



מאת: אורי חודי
עורך "ידיעות הנדל"ן"

איך להישמר מעליית המדד ברכישת דירה חדשה

מדד מחירי הדירות לא מפסיק לעלות ואיתו גם מדד תשומות הבנייה. החומרים, עלות העבודה, שינוע הסחורות ועוד מרכיבים מובילים לעלייה בלתי מבוטלת במדד, וכשמדד תשומות הבנייה משתולל, הנפגעים הגדולים מכך הם רוכשי דירות מקבלן. הסיבה היא שככל שהמדד עולה, הדירה למעשה ממשיכה להתייקר גם אחרי שנרכשה בפועל. בעיה נוספת שמצב זה מעורר קשורה לעובדה שאת ההתייקרות של המדד חייב רוכש הדירה לממן מההון העצמי שלו, כאשר המשכנתה שנטל לטובת רכישת הדירה איננה יכולה לכלול את מרכיב ההתייקרות. אז מה ניתן לעשות כדי למזער את הסיכון? הנה כמה עצות שגיבשנו יחד עם עו"ד יוני לוי, העוסק בנדל"ן.

אפשר לנהל מו"מ - הנחת העבודה של רוכש דירה מקבלן צריכה להיות שאומנם הרוכש רוצה לקנות, אבל הקבלן מצידו הרבה יותר רוצה למכור. ברגע שזו הגישה, ניתן לנסות ולהציג דרישות בשלב המו"מ על החוזה. זה לא תמיד יעבוד, אבל אסור לוותר מראש. אפשר לעשות את זה גם במהלך חתימת החוזה ולהתייחס בפנים גם לסוגיית המדד, ובהינתן שטרם ניתן היתר בנייה, כדאי לנסות להביא למצב שבו ההצמדה תתחיל מקבלת היתר הבנייה וקבלת פנקס השוברים מהבנק ולא לפני כן.

תשלומים - מומלץ לוודא בחוזה האם ניתן לשלם את כל התשלומים מראש או מרביתם. נכון להיום הריביות שנשלם על המשכנתה יהיו נמוכות בחלק גדול מהמקרים מההצמדה למדד. אם יש הסדר תשלום של 20% בהתחלה ו-80% בסוף הדרך, חשוב לוודא מראש שאין הצמדה. אם יש הצמדה, חובה לברר במדויק מתי היא מתחילה. אם יש שני פרויקטים זהים שאתם מתלבטים ביניהם - לנושא הזה יש משמעות כספית גדולה מאוד בשורה התחתונה, וכדאי לתת על כך את הדעת.

איחור במסירה - לא אחת קורה שקבלנים מאחרים במסירת הדירה. יש לכך סיבות רבות. החוק מתייחס לפיצוי שחייב הקבלן להעניק לרוכש על-פי חוק. אבל חובה גם לוודא מראש בחוזה, שאם יש עיכוב במסירה, לא תחול הצמדה למדד, והיא תעצור על-פי המועד האחרון שרשום בחוזה.

להתנהל באחריות ולשמור כסף בצד - אומנם רכישת דירה היא אירוע שבו המחיר אמור להיות ידוע מראש, אבל כאמור, המציאות בשנתיים האחרונות מובילה לכך שהפרשי המדד משנים את התמונה. מסיבה זו הרוכשים צריכים לעשות הכול כדי למזער את הסיכון, אבל במקביל להיות מוכנים גם למקרה קיצון. המשמעות היא שכמו שבשיפוץ דירה, למשל, כדאי תמיד לקחת בחשבון אפשרות לתוספת אפשרית במחיר בגלל אירועים בלתי צפויים, גם במקרה של רכישת דירה חדשה כדאי לשמור סכום בצד כדי לגדר את סיכון המדד. בסוף גם אם המדד לא יעלה כפי שחששתם, והתוספת לא תהיה גדולה כפי שצפיתם, תוכלו להשתמש בסכום לשדרוג הדירה החדשה. ■