

## ניתוח שוק

//יעקב רייניץ

# איפה כדאי להירשם בהגרלת דירה בהנחה

**ה** הגרלה הנוכחית של דירה בהנחה שהתפרסמה בערב חנוכה, שונה מההגרלות שפורסמו עד כה. לא מבחינת הרווחים, שכן הזוכים המאושרים צפויים לרווח משמעותי שינוע בין 350 אלף לשמונה מאות אלף שקל, אבל בסיכויים להגריל דירה - התוצאות עומדות להיות מאד מאכזבות.

ניקח לדוגמא את בית שמש: הרווח הממוצע לכל מי שיזכה בדירה יעמוד על כ - 700 אלף, אבל הסיכוי שבן מקום יזכה בדירה עומד על 1 ל 40, וזה כבר נחשב למצב טוב - שכן הסיכוי למי שלא בן מקום עומד

על 1 ל 200. 0.05% בלבד. הנתונים נכונים לשעת כתיבת השורות. אגב, מי שיזכה בצפת ירוויח ככל הנראה הכי הרבה (זו הגרלה מהשרידים האחרונים למחיר למשתכן ז"ל), אבל הסיכוי להגריל הוא אפסי ממש. אם לא די בכך, ההגרלה כולה כוללת כ - 3,900 יח"ד, מתוכן 682 דירות באום אל פאחם (נכון לשעת כתיבת השורות, כל מי שירשם - יזכה...), נצרת עם 148 דירות - שכמובן לא רלוונטיות לציבור היהודי. מיתרת הדירות שנשארו בהגרלה צריך לקזז את בני המקום שזוכים לעדיפות (מישהו יודע להסביר למה?), חיילי

מילואים שגם להם יש עדיפות - ואח"כ כל עם ישראל. בקיצור, הגרלה סבירה. לא מעבר. כדי להבין מה המשמעות קחו לדוגמא את בית שמש ואופקים, שתיהן מסומנות בהגרלות כ"צביון חרדי". בפועל, הרבה מאד חיילי מילואים נרשמו לשתי ההגרלות ויש להם זכות קדימה של 20% מסך הנרשמים. זה רק ממחיש לנו עד כמה ההגרלה הנוכחית מורכבת ומאתגרת. מצד שני, צריך לזכור שבהגרלה הקודמת כמעט מחצית מהדירות הוקצו לציבור החרדי, ולפי הכותרות בתקשורת הכללית כנראה שבכל

במקום השני עם תוחלת של 12,429, ובית שמש במקום השלישי הכמעט צמוד לדימונה, עם תוחלת זכייה של 10,281.

**למסקנה:** מי שהם בני מקום יש עדיפות במקום הראשון להירשם לעירם, מלבד העיר רחובות שגם לבני מקום הסיכויים קלושים. מי שאינם בני מקום, המקומות הראשונים לבחירה הם אשקלון ואופקים.

עו"ד וולך מדגיש כי אין לו מסקנה חד משמעית ביחס לעיר השלישית, אבל לכאורה ההמלצות הן נוף הגליל, דימונה או בית שמש, עם יתרון מסוים לנוף הגליל. אם אתם מתכננים לעבור לגור שם, בוודאי שיש עדיפות לנוף הגליל.

חשוב להדגיש כי אין בנכתב שום המלצה וכל אחד יעשה על פי שיקול דעתו.

לקביעת פגישת ייעוץ בנושא נדל"ן, ניתן להתקשר למס' 055-675-0295 (להשאיר הודעה) או לשלוח מייל 1080060@gmail.com

לעומת תוחלת הזכייה בנוף הגליל (הרווח הצפוי כפול סיכויי הזכייה שעומדים כרגע על 6.93%) שעומד על 25,087. כלומר, תוחלת הזכייה בנוף הגליל היא פי 2.5 מאשר בבית שמש, ולכן לכאורה יש עדיפות להירשם

**קחו לדוגמה את בית שמש ואופקים, שתיהן מסומנות בהגרלות כ"צביון חרדי". בפועל, הרבה מאד חיילי מילואים נרשמו לשתי ההגרלות ויש להם זכות קדימה של 20% מסך הנרשמים**

בנוף הגליל.

אם נוסיף גם את דימונה למשוואה, אז לפי מדל"ן המחיר למ"ר הוא 9,700 והרווח הצפוי הוא 384,811. אם נחשב את תוחלת הזכייה בדימונה (הרווח הצפוי כפול סיכויי הזכייה 3.23%), אז התוצאה היא: 12,429.

כלומר, נוף הגליל במקום הראשון עם תוחלת של 25,087, דימונה

זאת במשרד השיכון מישהו עושה עבודה טובה בכל מה שנוגע לאפליה מתקנת. בעשור האחרון הציבור החרדי הופלה קשות בכל מה שנוגע לתחום הדיור, זאת בניגוד להחלטות ממשלה בנידון אבל ברגע שמגיע שר חרדי ומנסה רק לתקן את האפליה, מיד כל כלי התקשורת יוצאים נגדו. בושה.

**לשאלת השאלות: איפה כדאי להירשם:**

ובכן - כדי לבצע חישוב נכון של תוחלת זכייה, כותב עו"ד נתי וולך (מצ"ב טבלת הנתונים שהוא ערך), אנו מכפילים את סיכויי הזכייה בסכום הרווח הצפוי, והיכן שהתוצאה יותר גבוהה, לשם לכאורה כדאי להירשם בהגרלה אין לנו מידע מלא על נוף הגליל, אבל לצורך העניין הסטטיסטי ניקח את תחשיב מדל"ן הממוצע בקשר לשתי השכונות הספציפיות. בית שמש 23,400 למ"ר, ונוף הגליל 14,400 למ"ר. כלומר בבית שמש הרווח הצפוי 745 אלף שקל, ובנוף הגליל 362 שקל.

כעת נחשב את תוחלת הזכייה בבית שמש (הרווח הצפוי כפול סיכויי הזכייה שעומדים כרגע על 1.38%) התוצאה: 10,281,