

הדרך לבחירת עיר לפעילות נדל"נית

1. בחינת ערים פוטנציאליות לפעילות לפי התקציב ופרופיל ההשקעה שהוגדר

להלן סדר הפעולות לבחירת עיר לפעילות:

- א. להיכנס ליד 2 ולרשום את האזור לפעילות (לא עיר ספציפית) ולסמן רק דירות למכירה ולרשום את התקציב שהוגדר (בין 100,000 ₪ פחות מהתקציב ועד 50,000 ₪ מעל התקציב)
- ב. לבדוק את מרחק הנסיעה מהבית לערים הפוטנציאליות ולעשות סינון ראשוני.
- ג. לאחר שיתקבלו מספרים ערים שניתן לרכוש בתקציב שהוגדר, הסינון הבא יהיה לפי כמות הנכסים שמוצעים למכירה, כל האזורים שישנם בין 50 ל-100 נכסים שמוצעים למכירה עוברים את הסינון.
- ד. בדיקת תשואה שוטפת מדמי שכירות – בערים שעברו את הסינון האחרון יש לבדוק לפי כתובת, מהם דמי השכירות שניתן יהיה לקבל לפי דירות שהיום מוצעות להשכרה ברחובות שיצאו בתוצאות החיפוש לפי התקציב שהוגדר ולחש תשואה שוטפת מדמי שכירות

לדוגמא:

$$28,050 = 11 * 2,550 \text{ (דמי שכירות * 11 חודשים)}$$

$$\frac{28,050}{580,000 \text{ ש"ח (עלות כוללת ברכישת הנכס)}} * 100 = 4.8\% \text{ תשואה שנתית}$$

ה. לרשום את הערים שעברו את הסינון

עיר	כמות נכסים שמוצעים למכירה	תשואה שניתן לקבל





1. לרשום את הרחובות שיצאו בתוצאות החיפוש

רחובות פוטנציאליים לפעילות	עיר
1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____ 6. _____ 7. _____ 8. _____ 9. _____ 10. _____	1.
1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____ 6. _____ 7. _____ 8. _____ 9. _____ 10. _____	2.





.3	1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____ 6. _____ 7. _____ 8. _____ 9. _____ 10. _____
----	--

ז. לבחון בכל אחת מהערים

יש לאסוף את המידע לגבי כל אחת מהערים ולעשות השוואה בין הערים – ולבחור את העיר האטרקטיבית ביותר.

חשוב - לבחון את הפרמטרים הנדל"ניים להלן לפי הרחובות הספציפיים שיצאו בתוצאות החיפוש.

- לעיין בתכנית המתאר של העיר, להלן דרכי הגעה לתכנית:
 - i. You Tube
 - ii. אתר העירייה
 - iii. חיפוש חופשי בגוגל
 - iv. הגעה פיזית למחלקת הנדסה בעירייה
- לעיין במסמכי המדיניות של העירייה במידה וישנם לגבי האזורים שבהם התקציב מאפשר לרכוש (דרך אתר העירייה או הגעה פיזית למחלקת הנדסה בעירייה)
- לעיין בתכניות בניין עיר שחלות על האזורים שבהם התקציב מאפשר לרכוש, להלן דרכי הגעה:
 - i. אתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי – www.govmap.gov.il





ii. אתר ה-GIS של העירייה

iii. אתר של רשות מקרקעי ישראל -

<http://land.gov.il/Planning/Pages/Taba.aspx>

iv. אתר של מנהל התכנון – משרד האוצר -

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?tid=3>

- לבדוק תכניות מתאר מחוזיות בהתייחס למחוז הרלוונטי

i. http://land.gov.il/Planning/Pages/toch_MitarMechozi.aspx

- לבדוק מקומות תעסוקה בערים והנגישות אליהם

- לבדוק מיקומים של הקמת שכונות חדשות בעיר

- לבדוק מכללות\אוניברסיטאות באזור והנגישות אליהם

i. http://che.org.il/?page_id=37343

- כבישי גישה ותחבורה ציבורית (לבדוק גם מצב קיים וגם תכנון לעתיד)

i. <https://www.iroads.co.il/content/%D7%A4%D7%A8%D7%95%D7%99%D7%A7%D7%98%D7%99%D7%9D>

ii. http://land.gov.il/Planning/Pages/toch_MitarMechozi.aspx

- לבדוק מיהו ראש העיר ומהי חוות הדעת של התושבים עליו

- לבחון רמת פשיעה

- לבדוק אזורי מסחר בעיר, תעשייה והי-טק

- להיכנס לפייסבוק ולאתר העירייה ולבחון את הפעילות של העיר

- לבדוק מדדים חברתיים

i. <https://www.madlan.co.il>

- לבדוק התחלות בנייה ומתן היתרים לפי אזור

i. <http://www.cbs.gov.il/ts/ID9b752fef7a1093>

- לבדוק שיקום שכונות והתחדשות עירונית

i. http://www.moch.gov.il/shikum_vhitchadshut/Pages/shikum_vhitchadshut.aspx

- לבדוק תכניות פיתוח עתידיות – שיקום שכונות, שכונות שעתידות

להיבנות, התחדשות עירונית, כבישים חדשים, שיקום נמל, תוספות בנייה

באזורים מסוימים, אזורי מסחר חדשים, תעשייה, הי-טק





i. You Tube

ii. דה-מרקר

iii. גלובס

iv. אתר העירייה

v. פייסבוק

vi. חיפוש חופשי בגוגל

- לבדוק בתי ספר וגני ילדים באזור

- לבדוק רמת אבטלה בעיר

i. <https://www.btl.gov.il/Mediniyut/Situation/statistics/BtIS>

[tatistics.aspx?type=1&id=1031](https://www.btl.gov.il/Mediniyut/Situation/statistics/BtIS/statistics.aspx?type=1&id=1031)

- לבדוק השתנות מחירי דירות לפי הלמ"ס

i. http://www.cbs.gov.il/reader/prices/price_main_division

[html](#)

