

# ניתוח הנתונים העדכניים של הגרלת דירה בהנחה

הלילה, בשעה 12 בלילה, תיסגר ההרשמה להגלת דירה בהנחה. מאחר שניתן לשנות את הבחירה עד הרגע האחרון, ריכזנו עבורכם את הנתונים המרכזיים וההמלצות החשובות שיעזרו לכם לקבל החלטה מושכלת. הטבלה, אותה ערך הר"ר יצחק דוב במברגר ואנו מפרסמים אותה כאן באדיבותו, מחולקת לשלוש קטגוריות עיקריות: דירות בגודל 90, 110 ו-130 מ"ר. לדוגמה, דירה בגודל 110 מ"ר כוללת דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר, מרפסת בגודל 15 מ"ר, מחסן וחניה.

- החישובים הכלכליים מבוססים על התרחיש הבא:
- שנתיים של המתנה עד לחתימה על חוזה (חובה לחדש את תעודת הזכויות במהלך תקופה זו).
  - שלוש שנים נוספות של בניית הדירות.
  - שנתיים של השכרת הדירה לפני מכירה אפשרית (חודש ראשון ללא שוכר נלקח בחשבון).
- חשוב לזכור כי הנתונים המוצגים הם ממוצעים, וכל פרויקט עשוי להתנהל בלוחות זמנים שונים.

## דרישות הון עצמי

1. דירות בשווי של עד מיליון ש"ח: נדרש הון עצמי מינימלי של 100 אלף ש"ח. יתרת הסכום – במשכנתא.
2. דירות בשווי של בין מיליון 1.5-5 מיליון ש"ח: תקבלו עד 90% משכנתא מערך הדירה. ההון העצמי הדרוש יעמוד בהתאם.
3. דירות בשווי של בין 1.5-1.8 מיליון ש"ח: כל שקל נוסף מעבר ל-1.5 מיליון ידרוש מכם להביא מההון עצמי והיתרה תקבלו במשכנתא. למשל, דירה בשווי של 1.6 תצטרכו להביא הון עצמי של 250 אלף, דירה של 1.7 מיליון תצטרכו להביא 350 אלף וכדו'.
4. דירות בשווי של מעל 1.8 מיליון ש"ח: כמו בכל עסקת נדל"ן רגילה, נדרש הון עצמי של 25% מערך הדירה.

## המענקים, חישובי הסיכויים ועוד

בערים מסוימות ניתן מענק של 40 אלף ש"ח. חשוב להבהיר: המענק אינו מופקד ישירות לחשבון הבנק אלא מקודו מסכום המשכנתא. המשמעות היא שעל 40 אלף ש"ח מסכום ההלוואה לא תצטרכו לשלם. בערים שבהן ניתן מענק, ההשפעה שלו משמעותית יותר בדירות הקטנות, שכן סכום המענק קבוע ואינו משתנה בהתאם לגודל הדירה. ככל שמחיר הדירה נמוך יותר, חלקו של המענק בערך הכולל של הדירה גבוה יותר. יש גם את הנושא של רשימת ההמתנה והסיכויים להתקדם במעלה הרשימה: במקרים חריגים, כמו בדימונה, ניתן לראות כיצד המספרים ברשימת ההמתנה משתנים משמעותית. לדוגמה: אדם שהתחיל עם מספר 539 ברשימת ההמתנה, התקדם במשך שלוש שנים וזכה בפועל במקום 109 מתוך 117 דירות בהגרלה. מקרה זה אולי יוצא דופן, אך הוא מדגיש את החשיבות שבהתמדה ובמעקב. בערים עם ביקושים חזקים אין הרבה ביטולים. הגדרת בני מקום משפיעה על העדיפויות בהגרלה, ומבוססת על שני קריטריונים אפשריים:

1. אחד מבני הזוג מתגורר בעיר בשלוש השנים האחרונות.
  2. אחד מבני הזוג התגורר בעיר במשך 4 מתוך 10 השנים האחרונות.
- ניתן להיחשב כבני מקום ביותר מעיר אחת, ולכן חשוב לבדוק היכן יש לכם עדיפות. ניתן להירשם בשתי ערים כבני מקום.
- כאשר ניגשים לבחירת ההגרלה, יש לשים לב לכמה נתונים חשובים:
1. שלושת ההגרלות הכי משתלמות – בדקו את טורים 22 או 24 בטבלה.
  2. יכולת עמידה בסכום ההשקעה המשווער – ראו טור 9.
  3. אישור משכנתא – וודאו שהבנק יאשר לכם את הסכום הדרוש – טור 8.
- ועוד כמה נקודות חשובות:
- יש לשים לב לדירות זולות יותר (בגודל 90 מ"ר), שמטבען מצריכות השקעה נמוכה יותר.
  - אם הפרש בין ההגרות הוא קטן, לעיתים כדאי לבחור באופציה שבה אחוזי הסיכוי (טור 20) גבוהים יותר, למרות שהרווח העתידי נמוך יותר. עדיף ציפור אחת ביד מאשר שתיים על העץ.
  - פעמים רבות, כדאי להעדיף דירה המיועדת למגורים, גם אם התשואה מעט נמוכה יותר.
  - אחוזי הסיכוי והנתונים המעודכנים נכונים לתאריך כ' בטבת תשפ"ה, ולכן מומלץ לבדוק את העדכונים האחרונים רגע לפני סגירת ההרשמה.

בהצלחה!

בעות מהשמנה בלבד, מוערכות  
אות בכ-20 מיליארד שקל בשנה

למדדי איכות לרפואת הקהילה ל-21, כ-59% במדינה סובלים מעודף-משקל ומהשמנת-יתר, יותר בקרב אוכלוסיות מהמעמד הסוציו-אקונומי במעמד גבוה יותר. בגברים – 29.3% לעומת ציו אקונומי נמוך בהשמנה כמעט פי 2 מילדים בני (8). בנוסף, נרשם שיעור גבוה יותר של סוכרת,

בריא למשפחה ממוצעת (2.4 ילדים) מגיע לכ- החמישית התחתון מוציאה כ-3,000 שקל על מזון ה להוסיף עוד 2,700 שקל.



התזונה כמשרד הבריאות, הזהירה, כי בארץ ותור בקרב אוכלוסיות ממעמד נמוך. היא קראה ירו ולהחילו. ח"כ מזרסקי קראה למשרד הרווחה ות, החינוך, הכלכלה, החקלאות והאוצר, שיפעל בריא כסלי המזון הניתנים למשפחות, באמצעות י מזון בריא בהתאם לרשימת המוצרים המומלצים יפחת החלב לאתר משפחות שנמצאות באי בטחון למשרד הרווחה.

גוני, דרשה "להבטיח נגישות לסל של מצרכי יסוד רים בסיסיים ומזינים במחיר בר השגה, שמחירו היא קראה לפטור ממע"מ על מוצרי הסל, ופיקוח רים.

ם לתזונה בת-קיימא, קראו לביטול המע"מ על דגנים מלאים גולמיים, טחינה-גולמית מלאה כהן, מנכ"ל 'פתחון לב', אמר: "בעוד שאלה ממזון בריא, עבור משפחות רבות במעגל העוני ונותרו. אי-נגישות למזון בריא, חסמים כלכליים שיה גורמים לתת-תזונה, שבעתיד עלולה להוביל אות והרפואה שנים קדימה". הוא קרא "לפתח ון התזונתי, כאשר ועדת הבריאות צריכה לקדם בניות ההזנה הממשלתיות, ולעדכן רשימת מוצרי ה מחירים או בהפחתה ממע"מ.

ל ותוכנית-עבודה להבטחת בטחון תזונתי במצבי אי-הבטחון התזונתי, ולהסדיר שתקנות התמיכה סל מזון בריא.

לוקת פירות וירקות כסלי המזון, על מנת להגביר ו הבריאות של הסל ובכך להשפיע על מצבם וחלשות. היא הזהירה, כי לצריכה מרובה של ריות ורכיבים מזיקים ודלה ברכיבים תזונתיים יאות האוכלוסיה, תחלואה ותמותה. כך למשל, לוסיה הוא כ-9% – שיעורה באוכלוסיה במצב י"ח אובדן והצלת מזון ל-22, העלות העורפת כ-5.2 מיליארד שקל – כשההוצאות הכלכליות ם על ידי משרד הבריאות בכ-20 מיליארד שקל