גסטפרוינד מרקו
שמאות מקרקעין ומחקרי נדל"ן

יחידת המחקר • גסטפרוינד-מרקו • נובמבר 2026

# פינוי בינוי בירושלים

## מה נשאר מהכדאיות של התכניות שהופקדו ב־2021–2023?



**50** תכניות שהופקדו ב־**2021–2023**, מול סף הרווח היזמי

מדד מחירים מקומי מכ־**4,300** עסקאות בדירות חדשות

הטבות הקבלנים, נמדדו בשכונות המתחמים עצמם

מחירים מדווחים מול מחירים אמיתיים, ותשומות הבנייה

© כל הזכויות שמורות



יחידת המחקר

# פינוי בינוי בירושלים: מה נשאר מהכדאיות של התכניות שהופקדו ב־2021–2023?

יחידת המחקר · ד"ר אסף גסטפרוינד · נובמבר 2026

**מחקר זה חוזר על הבדיקה שערכנו בתל אביב-יפו, הפעם לגבי ירושלים, באותה מתודולוגיה בדיוק. אלה תכניות פינוי בינוי שהופקדו ב-2021–2023. כל אחת מהן הופקדה על סמך בדיקה כלכלית שהראתה שהרווח היזמי הצפוי בה עומד בסף הנדרש. המחקר בודק מה נשאר היום מאותה כדאיות, ומה חלקו של מדד תשומות הבנייה.**

הבדיקה נעשית בשני מקטעים. **המקטע הראשון** נשען על המחירים המדווחים לרשות המסים. **המקטע השני** נשען על המחירים האמיתיים: המחירים המדווחים בניכוי הטבות הקבלנים, שאינן נרשמות בדיווח. את ההטבות מדדנו **בתוך השכונות של המתחמים עצמם**, כמו בתל אביב.

| 50 | 4,300 | 0 | 4–13 |
|---|---|---|---|
| תכניות פינוי בינוי שהופקדו בירושלים ב־2021–2023 | עסקאות בדירות חדשות שעליהן נבנה מדד המחירים המקומי | תכניות מתחת לסף או עליו: מחירים מדווחים, תרחיש נומינלי | תכניות מתחת לסף או עליו: מחירים אמיתיים, עם תשומות הבנייה |

## תקציר מנהלים

**השאלה.** כמה מתכניות הפינוי בינוי שהופקדו בירושלים ב-2021–2023 נמצאות היום מתחת לסף הרווח היזמי שחל עליהן? ומה תפקידו של מדד תשומות הבנייה?

**הנתונים.** ב-2021–2023 הופקדו בירושלים 1,152 תכניות. **50 מהן הן תכניות פינוי בינוי:**

- 47 מתחמים מוכרזים במרשם הרשות להתחדשות עירונית.
- 3 תכניות שמגדירות את עצמן כפינוי בינוי.

**ל-22 מהתכניות יש חוות דעת כלכלית בגרסת ההפקדה או לפניה**: 17 ממאגר חוות הדעת של המשרד, ו-5 ממבא"ת. בתל אביב היו 3 מתוך 13. את 28 התכניות האחרות בחנו על סמך הנחות. הסף בירושלים הוא 16% למי שהופקד מ-13.06.22, ו-25% למי שהופקד לפני כן.


© כל הזכויות שמורות

## מקטע ראשון: המחירים המדווחים

**ממצא מרכזי: בירושלים, בשונה מתל אביב, המחירים לא קפאו אלא המשיכו לעלות.** בנינו מדד בתוך פרויקט מכ-4,300 עסקאות בדירות חדשות בשכונות המתחמים. לפיו, המחירים המדווחים של דירות חדשות עלו מסוף 2022 ועד 2026:

- בדרום-מערב העיר (קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים): כ-10%.
- בצפון: כ-17%.
- בקטמונים ובתלפיות: 32%–26%.

גם דירות יד 2 באותן שכונות עלו בתקופה הזו, ב-21%–9%. מדד הלמ"ס למחוז ירושלים עלה בכ-8%. בתל אביב, לעומת זאת, המחירים כמעט לא זזו.

**לכן ירידת המחירים כמעט לא מורידה תכניות מתחת לסף.**

- **בתרחיש הנומינלי:** אף תכנית מתוך 50 אינה מתחת לסף.
- **בתרחיש הריאלי:** ניכוי מדד המחירים לצרכן, שעלה בכ-11% מסוף 2022. 7–0 על הסף, כולן בדרום-מערב.
- **בתרחיש התשומות:** מדד תשומות הבנייה עלה בכ-12% מסוף 2022. 4–0 על הסף: הנורית 8, הנטקה 24-22, איסלנד ואולסוונגר, כולן בדרום-מערב.

אף אחת מ-22 התכניות עם חוות דעת אינה מתחת לסף לפי המחירים המדווחים.

## מקטע שני: המחירים האמיתיים

**המחיר המדווח אינו המחיר שהיזם מקבל בפועל.** מדדנו את שווי ההטבות לפי ההתרחבות בפרמיה של דירה חדשה מעל יד 2 באותם גושים, כמו בתל אביב. ההטבות שנמצאו:

| אזור | הטבה | מובהקות | השוואה לתל אביב |
|---|---|---|---|
| תלפיות | 18%–15% | מובהקת | גבוהה מכל אזור בתל אביב |
| קטמונים ורסקו | 11%–9% | מובהקת | דומה למזרח תל אביב |
| צפון | 5%–0% | לא מובהקת | |
| דרום-מערב | 0% | לא נמצאה | |

בניכוי ההטבות, מחירי הדירות החדשות עדיין גבוהים מרמתם בסוף 2022:

- קטמונים: 15%–13%.
- תלפיות: 14%–12%.
- צפון: 17%–12%.
- דרום-מערב: 10%.

זאת, בעוד שתשומות הבנייה עלו בכ-12%.

**התשובה לפי המחירים האמיתיים.**

- **בתרחיש הנומינלי:** אף תכנית אינה מתחת לסף.
- **כשמצרפים את תשומות הבנייה: 13–4 מתוך 50.**

- ארבע תכניות מתחת לסף בכל הטווח: **מעגלי יבנה**, **עין צורים**, **שלום יהודה 16 / דרך חברון** ו**בן יוסף 22-48**. כולן נבחנו לפי חוות הדעת שלהן עצמן.
- תשע תכניות נוספות על הסף, בתלפיות, בדרום-מערב, בצפון ובמרכז.

**בשורה התחתונה:** ירושלים אינה תל אביב.

- **לפי הדיווחים,** הכדאיות של תכניות 2021–2023 בירושלים לא נשחקה, אלא גדלה.
- **לפי המחירים האמיתיים,** השחיקה מוגבלת לתכניות שהופקדו צמוד לסף, או מתחתיו, באזורים שבהם הקבלנים נותנים הטבות גבוהות: תלפיות וקטמונים.
- **בתל אביב** אותה בדיקה הניבה 13–7 מתוך 13.

## א. שאלת המחקר והיקפו

- **התכניות:** תכניות פינוי בינוי בירושלים שההפקדה שלהן פורסמה בין 01.01.21 ל-31.12.23. תכניות מסלול תמ"א 38, והריסה ובנייה של בניין בודד, לא נכללו.
- **הסף:** הסף שהיה בתוקף במועד ההפקדה (חלק ג').
- **מדד הרווח:** רווח לעלות כולל היטל השבחה.
- **מה זה כן ומה לא:** בדיקת רגישות של התחשיב המקורי של כל תכנית לשינויים שחלו בשוק מאז. זה לא תחשיב חדש לפי תקן 21.1.

### זהות מתודולוגית למחקר תל אביב

כדי שאפשר יהיה להשוות בין הערים, כל כללי המחקר זהים לכללים במחקר תל אביב:

- המדד בתוך פרויקט.
- שלושת התרחישים.
- כלל הסף.
- השימוש בגרסת ההפקדה של חוות הדעת.
- הרווח כולל היטל השבחה.
- מדידת ההטבות מול כל דירות יד 2 באותם גושים.
- כלל הטווח של ההטבות.
- ההנחות לתכניות בלי חוות דעת.

שתי התאמות נדרשו בגלל הנתונים, ולא בגלל שינוי בשיטה:

- **אזורים דלים.** בגילה ובבית הכרם יש מעט מדי עסקאות בדירות חדשות, ולכן שם נעשה שימוש במדד של כל אזורי המתחמים. בתל אביב לא היו אזורים כאלה.
- **דירות בהנחה.** עסקאות "מחיר למשתכן" ו"דירה בהנחה" הוסרו מהמדד. בירושלים יש כ-1,400 עסקאות כאלה בשכונות המתחמים, ובתל אביב היו 24 בלבד.

# ב. איתור התכניות והשגת חוות הדעת

## איתור התכניות

הרשימה נבנתה ממערכת "איתור תב"ע" של רשות מקרקעי ישראל, שמחזיקה לכל תכנית את היסטוריית הסטטוסים שלה, כולל תאריך פרסום ההפקדה. הסיווג כפינוי בינוי הוצלב מול מרשם המתחמים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (data.gov.il).

טבלה א'– מהרשימה הכללית לתכניות שנבחנו

| שלב | מספר תכניות |
|---|---|
| תכניות בירושלים ששינו סטטוס מאז 2021 (רמ"י) | 2,264 |
| מתוכן– תכניות שההפקדה שלהן פורסמה ב-2021–2023 | 1,152 |
| מתוכן– מתחמים מוכרזים במרשם הרשות להתחדשות עירונית | 47 |
| נוספו– תכניות שמגדירות את עצמן כפינוי בינוי (פארן 1, הנטקה 22-24, דרך חברון-התנופה) | 3 |
| **תכניות פינוי בינוי שהופקדו ב-2021–2023** | **50** |
| **מתוכן– נמצאה חוות דעת כלכלית בגרסת ההפקדה או לפניה** | **22** |
| מתוכן– לא נמצאה חוות דעת כזו | 28 |

התכניות שהוצאו: כ-80 תכניות של הריסה ובנייה של בניין בודד, רובן במזרח העיר ובמרכז, וכן מסלול תמ"א 38. דרך חברון-התנופה (101-0876649) היא תוספת קומות ויח"ד בתוך מתחם פינוי בינוי קיים, ולכן היא מקרה גבולי.

## 50 התכניות

טבלה ב'– תכניות הפינוי בינוי שהופקדו ב-2021–2023 ומצב חוות הדעת שלהן

| תכנית | מס' תכנית | פרסום הפקדה | תוקף | יח"ד | חוות דעת כלכלית |
|---|---|---|---|---|---|
| מרכז קליטה גילה | 101-0532325 | 05.07.21 | 12.22 | 1,414 | ✘ |
| נווה יעקב 32-28 | 101-0736884 | 16.07.21 | 10.21 | 539 | ✘ |
| שלום יהודה 26 | 101-0783548 | 04.08.21 | 02.22 | 144 | ✘ |
| פארן 1 | 101-0901744 | 26.08.21 | 11.21 | — | ✘ |
| קוסטה ריקה | 101-0561167 | 26.08.21 | 07.22 | 741 | ✘ |
| רבנו גרשום | 101-0870824 | 07.04.22 | 09.22 | 97 | ✔ מאגר המשרד |
| דרך חברון 141-137 | 101-0608125 | 18.05.22 | 01.23 | 220 | ✘ |
| מקסיקו | 101-0885392 | 03.07.22 | 08.23 | 138 | ✘ |
| דרך חברון-התנופה | 101-0876649 | 10.08.22 | 03.23 | 437 | ✘ |
| קוסטה ריקה 113 | 101-0986067 | 30.08.22 | 09.23 | 117 | ✘ |
| בורוכוב | 101-1004969 | 18.10.22 | 10.24 | 191 | ✘ |
| עין צורים | 101-0791467 | 23.10.22 | 09.23 | 107 | ✔ מאגר המשרד |
| טור סיני 31-27 | 101-0811653 | 15.11.22 | 07.25 | 95 | ✔ מאגר המשרד |
| אגריפס 92 | 101-0770743 | 17.11.22 | 12.23 | 72 | ✘ |
| קטמונים 11 | 101-0855668 | 30.11.22 | 09.23 | 287 | ✔ מאגר המשרד |
| הבית בשומר | 101-0950493 | 01.12.22 | 03.23 | 114 | ✘ |
| קטמונים 06 | 101-0855585 | 15.12.22 | 10.23 | 667 | ✔ מאגר המשרד |
| ברגר על הפארק | 101-1008176 | 15.12.22 | 09.23 | 242 | ✘ |

| תכנית | מס' תכנית | פרסום הפקדה | תוקף | יח"ד | חוות דעת כלכלית |
|---|---|---|---|---|---|
| טשרניחובסקי 51-53 | 101-0794214 | 22.12.22 | 03.24 | 106 | ✔ מבא"ת |
| יצחק שדה/השומר | 101-1002054 | 03.01.23 | 04.23 | 474 | ✔ מבא"ת |
| מתחם הציונות | 101-0835371 | 05.01.23 | 02.24 | 274 | ✔ מבא"ת |
| התקופה 2 / שמעוני 48 | 101-0550541 | 16.01.23 | 10.24 | 126 | ✔ מאגר המשרד |
| אלכסנדריון | 101-0944512 | 06.02.23 | 06.24 | 439 | ✔ מאגר המשרד |
| גוואטמלה | 101-1048420 | 06.02.23 | 11.24 | 629 | ✘ |
| דהומיי 8 | 101-0699587 | 15.02.23 | 01.24 | 161 | ✘ |
| הגפן (גילה) | 101-0737866 | 28.02.23 | 05.25 | 383 | ✘ (רק גרסת אישור) |
| ברזיל 4-12 | 101-0678920 | 07.03.23 | 04.24 | 618 | ✘ |
| צוף (גילה) | 101-0701391 | 14.03.23 | 11.24 | 844 | ✔ מאגר המשרד |
| ברזיל 14 | 101-0764878 | 04.04.23 | 06.24 | 123 | ✔ מאגר המשרד |
| מעגלי יבנה | 101-0836809 | 30.04.23 | 12.25 | 1,287 | ✔ מאגר המשרד |
| טשרניחובסקי 68 / שמעוני 39 | 101-0690859 | 04.05.23 | 11.24 | 298 | ✔ מאגר המשרד |
| קליינמן 13-15 | 101-0790865 | 04.05.23 | 03.25 | 100 | ✔ מאגר המשרד |
| דרך חברון 116 | 101-0935189 | 28.05.23 | 11.23 | 127 | ✔ מאגר המשרד |
| לב הכרם | 101-0967398 | 31.05.23 | 12.25 | 184 | ✘ |
| שדרות הרצל 97 | 101-0995183 | 08.06.23 | 09.23 | 89 | ✘ |
| אולסוונגר | 101-0829440 | 05.07.23 | — | 1,200 | ✘ |
| מעלות דפנה 125 | 101-1019140 | 16.07.23 | 10.23 | 110 | ✘ |
| הנורית 8 | 101-0963124 | 03.08.23 | 03.24 | 125 | ✘ |
| טשרניחובסקי 52-54-55 | 101-0899880 | 03.08.23 | 01.25 | 114 | ✘ |
| בן יוסף 22-48 | 101-1011840 | 03.08.23 | 05.25 | 543 | ✔ מבא"ת |
| שלום יהודה 16 / דרך חברון | 101-1115294 | 17.08.23 | 11.23 | 174 | ✔ מאגר המשרד |
| עץ הדר (שמואל הנביא) | 101-0960567 | 17.08.23 | 04.24 | 202 | ✘ |
| הנטקה 22-24 | 101-0986141 | 07.09.23 | — | — | ✘ |
| שמואל הנביא / פיתוחי חותם | 101-0993345 | 19.10.23 | 05.24 | 476 | ✔ מאגר המשרד |
| סן מרטין 1 | 101-0987016 | 19.10.23 | 11.24 | 345 | ✘ |
| חיים חביב 3 | 101-1019611 | 26.10.23 | 05.24 | 185 | ✔ מאגר המשרד |
| איסלנד | 101-1062678 | 03.11.23 | 12.24 | 590 | ✘ |
| שלום יהודה 13-27 | 101-1010123 | 15.11.23 | 05.24 | 429 | ✔ מבא"ת |
| אגרון | 101-0555011 | 15.11.23 | — | 158 | ✘ |
| נהוראי | 101-0778035 | 04.12.23 | 12.24 | 308 | ✔ מאגר המשרד |

47 מתוך 50 התכניות כבר קיבלו תוקף. אולסוונגר, הנטקה 22-24 ואגרון קיבלו החלטת אישור, אבל טרם פורסמו לתוקף. יח"ד: יח"ד מוצע לפי מרשם הרשות להתחדשות עירונית. — = לא צוין.

## איך הושגו 22 חוות הדעת

**17 חוות דעת נמצאו במאגר חוות הדעת הכלכליות של המשרד.** המאגר נאסף מתיקי התכניות ברמ"י ובמבא"ת.

**5 חוות דעת נמצאו במבא"ת**, בבדיקה פרטנית של רשימת המסמכים של כל אחת מ-33 התכניות שלא נמצאה להן חוות דעת במאגר, כמו בתל אביב. בכל החמש סימון המסמך הוא "חתום להפקדה":

- טשרניחובסקי 53-51: 30.10.22, יזרעאלי.
- יצחק שדה/השומר: 06.11.22, צ'רניאבסקי.
- מתחם הציונות: 29.11.22, האושנר. זו חוות הדעת היחידה שמשווה את עצמה לסף של 16%.
- בן יוסף 48-22: 29.01.23, יזרעאלי.
- שלום יהודה 27-13: 30.05.23, ספיר. הנתונים בה זהים לגרסת האישור שבמאגר.

חמש חוות הדעת שנפתחו במבא"ת נקראו בדפדפן. הטקסט חולץ מהן, והקובץ לא נשמר. תמצית כל חוות דעת: `נתוני חוות הדעת הכלכליות.md`.

**הכלל, כמו בתל אביב: חוות הדעת שעל פיה הופקדה התכנית.** כלומר, הגרסה שהוגשה להפקדה או קדמה לה. גם בתל אביב, חוות הדעת של נווה עופר נערכה כשמונה חודשים לפני ההפקדה.

- 11 מחוות הדעת הן בגרסת ההפקדה המפורשת.
- 11 קודמות להפקדה, חלקן בשנה ויותר: התקופה 03.20, רבנו גרשום 08.21 ושמואל הנביא 01.22.

**היטל השבחה, כמו בתל אביב: הרווח בחבות מלאה בהיטל.** ארבע חוות דעת מציגות כמה חלופות לגבי ההיטל, ובכולן נלקחה החלופה בחבות מלאה:

- רבנו גרשום: 13.5%. בפטור מלא: 26.7%.
- עין צורים: 12.3%, בהיטל של 50% על המגורים. בפטור: 29.0%.
- התקופה: 16.6%. בפטור: 25.8%.
- שמואל הנביא: 16.6%. בפטור: 23.7%.

שאר חוות הדעת מציגות רק תוצאה בפטור מהיטל על המגורים, לפי החלטות מועצת עיריית ירושלים מ-2022. **מלבד מתחם הציונות, אף חוות דעת לא משווה את עצמה לסף של השמאי הממשלתי.**

## למה לא הושגו 28 חוות הדעת האחרות

בכל אחת מ-33 התכניות שלא נמצאה להן חוות דעת במאגר, נבדקה רשימת המסמכים המלאה במבא"ת: מסמכים מאושרים, מופקדים ובתהליך, מסמכי רקע, מסמכי מידע מנהלי ותכתובות. בחמש נמצאה חוות הדעת, כמפורט למעלה. ב-28 האחרות:

- **הגפן:** במבא"ת, כמו במאגר, יש רק חוות דעת לשלב האישור (05.25 ו-06.24). גרסת ההפקדה (סימוכין 1553, 25.01.23) אינה מוצגת.
- **אולסוונגר, ברגר על הפארק ולב הכרם:** יש בהן מסמכים שמאיים, אבל לא חוות הדעת שעל פיה הופקדה התכנית:
  - אולסוונגר: תכתובות ושומות נגדיות מ-2024, בעקבות ההתנגדויות.
  - ברגר: חוות דעת שמאית שמצורפת לטבלאות ההקצאה, מ-12.23.
  - לב הכרם: מצגת שמאות מדיון בהתנגדויות.

- **24 תכניות:** אין להן שום מסמך כלכלי או שמאי. שש מהן הופקדו לפני תקן 21.1 (06.22), כשלא הייתה חובה לפרסם את חוות הדעת.

בדומה לתל אביב, ובהתאם להחלטה שלא לפנות בבקשה לפי חוק חופש המידע, 28 התכניות האלה נבחנות בחלק ה' על סמך הנחות בלבד.

## ג. הסף: מה חל בכל מועד הפקדה

טבלה ג'– הסף שחל על התכניות לפי מועד ההפקדה

| תקופת הפקדה | מסמך | הסף |
|---|---|---|
| עד 12.06.22 | תקן 21 (2012) | "רווח יזמי מקובל" של 25%–30% מהעלויות בשלב הכנת התכניר |
| מ-13.06.22 | תקן 21.1 ומסמך השמאי הממשלתי הראשי (עיני) | **16% בירושלים** (סטייה מותרת של 2% מטה ו-3% מעלה) |

בתל אביב הסף 14%. במסמך מ-13.06.22 ירושלים מופיעה יחד עם "גוש דן", ושניהם ב-16%. הסף נקבע על בסיס תחשיבים שכוללים היטל השבחה, ולכן הוא מושווה לרווח בחבות מלאה בהיטל. כמו בתל אביב, לתכניות שהופקדו לפני 06.22 נלקח הגבול התחתון, 25%. עדכון הסף מ-12.25 לא חל על אף תכנית במדגם.

## ד. שיטה

**קלט.** מכל חוות דעת נלקחו המועד הקובע, הרווח לעלות כולל היטל, והחלק של העלויות שצמוד לבנייה. החלק הצמוד לבנייה כולל בנייה ישירה, מבני ציבור, תקורה, פיקוח ובצ"מ, והוא נע בין 64% ל-76%.

**מחירים מקומיים.** מרשות המסים, דרך מערכת עסקאות ההשוואה של המשרד, נאספו 26,831 עסקאות מ-2020 עד 11.26, בגושים שסביב המתחמים. כ-4,300 עסקאות בדירות חדשות (בנייה של עד חמש שנים, או מכירה לפני בנייה) נכנסו למדד. השכונות אוחדו לשישה אזורי ניתוח:

- **דרום-מערב:** קריית היובל, קריית מנחם, עיר גנים. 16 תכניות.
- **קטמונים ורסקו:** גוננים, גבעת הוורדים, מקור חיים. 13 תכניות.
- **תלפיות:** תלפיות, ארנונה, תלפיות מזרח. 8 תכניות.
- **צפון:** הבוכרים, שמואל הנביא, מקור ברוך, רמת אשכול, נווה יעקב. 7 תכניות.
- **גילה:** 3 תכניות.
- **בית הכרם ומרכז:** 3 תכניות.

לכל אזור נבנה מדד חצי-שנתי ב**רגרסיה בתוך פרויקט**:

- לכל פרויקט (גוש-חלקה) יש אפקט קבוע משלו, ובנוסף נלקחו בחשבון שטח הדירה והקומה.
- עסקאות חריגות (סטייה של יותר מ-20% מהמודל), עסקאות בחלקי בעלות ועסקאות בהנחה הוסרו.
- סטיית השארית היא כ-6.9%.
- בגילה ובבית הכרם נעשה שימוש במדד של כל אזורי המתחמים.

**שלושה תרחישים.**

- **א'– נומינלי:** ההכנסות מוכפלות בשינוי המחירים המקומי מהמועד הקובע ועד 2026, והעלויות קבועות.
- **א' ריאלי:** כמו א', כשהשינוי במחירים מנוכה במדד המחירים לצרכן.
- **ב'– תשומות:** כמו א', ובנוסף החלק של העלויות שצמוד לבנייה מוצמד למדד תשומות הבנייה למגורים.

**בקרה.** אותו חישוב נעשה גם לפי מדד מחירי הדירות של הלמ"ס למחוז ירושלים, ובנוסף הושווה השינוי במחירים למדד יד 2 באותן שכונות.

**שני מקטעים.**

- **מקטע ראשון:** המדד המקומי כפי שהוא (חלק ה').
- **מקטע שני:** ההכנסות ב-2026 מחולקות ב-(1 + ההטבה שנמדדה באזור) (חלק ו'). מועדי הבסיס של התכניות נחשבים קודמים לעידן ההטבות, ולכן לא תוקנו. מוצגים תרחיש א' ותרחיש ב'.

**תכניות בלי חוות דעת.**

- רווח בהפקדה: 25%–18% לתכניות שהופקדו לפני יוני 2022, ו-18%–16% (הסף ועוד 2) לתכניות שהופקדו אחרי.
- מועד קובע: חצי שנה עד שנה לפני ההפקדה.
- 68% מהעלויות צמודות לבנייה.

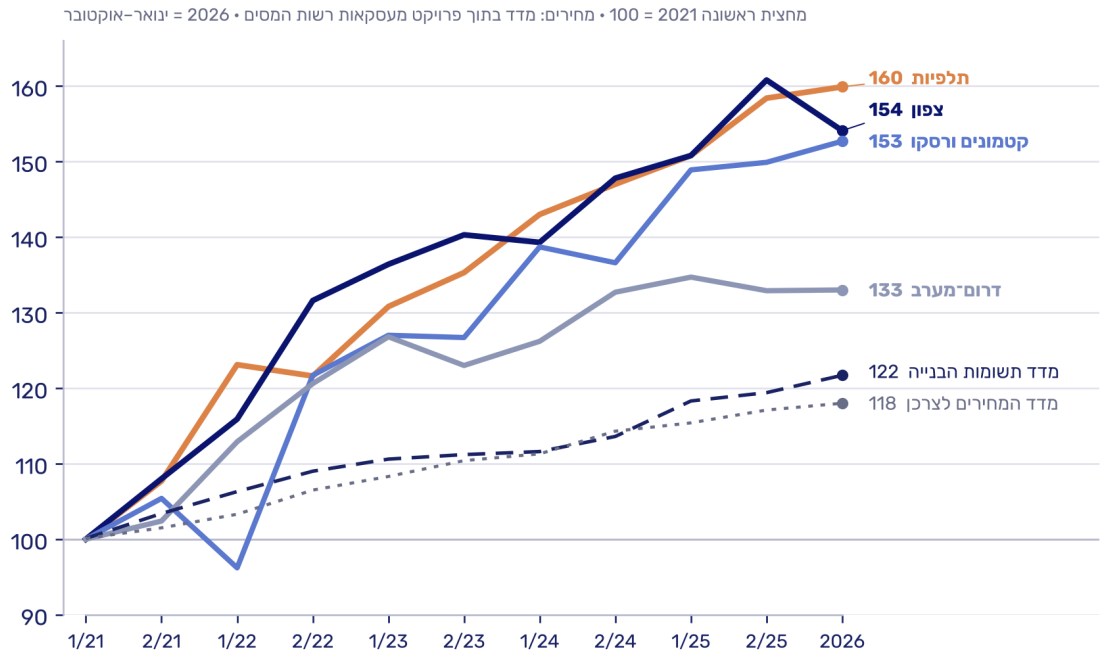

© כל הזכויות שמורות

# ה. מקטע ראשון: לפי המחירים המדווחים

המחירים כפי שדווחו לרשות המסים

## המחירים: עלייה, ולא קיפאון

מחירי דירות חדשות לפי אזור, מול מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן




טבלה ד'– שינוי מחירי הדירות החדשות עד 2026, לפי נקודת המוצא

| אזור | מ-H1 2021 | מ-H1 2022 | מ-H2 2022 | מ-H1 2023 |
|---|---|---|---|---|
| דרום-מערב | +33.2% | +17.9% | +10.4% | +4.9% |
| קטמונים ורסקו | +53.1% | +59.3% | +25.6% | +20.4% |
| תלפיות | +60.3% | +30.1% | +31.7% | +22.3% |
| צפון | +54.5% | +33.1% | +17.1% | +13.0% |
| כל אזורי המתחמים (משמש לגילה ולבית הכרם) | +47.4% | +30.7% | +17.7% | +10.3% |
| מדד תשומות הבנייה | +22.0% | +14.5% | +11.6% | +10.4% |
| מדד המחירים לצרכן | +18.2% | +14.2% | +11.1% | +8.8% |

H1 = המחצית הראשונה של השנה, H2 = המחצית השנייה. 2026 = ינואר–אוקטובר. בקרות לשינוי מ-H2 2022:

- כל דירות יד 2 באותן שכונות: דרום-מערב +19%, קטמונים +21%, תלפיות +15%, צפון +15%.
- הלמ"ס, מחוז ירושלים: +8% מ-12.22 ו-+11% מ-09.22.

בקטמונים, נקודת H1 2022 נשענת על מדגם קטן וחריגה כלפי מטה. לכן השינוי ממנה (+59%) כנראה מוגזם.


© כל הזכויות שמורות

### שלושה דברים עולים מהטבלה:

- **בירושלים המחירים לא נעצרו בסוף 2022.** בשכונות המתחמים הם המשיכו לעלות, גם בדירות יד 2.
- **העלייה גבוהה מהעלייה בעלויות.** מסוף 2022 תשומות הבנייה עלו בכ-12%, והמחירים המדווחים בשכונות המתחמים עלו ב-32%–10%. רק בדרום-מערב העלייה דומה לעלייה בתשומות.
- **בתל אביב התמונה הפוכה.** שם המחירים קפאו מסוף 2022 (בין 9% ל-6%+), והעלויות המשיכו לעלות.

## התוצאות: 22 התכניות שיש להן חוות דעת

טבלה ה'– הרווח היזמי בהפקדה ובחישוב מחדש

| תכנית | מועד קובע | סף | רווח בהפקדה | שינוי מחירים | תרחיש א' | א' ריאלי | שינוי תשומות | תרחיש ב' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| רבנו גרשום | 08.21 | 25% | 13.5% | +42.9% | **62.2%** | 38.3% | +20.2% | **43.6%** |
| עין צורים | 02.22 | 16% | 12.3% | +30.1% | **46.1%** | 26.2% | +17.2% | **31.7%** |
| טור סיני 27-31 | 05.22 | 16% | 19.1% | +17.9% | **40.4%** | 23.7% | +14.4% | **26.6%** |
| קטמונים 11 | 07.22 | 16% | 20.0% | +25.6% | **50.7%** | 34.8% | +13.2% | **37.3%** |
| קטמונים 06 | 11.22 | 16% | 18.0% | +25.6% | **48.2%** | 33.3% | +13.3% | **35.3%** |
| טשרניחובסקי 51-53 | 10.22 | 16% | 20.0% | +25.6% | **50.7%** | 35.4% | +13.1% | **38.7%** |
| יצחק שדה/השומר | 09.22 | 16% | 17.9% | +25.6% | **48.1%** | 32.3% | +13.1% | **35.3%** |
| מתחם הציונות | 06.22 | 16% | 19.9% | +17.9% | **41.3%** | 25.0% | +13.8% | **28.9%** |
| התקופה 2 | 03.20 | 16% | 16.6% | +64.4% | **91.7%** | 60.6% | +25.5% | **63.4%** |
| אלכסנדריון | 01.22 | 16% | 18.3% | +59.3% | **88.4%** | 61.6% | +17.8% | **66.5%** |
| צוף | 07.22 | 16% | 19.5% | +17.7% | **40.6%** | 25.7% | +13.2% | **27.8%** |
| ברזיל 14 | 12.23 | 16% | 16.8% | +8.1% | **26.3%** | 17.2% | +11.1% | **16.8%** |
| מעגלי יבנה | 02.23 | 16% | 9.5% | +20.4% | **31.8%** | 19.8% | +12.2% | **21.3%** |
| טשרניחובסקי 68 | 11.22 | 16% | 17.9% | +25.6% | **48.1%** | 33.2% | +13.3% | **35.4%** |
| קליינמן 13-15 | 12.22 | 16% | 17.5% | +10.4% | **29.7%** | 16.9% | +13.3% | **18.3%** |
| דרך חברון 116 | 05.22 | 16% | 17.2% | +30.1% | **52.5%** | 34.3% | +14.4% | **37.9%** |
| בן יוסף 22-48 | 01.23 | 16% | 17.8% | +22.3% | **44.2%** | 30.4% | +12.0% | **33.0%** |
| שלום יהודה 16 | 05.23 | 16% | 18.0% | +22.3% | **44.4%** | 33.0% | +11.7% | **33.2%** |
| שמואל הנביא / פיתוחי חותם | 01.22 | 16% | 16.6% | +33.1% | **55.2%** | 33.2% | +17.8% | **38.3%** |
| חיים חביב 3 | 09.23 | 16% | 17.7% | +8.1% | **27.3%** | 18.0% | +11.4% | **17.3%** |
| שלום יהודה 13-27 | 05.23 | 16% | 18.8% | +22.3% | **45.3%** | 33.8% | +11.7% | **33.9%** |
| נהוראי | 03.23 | 16% | 16.6% | +20.4% | **40.3%** | 28.0% | +11.9% | **29.9%** |

⬇ = מתחת לסף. **בקרה לפי הלמ"ס:** אותו חישוב של תרחיש א' לפי מדד מחירי הדירות של הלמ"ס למחוז ירושלים (עד 07.26), במקום המדד המקומי. גם בבקרה אף תכנית אינה מתחת לסף. הנמוכות: מעגלי יבנה 18.6%; טשרניחובסקי 68 25.5%; קטמונים 06 25.6%; נהוראי 26.3%. בבקרה הרווח נמוך יותר, כי המדד המחוזי עלה פחות מהמדד המקומי. בתכניות עם כמה חלופות היטל, נלקחה החלופה בחבות מלאה. בטשרניחובסקי 51-53, ביצחק שדה/השומר, במתחם הציונות, בבן יוסף ובשלום יהודה 13-27 נלקחה חוות הדעת מתוך מבא"ת. במתחם הציונות ובבן יוסף פירוק העלויות לא נקרא, והונח ש-70% מהעלויות צמודות לבנייה. פירוט לכל תכנית: גיליון "עם חוות דעת" בנספח הנתונים.

- **אף תכנית לא ירדה מתחת לסף לפי המחירים המדווחים,** גם לא בתרחיש התשומות.
- **הנמוכות ביותר הן בדרום-מערב,** שבו המחירים עלו פחות: ברזיל 14 (16.8%), חיים חביב (17.3%) וקליינמן (18.3%). שלושתן צמודות לסף בתרחיש התשומות.
- **בתל אביב,** באותו תרחיש, שמחה הולצברג ירדה ל-11.2%.

## התוצאות: 28 התכניות בלי חוות דעת (הערכה)

טבלה ו'– הערכה לתכניות שאין להן חוות דעת

| תכנית | אזור | סף | רווח משוער בהפקדה | תרחיש א' | א' ריאלי | תרחיש ב' |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מרכז קליטה גילה | גילה | 25% | 18%–25% | 73.9%–89.6% | 44.8%–58.9% | 49.0%–61.5% |
| נווה יעקב 32-28 | צפון | 25% | 18%–25% | 82.3%–96.5% | 51.7%–64.7% | 56.2%–67.4% |
| שלום יהודה 26 | תלפיות | 25% | 18%–25% | 89.2%–104.0% | 57.5%–71.0% | 62.1%–73.8% |
| פארן 1 | צפון | 25% | 18%–25% | 82.3%–96.5% | 51.7%–64.7% | 56.2%–67.4% |
| קוסטה ריקה | דרום-מערב | 25% | 18%–25% | 57.2%–77.6% | 30.8%–48.8% | 34.7%–51.3% |
| דרך חברון 141-137 | תלפיות | 25% | 18%–25% | 75.6%–100.4% | 50.4%–69.6% | 55.8%–75.1% |
| מקסיקו | דרום-מערב | 16% | 16%–18% | 36.7%–57.2% | 17.3%–33.1% | 22.0%–37.4% |
| דרך חברון-התנופה | תלפיות | 16% | 16%–18% | 50.9%–75.6% | 30.4%–49.7% | 35.1%–54.4% |
| קוסטה ריקה 113 | דרום-מערב | 16% | 16%–18% | 36.7%–53.6% | 18.2%–30.9% | 22.4%–35.0% |
| בורוכוב | דרום-מערב | 16% | 16%–18% | 36.7%–53.6% | 20.4%–30.9% | 24.6%–35.0% |
| אגריפס 92 | צפון | 16% | 16%–18% | 54.4%–68.6% | 36.0%–44.4% | 40.7%–49.6% |
| הבית בשומר | קטמונים ורסקו | 16% | 16%–18% | 68.4%–87.9% | 44.2%–66.1% | 49.4%–71.8% |
| ברגר על הפארק | קטמונים ורסקו | 16% | 16%–18% | 68.4%–87.9% | 44.2%–66.1% | 49.4%–71.8% |
| גוואטמלה | דרום-מערב | 16% | 16%–18% | 28.0%–39.1% | ≈ 14.5%–20.2% | 17.5%–24.6% |
| דהומיי 8 | דרום-מערב | 16% | 16%–18% | 28.0%–39.1% | ≈ 14.5%–20.2% | 17.5%–24.6% |
| הגפן (גילה) | גילה | 16% | 16%–18% | 36.5%–54.2% | 22.0%–33.3% | 25.2%–38.1% |
| ברזיל 12-4 | דרום-מערב | 16% | 16%–18% | 28.0%–39.1% | ≈ 14.3%–20.2% | 17.5%–24.6% |
| לב הכרם | בית הכרם ומרכז | 16% | 16%–18% | 36.5%–54.2% | 22.7%–35.8% | 25.2%–40.5% |
| שדרות הרצל 97 | בית הכרם ומרכז | 16% | 16%–18% | 36.5%–54.2% | 23.1%–36.3% | 25.2%–41.0% |
| אולסוונגר | דרום-מערב | 16% | 16%–18% | 21.7%–30.2% | ≈ 10.0%–16.4% | ≈ 12.5%–19.5% |
| מעלות דפנה 125 | צפון | 16% | 16%–18% | 31.1%–38.2% | 18.6%–23.6% | 21.2%–26.8% |
| הנורית 8 | דרום-מערב | 16% | 16%–18% | 21.7%–30.2% | ≈ 10.6%–16.4% | ≈ 12.4%–19.5% |
| טשרניחובסקי 55-54-52 | קטמונים ורסקו | 16% | 16%–18% | 39.6%–48.2% | 26.9%–32.5% | 29.0%–36.0% |
| עץ הדר (שמואל הנביא) | צפון | 16% | 16%–18% | 31.1%–38.2% | 19.1%–23.6% | 21.1%–26.8% |
| הנטקה 24-22 | דרום-מערב | 16% | 16%–18% | 21.7%–30.2% | ≈ 11.0%–16.3% | ≈ 12.6%–19.5% |
| סן מרטין 1 | קטמונים ורסקו | 16% | 16%–18% | 39.6%–48.2% | 27.4%–33.1% | 29.2%–36.1% |
| איסלנד | דרום-מערב | 16% | 16%–18% | 21.7%–30.2% | ≈ 12.1%–17.1% | ≈ 12.8%–19.4% |
| אגרון | בית הכרם ומרכז | 16% | 16%–18% | 27.9%–38.8% | 17.8%–24.8% | 18.5%–27.3% |

⬇ = מתחת לסף בכל טווח ההנחות. ≈ = הטווח חוצה את הסף, או נמצא עליו. לגילה ולבית הכרם נלקח המדד של כל אזורי המתחמים. להגפן יש חוות דעת רק בגרסת האישור, גם במאגר וגם במבא"ת, ולכן היא נבחנה כאן.

# I. מקטע שני: לפי המחירים האמיתיים

המחירים בניכוי הטבות הקבלנים

## הבסיס: המחקר הקודם

במחקר "כמה באמת ירדו מחירי דירות הקבלן?" (רובע 4 ופלורנטין, אוגוסט 2026) הראינו שהקבלן שומר על מחיר מדווח גבוה ומחזיר לרוכש את הירידה מתחת לקו: מבצעי מימון (20/80), פטור מהצמדה ושדרוגים. גם כשההטבה היא מימונית, היזם נושא בעלותה. לכן בתחשיב היא מקטינה את ההכנסות או מגדילה את עלויות המימון, וההשפעה על הרווח דומה.

## מדידת ההטבות בתוך שכונות המתחמים

השיטה זהה לשיטה בתל אביב:

- **הנתונים:** עסקאות בדירות חדשות ובכל דירות יד 2 (בנייה עד 1999) באותם גושים, 2020–10.26.
- **המודל:** רגרסיה הדונית עם אפקט קבוע לכל גוש ולכל חציון, בתוספת שטח וקומה. הפרמיה של דירה חדשה נאמדת לתקופת הבסיס (2020 עד אמצע 2022) ובנפרד לכל שנה שאחריה. **ההתרחבות** של הפרמיה לעומת הבסיס היא שווי ההטבה. עסקאות חריגות (סטייה של יותר מ-35%) הוסרו, וטעויות התקן חושבו בשיטה עמידה (HC1).

טבלה ז'– התרחבות הפרמיה של דירה חדשה מעל יד 2, לעומת הבסיס (2020–H1 2022)

| אזור | יד 1 בבסיס | יד 2 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | טווח ההטבה שאומץ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **תלפיות** | 100 | 820 | (t=4.3) +12.2% | (t=6.0) +16.0% | (t=5.8) +15.3% | (t=6.2) +18.1% | **15%–18%** |
| **קטמונים ורסקו** | 187 | 642 | (t=2.0) +4.3% | (t=2.4) +5.2% | (t=4.7) +11.1% | (t=2.9) +9.4% | **9%–11%** |
| **צפון** | 419 | 1,329 | (-2.0=t) -3.5% | (-1.5=t) -2.3% | (t=2.6) +4.8% | (-3.7=t) -6.6% | **0%–5%** |
| **דרום-מערב** | 255 | 1,034 | (t=3.0) +4.8% | (-4.1=t) -5.5% | (-2.2=t) -3.2% | (-3.5=t) -6.3% | **0%** |
| **גילה** | 43 | 1,162 | (t=0.1) +0.2% | (t=6.3) +14.1% | (t=0.0) +0.2% | (t=0.5) +2.6% | **0%–3%** |
| **בית הכרם ומרכז** | 21 | 359 | -8.4% | +3.4% | +2.6% | -0.1% | **0%–3%** |
| בקרה: גוננים (קטמונים) | 105 | 423 | (t=1.4) +4.0% | (t=3.1) +8.4% | (t=4.2) +12.2% | (t=2.9) +11.5% | |
| בקרה: קריית היובל | 224 | 686 | (t=3.3) +6.6% | -1.5% | -3.3% | (-3.5=t) -7.6% | |
| בקרה: נווה יעקב | 74 | 823 | -5.1% | -1.9% | +0.2% | -1.2% | |

t = מובהקות. ערך מעל 2 נחשב מובהק. 2026 = ינואר–אוקטובר. **כלל הטווח, כמו בתל אביב:** בין האומדן של 2025 לאומדן של 2026. כשאין אומדן מובהק, הגבול התחתון הוא 0%.

- **בדרום-מערב:** האומדנים של 2025–2026 שליליים, ולכן ההטבה שאומצה היא 0%.
- **בצפון:** האומדנים מתהפכים בסימן, ולכן הטווח 5%–0%.
- **H2 2022:** הפרמיה נאמדה שלילית בכל האזורים (3%- עד 17%-), ולכן גם בסיס סוף 2022 נחשב קודם לעידן ההטבות, כמו בתל אביב.

### מה עולה מהמדידה המקומית:

- **בתלפיות ההטבות הן הגבוהות ביותר שמדדנו עד כה,** 15%–18%. הן מובהקות בכל שנה מאז 2023.
- **בקטמונים ההטבות דומות למזרח תל אביב,** 9%–11%. הבקרה בגוננים מאששת את הממצא.
- **בדרום-מערב, בצפון ובגילה לא נמצאה הטבה מובהקת.**
- **הערה מתודולוגית:** בדרום-מערב יותר ממחצית דירות יד 2 הן בבניינים שבתוך מתחמי התחדשות. מחירן עלה בגלל הציפייה לפינוי בינוי, וזה עשוי להסביר את ההתכווצות של הפרמיה שם. בדיקה שבה הוצאו דירות אלה מקבוצת ההשוואה מוצגת בפרק המגבלות. היא לא שימשה לתוצאות, כדי לשמור על זהות עם מחקר תל אביב.

## המחירים האמיתיים

טבלה ח'– שינוי מחירי הדירות החדשות עד 2026, בניכוי ההטבות שנמדדו בכל אזור

| אזור | הטבה | מ-H1 2021 | מ-H1 2022 | מ-H2 2022 | מ-H1 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| דרום-מערב | 0% | +33.2% | +17.9% | +10.4% | +4.9% |
| קטמונים ורסקו | 9%–11% | +37.8% עד +40.0% | +43.3% עד +45.6% | +13.1% עד +14.8% | +8.3% עד +10.0% |
| תלפיות | 15%–18% | +35.8% עד +39.1% | +10.1% עד +12.8% | +11.5% עד +14.2% | +3.6% עד +6.1% |
| צפון | 0%–5% | +47.4% עד +54.5% | +27.0% עד +33.1% | +11.8% עד +17.1% | +7.9% עד +13.0% |
| מדד תשומות הבנייה | | +22.0% | +14.5% | +11.6% | +10.4% |

השינוי המדווח (טבלה ד') מחולק ב-(1 + ההטבה של האזור). ההטבה חלה על המחיר ב-2026 בלבד, כי נקודות הבסיס קודמות לעידן ההטבות.

### מה עולה מהטבלה:

- **מסוף 2022:** גם בניכוי ההטבות, המחירים האמיתיים עלו בכל האזורים כמעט כמו תשומות הבנייה (כ-12%).
- **מתחילת 2023:** המחירים האמיתיים עלו פחות מהתשומות, ובמיוחד בתלפיות (4%–6% מול 10%). לכן תכניות שנבחנו ב-2023, והופקדו צמוד לסף, נשחקות.
- **הנחת המוצא של המחקר, ירידת מחירים מהשיא, אינה מתקיימת בירושלים** גם במחירים האמיתיים.

## התוצאות: כל 50 התכניות

טבלה ט'– הרווח היזמי היום, 22 התכניות שיש להן חוות דעת: מחירים מדווחים מול מחירים אמיתיים

| תכנית | אזור (הטבה) | סף | תרחיש א'– מדווח | תרחיש א'– אמיתי | תרחיש ב'– מדווח | תרחיש ב'– אמיתי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| רבנו גרשום | צפון (0%–5%) | 25% | 62.2% | 54.8%–62.2% | 43.6% | 37.1%–43.6% |
| עין צורים | תלפיות (15%–18%) | 16% | 46.1% | 23.7%–26.7% | 31.7% | ⬇ 11.5%–14.2% |
| טור סיני 27-31 | דרום-מערב (0%) | 16% | 40.4% | 40.4% | 26.6% | 26.6% |
| קטמונים 11 | קטמונים (9%–11%) | 16% | 50.7% | 35.7%–37.8% | 37.3% | 23.6%–25.5% |
| קטמונים 06 | קטמונים (9%–11%) | 16% | 48.2% | 33.4%–35.5% | 35.3% | 21.8%–23.7% |
| טשרניחובסקי 51-53 | קטמונים (9%–11%) | 16% | 50.7% | 35.7%–37.8% | 38.7% | 24.8%–26.8% |


© כל הזכויות שמורות

| תכנית | אזור (הטבה) | סף | תרחיש א'– מדווח | תרחיש א'– אמיתי | תרחיש ב'– מדווח | תרחיש ב'– אמיתי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| יצחק שדה/השומר | קטמונים (11%–9%) | 16% | 48.1% | 33.3%–35.4% | 35.3% | 21.8%–23.7% |
| מתחם הציונות | דרום-מערב (0%) | 16% | 41.3% | 41.3% | 28.9% | 28.9% |
| התקופה 2 | קטמונים (11%–9%) | 16% | 91.7% | 72.5%–75.2% | 63.4% | 47.1%–49.4% |
| אלכסנדריון | קטמונים (11%–9%) | 16% | 88.4% | 69.5%–72.2% | 66.5% | 49.9%–52.2% |
| צוף | גילה (3%–0%) | 16% | 40.6% | 37.0%–40.6% | 27.8% | 24.6%–27.8% |
| ברזיל 14 | דרום-מערב (0%) | 16% | 26.3% | 26.3% | 16.8% | 16.8% |
| מעגלי יבנה | קטמונים (11%–9%) | 16% | 31.8% | 18.6%–20.5% | 21.3% | ⬇ 9.2%–10.9% |
| טשרניחובסקי 68 | קטמונים (11%–9%) | 16% | 48.1% | 33.3%–35.4% | 35.4% | 21.9%–23.8% |
| קליינמן 13-15 | דרום-מערב (0%) | 16% | 29.7% | 29.7% | 18.3% | 18.3% |
| דרך חברון 116 | תלפיות (18%–15%) | 16% | 52.5% | 29.1%–32.2% | 37.9% | 16.8%–19.6% |
| בן יוסף 22-48 | תלפיות (18%–15%) | 16% | 44.2% | 22.1%–25.0% | 33.0% | ⬇ 12.6%–15.4% |
| שלום יהודה 16 | תלפיות (18%–15%) | 16% | 44.4% | 22.3%–25.2% | 33.2% | ⬇ 12.8%–15.5% |
| שמואל הנביא / פיתוחי חותם | צפון (5%–0%) | 16% | 55.2% | 48.1%–55.2% | 38.3% | 31.9%–38.3% |
| חיים חביב 3 | דרום-מערב (0%) | 16% | 27.3% | 27.3% | 17.3% | 17.3% |
| שלום יהודה 13-27 | תלפיות (18%–15%) | 16% | 45.3% | 23.0%–26.0% | 33.9% | ≈ 13.4%–16.2% |
| נהוראי | קטמונים (11%–9%) | 16% | 40.3% | 26.3%–28.3% | 29.9% | 16.9%–18.8% |

⬇ = מתחת לסף בכל הטווח. ≈ = הטווח חוצה את הסף. "אמיתי" = אותו חישוב, כשההכנסות מחולקות ב-(1 + ההטבה של האזור). הגבול התחתון מחושב בהטבה הגבוהה, והגבול העליון בהטבה הנמוכה. בדרום-מערב לא נמצאה הטבה, ולכן המחיר האמיתי זהה למחיר המדווח.

### שלושה דברים עולים מהטבלה:

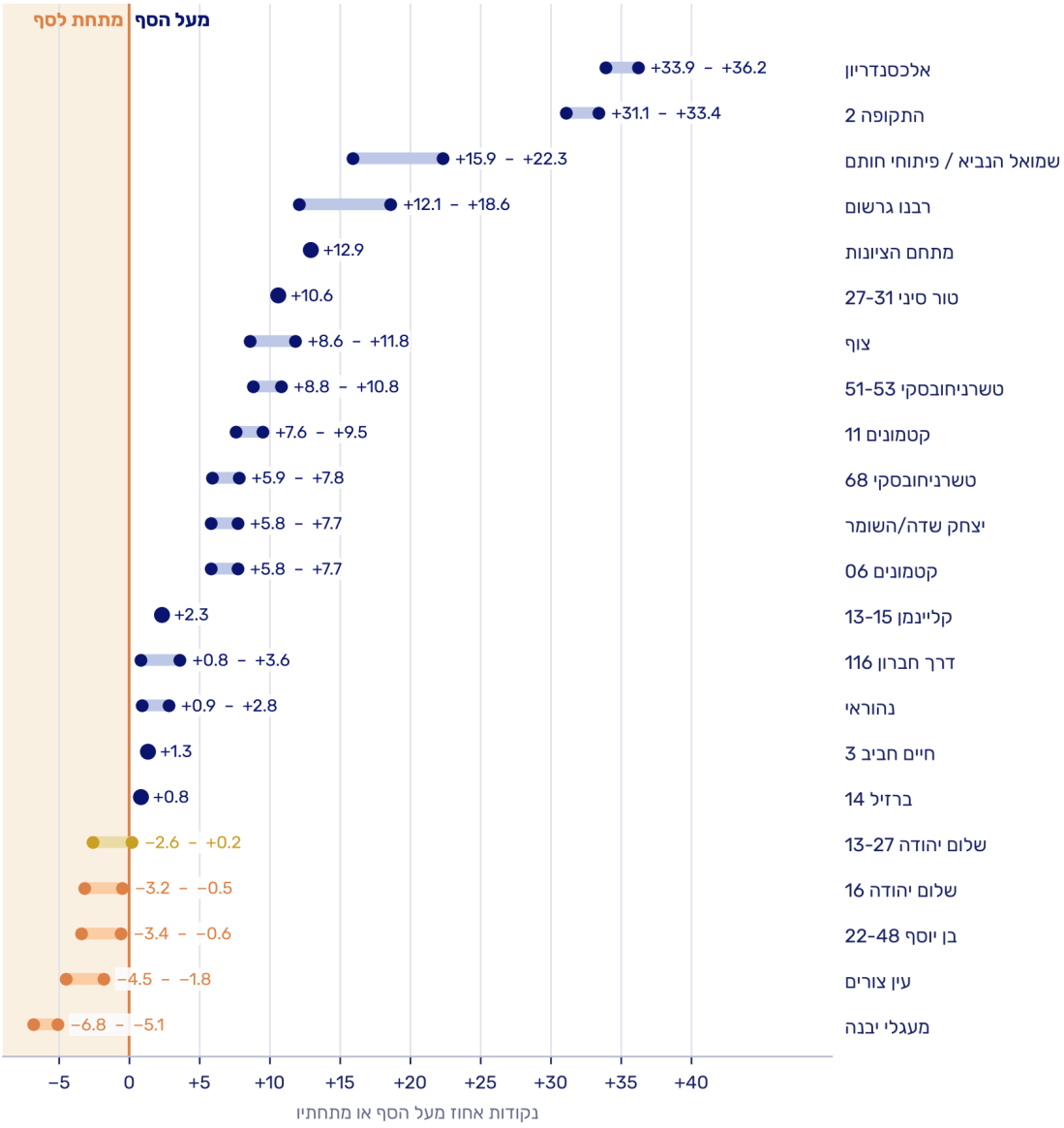
- **ארבע תכניות מתחת לסף, וחמישית על הסף:**
  - **מעגלי יבנה** (קטמונים): הופקדה ב-9.5%, והיום 11%–9% בתרחיש התשומות.
  - **עין צורים** (ארנונה): הופקדה ב-12.3% בחבות מלאה בהיטל, והיום 14%–12%.
  - **בן יוסף 22-48** ו**שלום יהודה 16** (תלפיות): נבחנו ב-2023, כשההטבות בתלפיות כבר החלו, והיום 15%–13%.
  - **שלום יהודה 13-27** (תלפיות): על הסף, 16%–13%.
- **בתלפיות ההטבות שוחקות יותר מכל אזור אחר.** ארבע מחמש התכניות שמתחת לסף או עליו נמצאות שם, וגם דרך חברון 116 יורדת ל-20%–17%.
- **בדרום-מערב אין הטבות, אבל המחירים עלו פחות.** ברזיל 14, חיים חביב וקליינמן נשארות צמודות לסף (18%–17%), בלי קשר להטבות.

**28 התכניות בלי חוות דעת.** במחירים האמיתיים בתרחיש התשומות, אף תכנית אינה מתחת לסף בכל הטווח. שמונה תכניות על הסף:

- התנופה בתלפיות.
- הנורית 8, הנטקה 22-24, איסלנד ואולסוונגר בדרום-מערב.
- עץ הדר ומעלות דפנה 125 בצפון.

## תרשים: כמה רחוקה כל תכנית מהסף שלה

22 התכניות שיש להן חוות דעת · תרחיש ב׳, עלויות צמודות לתשומות · מחירים אמיתיים, בניכוי ההטבות




עיבוד לנתוני טבלה ט׳. כל שורה מציגה את ההפרש, בנקודות אחוז, בין הרווח היזמי המחושב לבין הסף שחל על התכנית. הסף הוא 16% בכל התכניות, מלבד רבנו גרשום שבה הוא 25%. נקודה אחת = תוצאה אחת; קו בין שתי נקודות = טווח ההטבה באזור. כתום = מתחת לסף בכל הטווח; צהוב = הטווח חוצה את הסף.

ארבע תכניות נמצאות מתחת לסף בכל טווח ההטבה: **מעגלי יבנה** בקטמונים, ו**עין צורים**, **בן יוסף 22-48** ו**שלום יהודה 16** באזור תלפיות. **שלום יהודה 13-27** על הסף. גם ברזיל 14, חיים חביב 3 וקליינמן 13-15 בדרום־מערב קרובות לסף, פחות משלוש נקודות אחוז מעליו, אף שבאזור שלהן לא נמצאה הטבה כלל.


© כל הזכויות שמורות

- אגרון.

טבלה י'– השורה התחתונה: כמה מתוך 50 התכניות מתחת לסף או עליו

| תרחיש | מחירים מדווחים | מחירים אמיתיים (הטבות מקומיות) |
|---|---|---|
| א'– נומינלי | 0 | 0 |
| ב'– עלויות צמודות לתשומות | 0–4 | **4–13** |
| מזה: 22 התכניות עם חוות דעת, תרחיש ב' | 0 | **4–5** |

הגבול התחתון = מספר התכניות שמתחת לסף בכל טווח ההנחות. הגבול העליון כולל גם את התכניות שעל הסף. במחירים המדווחים, במונחים ריאליים (ניכוי מדד המחירים לצרכן): 7–0.

**לשם השוואה, תל אביב (13 תכניות):**

| תרחיש | מחירים מדווחים | מחירים אמיתיים |
|---|---|---|
| א'– נומינלי | 0–1 | 0–6 |
| ב'– תשומות | 4–7 | 7–13 |

## ז. מסקנות

1. **בירושלים ירידת המחירים לא התרחשה, ולפי הדיווחים כמעט אף תכנית לא ירדה מתחת לסף.** בשכונות המתחמים המחירים המדווחים של דירות חדשות עלו מסוף 2022 ב-32%–10%. גם מחירי יד 2 ומדד הלמ"ס המחוזי עלו. בתל אביב, באותה תקופה, המחירים קפאו. לכן התוצאה בירושלים הפוכה לתוצאה בתל אביב, באותה מתודולוגיה בדיוק.

2. **במחירים האמיתיים השחיקה מוגבלת לתכניות שהופקדו צמוד לסף.**
   - ההטבות הגבוהות ביותר הן בתלפיות (18%–15%) ובקטמונים (11%–9%).
   - בתרחיש התשומות, **4 מתוך 22 התכניות עם חוות דעת מתחת לסף**: מעגלי יבנה, עין צורים, שלום יהודה 16 ובן יוסף 48-22. חמישית, שלום יהודה 27-13, על הסף. בכל 50 התכניות: **4–13**.
   - בתל אביב: 13–7 מתוך 13.

3. **צד העלויות שוחק גם כאן, אבל המחירים עלו מהר יותר.** מאז סוף 2022 מדד תשומות הבנייה עלה בכ-12%, והמחירים האמיתיים עלו בכ-17%–10%. המצב מתהפך רק בתכניות שנבחנו מתחילת 2023 ונמצאות באזורים עם הטבות גבוהות.

4. **שלוש תכניות הופקדו מתחת לסף, לפי חוות הדעת שלהן עצמן.**
   - מעגלי יבנה (9.5%).
   - עין צורים (12.3%).
   - רבנו גרשום (13.5% מול סף של 25%).

   כולן בחבות מלאה בהיטל. עליית המחירים הצילה את רבנו גרשום, אבל לא את מעגלי יבנה ואת עין צורים במחירים האמיתיים.

5 **חוות הדעת בירושלים אינן מתייחסות לסף.**

- רק אחת מ-22 חוות הדעת (מתחם הציונות) משווה את התוצאה לסף של השמאי הממשלתי.
- רובן מניחות פטור מלא מהיטל השבחה על המגורים, ומציגות רק את התוצאה בפטור.
- חלק מהתוצאות עגולות בדיוק (18.00%, 20.00%).

6 **משמעות מעשית לשמאי.** בירושלים אין להעתיק את המסקנה מתל אביב.

- **שינוי המחירים בשכונה:** יש לבדוק אותו עצמו. במרבית שכונות המתחמים הוא עדיין חיובי, גם בניכוי ההטבות.
- **שווי ההטבות:** בתלפיות ובקטמונים יש לנכות 9%–18% מהמחיר המדווח של דירה חדשה. בדרום-מערב ובצפון אין לכך בסיס סטטיסטי.

## ח. מגבלות

- **מדגם.** 22 חוות דעת מתוך 50 תכניות. ב-28 תכניות התוצאה מבוססת על הנחה, והטווחים רחבים. במתחם הציונות ובבן יוסף פירוק העלויות לא נקרא, והונח ש-70% מהעלויות צמודות לבנייה.
- **גרסת חוות הדעת.** רוב חוות הדעת נערכו לפני ההפקדה, ובחלקן שנה ויותר לפניה (התקופה: 03.20; רבנו גרשום: 08.21; שמואל הנביא: 01.22). החישוב מתחיל מהמועד הקובע שבחוות הדעת, כמו בתל אביב, בשמעוני 27-29, שבה המועד הקובע היה 05.21 וההפקדה ב-11.22.
- **היטל השבחה.** הרווח מושווה לסף בחבות מלאה בהיטל, כמו בתל אביב. רוב חוות הדעת בירושלים מציגות רק תוצאה בפטור, ולכן לגביהן ההשוואה לסף מקלה.
- **אזורים דלים.** בגילה ובבית הכרם נעשה שימוש במדד של כל אזורי המתחמים. בקטמונים, נקודת H1 2022 חריגה כלפי מטה. אין לכך השפעה על המסקנה, כי התכנית שנשענת עליה (אלכסנדריון) רחוקה מהסף.
- **מדד בתוך פרויקט.** המדד עשוי לכלול גם עליית מחירים לאורך שלבי השיווק. בירושלים העלייה בו גבוהה מזו של הלמ"ס המחוזי, ולכן ייתכן שהמקטע הראשון מחמיא לתכניות.
- **שווי ההטבות ודירות במתחמים.** בשכונות המתחמים, 37%–53% מעסקאות יד 2 הן בבניינים שבתוך מתחם מוכרז. מחירן מגלם את הציפייה לפינוי בינוי, והוא עלה ככל שהמתחמים התקדמו. לכן הפרמיה של דירה חדשה מעליהן מצטמצמת, וההטבה הנמדדת קטנה. כדי לשמור על זהות עם מחקר תל אביב, התוצאות נשענות על כל יד 2.

  בבדיקת רגישות, שבה הוצאו דירות אלה, ההטבות גבוהות יותר:

  - קטמונים: 19%–22%.
  - תלפיות: 15%–21%.
  - דרום-מערב: 0%–3%.

  במקרה כזה, בתרחיש התשומות במחירים אמיתיים, 11–28 מתוך 50 תכניות יוצאות מתחת לסף או עליו. מתוך 22 התכניות עם חוות דעת: 9–15. הפירוט בנספח הנתונים, בגיליון

"הטבות מקומיות".

- **בדיקה מקורבת.** החישוב מחדש הוא בדיקת רגישות של התחשיב המקורי, ולא תחשיב חדש.

## מקורות


- רשות מקרקעי ישראל, מערכת "איתור תב"ע": סטטוסים ותאריכי הפקדה.
- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מרשם מתחמי ההתחדשות העירונית (data.gov.il).
- מאגר חוות הדעת הכלכליות של המשרד (gmAI/urban-renewal-opinions). חוות הדעת נאספו מתיקי התכניות במבא"ת וברמ"י.
- מינהל התכנון, מבא"ת: רשימות המסמכים של 33 תכניות, וחמש חוות דעת בגרסת ההפקדה.
- תקן 21 (2012), כפי שמצוטט בחוות הדעת. תקן 21.1 (06.22). השמאי הממשלתי הראשי, "הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי בינוי" (13.06.22; עדכון 22.12.25).
- רשות המסים, נתוני עסקאות מקרקעין, דרך מערכת עסקאות ההשוואה של המשרד.
- גסטפרוינד-מרקו, "פינוי בינוי בתל אביב-יפו: מה נשאר מהכדאיות?" (אוקטובר 2026), ו"כמה באמת ירדו מחירי דירות הקבלן?" (אוגוסט 2026).
- הלמ"ס: מדד מחירי הדירות (מחוז ירושלים), מדד תשומות הבנייה למגורים ומדד המחירים לצרכן.


תמונות מוויקישיתוף:
שער: Kiryat Menachem and Kiryat Yovel, Chezki Mozes, CC BY-SA 4.0
עמוד פתיחה: Kiryat HaYovel, CC BY-SA 3.0, צילום: בר
כריכה אחורית: NorthTalpiotMar012022, Hagai Agmon-Snir, CC BY-SA 4.0



## על העורך

**ד"ר אסף גסטפרוינד** הוא שמאי מקרקעין ועורך דין, ודוקטור למנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה. מחקריו עוסקים בהשפעת התכנון הסביבתי על ערכי נדל"ן ובהערכות יתר בשוק הנדל"ן למגורים. הוא שותף מנהל במשרד גסטפרוינד־מרקו שמאות מקרקעין ומחקרי נדל"ן, ממשרדי השמאות הגדולים בישראל, הפועלים בתל אביב ובחיפה, והוא עומד בראש יחידת המחקר של המשרד.

גסטפרוינד ממונה בקביעות כשמאי מומחה מטעם בתי המשפט, ועורך מדי שנה שומות לנכסים בהיקף של מיליארדי שקלים עבור בנקים, משרדי ממשלה, רשות המסים, ועדות תכנון, חברות ציבוריות, חברות ביטוח וגופים מוסדיים. כיהן כיו"ר מחוז חיפה והצפון של לשכת שמאי המקרקעין. כיום מכהן כחבר מועצת העיר חיפה, כיו"ר דירקטוריון התאגידים העירוניים יפה נוף ונוף כרמל ים, וכחבר דירקטוריון מי כרמל.

**ד"ר אסף גסטפרוינד**
052-2973953
assaf@gm-app.co.il

**תל אביב**
רח' הארבעה 28
03-6272721

**חיפה**
רח' שיבת ציון 21
04-8640062

# גסטפרוינד מרקו

שמאות מקרקעין ומחקרי נדל"ן


**חיפה**

רח' שיבת ציון 21, קומה 1

ת.ד 366 מיקוד 3309111

טל. 04-8640062

פקס. 04-8660975

**תל אביב**

רח' הארבעה 28 - מגדלי הארבעה

מגדל צפוני, קומה 34

טל. 03-6272721

פקס. 03-6272711

info@gm-app.co.il

www.gm-app.co.il

גסטפרוינד-מרקו