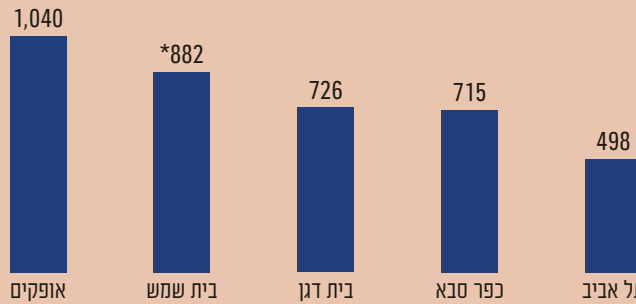


אלף דירות באופקים ו־500 בת"א: ברמ"י מקדמים בליץ מכרזים עד סוף השנה

מבדיקת גלובס עולה כי עד סוף השנה צפויים להיסגר לא פחות מ־70 מכרזים בחודשיים שנותרו לשנה, הכוללים כ־9,000 יח"ד • בחצי שנה האחרונה קודמו עשרות מכרזים בלבד

מכרזי הקרקעות הגדולים הצפויים להיסגר עד לסוף השנה

יישובים ומספר יח"ד



מקור: אתר רשות מקרקעי ישראל

*שני מכרזים, אחד במסלול מחיר מטר והשני לדיור להשכרה



ינאי קוניט, מנהל רמ"י
צילום: רונן זבולון

הסכסוך בלב הסערה

במהלך השנה נסגרו מכרזים בכמות קטנה למדי, בעיקר על רקע סכסוך גדול שפרץ בין רמ"י לבין הדרג המקצועי במשרד האוצר סביב פרסום מכרזים חדשים. במהלך השנה נסגרו מכרזים רבים שעלו באוגוסט לאוויר – הם למעשה יעד סוף של דצמבר. הסכסוך נפתר בסופו של דבר – כפי שנחשף בגלובס – בתחילת אוגוסט, אלא שזמן קצר לאחר מכן הגענו לחגי תשרי, אשר באופן מסורתי עוצרת את השוק לכמה שבועות. כך נוצר מצב שבו מתחילת אפריל השנה ועד לאמצע חודש אוקטובר נסגרו רק 75 מכרזים, עם 6,863 יח"ד. חלק מאותם מכרזים אף נכשלו ולא הוגשו להם הצעות כלל.

קצת מנסה רמ"י לפצות על התקופה ה"יבשה" באמצעות בליץ של סגירת מכרזים, ככה: בתל אביב, במתחם "נס לגויים" שבדרום העיר צפוי להיסגר באמצע נובמבר מכרז פומבי רגיל עבור 498 יחידות דיור, באחת הקרקעות הפנויות הבוררות שנותרו בחלק זה של העיר, סמוך לשדרות בן צבי בשכונת נווה עופר. בכפר סבא צפוי להיסגר בעוד כשבוע מכרז מחיר מטר על קרקע בשכונת קריית הצעירים עם 715 יחידות דיור; בבית דגן צפוי להיסגר בתחילת נובמבר מכרז מחיר מטר עבור 726 יח"ד; באופקים צפוי להיסגר באמצע נובמבר מכרז עבור 1,040 יח"ד בשכונת אפקי הנחל החדשה; בבית

שמש צפויים להיסגר שני מכרזים – אחד עבור 662 יח"ד במחיר מטר והשני עבור 220 דירות להשכרה; שני מכרזי דיור להשכרה נוספים צפויים להיסגר בירושלים במתחם הר הצופים, עם 170 יח"ד, ובעיר טירה עם 120 יח"ד להשכרה; ברמלה מתוכנן להיסגר בשבוע הבא מכרז עבור 488 יח"ד במתחם האצטדיון. גורמים בענף שאיתם שוחחנו לאחרונה מעידים כי הם חשים היטב את "היובש" בכל הנוגע לשיווק קרקעות מדינה ומשוערים לעוד מכרזים חדשים. אחד מאותם גורמים שאיתם שוחחנו מציין כי "בשוק יש הרבה מאוד כסף, ודאי אצל החברות הגדולות, והוא מחכה לפגוש את ההזדמנות הנכונה".

כ־430 נוספים על הפרק?

ייתכן שהמכרזים הפתוחים כעת ושעומדים להיסגר, אינם סוף הסיפור: על פי בדיקת גלובס, לרמ"י ישנם "בקנה" כמעט 500 מכרזים (כולל אותם 70 שעליהם פירטנו כאן), שעל הנייר אמורים להיסגר עד לסוף השנה. רובם המכריע טרם נפתחו להגשת הצעות, כך שהסיכוי שכן ייסגרו עד לסוף השנה נמוך. אולם, לרמ"י יש את היכולת לדרוף לפתיחה של רבים מהם במהירות, כך שמספר המכרזים עשוי לגדול עד לסוף השנה.

בליץ המכרזים הצפוי בעת הקרובה אינו חריג בהשוואה לשנים קודמות: רמ"י נהגה באופן מסורתי "לדרוף" לסגירת כמה שיותר מכרזים לקראת סוף השנה. לפי בדיקת גלובס, ב־2021 נסגרו 86 מכרזים בתקופה המקבילה באותה שנה; ב־2022 נסגרו 98 מכרזים; ב־2023 נסגרו 63 מכרזים; ואשתקד נסגרו בתקופה המקבילה 87 מכרזים. ●

תחזית חדשה לשוק הדיור

פשיטות הרגל של קבלנים יגברו, ומתי תיעצר ידית המחירים

S&P מעלות מפרסמת תחזית מעודכנת לפיה שוק הנדל"ן למגורים בישראל מצוי בשפל היסטורי, כאשר הלחץ על היוזמים הולך וגובר לנוכח האטה במכירות, סביבת ריבית גבוהה והתייקרות תשומות הבנייה. השיפור בענף צפוי להערכת חברת הדירוג והמחקר לקרות רק במחצית השנייה של 2026, כאשר עד אז מחירי הדירות צפויים להמשיך לרדת ושיעור פשיטות הרגל בקרב יוזמים עם מינוף גבוה צפוי לגדול.

חברת הדירוג שמה דגש על המגמות העיקריות בענף ומציינת את הירידה הדרה במספר העסקאות לרכישת דירות על רקע סביבת הריבית שנותרה גבוהה, שהואצה בתחילת 2025. מהנתונים עולה כי במהלך שבעת החודשים הראשונים של השנה חלה ירידה של כ־28% במספר העסקאות לרכישת דירות חדשות, בהשוואה לתקופה המקבילה ב־2024. "הירידה נובעת על רקע הריבית הגבוהה והגבלות בנק ישראל על מבצעי השיווק", צוין.

עוד התייחסו לקצב התחלות הבנייה הגבוה ולמלאי הדירות החדשות שלא נמכרו, אשר הגיע לשיא היסטורי – זאת למרות האטה המתמשכת בקצב המכירות. "ב־2024 גדלו התחלות הבנייה והסתכמו בכ־67 אלף יחידות, לעומת כ־64 אלף ב־2023 שהושפעה מפרוץ המלחמה. מלאי הדירות החדשות שלא נמכרו המשיך לשבור שיא והיקפו עמד בסוף יולי על כ־82 אלף יחידות". להערכתם, הסיבות למגמה תמונות בקצב התחלות הבנייה הגבוה, חרף האטה מסוימת בביצועי הבנייה, בין היתר בשל מחסור בכוח אדם. עוד ציינו בסקירתם כי לאחר שמאמצי השיווק של היוזמים לא הובילו להתעוררות בניינים: "ישנם סימנים ראשונים כי היוזמים החלו להאט את קצב פתיחת הפרויקטים, כמשתקף בידידה של כ־5.5% בתחלות בנייה ברבעון השני של 2025 בהשוואה לרבעון הקודם". לצד זאת, בחברת הדירוג התייחסו גם לירידה במדד מחירי הדירות ביותר מ־2% בחודשים יוני-אוגוסט, כאשר להערכתם, בשקלול ההטבות שמעניקים היוזמים לאחר ההגבלות שהטיל בנק ישראל על מבצעי המימון ובהינתן רמת האינפלציה, השחיקה הריאלית במחירים הייתה אף חדה יותר מזו המשתקפת בנתוני המדד.

קצב המכירות צפוי להתגבר בשנה הבאה

עוד מתייחסים בסקירה לחשש מהשחיקה ברווחיות של היוזמים שנבעה בין היתר בשל הלחץ על המחירים, עלויות המימון והתייקרות עלויות הבנייה. "הוצאות המימון של היוזמים המשיכו לעלות, בין היתר בשל הקיטון במקדמות בעקבות פריסת התשלומים הנחה שהעניקו והגדלת מימון הבנייה בהלוואות ליווי הצמודות לפריים", ציינו.

כמו כן, מציינים כי בעקבות האטה המתמשכת במכירות, היוזמים סופגים עלויות בהיקפים ניכרים בשל הטבות השיווק שהם מוכנים להעניק על מנת להגביר את קצב המכירות. בנוסף, מסבירים כי בהיעדר עובדים פלסטינים, חלה התייקרות בעלויות הבנייה, שהשתקפה בעלייה של כ־5% במדד תשומות הבנייה בשנה האחרונה.

מבט קדימה, בחברת המחקר מדגישים כי השחיקה ברווחיות וההאטה בקצב תזרימי המזומנים יגברו ככל שהריבית תוותר גבוהה, קצב המכירות ימשיך להיות איטי ותשומות הבנייה ימשיכו להתייקר. "להערכתנו קצב המכירות יתורר איטי לכל הפחות עד סוף 2025 ובהינתן המלאי הגדול של דירות החדשות שלא נמכרו, אנו מעריכים כי מחירי הדירות ירדו בשיעור חדר ספרתי".

למרות התחזית הקודרת בטווח הקצר, בטווח הבינוני אורך ב־S&P מעלות דווקא חיוביים יותר לגבי המגמות הצפויות בענף הנדל"ן. בתרחיש הבסיס שלהם, בהתחשב בצפי לרדודת ריבית, קצב העסקאות ישוב ויתגבר במחצית השנייה של 2026, מה שיתמוך בעליית מחירים מתונה.

מאיה לזין

-28%

ברכישת דירות חדשות עד יולי השנה (ביחס ל-2024)