

הארות מחיר מטרה ינואר 2025

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

הרשמה להגרלה עד ליום שלישי 21.1.25

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 (כמות תושבים):

1. ירושלים
2. חיפה
3. באר שבע
4. בית שמש
5. אשקלון
6. רחובות
7. נוף הגליל
8. אופקים/דימונה/צפת
9. שדרות
10. יהוד
11. מגדל העמק

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.

אופקים (צביון חרדי):

לתשומת לב: יש מספר הגרלות בעיר, המחירים קצת משתנים בין קבלן לקבלן.

3 חד' יצא כ 609,000 ₪ + מענק של 40,000 ₪

4 חד' יצא כ 725,000 ₪ + מענק של 40,000 ₪

מחיר למטר בעיר ממוצע 15,000 ₪ , במחיר מטרה כ 9,000 ₪

מחירים בעיר :

דירות חדשות: 3 חד' כ 1,270,000 ₪. 4 חד' כ 1,470,000 ₪ 5 חד' כ 1,900,000 ₪ .

דירות ישנות: 3 חד' כ 920,000 ₪ . 4 חד' כ 1,300,000 ₪ . 5 חד' כ 1,600,000 ₪.

שכירות בערך: 3 חד' 2500 ₪, 4 חד' 2,850 ₪, 5 חד' 4,350 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר מטרה לפי דירת 4 חד' חדשה: כ 750 אש"ח

אשקלון

לתשומת לב: יש מספר הגרלות בעיר, המחירים קצת משתנים בין קבלן לקבלן.

3 חד' יצא כ 925,000 ₪

4 חד' יצא בין 1,150,000-1,200,000 ₪

מחיר למטר בעיר ממוצע 17,000 ₪ , במחיר מטרה כ 10,300 ₪

מחירים בעיר :

דירות חדשות: 3 חד' כ 1,520,000 ₪. 4 חד' כ 1,780,000 ₪ 5 חד' כ 2,100,000 ₪ .

דירות ישנות: 3 חד' כ 1,120,000 ₪ . 4 חד' כ 1,530,000 ₪ . 5 חד' כ 1,990,000 ₪.

שכירות בערך: 3 חד' 3400 ₪, 4 חד' 4,200 ₪, 5 חד' 4,800 ₪

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

באר שבע

3 חד' יצא כ 815,000 ₪

4 חד' יצא כ מליון ₪

מחיר למטר ממוצע מחיר מטרה באזור ה 9,100 ₪ מחיר למטר בעיר ממוצע 17,000 ₪

מחירים בעיר :

דירות חדשות: 3 חד' כ 1,410,000 ₪. 4 חד' כ 1,670,000 ₪

דירות ישנות: 3 חד' כ 800,000 ₪ . 4 חד' כ 1,180,000 ₪

שכירות בערך: 3 חד' 2500 ₪, 4 חד' 3,300 ₪

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

בית שמש

3 חד' יצא כ 1,330,000 ₪

4 חד' יצא כ 1,620,000 ₪

5 חד' יצא כ 2,000,000 ₪

מחיר למטר ממוצע מחיר מטרה באזור ה 14,700 ₪ מחיר למטר בעיר ממוצע 22,600 ₪

מחירים בעיר :

דירות חדשות: 3 חד' כ 1,940,000 ₪. 4 חד' כ 2,060,000 ₪ 5 חד' כ 2,780,000 ₪.

דירות ישנות: 3 חד' כ 1,860,000 ₪. 4 חד' כ 2,150,000 ₪. 5 חד' כ 2,730,000 ₪.

שכירות בערך: 3 חד' 4000 ₪, 4 חד' 5,000 ₪, 5 חד' 6,000 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר מטרה לפי דירת 3 חד': כ 620 אש"ח, 4 חד' כ 400 אש"ח, 5 חד' כ 700 אש"ח.

דימונה

3 חד' יצא כ 520,000 ₪ + מענק של 40,000 ₪

4 חד' יצא כ 640,000 ₪ + מענק של 40,000 ₪

מחיר למטר ממוצע מחיר מטרה באזור ה 5,500 ₪ מחיר למטר בעיר ממוצע 9,700 ₪
מחירים בעיר:

דירות חדשות: 3 חד' כ 1,000,000 ₪. 4 חד' כ 1,200,000 ₪

דירות ישנות: 3 חד' כ 550,000 ₪. 4 חד' כ 1,000,000 ₪

ממוצע שכירות בעיר דירות ישנות כ 2500 ₪

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

חיפה

ההגרלה על פרויקטים באזור חדש שעדיין לא ידוע מחירים מדויקים,

לפני הנבדק כרגע נראה:

3 חד' יצא כ 1,350,000 ₪

4 חד' יצא כ 1,650,000 ₪

מחיר למטר ממוצע מחיר מטרה באזור ה 15,000 ₪ מחיר למטר באזור ההגרלה כ 21,000 ₪

דירות חדשות מקבלן באזור: 3 חד' החל 1,850,000 ₪, 4 חד' החל מ 2,200,000 ₪

ממוצע שכירות א"א לדעת, נראה שלפחות 5000 ₪ אם לא יותר

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר מטרה לפי דירת 4 חד': בין 500 ל 600 אש"ח

יהוד

3 חד' יצא כ 2,060,000 ₪

4 חד' יצא כ 2,520,000 ₪

5 חד' יצא כ 2,900,000 ₪

ממוצע למטר בהגרלה: 23,000 ₪

מחיר למטר בעיר לדירות חדשות כ 30 אש"ח למטר ויתכן שמעל 35 אש"ח למטר

ממוצע שכירות בעיר כ 6500 ₪

מחירון דירות יד שניה בעיר:

3 חד' 2 מליון ₪, 4 חד' 2.5 מליון ₪

ירושלים (מורדות גילה)

3 חד' יצא כ 1,750,000 ₪

4 חד' יצא כ 2,130,000 ₪

5 חד' יצא כ 2,500,000 ₪

מחיר למטר ממוצע מחיר מטרה באזור ה 19,400 ₪ מחיר למטר בגילה דירות ישנות החל מ 29,000 ₪ למטר

מחירון דירות יד שניה בגילה: 3 חד' בין 1,950,000 ל 2,100,000 ₪ , 4 חד' בין 2,100,000 ₪ ל 2,400,000 ₪ (הדירות זה דירות ישנות ויותר קטנות מהדירות בהגרלה)

ממוצע שכירות באזור לדירות ישנות כ 4,500 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר מטרה לפי דירת 4 חד': מעל חצי מליון שקל לפחות.

מגדל העמק

3 חד' יצא כ 735,000 ₪

4 חד' יצא כ 900,000 ₪

מחיר למטר ממוצע מחיר מטרה באזור ה 8,200 ₪ מחיר למטר בעיר לדירות חדשות החל מ 15,000 ₪

שכירות בעיר דירות ישנות: 3 חד כ 2200 ₪ , 4 חד' כ 3,500 ₪

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

נוף הגליל

לתשומת לב, הקרקע עדיין לא נמסרה לקבלן כי טרם סיים לשלם.

3 חד' יצא כ 900,000 ₪

4 חד' יצא כ 1,100,000 ₪

מחיר למטר ממוצע מחיר מטרה באזור ה 10,000 ₪

מחירים בעיר:

3 חד' החל מ 1,100,000 ₪. 4 חד' החל מ 1,250,000 ₪

שכירות בהר יונה ג ל3 חדרים כ 1,700 ₪

ממוצע רווח בין מחיר שוק למחיר מטרה כ 200 אש"ח

צפת

לא ידוע מה עולה המחיר למטר, זה שכונה חדשה

דירת 3 חדרים תעלה כ 675,000 ₪ + מענק של 40,000 ₪

דירת 4 חדרים כ 900,000 ₪ + מענק של 40,000 ₪

מחיר מטרה יוצא למ"ר כ 5,500 ₪, נראה שמחיר למטר באזור כ 16,000 ₪

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

רחובות

3 חד' יצא כ 1,575,000 ₪

4 חד' יצא כ 1,925,000 ₪

מחיר למטר ממוצע מחיר מטרה באזור ה 17,500 ₪ מחיר למטר בעיר כ 26,800 ₪

ממוצע שכירות בעיר 3 חד' 4500 ₪ , 4 חד' 5500 ₪

מחירים בעיר דירות ישנות :

3 חד' כ 1,830,000 ₪ 4 חד כ' 2,310,000 ₪,

לתשומת לב: זה אזור חדש, אין מחירים מדוייקים וגם לא כ"כ בערך

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

שדרות

3 חד' יצא כ 620,000 ₪ + מענק של 40,000 ₪

4 חד' יצא כ 760,000 ₪ + מענק של 40,000 ₪

מחיר למטר ממוצע מחיר מטרה באזור ה 7,000 ₪ מחיר למטר בעיר ממוצע 13,000 ₪

מחירים בעיר :

דירות חדשות: 3 חד' כ 700,000 ₪. 4 חד' כ 860,000 ₪

דירות ישנות: 3 חד' כ 1,040,000 ₪ . 4 חד' 1,200,000 ₪

ממוצע שכירות בעיר: 3 חד 2600 ₪ , 4 חד 2950 ₪

לתשומת לבכם :

בחלק מהמקומות בחר היזם לפרוס את התשלומים בגין הקרקע וזכייתו כפופה להשלמת כל התשלומים בגין הזכייה.

לפיכך עד לתשלום מלוא התמורה על פי תנאי המכרז ועל פי הסכם פריסת התשלומים לא יהיו לזים זכויות כלשהן במקרקעין

היזם לא יבצע כל בניה ועבודה מכל סוג שהוא בשטח המגרש.

מימוש הבניה במגרש כפוף להשלמת מלוא התמורה על פי תנאי המכרז ועל פי הסכם פריסת התשלומים ואי עמידה בתנאים אלה עשויה להביא לביטול זכייתו של היזם.

יש לבדוק כל מקום בנפרד, כתוב בכל הגרלה בנפרד

חשוב מאוד :

לפני הבחירה מומלץ לקחת דף ועט לבדוק מספר דברים :

1. עד לאיזה סכום ברצוננו להגיע
2. האם אנחנו יכולים לעמוד ביכולת החוזר ? 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
*המחיר מותאם לנו?

חשוב לזכור! בית פלוני לפלוני, להכנס למחיר מטרה 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!!!