

דוח הנדל"ן של ישראל





תמונת מצב

מזרחי-טפחות מציג את דוח הנדל"ן לשנת 2025 (הדוח הראשון פורסם בספטמבר 2024), הרואה אור בימים שבהם שוק הנדל"ן המקומי נע בין אופטימיות ישראלית טיפוסית ובין טלטלה, בענף שכבר ראה עליות וירידות לאורך השנים.

במשך שנתיים של לחימה בשלל חזיתות, המשק הישראלי הפגין עוצמה יוצאת דופן. גם ענף הנדל"ן, שנאלץ להתמודד חודשים ארוכים עם מחסור משמעותי בידיים עובדות בד בבד עם גידול בעלויות, תחושות של חרדה, פסימיות וחששות קיומיים – התאושש במהירות והתאים עצמו למציאות החדשה. הרוכשים, מצידם, הביעו בתוך זמן קצר יחסית מרגע פתיחת המלחמה אמון עוצמתי ואיתן בישראל – וחזרו לרכוש דירות. שוק המשכנתאות שהתאפיין בביצועים חלשים יחסית בשנת 2023 – שנת הרפורמה/המהפכה המשפטית – התאושש באופן מרשים בשנים 2024 ו-2025, למרות האתגרים הביטחוניים והלאומיים וסביבת הריבית הגבוהה. מה שמוכיח, שוב, שהחלום הישראלי על דירה בבעלות, נסמך על שורשים איתנים, שיכולים לכל סערה וטלטלה.

גם השנה, כמו בשנה שעברה, ערכנו שני מחקרים: האחד בקרב הציבור הרחב, והשני בקרב המשקיעים בנדל"ן. בשני המקרים התוצאות מרתקות. ראשית, משום שעוצמת הקשר של הישראלים למדינתם הינה יוצאת דופן. ערכנו את המחקרים לאחר מלחמת 12 הימים עם איראן, ונראה שאפילו מאות הטילים הבליסטיים ששיגרו האיראנים לעבר מרכזי אוכלוסייה צפופים, לא הצליחו להרתיע את מי שרוצה לבסס את חייו ואת חיי משפחתו כאן, במדינת ישראל. בעקבות הסכם הפסקת הלחימה ביצענו סקר נוסף על מנת לחוש את השפעתו על הסנטימנט הלאומי וגילינו ציבור אופטימי עוד יותר ביחס למצבה של המדינה בעתיד הקרוב.

באופן טבעי, הישראלים רוצים ביטחון. הם רוצים להרגיש בטוחים בכל מקום, אך בעיקר בביתם. על כן אנחנו מגלים שחשיבותו של הממ"ד עלתה, והוא הפך לחלק אינטגרלי וחשוב ביותר ממאפייני הדירה המבוקשת.

לצד "סיפורו" של הממ"ד הישראלי ומה שצפוי בעניין זה בשנים הקרובות, אנחנו מדברים גם על תחום ההתחדשות העירונית – "קטר" משמעותי בענף הבנייה שהולך ומתקדם, גם אם בקצב איטי מדי, אל יותר ויותר ערים ברחבי המדינה. שוחחנו עם ארבעה ראשי ערים שמספרים כיצד משנה ההתחדשות העירונית את מרכזי הערים ואת ההרכב החברתי של הערים שלהם.

עם זאת, לא מעט אתגרים צפויים לענף בשנים הקרובות. כך למשל, המחסור בחברות ביצוע בתחום הבנייה, שעלול להאריך את משך בנייתם של פרויקטים רבים וכתוצאה מכך להוביל להתחדשות מגמת עליית המחירים, בניגוד לניצנים הראשונים של ירידת מחירים שאנחנו עדים להם, באזורים מסוימים, בחודשים האחרונים. סימני השאלה באשר לכיוון שאליו יצעד הענף בשנים הקרובות נוגעים לא רק להתפתחויות בסביבה הגיאופוליטית, אלא גם במדיניות הריבית של בנק ישראל. הורדת הריבית, שלה ממתנים בציפייה כל השחקנים בשוק, עשויה לייצר רוח גבית לענף ותנופת פעילות מואצת. מתי זה יקרה, באיזה קצב ובאיזו עוצמה, מוקדם עדיין לקבוע.

ההתפתחויות החיוביות האחרונות בזירה הביטחונית, ובראשן החזרת כל החטופים החיים, ותחילת תהליך השבתם ארצה של החטופים החללים – בתקווה גדולה שנגיע לכולם, נוסכות בנו תקווה שנצליח בקרוב לסגור את הפרק הכואב הזה בתולדותינו: שהמלחמה בעזה תסתיים ברוח תוכניתו של הנשיא טראמפ, שהסכמי אברהם יורחבו ושמדינת ישראל תיכנס לתהליך מואץ של שיקום, צמיחה והתחדשות. הלוואי.

קריאה מהנה

דוח הנדל"ן של ישראל



מזרחי טפחות
עסקים

מבט על 3

במצב המתנה 5

המירוץ לדירה 9

פריפריה אימפריה 14

שומר ישראל 18

חוזרים למרכז העיר 21

משכנתאות בהילוך גבוה 25

כולם בסטייל 28

דוח



כלכלת ישראל 2025

מבט על

10.148

מיליון תושבים בישראל

נמכרו

21,800

דירות
Q2-2025

השכר הממוצע במשק

₪ 14,109

יולי 2025

מחיר ממוצע של דירה בישראל

2.3

מיליון ₪

אבטלה

3%

אוגוסט 2025

משכנתה

50

מיליארד ₪
יוני 2025

ריבית בנק ישראל

4.5%

ספטמבר 2025

התחלות בנייה

17,318

יח"ד

Q1-2025

₪ 46,000,000

הוצאה על הביטחון בשנת 2025

ריבית פריים

6%

ספטמבר 2025

תקציב המדינה

620

מיליארד ₪

גירעון

4.7%

מהתוצר

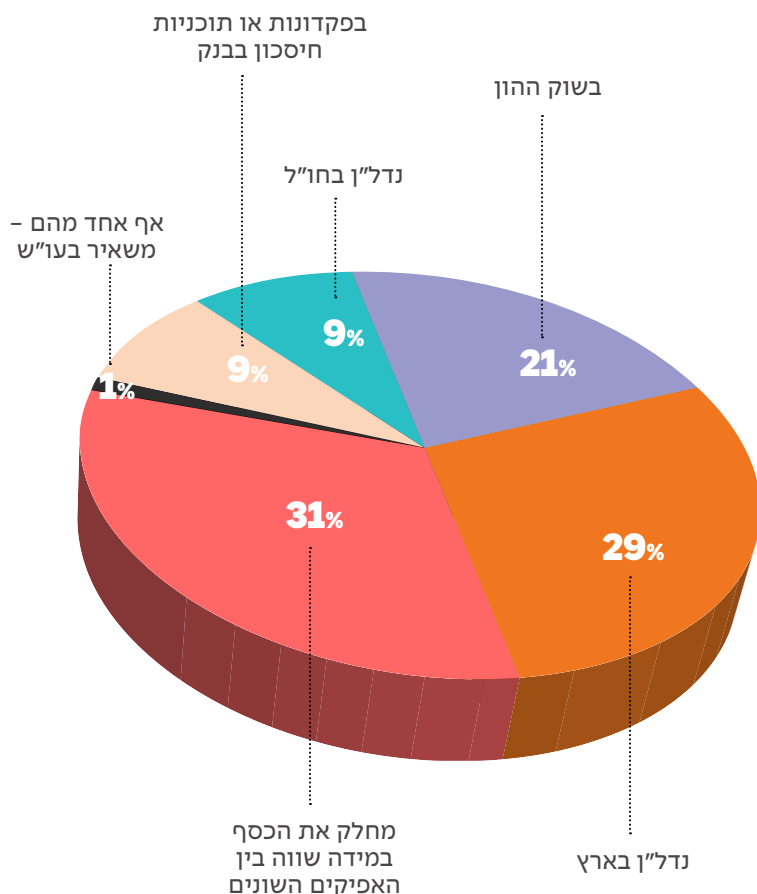
אוגוסט 2025



במצב המתנה

הישראלים עדיין רוצים לרכוש דירה,
אך החודשים האחרונים מעידים על
התקררות מסוימת בשוק הנדל"ן
הסוער של ישראל | פנינה אלה,
מנהלת סקטור בנייה ונדל"ן במזרחי-טכחות,
מטילה חלק מהאחריות על הריבית הגבוהה,
ומדברת על המחסור בקבלנים מבצעים,
על הנהירה של היזמים להתחדשות עירונית
וגם על שכירות לטווח ארוך | ריאיון

היכן היית מעדיף להשקיע סכום כסף גדול?



מאתגרת, ובמקביל נמצאים גם במציאות ביטחונית קשה. בתחילת הדרך עוד היו לשחקנים בענף עתודות שנבנו בשנים הטובות, מה שאפשר להם לספוג חלק מהקשיים, אבל בחודשים האחרונים העסקאות מתבצעות בקצב איטי יותר, הרוכשים נזהרים והאווירה הכללית פחות נוחה. לא הייתי קוראת לזה מיתון, מדובר בהאטה מסוימת בקצב המכירות ביחס למה שהיה בשנות השיא."

האם זה מתבטא בעיקר במכירות חלשות או שגם היזמים עצמם נזהרים יותר?

"ההשפעה המרכזית על הענף היא בהיקף העסקאות. חלק מהמשקיעים עברו משוק הדיור לשוקי ההון. גם חלק מהזוגות הצעירים נוטים היום להמתין מתוך ציפייה



פנינה אלה, מנהלת סקטור בנייה ונדל"ן

א

ופטימיות גדולה אוחזת בחברה הישראלית מאז סיומה של המלחמה בעזה וחזרתם של החטופים החיים, 50% מהישראלים ציינו במחקר מיוחד שנערך לאחרונה עבור דוח הנדל"ן של בנק מזרחי-טכחות, כי הם מאמינים שמצבה של המדינה ישתפר בשנה הקרובה. גם ענף הנדל"ן נדבק באופטימיות הזו, ואלה הפועלים בו מצפים גם הם לראות התאוששות בעקבות מה שנראה כחזרה לשגרה. שמונת החודשים הראשונים של השנה אותתו כי משהו מטריד קורה בשוק, על אף רצונם העז של הישראלים לרכוש דירה כמעט בכל מחיר, ולמרות האיתנות של ענף הנדל"ן הישראלי גם במהלך השנתיים האחרונות. ההתקררות בשוק הדירות הורגשה היטב, הן בקרב הרוכשים והן בקרב הקבלנים והמשווקים – וזאת למרות עשרות מיליארדי השקלים שלוו הישראלים מהבנקים גם השנה.

פנינה אלה, מנהלת סקטור בנייה ונדל"ן במזרח-טכחות, אומרת בריאיון לדוח הנדל"ן כי השחיקה המצטברת שהחלה עם עליית הריבית – החלה לתת השנה את אותותיה. "השוק עבר טלטלות לא פשוטות", מסבירה אלה. "מאז עליית הריבית, אנחנו בסביבה כלכלית

"בחודשים האחרונים, העסקאות מתבצעות בקצב איטי יותר, הרוכשים נזהרים, והאווירה הכללית פחות נוחה. מדובר בהאטה שמורגשת בכל הרמות"

האם יש הבדל בין מרכז הארץ לפריפריה מבחינת המכירות?

"בהחלט. דווקא במרכז אנחנו רואים הצטברות של מלאים – בתל אביב, ברמת גן, בגבעתיים. אלה אזורים שבעבר התאפיינו בביקושים חזקים מאוד, וכיום יש בהם יותר דירות על המדף. לעומת זאת, בפריפריה, בדרום – בשדרות, באופקים ובנתיבות – וגם בצפון – בנהריה ובחיפה – רואים עסקאות בהיקפים לא מבוטלים. כלומר, עיקר ההאטה במכירות מתרכזת דווקא באזור המרכז שבו רמת המחירים גבוהה יותר והמשקיעים היו פעילים מאוד בעבר. בפריפריה, ברמות מחירים נוחות יותר, עסקאות מוסיפות להתקיים".

בואי נדבר על התחדשות עירונית – תחום שמכב בשנים האחרונות. איך את רואה את המגמה הזו?

"התחדשות עירונית כבר אינה חלום עתידי, אלא מציאות יומיומית. כיום, 30% מהתחלות הבנייה בישראל הן במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, ובתוך כמה שנים זה עשוי להגיע גם ל-50%. היתרון ברור לכל הצדדים: בעלי הדירות הוותיקים מקבלים בניין חדש, דירה עם מ"ד וסטנדרט עכשווי במרכזי הערים, והמדינה מקבלת תוספת היצע בדיוק במקומות שבהם הביקוש גבוה ביותר. בעיניי, זהו מנוע הצמיחה המשמעותי ביותר של ענף הנדל"ן לשנים הקרובות. אנחנו מדברים על פוטנציאל של מאות אלפי יחידות דיור, וזה משהו שיכול לשנות את המאזן בין היצע לביקוש בישראל".

האם זה אומר שגם בפריפריה ההתחדשות העירונית משתלמת?

"באזורים שבהם ערך הקרקע נמוך, פרויקט התחדשות עירונית לא יכול להתקיים בלי תמיכה. כאן נכנסים פתרונות משלימים – קרקע משלימה, מענקים ממשלתיים ותמריצים נוספים. זה קורה בפועל, ואנחנו כבר רואים

להורדת הריבית. מבחינת היזמים – הם לא יוצאים להרפתקאות יקרות, אבל כן מנצלים הזדמנויות. אנחנו רואים עסקאות שבהן קרקע נמכרת בהנחה משמעותית ויזמים שקופצים על המציאה. כלומר, לצד הקושי, יש גם מי שמזהה הזדמנות ומתקדם".

מה קורה עם התחלות הבנייה, האם יש האטה משמעותית בשטח?

"קצב התחלות הבנייה דווקא השתפר ביחס ל-2023 ועומד כיום על רמה שנתית של כ-69 אלף יח"ד. חשוב להבין: כיום, התחלות בנייה מתבצעות על קרקעות שנרכשו לפני כשלוש שנים. יזם שכבר קנה קרקע ומשלם עליה מימון יקר, לא יכול להרשות לעצמו לחכות. לכן, למרות הקושי, יזמים כן מקדמים תכנון ויוצאים לדרך. נכון שלוקח יותר זמן היום לבצע מכירות מוקדמות – ה'פריסל' – וגם הביורוקרטיה לא השתפרה. ועדיין, יזמים לא עוצרים, הם מקדמים פרויקטים גם בתנאים המורכבים האלה".

ואיך אתם מתמודדים עם פריסיילים חלשים יותר בכל מה שנוגע לליווי ולמימון?

"אנחנו מתאימים את המימון לתנאי השוק, בונים את המימון באופן מדורג כך שהיזמים יוכלו לקדם את העסקה במקביל".

יש עדיין חשש לקריסת חברות, כמו שראינו בעבר?

"אני חושבת שהשוק הוכיח את עצמו. למרות הקשיים, כמעט שלא ראינו קריסות. זה קרה מכמה סיבות: ראשית, היזמים הגיעו לתקופה הקשה אחרי שנים מצוינות, עם רווחים שצברו. שנית, מדובר בביקושים אמיתיים לדירור – זה לא שוק ספקולטיבי. שלישית, מערכת המימון תמכה ביזמים גם בתקופות הקשות. השילוב הזה בהחלט סייע לשוק, ואני מאמינה שזה ימשך כך".

כבנק, אתם זהירים יותר במימון פרויקטים?

"כבנק שמוביל לאורך שנים את ענף המשכנתאות, אנחנו במזרחי-טכחות מאמינים מאוד בענף הנדל"ן. לאורך כל השנים בחרנו את העסקאות שלנו בקפידה, עם ניסיון רב והבנה עמוקה של היזמים והשוק. זה מוכיח את עצמו. יש לנו תיאבון להמשיך לצמוח, והתוכנית האסטרטגית שלנו לשנים הקרובות כוללת הרחבת פעילות בליווי פרויקטים, במימון מניבים, בדירור להשכרה ובכל הפעילויות המשלימות בענף. הנדל"ן הוא תחום שאנחנו רואים בו עוגן מרכזי".

את מזהה חסמים שעלולים לעכב את הצמיחה הזו?

"כן, בעיקר בתחום הביצוע. השוק הולך לכיוון של פרויקטים ענקיים, במיוחד בהתחדשות עירונית. הבעיה היא שאין מספיק קבלני ביצוע גדולים שמסוגלים להוציא לפועל את כל הפוטנציאל הזה. מי שיש לו זרוע ביצועית פנימית, כמו חלק מהחברות הגדולות, נהנה מיתרון עצום. מי שאין לו – יתקשה. זה עלול להפוך לחסם אמיתי, 'מחנק ביצוע'. אנחנו צריכים לראות איך המדינה מעודדת קבלנים נוספים להיכנס לתחום, אחרת נמצא את עצמנו עם פרויקטים מתוכננים שלא מתממשים".

אז כרגיל, אנחנו מדברים לא מעט על דירות למכירה, אך מה

קורה בתחום השכירות לטווח ארוך?

"זה תחום מעניין מאוד. בשנים של ריבית נמוכה הוא היה אטרקטיבי במיוחד, ונרשמה כניסה גדולה של יזמים. אבל, עם עליית הריבית, המודל העסקי הפך לבעייתי – והפרויקטים נעשו לא כדאיים במחירים שנקבעו. היום אנחנו כבר רואים שינוי: קרקעות לדירור להשכרה נמכרות במחירים נמוכים בהרבה, וזה הופך את המודל שוב לכדאי. אני מאמינה שהשוק הישראלי צריך שכירות קונצרנית – כלומר פרויקטים שלמים שמיועדים להשכרה, עם חברת ניהול מסודרת, חוזים לטווח ארוך ושכירות יציבה. זה נכון גם לשוכרים, שמקבלים ודאות ושקט נפשי, וגם לשוק כולו. זה ייקח זמן, אבל אני בהחלט רואה את זה מתפתח".



פרויקטים כאלה בקריית שמונה, באשקלון ובבאר שבע. כלומר, המדינה והרשויות המקומיות מבינות שכדי להביא להתחדשות לפריפריה צריך לתת את הכלים, וזה בהחלט קורה. ברגע שיש את התמיכה הכלכלית לעסקה – היזמים נכנסים, וזה יוצר מציאות חדשה גם מחוץ למרכז".

יותר יזמים נכנסים לתחום הזה?

"בהחלט. אם בעבר זה היה תחום של כמה חברות מתמחות, היום כמעט כל חברה בינונית או גדולה פועלת גם בהתחדשות עירונית. זה חלק בלתי נפרד מהאסטרטגיה שלהן. השילוב בין פרויקטים על קרקע זמינה לפרויקטים של התחדשות מייצר איזון סיכונים. ובסביבה של ריביות גבוהות – להתחדשות יש יתרון עצום. הקרקע מגיעה מהדיירים עצמם, ולכן מדובר בפרויקטים עם פחות אשריי בנקאי ועם סיכון מימוני נמוך יותר".

את מדברת על האטה מסוימת במכירה של דירות. האם את

יודעת לחזות את המגמה העתידית?

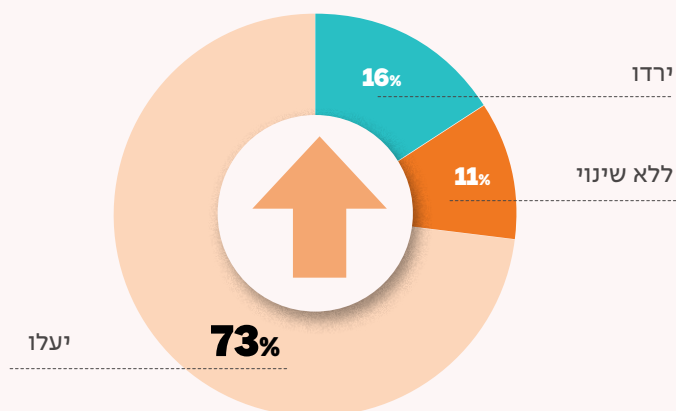
"בטווח הקצר קשה מאוד לתת תחזיות. כל עוד הריבית גבוהה והמצב הביטחוני לא יציב – המציאות להערכתי לא תשתנה. בטווח הבינוני והארוך, עם שינוי מגמה בריבית ועם יציבות ביטחונית, השוק יחזור למסלול של צמיחה. גם עלייה מהתפוצצות עשויה להגדיל את הביקושים. בטווח הארוך יותר – כשפרויקטים רבים של התחדשות יבשילו – אני מאמינה שנגיע למצב מאוזן יותר. סוף-סוף נוכל לייצר מספיק היצע שייתן מענה הן לביקושים הטבעיים, הן למשקיעים והן לעולים חדשים. זה כיוון חיובי מאוד".



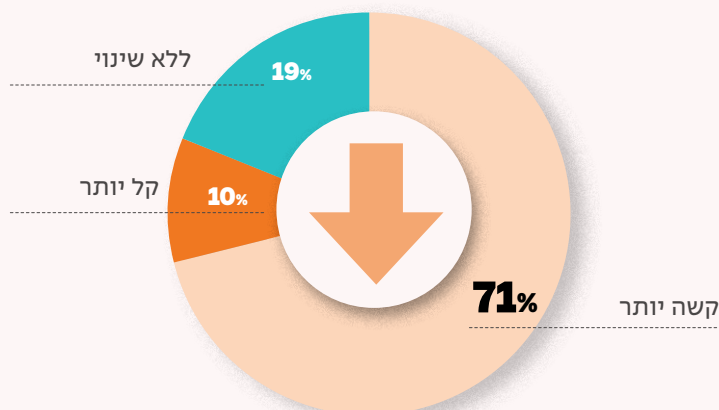
המירוץ לדירה

מחקר הנדל"ן 2025 מגלה כי גם שנתיים אחרי תחילת המלחמה הארוכה בתולדות המדינה, הישראלים רוצים להישאר כאן – ולקנות דירה. עם שחרורם של החטופים החיים והפסקת הלחימה – מצב הרוח הלאומי השתפר פלאים, ו-50% מהישראלים מאמינים כי מצבה של המדינה יהיה טוב יותר בשנה הקרובה. הישראלים אומנם חוששים שמחירי הנדל"ן יוסיפו לעלות, ולכן סבורים כי עכשיו הוא הזמן הטוב ביותר להתביית. המחקר מגלה גם שהממ"ד נעשה השנה מוצר צריכה בסיסי שלא זזים בלעדיו, וכי ההתחדשות העירונית הפכה לכוכב שיחות הסלון של כולנו

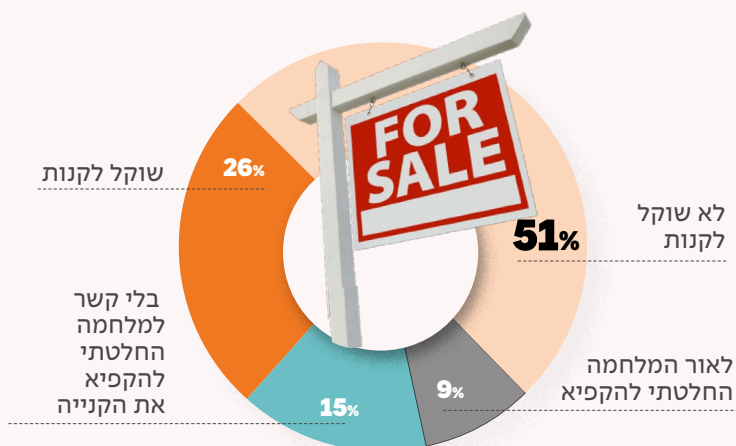
האם מחירי הדירות יעלו או ירדו בתקופה הקרובה?



האם יהיה קל יותר או קשה יותר לקנות דירה בישראל?



האם אתם שוקל לקנות נכס למגורים בשנתיים הקרובות?

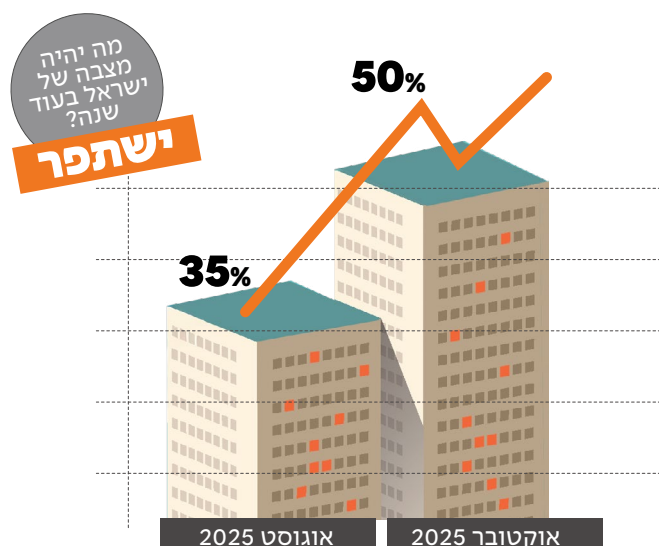


ו הייתה ישראל מדינה רגילה, אפשר היה להניח שמלחמה שנמשכת שנתיים היא אירוע מכונן שמשפיע על קבלת ההחלטות של תושבי המדינה – לפחות בכל הנוגע לרכישת דירה. בכל זאת, חמאס, חיזבאללה, איראן, חות'ים... אך ישראל איננה מדינה מן השורה, והישראלים נחושים לבנות את חייהם בגבולות הארץ – למרות הכול.

מחקר דוח הנדל"ן לשנת 2025 של מזרח-טפחות, שנערך על ידי מכון גיאוקרטוגרפיה במהלך חודש אוגוסט בקרב 1,000 משתתפים מעל גיל 21, חושף, גם השנה, את עוצמת הקשר שבין הישראלי לארצו, ואת האופטימיות הבלתי נגמרת שבאופן כללי "יהיה טוב". במחקר משלים שנערך בחודש אוקטובר התגלה כי עם שחרורם של החטופים והפסקת הלחימה – מצב הרוח הלאומי השתפר פלאים, ו-50% מהישראלים מאמינים כי מצבה של המדינה יהיה טוב יותר בשנה הקרובה (רק 35% סברו כך בחודש אוגוסט). עם זאת, כמו בשנה שעברה, המחקר חושף גם את הפסימיות בכל הנוגע לאפשרות שמחירי הדירות ירדו ויקלו את רכישת הנכס האסטרטגי והפסיכולוגי החשוב ביותר לכל ישראלי וישראלית. לקנות? לשכור? זה לא כל כך משנה לישראלים, משום שבכל מקרה הכול צפוי להמשיך להתייקר בשנים הקרובות.

אז אילו סקטורים בכל זאת זכו לתשומת לב מיוחדת בגלל המלחמה? יזמי ההתחדשות העירונית והדירות שיש בהן ממ"ד: אם בשנה שעברה ציינו הנשאלים את הממ"ד רק במקום השלישי כשיקול בבחירת דירה, הרי שהשנה, כנראה

סוף המלחמה הקפיץ את רמת האופטימיות של הישראלים



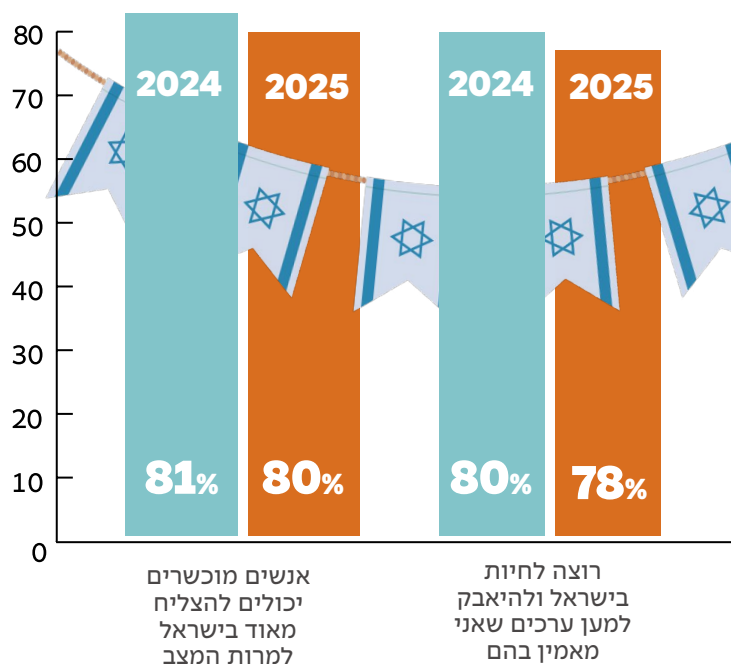
מהישראלים ציינו את יוקר המחיה כדאגה עיקרית שלהם). 5% ציינו שמחירי הדיור מדירים שינה מעניהם. למעשה, האיום הביטחוני, שהוביל את הרשימה ב-2024, פינה את מקומו לסוגיית יוקר המחיה – הצרחה ממש. נראה כי ההישגים הצבאיים של ישראל בזירות השונות, ובראשן איראן ולבנון, הקטינו את החרדה הקיומית (באוקטובר, רק 25% חשים כי זהו הנושא שהכי מטריד אותם), אבל החזירו לקדמת הבמה את החשש מפני חוסר היכולת להסתדר כלכלית. אגב, 37% סבורים כי גם בעוד עשור, יוקר המחיה יכביד על הישראלים. מעניין לגלות כי רק 20% מהנשאלים סבורים כי האיום הביטחוני ימשיך להכביד עליהם גם בעוד עשור – עלייה לעומת 17% בשנת 2024. ולמרות זאת, כ-70% מהנשאלים סבורים כי בעוד שנה מהיום, מצבה של ישראל ישתפר או לא ישתנה. בשנה שעברה, 37% סברו כי מצבה של ישראל יידרדר, מספר שירד לכדי 31% השנה.

הנזק הרב, שנגרם במהלך מלחמת 12 הימים עם איראן, שינה משמעותית גם את יחסו של הישראלי כלפי התחדשות עירונית: 48% מהמשתתפים בסקר ציינו כי היו רוצים שהבניין שבו הם מתגוררים יעבור הליך של התחדשות עירונית, שיוסיף ממ"ד לדירה. מדובר בעלייה בהשוואה לשנה שעברה, אז רק 40% מהנשאלים השיבו כי הם מתעניינים בהליכי התחדשות.

על השאלה ההיסטורית מתי לקנות דירה, לישראלים יש תשובה חד-משמעית שאינה מותירה מקום לספק: עכשיו. 73% סבורים כי מחירי הדירות ימשיכו לעלות (על אף הדיווחים הרבים בתקשורת על קיפאון מסוים בשוק). 71% בטוחים כי, בכל מקרה, המצב לא צפוי להשתפר בקרוב, וסבורים כי בעתיד הנראה לעין יהיה קשה יותר לרכוש דירה בישראל. רק 10% מאמינים כי דווקא יהיה קל יותר להגיע לנכס. למרות התובנה הזו, רק 26% שוקלים לרכוש דירה בשנתיים הקרובות, אך רובם המוחלט לא חושבים לעשות זאת.

הנטייה הטבעית היא לחשוב שתל אביב והמרכז הם המקומות המבוקשים ביותר לרכישת דירה. אלא שהמחקר, שבחן רשימה של מקומות מחוץ לאזור תל אביב והמרכז ואפשר לבחור יותר ממקום אחד, מגלה כי 35% מהישראלים היו רוצים לרכוש דירה בחיפה או באזור הכרמל, 25% מעדיפים את הגליל התחתון, 23% שואפים לעלות לירושלים, 20% מעדיפים את הגליל העליון ו-14% היו רוצים לרכוש נכס בגולן. הנגב זוכה לאהדה מצד 19%, ו-12% בוחנים את אזור יהודה ושומרון. מפתיעים לרעה נתוני עוטף עזה ונתוני יישובי קו העימות בצפון: רק 11%

אין שינוי מהותי בתפיסות הציבור מול שנה קודמת: פטריוט, נלחם על עקרונותיו ומאמין במדינה

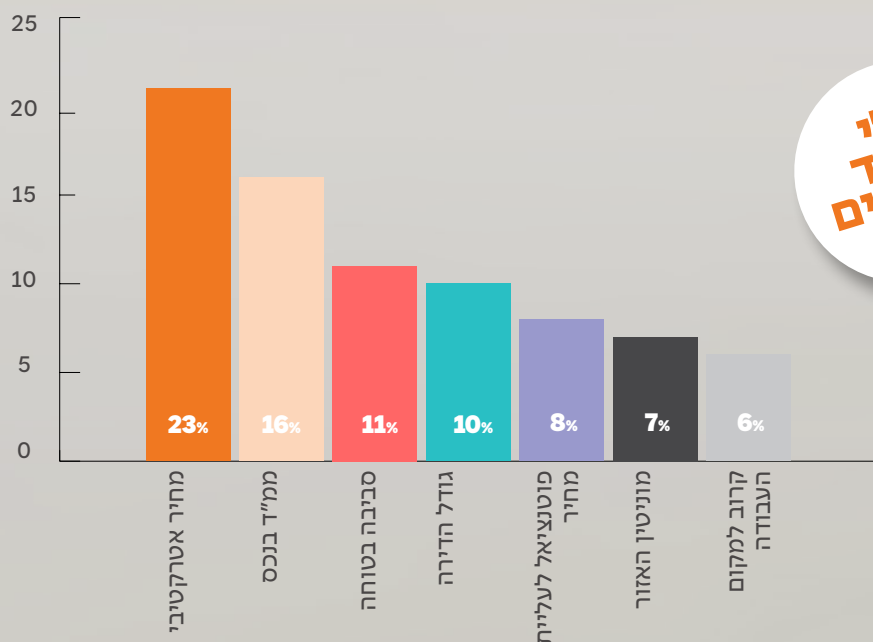


בהשפעת מאות הטילים שנורו לעבר ישראל מאיראן, הממ"ד מטפס למקום השני. כשנתבקשו לדרג את הדברים החשובים להם בבחירת דירה, 16% מהנשאלים ציינו כי יבחרו בדירה רק אם יש בה ממ"ד, לעומת 21% שמחפשים מחיר אטרקטיבי, ו-11% שרוצים לחיות בסביבה בטוחה. גודל הדירה, פקטור שהיווה בעבר 14% מההחלטה איזו דירה לרכוש, ירד ל-10% השנה. עם זאת, נדגיש: 82% מהנשאלים הבהירו כי לא ישקלו לרכוש דירה אם אין בה ממ"ד. על פי המחקר, רק ל-49% מהנשאלים יש כיום ממ"ד בתוך הדירה, ל-29% יש מקלט בבניין, 13% גרים סמוך למקלט עירוני, ול-6% יש ממ"ד קומתי.

זוהי השנה השנייה שבה בוחן דוח הנדל"ן באמצעות מחקר נרחב את הלך הרוח הציבורי ביחס לשוק הדיור. הנתונים מגלים כי בהשוואה ל-2024, ישנו נושא אחד שטיפס לצמרת רשימת הדאגות של הישראלים: יוקר המחיה. 36% ציינו כי יוקר המחיה הוא הנושא שהכי מטריד אותם, בהשוואה ל-27% בלבד שצינו את אותו הנושא בשנה שעברה. על פי מחקר משלים שנערך באוקטובר, לאחר סיום המלחמה, הסוגיה הזו נשארה בראש סדר העדיפויות של הישראלים גם בשוך הקרבות, ואף התחדדה כבעיה עיקרית (38%)

מחיר אטרקטיבי נשאר השיקול העיקרי בבחירת הנכס, השנה האחרונה העלתה משמעותית את חשיבות הממ"ד, שהפך להיות השיקול השני בחשיבותו

אם היית עומד היום בפני קניית נכס למגורים, מה היה הדבר הכי חשוב עבורך לגבי הנכס? (צוין ראשון, בקרב מחזיקים דירה בבעלותם)



בלי
ממ"ד
לא קונים
דירה

* פרמטרים נוספים צוינו בשיעורים נמוכים יותר

10%-1 (בהתאמה) היו רוצים לרכוש נכס באזורים הללו. 32% מחפשים דור במקום אחר.

לצד זאת, תחושת הביטחון לגבי אזור המרכז חטפה מכה חזקה בעקבות המלחמה עם איראן: רק 36% סברו באוגוסט כי אזור המרכז הוא המקום היחיד שהינו בטוח למגורים בישראל, ירידה דרמטית משנה שעברה, אז השיבו 47% מהנשאלים בחיוב על השאלה הזו. במחקר המשלים שנערך באוקטובר מעמדו של המרכז התחזק, ו-42% ציינו אותו כאזור הבטוח ביותר לחיות בו. 69% סבורים כי זוג צעיר יוכל לרכוש דירה רק באזור בעל סיכון ביטחוני. 54% מאמינים כי בסיום המלחמה, האטרקטיביות של אזורי הגבול תגדל – הן בצפון והן בדרום.

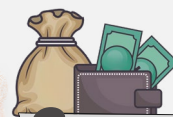
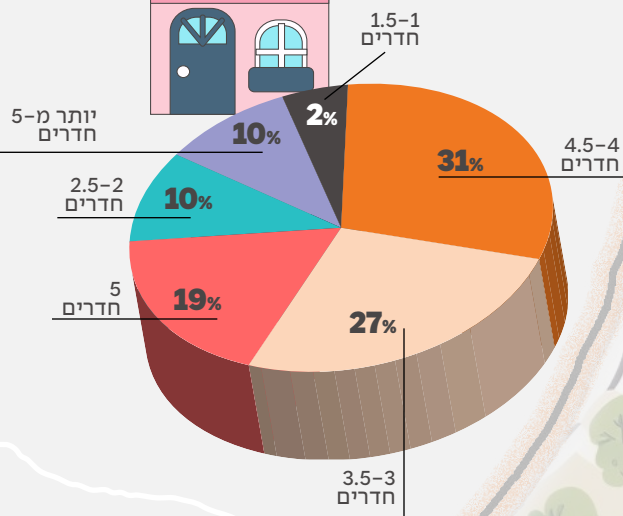
מי שאין בבעלותו דירה משדר לא מעט פסימיות: 82% משוכנעים כי מחירי השכירות יוסיפו לעלות בשנים הקרובות, ו-80% מדווחים כי החלום לרכוש דירה מתרחק והולך. 71% חוששים כי הסיכוי לרכוש דירה בישראל איננו ריאלי בשנים הקרובות. כששואלים את הציבור האם רכישת דירה בישראל היא עסקה משתלמת בטווח הארוך – 63% משיבים בחיוב. 55% שוקלים ברצינות מעבר לאזור אחר בארץ כדי להגדיל את הסיכויים לרכוש דירה, וכמו בשנה שעברה, גם השנה, כמחצית מהנשאלים (48%) מאמינים כי בעזרת עבודה קשה והתמדה הם יצליחו בסופו של דבר להגשים את החלום ולרכוש דירה. 52% מחפשים אפיקי השקעה אחרים.

בשנת 2024 הממ"ד היה
השיקול השלישי בחשיבותו
בבחירת נכס (אחרי מחיר
אטרקטיבי וסביבה בטוחה)
והשנה עלה למקום השני

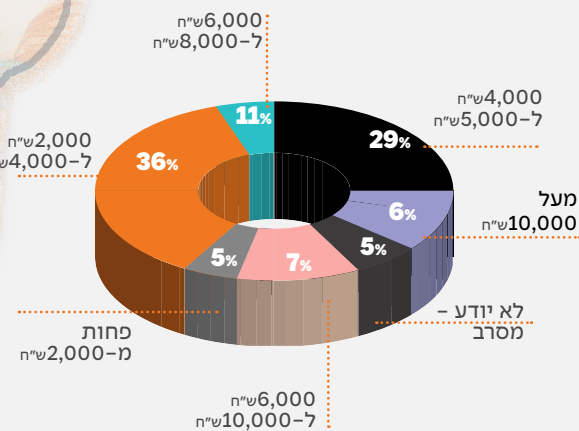
שוק הדיור בישראל 2025



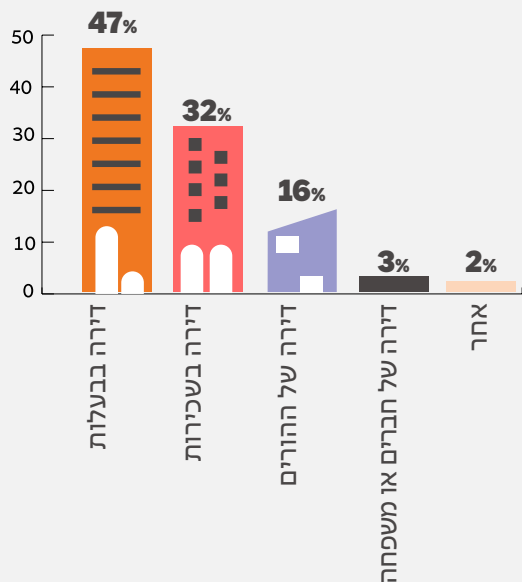
כמה חדרים יש בדירה שאתה גר בה?
הממוצע עומד על 3.9



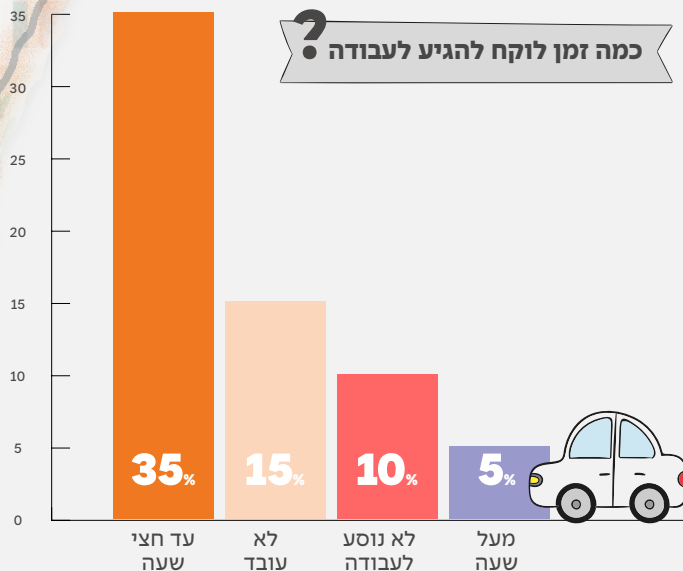
כמה משלמים שכר דירה לחודש?



באיזו דירה אתה גר?



כמה זמן לוקח להגיע לעבודה?





המשקיעים בנדל"ן הישראלי לא נוטשים את השוק, אך מחפשים מציאות מחוץ לאזורי הביקוש. סקר הנדל"ן בקרב משקיעים מגלה כי המלחמה הבלתי נגמרת לא משפיעה על הכוונה להשקיע בישראל, ויישובי עוטף עזה וקו העימות הצפוני הופכים ליותר ויותר אטרקטיביים | רוב מוחלט של המשקיעים סבורים כי המחירים יוסיפו לעלות, וכי ההזדמנויות בשוק המקומי טובות. מה מחפשים המשקיעים, למה ההשקעות בחו"ל הפכו לפחות אטרקטיביות, וכיצד משפיע שוק ההון הצומח על פסיכולוגיית ההשקעה

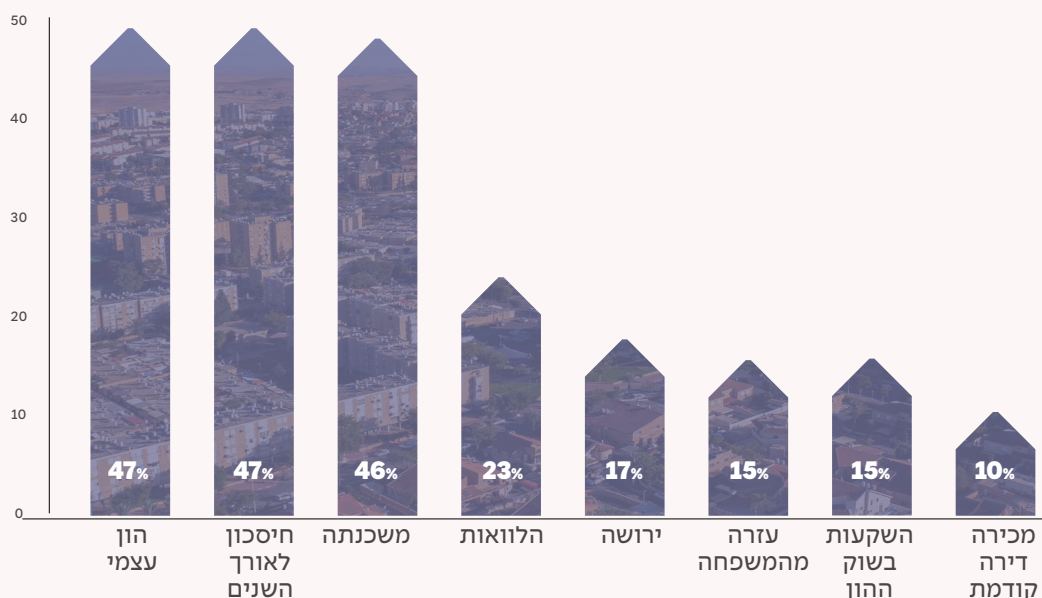
פריפריה אימפריה



אור התנודות והתשוואות העודפות בבורסות העולם, ובעיקר בבורסה המקומית השנה, ולצד האיום הביטחוני המתמשך על המדינה, בדקנו כיצד משפיע המצב האובייקטיבי על משקיעי הנדל"ן בישראל. מחקר דוח הנדל"ן 2025 של מזרחי-טפחות, שנערך בחודש אוגוסט על ידי מכון גיאוקרטוגרפיה בקרב 954 משקיעים בנדל"ן, מגלה כי 66% עדיין מעדיפים להשקיע בנדל"ן ישראלי, ולא לפזר השקעות מחוץ לגבולות המדינה, ו-64% טוענים (לעומת 55% בשנה שעברה) כי המלחמה הנמשכת לא משפיעה על כוונתם להשקיע בנדל"ן למגורים.

דימונה

מה מקור הכסף לקניית הנכס להשקעה?



*ניתן לציין יותר מאפשרות אחת

בניגוד לציבור הרחב הרוכש נכס כדי לגור בו, הפרמטר המרכזי וכמעט היחיד של המשקיעים הוא מחיר הנכס ואפקטיביות ההשקעה בו. 35% טוענים, כי מחיר אטרקטיבי הוא השיקול הראשון בדרכם להשקעה, 15% מחפשים ממ"ד כתנאי לרכישה, ו-15% בוחנים את המוניטין של השכונה שבה הם משקיעים. רק 3% דורשים חניה פרטית או קירבה למוסדות אקדמיים, ורק 5% השיבו כי גודל הדירה הוא הפקטור המרכזי בהחלטת ההשקעה שלהם.

רכישת דירה בישראל הפכה מזמן למשימה מאתגרת, והיזמים והקבלנים שהבינו את המצב יצרו ופיתחו שיטות כדי לסייע לרוכשים.

כך, למשל, נולד מבצע ה-20/80 – מבצע שמציע לרוכשי הדירות להשקיע מעט מאוד בתחילת הדרך ולהביא את חלק הארי של התשלום רק לפני הכניסה לדירה. השיטה זכתה לסיקור נרחב בתקשורת לצד תשומת לב של הרגולטור, אך 73% מהמשקיעים סבורים כי מבצעים מן הסוג הזה הם אלה שמאפשרים לישראלים רבים להגיע לדירה.

למעשה, משקיעי הנדל"ן לא מוותרים על השוק הישראלי ומרחיבים את ההתעניינות שלהם באזורים המרוחקים מהמרכז – כולל בעוטף עזה וביישובי קו העימות בצפון. משקיעי הנדל"ן הישראלים מאמינים בנדל"ן הישראלי ומוכנים להשקיע בו לטווח ארוך. עם זאת, אחוז המשקיעים שמחפשים השנה אפיקי השקעה נוספים גדל.

למה בעצם זה קורה? ייתכן כי הנתונים הבאים יספקו תשובות שיבהירו את התמונה: 90% מהמשקיעים בנדל"ן משוכנעים שמחירי הדיור בישראל יוסיפו לעלות בטווח הארוך, ו-83% טוענים כי רכישת דירה בישראל היא השקעה טובה שאין סיבה לחכות איתה – בעיקר משום שמגמת העלייה במחירים לא צפויה להשתנות בעתיד הנראה לעין. ולמרות העלייה במחירים, 64% מאמינים כי שוק הנדל"ן הישראלי מספק הזדמנויות טובות להשקעה דווקא בתקופה זו. מי שבחר להשקיע בישראל עושה זאת מכמה סיבות: 39% רוצים קירבה ושליטה בנכס, 21% מאמינים כי רכישת דירה בארץ הינה בטוחה יותר, ו-15% טוענים כי ההיכרות עם השוק בארץ מדרבנת אותם לקנות כאן. וכן – גם לציונות יש תפקיד: 16% טוענים כי הם משקיעים בנדל"ן ישראלי בגלל אהבת הארץ.

לא רק במרכז

25%
יישובי גבול הצפון

30%
גליל עליון

52%
חיפה והכרמל

26%
רמת הגולן

31%
גליל תחתון

לא יודעים
18%

26%
יישובי העוטף

12%
יהודה ושומרון

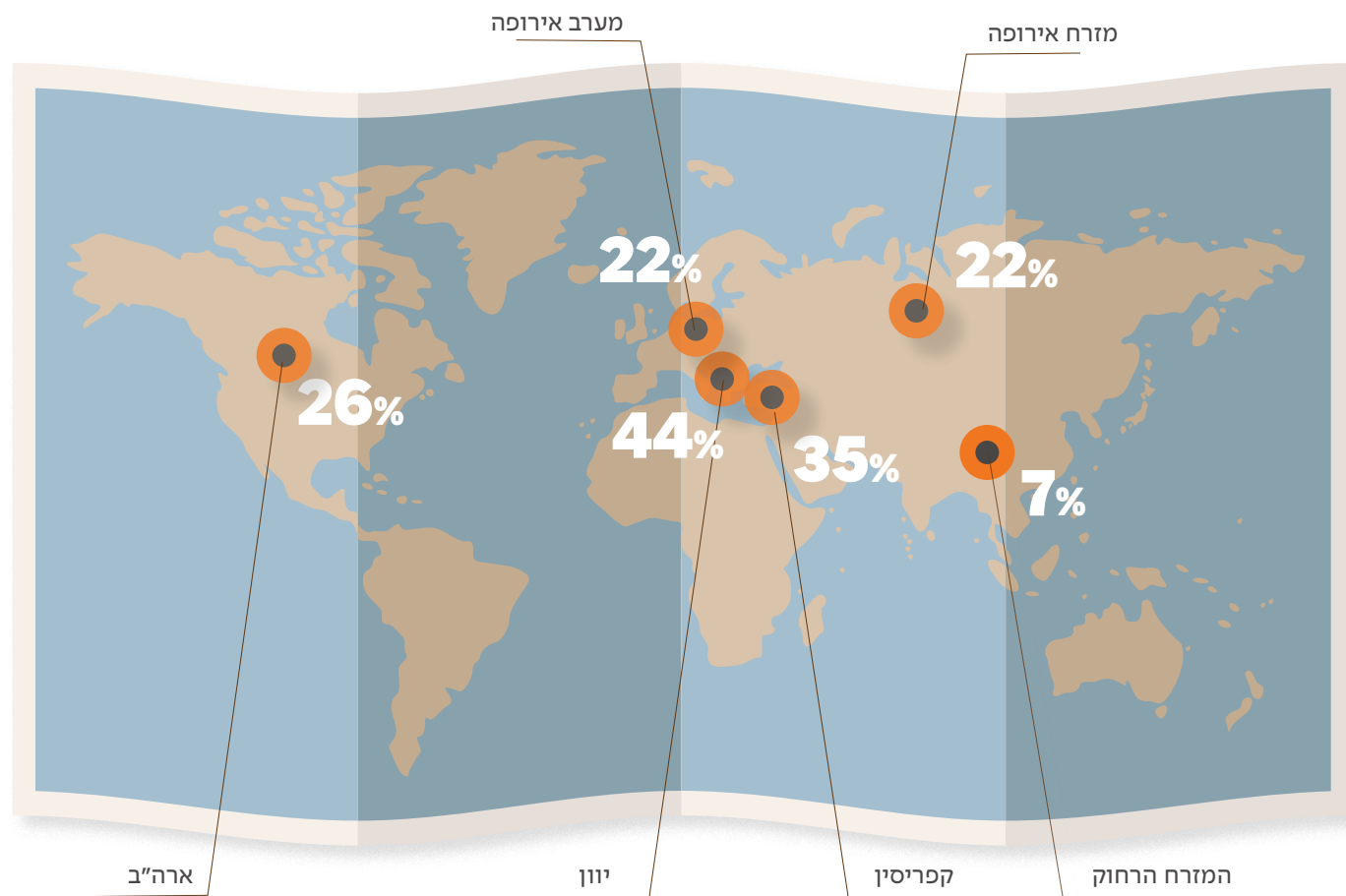
35%
ירושלים והסביבה

38%
אזור הנגב

82%

מהמשקיעים חושבים
שמוניטין ואמינות הקבלן
חשובים יותר מפריסת התשלומים

ההתלהבות להשקיע בחו"ל, שנולדה בשנים האחרונות, מתחילה, לפי שעה, להצטנן: רק 36% הסכימו עם האמירה כי המצב הביטחוני ומחירי הדירות בישראל ידחפו אותם להשקיע בחו"ל - ירידה של 3 אחוזים בהשוואה למחקר שנערך בשנה שעברה. 69% מאמינים, כי ניתן למצוא הזדמנויות טובות להשקעה בישראל. רק 34% מהמשקיעים חשים כי המלחמה פגעה באופציות ההשקעה, ירידה משמעותית ביחס לשנה שעברה, אז 46% חשו כך. המשמעות: המלחמה הארוכה הופכת לפקטור שמשפיע פחות על תחושותיהם של המשקיעים ועל החלטותיהם, ולמעשה, 35% מהמשקיעים אף חשים כי המלחמה פתחה בפניהם אפשרויות חדשות להשקעה. אגב כך, 67% מהמשקיעים משוכנעים כי למרות המצב הביטחוני והדיווחים על קיפאון בשוק הדירות, גם בטווח הקצר מחירי הדירות יוסיפו לעלות. כתוצאה מהיחס החם כלפי השוק המקומי, חלה ירידה באחוז המשקיעים ששוקלים להשקיע בחו"ל, ורק 7% ציינו כי החליטו לרכוש נכס במדינה זרה ולא בישראל.



הכללי, ניכר כי המשקיעים רואים באזורים הללו פוטנציאל צמיחה משמעותי. מלבד אזור המרכז, בראש רשימת אזורי העניין מצד המשקיעים נמצא אזור חיפה והכרמל, אזור שבו הביעו עניין 52% מהמשקיעים שהשתתפו במחקר. אזור הנגב עומד במקום השני עם 38%, ואחריו ירושלים והסביבה עם 35%. הגליל התחתון מעניין 31% מהמשקיעים, והגליל העליון - 30%. אזור עוטף עזה, שספג מכה קשה ב-7 באוקטובר, זוכה להתעניינות מצד 26% מהמשקיעים, וכך גם אזור רמת הגולן. 25% מהמשקיעים ציינו, כי יישובי גבול הצפון מעניינים אותם, ו-20% מתעניינים ביהודה ושומרון.

יחסם של המשקיעים כלפי אזורי העימות בדרום ובצפון מסרן ממש: 66% מהמשקיעים סבורים כי פוטנציאל הרווח בפריפריה גדול יותר מאשר באזור המרכז. אם המדינה תחליט להציע מענקים והנחות למי שישקיע בפריפריה - 65% יחליטו להשקיע באזורים אלה. גבול הצפון, שהיה תחת אש במשך חודשים ארוכים, הפך לאזור מפתה בעבור המשקיעים, ו-60% מהם שוקלים להשקיע ביישובי האזור. גם יישובי עוטף עזה מחכים למשקיעים: 60% טוענים כי עם סיום המלחמה, היישובים הללו יהפכו לאטרקטיביים להשקעה בעבורם. עם זאת, 54% מהמשקיעים לא מאמינים כי בשנים הקרובות מחירי הנדל"ן יעלו משמעותית בפריפריה. ○

נשאלת השאלה האם הדהירה של שוק ההון הותירה את המשקיעים אדישים? לא בדיוק. שוק הנדל"ן נותר אומנם בצמרת בקרב המשקיעים, אך 21% מהם ציינו כי שוק ההון הפך ב-2025 לאפיק מועדף בעבורם. מדובר בעלייה משמעותית ביחס לשנה שעברה, אז ציינו רק 14% את שוק ההון בצמרת ההעדפות שלהם. 82% ממשקיעי הנדל"ן הבהירו, עם זאת, כי אין בכוונתם למכור נכס כדי להשקיע את הכסף בבורסה, ורק 18% ציינו כי הם שוקלים להמיר השקעה בנדל"ן בהשקעה בשוק ההון או שכבר עשו זאת.

הכרעת החזית הצפונית מול חיזבאללה והכתישה הנמשכת של חמאס בדרום, מגבירות את העניין של המשקיעים בעוטף עזה, בנגב וגם ביישובי גבול הצפון. למעשה, בהשוואה לציבור

35%
שוקלים לרכוש נכס
להשקעה בחו"ל

הממ"ד נולד אחרי מלחמת המפרץ והפך לחלק אינטגרלי ממאות אלפי דירות ברחבי ישראל | מהנדסי בניין ואדריכלים נתקלים בלא מעט קשיים בדרך לדירות החדשות שהם מתכננים, אך הממ"ד כאן כדי להישאר – והוא צפוי לגדול, להתרחב ולהיות הרבה יותר נוח | על החלטה אחת ששינתה את חיינו



82%

לא היו שוקלים קניית נכס ללא ממ"ד

אפשר להחליש אותה, והיא מגבילה מאוד את האפשרויות.
הרבה אדריכלים רואים בזה נטל."

בשעה שברוב העולם בכלל לא מכירים או מבינים את הקונספט, בישראל הממ"ד הפך לחלק אינטגרלי מהבנייה. מחקר דוח הנדל"ן 2025 חושף כי רובם המוחלט של הישראלים לא ישקלו לרכוש דירה אם אין בה ממ"ד. מלחמת 12 הימים עם איראן חידדה לישראלים עד כמה איומי הטילים מחייבים ממ"ד בכל דירה, וכעת, נראה כי הכיוון הוא להגדיל את הממ"דים ולהפוך אותם לשימושיים אפילו יותר. "המלחמה האחרונה הראתה לנו שהממ"ד הוא לא מקום שאליו נכנסים לדקות ספורות", סבור גוברין. "אנשים ישבו ימים שלמים בתוך החדר הזה. זה לא התרעה ואז יציאה - זה הפך למציאות חיים. לכן כבר התקבלה החלטה להגדיל את שטח הממ"ד מ-12 ל-15 מטרים רבועים, כדי שאפשר יהיה לשלב בו שירותים קטנים ולאפשר שהייה ארוכה. זוהי תפיסה חדשה לגמרי."

דיון נוסף שמתקיים כיום בעולמות התכנון קשור למיקומי הממ"דים בדירות, בעיקר בגלל החשש הגובר ממזרח. לדברי גוברין, "כבר נשמעות הצעות לא למקם ממ"דים

מ

לחמת המפרץ שינתה לחלוטין את תפיסת הבטיחות והביטחון בענף הבנייה הישראלי - והולידה את הממ"ד, מרחב מוגן דירתי, שכיום, לאחר מה שחווינו במבצע "עם כלביא", קשה מאוד לדמיין את החיים בלעדיו. וכפי שזה נראה, הממ"ד צפוי להפוך למרכזי אף יותר בחיי הישראלים - ואף לגדול. הממ"ד לא רק שינה את הדרך שבה אנו מתגוננים מפני אויבנו, אלא שקוביית הבטון, שנעשתה חלק בלתי נפרד ממאות אלפי דירות בישראל, שינתה גם את פני הבנייה המקומית. "הרעיון של הממ"ד נולד סביב מלחמת המפרץ", נזכר יגאל גוברין, ראש איגוד המהנדסים.

"בממשלה ובמערכת הביטחון ישבו וחשבו מה עושים. אפשר היה גם להחליט שלא עושים שום דבר, או להשאיר את האחריות בידי הדיירים, אך המדינה החליטה להפוך את הממ"ד לסטנדרט, וההחלטה הזו הוכיחה את עצמה. מאז ועד היום, למרות ביקורות לאורך השנים, הממ"ד הציל אינספור חיים."

הממ"ד, תוספת הנדסית משמעותית לכל בניין ודירה, מחייב תכנון ובנייה מוקפדים. "מדובר בקוביית בטון, ולקונסטרוקטורים זה היה שינוי דרמטי", מסביר גוברין. "70% מהקירות שלו חייבים לרדת ברציפות עד היסודות. זה יוצר מגבלות אדירות

- אי-אפשר למקם אותו בכל מקום, אי-אפשר לפרק אותו. הוא עומד במרכז התכנון. מצד שני, כשמתכננים נכון, הממ"ד אפילו עוזר: הוא מעניק לבניין עמידות טובה יותר מול עומסים אופקיים של רעידות אדמה. במובן הזה, אפשר לומר שהוא תרם גם ליכולת שלנו לבנות לגובה."

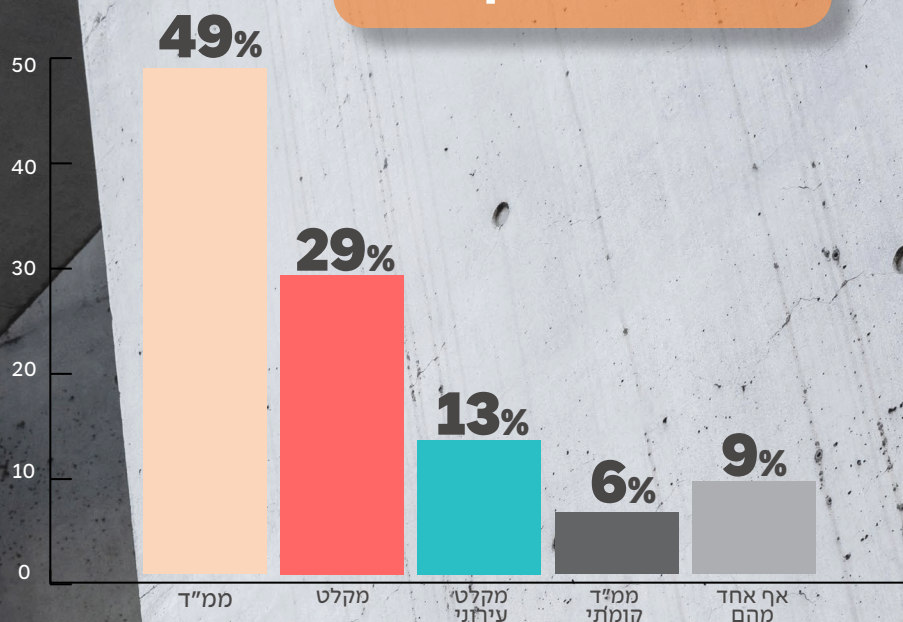
עם זאת, הממ"ד גורם גם לא מעט כאבי ראש לאדריכלים. לדברי גוברין, "כשיזם רוצה להציע גמישות - למשל לאפשר לרוכש להפוך שלושה חדרי שינה לשניים או לחבר את הסלון - הממ"ד חוסם. זו קופסה שאי-אפשר להזיז, אי-



יו"ר ארגון המהנדסים
יגאל גוברין

"המלחמה האחרונה הראתה לנו שהממ"ד הוא לא מקום שאליו נכנסים לדקות ספורות. אנשים ישבו ימים שלמים בתוך החדר הזה. זה הפך למציאות חיים. לכן כבר התקבלה החלטה להגדיל את שטח הממ"ד מ-12 ל-15 מטרים רבועים, כדי שאפשר יהיה לשלב בו שירותים קטנים ולאפשר שהייה ארוכה. זו תפיסה חדשה לגמרי"

אילו אמצעי מיגון יש בדירה שלך?



*ניתן לבחור יותר מאפשרות אחת

יגאל גוברין משוכנע שהממ"ד כאן כדי להישאר, בוודאי לנוכח האיומים האזוריים שמרחפים מעל ישראל. "הממ"ד לא ימות", הוא אומר. "הוא חלק מהחיים שלנו. הוא מגביל, הוא מוסיף עלויות וזמן בנייה, אבל הוא מציל חיים. כל מי שנכנס לממ"ד בזמן אזעקה יודע – זו ההגנה שלו ושל משפחתו. זה המסר, והוא רק הולך ומתחזק".

בחזיתות שפונות מזרחה – משם מגיע האיום האיראני. אם אפשר להציב את הממ"ד בחזית אחרת, זה עדיף. לא תמיד המגרש והגיאומטריה מאפשרים, אבל יש מחשבה בכיוון הזה. זו דוגמה לדרך שבה המציאות הביטחונית משפיעה על התכנון ההנדסי".

בבתים פרטיים שנבנו בשנים האחרונות נבנו ממ"דים תת-קרקעיים גדולים, ובעלי הבתים השקיעו כסף רב כדי להפוך את השהייה במרחב לנעימה יותר. בדירות, לעומת זאת, אולי בגלל הגודל – התופעה עדיין לא התפשטה, ולרוב, הממ"דים מרוהטים בצניעות.

ומה לגבי שינויים שחלו בממ"ד לאורך השנים?

"הקופסה עצמה כמעט לא השתנתה מאז 1990", מסביר יו"ר ארגון המהנדסים. "החידושים שכן היו, היו טכניים – דלתות פח שהוחלפו, חלונות נגררים במקום כנפיים, מערכות מיזוג ואוורור. אבל המהות נשארה אותה מהות. הממ"ד הוא עדיין אותו חדר בטון עם יותר נוחות".

חוזרים למרכז העיר

תוכניות של התחדשות עירונית נעשו
לדבר שכיח בערים רבות בישראל,
והן משנות את פני מרכזי הערים |
ואולם, מדינת ישראל עדיין לא
מכניסה את היד לכיס כדי להפוך את
הפרויקטים הללו לכדאיים בשביל
היזמים בכל עיר ועיר | ארבעה ראשי
ערים – צביקה ברוט (בת ים),
בני ביטון (דימונה), רן קוניק (גבעתיים)
וניר בן חיים (חדרה) – מדברים על
המהפך שעברו הערים שהם מנהלים
בזכות פרויקטים של התחדשות
עירונית, וקוראים למדינה לסייע
ליזמים למגן את תושבי המדינה



ה

"אני מכניס ארבע שכונות בעיר להתחדשות עירונית", אומר יו"ר פורום ערי הפיתוח במרכז השלטון המקומי וראש עיריית דימונה, בני ביטון. "אין בעיר הצדקה כלכלית כמו בתל אביב או בגוש דן, בגלל שהקרע אצלנו במחיר אפס, אבל מצאנו את האיזון הנכון באמצעות קרקע משלימה, והפרויקטים האלה ייצאו לפעול. אני לא רוצה שיהיה מצב של דימונה א' ודימונה ב', ולכן התחדשות עירונית היא הכרחית בשכונות שבהן יש דירות עמידר או דירות ישנות. ההתחדשות העירונית שווה המון".

ביטון רואה בהתחדשות העירונית דרך יעילה לשנות את פני העיר, אבל גם הזדמנות לדאוג לדור המייסדים של העיר, ובד בבד למשוך אוכלוסייה צעירה וחזקה לעיר. לדבריו, "עצרתי את ההגירה השלילית מדימונה, והדאגה שלי כעת היא לדאוג גם לאלה שהקימו את דימונה, את ירוחם, את מצפה, את קריית שמונה ואת בית שאן. עכשיו התחילו לדאוג לבית שאן ולקריית שמונה ולאזורים שבהם עובר השבר הסורי-אפריקאי, וזה טוב. אבל, כעיקרון, המדינה מתמקדת בפינוי-בינוי בין גדרה לחדרה, בזמן שפינוי-בינוי צריך להתקיים לאורך כל המדינה, לא רק במרכז. מדינת ישראל לא מסתיימת בין גדרה לחדרה. אחרי ה-7 באוקטובר ברור שהדרום חייב לקבל עדיפות. אני קורא

תחדשות עירונית כבר מזמן איננה מונח זר לישראלים, ורבות משכונות המגדלים שקמות ברחבי המדינה הן תוצאה של תוכניות פינוי-בינוי נרחבות בשכונות ותיקות. בעשור האחרון, וביתר שאת בשנים האחרונות, ראשי רשויות ברחבי הארץ, יחד עם יזמים שגילו את יתרונות הבנייה ללא הוצאות על הקרקע, קידמו מאות רבות של פרויקטים ששינו את פניהן של שכונות שלמות. תל אביב והערים שסביב לה נהנות, באופן טבעי, מעניין רב יותר בשל הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים הללו, אולם באחרונה, גם בערים שאינן חלק מגוש דן רבתי, החלו לצוץ דחפורים שמכנים בניינים ישנים, ומנופים שמרימים לגובה מגדלים במקום השיכונים שהורדו.

גם אם נראה שתוכנית תמ"א 38 הארצית, שנועדה לחזק מבנים ישנים, נושמת את נשימותיה האחרונות, ושמעטים בלבד מעוניינים בפרויקטים של חיזוק בלבד – תוכניות של פינוי-בינוי ממשיכות להגיע לוועדות המקומיות והמחוזיות ברחבי הארץ. המחסור התמידי בדירות בישראל, לצד העניין הגדל של ישראלים בפריפריה – הפוכים מגה-פרויקטים של התחדשות עירונית ליותר ויותר מבוקשים. ועוד לא אמרנו מילה על טילים מאיראן, ממ"דים ורעידות אדמה, שהפכו את ההתחדשות העירונית להכרח קיומי של ממש.

ראש עיריית דימונה, בני ביטון:

"אני לא רוצה שיהיה מצב של דימונה א' ודימונה ב', ולכן התחדשות עירונית היא הכרחית בשכונות שבהן יש דירות עמידר או דירות ישנות. ההתחדשות העירונית שווה המון"

צילום: פוטו אלול



ראש עיריית בת ים, צביקה ברוט:

"יש את האיזמים הביטחוניים שילוו אותנו גם בעשורים הבאים. הדרך היחידה להתמודד עם כל האתגרים האלה היא באמצעות התחדשות עירונית של הריסה ובנייה מחדש. התמ"א, שנועדה לחזק בניינים ישנים, נכשלה. לכן אנחנו מעודדים פינוי-בינוי – לא של בניין אחד, אלא של שורה של בניינים. זה מאפשר לנו לתכנן שכונות שלמות באופן מיטבי"

צילום: ראובן קופיצ'ינסקי



48%

מעוניינים בהתחדשות עירונית

לשר האוצר ולשר השיכון להכניס את היד לכיס ולקדם פינוי-בינוי בעיירות הפיתוח. יזמים גדולים כבר מחכים – אבל הם צריכים לדעת שהמדינה איתם ומוכנה לפצות אותם איפה שצריך".

גם ראש עיריית חדרה, ניר בן חיים, מעודד פרויקטים של פינוי-בינוי בשכונות הוותיקות לצד הבנייה החדשה שקמה בעיר. "אני רואה את השכונות החדשות שאנחנו בונים לצד ההתחדשות העירונית, וזה משפיע באופן ישיר על העיר", הוא מסביר. "אני רואה איזה תושבים מגיעים לכאן, את המרקם החברתי שנוצר. מגיעים לכאן אנשים שמאמינים בעיר חדרה, ולכן אנחנו מובילים את הקמת האנגרי פארק, שייצור גם תעסוקה לתושבים החדשים. יש שכונות, כמו אלי כהן והגדוד העברי, שכבר נכנסות להתחדשות עירונית. גם במרכז העיר נבנות מאות יחידות דיור, ואני רואה מי בא: זוגות צעירים, משפחות עם שניים ושלושה ואפילו ארבעה ילדים. יש שם מרכז קהילתי, מרכז מסחרי, ובמקומות שבהם הייתה התחדשות – העסקים פורחים. אני יכול לומר בצורה חד-משמעית שהדירוג הסוציו-אקונומי של חדרה השתנה לטובה בשנים האחרונות, ולהתחדשות העירונית יש חלק בזה – לצד יצירת מקומות עבודה חדשים".

התחדשות עירונית מובילה גם לשיפור בתשתיות העירוניות. גני ילדים, מתנ"סים, בתי כנסת, תשתיות מים וביוב, מרכזים מסחריים – כולם עוברים בחינה מחדש בכל שכונה שעוברת התחדשות. לדברי ראש עיריית חדרה, "באחת השכונות, הגדלנו ושדרגנו את תשתיות המים, סללנו כבישים ומדרכות – עוד לפני שאישרנו את ההתחדשות. רק אחרי שסיימנו יצאנו לדרך עם הפרויקטים. אני ממש לא מפחד מעומס או מהצורך לחדש. להפך. אנחנו נותנים לנושא הזה עדיפות במחלקת ההנדסה בעירייה, ומניחים תשתיות חדשות בכל מקום שצריך. המלחמה הזו חשפה הרבה דברים, ואני רוצה שהאנשים שהיו צריכים להיכנס לחניונים עירוניים במהלך המלחמה, יהיו ממוגנים בבתים שלהם. התחדשות עירונית מאפשרת את זה. בשורה התחתונה, התחדשות עירונית היא לא רק מגדלים, אלא חמצן למרכז העיר.



ראש עיריית חדרה, ניר בן חיים:
"במקומות שבהם הייתה התחדשות – העסקים פורחים. אני יכול לומר בצורה חד-משמעית שהדירוג הסוציו-אקונומי של חדרה השתנה לטובה בשנים האחרונות, ולהתחדשות העירונית יש חלק בזה – לצד יצירת מקומות עבודה חדשים"

התחדשות עירונית מגדילה משמעותית את מספר הדירות בשטח מסוים, וכמובן – גם את מספר התושבים. הצמיחה הזו מייצרת גם אתגר וגם ברכה. "יש אצלנו מצוקה גדולה של שטחים", מסביר ברוט. "כל שנה אנחנו פותחים שמונה גני ילדים חדשים בעיר, וברור שזה מבורך, אבל אין לנו איפה. נאלצנו להביא מבנים יבילים זמניים. ההתחדשות העירונית מאפשרת לנו לפנות שטחים, לייצר עוד ערך עירוני ולשלב בין פתרון ביטחוני לתכנון עירוני איכותי".

בבת ים יש כיום 200 אתרי בנייה פעילים במקביל, ולצידם כמות עצומה של תוכניות עתידיות. חלק גדול מהתוכניות הללו כנראה לא יצא לדרך, אך ברוט טוען כי בת ים הינה בין שלוש הערים המובילות בהיקף ההיתרים לבנייה. לדבריו, "בת ים מתקרבת ל-170 אלף תושבים, ואנחנו עיר מאוד צפופה. אין לנו לאן להתרחב, ולכן התחום היחיד הוא לגובה. אולי בעתיד נוכל להתרחב לים, לאי מלאכותי, אבל זה יקרה בעוד 30-40 שנה. כרגע אנחנו צריכים פתרונות למחר בבוקר, והתחדשות עירונית היא פתרון כזה. אנחנו מאוד רוצים לשמר את הצעירים שלנו, ובמשך שנים הבעיה הייתה היעדר היצע. זה נפתר. הבעיה השנייה – מחירי הדיור – היא בעיה ארצית. אבל אנחנו כן מצליחים לייצר מציאות חדשה בעיר, ואנחנו רואים אוכלוסיות שמגיעות לבת ים מצפון תל אביב, מירושלים ומרמת גן. התחדשות עירונית מושכת את העיר למעלה מבחינה סוציו-אקונומית, ומתחולל פה שינוי נפלא".

גם גבעתיים הוותיקה, הסמוכה גם היא לתל אביב, נכנסה בשנים האחרונות לקצב עבודה גבוה בכל הנוגע להתחדשות עירונית. ראש העיר, רן קוניק, בלם במשך כמה שנים את מירוץ ההתחדשות, אולם לאחר שהוכנה תוכנית מסודרת לעיר הצפופה – היזמים הסתערו. "התחדשות עירונית היא חלק בלתי נפרד מהחזון שלי לעיר", מסביר קוניק. "לתפיסתי, התחדשות עירונית היא לא רק שיפוץ של בניין. היא מכלול שלם שכולל דירות חדשות, כמובן, אבל גם חידוש תשתיות, הרחבת מוסדות ציבור – כולל מוסדות חינוך וכו".

קוניק משוכנע שאיכות החיים בגבעתיים תוסיף לעלות בזכות פרויקטים של התחדשות עירונית. "בגבעתיים איכות החיים גבוהה גם כן, והפרויקטים החדשים צפויים להעלותה עוד יותר", הוא אומר. "מרכז העיר צפוי להשתנות בשנים הקרובים גם בגלל פרויקטים עירוניים וגם בגלל פרויקטים ארציים, כמו המטרו שישפיע עמוקות על מרכז העיר. אין פתרון אחר אלא התחדשות, והיא טובה כל עוד היא חלק ממכלול שלם".

"אם נייצר תמהיל נכון ונשדרג את איכות החיים בלב העיר – הוא חוזר לחיים. וזו המטרה. לא לפחד מהאתגרים, אלא להחיות את העיר".

בת ים, אחת הערים המבוקשות במרכז הארץ הסמוכה לתל אביב, עוברת תהליכי התחדשות נמרצים. מבחינת ראש העיר, צביקה ברוט, התחדשות עירונית היא חלק מתפיסת עולם מגובשת, שנועדה להעניק ביטחון ועתיד לדור התושבים הצעיר. "המצב הנוכחי במדינת ישראל, בעיקר בערים הגדולות, הוא שיש בניינים ישנים שדורשים חידוש כדי לתת מענה לגידול באוכלוסייה העירונית", מסביר ברוט. "מנגד, יש את האיומים הביטחוניים שילוו אותנו גם בעשורים הבאים".

"הדרך היחידה להתמודד עם כל האתגרים האלה היא באמצעות התחדשות עירונית של הריסה ובנייה מחדש. התמ"א, שנועדה לחזק בניינים ישנים, נכשלה. לכן אנחנו מעודדים פינוי-בינוי – לא של בניין אחד, אלא של שורת בניינים. זה מאפשר לנו לתכנן שכונות שלמות באופן מיטבי".



ראש עיריית גבעתיים, רן קוניק:
"התחדשות עירונית היא לא רק שיפוץ של בניין. היא מכלול שלם שכולל דירות חדשות, כמובן, אבל גם חידוש תשתיות, הרחבת מוסדות ציבור – כולל מוסדות חינוך וכו".

צילום: רמי זינגר

משכנתאות בהילוך גבוה

ה

עיתונות הכלכלית לא עשתה בחודשים האחרונים חסד עם ציבור רוכשי הדירות. יום אחר יום מדווחים כלי התקשורת השונים על האטה בשוק הנדל"ן, על מלאי דירות שגדל והולך, ועל קבלנים שפונים ללקוחות עם הצעות יותר ויותר מפתות – בניסיון למכור דירות הנמצאות במלאי. חלק מהפרשנים כבר הודיעו על ירידת מחירים והיה צפוי שלפחות חלק מן הלקוחות הפוטנציאליים ייקח צעד אחורה ויתיישב על הגדר. זו פסיכולוגיה, אומרים המומחים. פסיכולוגיה שמשפיעה על התנודתיות בשוק, על מספר הדירות שנמכרות וגם על שוק המשכנתאות. השאלה היא האם זו אכן התמונה האמיתית בשוק המשכנתאות, או שהמציאות קצת יותר מורכבת. מבחינת המספרים בענף המשכנתאות, חודשי הקיץ לא מעידים על משבר ממשי. דרור פלדמן, ראש זרוע המשכנתאות בבנק מזרחי-

**החודשים האחרונים מראים כי
הישראלים לא הורידו את הרגל
מהגז, ונטלו מתחילת השנה עשרות
מיליארדי שקלים כדי לממן רכישת
דירות | דרור פלדמן, מנהל זרוע
משכנתאות במזרחי-טכחות, מסביר
איך זה מסתדר עם ההאטה בשוק**



הפקטורים המרכזיים שמרכיבים את שוק הנדל"ן בישראל לא השתנו משמעותית במהלך 2025: הביקוש לדירות גבוה, כרגיל, אין גידול משמעותי בהיצע חדש של דירות, וגם האוכלוסייה הישראלית ממשיכה לצמוח בקצב מהיר. "הפער הזה מחזיק את השוק במתח תמידי", מסביר פלדמן. "גם במצב של אי-ודאות, מי שמוצא דירה עושה הכול כדי לסגור עסקה. השוק הזה יודע להתגמש, וגם הקבלנים עושים הכול כדי למכור. גם אם המחירים לא יורדים בפרסומים, הקבלנים נותנים הנחות באמצעות מבצעי מימון וגמישות בלוחות התשלומים מבלי להוריד את המחיר בפועל. סבסוד של 100 אלף שקל למשכנתה, למשל, זו הורדת מחיר מבלי לקרוא לזה כך". ויש גם סבסודי ריבית לשנים ארוכות, מבצעי "בלון" – הכול כדי לסייע ללקוח לרכוש דירה. וצריך לזכור גם שחלק מהביקושים הגבוהים בחודשים האחרונים קשור למבצעים שאפשרו לרוכשים לקנות דירה בעזרת תשלומים דחויים – וכעת הגיעה העת למשכנתה כדי להשלים את התשלום לקבלן.

שוק הנדל"ן הישראלי נהנה גם מעניין הולך וגובר של תושבי חוץ – יהודים שבוחנים אפשרויות לרכוש דירה "בטוחה" בישראל. יותר ויותר יהודים המתגוררים בחו"ל מגיעים לארץ כדי לבחון אופציות לרכישת דירה אחת,



טפחות, אומר כי אפילו המלחמה עם איראן לא הצליחה לצנן את הרצון של הישראלים לרכוש דירה. "בחודש יולי היקף המשכנתאות שבוצעו עמד על כ-10.7 מיליארד שקלים. זה נתון מהגבוהים ביותר שנרשמו בשנים האחרונות, נמוך רק מדצמבר 2024, חודש שבו הביקושים זינקו רגע לפני עליית המע"מ. בחודש אוגוסט, עמד ביצוע המשכנתאות על יותר מ-9 מיליארד שקלים", אומר פלדמן. "ביצוע המשכנתאות בחודש יוני, חודש המלחמה עם איראן, היה מפתיע במיוחד: היו שבועיים של לחימה, חלק מהמשק הושבת, לאנשים היה קשה להגיע לסניפים, ובכל זאת – הישראלים לוו כמעט 9 מיליארד שקל במשכנתאות. אני שואל את עצמי איך יכול להיות פער כזה בין הכותרות ובין הביצועים בפועל, ובכנות – אין לי תשובה חד-משמעית. אני רואה את המספרים, אני קורא את הדיווחים על האטה, ומנסה למצוא את ההסברים לזה".

לפחות, עבורם ועבור בני משפחתם. לדברי דרור פלדמן, "אנחנו רואים עלייה בביקושים מצד תושבי חוץ, בין היתר בגלל גל האנטישמיות בעולם. זה לא מגיע לרמות שהיו בגל העלייה של שנות ה-90, אבל ההתעניינות בהחלט גדלה, ואנחנו מעריכים שהיא תמשיך לגדול".

המלחמה והמשכנתה שלי

שנת 2024 התאפיינה בגל מיחזורי משכנתה בעיקר בגלל העלייה בריבית, שהביאה לגידול בהחזר החודשי של הלווים. "הגל הגדול" מאחורינו, מסביר פלדמן. "כיום, מי שנכנס לשוק עושה זאת מתוך היכרות עם סביבת הריבית הנוכחית. לכן התמריץ למחזר קטן, והתוצאה היא שיש פחות 'תיקונים' למשכנתאות ישנות, ויותר עסקאות חדשות שמזינות את היקפי הביצוע הגבוהים".

גם במוסר התשלומים התמונה יציבה: רוב הלקוחות שדחו תשלומים בחודשים הראשונים של מלחמת "חרבות ברזל" הצליחו לשוב למסלול תשלומים רגיל, והעלייה במספר הלווים שהזדקקו לסיוע הייתה נמוכה. ואולי זה קשור גם לעובדה שרוב הבנקים התאימו את עצמם למצב שנוצר, והציעו סיוע הן במסגרת מתווה בנק ישראל והן באמצעות מתן פרטני ללקוחות הנזקקים לסיוע.

במהלך המלחמה העניק מזרחי-טפחות לאנשי מילואים ששירתו יותר מ-90 ימים הטבה חסרת תקדים: הלוואה של עד 100 אלף שקל ללא ריבית והצמדה, לתקופה של עד 30 שנה. "זו הטבה של עשרות אלפי שקלים, ורבים מהזכאים לקחו אותה", מספר פלדמן.

אז האם אפשר, כבר כעת, לקבוע לאן פני השוק? לא בטוח. בשעה שהתקשורת והציבור ממשיכים להוביל נרטיב המדווח על ירידת מחירים באזורים מסוימים ועל ירידה ברכישת דירות, הנתונים בשוק המשכנתאות מציינים תמונה קצת אחרת. שוק המשכנתאות ממשיך לרוץ קדימה, והוא נשען על ביקוש קשיח ועל היצע מוגבל, אבל גם על קבלנים שעושים הכול כדי למכור. ויש גם את המשקיעים שלא נוטשים, ואת תושבי החוץ – יהודים מכל רחבי העולם שמגבירים את ההתעניינות בשוק הישראלי – ותורמים לביקושים. בתוך כך, גוברת לאחרונה ההערכה כי בנק ישראל צפוי להוריד בקרוב את הריבית, מהלך שעשוי להביא אף הוא לעלייה בביקוש למשכנתאות. ○

כולם בסטיל

עיצוב פנים הפך למצרך מבוקש – ולא רק באלפיון העליון. הרשתות החברתיות חשפו את הסטיילינג לבית בפני מיליוני ישראלים, שלא מהססים להיעזר ביועצים ובסטייליסטים שמלבישים בתים בהתאם לטרנדים החמים ביותר בארץ ובעולם | מה שהיה פעם חלום בלתי מושג, הפך לחלק בלתי נפרד מחוויית המגורים המודרנית. כך זה נראה מבפנים

א

חת התופעות המרתקות כיום בעולם הנדל"ן למגורים, היא התפשטות ההום סטיילינג – זוהי תופעה שהופכת יותר ויותר דירות למגורים, למרחבי מחיה נאים, מושקעים ועמוסים באובייקטים מיוחדים. וההשקעה בעיצוב דוחפת רבים אל הרשתות החברתיות, שם הם משתפים את כל עם ישראל בתוצאות – כי מה שווה דירה יפה אם אין לפחות כמה לייקים מפרגנים?

התופעה הזו, של שיתוף המרחב הפרטי לעיני כול במרחב הרשתי, משפיעה גם על הדרך שבה יותר ויותר ישראלים מתייחסים לדירות שלהם – ומגדילה דרמטית את ההשקעה בעיצוב, ברכישת רהיטים נאים ובהעסקת יועצי סטיילינג. תקציבי השיפוצים והעיצוב גדלים משנה לשנה, ויותר ויותר יועצים נכנסים לתחום, מורידים מחירים ומשנים את אופיו של ענף עיצוב הפנים.

ספה נאה בסלון, כורסאות תואמות, שטיח שיושב בדיוק במקום הנכון, תמונות על הקירות, שולחן אוכל מעץ מלא עם כיסאות תואמים, תאורה חמה, מזנון רטרו בצבע חום, פרקט בחדרים – אלה הם רק חלק מהאלמנטים שמשותפים בחגיגות העיצוב. בסכומי כסף לא גדולים במיוחד, הישראלים מוסיפים סטייל לדירות שלהם – ורצים לספר.

מרחב המחיה של הישראלים במאה ה-21 איננו עוד דירת 60 מטר עם בלטות, ספה ומזנון ויטרינה. הימים האלה חלפו מזמן, והישראלים מוכנים להשקיע כספים רבים כדי להעניק לדירה מראה ייחודי ומושקע. הום סטיילינג הוא תוצר אבולוציוני של השנים האחרונות, המאפשר גם למעמד הביניים הישראלי להצטייד באיש או אשת מקצוע, ולזכות בעצות בטוב טעם. המגדלים שצצו בשנים האחרונות בכל רחבי הארץ, תרמו גם הם את חלקם לשינוי המגמה: מגדלים עם לובי מפואר, חדר כושר מאובזר ומועדון דיירים, דוחפים את הדיירים לדאוג לעיצוב מוקפד גם במרחב הפרטי שלהם. Noblesse oblige, אלא מה.





מקצועיים, ולרדת את כל הבית עם פריטים מעוצבים", מסבירה רחל זינו ווקרמן, מעצבת פנים ומנהלת מחלקת העיצוב ברשת ויטוריו דיוואני. "בעבר המילה עיצוב בכלל לא הייתה קיימת. היום כמעט כל חנות קוראת לעצמה חנות לרהיטי מעצבים. עובדתית, כל אחד יכול להרשות לעצמו לעצב את הבית, מההתחלה ועד הסוף, בכלום כסף כמעט. מה ששינה את העולם הזה זה האינטרנט. אנשים נכנסים, מקבלים השראה מכל העולם, רואים ומוצאים את מה שהם רוצים – ומשיגים את זה. לאנשים יש זיקה כלשהי לעיצוב, והם רוצים שהבית שלהם יראה טוב. זה חשוב לכולנו. כל הנושא של אסתטיקה השתנה מאוד, וזה כבר לא נחלת העשירים. השמיים הם הגבול, ואפשר למצוא הכול במחירים זולים".

המגמה הזו לא התפתחה בחלל ריק: השיכונים הצנועים, הסגפניים והלא אסתטיים של שנות החמישים, השישים והשבעים, פינו בעשור האחרון מקום למגדלים מעוצבים, המושכים את רוכשי הדירות באמצעות הקפדה על עיצוב יוקרתי וגמורים איכותיים.

טובי האדריכלים מתכננים לחברות הבנייה מגדלים שמתחרים ביניהם על תשומת לבם של רוכשי הדירות, והטעם הישראלי התפתח והשתבח עם השנים.

4 חדרים עם מרפסת כבר לא מספיקים. סטייל הוא חלק מהעניין, וכך גם עיצוב פנים שמעורר קנאה ומצטלם טוב. ○

מעצבי פנים ומומחי סטיילינג מדגישים כי הישראלים מושפעים מאוד מהרשתות החברתיות. פינטרסט, אינסטגרם ורשתות חברתיות נוספות מציגות בפני המשתמשים תוכן רב שעוסק בעיצוב – מה שמגדיל את החשק לדאוג לנראות הדירה. למעשה, נראה שהדירה לא רק צריכה להיראות טוב – היא צריכה גם להצטלם טוב לרשתות. למעשה, מדובר במהפכה שזוכה לפופולריות גם בגלל עלות העסקתם של אנשי מקצוע בתחום העיצוב. בשנים האחרונות, לא מעט ישראלים וישראליות עברו קורסים או סדנאות לעיצוב, והם מייצעים כעת לקהל הרחב כיצד "להלביש" בתים. הם מלווים את הלקוח בתהליך עיצוב הבית, עוזרים לו לבחור את הפריטים שישדרגו את חוויית המגורים – וכל זה במחיר הרבה יותר זול, והרבה יותר נגיש מאשר בעבר. מהפכה, כבר אמרנו?!

ענף נוסף שהפך לנגיש יותר בשנים האחרונות הוא ענף הרהיטים המעוצבים. עיצובים יוקרתיים שהיו בעבר מנת חלקם של מיליונרים בלבד, מועתקים כיום בקלות – ומשווקים על ידי חנויות שמתמחות בכך – וגם מתאימות את הרהיטים ללקוחות. "אם פעם אנשים היו נכנסים לחנות, קונים ספה, או הולכים לנגר כדי לעשות כמה עבודות נגרות לבית, ורק מי שהיה לו כסף יכול היה ללכת ולקנות רהיטים מעוצבים – היום זה כבר ממש לא קיים. היום, כל אחד יכול לגשת לחנות רהיטים, לשבת עם מעצבים

