יקיר דבול · משרד עורכי דין

גיליון #6 19-25.11.2026

מגזין הנדל"ין

החדשות של השבוע ◆ מה הן אומרות לכם ◆ בשפה פשוטה

הסיפור המרכזי

הריבית נשארה 3.25%: ההקלה במשכנתא תחכה

- הדירה לא נמסרה: 30 אלף ש"ח בכל חודש
- נפגעו מטיל: 95 ימי עבודה להחליט
- הרצליה וכפר סבא: פינוי בינוי מתקדם
- רעננה: חניה אחת לדירה ליד המטרו

עו"ד יקיר דבול

01 משכנתאות

הריבית לא זזה, הפריים נשאר 4.75%

◆ מה קרה

ב־23 בנובמבר השאיר בנק ישראל את הריבית על **3.25%**, פעם שנייה ברצף אחרי שלוש הורדות. האינפלציה בשנה האחרונה הייתה 1.1%, מתחת ליעד. ההחלטה הבאה: **4 בינואר 2027**.

334 ש"ח בחודש פחות משלמים היום על 450 אלף ש"ח במסלול פריים ל־25 שנה, לעומת התקופה שהפריים היה 6%. חישוב של התאחדות יועצי המשכנתאות.

◆ מה זה אומר לכם

יש לכם מסלול פריים? ההחזר **לא משתנה הפעם**, ומסלול קבוע לא מושפע. שוקלים מחזור? לבדוק קודם את **עמלת הפירעון המוקדם**, שיכולה להגיע לעשרות אלפי שקלים.

מקור: מעריב ופואנטה 23.11.2026, בנק ישראל

02 דירה מקבלן

30,000

הדירה לא נמסרה:
פיצוי בכל חודש

בית משפט השלום בכפר סבא חייב יזמית לשלם לקוני דופלקס בתל אביב 30 אלף ש"ח בחודש, עד שתקבל טופס 4 ותמסור את הדירה.

02 דירה מקבלן

פיצוי על איחור, עוד לפני פסק הדין

◆ מה קרה

הקונים שילמו כ־8.1 מיליון מתוך 9 מיליון ש"ח. המסירה נקבעה ל־**18 בפברואר 2025**, ולבניין עדיין אין טופס 4. השופטת קבעה שהפיצוי לפי חוק המכר **לא דורש להוכיח נזק**, והוא ישולם כמקדמה על הפיצוי הסופי.

90% מהמחיר כבר שילמו הקונים, והם משלמים משכנתא והלוואות בזמן שהם עוד גרים בדירה הקודמת.

◆ מה זה אומר לכם

הקבלן מאחר? חוק המכר נותן **פיצוי על כל חודש של איחור**, בלי להוכיח נזק. לשמור את החוזה וכל התכתבות, ו**לא לוותר על הפיצוי** לפני שבודקים.

מקור: מרכז הנדל"ן 23.11.2026, בית משפט השלום בכפר סבא

03 שיקום אחרי המלחמה

95

נפגעו מטיל: 95 ימי עבודה להחליט

במתחם שנפגע ברחובות הסתיים ב־23 בנובמבר המועד להציג חוזים עם יזם לפי חוק השיקום. לפי הרשות להתחדשות עירונית, החוק לא מאפשר להאריך אותו.

מקור: מרכז הנדל"ן 9.11.2026 ו־23.11.2026

03 שיקום אחרי המלחמה

לוח זמנים קשיח, ושאלות מס פתוחות

◆ מה קרה

במתחם ברחובות כ־65 בעלי זכויות, מהם כ־20 בעלי חנויות. עורכות דין שמייצגות חלק מהבעלים כתבו שאין עדיין **פתרון מס** לבעלי הנכסים המסחריים, ולכן קשה לחתום עם יזם.

240 דירות חדשות, ועוד מסחר, מתוכננות במתחם. אם לא מוצגים חוזים בזמן, **ההכרזה מבוטלת**, לפי הרשות.

◆ מה זה אומר לכם

הבניין שלכם הוכרז כמתחם שיקום? לרשום את **כל המועדים** מיום ההכרזה, להעביר מסמכים לשמאי בזמן, ולבדוק מראש **את המס בעסקה**, בעיקר בנכס מסחרי.

מקור: מרכז הנדל"ן 9.11.2026 ו־23.11.2026

04 השרון

204

הרצליה: פינוי בינוי במתחם הכוזרי

אחרי עשור של תכנון נשלחו לבעלי הדירות הודעות פינוי. במקום 66 הדירות שיש היום ייבנו 204 דירות, בשישה בניינים.

04 השרון

הרצליה וכפר סבא: הפרויקטים זזים

◆ מה קרה

בהרצליה ניתן במרץ 2026 היתר להריסה וחפירה, והמכירות התחילו ביולי. בכפר סבא בחרו בעלי הזכויות ב**תדהר** לקדם פינוי בינוי במתחם בחמישה רחובות, לאורך ציר המטרו המתוכנן.

250 דירות, חנויות ומשרדים (תתי חלקות) במתחם בכפר סבא, ברחובות ויצמן, רוטשילד, עמרמי, שרת והבנים.

◆ מה זה אומר לכם

קיבלתם הודעת פינוי? לבדוק בהסכם **מתי צריך לפנות**, מי משלם שכר דירה בזמן הבנייה ואילו **ערבויות** תקבלו. לחנות או משרד צריך הסכם שמתאים להם.

מקור: מיקומי 23.11.2026

05 תקן חניה

רעננה: חניה אחת לדירה ליד המטרו

כמה מקומות חניה לדירה בבנייה חדשה ברעננה, לפי גודל הדירה. המדיניות אושרה פה אחד ב־16.11.2026.



ליד שתי הטבעות הראשונות של תחנות המטרו: חניה אחת לדירה, בלי קשר לגודל.

1.33 חניות לדירה עד 120 מ"ר בהרצליה, עד 300 מטר מציר ראשי, ו־1.5 רחוק יותר.

◆ מה זה אומר לכם

קונים דירה חדשה ליד המטרו? לבדוק בחוזה ובהיתר **כמה חניות יש ולמי הן מוצמדות**. חניה לא תמיד כלולה.

מקור: מיקומי 24.11.2026, הוועדה המקומית רעננה

נתראה 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.

רוני הרוכש

פרק 1: המקדמה









מה היה צריך לעשות?

לפני שמשלמים שקל, מוציאים נסח טאבו ובודקים מי הבעלים ואם רשומים משכנתא, עיקול או הערות.
ואת הכסף משלמים רק לפי חוזה חתום, שעורך דין בדק.