

27 בדיקות לפני רכישת דירה להשקעה

הרשימה שאני עוברת עליה עם כל מלווה לפני שהוא חותם. מודפסת, מסומנת, בלי לדלג על סעיף כי הוא נשמע טכני.

שרית שחם • ליווי משקיעים פרטיים בנדל"ן • 15 שנה, מעל 780 עסקאות

איך משתמשים: הדפיסו והחזיקו את הדף בביקור בנכס. סעיף שלא סומן הוא לא סעיף שוויתרתם עליו, הוא סעיף שעדיין לא נבדק. בעסקה טובה כל 27 מסומנים לפני החתימה.

א. לפני שבכלל מסתכלים על נכס

1 ☐ הגדרתם מה המטרה של ההשקעה

תזרים חודשי, השבחה ומכירה, או שמירת ערך. שלוש מטרות שונות מובילות לשלושה נכסים שונים לגמרי.

2 ☐ חישבתם את ההון העצמי האמיתי

לא רק הפער בין מחיר הנכס למשכנתא, אלא גם מס רכישה, עורך דין, תיווך, שמאי ושיפוץ.

3 ☐ קבעתם מראש מה התשואה שמתחתיה אתם אומרים לא

מספר שנקבע לפני שמתאהבים בנכס. אחרי שמתאהבים, כל מספר מוצא הצדקה.

4 ☐ שמרתם כרית ביטחון של שישה חודשי החזר

הדירה תעמוד ריקה מתישהו, והדוד יתפוצץ בדיוק אז.

ב. האזור והביקוש

5 ☐ בדקתם שכר דירה אמיתי באזור

לפי מודעות פעילות ולפי חוזים שנחתמו, ולא לפי המספר שהמוכר או המתווך נקבו בו.

6 ☐ בדקתם כמה זמן דירות דומות יושבות בשוק השכירות

זה המספר שקובע כמה חודשי ריקנות להכניס לחישוב.

7 ☐ זיהיתם מי השוכר הטיפוסי באזור

סטודנטים, משפחות או עובדים. זה קובע את סוג הדירה, את יציבות ההכנסה ואת קצב הבלאי.

8 ☐ בדקתם מגמת מחירים בעסקאות שבוצעו בפועל

נתוני רשות המיסים, לא מודעות שיווק ולא כותרות בעיתון.

ג. הנכס עצמו

9 ☐ ביקרתם בנכס פיזית, ולא רק בשעות היום

רעש, חניה ושכנים נראים אחרת בערב ובסוף שבוע.

10 ☐ בדקתם רטיבות

תקרה, קירות חיצוניים, פינות, ארונות, ממ"ד וחדר רחצה. כתם שנצבע לפני הביקור עדיין שם.

11 ☐ בדקתם את גיל התשתיות

צנרת, חשמל, דוד ומזגנים. תשתית בת ארבעים שנה היא הוצאה שתגיע, לא שאלה.

12 ☐ בדקתם את מצב הבניין, לא רק את הדירה

חדר מדרגות, גג, לובי, מעלית, ואם יש ועד פעיל עם קופה.

13 ☐ תמחרתם שיפוץ לפי הצעת מחיר של קבלן

לא לפי הערכה בראש. הפער בין השניים הוא בדרך כלל עשרות אלפי שקלים.

ד. משפטי ורישום

14 ☐ הוצאתם נסח טאבו עדכני

ובדקתם שכל מי שרשום כבעלים אכן חתום על העסקה.

15 ☐ בדקתם שאין עיקולים, הערות אזהרה או משכנתאות רשומות

ואם יש, שברור בדיוק איך ומתי הן מוסרות.

16 ☐ אם הנכס לא רשום בטאבו, בדקתם את הרישום החלופי

רשות מקרקעי ישראל או חברה משכנת, כולל מצב ההיוון.

17 ☐ בדקתם חובות פתוחים

ועד בית, ארנונה, מים וחשמל. חוב שלא נסגר בחוזה מגיע אליכם.

18 ☐ יש לכם עורך דין משלכם

כזה שלא מייצג גם את המוכר. עורך דין משותף חוסך אלפי שקלים ועולה לפעמים הרבה יותר.

ה. תכנון ובנייה

19 ☐ הוצאתם היתר בנייה ותיק בניין בעירייה

ובדקתם שמה שקיים בנכס תואם למה שמאושר. מרפסת שנסגרה בלי היתר הופכת לבעיה שלכם מרגע החתימה.

20 ☐ בדקתם מה מתוכנן בסביבה

תוכניות בניין עיר, תחבורה, פינוי בינוי והתחדשות עירונית. זה משפיע גם לטובה וגם לרעה.

21 ☐ בדקתם חריגות בנייה, שימוש חורג או פיצול שאינו מאושר

דירה מפוצלת מייצרת תשואה יפה על הנייר וסיכון אמיתי בפועל.

22 ☐ קיבלתם אישור עקרוני למשכנתא לפני שהתחייבתם

אישור עקרוני אינו ערבות, אבל הוא בודק אתכם לפני שהחוזה בודק אתכם.

23 ☐ בדקתם באיזו מדרגת מס רכישה אתם נמצאים בפועל

לפי מספר הדירות שבבעלותכם ביום העסקה, לא לפי מה שנכון לרוב האנשים.

24 ☐ חישובתם תשואה נטו ותשואה על ההון העצמי

לא רק תשואה ברוטו. הפער ביניהן הוא בדרך כלל אחוז שלם ויותר.

ז. רגע לפני החתימה

25 ☐ ברור לכם מה מצב הנכס במסירה

מפונה, מושכר בחוזה קיים או מוגן. שוכר קיים הוא חלק מהעסקה לכל דבר.

26 ☐ לוח התשלומים בחוזה מותאם למועד קבלת המשכנתא

ולא מחייב אתכם להביא כסף שעדיין לא אושר.

27 ☐ עברתם על העסקה עם מישהו שאין לו אינטרס בה

לא המתווך, לא המוכר, ולא חבר שקנה דירה פעם אחת והצליח.

ארבעה דגלים שבהם עוצרים, לא מתפשרים

- לחץ לחתום מהר כי יש עוד קונה. עסקה טובה שורדת עוד 48 שעות של בדיקה.
- סירוב או התחמקות מהצגת נסח טאבו, היתר בנייה או תיק בניין.
- שכר דירה שמובטח בעל פה ולא ניתן לאימות בשום מודעה או חוזה באזור.
- תשואה שנראית טוב רק אחרי שמניחים אפס חודשי ריקנות ואפס הוצאות תחזוקה.

רוצים לעבור על העסקה שלכם יחד?

אני מלווה משקיעים פרטיים מהמספרים ועד המפתח. לשיחת היכרות: shacham-nadlan.com

הבהרה: הרשימה היא כלי עזר מקצועי מניסיון בליווי משקיעים, ואינה מהווה ייעוץ משפטי, מיסוי או פיננסי ואינה תחליף לבדיקה של עורך דין, שמאי ויועץ משכנתאות. הבדיקות המשפטיות והתכנוניות מחייבות איש מקצוע מוסמך.
© שרית שחם · shacham-nadlan.com · עודכן אוגוסט 2026