יקיר דבול · משרד עורכי דין

גיליון #5 12-18.11.2026

# מגזין הנדל"ין

החדשות של השבוע ◆ מה הן אומרות לכם ◆ בשפה פשוטה

הסיפור המרכזי

# מבצעי הקבלנים חזרו: 45% מהדירות נמכרות עם הטבה

- התחדשות בניינית: מסלול חדש לרישוי עצמי
- הרצליה: מגדל של 135 דירות במרכז העיר
- מדד תשומות הבנייה עלה 3.9% בשנה
- מחירי הדירות: ירידה שנתית של 1.5%

עו"ד יקיר דבול

01 קנייה מקבלן

# הטבות המימון חזרו, בנק ישראל נערך

◆ **מה קרה**

בספטמבר ניתנה הטבת מימון ב־**45%** מהעסקאות של הקבלנים בשוק החופשי, לעומת כ־20% במאי. ההגבלה של בנק ישראל פוקעת **בסוף דצמבר**, והפיקוח בוחן להאריך או לעדכן אותה.

**1,821** ביטולים של עסקאות בדירות חדשות שנחתמו ב־2023 עד 2025 נקלטו ברשות המסים עד אוגוסט, עלייה של 41% מתחילת השנה.

◆ **מה זה אומר לכם**

בעסקת 20/80 על דירה של 2.5 מיליון ש"ח משלמים 500 אלף בחתימה, ואת **2 מיליון** בדרך כלל במשכנתא ביום המסירה. **לבדוק לפני שחותמים** שהבנק יממן.

מקור: ביזפורטל 17.11.2026, בנק ישראל, רשות המסים

02 התחדשות עירונית

# 5%

# התחדשות בניינית: מסלול חדש לרישוי עצמי

בכירה במינהל התכנון אמרה שבתוכניות שהחליפו את תמ"א 38 אפשר לממש רק 2% עד 5% מהדירות. עכשיו המינהל מכין מסלול שיאפשר היתר דרך אדריכל מורשה.

02 התחדשות עירונית

# היתר דרך אדריכל, גם בתוכניות קיימות

### ◆ מה קרה

מינהל התכנון עובד על מסלול בשני שלבים: קודם מסיימים את ההחלטות של מוסד התכנון, ואחר כך **אדריכל מורשה להיתר** מוציא את ההיתר, בלי לפתוח מחדש את מה שכבר הוכרע. המסלול עוד לא אושר.

**4,400** דירות ב־286 בקשות להיתר שמתקדמות במסלול הרישוי העצמי, שנכנס לתוקף בנובמבר 2024.

### ◆ מה זה אומר לכם

הבניין שלכם מחכה לחיזוק או להריסה ובנייה? לברר **איזו תוכנית חלה עליו** ומה עוד חסר כדי לקבל היתר, לפני שחותמים מול יזם. המסלול החדש **עדיין בעבודה**.

מקור: מרכז הנדל"ן 15.11.2026, מינהל התכנון

03 השרון



# 135 הרצליה: מגדל במרכז העיר

הוועדה המחוזית תל אביב אישרה תוכנית למגדל מגורים בן 21 קומות ברחובות סוקולוב, הדר וקלישר, עם 135 דירות. שני מבנים היסטוריים יישמרו.

מקור: מרכז הנדל"ן 12.11.2026

03 השרון

# תוכנית בתוקף
# היא עוד לא היתר

◆ **מה קרה**

על מגרש של כ־2.3 דונם ייבנה מגדל עם **135 דירות**, מהן 54 דירות קטנות, וגם מסחר ושטחי ציבור. שני מבנים על עמודים ייהרסו, ושני מבנים היסטוריים בחזית סוקולוב **יישמרו**.

**3.2%** ירידה במחיר הממוצע של עסקה בהרצליה ברבעון השלישי, לעומת השנה שעברה, לפי הלמ"ס.

◆ **מה זה אומר לכם**

יש לכם נכס באזור או שאתם שוקלים לקנות שם? לבדוק **מה התוכנית קובעת למגרש**, אם הבניין מסומן לשימור, ומה מצב ההיתר. תוכנית מאושרת **לא אומרת מתי יבנו**.

מקור: מרכז הנדל"ן 12.11.2026 ו־15.11.2026, הלמ"ס

04 דירה מקבלן

3.9%

# מדד תשומות הבנייה עלה 3.9% בשנה

באוקטובר עלה המדד ב־0.4%, ל־104.4 נקודות. באותה שנה המחירים לצרכן עלו רק ב־1.1%.

04 דירה מקבלן

# השכר דוחף, והקונים משלמים

◆ **מה קרה**

לפי הלמ"ס, העלייה במדד נובעת בעיקר משכר העבודה בענף, שעלה ב־**5.2%** בשנה. באוקטובר עלו בלוקים ב־2.1% וברזל לבנייה ב־1.2%, ובטון מובא ירד ב־0.7%.

**3.2%** עלה מדד תשומות הבנייה מתחילת 2026, ועוד נותרו חודשיים לסוף השנה.

◆ **מה זה אומר לכם**

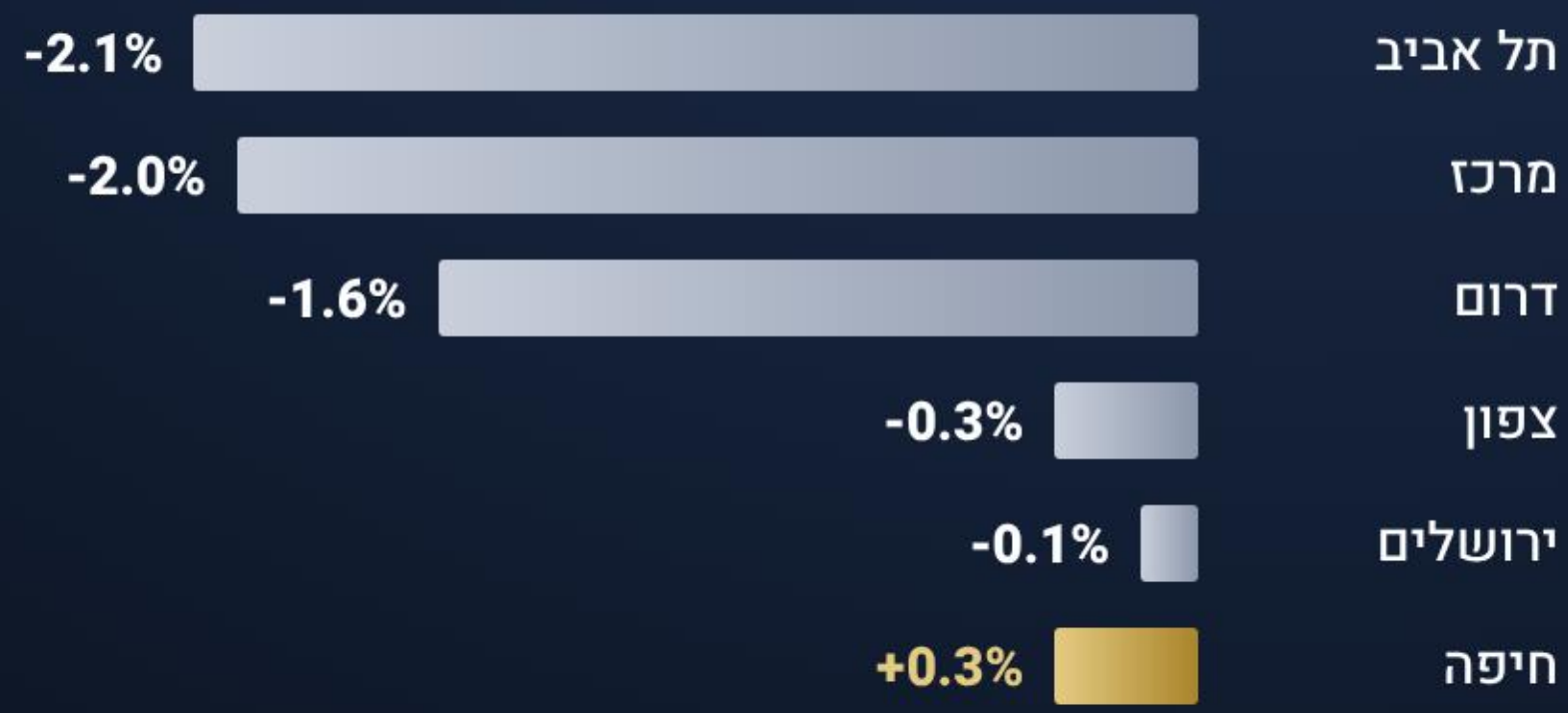
קניתם דירה מקבלן והמחיר צמוד למדד הזה? כל תשלום שעוד לא שילמתם **גדל עם המדד**. לבדוק בחוזה מה צמוד וממתי, ולחשב מראש **כמה תשלמו בפועל**.

מקור: מרכז הנדל"ן 15.11.2026, הלמ"ס

05 מחירי הדירות

# המחירים ירדו ב־1.5%, לא בכל מקום

השינוי במחירי הדירות בשנה, לפי מחוז (אוגוסט וספטמבר 2026).




לפי הלמ"ס, זה רצף הירידות השנתיות הארוך ביותר בעשור האחרון.

---

**8%** עלייה במחיר הממוצע של עסקה בנתניה ברבעון השלישי, לעומת השנה שעברה. ממוצע שלא מתחשב בסוג הדירות שנמכרו.

---

### ◆ מה זה אומר לכם

ממוצע ארצי הוא **לא המחיר של הדירה שלכם**. לפני שמציעים או מוכרים, להשוות לעסקאות דומות באותה שכונה.

מקור: מרכז הנדל"ן 15.11.2026, הלמ"ס

נתראה בשבוע הבא

# המגזין יוצא בכל יום שישי

עקבו אחרינו כדי לקבל כל שבוע את החדשות החשובות בנדל"ן, במיסוי ובהתחדשות עירונית, ומה הן אומרות לכם.




**עו"ד יקיר דבול**

רזיאל 1, נתניה

**09-8613413**

**dabullaw.co.il**

המידע במגזין כללי ואינו ייעוץ משפטי. לפני החלטה בעסקה, כדאי להתייעץ עם עורך דין.