

## פרק 5: קביעת המאפיינים של הדירה הנרכשת

זוג ממוצע יחליף שתיים או שלוש דירות בממוצע בשנותיו הראשונות. התשובה לשאלה "איזו דירה / בית לרכוש?" מבוססת על טווח ארוך של כמה שנים. מכאן נובעת החשיבות בקבלת החלטה שקולה ומושכלת לגבי המאפיינים שחשובים לכם באמת בנוגע לדירת חלומותיכם. מרבית הזוגות שנתקלתי בהם במהלך השנים קבעו את אפיוני הדירה הנחשקת בהתבסס על ההיבטים הפסיכולוגיים ובהסתכלות לטווח הרחוק והרחוק מאוד. בהמשך אנמק מדוע אלו נחשבים לשיקולים מוטעים ושגויים ביסודם.

רוצה לומר, שרבים רוצים לרכוש כבר בתחילת דרכם המשותפת דירה שמתאימה לחלומותיהם לטווח הרחוק, אף על-פי שברור שיחליפו בממוצע שתי דירות לכל הפחות בהמשך דרכם המשותפת. בפרק זה יוצגו המשתנים העיקריים שלפיהם מומלץ וראוי לבחור את אפיוני הדירה הרצויה ואיזה משקל יש לתת לכל אפיון כזה. בדרך זו ניתן להגיע לתוצאה הכלכלית הטובה ביותר, ולהימנע מביצוע טעויות כבדות משקל שיכבידו על הניהול הכלכלי של משק הבית בהמשך.

### מיקום ומצב הדירה

#### 1. נגישות וקרבה

יש לקבוע אלו אתרים ואלו דרכי גישה נחוצים לצרכים היומיומיים שלכם כגון: גני ילדים, בתי ספר, נגישות לדרכים מהירות שמובילות למקום העבודה, קופת חולים, הסופר השכונתי, תחבורה ציבורית, בתי כנסת ומרכזי תרבות. החלטות בנושאים הללו תהיינה בעלות משקל מהותי כשבבעלותו של משק הבית יהיה רכב אחד בלבד או ללא רכב כלל. במקרה כזה, נושא הנגישות משפיע בצורה משמעותית על ההתנהלות שבשגרה. על-פי משתנים אלו, יש לקבוע את מהות היישוב המתאים: עיר, שכונה מסוימת בתוכה, מצפה או מושב;

#### 2. איכות התחזוקה של השכונה ושל הרכוש המשותף

מומלץ לבדוק את איכות התחזוקה הסביבתית שמתבצעת על-ידי עובדי העירייה ואת איכות תחזוקת הרכוש המשותף שאחראי עליה ועד הבית. כמו כן, יש לבדוק האם הדיירים בבניין עושים שימוש אסור ברכוש המשותף והאם בוצעו חריגות בנייה בבניין. תשובות לשאלות הללו עשויות להשפיע על שווי הדירה. נוסף על כך, מומלץ לבקר בדירה כמה פעמים במהלך שעות שונות של היום ובימים שונים של השבוע. כל זאת על מנת להתרשם מהיקף הרעשים,

מאור השמש בדירה ומהשפעות מזג האוויר עליה. קיימים פרויקטים הממוקמים בצמוד לגנים או בצמוד לפארקים ציבוריים – דבר המהווה מטרד רעש בלתי נסבל לעיתים בעקבות הפיכתם למוקד התאספות לצעירים בסופי השבוע ובימי חופשות. נוסף על כך, בדירה מיד שנייה מומלץ לערוך בדיקה בעזרת מהנדס מומחה על מנת לאתר פגמים נסתרים כמו: חדירת מים, סדקים חבויים וצנרת מים רקובה. לעיתים, עלות בדיקה זו שמתכמת במאות אחדות של שקלים עשויה לחסוך לקונה כסף רב בבואו לשאת ולתת על מחיר הדירה;

### 3. **בדיקת תכנית המתאר האזורית**

מומלץ מאוד לבדוק בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה של הרשות המקומית את תכנית המתאר האזורית במטרה ללמוד ממנה על הוראות הבנייה באזור, מגבלות הבנייה הצפויות, תכנון דרכים וכדומה. כל זאת בשאיפה להבין לאן פניה של השכונה צופים, האם מתכננים לסלול באזור כבישים ראשיים, אזור מסחרי או בית ספר;

### 4. **בדיקת המצב המשפטי של הנכס והזכויות**

לפני פעולת הרכישה, מומלץ מאוד לבדוק את מצבה התכנוני של הדירה. בדיקה זו תחשוף האם קיים צו הריסה לדירה או לפרגולה שהותקנה במרפסת; האם קיים צו הפקעה מהמדינה או אחת מרשויותיה; האם הדירה נבנתה על-פי היתר הבנייה שלה; האם אין חריגות בבנייה; והאם לא חל על הדירה היטל השבחה. בכוחו של עו"ד המיומן בעסקאות מקרקעין להנחות אתכם כיצד יש לבצע בדיקות אלו בוועדה לתכנון ולבנייה של העירייה;

### 5. **בדיקת תב"ע**

מומלץ מאוד לבדוק בעירייה את תכנית בניין ערים (תב"ע) של האזור שברצונכם לקנות בו דירה. מתכנית האזור של דירתכם ניתן ללמוד על עתיד המקרקעין המקיפים את דירתכם, האם השטחים המקיפים את דירתכם מתוכננים להפוך לגורדי שחקים, לבניין ציבורי או לגן ציבורי. התב"ע היא תכנית אשר מטרתה להסדיר את ייעוד המקרקעין הכלולים בה. ראוי לציין, שסביבת המגורים המקיפה את דירתכם היא שיקול חשוב מאוד בבואכם לרכוש דירה. כך לדוגמה, הצבת גן משחקים או פארק ירוק בסמוך לדירתכם עלול להוות מטרד רעש מהותי בשעות הלילה, כאמור;

### 6. **איתור אנטנות סלולריות בסמוך לדירה**

מרבית האנשים חוששים לרכוש דירה שבסמוך לה הוצבה אנטנה סלולרית. אם כן, מומלץ לברר האם ממוקמות אנטנות בקרבת הדירה הרצויה. פעולה זו עשויה להשפיע גם על שווייה.

## **דירה מקבלן או דירה מיד שנייה?**

בשכונות מועדפות בערים המרכזיות יהיה קשה למצוא פרויקטים חדשים. אף אם ימצאו פרויקטים כאלה, מחיר דירה בו יהיה גבוה באופן לא סביר בדרך כלל לגודל הדירה בהשוואה לדירה מיד שנייה. הסיבה לכך נעוצה בביקוש הגבוה לדירות באותן שכונות. לפיכך, יתכן שכדאי לשקול שיפוץ של דירה מיד שנייה באותן שכונות. כמו כן, כיום ניתן לומר שרמת הביטחון הניתנת

לרוכשי דירות חדשות מקבלן היא מהגבוהות ביותר לאור השינויים שחלו ב"חוק המכר דירות" ובמטרה להבטיח את כספי הרוכשים. חוק זה שונה לאחר "פרשת חפציבה", ונקבע בו שהקבלן יעניק בטוחות לרוכש הדירה החל מהשקל הראשון שישלם.

## גודל הדירה וסוג הבנייה

המשוואה היא שככל שמתרחקים ממרכז העיר ניתן לרכוש יותר מטרים בנויים באותו התקציב. מאידך, מגורים מחוץ לעיר מעלים את הוצאות התחבורה כגון: דלק, הפסד שעות עבודה בשל הפסד זמן שמיועד לנסיעה וכדומה. יש לקבוע מראש את מספר החדרים שאתם זקוקים להם בעתיד הנראה לעין. לא מומלץ לרכוש היום דירה שמתאימה לצרכיכם בעוד חמש עשרה שנים. החזקת דירה גדולה מידי גוררת הוצאות שונות: הוצאות ביטוח, הוצאות עבור מיזוג, ועד בית, חימום והוצאות ארנונה גבוהות יותר. הוצאות אלו עלולות להסתכם במאות שקלים נוספים בכל חודש. סכומים אלו יצטברו במשך השנים לעשרות אלפי שקלים. אם כן, מומלץ לחשב את מספר החדרים הדרוש לכם בטווח של חמש עד שבע שנים הקרובות אם אתם זוג צעיר או לטווח ארוך יותר אם אתם רוצים לשפר את תנאי הדיור שלכם ואתם מתעתדים להופכה לדירתכם האחרונה.

בהשוואה בין בית פרטי לבין דירה, הרי שלבית פרטי יש הוצאות נוספות: מיגון הבית, זיפות וסידוד גגות, תיקוני נזילות, ריסוס, תחזוק הגינה, השקיה ועוד. אם כן, גם אם חלומכם הוא לגדל את ילדכם בבית פרטי ואתם רק בתחילת דרככם כזוג, רצוי שתדחו את רכישת הבית הפרטי לעוד כמה שנים, אז יתעורר הצורך בכך. בקניית דירה מקבלן "על הנייר", מומלץ לשים דגש רב על גודלה של הדירה במטרים רבועים ולא על מספר החדרים בה. כך תהיה לכם אפשרות לשנות את החלוקה הפנימית בה ולהפוך דירה בת שלושה חדרים בדירה של 115 מ"ר לדירה בת ארבעה חדרים וחצי. בפעולה זו ניתן לחסוך במחיר הדירה, מאחר שקיים פער גדול לעתים בין דירת שלושה חדרים לדירת ארבעה חדרים. בבואנו לרכוש דירה מיד שנייה מומלץ להתייעץ עם עו"ד מומחה במקרקעין בנושא גודל הדירה, מאחר שקיימים הפרשים מהותיים בשטח הדירה בין ספרי הטאבו ובין ספרי העירייה ולגודלה בפועל.

## תקציב הרכישה

בהמשך המדריך יוקדש פרק מיוחד הן בעלויות האמיתיות של רכישת דירה על כל מרכיביה כגון: עלות הדירה, מס רכישה, עמלת תיווך, שכר טרחת עו"ד, עלויות פתיחת תיק משכנתא ושיפוץ הדירה. עם זאת, בבואכם לקבוע את התקציב לדירה שברצונכם לקנות, יש לזכור שעל התקציב להיות מורכב מסכומי ההון העצמי שברשותכם בצירוף המשכנתא שעליכם ליטול. היקפה של המשכנתא יותאם ליכולת ההחזר החודשית ולמחיר הדירה. הבנקים למשכנתאות מאשרים מימון של עד 65% - 75% אחוזים מהערכת השמאי. יש לשים לב ששווי הדירה נקבע לפי שמאי שעובד עבור הבנק ומטעמו ולא לפי מחיר העסקה שמופיע בחוזה המכר. כמו כן קיימת אפשרות להגדיל את אחוז המימון באמצעות הגדלת המשכנתא עד לגובה 90% משווי הדירה.

פעולה זו תחויב בתשלום פרמיית ביטוח עבור הסכום החורג מ-65% - 75%. תשלום זה, כאמור, צפוי לייקר את עלות המשכנתא.

נוסף על כך, החל מחודש מאי 2010 הורה בנק ישראל לבנקים למשכנתאות להעמיד את הלוואות המשכנתא על 60% בלבד מערך הנכס. אם כן, תקנה זו מחייבת הון עצמי של 40% לכל הפחות מערך הדירה שברצונכם לרכוש או לחלופין הגדלת סכום הלוואה שבגינו יש לשלם פרמיית ביטוח. תקנה זו צפויה לגרום לעלויות נוספות ולהגדלת ההחזר החודשי בגין המשכנתא.

## מערכת מידע נדל"ן רשות המסים

מערכת המידע של רשות המסים פתוחה חינם לשימוש הציבור הרחב. המערכת מאפשרת קבלת נתונים על מכירות של זכויות במקרקעין לפי חתכים שונים, לרבות: סוג הנכס, מספרי גוש וחלקה, תאריך המכירה ושווי העסקה.

מערכת המידע נמצאת באתר רשות המסים שכתובתו:

[www.ozar.mof.gov.il/taxes](http://www.ozar.mof.gov.il/taxes)

במסגרת הנושא: "חשב / בדוק" ונושא "מיסוי מקרקעין".

עוד מידע ניתן למצוא באתר שכתובתו:

[www.finance.gov.il/taxes/misui\\_machshevonim](http://www.finance.gov.il/taxes/misui_machshevonim)

מאגר המידע והשימוש בו מבוססים על הוראות סעיף 105א ל"חוק מיסוי מקרקעין"; "תקנות מיסוי מקרקעין - שבח מכירה ורכישה - (מאגר מידע) התשס"ג-2003"; ו"תקנות מיסוי מקרקעין - שבח, מכירה ורכישה - (תנאים למסירת מידע), התשס"ג-2003". ראוי לציין שעל-פי סעיף 4 ל"תקנות מיסוי מקרקעין - שבח, מכירה ורכישה - (תנאים למסירת מידע), התשס"ג-2003", נקבע שמסירת המידע אינה מהווה אישור מטעמו של המנהל בדבר אמיתות תוכנו וכל הזכויות בנושא שמורות למנהל.

## יישומי המערכת

- **הצגת מידע נדל"ן** – יישום שמציג את נתוני המכירות של זכויות במקרקעין על-פי חתך נבחר;
- **הצגת מידע נדל"ן מורחב** – יישום שמציג נתוני מכירות מורחבים של זכויות במקרקעין על-פי חתך נבחר. המידע כולל נתונים פיסיים בנוגע לנכס דוגמת מספר חדרים ושטחו (כפי שדיווחו הצדדים לעסקה);

- **איתור יישוב / גוש** – היישום מציג את כל הגושים בתחום יישוב או מציג את היישוב אשר בתחומו נמצא הגוש.