



שלום [[שם פרטי]] [[שם משפחה]]

שלום לכולם!

הורדת הריבית ע"י נגיד בנק ישראל ל- 3.75% מהווה סימן מעודד לשוק הנדל"ן בישראל, כאשר במקביל התחזקות השקל מול הדולר והיורו מוזילים את מחירי הנדל"ן בחו"ל עבור המשקיע הישראלי ופותחים פתח לקמפיינים חדשים עבור היזמים והמשווקים הישראלים של פרויקטים בחו"ל. במקביל המשך מגמת הורדת הריבית, גם כדי לא להתערב בשוק המט"ח באמצעות רכישת דולרים ע"י בנק ישראל, תעורר עוד יותר את שוק הנדל"ן המקומי וצפויה להחזיר את הרוכשים למשרדי המכירות. חשוב לזכור כי החל מה- 20/5 נכנסה ברחבי אירופה התקנה של האיחוד האירופי המחייבת את הפלטפורמות להשכרה לטווח קצר לדווח לרשויות המס המדיניות על ההכנסות של הנכסים המפורסמים בהן, ובמקביל להסיר מהפלטפורמות נכסים אשר אין להם רישיון השכרה לטווח קצר.

בחודש זה אנחנו רוצים להביא לתשומת ליבכם:

- א. יוון: האינפלציה קפצה ל- 5.4% באפריל.
- ב. רומניה: הבנק המרכזי הותיר את הריבית על 6.5% על רקע סיכוני סטגפליה.
- ג. רומניה: עסקת ענק ל- AFI.
- ד. קפריסין: מחירי הדירות ממשיכים לעלות.
- ה. פורטוגל: זרים מהווים 28% משוק הנדל"ן.
- ח. ארה"ב: משמעויות מינוי הנגיד החדש למשקיעי הנדל"ן.

קריאה מהנה,
אילן ליבוביץ, עו"ד וצוות המשרד

חדשות הנדל"ן הבינלאומי 10.06.2026

תקנה אירופית חדשה שינתה את כללי המשחק בשכירות לטווח קצר

ב- 20 במאי נכנסה לתוקף תקנה 1028/2024 (EU) - מסגרת אחידה לראשונה בתולדות האיחוד האירופי לרישום ולדיווח של נכסים המושכרים לטווח קצר. הפלטפורמות Airbnb, Bookin, Vbro ואחרות, חייבות מעתה לאמת ולהציג מספר רישום תקני על כל מודעה, ולהעביר מדי חודש נתוני פעילות לרשויות. מודעה ללא מספר תקני - מוסרת אוטומטית תוך 10 ימי עבודה.

עד כה כל מדינה (ולעיתים כל עיר) ניהלה כללים שונים, ואכיפה היתה כמעט בלתי אפשרית. מה שהשתנה ב- 20 במאי הוא כניסתם לפעולה בו-זמנית של ארבעה מנגנונים תפעוליים בכל 27 מדינות האיחוד:

- רישום חובה - כל נכס להשכרה לטווח קצר חייב מספר רישום לאומי המוצג על כל הפלטפורמות.
- דיווח חודשי - פלטפורמות גדולות מחויבות להעביר לרשויות נתוני פעילות (כתובת, לילות, אורחים) בכל חודש.
- הסרה אוטומטית - צו מרשות מקומית = הסרת המודעה תוך 10 ימי עבודה; במקרים חמורים - 48 שעות.
- אכיפה חוצת גבולות - רשות ספרדית יכולה לבקש מ-Airbnb (הרשומה באירלנד) להסיר מודעה של מפעיל גרמני.

התקנה לא אוסרת השכרה לטווח קצר - היא הופכת אותה לשקופה. זה אומר שמי שמציית ימשיך לפעול, ומי שלא - יוסר. השוק מתנקה מגורמים שפעלו בצל, ולנכסים תקינים זה עשוי להיות דווקא חדשות טובות: פחות תחרות, ביקוש יציב יותר, ומחירים גבוהים יותר.

מה קרה בפועל
גם לפני כניסת התקנה לתוקף, השוק כבר הגיב. חברת האנליטיקה AirROI עקבה אחרי 124,500 מודעות פעילות ב-6 שווקים גדולים בין מאי 2025 לאפריל 2026:

- פריז: ירידה של 22.9% - כ-12,700 מודעות פחות בשנה. מהשיא ביולי 2025 - ירידה של 25.3%.
- מדריד: ירידה של 15.3%. ברצלונה: ירידה של 11.6% - לאחר קנס של 64 מיליון יורו שספרד הטילה על Airbnb.
- רומא: שינוי כמעט אפסי (+0.07%), כי האכיפה האיטלקית (מספר CIN) החלה כבר בינואר 2025, ומה שהיה לנקות - נוקה.
- ברלין: דיווחים עירוניים מצביעים על למעלה מ-8,000 דירות שהוחזרו לשוק ההשכרה לטווח ארוך.

Airbnb מגיבים - ובגדול

לא מקרי שביום כניסת התקנה לתוקף הכריזה Airbnb על שינוי אסטרטגי עמוק: מלונות בוטיק, השכרת רכב, משלוח מוצרי מכולת, העברות/אל שדה התעופה ואחסון מזוודות - הכל מתוך האפליקציה. המנכ"ל בריאן צ'סקי אמר במפורש שהוא בונה "אמזון של שירותי הנסיעות". הפרשנות הפשוטה: כשעסק החיבה (דירות) מצטמצם מהצד הרגולטורי, מחפשים מקורות הכנסה נוספים.

1. אם רכשתם נכס במטרה להשכיר לטווח קצר באירופה - הרגולציה הזו משפיעה עליכם ישירות. חשוב לבדוק עכשיו:

2. האם יש לכם מספר רישום תקני במדינה שבה הנכס נמצא? ללא מספר - הפלטפורמה תסיר את הנכס שלכם.

3. האם חוזה הניהול הנכס שלכם מגדיר מי אחראי לציות? חשוב לבחון מי נושא בחבות במקרה של הסרה כפויה.

מה זה אומר ליזם הישראלי שמפתח בחו"ל? פריד (90 לילות לדירה ראשית), אמסטרדם (30 לילות), ברצלונה (ביטול הדרגתי עד 2028) - כל שוק שונה.

אם אתם מפתחים פרויקט שחלק מיחידותיו מיועדות להשכרה לטווח קצר - אלה נקודות שיש לבחון ברמת התכנון, לא בדיעבד:

• מה מסגרת הרישוי המקומית? האם העירייה בתחומה מוקם הפרויקט מתירה השכרה לטווח קצר? ייתכן שנדרש רישיון מיוחד.

• אם אתם מוכרים יחידות למשקיעים ישראלים עם הבטחת תשואה מהשכרה לטווח קצר - ודאו שהמודל המשפטי מחזיק תחת הרגולציה החדשה.



האינפלציה קפצה ל-5.4% באפריל, שכר הדירה עולה על 153% מהשכר המינימלי

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (ELSTAT) פרסמה ב-8 במאי: מדד המחירים לצרכן ביוון עלה באפריל ל-5.4% בהשוואה לאפריל אשתקד, מ-3.9% בלבד במרץ, ושיא מאז פברואר 2023.

המנוע העיקרי: קטגוריית דיור ושירותים זינקה ב-13.8% (לעומת 5.7% במרץ), על רקע עדכון תעריפי החשמל שנכנס לתוקף בפברואר 2026 ועליות חדות בדלק ואנרגיה, גז טבעי: 39.5% בחודש אחד בלבד; שמן חימום: 53.2% בהשוואה שנתי; סולר: 32.4%. מחירי התחבורה עלו 10%, מזון - 4.4%.

הנתון מגיע על רקע משבר דיור מתמשך. ב-12 במאי פרסם Greek City Times ניתוח של נתוני האיחוד האירופי: שכר הדירה הממוצע באתונה עומד על 153% מהשכר המינימלי ברוטו, €920 לחודש, ומציב את יוון כבעלת נטל הדיור הגבוה ביותר באיחוד. שכר הדירה בערים הגדולות עלה כ-8% בהשוואה שנתי, מהר יותר מהאינפלציה הכללית. ובמקביל, 2.3 מיליון דירות ריקות שאינן מגיעות לשוק.

משולחנו של הכותב:

השלכות למשקיע: לחץ השכרה חזק תומך בתשואות שכירות, אך גם מגביר סיכוני רגולציה. עלויות האנרגיה הגבוהות מייקרות אחזקת נכסים ישנים ומגדילות את הפער בין נכסים משופצים ואנרגטיים לישנים.

2026: העולם ממשיך לבחור ביוון

בעוד חלק מיעדי התיירות הקלאסיים באירופה מתמודדים עם מחירים מאמירים ועומסי יתר, יוון ממשיכה להציג נתוני צמיחה חריגים - מגמה בעלת השלכות ישירות על שוק הנדל"ן המקומי ועל המשקיע הזר.

לפי נתוני הבנק המרכזי של יוון, שנת 2025 ננעלה עם כ-38 מיליון מבקרים בינלאומיים, עלייה של 5.6% לעומת 2024, והכנסות שיא של 23.6 מיליארד אירו מתיירות - זינוק של 9.4%. זו השנה השלישית ברציפות שבה נרשם שיא. נתון מהותי לא פחות הוא שההכנסות צמחו בקצב כפול כמעט מקצב הגידול בהגעות, וההוצאה הממוצעת לטיול עלתה ב-3.8% - אינדיקציה למעבר לתיירות בעלת ערך כלכלי גבוה יותר, ולא לגידול כמותי בלבד.

הנתונים הראשונים של 2026 מצביעים על האצת המגמה. בינואר 2026 מספר ההגעות גדל ב-33% וההכנסות מתיירות ב-58% לעומת ינואר 2025. בחתך הרבעון הראשון כולו (ינואר-מרץ), נכנסו למדינה יותר מ-3.4 מיליון תיירים, עלייה של כ-38%, וההכנסות זינקו ב-64% לכ-1.7 מיליארד אירו - נתונים חריגים בנוף האירופי, ובמיוחד על רקע המתח הגאופוליטי האזורי באותה תקופה.

אתונה - מתחנת מעבר ליד מבוקש

הצמיחה הבולטת ביותר נרשמה באתונה. העיר, שנתפסה בעבר בעיקר כתחנת ביניים בדרך לאיים, הפכה לאחד מיעדי הסיטי-ברייק המבוקשים באירופה. נמל התעופה של אתונה שבר ב-2025 שיא היסטורי עם כ-34 מיליון נוסעים, עלייה של 6.7% לעומת 2024 ו-33% מעל רמות 2019, נתון שמציב אותה ראשונה באירופה בקצב ההתאוששות מהקורונה ושונייה ביבשת בקישוריות אווירית. נמל התעופה נמצא כעת בתוכנית הרחבה בהיקף 1.28 מיליארד אירו, שמטרתה להגדיל את הקיבולת ל-40 מיליון נוסעים עד 2032.

מאפיין מרכזי של הצמיחה הוא העיתוי שלה. דצמבר 2025 רשם זינוק של כ-49% בהגעות לעומת דצמבר 2024, עדות לכך שאתונה הפכה ליעד פעיל לאורך כל השנה ולא רק בחודשי הקיץ. למשקיע בנכסים מניבים, הרחבת העונה האפקטיבית היא משתנה מהותי בחישוב התשואה.

מאחורי נתוני התיירות מסתתר פער שרלוונטי ישירות למשקיעי נדל"ן. שיעור התפוסה המלונאי הממוצע באתונה הגיע ב-2025 ל-77.1%, מהגבוהים באירופה, מעל מדריד, וינה, ברלין ואיסטנבול, כשרק לונדון חצתה את רף ה-80%. עם זאת, התעריף היומי הממוצע (ADR) עמד על 177 אירו בלבד, דירוג שביעי מתוך 11 ערים אירופיות מרכזיות. במילים אחרות: אתונה נהנית מביקוש ברמה אירופית מובילה, אך המחירים בה עדיין נמוכים משמעותית מערי בירה מערב-אירופיות. הפער הזה בין ביקוש גבוה לתמחור נמוך יחסית הוא בדיוק מה שמושך הון בינלאומי. במקביל נכנס לשוק האתונאי היצע חדש של מלונות יוקרה ממותגים בהיקף מאות מיליוני אירו, מהלך שצפוי למשוך כלפי מעלה הן את התעריפים והן את ערכי הנכסים בטווח הבינוני.

הנתונים מצביעים על כך שעונת התיירות של 2026 צפויה להיות הארוכה ביותר שיוון ידעה. חברות תעופה מרחיבות קווים ישירים לאתונה, הביקוש לאביב מקדים את לוחות הזמנים הרגילים, ותנועת התיירים מחוץ לחודשי הקיץ שוברת שיאים. יוון מתבססת כיום כאחת המדינות הבודדות בים התיכון המשלבות צמיחה יציבה, ביקוש בינלאומי גבוה ומיצוב יוקרתי מתחדש, שילוב המשפיע ישירות על מחירי הנכסים, על שוק השכירות לטווח קצר ועל פוטנציאל התשואה.

הייתי אורח בתוכנית "צבע
ההכסף" של יאיר וינרב ברשת
כ', ודיברנו על מה שכולם
שואלים לאחרונה: האם ה-
Airbnb האירופי נגמר, ומה
אומר על מחירי החופשה
הקרובה שלכם.

הדולר בשפל של 30 שנה,
ריבית משכנתא של 6.51%
בארה"ב, ו-2 מיליון דירות על
המדף - התראיינתי אצל
ליאור רוזנפלד ברדיו צפון
104.5, ודיברנו על השאלה
האמיתית: האם זה הזמן
לקנות נדל"ן בארה"ב, או
מלכודת?

כיצד "מס רכוש" על קרקעות פנויות, שבניתיים פוצל מחוק ההסדרים, בשיעור של 1.5% משווי השוק, עלול היה להפוך קרקעות היסטוריות ל"פצצת תזרים" עבור משפחות רבות ולשנות את מאזן הכוחות מול היזמים.

מי שמצפה שקיר בטון של 20 ס"מ (התקן הנוכחי) יעצור טיל בליסטי עם ראש קרב של חצי טון בנחיתה ישירה, משלה את עצמו. פתרון כזה דורש בנייה של בונקר צבאי, וזה פשוט לא כלכלי או אפשרי במדינת ישראל הצפופה.

🕒 מעניין אותך אבל אין לך זמן לקרוא כרגע? אפשר לבחור מתי לקבל את זה שוב:

מחר בערב | מחר בצהריים | מחר בבוקר

רומניה

הבנק המרכזי הותיר ריבית ב-6.5% על רקע סיכוני סטגפלציה

ב-15 במאי 2026 החליט הבנק המרכזי של רומניה (NBR) פה-אחד להשאיר את ריבית המדיניות ללא שינוי ב-6.5%, ברמתה מאוגוסט 2024. ההחלטה מגיעה בצומת כלכלי עדין: האינפלציה האיצה באפריל ל-10.71% (לעומת 9.9% במרץ), בעוד התמ"ג ירד ברבעון הראשון של 2026 ב-1.7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. Bloomberg אפיין את הצירוף כ"סיכוני סטגפלציה" - הידוך מוניטרי המחויב על רקע אינפלציה גבוהה, בד בבד עם כלכלה מתכווצת. הקונצנזוס בשוק דוחה את הורדת הריבית הראשונה לרבעון השני של 2027 לכל המוקדם.

השלכות למשקיעים: עלות מימון מקומי גבוהה תישאר נתון קבוע לפחות עד מחצית 2027. עסקאות הנשענות על מינוף בנקאי מקומי ברומניה מחייבות בחינה מחודשת של הנחות הריבית.

עסקת הענק של AFI: שישה מרכזי קניות ברומניה תמורת כ-€280 מיליון

ב-25 במאי הודיעה MAS Real Estate (נסחרת בבורסת יוהנסבורג) על שתי עסקאות נפרדות ומקבילות שיחד מגיעות ל-403.8 מיליון יורו, וסידרו מחדש את מפת הנדל"ן הקמעונאי במרכז-מזרח אירופה.

שישה קניוני שמיים פתוחים עם שטח שכיר כולל של 125,000 מ"ר נמכרו ל-AFI Europe שבשליטת האחים הישראליים רוני ויהודה נפתלי, תמורת 281.8 מיליון יורו, אשר תגיע לאחר סגירת העסקה למקום השני בין בעלי מרכזי הקניות ברומניה, מיד אחרי NEPI Rockcastle ולפני Julius Group.

העסקה בוצעה באמצעות IO Partners ו-Colliers, וצפויה להיסגר עד 30 ביוני 2026, בכפוף לאישור מועצת התחרות הרומנית.

פרט שראוי לתשומת לב: שווי הנכסים בספרי MAS עמד על €311 מיליון, כלומר המכירה בוצעה בהנחה של כ-€30 מיליון מתחת לשווי הספרים. MAS תקבל במזומן €197.7 מיליון בלבד, כשהיתרה (€84.5 מיליון) מכוסה בהלוואות בנקאיות שנלקחו על-ידי שמונה החברות המחזיקות בנכסים.

PNRR: רומניה בספירה לאחר ל-31 באוגוסט

ב-1 ביוני 2026 חלף מועד פנימי שהציבה לעצמה ממשלת המעבר בראשות איליה בולוז'אן: סיום סבב המגעים מול נציבות האיחוד האירופי בנוגע ל-PNRR, תוכנית ההתאוששות והחוסן של רומניה. אך המועד הקריטי האמיתי עוד לפנינו - **31 באוגוסט 2026**, התאריך האחרון להגשת בקשות התשלום בגין מענקי האיחוד. מה שמתרחש כעת בבוקרשט הוא מירוץ ביצוע.

התמונה הנוכחית והתגובה עוד בקיץ 2025. מתוך מעטפת מקורית של כ-28.5 מיליארד אירו, רומניה תוכל למשוך כעת לכל היותר כ-21.6 מיליארד אירו: מענקים (כ-13.57 מיליארד) והלוואות (כ-8 מיליארד). ההפרש, כ-6.9 מיליארד אירו, אבד, כולו ברכיב ההלוואות, מפני שאת הפרויקטים הנלווים לא ניתן היה להשלים עד אוגוסט 2026. השר הממונה דרגוש פיסלארו תיאר זאת כשמירה מלאה על המענקים תוך ויתור על חלק מן ההלוואות.

מי נשאר ומי יצא

קטעים מאוטוסטרדת מולדובה (A7) ומאטוסטרדת האיחוד (A8), וכן המטרו של קלוד' (כ-300 מיליון אירו), הוצאו מ-PNR, לא בשל היעדר חשיבות, אלא בשל בעיות בהליכי מכרז והיעדר התקדמות פיזית בשטח. במקביל, חלק מקטעי A7 (בעיקר בין פוקשאני לפשקאני) דווקא הועברו לרכיב המענקים והובטחו, בתוספת תקציב. כלומר: התמונה מעורבת, ופריקט לאומי גדול אינו ערובה למימון אירופי.

מה הממשלה עושה עכשיו

בשבועות האחרונים זימן בולוז'אן את ראשי הערים והנפות לבדיקת מלאי של למעלה מ-10,000 פרויקטים. הכלל פשוט: מה שניתן לסיים עד אוגוסט 2026 נשאר במימון המענקים; מה שלא, מועבר לרכיב ההלוואה או למקורות מימון חלופיים. בהיעדר סמכות לחוקק צווי חירום, הממשלה תלויה בחקיקה פרלמנטרית מהירה כדי לשחרר מעל 7.5 מיליארד אירו, במטרה לבצע משיכות בחודשים יולי-אוגוסט.

בעבור משקיע או יזם ישראלי הפועל ברומניה, המשמעות המעשית כפולה. ראשית, פרק של תזרים ציבורי מואץ - תשתיות, אנרגיה, בריאות, נכנס לשיא ביצוע בחודשים הקרובים, מה שמשפיע על עומסי קבלנים, זמינות כוח אדם ולוחות זמנים. שנית, וחשוב יותר: הסיפור הזה הוא תזכורת לכך שברומניה, גם מימון מובטח אינו מובטח עד שהפרויקט עומד בלוח הזמנים ובהליך תקין. הפרויקטים שנפלו לא נפלו על חוסר כסף, אלא על מכרזים פגומים ועיכובים. זה בדיוק הסיכון שאנו בודקים בכל עסקה: לא רק האם המימון קיים, אלא האם המסגרת המשפטית והפרוצדורלית עומדת במבחן הזמן

התפתחות מחירי הדירות - מאי 2026

	מחיר למ"ר	לעומת 5/26	לעומת 5/25
בוקרשט	2,295€	+0.7%	+12.8%
בראשוב	2,305€	+0.5%	+5.7%
קלוז'	3,326€	+0.3%	+6.4%
יאסי	1,990€	+0.7%	+8.6%
טימישוארה	1,948€	+0.5%	+10.9%

לפי נתוני Imobiliare.ro

קפריסין

2025 הביאה בום נדל"ן של €6.5 מיליארד, ושוק שכירות שנשבר

לפי Cyprus Mail המספרים של קפריסין ב-2025 נראים מצוינים על הנייר: €6.5 מיליארד בעסקאות נדל"ן, 25,600 עסקאות, היתרי בנייה שעלו ב-9% במספר וב-28% בשווי. שיא היסטורי. ואז מסתכלים על שוק השכירות, ומבינים שמהו לא מסתדר. לפי ניתוח שנתי של מחלקת הקרקעות הממשלתית בקפריסין (ספטמבר 2024 - ספטמבר 2025): שכר דירה לדירת 3 חדרים בניקוסיה קפץ מ-€950 ל-€1,300 בשנה אחת בלבד - עלייה של 37%. דירת חדר בשכונת אנגומי עברה מ-€625 ל-€725. בלימסול אחוזי הריקנות עומדים על 2%-4%, ודירה במחיר הגיוני נעלמת מהשוק תוך פחות משלושה שבועות. **הבעיה היא מבנית, לא כמותית** קפריסין לא סובלת ממחסור בבנייה. היא סובלת ממחסור בסוג הנכון של בנייה. כמעט כל הדירות שנבנו נמכרו, לרוכשים עצמאיים או למשקיעי Buy-to-Let קטנים, ואף אחת מהן לא נכנסה לצבר שכירות מוסדית ארוכת טווח. נתוני Eurostat על פני 14 שנה (2010-2024) מחדדים את התמונה: בכל האיחוד האירופי מחירי הדירור עלו ב-55.4% ושכר הדירה ב-26.7%. קפריסין הלכה בכיוון הפוך, מחירי מכירה נותרו יציבים כמעט לאורך 14 שנה (קפריסין ואיטליה הן שתי המדינות היחידות באיחוד שלא רשמו עלייה), בעוד שכ"ד המשיך לטפס: +4.5% ב-2023, +4.6% ב-2024. שני שווקים שהפסיקו לדבר אחד עם השני. **Build-to-Rent: הפתרון שעוד לא נוסה** נתח השוכרים בקפריסין עלה מ-27.1% ב-2014 ל-30.6% ב-2024 - שינוי מבני של ממש. בגרמניה, לשם השוואה, 52.8% ממשקי הבית שוכרים, ומודל ה-Build-to-Rent, שבו מוסדות בונים לשם השכרה ארוכת טווח בלבד, הוא חלק בלתי נפרד מהשוק. בקפריסין, המודל הזה כמעט ולא קיים. לגבי שוק ההשקעות: ענף הנדל"ן מהווה כ-16% מהתוצר הלאומי הגולמי של קפריסין וצמח ב-6.9% בשנה האחרונה. השאלה לקראת 2026 אינה אם ימשיך לצמוח, אלא האם חלק מהכסף יזרום סוף סוף לנכסים שמיועדים למי שגר ועובד באי.

מחירי הדירור ממשיכים לעלות - שוק המכירות רושם שיא חמש-שנתי

נתוני הרבעון הראשון של 2026 מצביעים על המשך מגמת עליית מחירים בשוק הנדל"ן הקפריסאי. על פי מדד RICS/KPMG לנדל"ן קפריסין, שפורסם ב-1 ביוני, מחירי הדירות עלו ב-4.09% ברבעון 1/2026 לעומת המחירים ברבעון המקביל ב-2025, ומחירי הבתים ב-3.60%. שכר הדירה עלה בקצב מהיר יותר, 5.10% לדירות ו-3.03% למשרדים, דבר שמשמר את כדאיות ההשקעה גם בסביבת מחירי רכישה גבוהים יותר. לפי הדוח תשואות הנדל"ן נותרו יציבות ברמה כוללת, עם ירידות מינוריות בסדר גודל של 0.01%-0.09% בלבד, מה שמעיד כי הצמיחה במחירים מלווה בצמיחה מקבילה בהכנסות השכירות. בצד המכירות, נתוני מחלקת רישום המקרקעין לחודש מאי 2026 מציגים 1,723 חוזי מכירה - עלייה של 5% לעומת מאי אשתקד. בחינת הנתון השנתי-שוטף (ינואר-מאי) מגלה תמונה חזקה יותר: 8,043 עסקאות, גידול של 12% לעומת התקופה המקבילה ב-2025. המגמה אינה אחידה גיאוגרפית. **פאפוס** רשמה את הצמיחה החדה ביותר, 24% בהיקף העסקאות לעומת מאי שעבר, ו**לרנקה** 14%. **לימסול**, השוק הגדול ביותר באי, צמחה ב-2%. לעומת, **ניקוסיה** ירדה ב-12%. לפי הערכות RICS, הגורם המרכזי לדאגה אינו במצב השוק כרגע, אלא בהשלכות האפשריות של מלחמת המזרח התיכון על עלויות האנרגיה ועל ענף התיירות, שני מנועים קריטיים לנדל"ן הקפריסאי. לדברי הכלכלן הראשי של RICS, "כל עוד הגיאופוליטיקה מתמשכת, הסיכון שישתקף בנתוני השוק הולך וגדל".



שני סיפורי נדל"ן בינלאומי בשבוע

טור הנדל"ן החדש שלנו

לקריאה <<

פורטוגל 🇵🇹

השקעות נדל"ן מסחרי €915 - Q1 2026 מיליון, שיא של 130% מעל ממוצע שלוש שנים

ההשקעות בנדל"ן מסחרי בפורטוגל הגיעו ב-Q1 2026 ל-€915 מיליון, עלייה של כ-39% לעומת Q1 2025 ו-130% מעל הממוצע לרבעון ראשון בשלוש השנים האחרונות, על פי נתוני Savills ו-CBRE.

הנפח מונע על ידי שתי עסקאות דומיננטיות: רכישת מרכזי הקניות Arrábida ו-Gaia תמורת €180 מיליון, ומכירת Penha Longa Resort לקרן L Catterton ו-Cedar Capital Partners תמורת €120-140 מיליון. מגזר האירוח (Hospitality) ומגזר הקמעונאות הובילו את ההשקעות ב-39% ו-37% מהנפח הכולל בהתאמה. המשקיעים המוסדיים וקרנות Private Equity יחד מהווים 64% מהיקף ההשקעות.

בניגוד לכך, שוק המגורים מציג סימני קירור: עסקאות המגורים ירדו ב-9.4% ברבעון, בעוד המחיר החציוני הארצי עלה ל-€2,198 מ"ר (+17.5% YoY נכון ל-Q4 2025). הנכסים במחיר מתחת ל-€300,000 ירדו מ-32.3% ל-27.6% מסך ההיצע. הביקוש הזר ירד כ-15%-20% ביחס לשיא 2022-2023, השפעת ביטול מסלול הנדל"ן בוויזת הזהב (אוקטובר 2023) וסגירת משטר ה-NHR לנרשמים חדשים.

תשואות פריים יציבות: משרדים 5.00%, לוגיסטיקה 5.75%, אירוח 5.50%.

משולחנו של הכותב:

השוק הפורטוגזי ב-2026 דורש מהמשקיע הישראלי תכנון מדויק יותר מבעבר:

- ערך ה"תוקף":** אם יש לכם נכס עם רישיון AL פעיל בליסבון או פורטו - **אל תמכרו**. הודות לביטול פקיעת הרישיון כל 5 שנים, הנכס שלכם הפך למכונה לייצור מזומנים עם חסם כניסה אדיר למתחרים חדשים.
- מפת הדרכים החדשה:** למי שמחפש רכישה חדשה לטווח קצר (Airbnb), המיקוד עובר לערים בדרג ב' (כמו Coimbra, Aveiro או עיירות ב-Silver Coast) שמוגדרות כאזורי "צפיפות נמוכה". שם ניתן לקבל רישיון נצחי, להעביר אותו במכירה, וליהנות מביטול ה-15% של מס ה-CEAL.
- גידור סיכונים דרך שכירות ארוכה:** עבור ישראלים המחפשים שקט נפשי, מסלול ה-10% **mo** על שכירות ארוכה בערים הגדולות מציע תשואה נטו שמתחרה ב-Airbnb (בגלל עלויות הניהול הנמוכות יותר), עם הגנה רגולטורית מלאה.

בשורה התחתונה: פורטוגל של 2026 היא שוק של "מומחים". המנצחים הגדולים הם אלו שכבר מחזיקים בנכסים בערים הגדולות, ואלו שישכילו לרכוש בפריפריה המתפתחת תחת כללי הרישיונות החדשים.

בנק פורטוגל מפרסם את דוח היציבות הפיננסית - זרים ב-28% מהשוק, ואזהרה מתיקון מחירים

בנק פורטוגל פרסם בסוף מאי את דוח היציבות הפיננסית החצי-שנתי שלו, והנתון שתפס את הכותרות נוגע ישירות לקהל שלנו: רוכשים זרים היוו 28% מכלל רכישות הדירות במדינה ב-2025. חשוב לדייק, הנתון מאחד שתי קבוצות שונות: גם זרים שהם תושבי פורטוגל וגם רוכשים שאינם תושבים כלל. מדינות המקור המובילות הן ברזיל, אנגולה וצרפת.

מי שמסתכל על המספר כ"גל זר חדש" טועה. נתח הרוכשים הזרים יציב באופן מבני כבר חמש שנים - 25% ב-2019, שיא של 31% ב-2023, ועכשיו 28%. אין כאן זינוק חריג אלא רמה גבוהה ויציבה. נקודה אחת שכן בולטת: ערך העסקאות של הרוכשים הזרים גבוה מהממוצע. כלומר הזרים אינם רק 28% מהכמות - הם נתח גדול עוד יותר מהערך הכספי הכולל של השוק. זה הקהל שקונה במחירים גבוהים יותר.

אבל החלק שראוי לתשומת לב אמיתית הוא דווקא הטון של הבנק המרכזי. הדוח קובע שהסיכונים ליציבות הפיננסית הולכים וגדלים, בעיקר על רקע מתחים גיאופוליטיים ואפשרות לתיקון פתאומי בשווקים הפיננסיים. ובאופן חריג ומפורש, הבנק מצביע על "סיכון לירידה חדה ובלתי צפויה במחירי הדיור". כשהבנק המרכזי עצמו, לא פרשן, לא מתחרה בשוק, מעלה את התרחיש הזה לכתב, זה אות שצריך לקרוא ברצינות.

לצד זה, הדוח מציג שני מסרים מאזנים: המערכת הבנקאית הפורטוגלית הוכיחה איתנות וחוסן, אך נדרשת לשמור על ניהול סיכונים זהיר. ולראשונה בולט בדוח גם סיכון האקלים הפיזי, בעקבות זעזוע אקלים קיצוני שפגע באזור מרכז המדינה בתחילת 2026, הבנק מזהיר מפני השפעה על שווי הבטוחות (נכסי הנדל"ן המשמשים ערובה להלוואות).

משולחנו של הכותב:

מה זה אומר למשקיע הישראלי? התמונה כפולה. מצד אחד, השוק הפורטוגלי עדיין פתוח, זר-ידידותי, ומגלם נתח זר יציב וחזק, אין כאן סימן לבריחת משקיעים. מצד שני, מצטברים כעת שלושה גורמי סיכון בו-זמנית: אזהרת תיקון מחירים מהבנק המרכזי, מס הרכישה החדש (IMT) המכוון ללא-תושבים, וחשיפה לסיכונים אקלים באזורים מסוימים. המסקנה המעשית אינה "להימנע", אלא "לתמחר נכון": מי שנכנס לעסקה בפורטוגל כעת צריך לבנות את החישוב הכלכלי שלו על שווי נוכחי ועל תרחיש מיסוי מעודכן, ולא על הנחה של המשך עליות מחירים.

ארה"ב 🇺🇸

נגיד פד חדש, ריבית שלא יורדת: מה משמעות המינוי של Kevin Warsh למשקיעי נדל"ן

הסנאט האמריקאי אישר ב-13 במאי 2026 את Kevin Warsh כיו"ר הפדרל ריזרב החדש, בהצבעה של 54 מול 45, ההצבעה המפולגת ביותר בהיסטוריה של מינוי נגיד פד. וורש, 56, כלכלן לשעבר מבנק ההשקעות Morgan Stanley וחבר מועצת הנגידים של הפד בין 2006 ל-2011, החל את כהונתו ב-15 במאי 2026, עם פקיעת תפקידו של ג'רום פאוול.

מצב הריבית נכון להיום

ריבית הפדרל בנק נותרה ב-3.50%-3.75% בישיבת ה-FOMC האחרונה (28-29 אפריל 2026). ריבית המשכנתא ל-30 שנה עלתה ב-21 במאי 2026 ל-6.51%, לעומת 6.36% בשבוע הקודם, עלייה של 15 נקודות בסיס תוך שבוע. בקשות משכנתא לרכישה ירדו 4.1% באותו שבוע.

תחזיות השוק: אפס הפחתות ב-2026

פחות מ-3% מהמסחר בשוק נגזרות הריבית (CME FedWatch) מתמחרים הפחתת ריבית כלשהי בכל אחת מישיבות ה-FOMC הנותרות של 2026. הסיבה: האינפלציה עומדת על 3.8%, כמעט פי שניים מיעד ה-2% של הפד, בשילוב אי-ודאות הנובעת ממדיניות המכסים ומחירי האנרגיה.

מדיניות וורש: ספקנות לגבי הקלה מהירה

למרות שמינויו נתפס ציבורית כהמשך לחץ טראמפ על הפד להוריד ריבית, המיצוב האמיתי של וורש מורכב יותר. בכהונתו הקודמת עזב את מועצת הנגידים ב-2011 בשל חוסר הסכמה עם מדיניות ה-QE של ברננקי. עמדתו המוצהרת: הפד צריך לצמצם את עצמו לאנטי-אינפלציה, לדבר פחות ולהתערב פחות. ישיבת ה-FOMC הראשונה בראשותו נקבעה ל-16-17 ביוני 2026. גורם אחד שנבחן בשוק: האפשרות שוורש יבחר בהרחבה כמותית (QE - רכישת אג"ח) כלי לעידוד הכלכלה, במקום להוריד ריבית. אם תחזית זו תתממש, ההשלכה לנדל"ן תהיה הפוכה מהמצופה - עליית מחירי נכסים על רקע נזילות גבוהה, בלא הקלה בעלויות המימון.

משולחנו של הכותב:

משקיעים ויזמים הבוחנים עסקאות בשוק האמריקאי נדרשים לבחון את כדאיות העסקה על בסיס ריבית של 6.5% ומעלה כהנחת בסיס, ולא להסתמך על תרחיש של הפחתת ריבית בתוך 2026. כמו כן, מומלץ לבחון מחדש rate lock קיים על עסקאות בהליך ואת ה-cap rate שעמד בבסיס ניתוח כדאיות שנערך לפני מספר חודשים.

www.leibovitch.co.il | 073-3211022

📧 מעניין אותך אבל אין לך זמן לקרוא כרגע? אפשר לבחור מתי לקבל את זה שוב:

מחר בערב | מחר בצהריים | מחר בבוקר

תודה שקראת! אתה מקבל דוא"ל זה כחבר מוערך בקהילה הנדל"ן הבינלאומי של עו"ד אילן ליבוביץ' - ייתכן שנרשמת לקבל את העדכונים השוטפים שלו, הורדת את אחד ממדרכי הנדל"ן ליזמות בינלאומית החינמיים שלו, או הצטרפת לאחד מכנסי יזמות נדל"ן הבינלאומי שלו.

כדי להבטיח שתמשיך לשמוע מאיתנו, אנא הוסף את כתובת המייל שלנו ilan@leibovitch.co.il לפנקס הכתובות שלך או לרשימת השולחים הבטוחים. אם המייל הנוכחי הגיע לתיבת "קידומי המכירות", יש להעביר אותו לתיקית "דואר נכנס" כדי לוודא קבלת תוכן עתידית.

חשוב לדעת, המערכת שלנו מבצעת בדיקה אוטומטית באם המיילים שלנו נפתחים על ידך ובמידה ולא, תבוצע הסרה של המנוי שלך על ידי המערכת באופן אוטומטי.

יש לכם שאלות או הערות? פנה אלינו בכל עת בכתובת ilan@leibovitch.co.il וצוות שירות הלקוחות שלנו ישמח לעמוד לשירותך.

כל האמור לעיל אינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי וכל המידע המצוי באתר משמש כמידע כללי בלבד. אין בדברים האמורים בכדי להחליף מידע הניתן על ידי עו"ד, ועל הקורא לפנות ולהתייעץ עם עו"ד העוסק בתחום בטרם נקיטת כל פעולה משפטית כזו או אחרת. כל המסתמך על האמור לעיל בכל דרך שהיא, עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה ישירה או עקיפה, בשל הסתמכות על האמור, תחול על המשתמש בלבד.

המייל נכתב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד אך מיועד לנשים וגברים כאחד.



כל הזכויות שמורות © אילן ליבוביץ' ושות' - מומחים בנדל"ן בינלאומי.
רח' הנפת הדגל 7, קמפוס יובלים, בניין C, קומה 2, נס ציונה, ישראל.

אסטרטגיה, ניהול והפקה ע"י **מגדלור לעסקים**