



Ophir Mortgages | אופיר חזן, ייעוץ משכנתאות

זכייה במחיר למשתכן

המדריך המלא משלב הזכייה ועד למפתח

ברכות! הזכייה בהגרלה היא צעד ענקי, אבל היא רק תחילת הדרך. לפניכם תהליך מורכב, עם החלטות פיננסיות משמעותיות.

הכנתי לכם מדריך קצר וממוקד על כל מה שחשוב לדעת מרגע הודעת הזכייה ועד קבלת המפתח, ועל הנקודות הקריטיות שבהן חובה לעצור ולבדוק את המספרים.

במדריך

1 מהזכייה ועד ליום בחירת הדירה

2 תקציב, הון עצמי, משכנתא והחזר חודשי

3 יום הבחירה וחתימת החוזה

4 מנגנון התשלומים ופנקס השוברים

5 הצמדה למדד תשומות הבנייה ועלויות נלוות

6 רגולציית מכירת נכס

7 סיכום

1 מהזכייה ועד ליום בחירת הדירה

הדבר הראשון שחשוב להבין: **הזכייה היא מקום בתור, לא דירה**. בפרויקטים רבים עדיין אין היתר בנייה במועד ההגרלה, ולכן לא פעם אין צפי מדויק מתי יתחיל תהליך בחירת הדירות. לאחר קבלת היתר בנייה, תקבלו את טיוטת החוזה, מידע על הפרויקט, תשריטי דירות, לוח תשלומים ומידע נוסף.

אני ממליץ לכם בחום לעבור מראש על כל הפרטים ולהכין רשימת העדפות לנכסים. שימו לב כי באתר הקבלן ניתן לראות אילו דירות נותרו בפרויקט ועדיין רלוונטיות מבחינתכם.

2 תקציב, הון עצמי, משכנתא והחזר חודשי

השיקול המרכזי והחשוב ביותר בבחירת הדירה הוא ההון העצמי הפנוי שלכם ויכולת ההחזר החודשית.

גובה ההון העצמי והמימון

ההון העצמי המינימלי הוא **100,000 ₪** (או 60,000 ₪ בהגרלות באזורי עדיפות לאומית עם מענק מקום). יתרון גדול במחיר למשתכן הוא שהבנק מחשב את אחוז המימון לפי שווי השוק של הדירה, ולא לפי מחיר החוזה המוזל, לפי הכללים הבאים:

מחיר בחוזה	שווי שוק מוערך	משכנתא מקסימלית אפשרית
עד 2.1 מיליון ₪	מעל 2.1 מיליון ₪	עד 1,575,000 ₪ (75% מרף 2.1 מיליון)
עד 2.1 מיליון ₪	עד 2.1 מיליון ₪	עד 75% משווי השוק
מעל 2.1 מיליון ₪	כל סכום	עד 75% ממחיר החוזה

החזר חודשי וכושר החזר

כלל אצבע: נכון להיום, על כל 100,000 ₪ משכנתא לתקופה של 30 שנה, ההחזר החודשי ההתחלתי יעמוד על כ-520 ₪.

יחס החזר: הבנקים דורשים בדרך כלל שההחזר החודשי לא יעלה על 35%-40% מההכנסה הפנויה שלכם (סך ההכנסות נטו, בניכוי התחייבויות והלוואות קיימות).

הלוואת זכאות: אם יש לכם זכאות ממשרד הבינוי והשיכון, תוכלו לשלב במשכנתא „הלוואת זכאות” בתנאים שקבע המשרד, ללא עמלת פירעון מוקדם. באתר שלי, במסך הבית, קיים מחשבון זכאות לנוחיותכם.

שימו לב: התשלום לקבלן מתבצע בפעילות, בהתאם להתקדמות הבנייה ולפנקס השוברים. לכן ההחזר החודשי אינו משולם במלואו כבר מהיום הראשון, אלא עולה בהדרגה לפי הכספים שנמשכו מהמשכנתא.

3 יום הבחירה וחתימת החוזה

רשימת מסמכי חובה

- הודעת זכייה רשמית שקיבלתם (משרד הבינוי והשיכון)
- אישור זכאות בתוקף
- רשימת ההעדפות שלכם, עם מספר אפשרויות לנכס
- תעודות זהות מקוריות + ספח, של כל רוכשי הנכס
- אמצעי תשלום (לפיקדון במידת הצורך, ולשכר טרחת עורך דין כקבוע בחוק)

4 מנגנון התשלומים ופנקס השוברים

בדרך כלל, מנגנון התשלומים באמצעות פנקס השוברים בנוי באופן דומה:

במועד חתימת החוזה, מתוך ההון העצמי שלכם. **7%**

תוך 45 יום מקבלת פנקס השוברים. **13%**

בהתאם להתקדמות קצב הבנייה (פנקס שוברים). **80%**

פנקס שוברים והגנה על הכסף שלכם

לפי חוק המכר, קבלן ללא ליווי בנקאי רשאי לגבות עד 7% בלבד מהמחיר, והכסף ממתין בחשבון נאמנות. כלומר, הכסף שלכם מוגן.

5 הצמדה למדד תשומות הבנייה ועלויות נלוות

שימו לב כי ההצמדה למדד תשומות הבנייה חלה על רכיב הבנייה בלבד, ולא על רכיב הקרקע.

ההצמדה מוגבלת ל-40% לכל היותר מסך מחיר הדירה המצוין בחוזה, ורק על תשלומים עתידיים ועל יתרות שטרם שולמו בפועל. כלומר, כספים שכבר הועברו לקבלן (כמו התשלום הראשוני מההון העצמי) מוגנים ואינם מוצמדים מחדש.

בכל מקרה, אני ממליץ להכין כסף מראש (בהון העצמי שלכם) להצמדות עתידיות.

עלויות נלוות

- שינויים ושדרוגים בנכס - מזגנים, מטבח, חשמל, רשתות לחלונות וכו'. מדובר בסכום לא מבוטל.
- ייעוץ משכנתאות ועורך דין מטעמכם (מומלץ אך לא חובה).

6 רגולציית מכירת נכס

- אסור למכור את הנכס במשך 5 שנים מקבלת טופס 4, או 7 שנים ממועד הזכייה - המוקדם מביניהם.
- יש לשים לב כי מכירת הנכס עד 18 חודשים מקבלת טופס 4 עלולה להיות מחויבת במס שבח (25% ריאלי מהרווח - הפער בין מחיר הרכישה בחוזה לבין מחיר המכירה בפועל, בניכוי אינפלציה והוצאות כמו שכר טרחת עורך דין, יועץ משכנתאות, תיווך, שיפוצים ועלויות מימון).

7 סיכום

כף שזכיתם בנכס במחיר למשתכן! יחד עם זאת, הימנעו מטעויות פיננסיות שעלולות להכביד עליכם לשנים רבות. אשמח לסייע לכם, ללא עלות וללא התחייבות.

אופיר חזן

יועץ משכנתאות, חבר בהתאחדות יועצי המשכנתאות

050-8421549 • ophir11@gmail.com

www.ophir-finance.com



המידע במדריך כללי, נכון לספטמבר 2026, ואינו מהווה ייעוץ אישי. הכללים והנתונים עשויים להשתנות בין הגרלות ובין בנקים.