

הארות מחיר למשתכן ינואר 2024

לתשומת לב: אין להסתמך על האמור במסמך זה, וכל מי שמסתמך עליו עושה זאת על אחריותו בלבד!

הוצאת אישור זכאות ניתן להגיש עד ליום 21.1.21

הרשמה להגרלה עד ליום 6.2.24

1. כל אחד יכול להכנס להגרלה על 3 ערים, בערים שנכנס יכול להכנס לכל ההגרלות שיש באותה עיר

2. סדר ההגרלות הינו לפי גודל הערים:

1. ירושלים
2. פתח תקווה
3. רחובות
4. אשקלון
5. מודיעין
6. קריית גת
7. אילת
8. אלעד
9. צפת
10. קרית שמונה
11. קריית מלאכי
12. מעלות
13. רכסים
14. קרית עקרון
15. בית דגן
16. בני עיי"ש

3. אם ברצונכם להכנס להגרלה דווקא על עיר מסויימת, (לדוג' העיר שאתם גרים או שרוצים לגור וכו'...) תבדקו איזה 2 ערים נוספות יותר קטנות ממנה והכנסו גם אליהם,

ערכתי טבלה המשקפת קצת את המחירים:

*דירה בת 3 חד' החישוב לפי כ 90 מ"ר מרובע,

*דירת 4 חדרים כ 110 מ"ר

* דירת 5 חדרים כ 125 מ"ר

* מחיר למטר שיוצא (בערך)

* מחיר שוק למטר שנמכר כרגע (יכול להשתנות לכאן ולכאן....)

*דמי שכירות באותו אזור/עיר נכון לעכשיו (הנתון יכול להשתנות לכאן או לכאן)

לתשומת לב:

- המחירים אינם כוללים הצמדה למדד וריבית, כרגע לא ניתן לדעת צפי....

- בנכתב לא התווסף מחסן, חניה ומרפסת שמחירים 30% מהמחיר למטר.

בכל הפרויקטים עדיין אין היתרים

4. אין אפשרות למכור את הדירות עד 7 שנים מיום הזכייה או 5 שנים מחתימת ההסכם המוקדם מביניהם.

אילת:

דירת 4 חדרים תעלה כ 1,050,000 ₪

מחיר דירת 4 חדרים חדשה כ 1,790,000 ₪

שכירות ממוצע כ 4,500 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 600 אש"ח

אלעד:

לתשומת לב: באלעד יש כמה פרויקטים, יש כמה מחירים.

ממוצע למ"ר כ 17,700 ₪ (למעט פרויקט משולם לוינסטיין 18,285 ₪ למ"ר

דירת 3 חדרים תעלה באזור 1,293,000 ₪ , כ 14,367 למ"ר

דירת 4 חדרים תעלה באזור 1,650,000 ₪ , כ 15,000 למ"ר

מחירי שוק של דירות יד שניה:

3 חדרים בין 1,800,000-1,900,000 ₪

4 חדרים החל מ 2,100,000 ₪ (חדש בבניה החל מ 2,300,000 ₪)

שכירות 3 חדרים באזור ה 4 אלף ₪

שכירות 4 חדרים אזור ה 4,500 ל 5,000

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 650 אש"ח

אשקלון

לפי ממוצע 13,000 ₪ למ"ר

דירת 3 חד' תעלה כ 936,000 ₪, כ 10,400 למ"ר

דירת 4 חד' תעלה כ 1,140,000 ₪ כ 10,400 למ"ר

מחירי שוק דירות קבלן בבניה:

3 חד' באזור 1,530,000 ₪

4 חד' באזור 1,750,000 ₪

שכירות ממוצע בעיר 4,000 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 600 אש"ח

בית דגן

דירת 3 חדרים תעלה כ 1,000,000 ₪

דירת 4 חדרים תעלה כ 1,200,000 ₪

מחיר למטר בשוק כרגע כ 28,000 ₪

דירות 4 חדרים ומעלה משווקות כרגע החל מ 2,890,000 ₪

שכירות כפי הנראה כרגע:

3 חדרים 5 אש"ח

4 חדרים 6 אש"ח

5 חדרים 7 אש"ח

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 1,100,000 ₪

בני עי"ש

דירת 4 חדרים תעלה כ 1,600,000

חסכון של 400 אש"ח.

שכירות כרגע כ 4000 אש"ח

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 400 אש"ח

ירושלים

43 חד' יצא כ 2,300,000 ₪

חד' יצא כ 3,000,000 ₪ יוצא למטר כ 30,000 ₪

מחיר למטר באזור כ 39,000 ₪

שכירות ממוצע ל4 חדרים מעל 6,000 ₪

יתכן ובפרויקט זה יהיו דירות קטנות של 70-80 מ"ר שזה מוזיל את העלויות, זה אפשר לדעת כשיצאו התוכניות של הדירות שבמחיר למשתכן לפני חתימת החוזים.

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 900 אש"ח

מודעין מכבים רעות

3 חד' יצא כ 1,700,000 ₪ כ 19,000 ₪ למטר

4 חד' יצא כ 2,130,000 ₪ כ 19,400 ₪ למטר

מחיר למטר בעיר ממוצע 31,000

ממוצע שכירות 6,500 ₪

מחירון דירות בעיר :

3 חד' מקבלן כ 2,700,000 ₪ , יד שניה 2,300,000 ₪ שכירות כ 5,400 ₪

4 חד' מקבלן מעל 3,000,000 ₪ , יד שניה 2,660,000 ₪ שכירות כ 6,400 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 900 אש"ח

מעלות תרחישא

3 חדרים יצא כ 620,000 ₪

4 חד' יצא כ 800,000 ₪

כ 8,000 ₪ למטר

מחירון דירות בעיר :

3 חד' חדשה מקבלן 1,300,000 ₪ יד שניה 1,180,000 ₪ שכירות בין 2,600 ל 3,100 ₪

4 חד' חדשה מקבלן 1,550,000 ₪ יד שניה 1,500,000 ₪ שכירות כ 3000 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 600 אש"ח

פתח תקווה

3 חדרים יצא כ 1,240,000 ₪ יוצא למטר כ 13,800 ₪

4 חדרים יצא כ 1,580,000 ₪ יוצא למטר כ 14,400 ₪

5 חדרים יצא כ 1,960,000 ₪

מחיר שוק למטר כ 27,000 ₪ לפחות

מחירון דירות בעיר

3 חדרים יד שניה כ 1,850,000 ₪ שכירות 4,500 ₪

4 חדרים מקבלן כ 2,340,000 ₪ שכירות 5,700 ₪

5 חדרים יד שניה כ 2,860,000 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 900 אש"ח

צפת

לא ידוע מה עולה המחיר למטר, זה שכונה חדשה

דירת 3 חדרים תעלה בין 700 אש"ח ל 750 אש"ח, לאחר המענק

דירת 4 חדרים כ 950,000 אש"ח לאחר המענק

נראה שמחיר למטר באזור כ 13,000 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 600 אש"ח (לא סופי)

קרית גת

ההגרלות שמואמות לציבור החרדי הגרלות מספר :

2340,2341,2345,2349,2358

השכונה היא שכונה חדשה ולא ידוע כמה עולה למטר כרגע

3 חד' תעלה כ 900,000 ₪

4 חד' תעלה כ 1,200,000 ₪

5 חד' תעלה כ 1,545,000 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 650 אש"ח

קרית מלאכי

3 חד' יצא כ 900,000 ₪

4 חד' יצא כ 1,246,000 ₪

5 חד' יצא כ 1,600,000 ₪

מחירון דירות בעיר :

דירת 3 חד' מקבלן כ 1,700,000 ₪ יד שניה כ 1,140,000 ₪ שכירות (לא חדש) כ 2,600 ₪

דירת 4 חד' מקבלן כ 2,140,000 ₪ יד שניה כ 1,460,000 ₪ שכירות (לא חדש) כ 3,500 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 600 אש"ח

קרית עקרון

3 חד' יצא כ 1,100,000 ₪

4 חד' יצא כ 1,400,000 ₪

מחירון דירות בעיר :

3 חד' כ 1,750,000 ₪

4 חד' 2,100,000 ₪

ממוצע שכירות 3,600 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד' : 700 אש"ח

קרית שמונה

3 חד' יצא כ 675,000 ₪ ועוד מענק 40,000 ₪

4 חד' יצא כ 825,000 ₪ ועוד מענק 40,000 ₪

מחירון דירות בעיר :

3 חד' ישן כ 825,000 ₪ מקבלן 1,020,000 ₪ שכירות 2,300 ₪

4 חד' ישן כ 900,000 ₪ שכירות 2,700 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד' : 400 אש"ח

רחובות

ברחובות יש הגרלות ב 2אזורים :

אזור ראשון- **קרית משה רחובות** (מספרי הגרלות 2321,2318,2319)

3 חד' יצא כ 1,260,000 ₪ למטר כ 14,000 ₪

4 חד' יצא בין 1,600,000 ל 1,750,000 ₪ למטר כ 14,500 ₪

ממוצע למטר באזור 26,500 ₪

שכירות ממוצע לדירה ישנה 4,000 ₪

מחירון דירות חדשות באזור :

4 חד' מקבלן כ 2,480,000 ₪

5 חד' מקבלן כ 2,760,000 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד' : 800 אש"ח

אזור שני- **קרית ההגנה רחובות** (מספרי הגרלה 2323,2320,2322,2324)

3 חד' יצא כ 1,400,000 ₪

4 חד' יצא כ 1,900,000 ₪ (יוצא כ 19,000 ₪ למטר)

זה אזור חדש, אין מחירים מדויקים וגם לא כ"כ בערך

ממוצע למטר ברחובות 25,000 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד' : 550 אש"ח

רכסים

3 חד' יצא כ 875,000 (לאחר 40 אש"ח מענק) סה"כ למטר כ 9,722 ₪
4 חד' יצא כ 1,100,000 ₪ (לאחר 40 אש"ח מענק) סה"כ למטר כ 10,000 ₪
ממוצע מחירים בעיר :

3 חד' מקבלן 1,200,000 ₪, יד שניה 1,160,000 ₪

4 חד' מקבלן 1,470,000 ₪, יד שניה 1,350,000 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד' : 450 אש"ח

לפני הבחירה מומלץ לקחת דף ועט לבדוק מספר דברים :

1. עד לאיזה סכום ברצוננו להגיע
2. האם אנחנו יכולים לעמוד ביכולת ההחזר ? וכרגע בשכירות + משכנתא (לתקופה מסוימת)
3. מהי מטרתנו? רכישת הנכס למגורים או להמשיך לשכור ולהשכיר
4. אם המטרה היא לשכור ולהשכיר להקפיץ את ערך הכסף בדקו :
*איזה עיר עם התמורה הכי גבוהה (הרווח למטר כרגע הכי גדול)
*מחיר השכירות באותה עיר

חשוב לזכור! בית פלוני לפלוני, להכנס למשתכן זאת ההשתדלות שלנו.
צריך להאמין שמה ששלכם שלכם, ואם נגזר עליכם לזכות תזכו גם באחד למליון !

החומר הנ"ל נכתב מבדיקה וידיעה אישית, אין אחריות על טעויות.

© כל הזכויות שמורות לא. לסקר 0527631411, st7631411@gmail.com

בהצלחה!!!