



מגזין הנדליין

החדשות של השבוע • מה הן אומרות לכם • בשפה פשוטה

הסיפור המרכזי

מס הרכישה על דירה נוספת לא יורד בינואר

◇ הריבית נשארה על 3.25%, ומה עם המשכנתא?

◇ קרנות קונות דירות חדשות בסיטונאות, בהנחה

◇ רשות ניירות ערך בודקת את מבצעי 20/80

◇ ההתחדשות העירונית נעצרת בתל אביב ופורחת בחיפה



10 מס רכישה

8% על דירה נוספת: נשאר גם בינואר

◆ מה קרה

רשות המסים הודיעה ב־12.10: בגלל פיזור הכנסת, הוראת השעה על מס רכישה לדירה נוספת לא תפקע בסוף השנה. השיעורים לא משתנים: 8% עד 6,055,070 ש"ח, ו־10% על החלק שמעל.

עד התאריך הזה המס הנוכחי בתוקף. חוק שאמור לפקוע בתקופת בחירות נשאר בתוקף עד שהכנסת החדשה תדון בו. **10.2.27**

◆ מה זה אומר לכם

מי שדחה קנייה של דירה נוספת לינואר כדי לשלם פחות מס, **לא יקבל הקלה בינואר**. ההחלטה עוברת לכנסת הבאה. לפני שמתזמנים עסקה לפי המס, כדאי לבדוק את המצב העדכני.



02 ריבית ומשכנתאות

3.25%

הריבית לא זזה. מה זה עושה למשכנתא שלכם?

בנק ישראל השאיר את הריבית ללא שינוי, שבוע לפני הבחירות.
לפי תחזית הבנק, ירידה נוספת צפויה רק ב-2027.

02 ריבית ומשכנתאות

הפריים נשאר 4.75%

◆ מה קרה

ב-21.10 השאיר בנק ישראל את הריבית על 3.25%. האינפלציה בשנה האחרונה: 1.6%. חטיבת המחקר של הבנק צופה ירידה לריבית של 3% בממוצע רק ברבעון השלישי של 2027.

מחירי הדירות בשנה האחרונה, לפי הנתונים שהבנק הציג (יולי ואוגוסט) **-1.8%**

◆ מה זה אומר לכם

מי שיש לו **מסלול פריים** במשכנתא, ההחזר החודשי לא יורד כרגע. הריבית הקבועה במשכנתא חדשה נקבעת לפי שוק האג"ח ולא ישירות לפי ההחלטה. לפני שלוקחים משכנתא, כדאי להשוות הצעות מכמה בנקים ולבדוק את תמהיל המסלולים.

03 דירות חדשות

-14%

קרנות קונות דירות בסיטונאות, בהנחה

80 דירות חדשות נמכרו בעסקה אחת, בכ-14% מתחת להערכת השמאי. גם בנתניה כבר נסגרה עסקה דומה.

03 דירות חדשות

85 אלף דירות חדשות מחכות לקונים

◆ מה קרה

קרן הריט אזורים ליווינג קונה 80 דירות מצרפתי בפרויקט באזור, בכ-198 מיליון ש"ח, כ-14% מתחת להערכת השמאי. קרן אחרת קנתה לאחרונה 50 דירות בנתניה. לפי הלמ"ס, בסוף אוגוסט נותרו כ-85,680 דירות חדשות לא מכורות.

26.7 חודשים: הזמן שייקח למכור את כל המלאי בקצב הנוכחי

◆ מה זה אומר לכם

לקונה פרטי יש היום כוח מיקוח מול קבלנים. אבל הנחה במחיר היא רק חלק מהעסקה: חשוב לבדוק את לוח התשלומים, ההצמדה למדד, הבטוחות לכסף שלכם ומועד המסירה.



04 קנייה מקבלן

20/80

80%

משולם רק במסירה

20%

רשות ניירות ערך בודקת את מבצעי המימון

חברות יזמיות ציבוריות יצטרכו לפרט כמה דירות מכרו במבצעים,
וכמה עסקאות בוטלו.

חוזה חתום הוא עוד לא כסף בקופה

מה קרה

ב־18.10 פרסמה רשות ניירות ערך מדריך לחברות יזמיות ציבוריות. בתשקיפים יתבקשו לפרט כמה דירות נמכרו במבצעי מימון כמו 20/80 וכמה חוזים בוטלו. בהתחדשות עירונית: כמה דיירים חתמו.

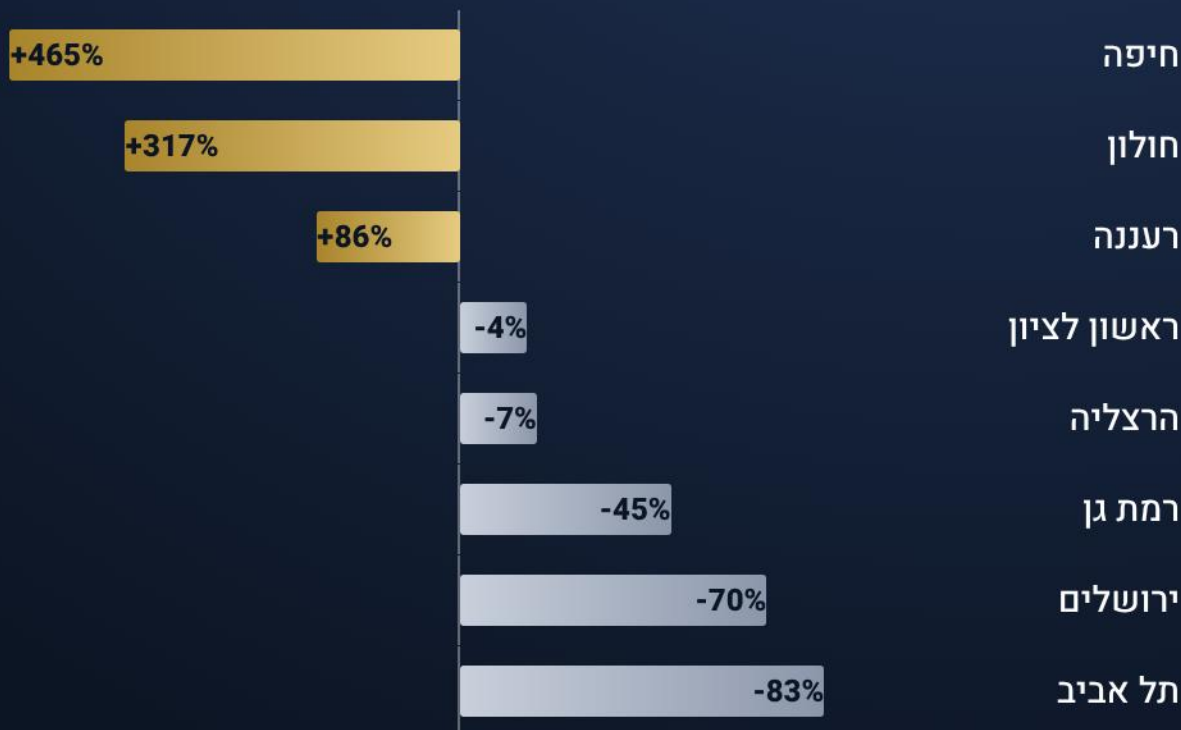
10% ביטולים בפרויקט: מעל זה הרשות תבקש מהחברה פירוט נוסף

מה זה אומר לכם

מבצע 20/80 נראה נוח, אבל 80% מהמחיר משלמים במסירה. לפני שחותמים, כדאי לוודא שתוכלו לקבל אז משכנתא, ושעל כל תשלום לקבלן מקבלים ערבות חוק מכר.

בקשות ההיתר ירדו ב-51%

יחידות דיור בבקשות להיתר, 8 ערים: חציון ראשון 2026 מול 2025



מה זה אומר לכם

קצב הפרויקט תלוי מאוד **בתוכנית של העירייה**. דיירים שקיבלו הצעה מיזם: כדאי לבדוק את מצב התכנון בעיר ואת איתנות היזם, ולהיות מיוצגים על ידי עורך דין מטעם הדיירים לפני שחותמים.



נראה בשבוע הבא

המגזין יוצא בכל יום שישי

עקבו אחרינו כדי לקבל כל שבוע את
החדשות החשובות בנדל"ן, במיסוי
ובהתחדשות עירונית, ומה הן אומרות לכם.

עו"ד יקיר דבול

רזיאל 1, נתניה

09-8613413

dabullaw.co.il

המידע במגזין כללי ואינו ייעוץ משפטי. לפני החלטה בעסקה, כדאי
להתייעץ עם עורך דין.