

מעריב השבוע, 1/3

17/04/2026

אריאל פייגלין

97526229

עשו לנו הנחה

משרד האוצר מעריך את
עלות מבצע "שאגת הארי"
ב־35 מיליארד שקל - פחות
מהתחזית המוקדמת ■
הבעיה: זה לא ייעצר כאן

אריאל פייגלין, עמ' 7-6



97526212-4	17/04/2026	מעריב השבוע - עסקים	עמוד 6	2/3	25.81x31.22
רייכמן - המרכז הבינתחומי הרצליה אוניברסיטת רייכמן - 84260					

מבצע חיסול :

סופר במדרגות אריאל פייגלין

מבצע חיסול

משרד האוצר עשה לכולנו הנחה וחתך את העלות המשוערת של מבצע שאגת הארי מ־50 מיליארד שקל ל־35 "בלבד" ■ ואם כל הטוב הזה לא מספיק, חכו שתשמעו על המחקר שקובע שמחירי הדירות ירדו דה־פקטו ב־13% ■ אכן, מזרח תיכון חדש

כזכור הוערך במהלך הלחימה בכ־25 מיליארד שקל. אבל בואו נחזור לשורה התחתונה – המלחמה עלתה פחות ממה שחשבנו. הרבה פחות. 15 מיליארד פחות. הידר. אז איך זה הגיוני? בקצרה, זה לא. ככה נראה משא ומתן תקציבי מעל הראש של האזרחים. במקום לריב עם משרד הביטחון בחדרי הוועידות שבקפלן או בקריה, משרד האוצר משגר "מכת מנע" ומפרסם שעלויות הביטחון היו רק 22 מיליארד. משרד הביטחון כמובן יתעקש שזה עלה 40 מיליארד – נתון שכנראה יותר קרוב לאמת, שהרי כל ההנחות שהובילו את התחויות במהלך הלחימה היו שקצב ההוצאה היומי גבוה מאוד, לעיתים סביב מיליארד שקל ליום, ובימים הראשונים אף קרוב ל־2 מיליארד שקל ליום בשל אינטנסיביות הפעילות, היקף הגיחות והשימוש בחימושים יקרים. אוקיי, אז אם השאלה היא כמה עלו הדלק, החימושים, ימי המילואים ושאר ההוצאות, איך יכול להיות שיש כאלה פערים? הרי לכאורה מדובר בחשבון די בסיסי. אספו את כל החשבוניות, הכניסו לאקסל ותקבלו מספר.

הביטחון, המשרד לביטחון לאומי וארגוני ביטחון נוספים) הסתכמה ב"רק" 22 מיליארד שקל, נמוך משמעותית מההערכות בזמן אמת שעמדו על כ־40 מיליארד שקל ואף יותר. עזבו הערכות – זה נמוך משמעותית מהתקציב הנוסף לטובת המלחמה שמשרד האוצר העביר במרץ, שעמד על 32 מיליארד שקל ועוד 7 מיליארד בקופסה תקציבית ליום סגריר. וזה היה רק למשרד הביטחון, כן? פה ב־22 מיליארד הם כוללים גם את כל השאר. מנגד, בצד האזרחי נרשמה תנועה הפוכה. הפיצויים לעסקים ולעובדים, יחד עם פיצוי על נזקי רכוש, הגיעו לכ־12 מיליארד שקל, סכום גבוה בהרבה מההערכות המוקדמות שעמדו על כ־7-8 מיליארד. לכך נוספו עוד כמיליארד שקל בהוצאות אזרחיות של משרדי הממשלה, כך שהמרכיב האזרחי תפס נתח גדול יותר מהתמהיל הכולל. אגב, חלק הארי של הסכום הזה, כשבעה מיליארד שקל, הוא מתווה הפיצויים לעסקים, שעדיין לא עבר. וכמובן, צריך גם לקחת בחשבון את אובדן התוצר במשק, שאליו הם לא מתייחסים בהורעה אך

של מבצע שאגת הארי – שעדיין נמשך במלוא עוצמתו בצפון, כן? במרכז ובירושלים אולי קל לשכוח את זה, אבל עבור תושבי קריית שמונה ונהריה "הפסקת האש" היא לא יותר מאשר עוד כותרת בחדשות. כיוון שאני אדם שתמיד בודק את החשבונית לפני שהוא יוצא מהסופר, לא התעכבתי ומיהרתי לבדוק כמה עלה לנו הסבב הנוכחי מול איראן ולבנון, והאמת, הלואי שבקופה בסופר אגלה כאלו הפתעות משמחות. לפי משרד האוצר כמעט 40 ימי לחימה – פי שלושה מעם כלביא, ובשתי חזיתות ולא אחת – עלו לנו רק 35 מיליארד שקל. מחיר בדיחה, 15 מיליארד שקל פחות מההערכות הכי אופטימיות. אם היינו יודעים מראש שזה המצב, אולי היינו מגדילים בשקל תשעים ומוסיפים עוד חזית לאירוע. שמעתי שגרינלנדר יפה בעונה הזו של השנה. אז בדקתי את ה"חשבונית" כדי לראות על איזה מוצר קיבלנו הנחה, והרי הממצאים: לפי נתוני האוצר, ההוצאה על מערכת הביטחון כולל כל ההשפעות (תקציבי צה"ל, משרד

שבועות האחרונים בטח ראיתם לא מעט כותרות על עלויות המלחמה מאז 7 באוקטובר בכלל, ושל שאגת הארי בפרט. אך בעוד העלות של חרבות ברזל על שלל מבצעים וסבביה – עד, נגיד, הפסקת האש של טראמפ – היא נתון סופי ומוסכם (352 מיליארד שקל, כזכור), העלות של שאגת הארי התבססה בעיקר על הערכות והתערכנה כלפי מעלה ככל שהמלחמה התמשכה. גם כאן, על גבי דפי העיתון הזה, נטלנו חלק ב"משחק" ההערכות, והסכום האחרון שבו נקבנו, ממש רגע לפני שביעי של פסח והפסקת האש שהוא הביא עימו, היה כ־50 עד 60 מיליארד שקל בהוצאה ישירה ר־25 מיליארד של אובדן תוצר. והנה, חלפו להם כמה ימים, הפסקת האש נכנסה לתוקף, והמלחמה מול איראן – או לפחות השלב הראשון של הסבב השני שלה – כבר מאחורינו, ואפשר להפסיק לשחק בניחושים והערכות. בזריזות שלא מאפיינת אותו כשמדובר בקידום מתווי פיצויים, למשל, משרד האוצר אפילו לא המתין שהאבק יסיים לשקוע ופרסם לתקשורת הערכה ראשונית לתג המחיר

שבר טיל בליסטי שנוורה מאיראן באדמת רמת הגולן. אם היינו יודעים, אולי היינו משקיעים בעוד כמה מיירטים

זה כבר לא סריק נקודתי אלא ירידת מחיר של יותר מ־5%. במקום להוריד מחירים, היזמים מעדיפים לשחק עם התנאים וכך משמרים מצב שבו המחירים "על הנייר" נשארים דומים, העיקר לא להודות במה שכולם יודעים - השוק התקרר

25.82x28.74	3/3	7	עמוד	עסקים	מעריב השבוע	17/04/2026	97526211-3
רייכמן - המרכז הבינתחומי הרצליה אוניברסיטת רייכמן - 84260							

חבצות חיסול :

ככה נראה מו"מ תקציבי: במקום לריב עם משרד הביטחון בחדרי הוועידות שבקפלן או בקריה, משרד האוצר משגר "מכת מנע" ומפרסם שעלויות הביטחון היו רק 22 מיליארד. משרד הביטחון כמובן יתעקש על 40 מיליארד - נתון שכנראה יותר קרוב לאמת

למדי, לא חריגה נקודתית, אלא דפוס רחב שבו ההטבה נעה סביב 12%-13% מהמחיר, ולעיתים אף מעבר לכך.

אבל, כדי לוודא שלא מדובר בטריק שיווקי מסוג מבצעי "הכל בחצי מחיר" כשדקה לפני זה פשוט הכפילו את המחיר של כל המוצרים, החוקרים בדקו גם את המחיר למטר רבוע בעסקאות עם הטבות לעומת עסקאות רגילות. כאן מגיע אחד הממצאים הכי מעניינים במחקר: ברוב האזורים אין כמעט הבדל. כלומר, היום לא מעלים את המחיר הרשמי כדי "לכפר" על ההטבה. הרוכש גם מקבל תנאי תשלום נוחים יותר, וגם לא משלם מחיר גבוה יותר.

המשמעות היא שבכמעט חצי מהשוק ב-2025 הייתה ירידה במחיר דה-פקטו, שכאמור מוערכת בממוצע בכ-13% ממחיר הדירה, גם אם היא לא מופיעה כך באופן רשמי. בתרגום לשורה התחתונה, כשכמעט חצי מהשוק נמכר בהנחה של כ-13%, זה כבר לא טריק נקודתי אלא ירידת מחיר של יותר מ-5% בשוק כולו. במקום להוריד מחירים באופן גלוי, היוזמים מעדיפים לשחק עם התנאים. דוחים תשלומים, מקלים במימון, מוסיפים הטבות, וכך משמרים מצב שבו המחירים "על הנייר" נשארים דומים, העיקר לא להורדות במה שכולם כבר יודעים - השוק התקרר, וכניגוד לאופוריה של השנים האחרונות, מתברר שנדל"ן יודע גם לרדת.

במחשבה שנייה, אולי יש כאן גם פתרון יצירתי שיאפשר גם למשרד האוצר וגם למשרד הביטחון לרדת מהעץ. משרד הביטחון יקבלו את ה-40 מיליארד שלהם, אבל ב-10/90 - עשרה אחוזים עכשיו, ועוד תשעים כשנסיים כבר לפסוע את הפסע הזה מהניצחון המוחלט. יודעים מה? שיוסיפו גם מטבח חדש. עלינו. ■■■■

מהפרסומים בכל מקום, פרסומים שהכניסו לחיינו שברים חביבים כמו "90/10" ו"80/20". בשנת 2025 כ-40% מהעסקאות בשוק החופשי כללו הטבות מסוג זה, כאשר הרוכשים משלמים חלק קטן מהסכום בעת החתימה ואת היתרה רק עם מסירת הדירה, לעיתים כעבור כשנתיים וחצי. לפי המחקר, מדובר בפועל בהנחה ריאלית של כ-13% ממחיר הדירה, כ-380 אלף שקל לעסקה בממוצע. בחלק מהמקרים ההטבה אף גבוהה יותר ויכולה להגיע ל-20% - תלוי במשך הדרישה ובגובה התשלום הראשוני.

כדי להגיע למספר הזה החוקרים לא הסתמכו על הצהרות של קבלנים או על פרסומות, אלא ניתחו אלפי עסקאות בפועל מתוך נתונים של הכלכלן הראשי במשרד האוצר, והשוו בין סכום התשלום הראשוני, משך הזמן עד למסירה וגובה היתרה שנרחית קדימה. לאחר מכן הם חישבו את הערך הכלכלי של הדרישה הזו, כלומר כמה שווה היום שקל שישולם בעוד שנתיים או שלוש, בהנחת ריבית משכנתה ממוצעת של כ-5.5%. ההפרש בין המחיר הנומינלי לבין הערך המהווה של התשלומים הוא למעשה ההנחה האמיתית שהרוכש מקבל. כשבמצעים את החישוב הזה על פני אלפי עסקאות, מתקבלת תמונה עקבית

שרק ממשיכים לעלות ולעלות. או שלא? אולי פשוט יש למישהו אינטרס שזה מה שנחשוב? כולנו יודעים שהקבלנים במצוקה ומציעים כל מיני הטבות מימון ומטבחים במתנה כדי לשכנע אנשים לקנות חלק מ-80 אלף הדירות שיושבות להם על המדפים ומעלות אבק. כולנו גם יודעים שההטבות והמטבחים האלו שווים לא מעט כסף, ושבאותה מידה הקבלן יכול פשוט להוריד במחיר - פשוט עד עכשיו לא ידענו כמה. אבל מחקר חדש של מכון הפניקס לחקר שוק ההון באוניברסיטת רייכמן שפורסם השבוע נותן סוף סוף את המספר שכל כך חיכינו לשמוע - 380 אלף. ההטבות האלו שוות, בממוצע, 380 אלף שקל.

בואו נחזור רגע אחורה. לפי המחקר, שנערך בהובלת ראש תחום ניתוח פיננסי במכון הפניקס רו"ח איתי קרמי, קצב המכירות ירד משמעותית מאז 2021, אבל מלאי הדירות בהקמה דווקא המשיך לגדול. היחס בין דירות שנמכרו לבין תוספת המלאי, שהיה סביב 5 לפני כמה שנים, ירד כמעט ל-1 בלבד. כלומר, השוק מוסיף דירות חדשות בערך בקצב שהוא מצליח למכור, בזמן שהעורפים מהשנים הקודמות ממשיכים להיערם על המדף. כדי לנסות להיפטר מהמלאים, הקבלנים מציעים את אותן הטבות שכולנו מכירים

הבעיה היא שהשאלה האמיתית איננה כמה הוצאנו, אלא מה מתוך ההוצאה הזו נחשב "עלות נוספת" של המלחמה. תקציב הביטחון ממילא זינק מאז 7 באוקטובר וכמעט הוכפל עוד לפני התוספת היעודית לשאגת הארי. חלק מהגידול הזה נבע בדיוק מאותם איומים, איראן ולבנון, כך שהגבול בין הוצאה "שוטפת" בשגרה (כאילו שבכלל יש לנו שגרה) לבין הוצאה חריגה מטושטש מאוד. למשל, ברור לנו שתשלום לחייל מילואים שגויס לעוד סבב בצפון (שישי, אבל מי סופר) הוא הוצאה ישירה של המלחמה. אבל מה קורה אם אותו כוח היה אמור לבצע תעסוקה מבצעית גם ככה, ורק הוזה לצד השני של הגבול? אותו עיקרון נכון גם לגבי איומים, מלאי חימושים ואפילו חלק מהפעלת הכוחות.

בשורה התחתונה, אם צריך לחזור ל"משחק" ההערכות, אז בסוף בתרחיש הטוב ביותר של משרד האוצר הם יסגרו על ה-32 שכבר הועברו. אז על מה המריבה? נראה שאילו משרד הביטחון היה משחרר את הכותרת הראשונה, הדיון היה מתחיל מ-60 מיליארד ולא מ-40. אבל בעיקר, אם אני צריך להמר, הנושא העיקרי של הדיונים שווראי מתנהלים ברגעים אלו ממש היא אותה קופסה תקציבית של 7 מיליארד שקל. מבחינת משרד הביטחון היא כבר שלהם, משרד האוצר ינסה למשוך אותה חזרה, ובאמצע כולנו נקבל הרבה ספינים.

המחיר המעניין באמת

אבל עם כל הכבוד למחירי המלחמה, יש דבר אחד שבאמת מעניין את הציבור בישראל: מחירי הנדל"ן. יקר פה, את זה כולנו יודעים, וחלק לא מבוטל מזה נובע ממחירי הדירות



שכונה חדשה בבאר יעקב. המטבח עליהם