

סקירת Duns 100
לשנת 2025

ענף ההתחדשות העירונית

duns 100 Urban Leaders



שנת 2024 תיזכר כשנת שיא בהתחדשות העירונית בישראל. במהלך השנה הונפקו למעלה מ-30,000 יחידות דיור בפרויקטי התחדשות עירונית - יותר מבכל שנה בעבר. מספר זה מהווה כ-40% מכלל הדירות החדשות שקיבלו היתר בנייה השנה - נתון חסר תקדים. במקביל, החלו להיבנות 14,312 יחידות דיור בהתחדשות עירונית מתוך סך של כ-65.5 אלף דירות שהחלו בבנייה בכלל המדינה - כ-30% מכלל התחלות הבנייה ב-2024. המשמעות היא שיותר מחמישית מהבנייה החדשה בארץ התבססה השנה על פרויקטי פינוי-בינוי ותמ"א 38, לעומת שיעור נמוך יותר בשנים קודמות. לשם השוואה, נתוני הרשויות מראים עלייה חדה בהיקף ההתחדשות לעומת 2023 - עשרות אחוזים יותר מבחינת מתן היתרים והתחלות בנייה. למעשה, 2024 עקפה גם את 2022 בהיקפה, לאחר שב-2023 נרשמה האטה מסוימת.

הפעילות התחלקה כמעט שווה בשווה בין שני מסלולי ההתחדשות העיקריים: כ-15,347 יחידות דיור קיבלו היתרי בנייה במתחמי פינוי-בינוי וכ-15,000 יח"ד נוספות קיבלו היתרים מכוח תכנית תמ"א 38. תוקפה של תוכנית זו הגיע לסיומה במהלך 2024, ורבות מהרשויות חדלו השנה מיישומה. במקומה, קודמו תכניות עירוניות חלופיות לתמ"א 38 בכ-18 ערים מרכזיות, על מנת לאפשר התחדשות ברמת הבניין הבודד (באופן מהיר המותאם לצרכי כל עיר. תכניות חדשות אלה, שהותאמו לתשתיות ולאופי המקומי, צפויות לאפשר חידוש וחיזוק לעד 30,000 מבנים ישנים (כ-530 אלף דירות) בטווח הארוך.

במקביל, מיזמי פינוי-בינוי צברו תאוצה: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה השנה על 122 מתחמי פינוי-בינוי חדשים, שיא של כל הזמנים מאז עוגן מנגנון ההכרזה בחוק. לשם ההשוואה, מספר זה גבוה באופן דרמטי מכל שנה קודמת; 99 מהמתחמים החדשים קודמו ביזמת יזמים פרטיים, למעלה מפי שניים מאשר ב-2023. נתונים אלה ממחישים את התרחבות היקף התכנון והביצוע בענף ב-2024 לרמות חסרות תקדים.

עוד ראוי לציין כי בשנת 2024 אושרו במוסדות התכנון 143 תוכניות להתחדשות עירונית ברחבי הארץ, הכוללות כ-56,782 יחידות דיור מתוכננות בעתיד. מדובר בזינוק משמעותי לעומת השנה הקודמת, מה שמעיד על צבר פרויקטים גדול לעתיד. עם זאת, הפער בין שלב התכנון למימוש בפועל נותר אתגר משמעותי: כמות התוכניות והיחידות המתוכננות גבוהה בהרבה ממספר הפרויקטים שבפועל יצאו לדרך, סוגיה שתידון בהמשך כסוגיית אתגר.

ההתחדשות העירונית דומיננטית מתמיד

סקירת הפעילות לשנת 2024 מצביעה על כך שההתחדשות העירונית כבר אינה רק מגמה מבוססת - היא הפכה לכוח המרכזי והדומיננטי בשוק הנדל"ן בישראל. נתוני שנת 2024 רק מחזקים זאת.

כמו כן ניתן לראות עלייה בפרויקטי פינוי-בינוי על חשבון תמ"א. הנתונים החדשים שנאספו מחזקים את המגמה המסתמנת בשוק ההתחדשות העירונית בישראל - מעבר הדרגתי מפרויקטים נקודתיים לחשיבה מתחמית רחבה יותר. 40% מכלל פרויקטי ההתחדשות העירונית המדווחים הם מסוג פינוי-בינוי, עלייה של 3% לעומת השנה שעברה (37%). עלייה זו משקפת מגמה ברורה של מעבר מהתחדשות ברמת בניין בודד להתחדשות של מתחמים שלמים ושכונות.

תהליך זה מצביע על התבגרות שוק ההתחדשות העירונית בישראל, עם העדפה גוברת לפתרונות מערכתיים הכוללים תכנון מקיף של תשתיות, שטחים ציבוריים ומערך תחבורה. פרויקטי פינוי-בינוי, על אף מורכבותם הגדולה יותר, מאפשרים תכנון אורבני כולל ומענה טוב יותר לצרכי הדיור והתשתיות העירוניות. המגמה צפויה להימשך גם בשנים הקרובות, במיוחד לאור המדיניות הממשלתית התומכת בפרויקטים רחבי היקף שמגדילים משמעותית את מלאי הדיור במרכזי הערים.

יציאה מהמרכז לפריפריה

אחת המגמות הבולטות השנה הייתה התרחבות פעילות היזמים אל מחוץ לגוש דן. אם בעבר מרבית פרויקטי ההתחדשות התמקדו באזורי ביקוש במרכז, הרי שב-2024 ניכרת עלייה ביוזמות גם בערי פריפריה בצפון ובדרום. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שמה דגש מיוחד על עידוד מיזמים בערים פריפריאליות, ואף קידמה תכניות רחבות היקף בבית שאן, ירוחם, עפולה ויישובים נוספים במטרה לשדרג את איכות הדיור ולמשוך אוכלוסיות חדשות. יותר מ-17 אלף יחידות דיור נמצאות כבר בשלבי תכנון

מפורט בערים המאופיינות בסיכון סיסמי גבוה בצפון ובדרום (כגון קריית שמונה, צפת, טבריה ושדרות), אף שהכדאיות הכלכלית בהן נמוכה ותלויה בסבסוד ממשלתי ליזמים. במילים אחרות, היזמים החלו לזהות פוטנציאל צמיחה גם מחוץ למרכז הארץ, בין אם מתוך ראייה של שווקים חדשים ובין אם בשל תמריצים שמציעה הממשלה. מגמה זו מתבטאת בכך שעשרות מתחמי פינוי-בינוי גדולים קודמו השנה בערי פריפריה מובהקות, ולא רק בלב גוש דן. חברות יזמיות גדולות שביססו את פעילותן בעבר באזור תל אביב החלו לבחון ולהיכנס לפרויקטים גם בערים כגון קריית גת, צפת ודומותיה, במיוחד לאור המענקים והתמיכה הציבורית שמגברים את הכדאיות הכלכלית באזורים אלו.

שותפויות בין יזמים קטנים וגדולים

סביבה עסקית מורכבת הביאה גם לשיתופי פעולה מואצים בין חברות יזמיות. **יזמים בינוניים וקטנים רבים, שמצאו עצמם בלחצי מימון ותזרים עקב התארכות הפרויקטים ועלויות המימון, בחרו השנה לחבור לחברות גדולות ויציבות יותר כדי להוציא לפועל פרויקטים משותפים.**

בחלק מהמקרים, יזמים מקומיים "חנוקים" פיננסית פנו לשיתוף פעולה עם חברות נדל"ן גדולות יותר, כדי למנוע קריסה של פרויקט שהתקשו לקדם לבד. מנגד, חברות גדולות ניצלו את ההזדמנות להתרחב ורכשו פרויקטי התחדשות מבעליהן המקוריים או נכנסו כשותפות, לעיתים תוך הזרים הון חדש ויצירת מבנה מימון יציב יותר. התוצאה היא ריכוז מסוים של השוק - פרויקטים רבים מתרכזים כעת בידי קואליציות יזמיות חזקות יותר, המשלבות ניסיון מקומי עם גב כלכלי איתן. **מגמה זו תרמה ליציבות יחסית בענף בתקופה תנודתית, אך גם מעלה סוגיות של ריכוזיות ואופן חלוקת הרווחים בין השותפים.**

שנת 2024, על הישגיה, הציבה גם מספר אתגרים מהותיים ליזמי ההתחדשות העירונית:

עלויות המימון ועליית הריבית

הסביבה המאקרו הכלכלית הציבה רף גבוה למימון פרויקטים. ריבית בנק ישראל שהגיעה לשיא של 4.75% (6% ריבית פריים) במהלך השנה, נותרה ברמה גבוהה לאורך מרבית 2024. משמעות הדבר היא שהלוואות וליווי פיננסי לבנייה התייקרו בעשרות אחוזים לעומת תחילת העשור. עלויות המימון הגבוהות הקטינו את המרווחים של היזמים ואיימו על כדאיות פרויקטים, במיוחד בשוליים הכלכליים או בפריפריה. חלק מהיזמים דיווחו כי פרויקטים נדרשו לעבור התאמות תכנון או קיצוץ בהיקף כדי לשרוד את עליית הריבית. במקביל, שוק המסכנתאות היקר צינן את ביקושי הרוכשים, מה שהאט מכירות מוקדמות של דירות חדשות והקשה על יזמים לממן בנייה באמצעות תזרים מפרי-סייל (מכירות "על הנייר"). השילוב של מימון יקר ומכירות איטיות יצר מחנק אשראי שחייב את היזמים למצוא פתרונות יצירתיים (כמו אותם מקורות חוץ-בנקאיים שתוארו לעיל).

האטה וביטולי עסקאות עקב אי-ודאות ביטחונית

הרבע האחרון של 2024 עמד בצל מלחמת "חרבות ברזל" ואיומי הטילים, אשר גרמו לזעזוע נוסף בענף. גם גיוסי ההון הואטו כאשר המשקיעים חששו מהסלמה ממושכת. יזמים מצאו את עצמם מתמודדים עם כוח עבודה מצומצם (עקב גיוסי מילואים ותנאי ביטחון), עיכובים באספקת חומרים, וכן דרישות חדשות מצד דיירים שרצו הבטחות ממוגנות יותר. האתגר היה לשמור על רציפות העבודות ועל האיתנות הפיננסית בתוך מצב חירום לאומי. למעשה, 2024 המחישה עד כמה שוק הנדל"ן מושפע מאירועים חיצוניים: לאחר זעזועי הקורונה, האינפלציה והמחאה החברתית, הגיעה גם המלחמה כמבחן לחוסנם של היזמים.

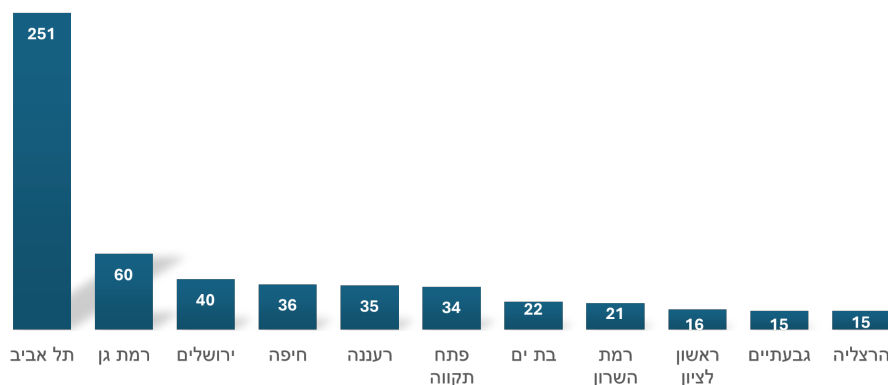
רגולציה ותמיכה ממשלתית מעורבת

בסוגיית הרגולציה, 2024 הייתה שנה של שינויים מצד הממשלה, חלקם תומכים בענף וחלקם מציבים דרישות נוספות. מצד אחד, המדינה השיקה תמריצים פיננסיים שמעודדים פרויקטים: "הסכמי המסגרת" שמציעים מענקים של 25-30 אלף ש"ח לכל דירה חדשה בהתחדשות עירונית שאושרה והגיעה להיתר. מענקים אלה ניתנים דרך הרשויות המקומיות לצורך מימון תשתיות, בתנאי שיוותרו על היטל ההשבחה, והם חוללו האצה בפעילות. ירושלים, למשל, קיבלה כ-81 מיליון ש"ח מענקים במסגרת תוכניות שהתמקדו בפניו-בינוי, נתניה כ-47 מיליון ושכנתה בית שמש כ-35 מיליון. בסך הכל חולקו עד כה (מאז 2022) כ-368 מיליון ש"ח לרשויות המקומיות במסגרת הסכמים אלה, וב-2024 לבדה הועברו למעלה מ-100 מיליון ש"ח בגין היתרים שהונפקו השנה. מצד שני, הרגולציה התכנונית עצמה מורכבת ודינמית: עם סיום תמ"א 38, היזמים נדרשים כעת לפעול במסגרת תכניות עירוניות חדשות שלא בכל מקום הושלמה גיבושן, מה

שעלול ליצור פערי זמן בהגשת פרויקטים חדשים. כמו כן, הליכי אישור פרויקטי פינוי-בינוי עדיין ממושכים ועתירי דרישות, רשויות מקומיות מציבות לעיתים דרישות מחמירות לגבי תקני חניה, שטחי ציבור או היטלי פיתוח, המכבידות על היזמים. בשנת 2024 עלו שוב קריאות ליעול רגולטורי: הרשות הממשלתית אף קידמה הצעת חקיקה שנועדה להכריע בין יזמים מתחרים על אותו פרויקט ולפתור סכסוכי קידום, כדי למנוע עיכובים ממושכים במקרים שבהם מספר יזמים מנסים לקדם תכניות באותו מתחם. אמנם מהלך חקיקה זה טרם הושלם, אך רוח הדברים מצביעה על שינוי בטון. רשויות המדינה מכירות בצורך להסיר חסמים בירוקרטיים ולזרז התחדשות, במיוחד לאור דחיפות נושא המיגון. ועדיין, מן העבר השני, ישנו חשש בקרב היזמים משינויים פתאומיים במדיניות, כגון עדכוני מיסוי, שינוי זכויות בנייה או התערבות בשוק הדיור העוללים להשפיע על הרווחיות. היזמים פועלים בסביבה רגולטורית מאתגרת הדורשת גמישות והתאמה מהירה לשינויים בהחלטות הממשלה והרשויות.

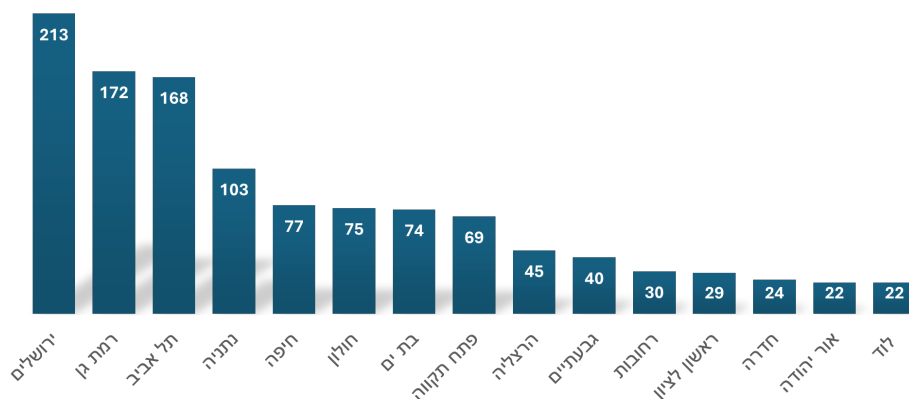
אזורי הפעילות

היכן מואץ והיכן מדשדש?



הערים המובילות במספר היתרי הבניה בפרויקטים של תמא 38, מתוך היזמים שנבחנו לדירוג

מקור: דן אנד ברדסטריט.



15 הערים המובילות במספר פרויקטים של פינוי בינוי, מתוך היזמים שנבחנו לדירוג

מקור: דן אנד ברדסטריט.

הדומיננטיות האזורית בהתחדשות העירונית בשנת 2024 נטתה בבירור לטובת מרכז הארץ, אם כי עם מספר הפתעות מעניינות. אזור גוש דן המשיך להוביל בהיקפי הפרויקטים: תל אביב-יפו ניצבה במקום הראשון בארץ הן במספר יחידות הדיור החדשות בהתחדשות עירונית והן בשיעורן מכלל הבנייה בעיר. בבירת המרכז החלו השנה להיבנות 3,949 דירות במסגרת התחדשות - כ-62% מסך התחלות הבנייה בעיר (6,363 דירות). במילים אחרות, כמעט שניים מכל שלושה בניינים חדשים בתל אביב מוקמים על חורבות בניין ישן. גם ערי הלוויין סביב תל אביב רשמו פעילות ערה: פתח תקווה למשל דורגה שלישית ארצית עם 1,185 יחידות דיור בהתחדשות (61% מכלל הבנייה בעיר) ואילו נתניה ובתים שאף הן בגוש דן הגיעו לכ-61% ו-59% בהתאמה מהבנייה בעיר במסגרת פרויקטי התחדשות. ערים נוספות במטרופולין דן-רמת גן, חולון, אור יהודה, קריית אוננו, הרצליה ואחרות הציגו גם הן היקפים של מאות דירות חדשות כל אחת בפרויקטי פינוי-בינוי ותמ"א 38, לעיתים מעל מחצית מסך הבנייה השנתית בתחומן. ניתן לומר בבירור: אזור המרכז, עם הביקוש הגבוה לקרקע וערכי נדל"ן יציבים, המשיך למשוך את עיקר מאמץ היזמים והמימון, והוביל את הטבלאות הן בכמות פרויקטים והן בהשלמתם.

ירושלים בלטה גם היא אך בתמונה מעורבת. מצד אחד, ירושלים היא העיר השנייה בארץ בהיקף האבסולוטי של בנייה בהתחדשות עירונית בשנת 2024: החלו בה 1,296 דירות במסגרת כזו, יותר מכל עיר אחרת למעט תל אביב. מצד שני, בשל הבנייה הנרחבת גם בשכונות חדשות בעיר, שיעור ההתחדשות מתוך כלל הבנייה בירושלים עמד רק על כ-25% (מתוך 5,180 דירות שהחלו להיבנות בעיר בשנה). כלומר רוב הבנייה בעיר עדיין מתרחשת בפיתוח חדש ולא בהתחדשות. אף על פי כן, ירושלים נהנתה מהשקעה ממשלתית מסיבית בפרויקטי פינוי-בינוי: כמוזכר לעיל, היא מובילה בקבלת מענקי התמרוץ (81 מיליון ש"ח), עדות לכך שבשכונות הוותיקות בבירה מקודמים פרויקטים גדולים של התחדשות בתמיכת המדינה. ניתן לציין שההתחדשות בירושלים מתאפיינת במורכבות תכנונית (ריבוי ערכי שימור, בנייה לגובה מוגבל באזורים רגישים, ואוכלוסיות מגוונות), ולכן קצב ההתקדמות בה מתון יחסית. אף על פי האתגרים, 2024 סימנה האצה גם בעיר הבירה, וצפויה להמשיך בשנים הקרובות עם פרויקטים בולטים במרכז ובשכונות הוותיקות.

אזור חיפה והצפון מציג תמונה מעורבת. בעיר חיפה עצמה קודמו כמה פרויקטי התחדשות, אך היקפם נמוך משמעותית בהשוואה לתל אביב או ירושלים - כמה מאות יחידות דיור חדשות בלבד בהתחדשות עירונית בכל השנה. אף על פי כן, בערים בינוניות בצפון נרשמו שיעורים מרשימים של התחדשות: בקריית מוצקין, למשל, 85% מהדירות החדשות שנבנו בעיר ב-2024 היו במסגרת התחדשות עירונית, ובטירת כרמל כמעט כל הבנייה החדשה (כ-99%) הייתה התחדשות של מבנים ישנים. דוגמאות אלו לעיתים מטעות, בערים הללו סך התחלות הבנייה קטן (בטירת כרמל החלו להיבנות רק 87 דירות כל השנה, 86 מהן בהתחדשות) אך הן מעידות על המקומות שבהם פעילות ההתחדשות פרצה קדימה, גם אם בהיקף מוחלט נמוך.

במבט כללי, הצפון מצוי בפער ביחס למרכז: רבות מערי הגליל טרם נהנו מגל משמעותי של התחדשות עירונית, והפעילות שהתחדשה מתרכזת בעיקר בערי הקריות וסביב חיפה ובמספר יישובים בעמק ובגליל המערבי. עם זאת, המאמצים הממשלתיים מכוונים לצפון כיעד הבא - כולל הכרזות רשמיות על מתחמי פינוי-בינוי במגדל העמק, צפת, טבריה וקריית שמונה השנה - כך שייטכן ובשנים הקרובות המגמה תשתנה.

מבט לדרום הארץ מעלה פער משמעותי בין ערי פיתוח שבהן ההתחדשות העירונית כמעט ואינה קיימת, לבין יישובים שנמצאים בתנופת בנייה חדשה. כך, למשל, בערים אופקים, אשקלון ובאר יעקב (במרכז-דרום) החלו להיבנות אלפי דירות חדשות בשנת 2024 - אך אף לא אחת מהן במסגרת התחדשות עירונית. נתונים אלו מדגימים כי בערים עם עתודות קרקע זמינות, במיוחד בדרום, היזמים והרשויות מעדיפים לפתח שכונות חדשות ולא לעסוק בהריסה ובנייה מחדש של רקמות ותיקות, תהליך מורכב יותר. יחד עם זאת, אירועי השנה החולפת מתחילים לשנות תמונה זו: בעקבות נזקי המלחמה והצורך בחיזוק ערי עוטף עזה והגבול הצפוני, הממשלה שמה כמטרה לאומית את "שיקום וחידוש ערי הדרום והצפון ביום שאחרי המלחמה". כבר בסוף 2024 הופנו תקציבים ותשומת לב מיוחדת לערים כמו שדרות וקריית שמונה, שבהן הוכרזו וקודמו תכניות התחדשות במסגרת מאמצי השיקום. נראה שבעוד שב-2024 הפער בין הפריפריה הגיאוגרפית למרכז היה גדול, הזרקורים מופנים כעת דווקא ליישובים המרוחקים: שם טמון פוטנציאל חברתי-לאומי של התחדשות גם אם הכלים הכלכליים עדיין מתגבשים. הפער האזורי הזה הוא ממצא מרכזי של 2024, והוא צפוי לעמוד במוקד המאמצים בשנת 2025.

בדירוג לשנת 2025 דורגו 154 חברות.

בקבוצת ה- Dunstars בפינוי בינוי דורגו 13 חברות, אשר לקחו חלק בשנת 2024 ב- 566 פרויקטים בשלבים שונים. בולטת בנתונייה היא חברת 'אאורה', אשר מדורגת ב- Dunstars מהדירוג הראשון שפורסם, עם 103 פרויקטים סה"כ בשנת 2024, ביניהם 13 פרויקטים שנמצאים בשלב קבלת היתר בניה (5,216 יחידות דיור).

אל קבוצת ה- Dunstars בפינוי בינוי נוספו השנה 3 חברות, אפריקה התחדשות עירונית, קבוצת תדהר ו-רוטשטיין נדל"ן הציבורית.

אל קבוצת ה- Dunstars בתמ"א 38 נוספו השנה חברת קרסו נדל"ן, רם מוגרבי ארדיטי ו-שיכון ובינוי. ירדו מקבוצת ה- Dunstars לטיר 1 שתי חברות- מטרופוליס יזמות אורבנית ו-קרינסקי גוטליב.

בעיר תל אביב, ממשיכות להוביל אנשי העיר, יעז יזמות ובניה, אקו סיטי, רם מוגרבי ארדיטי ו-קבוצת יושפה.

מסך הפרויקטים של החברות המדורגות, שיעור הפרויקטים שקיבלו היתר בניה עלה השנה ל- 27% לעומת 23% בשנה שעברה. אין ספק שרואים גידול בשיעור הפרויקטים שקיבלנו היתר השנה.

לדירוג המלא של 2025 ראו נספח עמוד 13

לדירוג התחדשות עירונית של Duns 100 - הדירוג הרשמי של היזמיות המובילות את הענף בישראל, נבחנו השנה מאות חברות.

על פי נתוני דן אנד ברדסטריט אחת מכל 3 חברות הפעילות בתחום נמצאת בסיכון גבוה.

על כן, דרישת הסף הראשונית לדירוג בוחנת את איתנותה הפיננסית של כל חברה מועמדת.

איתנותה הפיננסית של כל חברה נבדקת באמצעות ניטור אחר המידע העסקי הקיים אודותיה במאגרי דן אנד ברדסטריט. סיכון החברה נבדק ובתוך זה ותק, מבנה בעלות הכולל חברות שלובות/ קשורות, תקינות חשבונות בנק של החברה, תביעות בהן החברה הייתה/ עודנה מעורבת ובדיקה על כל מידע התרעתי אודות החברה לאורך שנות פעילותה. **נציין כי ממוצע הסיכון של החברות המדורגות הינו נמוך משמעותית מרמת הסיכון הענפית ושומר על יציבותו לאורך 3 שנות הדירוג האחרונות.**

במסגרת הליך הדירוג, כל חברה נדרשת למסור מידע מפורט אודות הפרויקטים בהם טיפלה נכון לתאריך ה-31.12.2024. אמינות המידע נבדקת, שכן החברות מתבקשות להעביר לידי דן אנד ברדסטריט אסמכתאות מתאימות לפרויקטים, בהתאם לשלב בו נמסרו (היתר בניה, היתר בתנאים, טפסי 4 לפרויקטים שאוכלסו).

החברות דורגו במודל דירוג משוקלל - כל שלב בפרויקט קיבל משקל יחסי, כאשר **משקל גבוה יותר ניתן לפרויקטים בשלבים מתקדמים**. בתוך זה, בוצע שקלול של גודל הפרויקט (מספר יחידות הדיור המתוכננות/ שנבנו). בנוסף, מתוך הנחה שפרויקטים של התחדשות עירונית אורכים זמן רב ועתירי בירוקרטיה, ניתן משקל נוסף להיסטוריית הפרויקטים שאוכלסו. בתמ"א, ניתן משקל לפרויקטים שאוכלסו ב-5 השנים הקודמות לשנת הדירוג (2019-2023), ובפינוי בינוי, ניתן משקל לפרויקטים שאוכלסו מיום **הקמת החברה**.

בדירוגי תמ"א ופינוי בינוי, מדורגות החברות לפי קבוצות איכות: Dunstars, מובילות (טיר 1), בולטות (טיר 2). בתמ"א 38 דורגו גם החברות הידועות (טיר 3). סדר החברות בתוך כל קבוצת איכות הינו לפי סדר הא"ב.

כמו כן, בוצע דירוג עירוני של תמ"א 38, המציג את היזמים המובילים ב-14 ערים מובילות-אשדוד, בת ים, גבעתיים, הרצליה, חולון, חיפה, ירושלים, כפר סבא, פתח תקווה, ראשון לציון, רמת גן, רמת השרון, רעננה ותל אביב.

תחזית ל-2025: לאן פני הענף?

לאחר שנה שוברת שיאים, היזמים ובעלי העניין בענף נכנסים ל-2025 באופטימיות זהירה. רבים סבורים שהמגמות שראינו ב-2024 יימשכו ואף יתגברו בשנה הקרובה, אך לא ללא סיכונים. מבחינת מדיניות ורגולציה, מסתמנת המשכיות בתמיכת הממשלה בהתחדשות עירונית: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הצהירה כי בשנת 2025 עיקר המיקוד יהיה במימוש הפרויקטים שתוכננו ובהאצת הבנייה בפועל, במיוחד בערי הדרום והצפון הזקוקות לכך לאחר המלחמה. ישנו צפי להתגברות שיתופי הפעולה עם רשויות מקומיות נוספות, הרחבת "הסכמי המסגרת" למענקים והקלות ובמקביל לקידום חקיקה להשלמת פערים. אחת הציפיות המרכזיות היא לקידום חוק שיקל על הכרעה בין יזמים מתחרים במתחמים צפופים ויפשט את תהליכי הפינוי במקרים של דיירים סרבנים, מה שעשוי להסיר חסמים משמעותיים. כמו כן, ייתכן שינוי בגישת חלק מהרשויות המקומיות: נוכח חשיבות נושא המיגון, אפילו רשויות שבעבר התנגדו לפרויקטי תמ"א 38 ופינוי-בינוי עשויות לאמץ גישה חיובית וגמישה יותר ב-2025, כדי לאפשר חיזוק מבנים בתחומן. הממשלה הנוכחית משדרת מסר ברור של עידוד ההתחדשות כחלק מתוכנית דיור לאומית, וצפויה להמשיך בכך, ייתכן שאף תוך הקלות בירוקרטיות באישור תוכניות במתחמי עדיפות לאומית בפריפריה.

בסביבה המקרו-כלכלית, אמנם הריבית נותרה גבוהה, אך התחזיות צופות ירידה מתונה במהלך 2025: לפי תחזית בנק ישראל, הריבית עשויה לרדת בכ-0.25%-0.5% בשנה הקרובה ולהגיע לכ-4.0%-4.25% ברבע האחרון של 2025. אם תחזית זו תתממש, היא צפויה להקל במידת מה על עלויות המימון ליזמים ועל משכנתאות לרוכשים, מה שיוכל להחיות את שוק המכירות ולשפר נזילות לפרויקטים. יחד עם זאת, יש לזכור שהריבית עדיין תהיה גבוהה ביחס לעשור הקודם, כך שהיזמים לא יכולים לבנות על "חזרת הכסף הזול". תנאי המימון יוסיפו להיות קשוחים, אך אולי פחות מכבידים מאשר ב-2023-2024.

הזדמנויות וסיכונים: שנת 2025 טומנת בחובה הזדמנות למינוף המומנטום התכנוני של 2024. כמות אדירה של יחידות דיור מתוכננות נמצאת בשלבים שונים של אישור, ואם חלק משמעותי מהן ייצא לביצוע, נוכל לראות זינוק נוסף בהתחלות הבנייה בהתחדשות. היזמים נערכים להתחלת בנייה באלפי דירות שכבר קיבלו היתרים בסוף 2024 ותחילת 2025. בנוסף, משבר הדיור הכללי עשוי לשוב ולהרים ראש לקראת סוף 2025 אם קצב התחלות הבנייה לא ידביק את הביקוש המצטבר, דבר שעשוי להיטיב באופן עקיף עם יזמי ההתחדשות, שכן הממשלה תידרש להם כדי להגדיל היצע דיור במרכזי הערים. נושא הממ"דים (מרחבים מוגנים) צפוי אף הוא להישאר במוקד: לאחר המלחמה התחדדה הדרישה הציבורית שכל דירה חדשה תהיה ממוגנת.

מאידך, אסור להתעלם מהסיכונים. שוק הנדל"ן מצוי בצומת רגיש: אם המצב הכלכלי הכללי יורע, למשל, במקרה של מיתון לאחר המלחמה או משבר פיננסי עולמי, עלול לחול שוב קיפאון במכירת דירות, מה שיפגע בסיכויי המימוש של חלק מהפרויקטים המתוכננים. גם שוק העבודה בבנייה ניצב בפני אתגרים: מחסור בעובדי בניין מיומנים והתייקרות חומרי גלם עשויים להמשיך

תחזית ל-2025: לאן פני הענף?

לעכב פרויקטים ולהקטין את היקף הבנייה המסוגל להתבצע בו זמנית. היזמים, שלקחו על עצמם היקף שיא של פרויקטים, יתמודדו עם הצורך למסור בפועל אלפי דירות בשנים הקרובות. כל עיכוב או כשל באחד הפרויקטים הגדולים עלול להשפיע על אמון השוק. בנוסף, שינויים פוליטיים אפשריים בזירה המקומית ובזירה הארצית (רפורמות חדשות או תקציב מדינה שונה) מציבים אי-ודאות רגולטורית מסוימת.

בשורה התחתונה, 2025 מסתמנת כשנת מימוש והכרעה, היזמים נכנסים אליה עם צבר חסר תקדים של תוכניות מאושרות והיתרים, לצד תמיכה ממשלתית ונכונות ציבורית גבוהה לנושא, תנאים המייצרים פוטנציאל עצום. היזמים מצידם נערכים בזירות: הם מצפים אמנם לסביבה תומכת יותר, אך גם מודעים היטב לכך שבענף הנדל"ן, במיוחד בהתחדשות עירונית, הדרך ממספרי שיא על הנייר ועד לאכלוס הדירות בפועל רצופה אתגרים. לפיכך, גישתם ל-2025 היא של אופטימיות זהירה, ניצול ההזדמנויות תוך ניהול סיכונים הדוק. אם אכן תתממש התחזית, 2025 עשויה להיות שנת מפנה שבה ההתחדשות העירונית תהפוך ממנוע משני לענף הבנייה לקטר מרכזי בשוק הדיור הישראלי, עם תרומה משמעותית הן לכמות הדיור והן לחוסן העירוני של ישראל.



נספח 1 - דירוג תמ"א 38 לשנת 2025

סדר 2025	שם חברה	סה"כ פרויקטים	מספר פרויקטים לפני קבלת היתר	מספר פרויקטים בהם התקבל היתר בתנאים	מספר פרויקטים שקיבלו היתר בניה	מספר פרויקטים שאוכלסו בשנת 2024	מספר פרויקטים שאוכלסו בשנים 2019-2023
Dunstars	אנשי העיר	48	14	20	11	3	7
	אקו סיטי	46	11	13	18	4	15
	אשטרום מגורים ימות	29	8	8	12	1	12
	בית וגן ימות ונדל"ן	33	18	9	3	3	9
	צ.פ. חברה לבנין	57	28	15	14	-	8
	קבוצת גבאי	34	15	7	11	1	5
	קטה גרופ (Kata Group)	33	8	9	16	-	7
	קידר מבנים	112	50	30	27	5	16
	קרטו נדל"ן	29	12	7	8	2	4
	רם מוגרבי ארדיטי	51	29	11	8	3	6
	שיכון ובינוי	14	4	5	4	1	1
	אב-גד החזקות	24	11	2	9	2	12
מובילות	אופק החזקות	61	34	14	9	4	6
	איוויב נדל"ן	17	3	5	9	-	7
	אנגלאינוסט התחדשות עירונית	17	4	3	9	1	4
	אפריקה התחדשות עירונית	7	-	3	2	2	10
	גרופית	16	6	2	7	1	5
	יעז ימות ובניה	66	24	31	10	1	2
	ישראמיש השקעות	29	15	7	7	-	8
	מטרופוליס ימות אורבנית	9	1	-	8	-	9
	צליח-רוטשילד	31	15	7	5	4	7
	קבוצת אלמי	28	10	14	4	-	5
	קבוצת אקרו	15	5	3	6	1	3
	קבוצת יושפה	27	6	14	5	2	4
	קופמן ימות ובניה	41	7	26	6	2	4
	קטה ימות בניה והשקעות 2002	16	2	3	7	4	5
	קן התור הנדסה ובנין	31	10	11	10	-	5
	קרינסקי גוטליב	28	9	11	7	1	8
	רינבו	15	3	5	5	2	8
	שלום את נתן	25	7	11	6	1	2
	א. אדלר נכסים	39	21	12	5	1	2
	אוחנה גרופ ד.ש. 1998 ניהול ויזום פרויקטים	11	2	1	7	1	5
	אוראקל ימות נדל"ן	22	11	4	7	-	5
בולטות	אזורים	5	-	3	2	-	-
	אייקון אקט	8	3	-	5	-	3
	בוני בנין	18	7	8	3	-	3
	בן שלום יהושע לדירור בנין והשקעות	35	20	9	6	-	5

החברה נסחרת בישראל



נספח 1 - דירוג תמ"א 38 לשנת 2025 (המשך)

סדר 2025	שם חברה	סה"כ פרויקטים	מספר פרויקטים לפני קבלת היתר	מספר פרויקטים בהם התקבל היתר בתנאים	מספר פרויקטים שקיבלו היתר בניה	מספר פרויקטים שאוכלסו בשנת 2024	מספר פרויקטים שאוכלסו בשנים 2019-2023
בולטות	בנייני משולמי	17	5	4	6	2	5
	דמרי בעיר	26	15	8	3	-	-
	התחדשות אורבנית יזום ונדל"ן	15	7	2	5	1	4
	ח. מיתר	14	6	6	2	-	2
	יהודה לוי בונים בשבילך	18	5	3	10	-	2
	ינושבסקי יזום ופיתוח	14	6	5	3	-	4
	יעקב גלבע בניה ויזמות	36	13	4	13	6	27
	משולם לוינשטיין	28	11	13	4	-	-
	סיטי פרוייקטים יזמות והתחדשות עירונית	21	3	6	12	-	1
	פורת גרופ - יזמות והשקעות בנדל"ן	11	5	3	3	-	5
	קבוצת ברוש	13	6	-	6	1	-
	קבוצת גבסו	13	7	2	4	-	6
	קבוצת מייטאון	33	13	8	12	-	12
	קבוצת קאהן	19	5	4	9	1	11
	קבוצת רחיו	11	5	2	3	1	2
	קבוצת רייק	18	7	7	3	1	6
	קונטמפו נדל"ן מבית חזק ובינוי	16	11	-	4	1	5
	קרן נדל"ן	14	7	3	3	1	8
	רותם שני	20	13	-	6	1	1
	שדות - גיטלמן יזמות והתחדשות עירונית	16	9	4	2	1	4
	שמי בניה יזום והתחדשות עירונית	11	1	5	4	1	3
	שתית	15	13	-	1	1	10
	תמיר נדל"ן הנדסה בינוי וחזקת מבנים	22	10	8	2	2	4
יזומות	אביגור נדל"ן	11	6	-	5	-	2
	אבירים יזמות ובניה	9	3	1	4	1	2
	אבני דרך התחדשות עירונית	3	-	-	3	-	2
	אגם שביט התחדשות עירונית	5	2	-	3	-	2
	אלומה	5	1	2	1	1	5
	אלי דן חברה לבנין	14	8	3	3	-	4
	אלמוג פסגות יזומה והשקעות	7	2	4	-	1	1
	בוני התיכון	17	12	4	1	-	-
	בוני רעננה	7	5	-	2	-	3
	בלת ישראל	7	3	-	4	-	2
	ביליה יזמות	12	5	1	5	1	6
	בן דוד גלובלינקס החזקות	7	3	3	1	-	8
	בסט יזום	17	10	4	3	-	-



נספח 1 - דירוג תמ"א 38 לשנת 2025 (המשך)

טור 2025	שם חברה	סה"כ פרויקטים	מספר פרויקטים לפני קבלת היתר	מספר פרויקטים בהם התקבל היתר בתנאים	מספר פרויקטים שקיבלו היתר בניה	מספר פרויקטים שאוכלסו בשנת 2024	מספר פרויקטים שאוכלסו בשנים 2019-2023
יזמות	בסיס הנדסה	18	8	4	6	-	2
	גלים התחדשות עירונית	11	6	1	4	-	4
	גשם החזקות	11	6	-	5	-	-
	דרים ישראל איתן	14	4	2	8	-	-
	האחים מאיה	13	6	6	1	-	4
	הולד נדל"ן	4	1	-	2	1	1
	הכשרת הישוב התחדשות עירונית	7	3	2	2	-	-
	טרא נדל"ן	18	7	4	7	-	3
	י.ד. ברחמי	8	5	-	-	3	4
	יומות - פיתוח נדל"ן	23	9	9	5	-	2
	יוזם ניהול וביצוע י.נ.ו.ב. בניה ופתוח	9	1	5	3	-	5
	כ.א.ן בניו	18	10	6	1	1	2
	מנרב	7	5	-	2	-	-
	מרכז העיר	18	9	7	2	-	-
	משהב	6	1	-	4	1	2
	נופי רוממה ייזום והשקעות	10	3	3	3	1	4
	ניו ארה ימות נדל"ן וניהול פרויקטים	11	3	1	6	1	1
	נתנאל גרופ	29	18	8	3	-	-
	סופרין אחזקות	6	1	1	3	1	2
	סיטי פרטנר	6	3	1	2	-	-
	עוז נדל"ן	11	5	4	2	-	2
	צלחר בנייה פיתוח	15	8	-	6	1	5
	קבוצת אטריום	15	7	1	7	-	-
	קבוצת איתן	8	3	-	5	-	3
	קבוצת אלמוג כ.ד.א.י.	9	6	2	1	-	3
	קבוצת גרניט	16	14	2	-	-	-
	קבוצת דורון פרטוש	20	15	2	3	-	5
	קבוצת ה.ק.ר	12	5	4	2	1	3
	קבוצת זוארץ	19	4	11	4	-	1
	קבוצת לאונרדו	19	13	3	2	1	1
	קבוצת מבנים התחדשות עירונית	12	4	4	3	1	1
	קבוצת פיתוח	7	2	2	2	1	5
	קבוצת תדמר	6	-	2	4	-	-
	קפיטל גולד התחדשות א.א.	13	3	3	6	1	7
	שטבן	7	2	2	3	-	5



נספח 2 - דירוג פינוי בינוי לשנת 2025

סיר 2025	שם חברה	סה"כ פרויקטים	מספר פרויקטים לפני קבלת היתר	מספר פרויקטים בהם התקבל היתר בתנאים	מספר פרויקטים שקיבלו היתר בניה	מספר פרויקטים דיור מתוכננות היתר בניה	מספר פרויקטים שאוכלסו בשנת 2024	מספר יחידות דיור בפרויקטים שאוכלסו בשנת 2024	מספר פרויקטים שנת 2024
Dunstars	אאורה	103	89	-	13	5,216	1	240	2
	אזורים	75	67	1	7	2,125	-	-	1
	אפריקה התחדשות עירונית	26	18	2	6	1,748	-	-	1
	אשטרם מגורים יזמות	33	27	-	5	761	1	144	9
	החברה להתחדשות עירונית	49	42	1	6	1,102	-	-	1
	י.ח. דמרי	40	34	-	6	2,179	-	-	1
	ענב	26	18	3	5	1,114	-	-	3
	קבוצת אלמוג כד.א.י.	20	16	1	3	703	-	-	3
	קבוצת נבאי	52	47	3	2	178	-	-	1
	קבוצת יובלים	29	25	1	3	935	-	-	1
	קבוצת תדור	43	39	-	4	1,036	-	-	2
	קרוס נדל"ן	29	24	-	5	1,310	-	-	1
	רוטשטיין נדל"ן	39	35	-	4	2,616	-	-	1
מובילות	איי סי אר	25	21	-	3	978	1	448	-
	אפיק הירדן יזום	6	2	-	3	1,099	1	119	3
	אשלי לירן ושות'	8	6	1	1	90	-	-	4
	בוני התיכון	58	57	-	1	1,077	-	-	-
	הכשרת הישוב התחדשות עירונית	24	18	2	4	3,758	-	-	-
	מטרופוליס יזמות אורבנית	26	26	-	-	-	-	-	2
	מעוז דניאל	25	23	-	2	638	-	-	1
	מצלאוי	10	8	-	2	686	-	-	4
	קבוצת אקרו	30	28	1	1	370	-	-	-
	קבוצת ב.ס.ר	15	12	1	2	559	-	-	1
	קרן נדל"ן יזום ופיתוח	27	26	-	1	152	-	-	2
בולטות	אב-גד החזקות	16	15	1	-	-	-	-	-
	אביב מליסרון	24	18	5	1	72	-	-	1
	אלמונים	15	14	-	1	273	-	-	-
	גרופית	17	15	1	1	129	-	-	1
	דן נדל"ן התחדשות עירונית	13	12	-	1	1,452	-	-	-
	MNG התחדשות עירונית	18	18	-	-	-	-	-	-
	טרא נדל"ן	14	13	-	1	539	-	-	-
	י.א. טאוורס החזקות ויזמות	8	6	-	2	314	-	-	1
	יומנטרה השקעות	7	6	-	1	595	-	-	-
	ים סוף נדל"ן	10	7	-	1	100	2	123	2

החברה נסחרת בישראל



נספח 2 - דירוג פינוי בינוי לשנת 2025 (המשך)

טיר 2025	שם חברה	סה"כ פרויקטים	מספר פרויקטים לפני קבלת היתר	מספר פרויקטים בהם התקבל היתר בתנאים	מספר פרויקטים שקיבלו היתר בניה	מספר פרויקטים שקיבלו היתר מתוכננות	מספר פרויקטים שאוכלסו בשנת 2024	מספר יחידות שאוכלסו בשנת 2024	מספר פרויקטים שאוכלסו לפני שנת 2024
בולטות	משהב	12	10	-	1	130	1	144	1
	משולם לוינשטיין	23	23	-	-	-	-	-	-
	סינקו השקעות ויזמות	15	14	1	-	-	-	-	-
	צליח-רוטשילד	9	8	-	-	-	1	152	-
	צ.מ.ח. המרמן	24	23	-	1	180	-	-	-
	קבוצת אורון	35	31	1	3	613	-	-	-
	קבוצת בית ירושלמי	22	21	-	1	107	-	-	-
	קבוצת בן-דוד	15	14	1	-	-	-	-	-
	קבוצת יצחק תשובה	20	20	-	-	-	-	-	-
	קבוצת כנען יזמות והתחדשות עירונית	14	12	1	1	755	-	-	1
	קבוצת מבני אופיר	9	6	1	2	294	-	-	3
	קבוצת מבנים התחדשות עירונית	23	23	-	-	-	-	-	-
	קבוצת נחמיאס	3	-	-	3	522	-	-	2
	קטה גרופ (Kata Group)	14	13	1	-	-	-	-	1
	קטה יזמות בניה והשקעות 2002	9	7	-	1	90	1	88	-
	רותם שני	6	5	-	1	206	-	-	1
	רמות בעיר	7	6	-	1	171	-	-	2
	שיכון ובינוי	29	28	-	1	161	-	-	1
	שמי בניה יזום והתחדשות עירונית	32	22	8	2	99	-	-	-
	שפיר מגורים ובניין	13	13	-	-	-	-	-	-

דן אנד ברדסטריט ישראל

דרך השלום 53 גבעתיים

טלפון 03-7330330

info@dbisrael.co.il

www.dbisrael.co.il



אין לשכפל דו"ח זה, במלואו או בחלקו, בכל צורה שהיא.
דו"ח זה נמסר לידיך ע"י דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ (דן אנד ברדסטריט), ומיועד לשימושך הבלעדי לסיוע בהחלטות עסקיות בלבד.
דן אנד ברדסטריט אינה ערבה לדיוק המידע בדו"ח ואינה אחראית לכל הפסד או נזק אשר יגרם לחברה או נציגיה כתוצאה מתהליך איסוף המידע ומסירתו. מוצר זה נהנה מהגנת זכויות יוצרים וכל העתקה ולא שימוש בלתי מורשה מהווה הפרת זכויות
דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ © 2024



duns
100
Urban
Leaders



dun & bradstreet
לדעת להחליט.