

# מבוא

## רכישת דירה - עסקת חיים

רכישת דירה הינה העסקה הכלכלית הפרטית הגדולה והחשובה ביותר בחייהם של מרבית הישראלים. משפחה ממוצעת עורכת כארבע עסקאות של רכישת או מכירת דירה במהלך חייה במטרה לשפר את תנאי חייה. הואיל ונושא זה הוא מרכזי וחשוב בתפיסת עולמם, הרי שהוא מעורר שאלות ותהיות רבות ומלווה בחששות כבדים.

מחירה הממוצע של דירה במדינת ישראל הוא כמיליון ₪. סכום זה מהווה כ-130 משכורות לפי השכר הממוצע במשק בשנת 2010. במרכז הארץ, מחירה הממוצע של דירה הוא כשני מליון ₪ - סכום זה מהווה כ-260 משכורות בממוצע. דברים אלו תקפים לגבי אלה שרוכשים את הדירה בעזרת ההון העצמי שלהם ולא באמצעות נטילת משכנתא. נטילת משכנתא עלולה אף לייקר את העסקה ולהכפיל את מחירה לאורך השנים. לצורך ההשוואה, במדינות המערב נדרשות בין 30 ל-90 משכורות חודשיות לצורך רכישת דירה ששווייה מיליון ש"ח, ובארה"ב נדרשות כ-60 משכורות לצורך אותה מטרה.

דברים אלה עומדים בסתירה, לכאורה, לעובדה שמדינת ישראל מובילה בעולם בהיבט של היקף משקי הבית שמחזיקים דירה בבעלותם. לצורך ההשוואה, בעוד שבשאר ישראל היקף משקי הבית שמחזיקים דירה בבעלותם עומד על 70% בקירוב, הרי שבמדינות אירופיות כגון: גרמניה וצרפת, ההיקפים נמוכים משמעותית ועומדים על כ-50%. אם כן, נראה שלא תמיד קיימת הצדקה כלכלית לרכישת דירה. עם זאת, נתונים מרשימים אלה לבטא את המניעים הפסיכולוגיים שנמצאים בבסיס החלטה זו. מניעים אליהם נחשפתי במהלך ניסיוני כעו"ד המלווה עסקאות נדל"ן.

ממשלות ישראל לדורותיהן מעודדות את ציבור אזרחיה לבצע עסקאות לרכישת דירה. המטרה העומדת בבסיס מדיניות זו היא למנוע או לצמצם את הנטל הכלכלי שאזרחים אלו עלולים להוות עבורה בבוא היום. נושא זה בא לידי ביטוי בחוקים רבים שכנסת ישראל חוקקה במהלך השנים, חוקים שמקלים על ציבור רוכשי הדירות ואף מגנים על זכויותיהם בעסקאות של רכישת דירה. לצורך המחשה, בישראל מתבצעות 100,000 עסקאות בקירוב של רכישת או מכירת דירה בכל שנה. נתון זה מעיד על שוק מפותח המוגן מספקולציות כלכליות מהותיות. לאור היקף העסקאות בשוק, נקבעים לדירות מחירי שוק הוגנים שניתנים להשוואה באמצעות מאגרי מידע בתחום הנדל"ן. מאגרים אלו תורמים לכללי משחק הוגנים של היצע וביקוש בשוק הדירות.

כעו"ד וכמנכ"ל חברת נדל"ן לשעבר, נתקלתי במגוון רחב של שאלות ותהיות שמתעוררות במהלך ניהול עסקאות נדל"ן. מטרתו של מדריך זה הן להעניק ידע בסיסי בתחום הנדל"ן ולענות על השאלות שעולות בקרב רוכשי ומוכרי הדירות. יותר מכך, מדריך זה, על היקפו וההמלצות שמופיעות בו, עשוי לעזור לכם לבצע את עסקת חייכם - העסקה הכלכלית הגדולה ביותר של מרביתכם - בצורה הטובה והמושכלת ביותר, תוך הימנעות מביצוע טעויות במהלכה.

כמו שתוכן העניינים של מדריך זה ילמדכם, מדריך זה כולל מידע בנושאים האלה: שוק הנדל"ן בישראל; המשתנים לאפיון הדירה הנרכשת; השוואה בין רכישת דירה חדשה מקבלן לבין

רכישת דירה מיד שנייה; החשיבות בקבלת שירותי עו"ד שמתמחה בתחום המקרקעין; רכישת דירה מכינוס נכסים; עריכת בדיקות מקדמיות לנכס; קביעת תקציב הרכישה על כל מרכיביו; נקיטת אמצעי זהירות מפני הונאה במקרקעין; פריסת סוגי המשכנתאות ובחירת המשכנתא המתאימה לכם; עריכת חוזה רכש / מכר דירה מקצועי באמצעות עו"ד מומחה למקרקעין – מהן הנקודות החשובות בחוזה ומפני מה יש להיזהר; הגנה על זכויותכם בנכס; כספי המקדמות המשולמים עד להשלמת העסקה; עסקאות נוגדות במקרקעין; עריכת בדיקות טכניות והנדסיות במעמד מסירת הדירה; קבוצות רכישה; ומידע בנוגע לתמ"א 38.

את המדריך יחתמו מילון מונחים שמיועד לעזור לכם להתמצא בעולם התוכן המאפיין את תחום הנדל"ן ושימושון – ובו פירוט החברות, הארגונים ואתרי האינטרנט שעשויים לעזור לכם בבואכם לרכוש או למכור דירה.

עם זאת, מדריך זה אינו מהווה תחליף לקבלת שירות מקצועי משמאי מקרקעין, מהנדס, מתווך או עו"ד מתחום המקרקעין. כמו כן, התכנים המופיעים במדריך זה אינם מהווים ייעוץ משפטי כזה או אחר. יש להתייעץ עם עו"ד מומחה לפני ביצוע פעולות משפטיות ועסקאות נדל"ן. האחריות לשימוש בתכנים שמופיעים במדריך זה וכל תוצאה, ישירה או עקיפה, של השימוש בהם מוטלת על המשתמש בלבד. תכנים אלו אינם מהווים תחליף לעיון בנוסח החוק והפסיקה כפי שהם מופיעים בפרסומים. המחבר לא יישא בכל אחריות לכל נזק שייגרם כתוצאה מהסתמכות על הדברים המובאים במדריך זה. כמו כן, אין באמור בדברים אלה כדי ליצור יחסי עו"ד-לקוח מכל סוג שהוא. הדברים נכונים למועד כתיבתם בלבד. תוקפם ונכונותם עשויים להשתנות מעת לעת. השימוש בלשון זכר הינו מטעמי נוחיות בלבד, ויש לקרוא את האמור בלשון זכר לפי העניין, כאילו נאמר בלשון נקבה. כל האמור בלשון יחיד אף בלשון רבים לפי העניין ולהיפך.