק התכנון והבנייה

הנחיה אסטרטגית:

הימנעו ככל הניתן מהסתמכות על תכניות הדורשות אישור ועדה מחוזית
כאשר התזרים רגיש לזמן. כל סבב תיקונים הוא אובדן 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.

האצת המודיעין: PropTech וניתוח AI



גבולות הגזרה

- זהו כלי מודיעין, לא סמכות רגולטורית. טעות שכיחה היא הסתמכות עיוורת על פלט המערכת.
- כל מגבלה תכנונית קריטית מחייבת אימות אנושי מקצועי מול מהנדס העיר והמקור הרשמי ("מבא"ת").

היתרון היחסי

- סריקה אוטומטית של פרוטוקולי ועדות לזיהוי מוקדם של שינויי שינויי מדיניות לפני השוק.
- חילוץ מהיר של זכויות ומגבלות תכנוניות (קווי בניין) מתוך מסמכי תב"ע סרוקים (PDFs קשיחים).
- מעקב אוטומטי אחר תכניות בהכנה באזורי ביקוש.

מקור לגישה למידע: מינהל התכנון – מערכת המידע התכנוני הפתוחה

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.

שומר הסף: ארבעת תנאי הסף לליווי בנקאי



ליווי פיננסי סגור

חוסן התכנית העסקית

דוח אפס שמדגים
תזרים המחזיק מעמד
תחת תרחישי קיצון
(התארכות בנייה
ומבצעי 80/20).

הון עצמי יזמי (Equity)

נדרשת הפקדת הון
עצמי של 20% עד
40% מעלויות
הפרויקט. הבנק לעולם
לא מממן 100%.

סקור: נותן אשראי בנקאי

כדאיות תקן 21

הוכחת רווח יזמי
מינימלי (כ-20%).
ללא רווח ודאי,
ודאי, הבנק לא
י אשר מסגרת.

מקור: תקן 21 / שטוח מקובלת

סף חתימות קריטי

הבטחה שהפרויקט
בר-ביצוע חוקית ואינו
צפוי להיתקע עקב
דיירים סרבנים.

נקודת האל-חזור: משוואת הפינוי הקשיחה

$$\text{פינוי והריסה בפועל} = \left[\begin{array}{c} \text{העברת} \\ \text{תשלום} \\ \text{שכירות ראשון} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{c} \text{הנפקת מערך} \\ \text{הערבויות} \\ \text{המלא} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{c} \text{קבלת כלל} \\ \text{ההיתרים} \\ \text{הקשיחים} \end{array} \right]$$

מעריך הערבויות (רשת הביטחון):

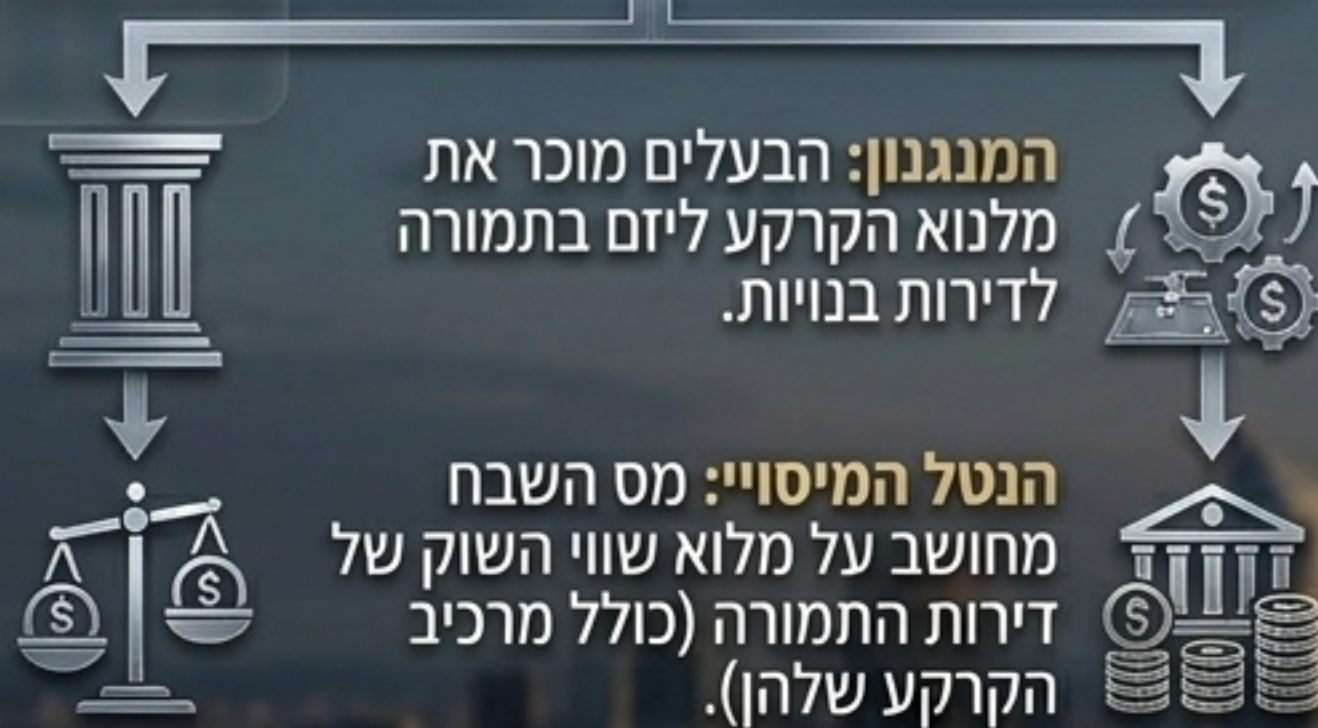
- ערבויות משלימות:	- ערבות שכירות אוטונומית:	- ערבות חוק מכר:
- ערבויות משלימות: ערבות מסים (שבח, מע"מ, היטל השבחה), ערבות בדק (לליקויים), וערבות רישום (טאבו).	- ערבות שכירות אוטונומית: לא מותנית. משולמת מיד עם דרישה (לפחות 12 חודשים מראש).	- ערבות חוק מכר: מבטיחה את שווי הדירה החדשה, צמודה למדד תשומות הבנייה. *מקור: חוק המכר (הבטחת השקעות)*

אזהרה: פינוי טרם השלמת המשוואה חושף את היזם לתביעות עתק אם הפרויקט קורס.

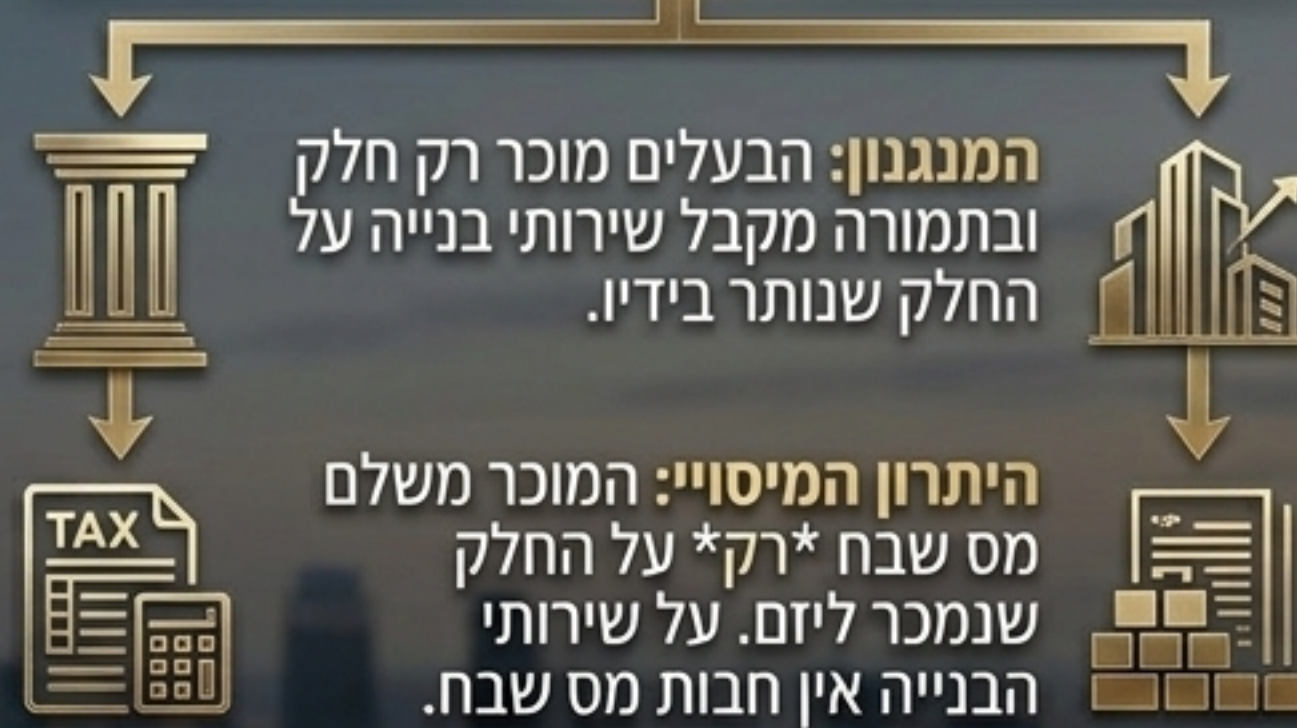
הסרת אחריות משפטית ברורה: המידע במצגת זו מהווה כלי עזר להכנה והחלטה בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי, שמאי, תכנוני, מיסוי או פיננסי פרטני. יש לאמת כל נתון מול המקורות הרשמיים.

קומבינציה ופרטיות: מכר חלקי מול מכר מלא

מכר מלא (נטו)



מכר חלקי (לפי אחוזים) - המודל המקובל



מקור: חוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג-1963 ופסיקה

החלטה אסטרטגית:
בחירת המבנה קריטית ומשנה את חשבון המס במאות אלפי שקלים.

שווי התמורה והרווח היזמי: הלכת העליון

שווי שירותי הבנייה

הלכת בית המשפט העליון:

נקבע במפורש כי בעסקת מכר חלקי אין לכלול רווח יזמי בשווי התמורה לצורכי מס. הרווח נוצר ליזם רק במכירת הדירות בעתיד לצד ג' (אירוע שאינו קשור לבעל הקרקע).

מקור: פסיקת בית המשפט העליון / דיני מיסוי מקרקעין

אזהרה: הסכמה לתחשיב שווי הכולל רווח יזמי מנפחת את שומת המס של העסקה ללא הצדקה חוקית.



ניווט מס | מס שבח על מוכר הקרקע

מס שבח: מס המוטל על הבעלים (המוכר) ונגזר מעליית ערך הקרקע. (25%-30% במכירה רגילה).
מקור: חוק מיסוי מקרקעין

יום המכירה

ניצול פטורים

בחינת זכאות לפטור דירת מגורים יחידה (סעיף 149ב). ביטול הפטור החלקי לתושב חוץ החל מ-2026.



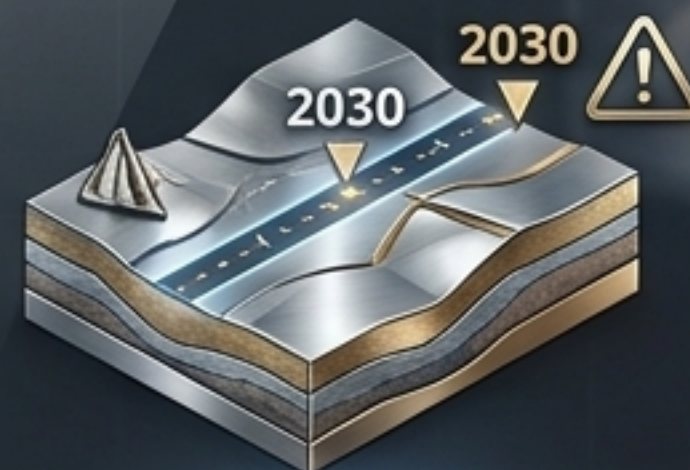
דחיית יום המכירה (סעיף 19(4))

כאשר קיימת תלות בהליך תכנוני שמוסיף יחידות ולא שולמה תמורה בכסף בעת החתימה, ניתן לדחות את יום המכירה (מועד אירוע המס) ובכך למנוע לחץ תזרימי מוקדם.



תשומת לב עתידית

ביטול החישוב הלינארי המוטיב צפוי מ-2030.



*מקורות: חוק מיסוי מקרקעין, פסיקת העליון ורשות המסים 2026

ניווט מס ו1: מס רכישה כנטל ישיר על היזם



- שיעור הבסיס (קרקע): 6%
על שווי הקרקע הנרכשת (ניתן
החזר של 1/6 אם מופק
מופק היתר תוך 24 חודשים).

מקור: תקנות מיסוי מקרקעין (מס רכישה)

- מדרגות דירה יחידה / נוספת:
דירה נוספת (משקיע) סופגת מס
של 8% מהשקל הראשון ו-10%
מעל 6.05 מיליון ש"ח.

*מקור: רשות המסים, 2026

- הקפאת המדד: מדד מדרגות
מס הרכישה הוקפא לחלוטין עד
2028 (אין טעם בהמתנה
לעדכון שנתי).

*מקור: חוק ההסדרים

ההשפעה הכלכלית: מס רכישה גבוה מקטין את הרווח היזמי, ולכן מקטין ישירות את כמות דירות התמורה שהיזם יכול להציע לבעל הקרקע בעסקת הקומבינציה.

ניווט מס ווו: מע"מ והיטל השבחה – המפתחות להיתר



מפתח 2: היטל השבחה

- נגבה על ידי הרשות המקומית בגין עליית ערך הקרקע עקב אישור תב"ע משביחה.
- שיעור התשלום הוא 50% מההשבחה.
- נקודת ממשק מיסויית: היטל השבחה ששולם מקוזז ממס השבח בעת המכירה – תכנון נכון חוסך עשרות אלפי שקלים.

מקור: התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה

מפתח 1: מס ערך מוסף (מע"מ)

- שיעור המע"מ עלה ל-18% החל מ-1.1.2025.
- חל על "שירותי הבנייה" שמעניק היזם לבעל הקרקע (לפי סעיף 10 לחוק מע"מ).
- מועד החיוב הקריטי נוצר בעת העלייה על הקרקע, לא ביום חתימת ההסכם.

מקור: חוק מע"מ / רשות המסים 2025

תכנון מס כולל (Holistic Tax Strategy)



המטרה מיפ השבחה

- **ניטרליות מיסויית:** שילוב בין "מכר חלקי", דחיית "יום המכירה" (סעיף 419), וקיזוז מדויק של היטל השבחה כנכס מס.
- **הבטחת תשלומים:** הפקדת כספים מע"מ והשבחה בחשבון נאמנות ייעודי בטרם בקשת היתר הבנייה.
- **המטרה:** מציאת נקודת האיזון במערכת המיסוי הכוללת (Total Tax Envelope) המחזיקה מבחן משפטי מול רשויות המס.

* מקור: דיני מיסוי מקרקעין מול נהלי רשות המסים*

The Optimization Trap

מלכודת האופטימיזציה:

הפחתה אגרסיבית של רכיב מס אחד (לדוגמה: הגדרת שווי נמוך למס רכישה) עלולה להקפיץ ישירות נטל מס אחר (לדוגמה: מס שבח גבוה במכירה או חשיפת מע"מ מוגברת).

* מקור: חוק מע"מ / רשות המסים 2025*

מסקנות אסטרטגיות: מעבר מעלות כסף לעלות זמן

המציאות כיום (2026)	פרדיגמה קלאסית (עד 2021)	הציר
הזמן (ריבית היא מחיר הזמן)	הכסף (תמחור הקרקע)	ציר הערך
השוק כמערכת הקצאה וזכאות	השוק כזירה של מחיר בלבד	היגיון השוק
לולאת סיכון אחת מחוברת	כל מוסד (תכנון, רמ"י, מס) נפרד	מבנה השחקנים

תובנה אופרטיבית: בסביבת ריבית של 4.0% ותשומות מאמירות, **האויב המרכזי** אינו עוד מחיר המגרש, אלא **משך הזמן** מיום הזכייה ועד תחילת ההנבה. יזם מנצח מתמחר כל חודש רגולטורי כהוצאה תזרימית ממשית ב"דוח האפס".

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.

תובנות מסכמות: ניווט לעשור הקרוב (2026-2030)



3. המקלט האסטרטגי - נתיב התשתיות:

המסלול היחיד המנותק מ"לולאת הסיכון" של המגורים הוא הקצאת הקרקע לתשתיות לאומיות (אנרגיה מתחדשת, חוות שרתים, התפלה). זהו מסלול של צורך לאומי קשיח, מחוץ לתחרות המגורים המדממת.

2. הקורלציה השולטת:

הריבית, המיסוי וזמן הרישוי מחוברים ב"לולאת סיכון". קפיצה בריבית תגרור מיד רתיעה במכרזים, שתוביל חזרה למכרזים סגורים (הנחות).

1. המטוטלת של המדינה לא יציבה:

מדיניות הקרקע מתהפכת כל 5-7 שנים (מ"הפרטה" ל"מחיר למשתכן" ל"הקצאה למילואים"). אל תבנו מודל עסקי של עשור על הנחת יציבות רגולטורית.

מקור: ניתוח ממשקי בנק ישראל, רמ"י ומינהל התכנון מתוך הדוח המקצועי