

10 הדיברות לרוכש דירה

חול המועד הוא זמן מצוין לסיבוב בין משרדי מכירות ואתרי בנייה כדי לחפש מבצעים שמציעים הקבלנים. מומחים בנושא מביאים כאן 10 עצות חשובות לרוכש הפוטנציאלי

08.04.12, 14:37

[29 תגובות](#)



[הדפסת כתבה](#)



[תגובה לכתבה](#)



[המייל האדום](#)



חושבים על רכישת דירה? חול המועד הוא זמן מצוין לצאת לסיבוב בין משרדי מכירות ואתרי בנייה. הקפאון בשוק הנדל"ן גורם לקבלנים לצאת במבצעים וגם הריביות על המשכנתאות עדיין נמוכות. רגע לפני שאתם חותמים, קבלו כמה טיפים חשובים שיחסכו לכם כאב ראש בהמשך הדרך.

1. שימו לב לגודל הדירה בנטו

"לפי החוק שטח הדירה חייב להיות מוגדר בנטו, אך ישנם דברים שלא מוגדרים כהפרה של החוק", אומרת עדינה חכם, מנכ"לית רשת התיווך אנגלו סכסון. לדבריה, יש לשים לב למשל כשמישהו מנסה למכור לכם דירת 4 חדרים בשטח 99 מ"ר עם מרפסת של 15 מ"ר וקורא לה "מיני פנטהאוז".

"מיני פנטהאוז היא דירה שצריכה להיות יותר גדולה בשטח עם מרפסת הגדולה ב-50% מהמרפסת הסטנדרטית", מדגישה חכם. "לא מספיק להסתכל רק על המטראז', יותר חשוב לבחון את מיקום החלונות והדלתות כדי לתכנן את החללים בבית בצורה יעילה, לכן לפני הרכישה כדאי למדוד את גודל הרהיטים. ניתן אף להלביש את הרהיטים בגודלם האמיתי על התוכנית".

2. אל תסתמכו על הדירה לדוגמה

"לעולם אל תסתמכו על הדירה לדוגמה המוצגת לראווה בפרויקטים חדשים רבים, ככלי שימחיש את התוצר הסופי שתקבלו בסוף", אומרת רויטל הוד-ייני, מעצבת ושותפה במשרד עיצוב פנים Arococo. "בדירות לדוגמה משתמשים באלמנטים מרחיבים דוגמת משחקי מראות, נישות מגבס, תאורה בהירה



משרד מכירות (ארכיון)
צילום: נמרוד גליקמן



עדינה חכם
צילום: רותם מלנקי



אהוד המאירי
צילום: עמית שעל



דודי מייזליק

וריצוף וקירות בהירים. אפילו הריהוט שיוצב במרפסת יהיה קטן יותר ובסלון תוצב ספה אחת בלבד. רבים אינם יודעים כי הדירה לדוגמה לא מחייבת את הקבלן כלל ומשמשת להמחשה בלבד."

3. אל תתפתו לשדרוגים מטורפים

"רמת הסטנדרט ורמת המפרטים הטכניים הניתנים היום לדיירים הינם ברמה גבוה מאוד, ולעיתים קרובות אף ברמת פרימיום", אומר אבי ביתן, מנהל השיווק של חברת מנרב. "הייתי ממליץ לא להתפתות לשדרוגי סטנדרט מטורפים ובוודאי לזכור כי משך חייה של דירה בידי הרוכש הוא כעשר שנים, כך שיש לבחור מוצרים איכותיים ולא אופנתיים."

4. אל תסמכו על הדמיות שיווקיות

"לא פעם אנו נתקלים בטריקים שיווקיים מרגיזים שלרוב נעלמים מעיין בלתי מקצועיות, וכאשר מתקבלת הדירה המוגמרת פתאום מתגלים פערים בין התכניות וההדמיות למציאות", עמוס דבוש, מנהל השיווק של חברת י.ח דמרי. "חשוב מאוד לשאול מראש אם מדובר בתוכנית האמיתית או בהדמיה להמחשה בלבד. ישנן חברות שלא יציגו בעלוני ההדמיה חדרי ילדים משום ששטחם קטן, או שיציגו חדר הורים ללא חדר ארונות או חדר רחצה, לא יציגו סלון או מטבח קטנים וכו'. אותן חברות יעדיפו להתמקד בלובי הבניין או בחזונו החיצונית ואף להגזים בזוויות הצילום בהדמיה ובסרטון המצגת של הפרויקט, דבר שייצור עיוות בגודל החדרים."



עו"ד ניר הורנשטיין



עמוס דבוש
צילום: עמית שעל



תגיות קשורות לכתבה
[10 הדיברות לרוכש דירה](#)
[הגדירו נושאים למעקב](#)



צילום: עומר הכהן

בנייה על הגג. האם היא חוקית?

5. חדר על הגג? בדקו אם חוקי

"כשרוצים לרכוש דירה יד שנייה בקומת הקרקע או בקומת הגג, יש לבדוק היטב את היתרי הבנייה", אומר אהוד המאירי, יו"ר קבוצת שמאות המקרקעין אהוד המאירי ושות'. "במקרים רבים לאורך השנים, בעלי הדירות המקוריים מוסיפים שטחים שלא בהיתר ולא תמיד ניתן להבחין בכך. ישנו סיכוי סביר שביום מן הימים, תבקש העירייה להרוס את התוספות הללו של מרפסות, חדרים על הגג, פרגולות וכו'."



[משאירים לנו פירושים](#)
[בדיקת "כלכליסט"](#)
[חושפת: דמי הניהול](#)
[משפיעים על הפנסיה](#)
[יותר מהתשואה](#)



בנוסף, הקונה עלול להיות מחויב בתשלום של אגרות בנייה שלא שולמו בהיטלי השבחה ואפילו בקנסות".

6. בדקו את יציבות החברה הקבלנית

"כאשר קונים דירה מקבלן, יש לבדוק היטב את החברה ממנה אתם קונים, במיוחד בימים אלו", אומרת רחלי בריזל, סמנכ"לית שיווק בחברת אשרד. "צריך לבדוק היטב שלחברה מוניטין גבוהה, וכיס עמוק, כך שתהיה לה יכולת עמידה גם בתקופות בהן שוק הנדל"ן בקיפאון".

7. שלמו באמצעות פנקס שוברים

"בפרויקט חדש, על הרוכש להקפיד ולדרוש לשלם באמצעות פנקס שוברים. כך ההעברה הכספית בעבור העסקה מתבצעת ישירות לחשבון של הבנק המלווה את הפרויקט, ובאופן מידי הרוכש מקבל ערבות בנקאית עבור התשלום שהוא שילם", אומר רן אלישע, סמנכ"ל שיווק של חברת אאורה ישראל. "כמו כן, כך מובטח לרוכש הכסף והוא לא נוטל סיכונים מיותרים ביתכן והחברה המבצעת נקלעת לקשיים. במידה וללקוח יש הון עצמי, ברוב המקרים עדיף לשלם על חשבון הדירה את הסכום ובכך לצמצם את עלויות ספיגת המדדים".



דירה לדוגמה. האם משקפת את המציאות?

8. קבלו אישור עקרוני מהבנק להלוואה

"בכל עסקה לרכישת דירה, המשלבת הון עצמי יחד עם משכנתא, יש לוודא לפני חתימת החוזה את היקף המימון המאושר מהבנק ע"י קבלת אישור עקרוני להלוואה", אומר דודי מייזליק, מנהל אגף המשכנתאות של בנק מרכנתיל. "בנוסף, כדאי לדעת את המועד בו יינתנו הכספים ע"י הבנק. הלוואת המשכנתא לא תהיה סכום הכסף הראשון הניתן במעמד החוזה. ברוב המקרים, יעדיף הבנק לממן

דווקא את התשלומים האחרונים בעסקה אחרי הפקדת ההון העצמי של הלווים במלואו. חשוב לוודא, על כן, אם אכן ההון העצמי זמין לתשלומים הראשונים".

9. חכו לסוף השנה מטעמי מס

"עצתי לרוכש היום היא להמתין עד סוף השנה עם ההחלטה לרכוש דירה", אומר עו"ד ניר הורנשטיין, שותף במשרד אלטר ושות'. "עד תום שנת 2012, מוכרי דירות זכאים לפטורים נוספים ממס שבח ביחס למכירת דירות המגורים שלהם, תוך אפשרות למכור עד 3 דירות מגורים בפטור ממס.

"לעומת זאת החל משנת 2013, הפטורים הנוספים יבוטלו, כולל הפטור ממס בעת מכירת דירה כל 4 שנים אשר יתוקן כך שיאפשר מכירה רק אחת ל-8 שנים (הכל כמובן ביחס למי שהינו בעלים של יותר מדירת מגורים אחת).

"כתוצאה משינויים אלה, כמו גם הטבות מס נוספות שתוקפן יפקע בסוף השנה הנוכחית, צפוי כי במחצית השנייה של השנה, יגדל היצע דירות המגורים 'ד שניה' וצפוי כי מוכרים שייזכרו שתום השנה מתקרב – יהיו מוכנים להתגמש במחיר על מנת למכור כמה שיותר מהר, ובלבד שלא יאבדו את הפטור ממס שבח".

10. היו ערניים לגבי הקלות במס

"רוכש דירה חייב להיות ערני כבר במועד הרכישה להקלות מס שמגיעות לו", אומר עו"ד (רו"ח) רחלי גוז לביא, שותפה

במחלקת המיסים במשרד עמית פולק מטלון. "כך לדוגמה, אם אין באחזקתו של הרוכש דירות נוספות, הרי שיוכל ליהנות מפטור ממס עד סכום מסוים ומעליו יחויב במדרגות מס שאף הן נמוכות יחסית. לעומת זאת, אם לרוכש קיימת כבר דירה אחת לפחות, הרי שהוא יתחייב בשיעור מס גבוה יותר, החל מהשקל הראשון אותו ישלם עבור הדירה.

"עם זאת, קיים חריג המאפשר לו ליהנות משיעורי מס מופחתים, למשל אם ימכור את דירתו הקודמת תוך 24 חודשים מיום הרכישה או תוך 12 חודשים ממועד המסירה (אם הדירה נרכשה מקבלן). לעיתים, יש לבחון אפשרות של רכישת הדירה בעבור ילדו של הרוכש (במידה ואין בבעלותו דירה) ולרשום אותה על שמו, כך שישולם מס רכישה מופחת. עם זאת, פעולה זו נתפסת בעיני המחוקק כמתן דירה במתנה אשר מציבה מגבלות למתן פטור בעת מכירתה".

08.04.12, 14:37

פרסום ראשון :