

הנכונה לקנות דירה

ש לקונים בפעם הראשונה בישראל
לחשבון עלויות, רשימות בדיקה

1. בניית התקציב - כמה דירה אתה באמת יכול לקנות?

2. מחשבון עלויות - כל מה שצריך לדעת על העלויות הנלוות

3. בדיקות טרום קנייה - לא קונים בלי לבדוק

4. המדריך למשכנתא - איך להשיג ריבית הכי טובה

5. 30 שאלות שצריך לשאול את המתווך

6. 10 הטעויות הגדולות של קונים חדשים

7. אחרי החתימה - מה עושים בשבועות הראשונים

8. נספח: רשימות בדיקה להדפסה

בניית התקציב

השלב הראשון, והקריטי ביותר, לפני שמסתכלים אפילו על דירה אחת - להבין כמה כסף יש לך באמת.

שלב א' - חישוב ההון העצמי

ההון העצמי שלך = כל הכסף שיש לך זמין לצורך הרכישה. כולל:

- חסכונות בעו"ש ופיקדונות
- קרנות השתלמות נזילות (לאחר 6 שנים)
- קופת גמל להשקעה
- השקעות נזילות (מניות, אג"ח)
- סיוע משפחתי (במידה וקיים)

⚠ זיהרות: אל תכלול בהון העצמי כספים שמיועדים למטרות אחרות (כמו רכב, חתונה, חירום). השאר לעצמך תקציב חירום של 6 חודשי הוצאות מחיה.

שלב ב' - שיעורי המימון לפי בנק ישראל

סוג קונה	מימון מקסימלי	הון עצמי מינימלי
דירה ראשונה (יחיד)	75%	25%
משפר דיור	70%	30%
משקיע / דירה שנייה	50%	50%

לדוגמה: בדירה ראשונה ב-2 מיליון ₪, ההון העצמי המינימלי הוא **500,000 ₪**.

שלב ג' - חישוב כושר ההחזר

הכלל הזהב של הבנקים: **ההחזר החודשי על המשכנתא לא יעלה על 30-40% מההכנסה הפנויה.**

נוסחה מהירה: הכנסה חודשית פנויה $\times 33\%$ = החזר חודשי מקסימלי מומלץ.
לדוגמה: זוג עם הכנסה משותפת של 25,000 ₪ - החזר מומלץ עד 8,250 ₪ בחודש.

שלב ד' - תקציב כולל מומלץ

מחיר דירה מומלץ = הון עצמי + (החזר חודשי \times 240 חודשים \times מקדם בנק).
מקדם הבנק תלוי בריבית - בריבית 5% מקדם הוא בערך 150-160.

מחשבון עלויות נלוות

טעות נפוצה: לחשוב שמחיר הדירה הוא רק המחיר הנקוב. בפועל, צריך להוסיף 5-10% לעלויות נלוות.

פירוט העלויות הנלוות

סעיף	טווח עלות	הערות
עמלת תיווך	1-2% ממחיר הדירה + מע"מ	אפשר לנהל מו"מ
שכ"ט עו"ד	0.5-1% מהמחיר (מיני 7,000 ₪)	חובה - לא מתפשרים
פתיחת תיק משכנתא	₪ 2,500-4,500	לפי בנק
שמאי מקרקעין	₪ 3,500-5,000	הבנק מחייב
בדיקות נוספות	₪ 2,000-5,000	בדיקות הנדסה, רישום
ביטוח דירה ומשכנתא	₪ 1,500-3,000 /שנה	חובה לבנק
מס רכישה	0-10%	תלוי במחיר וסטטוס
הובלות ושיפוצים	₪ 10,000-100,000	תכנן מראש!

מס רכישה - 2026

לדירה יחידה (מקבלים פטור עד תקרה):

- עד 1,978,745 ₪ - פטור
- 1,978,745 - 2,347,040 ₪ - 3.5%
- 2,347,040 - 6,055,070 ₪ - 5%
- 6,055,070 - 20,183,565 ₪ - 8%
- מעל 20,183,565 ₪ - 10%

לדירה שנייה: 8% עד 6,055,070 ₪, ו-10% מעל זה.

שים לב: מדרגות מס הרכישה מתעדכנות ב-15 בינואר כל שנה. בדוק תמיד את המדרגות העדכניות באתר רשות המסים לפני הרכישה.

בדיקות טרום קנייה

לפני שמשלמים שקל - חובה לבצע 4 קטגוריות בדיקות:

1. בדיקות משפטיות (עו"ד)

- נסח טאבו מעודכן (מהיום)
- בדיקות זכויות במנהל המקרקעין (אם רלוונטי)
- חקירת חובות, עיקולים ושעבודים
- בדיקת היתרי בנייה ומסמכי טופס 4
- זכויות בנייה נוספות בנכס (אם קיימות)
- חוזה רכישה - בדיקה שורה אחר שורה
- בדיקה אם הנכס מצוי בהליך פירוק/פינוי בינוי/תמ"א 38

2. בדיקות הנדסיות

- סדקים בקירות הפנימיים והחיצוניים
- נזילות, רטיבות וטחב (במיוחד בקירות חיצוניים)
- תקינות חשמל ומספר נקודות
- תקינות אינסטלציה ולחץ מים
- תפקוד מערכת המיזוג
- איכות ריצוף, חלונות ותריסים
- אם מחיר הדירה מעל 2.5 מיליון - מומלץ בדק בית מקצועי (1,500-3,000 ₪)

3. בדיקות סביבתיות

- רעש: כביש ראשי, מסילת רכבת, בית עסק רועש
- זיהום אוויר: תחנת דלק, מפעל, גשר
- קרבה לשטח פתוח / שטח מיועד לבנייה (תכניות מתאר)
- איכות התשתיות: כבישים, פארקים, מרכזי קניות
- חינוך: זונת רישום לבתי ספר וגנים

בריאות: קרבה למרפאה, בית חולים

תחבורה ציבורית: קווים, תדירות

4. בדיקות בטיחות

מצב הבניין מבחינה תכנונית (חיזוק נגד רעידות אדמה)

קיומו של ממ"ד או מקלט תקין

תאריך בנייה - לפני 1980 = בדיקה הנדסית מוגברת

גישה לנכים (אם רלוונטי)

מערכת כיבוי אש בבניין

טיפ זהב: תמיד תבקר בנכס לפחות 3 פעמים, בשעות שונות (בוקר/ערב/סופ"ש). מה שנראה שקט בבוקר שני יכול להיות עומס בערב חמישי.

המדריך למשכנתא

המשכנתא היא העסקה הפיננסית הכי גדולה בחיים שלך. **הבדל של 0.5% בריבית = 100,000 ₪ ויותר במהלך 25 שנים.**

מסלולי המשכנתא העיקריים

מסלול	יתרון	חסרון
קל"צ (קבועה לא צמודה)	ביטחון מלא	ריבית גבוהה יותר
קצ"מ (קבועה צמודה למדד)	ריבית נמוכה יותר	סיכון מהמדד
פריים	גמיש, ניתן לסילוק	תלוי בריבית בנק ישראל
משתנה כל 5 שנים	ריבית בינונית	סיכון לעלייה

תמהיל מומלץ

לרוב מומלץ לפצל את המשכנתא ל-3 חלקים שווים בערך:

- **33% פריים** - גמישות מקסימלית, אפשר לסלק כשהריבית יורדת
- **33% קל"צ** - ביטחון, מגנה מפני אינפלציה
- **33% משתנה כל 5** - ריבית התחלתית טובה

טיפים להשגת ריבית טובה

1. **בקש הצעות מ-3-4 בנקים שונים** - הפועלים, לאומי, דיסקונט, מזרחי טפחות
2. **היעזר ביועץ משכנתאות פרטי** - עולה 5-10K ₪ אבל יכול לחסוך +50K
3. **הצג היסטוריית אשראי טובה** - דירוג BDI 80+ נותן הנחה
4. **הגדל את ההון העצמי** - יחס מימון נמוך יותר = ריבית טובה יותר
5. **השוו בין הבנקים אחרי שיש לך הצעה ראשונית** - תגלה שכל בנק מוכן לשפר

דוגמה: משכנתא של 1.5 מיליון ₪ ל-25 שנה:

בריבית 5% - החזר חודשי כ-8,775 ₪

בריבית 4.5% - החזר חודשי כ-8,335 ₪
חסכון: 132,000 ₪ במהלך התקופה!

30 שאלות שצריך לשאול את המתווך

על הנכס עצמו

1. למה הבעלים מוכרים את הדירה?
2. כמה זמן הדירה בשוק?
3. מה היה המחיר ההתחלתי? (בודק כמה ירדו)
4. היו עוד הצעות? באיזה מחיר?
5. מתי בוצעו השיפוצים האחרונים?
6. האם יש בעיות ידועות בנכס (נזילות, סדקים, עובש)?
7. מי הקבלן שבנה? (חשוב לבניינים חדשים)
8. מה התמונה של חיובי ועד הבית בשנה האחרונה?
9. האם יש דייר מוגן או שכירות פעילה?
10. האם יש זכויות בנייה נוספות (חניה, מחסן)?

על הבניין והשכונה

1. מי גר בבניין? (משפחות / סטודנטים / מבוגרים)
2. האם הבניין מאוכלס דיירים בעייתיים?
3. האם יש הליך תמ"א 38 או פינוי בינוי בתכנון?
4. כמה דירות מושכרות בבניין?
5. איך מוסר התשלום של ועד הבית?
6. האם הבניין עבר חיזוק נגד רעידות אדמה?
7. מה תכניות הבנייה באזור (בנייה צמודה, פארק, כביש)?
8. מה רמת הפשיעה בשכונה?
9. איך התחבורה הציבורית?
10. מה רמת בתי הספר באזור?

על העסקה

1. מה גמישות במחיר? איפה הם רוצים לסיים?
2. מה לוח הזמנים שהם רוצים?

3. האם הם משלמים תיווך גם הם?
4. מה מצב המסמכים המשפטיים?
5. האם יש עיקולים, חובות או שעבודים?
6. האם הדירה רשומה בטאבו או במנהל?
7. אילו מטלטלין נשארים בדירה?
8. מה היה ארנונה ומיסים השנתיים?
9. מה צריכת החשמל והמים החודשית הממוצעת?
10. למה אתה כמתווך חושב שזו עסקה טובה? (תקשיב לתשובה)

10 הטעויות הגדולות של קונים חדשים

1. לקנות בלי בדיקה הנדסית

חוסכים 2,000 ₪ של בדק בית - ומגלים אחר כך נזילות של 50,000 ₪. **תמיד תבדוק.**

2. להתאהב בדירה הראשונה

תראה לפחות 10-15 דירות לפני שמחליטים. ההשוואה היא הכוח שלך.

3. לא לחשב את העלויות הנלוות

קונים דירה ב-2 מיליון, מחפשים משכנתא של 1.5M, ופתאום מגלים שצריך עוד 100K לעלויות. **הוסף 6-8% למחיר.**

4. לקחת משכנתא בבנק הראשון

הבנק שלך לא מציע לך את הריבית הטובה ביותר. **תמיד תקבל 3-4 הצעות.**

5. לבחור עו"ד של המוכר

"זה מספיק עו"ד אחד לשנינו" - לא ולא! **לעולם.** תמיד לקחת עו"ד משלך, גם אם זה יקר יותר.

6. לא לבדוק את הסביבה בשעות שונות

מה ששקט ביום ראשון בבוקר עלול להיות גיהינום של רעש בערב חמישי. **תבקר 3 פעמים לפחות.**

7. להאמין רק למתווך

המתווך עובד אצל המוכר ובשבילו. **תאמת כל פרט שהוא אומר עם מקור עצמאי.**

8. לא לבדוק תכניות בנייה עתידיות

"נוף לים" של היום עלול להיות "נוף לבניין" של מחר. **תבדוק תכניות מתאר בעירייה.**

9. לחתום בלי להבין את החוזה

אל תחתום על שום דבר בלי שעו"ד שלך אישר ושאתה הבנת כל סעיף.

10. לא להשאיר תקציב חירום

אחרי הרכישה צריך כסף לשיפוצים, רהיטים, ואירועים בלתי צפויים. **השאר לפחות 50K ₪ נזילים אחרי הרכישה.**

אחרי החתימה

חתמת על החוזה ומסרת את המפתח? **העבודה רק התחילה.** הנה מה שצריך לעשות בשבועות הראשונים:

שבוע ראשון

- החלפת מנעולים בכניסה הראשית
- בדיקת תקינות מערכות חשמל וגז
- צילום מצב הדירה במסירה (חשוב לעימות בעתיד)
- תיעוד מספרי שעוני חשמל ומים
- קריאת מודד מים של חברת המים

שבועיים ראשונים

- ביטוח דירה ומבנה (חובה לפי החוק והמשכנתא)
- העברת חשבונות חשמל (חברת חשמל) ומים
- פתיחת חשבון ועד בית
- הגעה לארנונה והעברת חיוב
- החלפת כתובת בדואר ישראל

חודש ראשון

- רישום הזכויות בטאבו / במנהל (עו"ד מטפל)
- עדכון כתובת בכרטיס אשראי, בנקים, ביטוחים
- עדכון כתובת ברישום אזרחי (פנייה למשרד הפנים)
- אם יש ילדים - רישום לחינוך באזור
- עדכון כתובת בקופת חולים

תוך חצי שנה

- תכנון שיפוצים גדולים (אם נדרש)
- הגשת תביעת ביטוח אם התגלו ליקויים נסתרים (יש שנה לכך)
- תכנון תשלומי משכנתא ארוכי טווח

□ בחינת אפשרות סילוק חלקי של פריים אם הריבית עלתה

⚠ **זכור:** לפי חוק המכר (דירות), יש לך **שנה מיום קבלת הדירה** להגיש תביעות על ליקויי בנייה גלויים, ו-**3 שנים** לליקויים נסתרים. תיעוד מוקדם הוא קריטי.

נספח - רשימות בדיקה להדפסה

רשימה 1: לקיחה למפגש עם המתווך

- מד מטר (לבדיקת מידות בפועל)
- רגליים (Level)
- פנס
- טלפון לצילום (לפחות 30-50 תמונות)
- רשימת ה-30 שאלות (פרק 5 במדריך)
- פנקס ועט להערות
- בן/בת זוג / חבר לדעה שנייה

רשימה 2: מסמכים שעו"ד יבקש

- תעודות זהות של שני הקונים
- תלוש שכר 3 חודשים אחרונים
- אישור ניהול חשבון בנק
- תדפיסי חשבון 6 חודשים
- אישור הון עצמי (ריכוז חסכונות)
- אישור עקרוני למשכנתא
- פרטי הכלה (אם רלוונטי)
- צילום נסח טאבו של הדירה

רשימה 3: שאלות לבנק המשכנתאות

- מהי הריבית בכל מסלול?
- מה עמלות פתיחה ועמלות שוטפות?
- האם יש עמלת פירעון מוקדם? (ובאיזה מסלולים)?
- האם הבנק מציע ביטוח חיים? במחיר?
- תוך כמה זמן מקבלים את הכסף לאחר אישור?
- האם אפשר לשלם תוספת תשלומים בלי קנס?

מה התנאים לאיחוד או מחזור משכנתא?

רשימה 4: בדק בית - מה לבדוק

סדקים בקירות (במיוחד מסביב לחלונות ודלתות)

סימני רטיבות וטחב

תפקוד כל ברזי המים והניקוז

לחץ מים (פתיחת מקלחת, מים חמים וקרים)

תפקוד כל שקעי החשמל

תפקוד כל המתגים

פתיחה וסגירה של כל חלון ותריס

הזזת רהיטים כבדים לבדיקת ריצוף

בדיקת תקרה לסימני נזילה מהדירה למעלה

הפעלת כל מזגן ובדיקת קור/חום

הצלחה רבה במסע!

קניית דירה היא אחת ההחלטות הכי משמעותיות בחיים. עם המידע הזה, אתה יכול לקבל החלטה חכמה ומבוססת.

צריך עזרה?

וואטסאפ: 050-866-8022

dira.lior-ai.com

liorbll100@gmail.com ✉

LIOR-AI · כלים חינומיים מבוססי AI לישראלים

car.lior-ai.com · law.lior-ai.com · super.lior-ai.com · audit.lior-ai.com

>