

19x17.38	1	עמוד 74	ידיעות חיפה	09/08/2013	38289064-0
דורון טיקוצקי צדבונים משרד עורכי הדין - 224350					

רומי, ייתכן שזהותו של הקבלן טרם ידועה), קיימים ליווי בנקאי וערבויות, כך שההנחה שתינתן תהיה נמוכה יותר מזו שניתנת בשלב טרום הפרויקט, בה תאמה לסיכון הפחות.

## רכישת דירה על הנייר יכולה להוזיל את המחיר עד 20%

עו"ד מוטי הופמן, מומחה נרל"ן ושותף במש"ר דורון-טיקוצקי-צדבונים, מסביר כי היתרון של קניית דירה שקיומה בעת הרכישה הוא על הנייר בלבד, טמון בהוזלה משמעותית של המחיר על-פני מחירה של אותה הדירה שכבר נמצאת בשלבי הבנייה הסופיים. פרקטיקה שיווקית זו נובעת בין היתר מצורכי הקבלן במימון מהיר שיאפשר את תחילת הבנייה ולנוכח צורך זה נוטים הקבלנים להקציב מספר מוגבל של דירות בשלבים ההתחלתיים של הפרויקט למכירה במחירים מוזלים.

הסיכון הרב ביותר שעומד בפני רוכשי דירות אלו הוא קריסה כלכלית של החברה האחראית לפרויקט, קריסה שעלולה להביא לאי-השלמתו ולא-קבלת הדירה, וככל הנראה אף תלווה באי-החזרת התשלום ששולם במלואו, כמו שקרה בפרשת חפצי-בה המפורסמת שהשאירה מאות רוכשים ללא דירה וללא הכסף.

ישנם סיכונים נוספים שהם שכיחים מאוד בשוק הנרל"ן הישראלי, כגון השלמת הבנייה במועד מאוחר מזה שהובטח עקב עיכובים בקבלת היתר הבנייה, דבר שיובייל לאיחור במסירת הדירה המוגמרת. כמו כן, ההרמיה של חזות הבניין והשכונה ואפילו הדירה היא לרוב אופטימית מדי וייתכן שיהיה פער בין המובטח לתוצאה הסופית המתקבלת בפועל.

עו"ד הופמן מציין כי ההנחה המשמעותית ביותר נגד בדרך-כלל בשלב הרכישה המוקדמת, לעתים עוד בטרם יש היתר בנייה וליווי בנקאי לפרויקט. אף אם ישנו בנק מלווה, לעתים לא ניתן לקבל ערבות בוות באין היתר בנייה, כך שחשוב ביותר לדאוג גם כיצד מבטיחים את הכספים המשולמים במצב שבו אין עוד ערבויות. בהקשר זה יש לומר כי כאשר הרכישה היא בשלבי הבנייה הראשוניים של המרתף, החנייה או הקומות הראשונות, כלומר שלב מתקדם יותר מזה שתואר לעיל, החשיפה של הרוכשים היא פחותה יותר שכן כבר ישנו היתר בנייה, ניתן להתרשם ממראה הבנוי בפועל, זהות הקבלן המבצע ידועה (כאשר הרכישה היא מחברה יזמית ובשלב ה-

# תדל"ן פילוס

(2)

מיכל ירון

