

הכסף כן יוצא מהקירות...

חקר שוק מתקדם

מרצה: צחי קוויטניסקי

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

050-8811118

www.realeasy.co.il | info@realeasy.co.il



צחי קוויטניסקי
נדל"ן בקלות

כך יוצא מהקירות...

על מנת שנוכל לבדוק
ולנתח את שווי הנכס,
עלינו לבנות את מקדם
שווי הנדל"ן

שווי נכסים

כך יוצא מהקירות...

1. נוף (מרחק , ונקודת מבט)
2. קומה ואו מעלית
3. מיקום גיאוגרפי
4. מיקום טופוגרפי
5. שטח הדירה (ברוטו / נטו)

גורמים משפיעים על המחיר

כֵּן יוצא מהקירות...

1. כיווני הדירה
2. גיל הבניין
3. שטחי חניה / מחסנים
4. מספר הדיירים בבנין / צפיפות
5. גינה בשימוש / גינה בבעלות
6. קומה ואו מעלית
7. מיקום גיאוגרפי
8. מיקום טופוגרפי
9. שטח הדירה (ברוטו / נטו)

חקר שוק

חקר שוק

הבסיס העיקרי להצלחת עסקאות בכלל
ועסקאות נדל"ן (מכל סוג) בפרט

שיקולים

כמו בכל מערכת שיווק נבצע בדיקת שוק שמטרתה זיהוי :

הביקוש וההיצע

נזהה את "הצורך"

חקר שוק

"הצורך" הנכסים הנדרשים:

1. סוג : בתים פרטיים / דירות / בנינים / מסחר / אחר.
2. אופי הדירות : דירות גן / דירות גג / דירות שונות.
3. אופי הבנינים.
4. גודל הדירות.
5. רמת גימור הדירות.
6. כמות הדירות

אוכלוסיה איכותית

מקום לגידול ילדים

מקום למגורי משפחות / נשים

מגורי אנשי עסקים

השקעות ע"י אנשי עסקים / תושבי חוץ

אוכלוסיה איכותית

תדמית גבוהה

רווחה

פיתוח כללי / עסקי / מסחרי

אוכלוסיה איכותית

ההשפעה



השבחת ערך הנכסים !!!

אוכלוסיה
סוציו אקונומית נמוכה
אופציה א'

התפתחות פשע

בריחת אוכלוסיה איכותית

התפתחות סלמס

אוכלוסיה
סוציו אקונומית נמוכה
אופציה א'

ההשפעה



ירידת ערך הנכסים !!!

אוכלוסיה
סוציו אקונומית נמוכה
אופציה ב'

פעילות משקיעים כנגד מגמת השוק

השבחה מלאכותית של הנכסים

שינוי מגמת בריחת אוכלוסיה

אוכלוסיה
סוציו אקונומית נמוכה
אופציה ב'

דחיקת אוכלוסיה בעייתית / לא
איכותית

כניסת אוכלוסיה איכותית

יצירת צרכי שוק חדשים
מסחרי / עסקי / פנאי

אוכלוסיה
סוציו אקונומית נמוכה
אופציה ב'

ההשפעה



מהפיכה !!!

חרדים

השתלטות – "צמח מטפס"

קצב השתלטות מהיר

דחיקת אוכלוסיה חילונית

חרדים

ההשפעה



מהפיכה !!!

הכסף כן יוצא מהקירות...

פנסיה עצמית מבוססת השקעות נדל"ן

050-8811118

www.realeasy.co.il | info@realeasy.co.il



צחי קוטינסקי
נדל"ן בקלות