

מדריך · עודכן 2026

הדרך לדירה הראשונה שלך.

7 צעדים מסודרים – מהתקציב ועד המפתח. כל מה שקונה ראשון בישראל חייב לדעת לפני שהוא חותם על משהו.

✓ מסים ועלויות

✓ הצד המשפטי

✓ איפה קונים

✓ תקציב ומשכנתא

✓ 7 טעויות נפוצות

מה בפנים.

המדריך בנוי כמסלול. כל פרק עונה על שאלה אחת שאתה חייב לסגור לפני המעבר לבא אחריו.

- | | | |
|----|------------------------------|--|
| 01 | כמה דירה אתה באמת יכול לקנות | הון עצמי, יחס החזר, ואיך הבנק מסתכל עליך |
| 02 | איפה כדאי לקנות | מרכז מול פריפריה ואזורי הצמיחה הבאים |
| 03 | יד שנייה, קבלן, או קרקע | ארבעה מסלולים – עלות, סיכון ותשואה |
| 04 | הצד המשפטי | עו"ד, טאבו, חוזה וערבות חוק מכר |
| 05 | מסים ועלויות נלוות | כל ההוצאות שמעבר למחיר הדירה |
| 06 | 7 הטעויות הנפוצות | מה עולה לקונים ראשונים הכי הרבה כסף |
| 07 | הצעד הבא: איפה לקנות עכשיו | המסלול שמוריד את מחיר הכניסה |

איך להשתמש במדריך

קרא אותו פעם אחת מהתחלה לסוף כדי לקבל את התמונה המלאה. אחר כך חזור לפרק שרלוונטי לשלב שבו אתה נמצא. המספרים נכונים לתחילת 2026 ומשמשים להמחשה – ודא תמיד את הנתונים העדכניים מול גורם מוסמך.

כמה דירה אתה באמת יכול לקנות.

לפני שמסתכלים על דירה אחת – סוגרים את המסגרת הפיננסית. רוב הקונים הראשונים עושים את זה הפוך, ומתאהבים בדירה שהבנק לא יאשר.

שלושת המספרים שקובעים הכל

- 1. הון עצמי.** לרכישת דירה יחידה, הבנק רשאי לממן עד 75% משווי הנכס – כלומר אתה צריך להביא לפחות 25% הון עצמי מהמחיר. על דירה ב-1,500,000 ש"ח מדובר ב-375,000 ש"ח לפחות, עוד לפני מסים ועלויות נלוות.
- 2. יחס ההחזר.** ההחזר החודשי על המשכנתא לא יעלה, בדרך כלל, על כ-30%-40% מההכנסה הפנויה נטו של משק הבית. זה המספר שמגדיר את גובה ההלוואה שתאושר לך.
- 3. הריבית והתקופה.** משכנתא נפרסת בדרך כלל ל-20-30 שנה ומורכבת מכמה מסלולים (ריבית קבועה, משתנה, צמודה ולא צמודה). תמהיל נכון יכול לחסוך עשרות אלפי שקלים על פני חייה ההלוואה.

דוגמת חישוב מהירה

דירה ב-1,500,000 ש"ח · הון עצמי 25% = 375,000 ש"ח · משכנתא 1,125,000 ש"ח ל-25 שנה. בהנחת ריבית ממוצעת, ההחזר החודשי נע סביב 6,000 ש"ח-7,000 ש"ח – ולכן הבנק ירצה לראות הכנסה פנויה של כ-15,000 ש"ח-18,000 ש"ח בחודש.

מה לעשות לפני שמתחילים לחפש

- הוצא אישור עקרוני למשכנתא מהבנק – הוא נותן לך תקרת תקציב מדויקת ומחזק אותך מול מוכרים.
- חשב את סך ההון העצמי הזמין – כולל חיסכון, עזרה מהמשפחה ומכירת נכס קיים – בנפרד מהמסים והעלויות הנלוות (פרק 05).
- בדוק זכאות להטבות לזכאי משרד הבינוי ולמסלולי "דירה ראשונה" אם הם רלוונטיים לך.

איפה השקל הראשון שלך עובד הכי חזק.

אותו תקציב קונה דברים שונים לגמרי בנקודות שונות בארץ. הקונה החכם לא שואל "איפה הכי יפה" אלא "איפה היחס בין מחיר היום לפוטנציאל מחר הוא הטוב ביותר".

מרכז מול פריפריה – הפער שמצטמצם

במרכז הארץ מחירי הכניסה לדירה ראשונה גבוהים מאוד, והתשואה היחסית נמוכה. בפריפריה הקרובה – עמק יזרעאל, צפון השרון, באר שבע והסביבה – מחיר הכניסה נמוך משמעותית, והפער מול המרכז הצטמצם בעקביות בעשור האחרון בזכות תשתיות תחבורה ותעסוקה.

שלושת מנועי הצמיחה שצריך לחפש

1. **תעסוקה.** קמפוס הייטק, אזור תעשייה או מרכז לוגיסטי חדש בקרבת מקום מושך אוכלוסייה חזקה ומעלה ביקוש לדירה.
2. **תחבורה.** תחנת רכבת חדשה או צומת כביש מהיר מקצרים את המרחק האפקטיבי מהמרכז – ומעלים ערך.
3. **תוכנית מתאר מאושרת.** אזור עם תוכנית שאושרה סופית כבר עבר את הסיכון התכנוני הגדול. זה ההבדל בין "פוטנציאל" ל"ודאות".

דוגמה מהשטח · עמק יזרעאל

עפולה היא מקרה מבחן: תוכנית מתאר שנחתמה ב-2025, רכבת העמק לתל אביב, וקרבה לאזורי תעסוקה מתפתחים. שילוב כזה – תשתית + תעסוקה + תכנון מאושר – הוא בדיוק מה שמחפשים. (עוד על כך בפרק 07).

שאלות לבדיקה לפני שנועלים אזור

- מה צפוי להיבנות כאן ב-5 השנים הקרובות, ומה כבר מאושר?
- כמה זמן נסיעה למוקדי התעסוקה הקרובים, והאם הוא הולך להתקצר?
- איך נעו מחירי העסקאות באזור ב-3 השנים האחרונות?

יד שנייה. קבלן, או קרקע.

יש יותר מדרך אחת להגיע לדירה ראשונה – ולכל מסלול מבנה עלות, סיכון וזמן שונה. ההבדל בעלות הסופית יכול להגיע למאות אלפי שקלים.

מסלול	יתרון עיקרי	סיכון / חיסרון	מתאים ל...
יד שנייה	נכנסים מיד, רואים בדיוק מה קונים	מחיר מלא, ייתכנו עלויות שיפוצ	מי שצריך דיור מיידי
דירה מקבלן	חדש, ערבות חוק מכר, תשלום מדורג	תלות בקבלן, זמן המתנה לאכלוס	מי שיכול לחכות לבנייה
קבוצת רכישה	מחיר נמוך מקבלן	סיכון ארגוני, אין ערבות חוק מכר	מי שמבין את הסיכון
קרקע פרטית + בנייה	מחיר כניסה נמוך, שליטה מלאה	דורש ליווי וזמן בנייה	מי שמחפש את התשואה הגבוהה

המסלול שמוריד את מחיר הכניסה

רכישת קרקע פרטית בטאבו ובנייה עצמית היא המסלול שמאפשר לקונה ראשון להגיע לדירה בעלות כוללת נמוכה משמעותית ממחיר השוק של דירה מוגמרת – כי אתה משלם על הקרקע ועל הבנייה בנפרד, בלי מרווח הרווח של הקבלן.

הנקודה החשובה

היתרון של מסלול הקרקע תלוי לחלוטין באיכות הקרקע: רישום פרטי בטאבו (ולא רמ"י), תוכנית מתאר מאושרת, וודאות תכנונית. קרקע "עם פוטנציאל" בלי אישור היא הימור – קרקע מאושרת היא נכס. ההבדל הזה הוא לב פרק 04.

הצד המשפטי.

כאן נופלים – או נחסכים – הכי הרבה כספים. אף שלב במדריך הזה לא חשוב יותר מהבדיקות שלפני החתימה.

הצוות שאתה חייב לידך

עורך דין מקרקעין. לא עו"ד "כללי" – מומחה מקרקעין שמייצג אותך (לא את המוכר ולא את הקבלן). הוא בודק את הזכויות, מנסח/בודק את החוזה ומגן עליך.

הבדיקות שלא מוותרים עליהן

- **נסח טאבו / אישור זכויות.** מי הבעלים הרשום? האם יש משכנתאות, עיקולים או הערות אזהרה על הנכס?
- **מצב תכנוני.** האם הקרקע/הדירה תואמת לתוכנית מאושרת? אילו זכויות בנייה קיימות?
- **בדק בית (ביד שנייה).** בדיקה הנדסית שמגלה ליקויים נסתרים לפני שהם הופכים להוצאה שלך.
- **ערבות חוק מכר (מקבלן).** מבטיחה את כספך אם הקבלן נקלע לקשיים. ללא ערבות – אל תשלם.

כלל אצבע

לעולם אל תעביר תשלום ואל תחתום על זכרון דברים מחייב לפני שעו"ד מטעמך בדק את הנכס. "זכרון דברים" יכול להיות מסמך משפטי מחייב לכל דבר.

סדר הפעולות בתמצית

1 בדיקת זכויות

נסח טאבו, מצב תכנוני ושעבודים – לפני הכל.

2 משא ומתן וחוזה

עו"ד שלך מנסח/בודק כל סעיף ולוח התשלומים.

3 חתימה והעברת בעלות

רישום הערת אזהרה, תשלום מדורג ורישום בטאבו.

מה שמעבר למחיר הדירה.

מחיר המדבקה הוא רק ההתחלה. תכנן מראש 8%-12% נוספים מעל מחיר הנכס לעלויות נלוות – אחרת תופתע ברגע הכי לא נוח.

מס רכישה – דירה יחידה

על דירה יחידה קיים פטור עד מדרגה ראשונה, ומעליה המס עולה מדורג. המבנה (נכון ל-2025, מתעדכן מדי שנה):

שווי הנכס	שיעור מס רכישה
עד כ-1,978,000 ₪	0%
החלק עד כ-2,347,000 ₪	3.5%
החלק עד כ-6,055,000 ₪	5%
מעל – מדרגות נוספות	8%-10%

* מדרגות להמחשה בלבד; הסכומים מתעדכנים מדי שנה. בדוק את המדרגות העדכניות באתר רשות המסים או מול עו"ד.

שאר העלויות הנלוות

סעיף	אומדן	הערה
שכ"ט עו"ד	~0.5% + מע"מ	לדירה ראשונה
דמי תיווך	~2% + מע"מ	אם נעזרת במתווך
שמאי / בדק בית	1,500 ₪ - 3,500 ₪	מומלץ ביד שנייה
יועץ משכנתאות	3,000 ₪ - 8,000 ₪	אופציונלי, חוסך לרוב יותר
אגרות ורישום	מאות ש"ח	טאבו / רשם
ריהוט, מעבר ושיפוץ	משתנה	תכנן בנפרד מהתקציב

7 הטעויות של קונים ראשונים.

כל אחת מהן חוזרת שוב ושוב – וכל אחת מהן יכולה לעלות לך עשרות עד מאות אלפי שקלים. אם תזהה אותן מראש, כבר הרווחת.

1 מתאהבים לפני שמחשבים

מחפשים דירה לפני שמוציאים אישור עקרוני ויודעים מה התקציב האמיתי.

2 שוכחים את העלויות הנלוות

מתכננים לפי מחיר הדירה בלבד, ונתקעים מול מס רכישה, עו"ד ותיווך.

3 מדלגים על הבדיקה המשפטית

חותמים על זכרון דברים או משלמים מקדמה לפני בדיקת זכויות.

4 תמהיל משכנתא לא נכון

לוקחים את ההצעה הראשונה של הבנק בלי להשוות ובלי לבנות תמהיל מסלולים.

5 מתעלמים מהפוטנציאל של האזור

קונים לפי "איפה יפה" ולא לפי תשתיות, תעסוקה ותכנון מאושר.

6 מבלבלים פוטנציאל עם ודאות

קונים קרקע "עם פוטנציאל" בלי תוכנית מאושרת – והופכים משקיע למהמר.

7 פועלים לבד

בלי עו"ד מקרקעין, יועץ משכנתאות ושמאי – הסיכון כולו עליך.

המכנה המשותף

כל שבע הטעויות נובעות מאותו דבר: כניסה לעסקה בלי מספיק מידע. בדיוק בשביל זה בנינו את המדריך הזה – ובשביל זה כדאי לדבר עם מי שמכיר את השוק לפני שמחליטים.

פרק 07 · הצעד הבא

איפה לקנות
עכשיו.

חיברנו את כל מה שלמדת: מסלול שמוריד את מחיר הכניסה (פרק 03), אזור עם מנועי צמיחה ותכנון מאושר (פרק 02), וקרקע פרטית בטאבו עם ודאות משפטית (פרק 04). כך נראית הזדמנות אחת קונקרטית.

אחוזת הגלבוע · רובע הפעמון, עפולה

קרקע פרטית בטאבו לבנייה עצמית, בלב פרויקט עירוני חדש. תוכנית 215-0898114 אושרה סופית במאי 2025 – אחרי שבע שנות תכנון. זו בדיוק ההבחנה מפרק 06: **לא פוטנציאל, אלא קרקע חתומה.**

מבנה העלות · דירת 128 מ"ר	סכום
קרקע פרטית בטאבו (פריסייל)	₪249,000
מסים והיטלי פיתוח (אומדן)	₪100,000
בנייה – 128 מ"ר (אומדן)	₪900,000
סך עלות לדירה מוגמרת	₪1,249,000
מחיר שוק מקביל בעפולה	₪2,200,000~

למה זה רלוונטי לקונה ראשון

מבנה כזה מאפשר להגיע לדירה בעלות כוללת נמוכה משמעותית ממחיר השוק – בדיוק היתרון של מסלול הקרקע מפרק 03, על קרקע מאושרת ובטאבו פרטי כמו שדרשנו בפרק 04. האומדנים להמחשה; כל מקרה נבדק לגופו.

רוצה לבדוק אם זה מתאים לך?

השאר פרטים בעמוד הנחיתה שדרכו הגעת, או פנה אלינו ישירות – ונעבור איתך על המספרים, המסמכים ולוח הזמנים, בלי התחייבות.

סיכום

הידע הוא ההון העצמי הראשון שלך.

עכשיו יש לך את כל הצעדים מסודרים. קח את הזמן, בדוק לעומק, והיעזר באנשי מקצוע – ההחלטה הזו מלווה אותך שנים.

ליווי לקונה ראשון

א. גלובל נדל"ן