

הארות מחיר למשתכן יוני 2024

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

הרשמה להגרלה עד ליום 8.7.2024

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. תל אביב
3. ראשון לציון
4. באר שבע
5. רחובות
6. בת ים
7. קריית גת
8. אלעד
9. קריית ביאליק
10. דימונה
11. טירת הכרמל
12. מגדל העמק
13. בית שאן
14. אכסאל
15. רכסים
16. דייר אל אסד
17. צור הדסה
18. אפרת
19. 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

* 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 הזכיה או 5 שנים מחתימת ההסכם המוקדם מביניהם.

אלעד:

דירת 3 חדרים תעלה באזור ₪ 1,550,000

דירת 4 חדרים תעלה באזור ₪ 1,950,000

דירת 5 חדרים תעלה בין 2,200,000 ל 2,300,000 ₪

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-4.5 אלף ₪

שכירות 4 חדרים אזור ה-5,000 ל 5,700 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 350,000 ₪

באר שבע

3 חד' יצא כ 940,000 ₪ כ 10,400 למטר

4 חד' יצא כ 1,150,000 ₪ כ 10,400 למטר

מחיר למטר בעיר ממוצע 17,000 ₪

ממוצע שכירות 3 חד': כ 3 אש"ח, 4 חד' כ 4 אש"ח

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

בני עי"ש

דירת 4 חדרים תעלה כ 1,400,000

חסכון של 600 אש"ח.

שכירות כרגע כ 4000 אש"ח

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 500 אש"ח

בית שאן

3 חד' יצא כ 500,000 ₪ לאחר מענק

4 חד' יצא כ 600,000 ₪ לאחר מענק

מחיר למטר בעיר ממוצע 8,600

ממוצע שכירות נמוך בין 2000 ל 2500

א"א כרגע לדעת מה יהיה השכירות בדירות חדשות בעיר

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 350 אש"ח

בת ים

3 חד' יצא כ 1,600,000 ₪ כ 18,000 למטר

4 חד' יצא כ 2,000,000 ₪ כ 20,000 למטר

מחיר למטר בעיר ממוצע לא פחות מ 30 אש"ח
ממוצע שכירות 5,000 ₪ כנראה יהיה הרבה יותר גבוה
ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': מעל מיליון ש"ח

דימונה

3 חד' יצא כ 600,000 ₪ כ 7,000 ₪ למטר
4 חד' יצא כ 700,000 ₪ כ 7,000 ₪ למטר
ממוצע שכירות בדירות ישנות 2,500 ₪
מחירון דירות חדשות מקבלן בעיר :
3 חד' כמיליון ₪ , 4 חד' 1.2 מיליון ₪
ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 500 אש"ח

טירת כרמל

3 חד' יצא כ 1,250,000 ₪
4 חד' יצא כ 1,540,000 ₪
דירות חדשות מקבלן בעיר : 3 חד' 1.5 מיליון ₪, 4 חד' 1.86 מיליון ₪
ממוצע שכירות לדירות ישנות 3,000 ₪ כנראה יהיה הרבה יותר גבוה
ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 300 אש"ח

ירושלים

3 חד' יצא כ 2,000,000 ₪
4 חד' יצא כ 2,450,000 ₪
כ 23,000 ₪ למטר, כרגע מחיר למטר באזור כ 33,000 ₪
שכירות באזור לדירות ישנות : 3 חד' כ 5,000 ₪, 4 חד' כ 6,000 ₪
ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': מיליון ₪

מגדל העמק

3 חד' יצא כ 850,000 ₪ כ 10,000 ₪ למטר
4 חד' יצא כ 1,000,000 ₪ כ 10,000 ₪ למטר
מחיר למטר בעיר לדירות חדשות מ 13 אש"ח למטר
ממוצע שכירות דירות ישנות 3 חד' כ 2,500 ₪, 4 חד' כ 3,300 ₪
ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 300 אש"ח

צור הדסה

3 חד' יצא כ 1,300,000 ₪ כ 14,500 ₪ למטר
4 חד' יצא כ 1,670,000 ₪ כ 15,000 ₪ למטר

מחיר למטר בעיר לדירות חדשות כ 23 אש"ח למטר

ממוצע שכירות בעיר כ 5,900 ₪

מחירון דירות יד שניה בעיר :

3 חד' 2 מליון ₪, 4 חד' 2.5 מליון ₪

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

קרית ביאליק

3 חדרים יצא כ 875,000 ₪

4 חד' יצא כ 1,070,000 ₪

כ 10,000 ₪ למטר

מחירון דירות חדשות מקבלן בעיר :

3 חד' 1,500,000 ₪, 4 חד' 1,700,000 ₪ ממוצע למטר 15 אש"ח לדירה חדשה

ממוצע שכירות בעיר לדירות ישנות כ 3,500 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': כ 500 אש"ח

קרית גת צפון (הגרלות 2413,2414)

השכונה היא שכונה חדשה ולא ידוע כמה עולה למטר כרגע

3 חד' תעלה כ 1,050,000 ₪

4 חד' תעלה כ 1,450,000 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': 500 אש"ח

קרית גת מערב, מותאם לציבור החרדי

(הגרלות מספר 2409,2411,2410,2412)

השכונה היא שכונה חדשה ולא ידוע כמה עולה למטר כרגע

3 חד' תעלה כ 930,000 ₪, 4 חד' תעלה כ 1,230,000 ₪

ממוצע שכירות בעיר כ 3,000 ₪

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

ראשון לציון

3 חד' יצא כ 1,630,000 ₪ כ 18,200 ₪ למטר

4 חד' יצא כ 2,055,000 ₪ כ 19,000 ₪ למטר

מחיר למטר בעיר לדירות חדשות מ 30 אש"ח למטר

ממוצע שכירות בעיר כ 5,500 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד': מעל 1.2 מיליון ₪

רחובות

3 חד' יצא כ 1,450,000 ₪ למטר כ 16,500 ₪

4 חד' יצא כ 1,850,000 למטר כ 17,000 ₪

ממוצע למטר באזור 27,6000 ₪

שכירות ממוצע לדירה ישנה 4,000 ₪

מחירון דירות חדשות באזור :

3 חד' מקבלן כ 2,100,000 ₪

4 חד' מקבלן כ 2,500,000 ₪

ההגרלה של חברת איבגיס יותר יקרה ויוצאת בכמה מאות שקלים יותר.

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

רכסים

3 חד' יצא כ 900,000 (לאחר 40 אש"ח מענק) סה"כ למטר כ 10,000 ₪

4 חד' יצא כ 1,100,000 ₪ (לאחר 40 אש"ח מענק) סה"כ למטר כ 10,000 ₪

ממוצע מחירים בעיר :

3 חד' מקבלן 1,500,000 ₪,

4 חד' מקבלן 1,700,000 ₪,

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

תל אביב

למטר 18,135 ₪, כרגע בשוק ממוצע למטר כ 35,000 ₪

3 חד' יצא כ 1,635,000

4 חד' יצא כ 2,000,000 ₪

ממוצע מחירים באזור :

3 חד' מקבלן 3,000,000 ₪,

4 חד' מקבלן 3,400,000 ₪,

שכירות באזור 3 חד' כ 5,500 4 חד' כ 6,700 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר למשתכן לפי דירת 4 חד' : כ 1.4 מליון ₪

לפני הבחירה מומלץ לקחת דף ועט לבדוק מספר דברים :

1. עד לאיזה סכום ברצונינו 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 למחיר 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.

נכתב על ידי א.מובשוביץ (לסקר) , לשאלות/הערות/הארות ניתן לפנות למייל
st7631411@gmail.com

בהצלחה!!!