

## האם לרכוש דירה יד שניה או מקבלן?

ימי בין המצרים. עוד מעט תשעה באב. שני קבלני בניין נפגשים בירושלים, שואל קבלן אחד את חברו "תגיד לי, למה צמים בתשעה באב?" עונה השני "כי ביום הזה נחרב בית המקדש". עיני הקבלן הראשון נפקחות בהתלהבות: "וכמה שווה המגרש?"

לצערינו, מאז תשעה באב "ההוא", חוו במשך הזמן מספר קבלני בניין בארץ את חורבן בית המגרש שלהם שבעקבותיו מצאו את עצמם אלפי לקוחות חווים את תשעה באב לאורך ימים רבים בשנה, לפעמים למשך שנים. כל זה לא נאמר, חלילה, בגנות כל הקבלנים ולא בגנות רכישת הדירות מקבלן.

אבל, כשגברת ומר ישראלי מעוניינים לרכוש דירה לראשונה או לשפר את תנאי הדיור שלהם, עומדת בפניו הדילמה אם לרכוש דירה יד שניה או להיענות למערכת השיווק האגרסיבית של חברות הבנייה שנשפכת עליו מהמדיה על כל שלוחותיה. על פי הנתונים, כארבעים אלף בתי האב מצטרפים מידי שנה לשוק רוכשי הדירות המונה מאות אלפי משפרי הדיור למיניהם, דבר שמניע גלגל ענק של ביקושים. רבים מהמתעניינים החדשים הם זוגות צעירים בתחילת הדרך השואפים ל"קן לציפור" בן שלושה חדרים. הקבלנים, מסיבות של כדאיות, מעדיפים לבנות יחידות דיור בנות ארבעה חדרים ומעלה. הפתרון: דירה יד שניה.



מקורה של ההתלבטות בין רכישת דירת יד שנייה לבין דירה חדשה נעוץ באופן טבעי בעובדה שהתהליך מהווה עסקת חיים עבור הרוכש הממוצע בכל הקשור לרמת ההוצאה. טעות בתהליך עלולה לגרום מפח נפש למשך שנים. הסטטיסטיקה מלמדת שמדי שנה נמכרות רק כ-30% דירות קבלן משוק הדירות בישראל וכ-70% דירות יד-שנייה. להלן יתרונות וחסרונות:

### • רכישה יד שניה

#### # הנכס עומד יציב וקיים. הרוכש רואה את מעלותיו וחסרונותיו.

בניגוד לרכישה מהקבלן הנעשית על סמך שירות של פרוייקט עתידי או פרוייקט בבניה).

#### # מרגע חתימת החוזה, הכניסה לדירה מתבצעת תוך מספר חדשים.

בניגוד לרכישה מקבלן המצוי בתהליך בנייה ועלול להיקלע לבעיות כח אדם או קשיים כלכליים או השפעת כח עליון. מסירת הדירה באיחור עלולה לגרום לרוכש נזקים כספיים ועוגמת נפש.

#### # הרוכש יכול לנהל משא ומתן ולהתווכח על המחיר.

המשא ומתן מתבצע ישירות מול המוכר ובמהלכו נעשה תהליך של מקח וממכר. הגמישות במחיר מצד הקבלן מועטה והוא נמנע ממתן הנחות.

#### # הרוכש יכול לקבל מחיר אטרקטיבי אם המוכר לחוץ או לא מצוי במחירי השוק.

כאשר הקבלן חזק פיננסית אין סיכויים שזה יקרה.

### # הרוכש מקבל זכות מקרקעין (רישום בטאבו) מיד לאחר חתימת החוזה.

כאשר קבלן מסיים לבנות בניין, הוא אמור לקבל "טופס - 4" המאפשר איכלוס הדיירים. לאחר מכן חולפים חודשים רבים עד שהנכס נרשם בטאבו. כאשר הפרוייקט כולל מספר בניינים התהליך ארוך עוד יותר. ליקויי בנייה ו/או קשיים כלכליים של הקבלן, עלולים לעכב את כל התהליך, דבר שעלול לגרום לרוכשים נזקים כלכליים.

### # מחיר הדירה קבוע בחוזה ואינו משתנה.

בניגוד לרכישה מקבלן. במקרים שהפרוייקט בתהליך, מוצמדות ההתחייבויות הכספיות למדד תשומות הבנייה אשר מזנק בחדשי הקיץ ועלול להתבטא בעשרות אלפי שקלים (יציין שיש אפשרות להתווכח על סוג ההצמדה).

### # הרוכש יכול לשפץ ולשנות את הדירה על פי רצונו.

בניגוד לרכישה מקבלן אשר מכתוב מפרט טכני מסויים. ברוב המקרים יבקש הקונה להחליף מטבח, לשנות ריצוף, להזיז קירות, להוסיף נקודות חשמל/ אינסטלציה וכו'. הקבלנים ואנשי המקצוע המלווים אותם מכירים, מוקירים ומייקרים את השירותים האלה שמתבטאים בעשרות אלפי שקלים.

### # הרוכש קונה נכס קיים.

בכך יש לו בטחון. אף אחד לא יכול להיות ערב למצבו הפיננסי של הקבלן וההיסטוריה מלמדת על מקרים קשים. בשנים האחרונות קיים פיקוח הדוק מצד רשויות המדינה והבנקים על הקבלנים ועל תזרים המזומנים ויש גם ערבויות חוק מוכר, אבל, למי יש כח להיכנס למערכות משפטיות ארוכות ויקרות במקרים של תקלות.

### # הרוכש מכיר את הסביבה ואת הדיירים.

על פי הסטטיסטיקה, רכישת דירת יד שנייה תבוצע, בדרך כלל, במרחק של חצי קילומטר ממקום מגוריו הקיים של הרוכש. במקרים של זוגות צעירים, השאיפה תהיה קרוב ככל האפשר להורים/משפחה מטעמים מובנים. הרוכש מעדיף סביבה מוכרת, עם מוסדות חינוך, מינימרקט, אנשים והווי שכונה מוכרים. במקרה של רכישה מקבלן הבונה פרוייקט מדובר על איזור חדש ולא מוכר שעלול לאכזב את הרוכש.

### # הוצאות הרכישה מסביב קטנות יותר.

קבלן יחייב את הרוכש במע"מ ( הגלום במחיר הדירה), בתשלום עבור חנייה, מחסן או כל פרט אחר נוסף. כמו כן, מחוייב הרוכש בעמלת הוצאות משפטיות. כל אלה לא קיימים ברכישת דירת יד שנייה. הרוכש קונה את כל "החבילה".

## • רכישת דירה מקבלן.

### # רמת בנייה גבוהה.

בשנים האחרונות, בגלל העלייה ברמת החיים ואיכותם ובגלל התחרות בענף. שואפים הקבלנים להגיע למפרט טכני גבוה מאד המתחשב בנוחיות הדיירים. הדבר בא לידי ביטוי בעיצוב הבניין ובתכנון הדירות.

### # אפשרות למינוף.

מחיר הדירה בשלבים ראשוניים ("על הנייר") יהיה, בדרך כלל, נמוך מאד ממחירה בשלב הסופי. במקרים רבים, הפער עשוי להיות סוג של השקעה מאד משתלמת, בעיקר כאשר מחירי השוק נוסקים למעלה.

### # רמת בנייה בטוחה א'.

תקנות הבנייה מהשנים האחרונות מחייבות את הקבלן לבנות בניינים עמידים לרעידות אדמה ומכילים ממ"דים או מתחמים אחרים לשעת חירום. רבות מדירות יד שנייה נמצאות בבניינים ישנים שלא נבנו על פי אמות מידה אלה. אמנם כן, קיימת ומבוצעת תמ"א 38 אבל אף בניין עדיין לא עמד בנסיון ( ונקווה שלא יעמוד).



### # רמת בנייה בטוחה ב'.

הקבלן מחוייב על ידי הרשויות לרמת בטיחות גבוהה בכל הקשור לכיבוי שריפות, התקנת המעליות, איטום ועוד ועוד..... בבניינים ותיקים קיימות עדיין רמות בטיחות נמוכות יחסית. בבניינים רבים ובדירות רבות נעשים שיפוצים ושינויים בלי בקרה ופיקוח, דבר שהוא בחזקת נעלם מבחינת הרוכש.

### # תחושה אישית.

מי לא אוהב בגד חדש, טלויזיה חדשה, אוטו חדש? דירה חדשה נותנת תחושה אישית טובה של התחלה במקום שאיש לא נגע בו קודם.

### # אחריות הקבלן לטיב הבנייה.

קבלן אחראי שאיכפת לו יביא בעלי מקצוע מן השורה הראשונה לביצוע עבודות הבנייה, בעיקר עבודות התשתית- אינסטלציה, חשמל וביוב. על העבודות הללו הוא נותן אחריות שנעה בין שנה ל-7 שנים. במסגרת האחריות הוא מחוייב לשנת בדק: תיקון הליקויים בתום שנה מהכניסה לדירה. ברכישת יד שנייה אף אחד לא יודע באמת מה טיב צנרת המים והחשמל או כל פרט אחר.

### # קבלת מפתחות לדירה ללא עיכובים.

כאשר הקבלן עומד בכל התחייבויותיו, יקבל הרוכש מפתחות ויכנס לדירה מיידי. בדירות יד שנייה יש מצבים שהדירה הנמכרת מושכרת. לפעמים השכירות עשויה להסתיים מספר חדשים אחרי חתימת

החוזה ואז על המוכר לדאוג לפינוייה כדי למסור מפתח. הבעייה שעלולה לקרות היא שהשוכר עלול לסרב לצאת מהדירה מסיבות שונות, דבר שעלול לסבך את המוכר והקונה בבעיות משפטיות