

# נכון לעכשיו

האם לרכוש נכס הנמצא עדיין בשלב התכנון ולזכות בהנחות, או שעדיף לקנות דירה מוכנה ולהימנע מהפתעות? אורן מור, בעלים ומנכ"ל אייקום יזמות ובנייה, עושה סדר



טכירת דירות על הנייר הפכה לאחרונה לטרנד. קבלנים רבים מוכרים פרויקטים כבר בשלב התכנון, כשהיתרונות ליום הם רכישת מימון ראשוני, הבטחת רשימת קונים והשגת מימון בנקאי בקלות רבה יותר. כבדיקה שערך משרדי עולה כי כ־55 אחוז מכלל הדירות באזור המרכז נמכרות היום כבר במהלך הבנייה, כ־35 אחוז נמכרות "על הנייר", כלומר לפני שהחלה בניית הפרויקט כפועל, ועוד כ־10 אחוזים נמכרות כשהפרויקט נמדר ומושלם.

בגוש דן יוצאים מדי יום פרויקטים חדשים ונדולים. האם מומלץ לרכוש דירה על הנייר או בתהליך בנייה, או שעדיף לרכוש דירה מוכנה מקבלן?

● היתרונות ברכישת דירה על הנייר או בכנייה: עד לשריטתה של חברת הפציבה כשנות ה־90 של המאה הקודמת, ומקרים רומים נוספים, הייתה רכישת דירה על הנייר כרוכה בסיכון לא מבוטל. במקרה של הפציבה, לרזומה, נותרו הרוכשים ללא דירה, לאחר ששילמו חלק נכבד מהכסף להחברה. בעקבות מקרה זה עורבן חוק המכר, המגן על רוכשים במקרים קיצוניים כאלה, ומעניק להם ערבויות



צילום: איזוטוריה/Shutterstock

בטוחות של בנק מלווה. יתרון נוסף הוא שבעת רכישה על הנייר קיימים מגוון רחב של טיפוסים דירות

מחיר, מחיר. רוכשים שקינים דירה על הנייר נהנים מהנחות משמעותיות של עשרות אחוזים לעומת דירות קיימות. ● החסרונות ברכישת דירה על הנייר או בכנייה: החיסרון הגדול ביותר הוא בזמינות ובהמתנה לגמר הפרויקט. שינוי למתם על הדירה סכום כסף לא מבוטל, ובמרבית המקרים אתם גם שוכרים דירה במהלך ההמתנה להשלמת הבנייה. לכן זמני הכניסה לדירה החדשה משמעותיים ביותר עבור קונים מסוג זה.

חיסרון נוסף הוא שמשנת 2011 הבניין קים החלו לחשוש ממפולת הנדל"ן. אם בעבר הבנקים היו גמישים ונתנו הלוואות בלון לטווח של 24 חודשים, מה שהיה נותן קצת "אוויר" לקונה ומאפשר לו לשאת במקביל לתשלומי המשכנתה את תשלומי השכירות, כיום הלוואות אלה בוטלו.

● לסיכום: לכל סוג רכישה יתרונות וחסרונות. כל רוכש צריך להתאים את מועד רכישת הדירה לצרכיו האישיים, יכולתו הכספית ואישיותו. ישנם אנשים שלא ירכשו אף פעם דירה מבלי שראו וברקו אותה קודם לכן, ויש שיעדיפו לקחת את הסיכון יחד עם הסיכוי, ולרכוש דירה על הנייר במחיר נמוך יחסית.

לבחירה וגמישות רבה יותר מצד הקבלן בשינויים בתכנון הפנימי של הדירה על פי רצונו של הרוכש. וכמובן – מחיר,