

לקנות, למכור או לחכות?

שוק הנדל"ן בקיפאון, אבל תמיד יש מה לעשות...

אם פתחתם אתרי חדשות בשבועות האחרונים, כנראה שיצאתם קצת מבולבלים. מצד אחד, מדברים איתנו על שוק נדל"ן קשוח, ריביות שלא ממהרות לרדת, ותחושה כללית של "עדיף לשבת על הגדר". מצד שני, פתאום שומעים על מבצעי מימון מטורפים של קבלנים, עליות מחירים מתחת לרדאר והזדמנויות בשווקים אחרים.

אז מה באמת קורה כאן, וחשוב מכך – **איך כל הבלאגן הזה משפיע על הכסף שלכם ומה אתם צריכים לעשות כבר מחר בבוקר?** באנו לעשות לכם סדר, בלי סיסמאות ובגובה העיניים. הכינו כוס קפה, ובואו נצלול לכל האפשרויות שעומדות בפניכם היום.

1. הקונים והמוכרים: המלכוד הגדול

נתחיל מהשורה התחתונה: שוק הנדל"ן הישראלי נמצא כרגע במצב של "קפיץ דרוך". לפי נתוני הלמ"ס העדכניים (נכון למאי 2026), קבלנים בישראל מחזיקים כיום במלאי חסר תקדים של **למעלה מ-85,000 דירות חדשות שממתינות לקונים** (שווה ערך לכ-32 חודשי היצע!). הנתון הדרמטי הזה הוא המנוע מאחורי מבצעי המימון היצירתיים שאתם רואים בכל פינה, והוא משנה לחלוטין את מאזן הכוחות בשוק. (זה כמובן לא כולל דירות יד-2).

אם אתם מחפשים לקנות	אם אתם מנסים למכור
המחשבה ההגיונית (המלכוד)	המחשבה ההגיונית (המלכוד)
"נחכה שהריבית תרד ואז נקנה".	התעקשות על מחיר שיא לא ריאלי.
המהלך החכם	המהלך החכם
85 אלף דירות על המדף הן כוח מיקוח. נצלו את הלחץ לנעילת מחירים היום באמצעות מבצעי מימון, והרוויחו זמן עד לירידת הריבית.	הקונים מוגבלים בגלל ההחזר. התפשרו קלות כדי להתקדם ולא לשלם חודשים של עלויות מימון בהמתנה.

- **אם אתם מחפשים לקנות דירה:** אתם בטח אומרים לעצמכם: "נחכה שהריבית תרד ואז נקנה". זו מחשבה הגיונית, אבל יש בה מלכוד מסוכן. ברגע שבנק ישראל יתחיל להוריד את הריבית באופן משמעותי, עשרות אלפי רוכשים שיושבים עכשיו על הגדר ירוצו בבת אחת לשוק. ביקוש גבוה עם היצע נמוך פירושו דבר אחד: מחירי הדירות עלולים לזנק שוב בחדות.

- **מה עושים?** הנתון של 85 אלף הדירות הלא מכורות משחק לטובתכם ומעניק לכם כוח מיקוח אדיר. פתרון חכם שהפך פופולרי מאוד לאחרונה הוא "מבצעי הקבלנים" (כמו מבצעי 20/80 או אפילו 10/90). אתם משלמים אחוז קטן מהסכום היום, ואת היתרה (המשכנתה הגדולה) רק לקראת האכלוס בעוד כמה שנים. בצורה הזו אתם "נועלים" את מחיר הדירה של היום, נהנים מההטבות של הקבלנים הלחוצים, ומרוויחים זמן יקר עד שתצטרכו לקחת את המשכנתה – בתקווה שעד אז הריביות כבר יהיו נמוכות יותר.

- **אם אתם מנסים למכור דירה:** עם היצע כה גדול של דירות חדשות בשוק, קונים היום מוגבלים מאוד בגלל החזרי המשכנתה הגבוהים ויש להם אלטרנטיבות רבות. זה לא הזמן להתעקש על מחירים לא ריאליים. אם מצאתם קונה רציני שמציע מחיר הוגן – עדיף לפעמים להתקדם מאשר להמתין חודשים ארוכים ולשלם עלויות מימון כפולות.

2. ארגז הכלים של המשכנתאות: כך תנשמו לרווחה

ההחזר החודשי חונק אתכם? אתם ממש לא לבד. אבל במקום לסבול בשקט, כדאי להכיר את הכלים שחוסכים כסף אמיתי:

- **מיחזור משכנתה:** זה נשמע כמו מונח מסובך, אבל בפשטות מדובר ב"החלפת המשכנתה הישנה והיקרה שלכם בחדשה ומתאימה יותר". גם אם נדמה לכם שהריביות כרגע גבוהות, לפעמים שינוי נכון של התמהיל – למשל, העברת חלק מהמסלולים למסלולים משתנים קצרי טווח או מסלולים צמודי מדד לתקופה מוגבלת – יכול להפחית מאות שקלים **מההחזר החודשי שלכם בכל חודש.**

- **משכנתה הפוכה (בני 60 ומעלה):** הילדים שלכם מנסים לקנות דירה ואין להם מספיק הון עצמי? או שאולי אתם עצמכם רוצים לשפר את איכות החיים והתזרים החודשי? משכנתה הפוכה מאפשרת לכם לקחת הלוואה על חשבון הבית הקיים שלכם, ללא צורך בהחזרים חותכים שוטפים (ההחזר מתבצע רק לאחר פטירה או מכירת הנכס). זה כלי מדהים שמאפשר לדור המבוגר לעזור לדור הצעיר בלי לפגוע ברמת החיים שלו.



3. התחזית ליום שאחרי: היערכות לנקודת המפנה

כל הכלכלנים מעריכים שאנחנו מתקרבים לנקודת המפנה שבה הריבית תתחיל לרדת בהדרגה. מי שיערך לזה היום, ירוויח מחר.

איך נערכים? כשאתם בונים או ממחזרים משכנתה כעת, הקפידו לשלב מסלולים שמאפשרים לכם גמישות מקסימלית. הימנעו מנעילת כל הכסף במסלולים קבועים ארוכי טווח עם עמלות פירעון מוקדם (קנסות יציאה) גבוהות. המטרה היא שברגע שהריבית תרד, תוכלו לבצע התאמות במהירות ובמינימום עלויות.

4. להשאיר כסף בעו"ש? הטעות הכי יקרה שלכם!

נניח שהחלטתם למכור נכס, או שיש לכם הון עצמי פנוי והחלטתם להמתין ולא לקנות דירה כרגע. איפה הכסף הזה שוכב?

אם התשובה שלכם היא "בעובר ושב בבנק" – אתם מפסידים כסף בכל יום שעובר. האינפלציה שוחקת את כוח הקנייה של השקלים שלכם, והבנק לא משלם לכם כמעט כלום על היתרה הזו.

מה האלטרנטיבה?

- **קופות גמל להשקעה או פוליסות חיסכון:** אלו פתרונות מושלמים לטווח קצר ובינוני. הן מאפשרות לכם להשקיע את הכסף במסלולים מגוונים (ממסלולים סולידיים מאוד ועד מסלולים מנייתיים), ליהנות מניהול מקצועי של בתי ההשקעות הגדולים, והכי חשוב – **הכסף שלכם נזיל לחלוטין** בכל רגע נתון. אם פתאום תמצאו את דירת החלומות שלכם, תוכלו למשוך את הכסף תוך ימים ספורים.

5. הטיפ של מקצוענים: מינוף חכם של כסף קיים

הרבה אנשים לא יודעים שהם יושבים על "מכרות זהב" קטנים. יש לכם קרן השתלמות או קופת גמל קיימת?

במקום לפתוח אותן (ולאבד את הטבות המס המטורפות שלהן), אתם יכולים לקבל מהגוף המנהל ה**לוואה בתנאים מעולים** (לעיתים קרובות בריביות אטרקטיביות בהרבה מכל משכנתה או הלוואה בנקאית רגילה) כנגד הכספים האלו. זו דרך מעולה להשלים הון עצמי לדירה או לסגור חובות יקרים, בזמן שהחיסכון המקורי שלכם ממשיך לעבוד ולצבור תשואה.



6. נדל"ן בלי לקנות דירה – כן, יש דבר כזה

רוצים ליהנות מהצמיחה של ענף הנדל"ן אבל אין לכם מיליון ש"ח פנויים להון עצמי? פוליסות החסכון המודרניות מציעות היום מסלולים ייעודיים שמשקיעים ב**נדל"ן לא סחיר**

ובפרויקטים של תשתיות לאומיות. אלו נכסים ריאליים (כמו מגדלי משרדים, קניונים, או פרויקטים של התחדשות עירונית) שמניבים שכר דירה קבוע וצומחים עם השוק.

אתם יכולים להתחיל להשקיע שם בסכומים של כמה מאות שקלים בחודש בלבד, ליהנות מהיתרונות של הנדל"ן, אבל לשמור על נזילות מלאה במידה ותצטרכו את הכסף.

בשורה התחתונה: אל תישארו לבד על הגדר

השוק אולי נראה מורכב ומלחיץ, אבל עם הכלים הנכונים והתאמה אישית, אפשר להפוך את אי-הוודאות הזו להזדמנות פיננסית אדירה עבור המשפחה שלכם.

מתלבטים מה הצעד הנכון עבורכם? רוצים לבדוק אם אפשר להוזיל את המשכנתה הקיימת שלכם, או היכן הכי נכון להשקיע את הכסף הפנוי שלכם עכשיו?

אנו מזמינים אתכם לפנות אלינו כבר עכשיו לשיחת ייעוץ קצרה וללא התחייבות. (אפשר גם בזום), נמפה את הצרכים שלכם ונדייק יחד את המצפן הפיננסי המדויק עבורכם.

חשוב: המידע המופיע במאמר זה הינו למטרות אינפורמטיביות והעשרה בלבד, ואינו מהווה תחליף לייעוץ השקעות, ייעוץ פנסיוני או פיננסי אישי המותאם לנתוניו, לצרכיו ולמטרותיו של כל אדם. ביצוע פעולות על סמך המידע במאמר זה הינו על אחריות הקורא בלבד.

ט.ל.ח.