

קורס - יזמות והשקעות בנדל"ן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



שיעור 3

זיהוי וביתות מגמות באזורי השקעה

מרצה: עו"ד מיכאל שטרית



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



זיהוי וניתוח מוגמות באזורי השקעה



נושאי השיעור:

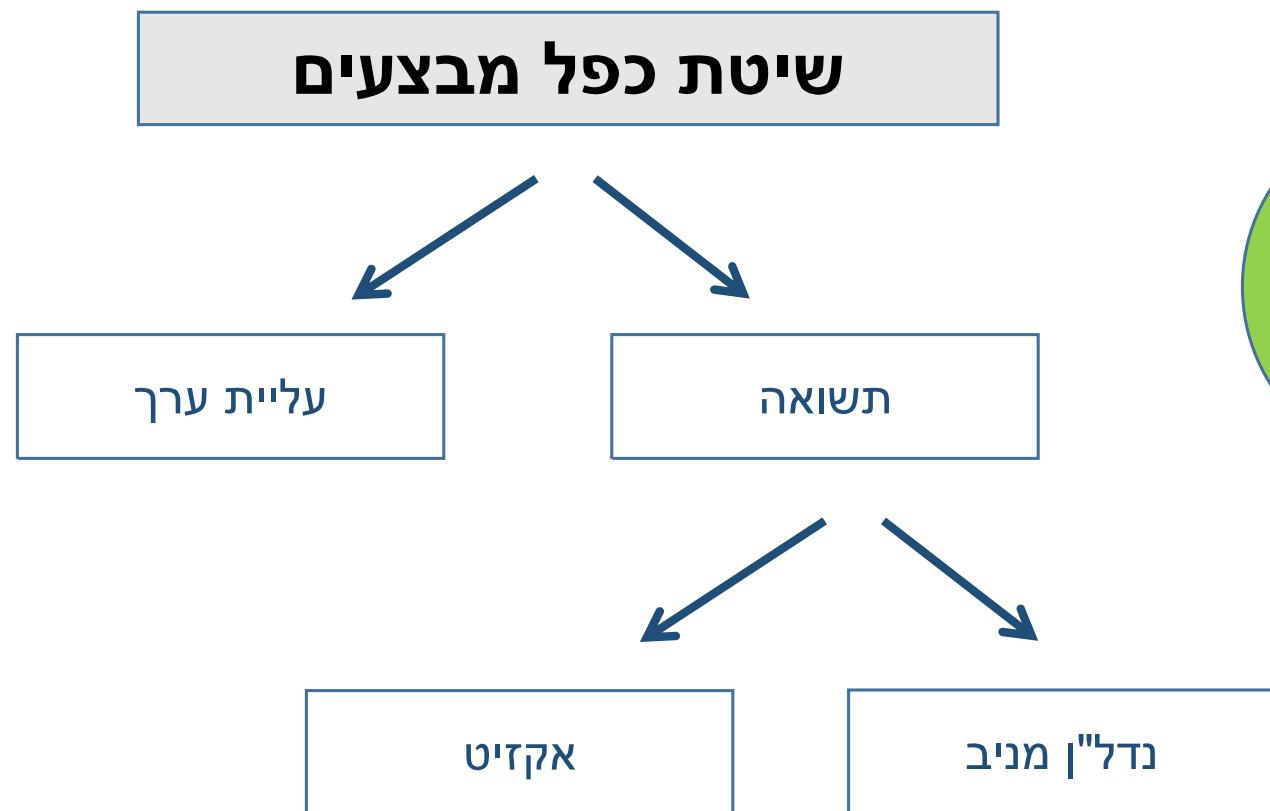
- **בנייה אסטרטגיה להשקעה**
- **קבלת אישור עקרוני למשכנתא**
- **בחינת אזור להשקעה מבוססת תקציב**
- **זיהוי מגמת עלית מחירים**
- **בחינת פוטנציאל שכונות ברמת מקרו ומיקרו**



© כל הזכויות שמורות לעוזי מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע





הערכות ראשונית לבחירת עיר:

- גובה הון עצמי
- סוג העסק המבוקש
- קבלת אישור עקרוני למשכנתא
- בוחנת כמהות "סחורה" בעיר פוטנציאלית מbossota תקציב

© כל הזכויות שמורות לעוזי מיכאל שטרית



קיבלה אישור עקרוני למשכנתא



מה זה אישור עקרוני	הסכמת הבנק להעניק את הסכום הנדרש עבור העסקה
אייר	מילוי טופס בקשה מקוון, פניה טלפונית או פניה פרונטאלית
מסמכים נדרשים	תעודת זהות וספח, תלושי משכורת 3 חודשים אחרונים + טופס 106 לשנה קודמת, אישורי הכנסה נוספת (קצבת ילדים, מזונות, שכ"ד), דפי חשבוןעו"ש שלושה חודשים אחרונים, דוח יתרות
תוקף	אישור עקרוני תקף ל- 24 ימים
בחינת יכולת החזיר	עד 40% מפוטנציאל השתכרות
טיפ	לא לפעול לפני מקבלים אישור עקרוני

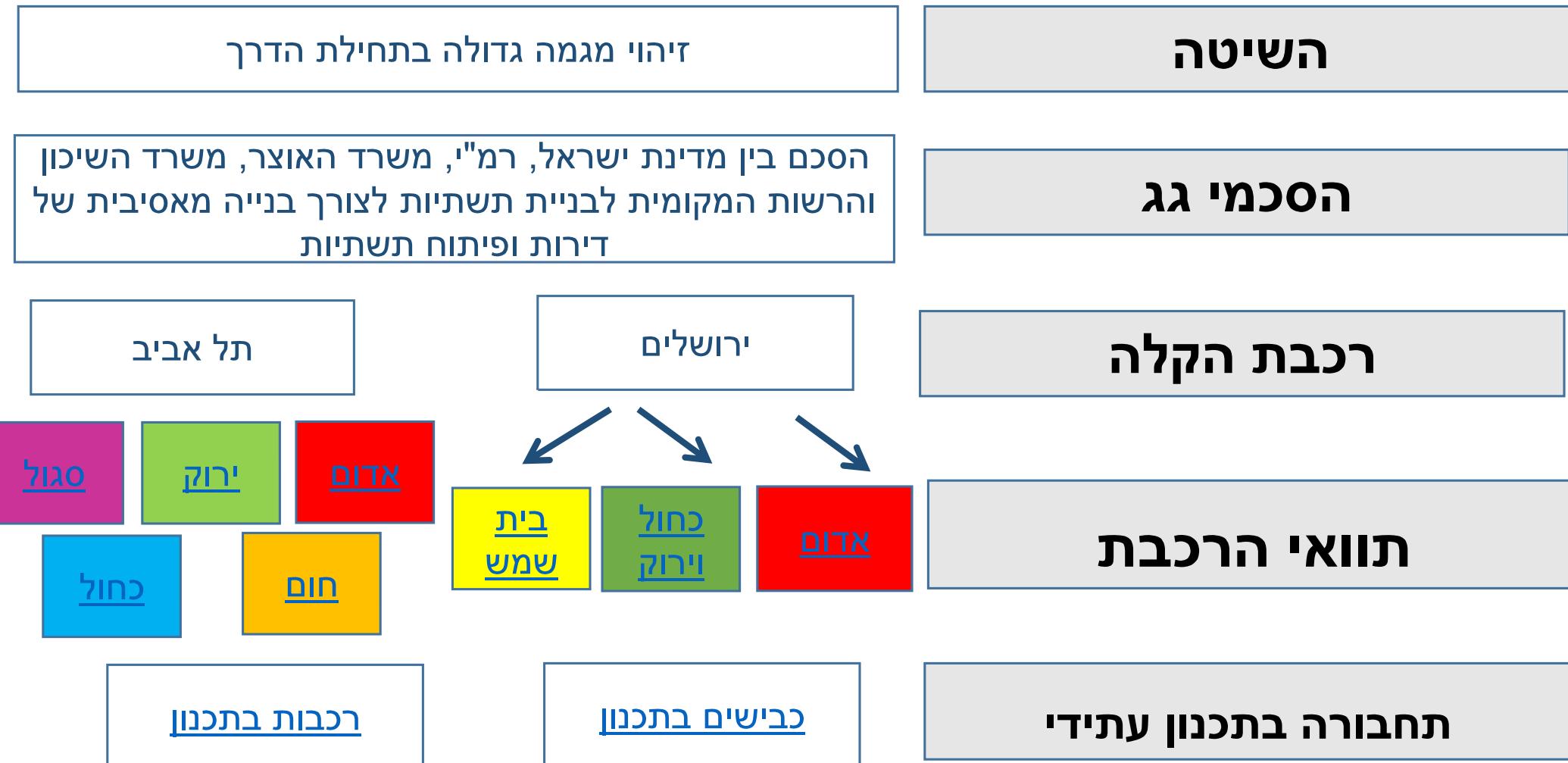
© כל הזכויות שמורות לעוזי מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



זיהוי מגמות גדולות בתחילת הדרך



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



פרמטרים לבחינת עיר לפעילויות בנדל"ן



ניתוח עיר
ביקורת במחלקת ההנדסה
מי ראש העיר?
מקומות תעסוקה לצווארון לבנות (רכבת, כבישים, אוטובוס)
תשואה מקובלת
הגירה חיובית
הכנסה ממוצעת למשק בית
תב"ע עתידית
מדייניות אכיפה פיזולי דירות
חינוך



© כל הזכויות שמורות לעוזי מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



פרמטרים לבחינת שכונה לפועלות בנדל"ן

מקום גבי
ילדים

מקום
תchnות
אוטובוס

ניתוח
מחירים
הشمאי
הממשלתי

ניתוח שכונה

קהל יעד למכירה/ השכלה

רמת מחירים

בחינת סוג עסקה (מניב/אקייזיט)

התחלות בניה חדשות

הרכב אוכלסיה נוכחי

ניתוח עליית ערך

שיקום שכונות חלשות

מקום מוסדות חינוך

מקום תחבורה ציבורית

מקום
בתיה ספר

Google
maps

מפת
עסקאות
בדלן
בשכונה

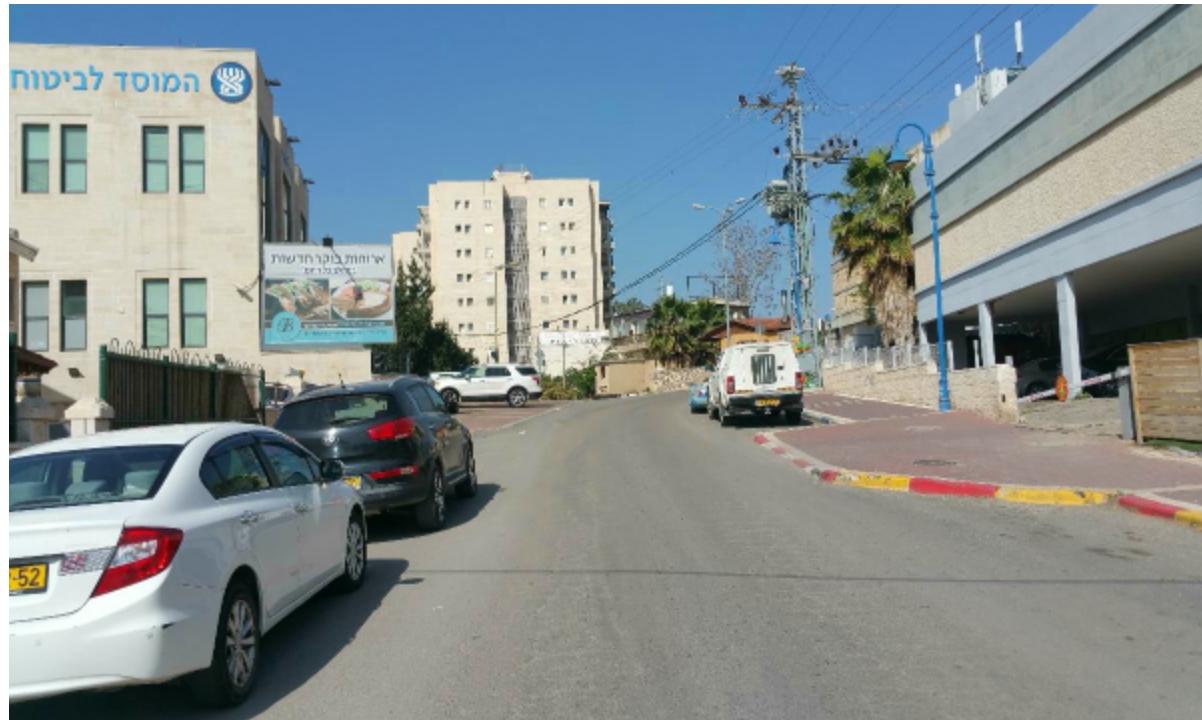
© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



פרמטרים לבחינת רחוב לפעילות בנדל"ן



ניתוח רחוב

טיפ – נדלן עושים בשטח!

איתור נכסים בעלי פונטיציאל השבחה

בחינת ביקוש לשכירות

ניתוח סוג אוכלוסייה מקומית

מי קהל היעד (רכבים, מצלמות, פינוי פסולת)

קירבה למרכז מסחרי/ אוניברסיטה

ניתוח תב"ע אזורית

מיקום אנטנות סולאריות

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



פרמטרים לבחינת נכס לפעילות בנדל"ן



ניתוח נכסים לעסקה
ניהול טבלת מעקב לנכסים
סוג הנכס (רכבת, עמודים, צמוד קרקע)
קומה
מעלית
גודל הנכס (נפח, ארנונה, היתר בניה)
כמות חדרים
שירותות הנכס / צילום הנכס
שיפוץ?
מחיר

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דוגמא לבחינת נכס לפעילויות בנדל"ן



ניתוח נכס לעסקת אקזיט

בניין 2 קומות עם Tabu לקומת
נוספת

קומת 2 מtower 2

אין מעלית

כ- 85 מ"ר

דירת 4 חדרים

הנכס מצריך שיפוץ עם אופציה
לבניית קומה נוספת
למבנה קומה נוספת

מחיר – 845,000 ש"ח

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



סיכום עזרים לניתוח עיר לפעילויות נדלנית

מדל"ג – אתר הנוטן מידע על הסביבה, דירוג חברתי כלכלי, גרפ' עליית ערך באזורה, ומודעות להשכרה ומכירה באזורה.

המוסד לביטוח לאומי – אתר הנוטן מידע לפי אזורים על הכנסה ממוצעת למשק בית.

יד 2 קנייה ומכירה – פרסום מודעות להשכרה ומכירה, ניתוח שוק מקומי.

Govmap – אתר ממשלתי, איתור תוכנית בנין עיר באזור

גוגל מפות – צפייה בעירם במבט אוויר/ דרך מפה משולבת.

Gis תל אביב – הוצאה תיקי בנין, וניתוח תב"ע לעיר תל אביב – יפו.



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

1-700-550-515 | psagot.org
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דוגמא לניתוח עיר – רמלה ע"י המרצה יובל גזימק

בחינת עיר:

מקום: צומת דרכים משמעותית מבחינה מיקום - ת"א, ירושלים, אזור המרכז, השפלה

מגמות: הסכם גג, בניית שכונות מצליח, מתחמי פינוי ביןוי,

תחבורה: רכבת, קרוב לכביש 6 וכביש 431

מתחמי תעסוקה: שוק רמלה, קריית הממשלה, בניית קניון עזריאלי החדש

עלית מחירים: רמלה היא העיר עם ממוצע עלית המחיירים הגבוהה ביותר לשנת 2017

קרבה לבתי חולים: אסף הרופא, קפלן

מוסדות חינוך: אונ' ת"א, בר אילן, מכון ויצמן, הפקולטה לחקלאות

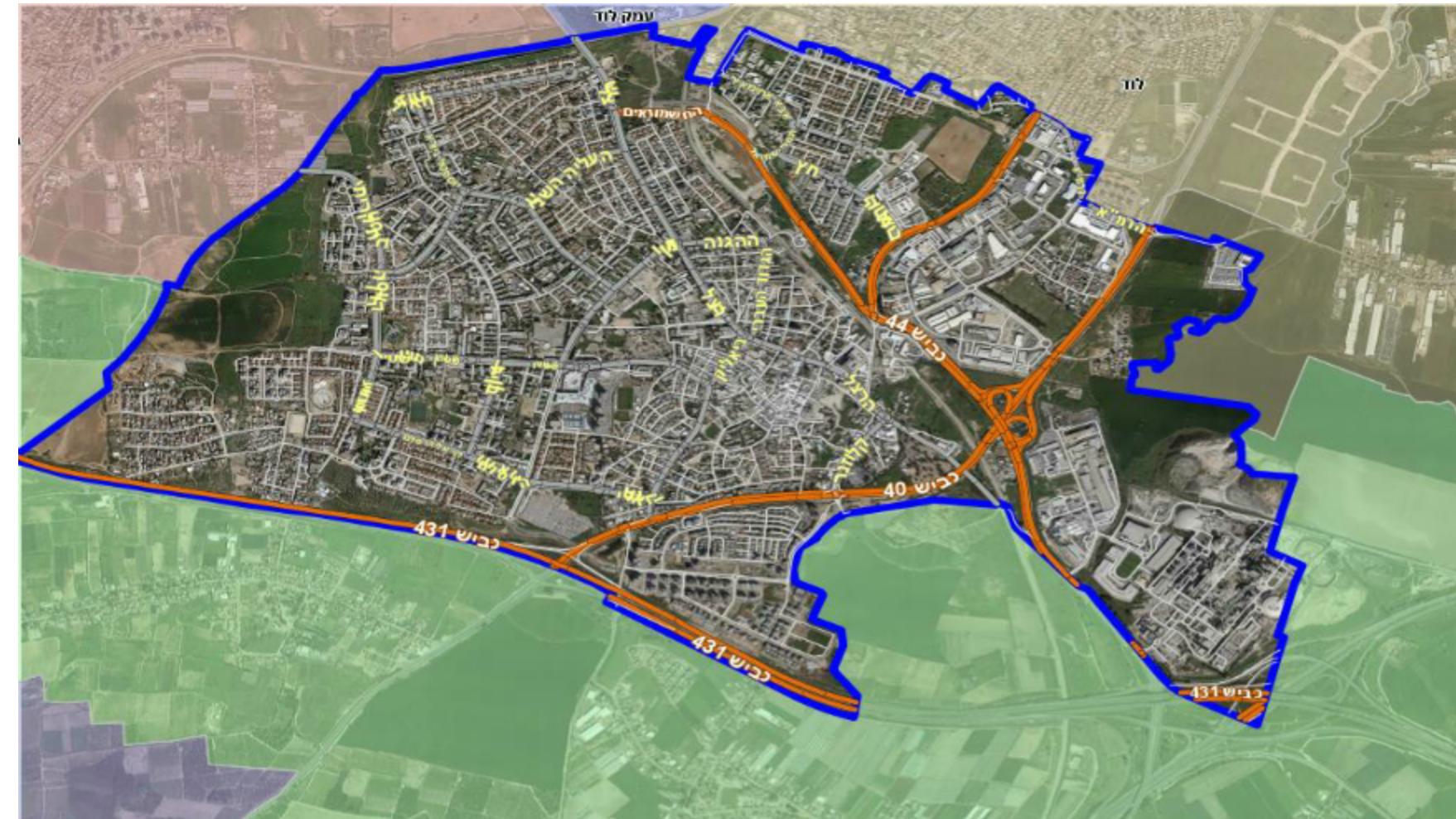


© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דוגמא לניתוח עיר – רמלה ע"י המרצה יובל גזימק

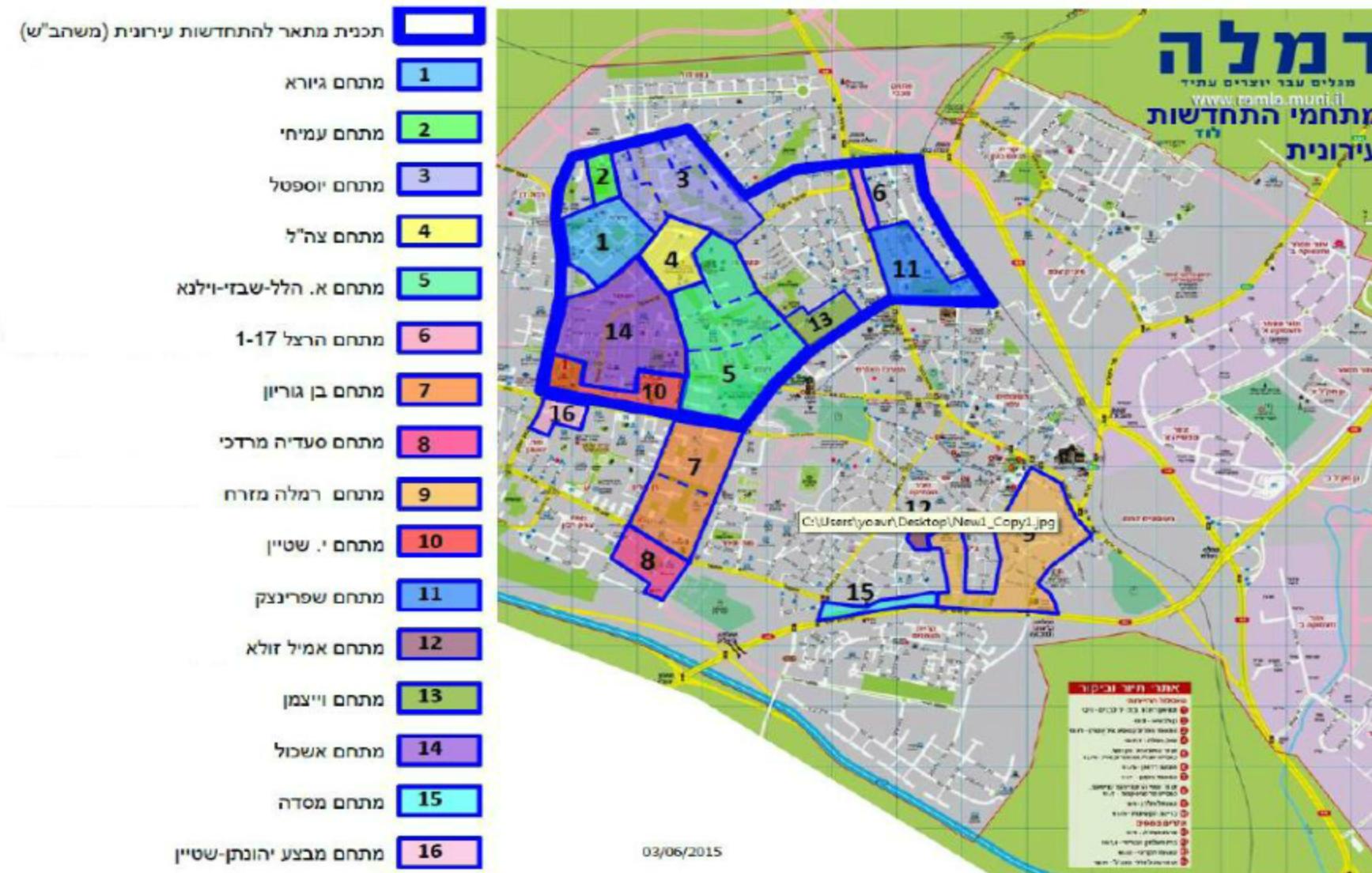


© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דוגמא לניתוח עיר – רמלה ע"י המרצה יובל גזימק



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



שלומי מעוניין לקנות 3 חדרים בשכונת רמות רמז בחיפה,

- 1.כנס לאתר מדל"ן – וציין מה המחיר למ"ר בשכונה?
- 2.ציין מהי התשואה הממוצעת בשכונה?
- 3.ציין מהי עלית מחירי הנדל"ן לדירת 3 חדרים משנת 2012 עד היום?
- 4.ציין מהי עלית מחירי הנדל"ן לדירת 4 חדרים משנת 2012 עד היום?
- 5.לפי חוות דעת הגולשים באתר, ציין 2 חסרונות של דעתך השפיעו על מחירי הנדל"ן בשכונה?
- 6.מהו המדי החברתי הכלכלי בשכונה?
- 7.מה אחז צווארון לבן יש בשכונה?
- 8.מה אחז צווארון כחול יש בשכונה?

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



**אסף מעוניין לרכוש דירה ברחוב מלחתת ים היפורים 34 ברחובות ע"פ הנמסר לאסף-
המקום מיועד להתחדשות עירונית.**

1. **אתר גוש וחלוקת לנכס המיועד לרכישה**
2. **אתר אנטנות סלולריות בקרבת הנכס**
3. **אתר מוסדות חינוך בקרבת הנכס**
4. **אתר את התב"ע הchallenge על האיזור**
5. **האם האיזור מיועד להתחדשות עירונית? אם כן מה עתיד להבנות באזורה**



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



זיהוי וניתוח מגמות באזרחי השקעה



© כל הזכויות שמורות לעוזי מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע

