



תוכנית "דירה בהנחה" והגרלות 2025

תוכנית "דירה בהנחה" היא יוזמה ממשלתית אסטרטגית שנועדה להפוך את רכישת הדירה לנגישה יותר בישראל. מטרתה העיקרית היא לסייע לאזרחים חסרי דירה, ובכללם זוגות צעירים ויחידים העומדים בקריטריונים, לרכוש דירה במחיר מסובסד באופן משמעותי, הנמוך ממחירי השוק, באמצעות הגרלות תקופתיות. מטרת העל של התוכנית היא להפחית את יוקר המחיה ולהגביר את הביטחון הכלכלי של אזרחי ישראל.

מסמך זה נועד לספק לכם מדריך מקיף אודות תוכנית "דירה בהנחה", תוך התמקדות בהגרלות המתוכננות לשנת 2025. נפרט כאן את הפרטים החיוניים להבנת התוכנית והשתתפות בה, כדי שתוכלו למצות את הפוטנציאל ולשפר את סיכוייכם לזכות בדירת חלומותיכם.

רקע כללי על תוכנית "דירה בהנחה"

מי זכאי?

התוכנית מיועדת לאוכלוסיות הזקוקות לסיוע ברכישת דירה. למי שאין בבעלותם דירה או לרוכשי דירה ראשונה. הזכאות הסופית נקבעת ע"י משרד הבינוי והשיכון באמצעות חברות ההרשמה.

תהליך השתתפות

הדרך לדירה עוברת דרך מספר שלבים בירוקרטיים חשובים. מומלץ לבדוק מיקומי פרויקטים ותשתיות מראש.

לאחר הזכייה

הזכייה היא רק השלב הראשון. לאחר מכן מתחילים תהליכים מול היזם והרשויות, הדורשים סבלנות, תכנון וליווי מקצועי. התוכנית היא הזדמנות לרכוש דירה במחיר מסובסד, אך דורשת הבנה והתמדה. מומלץ לעקוב אחר עדכוני משרד הבינוי והשיכון.

סדר העדיפויות החדש

לפי הודעה רשמית של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, בהגדרה הנוכחית נקבע סדר עדיפויות ברור:

1. **נכים רתוקים** כהגדרת המוסד לביטוח לאומי (נכות רפואית של 50% ומעלה לצמיתות).
2. **לוחמי מילואים** עם לפחות 60 ימי שירות מאז 7.10.2023.
3. **משרתי עורף במילואים** עם אותו היקף שירות.
4. **בני מקום** – תושבי היישוב בו מתקיימת ההגדרה.
5. **יתר הזכאים** העומדים בתנאי הסף הכלליים.

המשמעות – משרתי מילואים, במיוחד לוחמים, נהנים מהגדלת סיכויי הזכייה לעומת הגרלות קודמות. **מי שלא זוכה בשלב מסוים ממשיך אוטומטית לשלב הבא ללא צורך בהרשמה נוספת.**

- **חסרי דירה:** אדם, זוג או משפחה ללא בעלות על דירה (מעל 33%) ב-3 השנים האחרונות.
- **זוגות צעירים:** זוגות נשואים או ידועים בציבור ללא דירה.
- **יחידים מעל גיל 35:** רווקים, גרושים או אלמנים ללא דירה.
- **משפחות חד הוריות:** משפחות עם ילד אחד לפחות, העומדות בקריטריוני חוסר דירה.
- **נכים:** בעלי נכות (לרוב 75% ומעלה) עם זכאות לנקודות נוספות או מסלולים ייעודיים.
- **הוצאת אישור זכאות:** פנייה לאחת משלוש חברות ההרשמה (מילגם, אלונים, עמידר) ותשלום אגרה. אישור תקף לשנה.
- **הרשמה להגרלות:** מעקב אחר פרסומים באתר משרד הבינוי והשיכון והרשמה מקוונת.
- **בחירת עד 3 יישובים:** בחירה אסטרטגית מתוך רשימת הפרויקטים הפתוחים.
- **הגרלה ופרסום תוצאות:** ההגרלות ממוחשבות, התוצאות מתפרסמות באתר.
- **בחירת דירה לפי סדר הזכייה:** זוכים מוזמנים לבחור דירה ע"פ מיקומם בהגדרה.
- **חתימה על חוזים:** חתימת הסכמים מול היזם/קבלן, מלווה בעורך דין.
- **המתנה לאכלוס:** פרויקטים בבנייה, דורש סבלנות ותכנון כלכלי.
- **ביטול זכייה:** אפשרות לוותר על הזכייה, עם או ללא קנסות.

סקירת הגרלות "דירה בהנחה" המרכזיות לשנת 2025 ותובנות מפתח

שנת 2025 צפויה להציע מספר הזדמנויות משמעותיות למבקשי דיור במסגרת תוכנית "דירה בהנחה". להלן סקירה מפורטת של ההגרלות המתוכננות, הנתונים העדכניים והדגשים החשובים שיש לקחת בחשבון.

תאריך הגרלה (משוער)	מספר דירות משוער	מספר נרשמים (הערכה)	דגשים וקריטריונים מיוחדים	הערות ותובנות נוספות
ינואר 2025 (הגרלה 9)	כ-4,000 דירות	כ-98,000 זכאים	הקצאת 20% מהדירות למשרתי מילואים פעילים, לראשונה בהיקף כזה.	הגרלה זו סימנה הרחבה משמעותית של ההכרה במשרתי המילואים. שיעור ההצלחה עמד על כ-1 ל-24.5 זכאים. הערים הבולטות בהגרלה זו כללו את חריש, עפולה וקריית גת.
אוגוסט 2025 (הגרלה 10)*	כ-7,479 דירות	צפוי 100,000-130,000	הקצאת 50% מהדירות למשרתי מילואים, מתוכם 25% ללוחמים. שינוי דרמטי במדיניות ההקצאה.	ההגרלה הגדולה ביותר לשנת 2025, עם התמקדות חסרת תקדים בציבור משרתי המילואים והלוחמים. צפי לתחרות גדולה במיוחד בקרב יתר הזכאים. דירות רבות צפויות במרכז הארץ.

מומלץ לבדוק את הפירוט המלא של הערים והפרויקטים הספציפיים באתר רשות מקרקעי ישראל או באתרים של חברות ההרשמה, המתעדכנים עם פתיחת כל הגרלה.

פירוט מלא של פרויקטים בהגרלת אוגוסט 2025

 מחיר למ"ר לפני הנחה	 מס' הגרלות ביישוב	 מס' דירות	 יישוב/עיר	 סדר ביצוע ההגרלות
18,988	2	309	ירושלים	1
14,825	4	405	נתניה	2
9,737	6	218	באר שבע	3
12,481	1	198	בית שמש	4
11,060	3	120	אשקלון	5
19,379	7	1,234	רעננה	6
10,880	1	246	קריית גת	7
7,980	13	548	עפולה	8
14,820	4	736	יבנה	9
9,326	1	177	עכו	10
7,994	1	134	טבריה	11
10,447	4	334	קריית ביאליק	12
11,346	3	559	נוף הגליל	13
6,670	1	42	דימונה	14
20,631	1	118	יהוד	15
14,409	10	844	באר יעקב	16
8,532	1	10	מעלות-תרשיחא	17
7,588	2	62	אכסאל	18
13,484	6	969	קריית עקרון	19
8,876	2	126	כפר ורדים	20
6,740	2	90	מצפה רמון	21

פערי מחירים חדים בין מרכז לפריפריה – יהוד (20,631 ש"ח), רעננה (19,379 ש"ח) וירושלים (18,988 ש"ח) מובילות במחיר למ"ר, לעומת דימונה (6,670 ש"ח) ומצפה רמון (6,740 ש"ח) שנמצאות בתחתית הטבלה.

היצע דירות גדול במיוחד במרכז – רעננה (1,234 יח"ד), באר יעקב (844 יח"ד) וקריית עקרון (969 יח"ד) בולטות בכמות היחידות הגבוהה, מה שמצביע על תחרות רבה אך גם על פוטנציאל לזכייה בזכות מספר הדירות הרב.

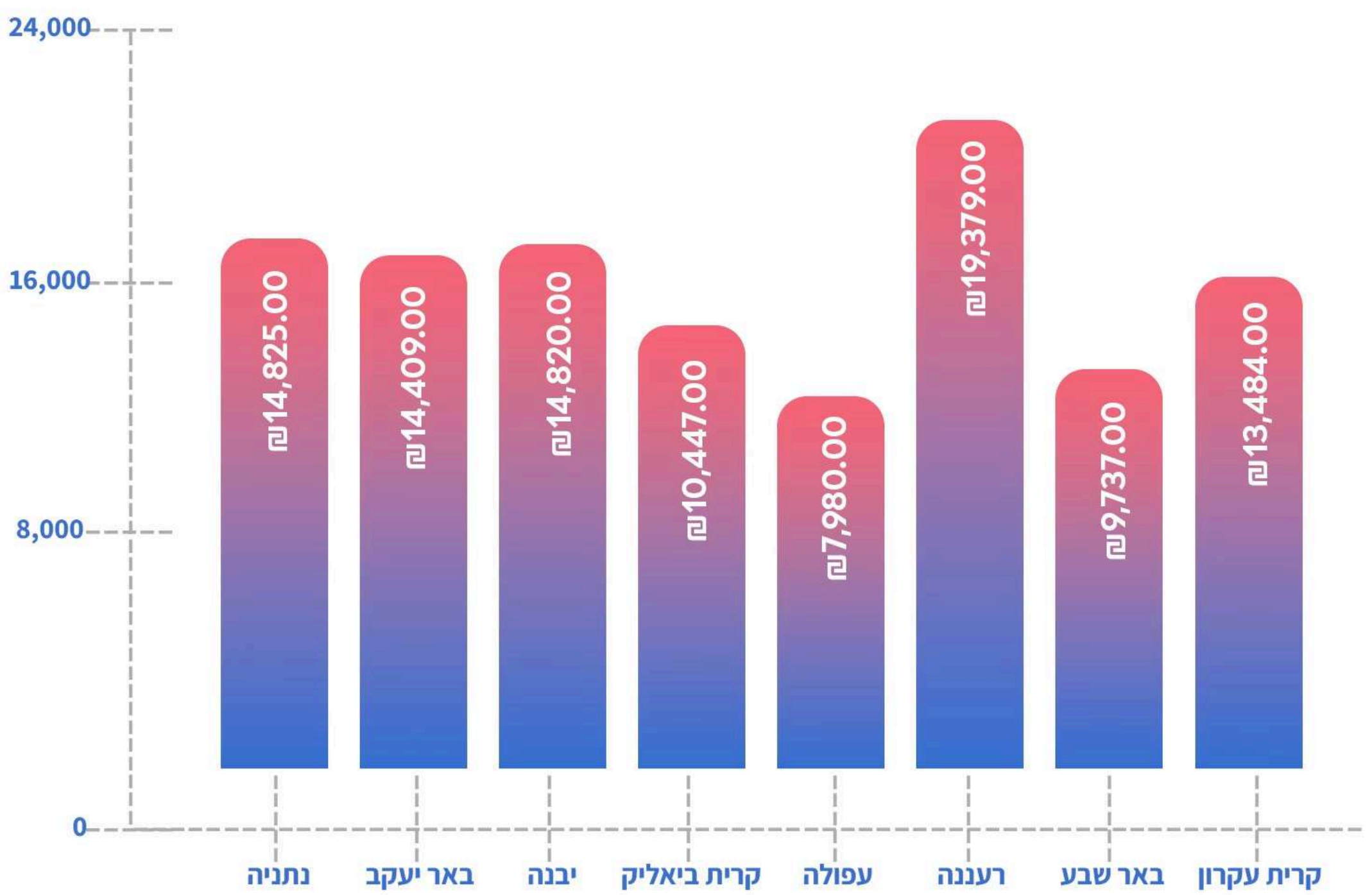
הזדמנויות בפריפריה במחיר נמוך – מצפה רמון ודימונה מציעות מחירים נמוכים למ"ר, אידיאליים לזכאים עם תקציב מוגבל או כיעד להשקעה לטווח ארוך.

ערים עם שילוב של מחיר בינוני והיצע גדול – נוף הגליל (11,346 ש"ח, 559 יח"ד) ועפולה (7,980 ש"ח, 548 יח"ד) מציעות איזון בין מחיר נגיש למיקום מתפתח.

הערים היקרות ביותר – יהוד, רעננה וירושלים מציעות מחירים כמעט כפולים מהמוצע בפריפריה, אך המיקום המרכזי ואיכות החיים יכולים להצדיק את ההשקעה למי שיכול לעמוד בתקציב.

ניתוח מחירים ואזורי הזדמנות - הגרלת אוגוסט 2025

הגרלת אוגוסט 2025 מציעה מגוון רחב של דירות בערים שונות ברחבי הארץ, עם פערי מחירים משמעותיים המשקפים את הביקוש, המיקום והיצע הדירות בכל אזור. ניתוח מעמיק של הנתונים מספק תובנות חשובות לגבי אזורי הזדמנות והפוטנציאל לחיסכון.



התרשים לעיל ממחיש את פערי המחירים למ"ר בין היישובים השונים הכלולים בהגרלה.

אזור המרכז (מחירים גבוהים)

נתניה: 14,825 ₪/מ"ר - 405 דירות
באר יעקב: 14,409 ₪/מ"ר - 844 דירות
יבנה: 14,820 ₪/מ"ר - 736 דירות
קרית ביאליק: 10,447 ₪/מ"ר - 334 דירות
יהוד: 20,6 ₪/מ"ר - 118 דירות
רעננה: 19,379 ₪/מ"ר - 1,234 דירות

1

המלצה אסטרטגית: אזורים אלו מבוקשים בשל קרבתם למרכזי תעסוקה ונגישות, אך מציעים מחירים גבוהים יותר. ההזדמנות כאן היא למי שמוכן לשלם יותר עבור מיקום מרכזי ואיכות חיים גבוהה. יש לבחון היטב את הפרויקטים הקטנים יותר בערים אלו, שכן בהם התחרות עשויה להיות פחותה. מומלץ לבעלי איתנות פיננסית גבוהה.

אזור הביניים (מחירים בינוניים)

קרית גת: 10,880 ₪/מ"ר - 246 דירות
עפולה: 7,980 ₪/מ"ר - 548 דירות

2

המלצה אסטרטגית: אזור זה מציע איזון בין מחיר למיקום. ערים כמו קרית גת ועפולה מציעות פוטנציאל לצמיחה עתידית עם התפתחות תשתיות. אלו אפשרויות מצוינות למשפחות צעירות ולמי שמחפש דיור בר השגה עם פוטנציאל להשקעה.

אזור הפריפריה (מחירים נמוכים)

דימונה: 6,670 ₪/מ"ר - 42 דירות

3

המלצה אסטרטגית: אזורים אלו מציעים את המחירים הנמוכים ביותר למ"ר, ומהווים הזדמנות אמיתית לחיסכון משמעותי. למרות המרחק ממרכזי התעסוקה, המדינה משקיעה בפיתוח תשתיות ותחבורה באזורים אלו. אלו אידיאליים למי שמעוניין בדירה במחיר נמוך במיוחד, מוכן לניידות גבוהה, או מחפש השקעה לטווח ארוך באזורים מתפתחים. שיעור ההצלחה עשוי להיות גבוה יותר כאן.

חיסכון פוטנציאלי:



בחירה בדירה בפריפריה על פני אזור המרכז יכולה להביא לחיסכון של מאות אלפי שקלים. לדוגמה, בהנחה שמחיר ממוצע לדירת 80 מ"ר בנתניה (אזור מרכז) עומד על 1,186,000 ₪ (14,825 ₪/מ"ר * 80 מ"ר), בעוד דירה בגודל דומה בדימונה (אזור פריפריה) תעלה כ-533,600 ₪ (6,670 ₪/מ"ר * 80 מ"ר).
החיסכון הפוטנציאלי במקרה זה עומד על כ-652,400 ₪!



ההגרלה העשירית - פרטים מלאים ונתונים מדויקים

מספר הגרלות

75 הגרלות שונות

מספר יחידות דיור

7,479 דירות

תאריכי הרשמה

10 באוגוסט - 14 בספטמבר 2025

הוצאת אישור זכאות

עד 4 בספטמבר 2025

מספר יישובים

21 יישובים



החידוש המהפכני - עדיפות למשרתי מילואים:

- 50% מהדירות למשרתי מילואים פעילים (חסר תקדים!)
- 25% מדירות אלו מוקצות ללוחמים בלבד
- זהו השינוי המשמעותי ביותר בתולדות התוכנית

ערים ויישובים עיקריים:

אזור המרכז:

- רעננה: 1,234 יחידות דיור (הכי הרבה!)
- נתניה: 405 יחידות דיור
- יהוד: 118 יחידות דיור
- באר יעקב: 844 יחידות דיור

ירושלים ואזור:

- ירושלים: 309 יחידות דיור
- בית שמש: 198 יחידות דיור

בפריפריה:

- באר שבע: 218 יחידות דיור
- אשקלון: 120 יחידות דיור
- עכו: 177 יחידות דיור
- עפולה: 548
- מצפה רמון: 90 יחידות דיור
- דימונה: 42 יחידות דיור

נקודות חשובות:

- זו ההגרלה האחרונה במתכונת הנוכחית לערים מרכזיות
- החל מההגרלה הבאה - התמקדות בפריפריה בלבד
- הזדמנות חד-פעמית לזכות בדירה במרכז הארץ במחיר מוזל

הטבות כלכליות:

- הנחה עד 20% ממחיר הדירה
- תקרת הנחה: עד 300,000 ש"ח בערים מסוימות
- מענקים נוספים בפריפריה: 40,000-60,000 ש"ח



תמונת מצב: נתוני הרשמה עדכניים להגרלת אוגוסט 2025

נכון ליום שלישי, 02 בספטמבר 2025, ההתעניינות בהגרלת "דירה בהנחה" ממשיכה להיות עצומה. הנתונים שפורסמו על ידי משרד השיכון חושפים את היקף הביקוש ומספקים הצצה לסיכויי הזכייה ברחבי הארץ.

75

הגרלות שונות

מגוון רחב של פרויקטים ב-21 יישובים.

7,479

דירות מוצעות

הגרלה עשירית עם מספר גדול של יחידות דיור.

95,000

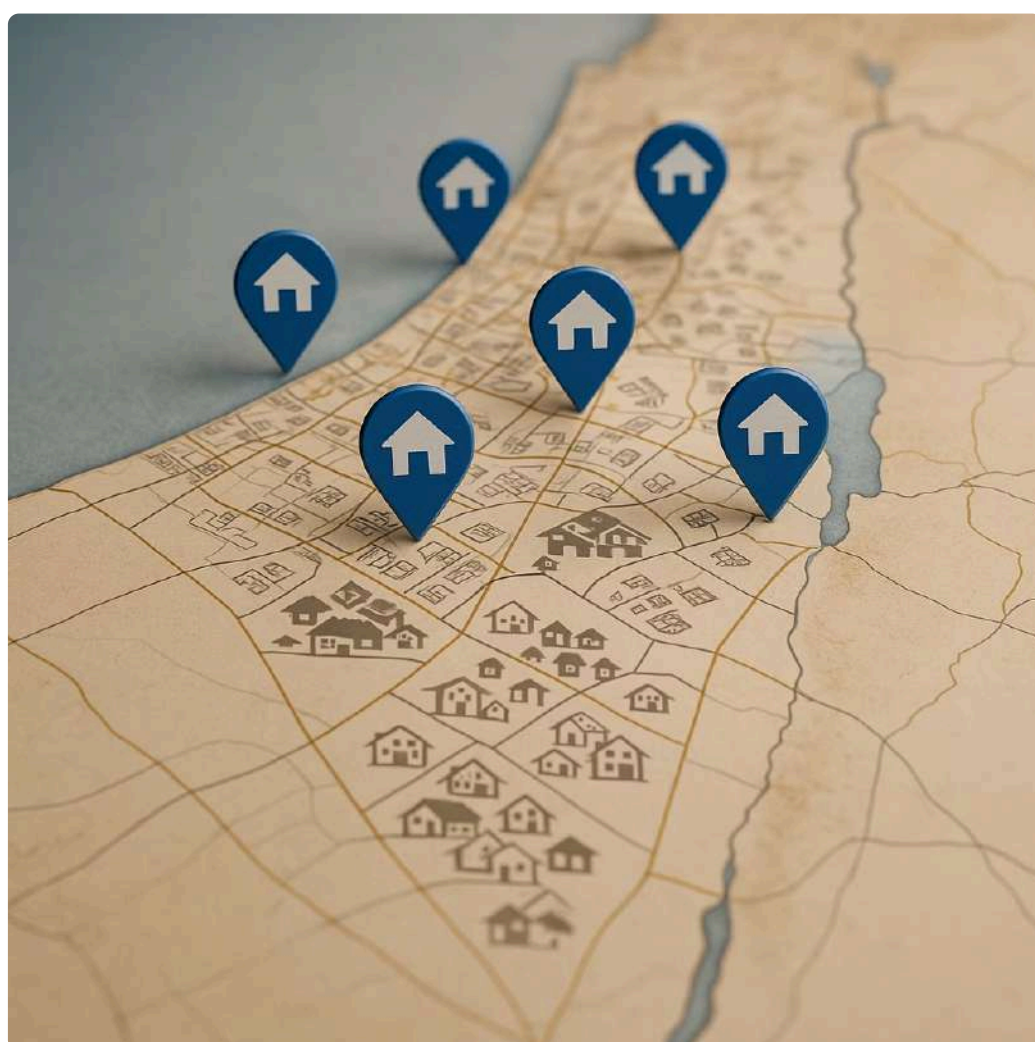
משקי בית נרשמו

היקף מדהים של נרשמים בשבוע הראשון בלבד.

הערים המבוקשות ביותר וסיכויי הזכייה:

הביקוש מתרכז באופן ניכר בערים ספציפיות, מה שמפיע ישירות על סיכויי הזכייה בכל אזור. שימו לב שהנתונים משתנים כל הזמן בגלל כמות המשתתפים האנסופית ולכן טבלה זו היא רק אומדן כללי, אם וכאשר תרצו משהו נקודתי עבורכם/ הבדיקה היא בעלות מפני שזה זמן עבודה של המומחה שיאסוף את כל הנתונים, ישכלל. אך בכנות? אין צורך. תרשמו ותמתינו, חבל שתשלמו על משהו שלא סגור מראש.

יישוב	מספר דירות	מספר נרשמים	סיכוי זכייה נוכחי (~)
באר יעקב	844	38,333	2.2%
רעננה	1,234	30,627	4%
יבנה	736	25,380	2.9%
נתניה	405	21,871	1.8%
אשקלון	120	14,892	0.8%
ירושלים	309	14,354	2.1%
קריית עקרון	969	14,245	6.8%
עפולה	548	13,213	4.1%
בית שמש	198	11,952	1.6%
קריית ביאליק	334	9,999	3.3%
באר שבע	218	9,546	2.2%
קריית גת	246	8,250	2.9%
יהוד	118	7,269	1.6%
נוף הגליל	559	5,265	10.6%
טבריה	134	4,910	2.7%
עכו	177	4,086	4.3%
כפר ורדים	126	3,209	3.9%
דימונה	42	2,155	1.9%
מצפה רמון	90	1,515	5.9%
מעלות-תרשיחא	10	924	1%
אכסאל	62	711	8.7%



הזדמנויות מיוחדות: i

- משרתי מילואים:** 50% מהדירות (כ-3,000 יח"ד) מוקצות למשרתי מילואים פעילים, עם סיכויי זכייה גבוה פי 2.5 ואף פי 3 ממתמודד רגיל.
- לוחמים קרביים:** חיילי מילואים לוחמים מקבלים עדיפות נוספת של 25% בהגרלות. המשמעות היא שככל שמדובר במועמדים בעלי פרופיל קרבי, סיכויי הזכייה שלהם עולים באופן משמעותי לעומת מתמודדים אחרים.
- בני מקום:** ניתנת עדיפות לבני המקום, מה שמגדיל את סיכויי הזכייה ביישוב המגורים.
- הנחות משמעותיות:** בבאר יעקב וברעננה, ההנחה עשויה להגיע למאות אלפי שקלים, מה שהופך אותן לאטרקטיביות במיוחד.

התרשים ממחיש את הריכוז הגבוה של ביקוש בערים מרכזיות ואת ההזדמנויות הייחודיות לזכאים מסוימים.

היסטוריית התוכנית - כל ההגרות מ-2022 עד היום

הגלה	תאריך	מספר דירות	מספר נרשמים	יישובים	עדיפות מילואים	ערים עיקריות
הגלה 1	אפריל 2022	10,053	~120,000	31	לא	ירושלים, ראשון לציון, באר יעקב, אשדוד, אור יהודה, אילת, נתיבות ובית שאן
הגלה 2	יולי 2022	5,499	לא ידוע	25	לא	נתניה, שדרות, בית שמש
הגלה 3	אוקטובר 2022	3,300	~57,000	11	20%	באר שבע, לוד, נוף הגליל
הגלה 4	דצמבר 2022	7,000	~98,000	13	לא	אופקים, חיפה, שדרות
הגרות 5-6	2023	7,000-9,000	לא ידוע	לא ידוע	לא	לא פורט
הגלה 7	מאי 2024	4,633	~98,185	19	20%	קריית גת, אלעד, דימונה
הגלה 8	ספטמבר 2024	4,741	~90,370	14	20%	כפר סבא, בית שמש, ראשל"צ
הגלה 9	דצמבר 2024	3,925	~98,000	15	20%	אופקים, חיפה, יהוד, אום אל פחם
הגלה 10	אוגוסט 2025	7,479	נכון ל-14.08.2025 כ-50,773 נרשמים, הצפי הוא לכ-100 עד 130 אלף נרשמים	21	50%	רעננה, נתניה, באר יעקב

סיכום נתונים

- סך כל הדירות שהוגרלו: כ-49,500-54,000 דירות.
- זכאים שזכו בהגרות: הערכות מדברות על עשרות אלפי זכאים שזכו, ומתוכם עשרות אלפים שכבר חתמו על חוזה.

התפתחות התוכנית

2023: שנת המעבר

הגרות נוספות ללא פרסום מלא

2021-2022: תחילת הדרך

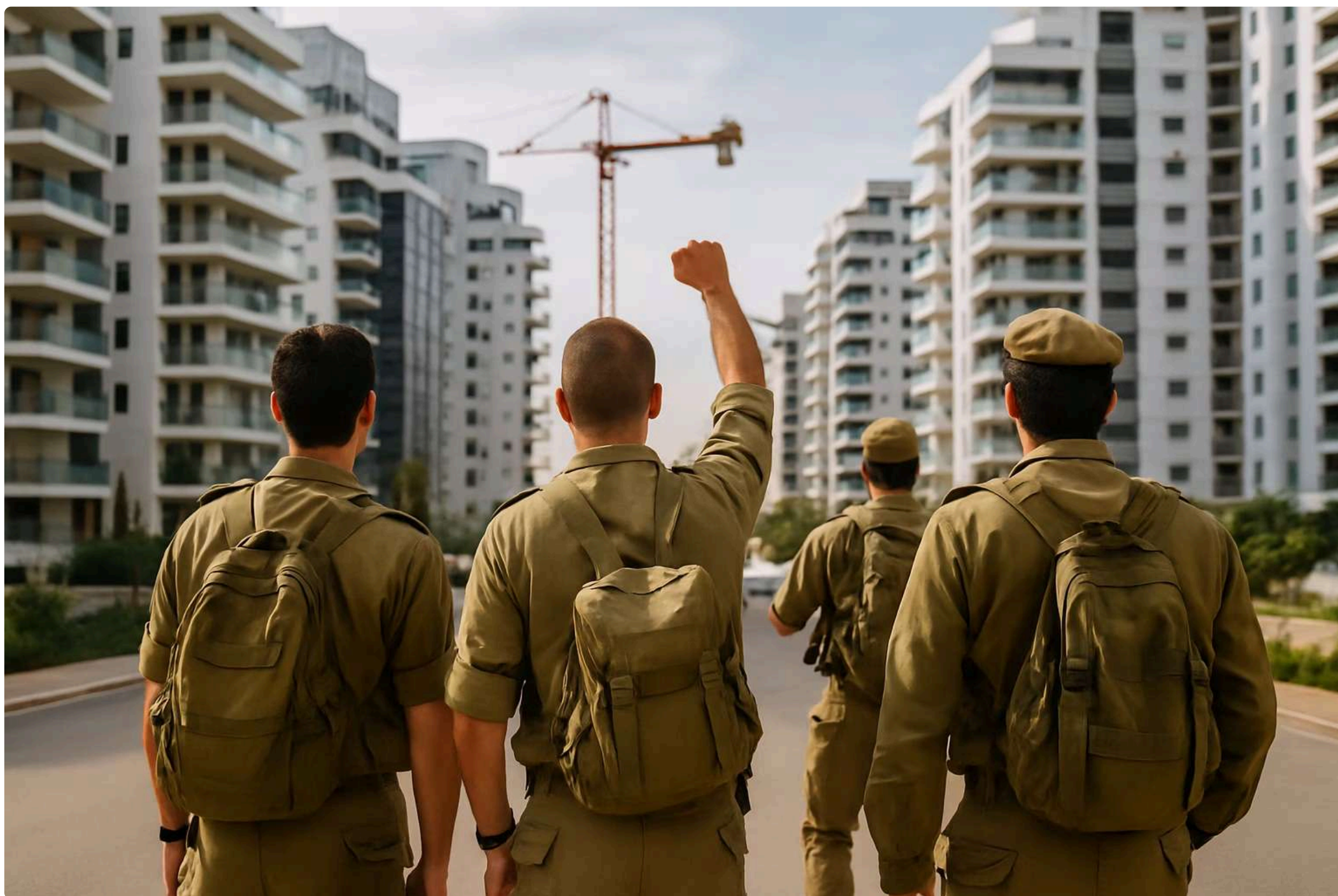
החזרת התוכנית לפעולה

2025: עדיפות חסרת תקדים

50% למשרתי מילואים - מתוכם 25% ללוחמים

2024: שנת המילואים

הכנסת עדיפות 20% למשרתי מילואים



התמונה ממחישה את התפתחות התוכנית ואת הגידול הניכר בהיצע הדירות ובדגש על סיוע למשרתי מילואים.

הדגשת המגמות

הגלה 10 כנקודת מפנה

הגרת אוגוסט 2025 מסמלת שינוי מהותי במדיניות, עם היצע דירות משמעותי במרכז הארץ ועדיפות חסרת תקדים למילואימניקים.

מעבר הדרגתי לפריפריה

התוכנית מתמקדת יותר ויותר באזורי הפריפריה, במטרה לעודד התיישבות ולספק פתרונות דיור במחירים נוחים יותר מחוץ למרכז.

גידול בעדיפות למשרתי מילואים

מגמה ברורה של הגדלת ההטבות והעדיפות למשרתי המילואים, המגיעה לשיא של 50% בהגלה העשירית.

שינויים מהותיים ומגמות ב-2025



הקפאה זמנית וחזרה מהירה לפעילות שיא

שנת 2025 אופיינה גם בתקופה של חוסר וודאות וקיפאון בתוכניות הדיור, עם **הקפאה של כחצי שנה** בפעילות הגרלות "מחיר למשתכן" (או בשמה החדש: "דירה בהנחה"). תקופה זו נמשכה כ-7 חודשים ונבעה בעיקר מחוסר יכולת לתכנן ולקדם פרויקטים חדשים בעקבות אירועים ביטחוניים ושינויים פוליטיים.

עם זאת, היציאה מההקפאה הייתה **מהירה ואינטנסיבית במיוחד**: הממשלה והרגולטורים פעלו במרץ על מנת לפצות על החודשים האבודים. הדבר התבטא בפתיחה מאוחדת של מספר רב של פרויקטים להגרלה, תוך דגש על מספר דירות גדול במיוחד (כ- **7,479** דירות בהגרלה העשירית באוגוסט) ועל יישום מהיר של מדיניות ההעדפה למשרתי מילואים. הפעילות המוגברת נועדה לטפל בביקוש העצום שהצטבר בתקופת ההקפאה ולשמור על מומנטום של היצע דיור מוזל.



האסטרטגיה החדשה: מעבר דומיננטי לפריפריה

הגרלת אוגוסט 2025, המכונה "ההגרלה העשירית", מסמלת ככל הנראה את נקודת המפנה באסטרטגיית הדיור הממשלתית. ישנה הערכה הולכת וגוברת כי זו תהיה אחת ההגרלות האחרונות, אם לא האחרונה, בה יוקצו מספרים משמעותיים של דירות **במרכז הארץ** (כמו בנתניה, יבנה ובאר יעקב). המגמה הברורה לשנים הבאות היא **מעבר מלא לתוכנית דיור ממוקדת פריפריה בלבד**. מהלך זה נועד לצמצם את הפערים הכלכליים והחברתיים בין המרכז לפריפריה, לעודד התיישבות באזורים מרוחקים יותר ולפתח את הערים בנגב ובגליל.

המעבר לפריפריה יכול ליישבים בצפון כמו עכו, כרמיאל וקצרין, ובדרום כמו באר שבע, אופקים, נתיבות ודימונה. התכנית שמה דגש על פיתוח תשתיות, מוסדות חינוך ותעסוקה באזורים אלו, כדי להפוך אותם לאטרקטיביים יותר למשפחות צעירות וזוגות חסרי דיור. המשמעות עבור הנרשמים היא הצורך להרחיב את טווח החיפוש שלהם מעבר לאזור המרכז ולהתייחס לאפשרויות דיור אטרקטיביות בפריפריה המתפתחת.



העדפה חסרת תקדים למשרתי מילואים

בשנת 2025 נרשם שינוי מהותי ופורץ דרך במדיניות ההגרלות, עם הקצאה חסרת תקדים של **50% מכלל הדירות למשרתי מילואים פעילים**. מתוך נתח זה, 25% יוקדשו באופן ספציפי **ללוחמים**. מדיניות זו מבטאת תמיכה והכרה עמוקה בתרומתם של משרתי המילואים לביטחון המדינה, ומטרתה להעניק להם יתרון משמעותי בהשגת דיור בר השגה, כחלק מהמאמץ הלאומי לתגמל את קהילת החיילים. זו הפעם הראשונה בהיסטוריה של תוכניות הדיור הממשלתיות שמשרתי מילואים מקבלים ייצוג כה דומיננטי ומופרד, מה שמגדיל באופן ניכר את סיכוייהם לזכות בדירה.

דוגמה מספרית: בהגרלה ממוצעת של 4,000 דירות, 2,000 דירות יוקצו למשרתי מילואים פעילים, ומתוכן 1,000 דירות יהיו שמורות ללוחמים. משרתי המילואים הלא-לוחמים יתחרו על ה-1,000 הנותרות, בנוסף לאפשרות להתמודד על יתרת הדירות שאינן מיועדות ספציפית למילואימניקים.

חשוב לזכור כי לצד השינויים הללו, **העדפת אנשי מילואים, נכים ובני המקום וקבוצות נוספות המוגדרות בחוק** ממשיכה להיות חלק בלתי נפרד מתוכנית ההגרלות. תעדוף זה מבטיח כי גם קבוצות אוכלוסייה אלו ימשיכו ליהנות מהטבות משמעותיות שיסייעו להן לרכוש דירה בתנאים מועדפים, מתוך הכרה בצרכיהן המיוחדים ובתרומתן לחברה.

שלבי ההשתתפות - חלק א'

תוכנית מחיר למשתכן בישראל מציעה הזדמנות ייחודית לזוגות צעירים, משפחות ויחידים לרכוש דירה בהנחה משמעותית. מדריך זה יפרט את השלבים המרכזיים ויספק טיפים מעשיים להגדלת הסיכויים לזכייה.

1

הוצאת אישור זכאות

השלב הראשון והבסיסי להשתתפות בהגרלות הוא קבלת אישור זכאות ממשרד הבינוי והשיכון.

הוצאת אישור זכאות

האישור הוא תנאי הכרחי להשתתפות בכל הגרלה וקובע את זכאותכם.

- **תהליך הגשת הבקשה:** מגישים בקשה מקוונת דרך חברות ההרשמה המאושרות (**מילגם**, **אלונים** או **מעוף**), הכולל מילוי טפסים והעלאת מסמכים.
- **תקפות ועלות:** האישור תקף לשנה ועלותו 200 ש"ח חד פעמיים. ניתן לחדש.
- **טיפ חשוב – עיתוי ההוצאה:** מומלץ להוציא את אישור הזכאות מבעוד מועד, לפני פתיחת הרשמה להגרלה. התהליך יכול לקחת עד 10 ימי עסקים.
- **קריטריונים מרכזיים:** נקבעים לפי היעדר בעלות על דירה, מצב משפחתי ומספר ילדים.

2

הרשמה להגרלה ובחירת פרויקטים

לאחר קבלת אישור הזכאות, תוכלו להירשם להגרלות הפתוחות ולבחור פרויקטים באופן אסטרטגי.

הרשמה להגרלה ובחירת פרויקטים

לאחר קבלת אישור הזכאות, אתם מוכנים להירשם להגרלות המתקיימות מעת לעת.

- **פלטפורמת ההרשמה:** ההרשמה מתבצעת באופן בלעדי באתר הממשלתי "**דירה בהנחה**".
- **בחירת פרויקטים ויישובים:** ניתן לבחור עד 3 פרויקטים או יישובים. חשוב לבצע מחקר מקדים על מיקום, סוגי דירות ומוניטין היזם.
- **בדיקת סיכויים:** ניתן לבדוק את יחס הביקוש וההיצע בהגרלות קודמות כדי להעריך סיכויי זכייה.
- **לאחר ההרשמה:** נערכת הגרלה ממוחשבת והתוצאות מתפרסמות באתר ובאמצעות הודעה אישית. קבלת התוצאות מתבצעת בהודעת SMS או מייל בין 1-3 חודשים לאחר ההרשמה.

שלבי ההשתתפות - חלק ב'

1

בדיקת זכייה ובחירת דירה

אם זכיתם בהגרלה, תקבלו הודעה מהיזם ותעברו לשלב בחירת הדירה. זהו שלב מרגש אך דורש תשומת לב לפרטים ובדיקות מקדימות.

בדיקת זכייה ובחירת דירה:

- המתנה לתוצאות ההגרלה ותהליך הפרסום
- זוכים מקבלים הודעה אישית מהיזם עם הזמנה לכנס הסברה על הפרויקט
- בחירת הדירה לפי סדר הזכייה
- משא ומתן וחתימת החוזה עם היזם

2

תהליך רכישת הדירה וקבלת מפתח

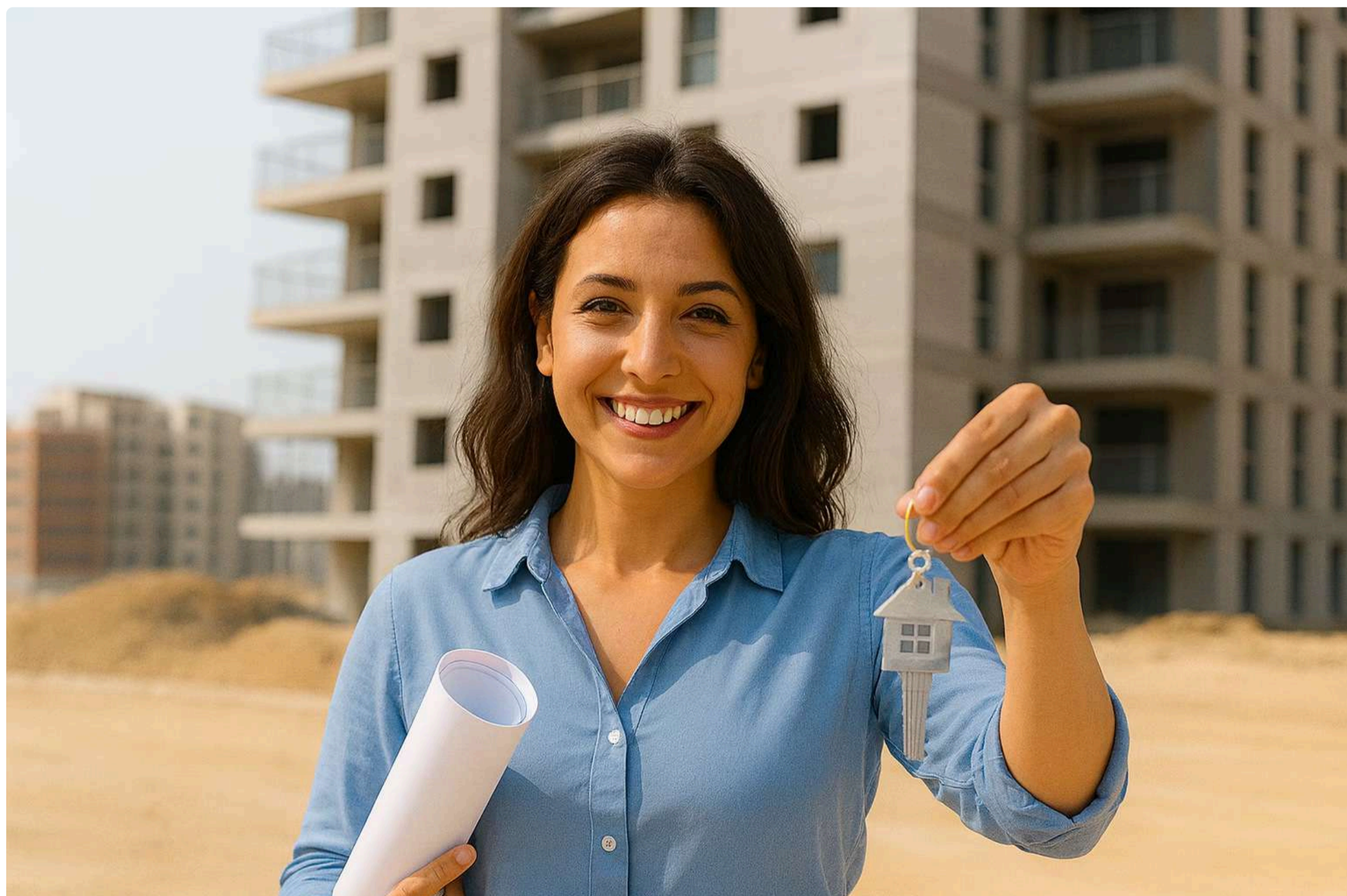
לאחר בחירת הדירה, מתחיל תהליך הרכישה הכולל חתימה על חוזים, ליווי בנקאי וקבלת משכנתא.

תהליך רכישת הדירה וקבלת מפתח:

- קבלת אישור עקרוני ומשכנתה מהבנק
- חבירה לשאר הזוכים ובדיקת היזם
- מעקב אחר התקדמות הפרויקט
- ביצוע בדיקת בדק בית לפני האכלוס
- קבלת המפתח, אכלוס הדירה ורישום בטאבו

טיפים חשובים:

- הגיעו מוכנים לבחירת דירה עם רשימת דירות מועדפות
- היעזרו בעורך דין לבדיקת החוזה
- תכננו מראש את ההיבט הכלכלי של תקופת ההמתנה
- זכרו את מגבלות המכירה וההשכרה: לא ניתן למכור את הדירה ב-5 השנים הראשונות לאחר קבלת טופס 4, או 7 שנים ממועד ההגרלה - המוקדם מבניהם



שלבי ההשתתפות – דגשים נוספים

המתנה לאכלוס ופיקוח על הבנייה

- היבטי הקמה ועיכובים: פרויקטים על הנייר, עיכובים אפשריים.
- מעקב ופיקוח: מעקב צמוד, ביקור באתר, פיקוח בנייה פרטי.
- סעיפי פיצוי: ודאו סעיפי פיצוי לאיחור במסירה.

מגבלות מכירה והשכרה לאחר האכלוס

- תקופת איסור המכירה/השכרה: 5 שנים מאכלוס (או 7 שנים מההגרלה).
- חריגים: מקרים חריגים (גירושין, מצב בריאותי) – ועדת חריגים.
- השלכות הפרה: קנסות כבדים וביטול ההטבה.



שלבי ההשתתפות - דגשים כלכליים

הבנת ההיבטים הפיננסיים היא קריטית להצלחה בתהליך רכישת דירה במסגרת תוכנית "דירה בהנחה". להלן פירוט דרישות ההון העצמי ונקודות חשובות בנוגע ללוח התשלומים.

הון עצמי מינימלי

נדרש הון עצמי של לפחות 100,000 ש"ח עבור דירות ששווין נמוך מ-1.8 מיליון ש"ח.

הון עצמי יחסי

עבור דירות ששווין עולה על 1.8 מיליון ש"ח, נדרש הון עצמי של 25% ממחיר הרכישה.

דוגמאות להון עצמי ומשכנתה נדרשים

עיר	מטר	ש"ח למ"ר	מחיר זכייה	שווי שוק	הון עצמי נדרש	משכנתה אפשרית
ירושלים	70	18,988 ש"ח למ"ר	1,329,160 ש"ח	2,000,000* ש"ח	לפחות 100,000 ש"ח	עד 1,229,160 ש"ח
רעננה	105	19,379 ש"ח למ"ר	2,034,795 ש"ח	לא רלוונטי	לפחות 25% ממחיר החוזה - 508,698 ש"ח	עד 1,526,096 ש"ח
עפולה	110	7,980 ש"ח למ"ר	877,800 ש"ח	1,250,000* ש"ח	לפחות 100,000 ש"ח	עד 777,800 ש"ח
באר יעקב	125	14,409 ש"ח למ"ר	1,801,125 ש"ח	לא רלוונטי	לפחות 25% ממחיר החוזה - 450,281 ש"ח	עד 1,350,843 - 75% ש"ח

חשוב לשים לב: לוח התשלומים

לוח התשלומים מורכב בדרך כלל מפעילות קטנות. הון עצמי ראשוני משולם בהתחלה, ולאחר מכן, כל מספר חודשים (בהתאם לפרויקט) מבוצעת השלמה של כ-10%. המשמעות היא שנדרשות פעילות משכנתא לצד תשלומי שכר דירה, או תכנון חיסכון עתידי מתאים.

6. סכום של 7% מהתמורה _____ נש' ישולם במועד חתימת החוזה. ככל שהרוכש לא קיבל את פנקס השוברים במעמד חתימת הסכם המכר, ישולם התשלום באמצעות המחאה הערוכה לפקודת משרד עוה"ד דורון אריאל ושות' – משרד עורכי דין בנאמנות (להלן: "הנאמן"). הנאמן ישלם באמצעות פנקס השוברים האמור את התשלום שהופקד בידיו על חשבון התמורה, לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק כשיתקבל פנקס השוברים מהבנק המלווה וכנגד תשלום זה תוצא בטוחה לפי חוק המכר לזכות הקונה. כל יתר השוברים בפנקס השוברים יימסרו לידי הקונה. יובהר כי תשלום זה לא יישא בהפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה.

סכום של 13% מהתמורה _____ נש' ישולם תוך 45 יום מחתימת החוזה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס שוברים ישולם תשלום זה בתוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר בגין תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

6.1.1 סכום של _____ נש' (המהווה השלמה לסך של 30% מהתמורה) ישולם ביום 1.2.26. תשלום זה והלאה כפופים לקבלת היתר בניה מלא.

6.1.2 סכום של _____ נש' (המהווה השלמה לסך של 40% מהתמורה), ישולם ביום 1.6.26

6.1.3 סכום של _____ נש' (המהווה השלמה לסך של 50% מהתמורה), ישולם ביום 1.10.26

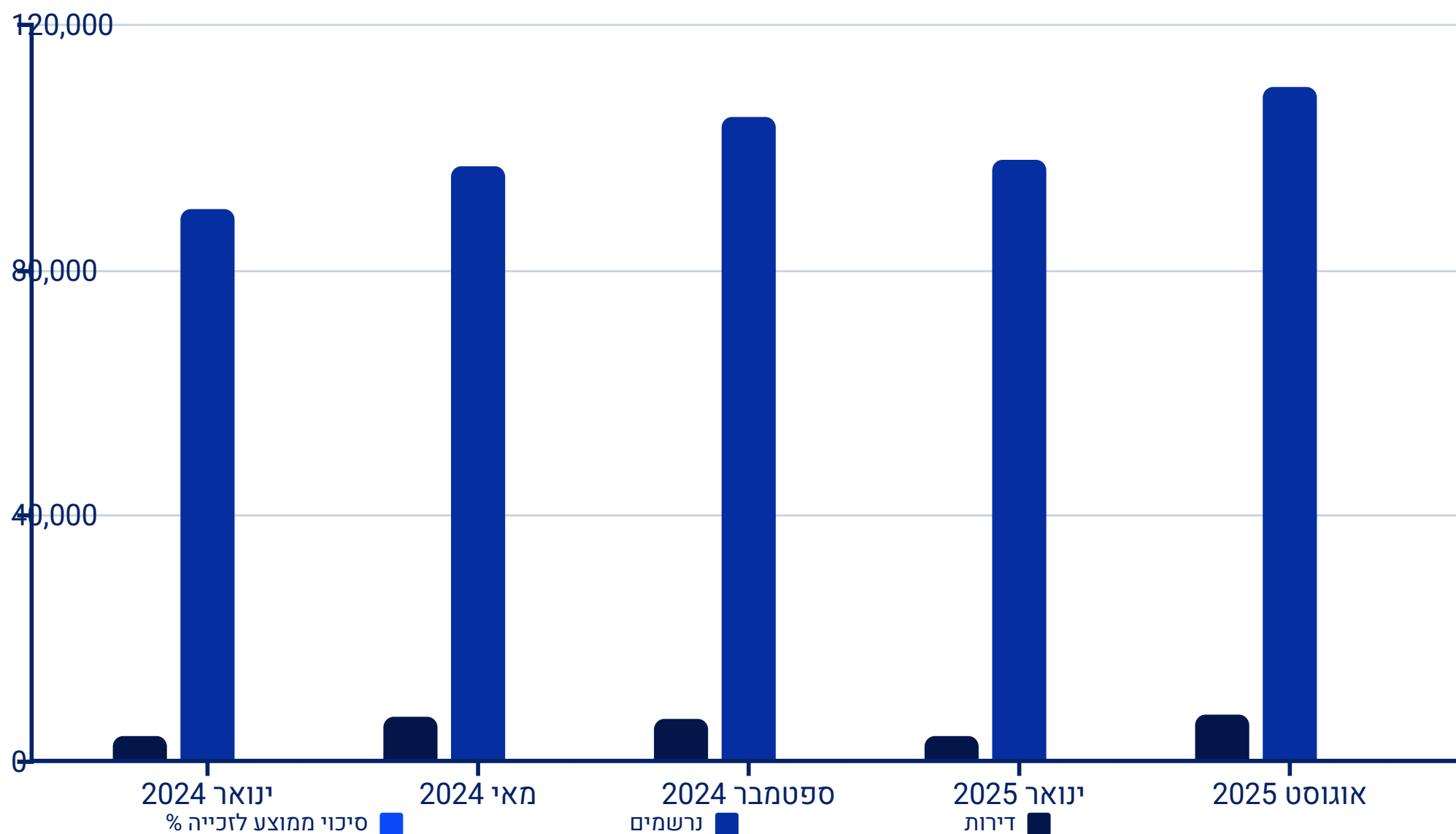
6.1.4 סכום של _____ נש' (המהווה השלמה לסך של 60% מהתמורה), ישולם ביום 1.2.27

6.1.5 סכום של _____ נש' (המהווה השלמה לסך של 70% מהתמורה), ישולם ביום 1.6.27

6.1.6 סכום של _____ נש' (המהווה השלמה לסך של 80% מהתמורה), ישולם ביום 1.10.27

6.1.7 סכום של _____ נש' (המהווה השלמה לסך של 90% מהתמורה), ישולם ביום 1.2.28

סטטיסטיקות עומק וזכייה: מדריך מקיף לסיכויי הצלחה בהגרלות



טיפים להגברת סיכויי הזכייה (באופן עקיף):

- העדפה לפרופריה
- רישום לכל ההגרלות הרלוונטיות
- לימוד העדפות
- מעקב אחר נתונים
- הבנת ההשפעות

טיפים חשובים להצלחה

היערכו מראש והוציאו אישור זכאות בזמן

אישור זכאות הוא תנאי בסיסי להשתתפות. הוציאו אותו זמן רב לפני ההגרלות, שכן התהליך יכול לארוך שבועות, כדי לא להחמיץ הזדמנויות.

התמקדו באזורי הפריפריה וביישובים בעלי ביקוש נמוך

הפנו את מוקד ההרשמה לאזורי הפריפריה ויישובים עם ביקוש נמוך. זה יגדיל משמעותית את סיכויי הזכייה בשל תחרות נמוכה באזורים אלו.

בדקו את מפת הסיכויים בקפידה

השתמשו בכלי האינטראקטיבי של משרד הבינוי והשיכון לניתוח נתוני סיכויים היסטוריים ויחס נרשמים/דירות, כדי לזהות אזורים פחות מבוקשים ולהגביר סיכויי זכייה.

היעזרו באנשי מקצוע לליווי בתהליך

רכישת דירה כוללת הסכמים מורכבים. היעזרו ביועץ נדל"ן ועורך דין מקרקעין כדי להבטיח את זכויותיכם ולנווט את הבירוקרטיה, מה שיחסוך לכם טעויות יקרות.

הקפידו להשתתף בהגרלות כדי להגביר סיכויי זכייה

השתתפו בעקביות בכל הגרלה אפשרית כדי להגדיל את הסיכויים המצטברים לזכייה. זו אסטרטגיה ארוכת טווח, אל תצפו לזכייה מיידית.

7 טעויות קריטיות בהרשמה ובבחירת דירה

השתתפות בתוכנית "דירה בהנחה" דורשת לא רק הבנה של השלבים, אלא גם מודעות לטעויות נפוצות שעלולות לסכן את סיכויי הזכייה והרכישה. הימנעות מטעויות אלו תגביר את סיכוייכם להצליח.

- אי הבנת דרישות זכאות וסטטוס**
 - 1 **אישור זכאות לא בתוקף:** ודאו שהאישור תקף ביום בחירת הדירה.
 - 2 **שינוי סטטוס זכאות:** רכישת נכס או שינוי מצב משפחתי עלולים לפסול את הזכאות.
 - 3 **קריטריוני "חסר דירה" / "משפר דיור":** עמידה בתנאים אלו חובה עד החתימה והאכלוס בהתאמה.
- היערכות פיננסית לקויה**
 - 4 **עיכוב בבדיקת מימון:** חובה לאשר הון עצמי ומשכנתא מראש, לפני ההרשמה.
 - 5 **חוסר מוכנות למקדמה:** ודאו נגישות ל-7% מההון העצמי לחתימת חוזה.
 - 6 **הבנת הון עצמי:** 10% הון עצמי הוא רק לדירות עד 1.5 מיליון ש"ח; מעל סכום זה, נדרש הון עצמי גבוה יותר.
 - 7 **טעות האישור העקרוני:** אישור עקרוני הוא רק "הצעת מחיר" זמנית מהבנק. כשמגיעים לקחת את המשכנתא בפועל, הבנק בוחן שוב את המצב הכלכלי והבריאותי. שינויים בהכנסות, מצב בריאותי שלא מאפשר עבודה או שינויים אחרים יכולים לגרום לדחיית המשכנתא למרות האישור העקרוני הקודם.
- התעלמות מהוצאות נלוות**
 - 8 **הוצאות נלוות:** יש לתקצב עלויות נוספות כגון עלייה במדד תשומות הבנייה, מס רכישה (ככל שנדרשים לשלם) וכו'.
 - 9 **התעלמות מריביות:** אי התחשבות בשינויים עתידיים בריביות המשכנתא ובהשפעתם על ההחזר החודשי.
 - 10 **הערכת חסר של הוצאות מחיה:** אי תכנון תקציב משפחתי כולל לאחר רכישת הדירה, העלול להוביל לקשיים כלכליים.
- טעויות בבחירת הפרויקט/דירה**
 - 11 **הרשמה לפרויקטים לא תואמים:** בחירת פרויקטים מעבר ליכולת הכלכלית מובילה לביטול זכייה.
 - 12 **בחירה רגשית:** דירה גדולה מדי ללא התאמה ליכולת כלכלית עלולה לגרום לקשיים.
 - 13 **אי התאמה לצרכים:** בחירת דירה שאינה מתאימה לצרכי המשפחה העתידיים (לדוגמה, מספר חדרים קטן מדי).
- הזנחה פרוצדורלית**
 - 14 **אי עמידה בלוחות זמנים:** פספוס מועדי הרשמה, אישור זכאות או חתימה על חוזים.
 - 15 **איחור לבחירת דירה:** חלון הזמן קצר; איחור יגרום לאובדן הזכייה.
 - 16 **חוסר מעקב:** אי מעקב אחר סטטוס הבקשה והתקדמות התהליך מול הגורמים הרלוונטיים.
- שגיאות בפרטים ובמסמכים**
 - 17 **פרטים אישיים שגויים:** טעויות בהזנת פרטים אישיים או מספר תעודת זהות במערכת ההרשמה.
 - 18 **מסמכים חסרים:** אי הגשת כל המסמכים הנדרשים בזמן או בצורה מלאה.
 - 19 **היעדרות של בני זוג:** אם נדרשת נוכחות שני בני הזוג ביום בחירת הדירה, היערכו בהתאם.
- התעלמות מפרטי חוזה ועלויות חבויות**
 - 20 **אי הבנה של חוזה הרכישה:** חתימה על חוזה מבלי להבין את סעיפיו, וההשלכות המשפטיות שלהם.
 - 21 **חוסר ידיעה של עלויות חבויות בתוך חוזה הרכישה, מלבד מחיר הדירה:** עלויות בגין חיבור תשתיות, תשלום לעו"ד של היזם וכו'.
 - 22 **הגבלה עצמית:** אי הרשמה למספר מספק של הגרלות או פרויקטים פוטנציאליים מתוך חוסר ידע או ביטחון.



שאלות ותשובות חיוניות - ההגרלה העשירית

שאלות בסיסיות על זכאות:

שאלה: מי יכול להשתתף בהגרלה?

תשובה: חסרי דירה בלבד:

- זוגות נשואים או ידועים בציבור.
- יחידים (רווקים, גרושים, אלמנים) מעל גיל 35.
- הורים חד-הוריים עם ילד מתחת לגיל 21.
- יחידים מתחת לגיל 35 עם נכות רפואית +75%.
- זוגות העומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת בקשת הזכאות.

שאלה: איך מוגדרים "חסרי דירה"?

תשובה: אנשים שב-3 השנים האחרונות:

- לא היו בעלי דירה או מעל 1/3 דירה.
- לא שכרו דירה בדמי מפתח.
- לא היו להם זכויות בקרקע למגורים.

שאלה: מה העלות להוצאת אישור זכאות?

תשובה: העלות היא 200 ש"ח והאישור תקף לשנה שלמה מיום ההנפקה. זהו תנאי הכרחי להשתתפות בהגרלה.

שאלות על ההגרלה העשירית:

שאלה: כיצד ניתן להירשם להגרלה?

תשובה: ההרשמה מתבצעת באופן מקוון ובלעדי דרך אתר משרד הבינוי והשיכון. נדרש אישור זכאות בתוקף וניתן לבחור עד שלושה פרויקטים.

שאלה: מתי ניתן להירשם?

תשובה: 10 באוגוסט - 14 בספטמבר 2025. חובה להנפיק אישור זכאות עד 4 בספטמבר.

שאלה: כמה דירות יוגרלו?

תשובה: 7,479 יחידות דיור ב-21 יישובים שונים.

שאלה: מה החידוש בהגרלה זו?

תשובה: 50% מהדירות למשרתי מילואים פעילים, מתוכן 25% ללוחמים בלבד - זו העדיפות הגבוהה ביותר שניתנה אי פעם.

שאלה: מתי תוצאות ההגרלה מתפרסמות?

תשובה: התוצאות מתפרסמות בדרך כלל בתוך כחודש ממועד סיום ההרשמה ונשלחות בדוא"ל או במסרון. ניתן לבדוק גם באתר משרד הבינוי והשיכון.

שאלה: במידה וזכיתי האם ניתן למכור את הדירה?

תשובה: לא, קיימת מגבלה על מכירת דירה למשך לפחות חמש שנים ממועד קבלת טופס 4 או מפתח, ולא פחות משבע שנים ממועד ההגרלה המוקדם מביניהם.

שאלה: האם להרשמה מוקדמת יותר יש סיכויי זכייה גבוהים יותר?

תשובה: לא, אין יתרון לנרשמים קודם.

שאלות על סיכויים וכדאיות:

שאלה: מהם הסיכויים לזכות?

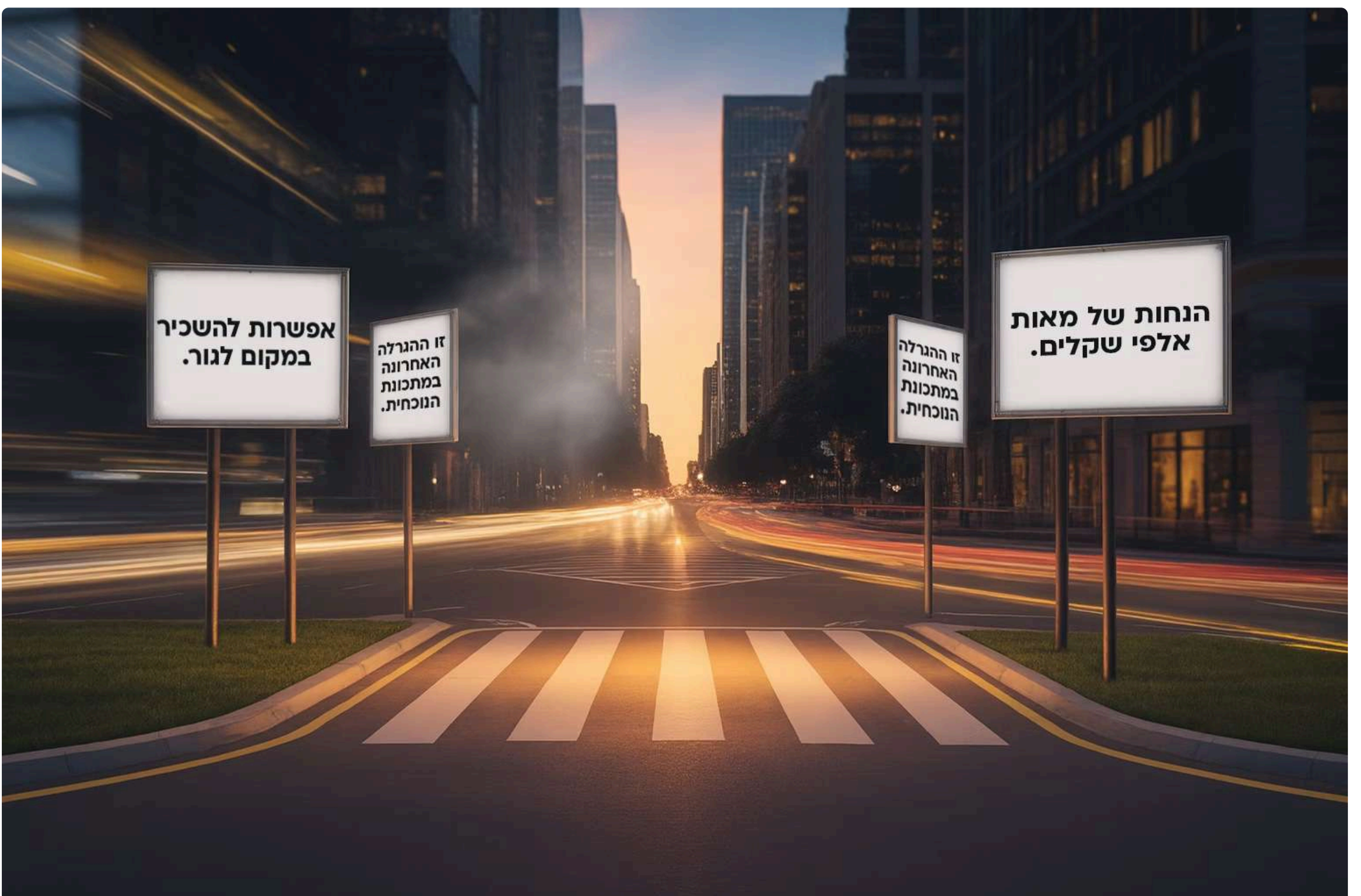
תשובה: כ-4-5% בממוצע, אבל משתנה מאוד:

- במרכז הארץ: פחות מ-1%.
- בפריפריה: משמעותית גבוהים יותר.

שאלה: האם כדאי להשתתף עם סיכויים נמוכים?

תשובה: כן! כי למרות שהסיכוי קטן, עדיין יש סיכוי לזכות ולזכייה היתרונות רבים:

- הנחות של מאות אלפי שקלים.
- אפשרות להשכיר במקום לגור.
- השקעה מינימלית (200 ש"ח) מול רווח פוטנציאלי עצום.
- זו ההגרלה האחרונה במתכונת הנוכחית.



שאלות על הנחות ומחירים:

שאלה: כמה גבוהה ההנחה?

תשובה: עד 20% ממחיר הדירה עם תקרה של 300,000 ש"ח בערים מסוימות

שאלה: איך מחושבת ההנחה?

תשובה: מנקודת הייחוס - המחיר שבו הפרויקט נכנס לתוכנית. אם המחירים עלו מאז, ההנחה האמיתית יכולה להיות הרבה יותר גדולה

דוגמה: דירה שנכנסה ב-1.4M ש"ח לפני 3 שנים ושווה היום 2M ש"ח:

מחיר רכישה: 1.12M ש"ח (1.4M מינוס 20%)

הנחה אמיתית: כמעט מיליון ש"ח!

שאלות על מילואימניקים:

שאלה: מי נחשב "משרת מילואים פעיל"?

תשובה: מי ששירת במשך 60 יום לפחות בשירות מילואים מאז ה-7.10.23, ניתן לבדוק באזור האישי [באתר המילואים של צה"ל](#).

שאלה: אילו הטבות יש למילואימניקים?



עדיפות בהגרלה העשירית

50% מהדירות מיועדת למילואימניקים ו-25% מתוכן ללוחמים



קדימות בשלבים

אם אין זכייה בשלב הראשון עוברים אוטומטית לשלב הבא בלי צורך להירשם מחדש. כלומר במידה ולא הייתה זכייה בין משרתי מערך הלוחם, עוברים אוטומטית לשלב של משרתי העורף ומשם להגרלה הכללית



סיכום והמלצות – צעדים קדימה לקראת דירה בהישג יד

תוכנית "דירה בהנחה" ממשיכה להוות עוגן משמעותי עבור זוגות צעירים, משפחות ויחידים בישראל, ומציעה הזדמנות ייחודית לרכישת דירה חדשה במחיר מוזל באופן ניכר ממחיר השוק. מדובר ביוזמה ממשלתית שמטרתה לצמצם את פערי המחירים בשוק הדיור ולאפשר לציבור הרחב לרכוש נכס, כאשר ההנחה יכולה להגיע לעשרות ואף למאות אלפי שקלים. עם זאת, חשוב להבין שהמסלול לדירה אינו פשוט: הוא כרוך בתחרות קשה מאוד על כל דירה, דרישות בירוקרטיות מורכבות ומקיפות שעלולות להיות מאתגרות, ותהליך ארוך ומתמשך הכולל הרשמה, הגרלות, ולאחר מכן תהליכי בנייה וקבלת מפתח.

המלצות מרכזיות להגדלת סיכויי הזכייה וההצלחה בתוכנית:

- **היו תמיד עם המידע העדכני ביותר:** שוק הנדל"ן וכללי התוכנית משתנים לעיתים תכופות. עקבו באופן שוטף אחר הפרסומים באתר משרד הבינוי והשיכון, הצטרפו לקבוצות פייסבוק רלוונטיות ופורומים מקצועיים, והירשמו לניוזלטרים ייעודיים. מידע עדכני על הגרלות חדשות, שינויי חקיקה או דרישות זכאות יכול להיות קריטי.
- **הוציאו אישור זכאות מראש:** אל תחכו לרגע האחרון! תהליך הוצאת אישור הזכאות לוקח זמן ודורש איסוף מסמכים רבים. אישור זכאות בתוקף הוא תנאי בסיסי להשתתפות בהגרלות. קבלתו מראש תאפשר לכם להגיש מועמדות לכל הגרלה שתפורסם, ללא עיכובים מיותרים ברגע האמת. זכרו כי האישור תקף לשנה ומומלץ לחדשו בטרם פקיעת תוקפו.
- **בחנו היטב יישובים ופרויקטים כדי למקסם את הסיכויי הזכייה:** אל תסתפקו בהגרלה אחת או באזור גאוגרפי מצומצם. בדקו את מפת הביקושים והזכויות ההיסטורית בכל יישוב, את סוגי הדירות המוצעות בפרויקטים שונים, את מצב התשתיות והשירותים ביישובים המרוחקים יותר (חינוך, תחבורה, תעסוקה). התאימו את הבחירה לצרכים וליכולות הכלכליות שלכם. לעיתים, גמישות במיקום יכולה להגדיל באופן משמעותי את סיכויי הזכייה, במיוחד בהגרלות בפריפריה בהן התחרות עשויה להיות פחותה. התייעצו עם יועצי נדל"ן ועורכי דין המתמחים בתחום כדי לקבל תמונה מלאה וליווי מקצועי בתהליך.