



איתור דירות נטושות

ומתחת למחיר השוק

בלי לסכן את הכסף שלכם



תוכן עניינים

01 מהן הסיבות לאי אכלוס הדירות הנטושות?

01

02 אז כמה דירות נטושות בכלל יש בישראל?

02

03 באיזו עיר בישראל כמות הדירות הנטושות היא הגבוהה ביותר?

03

04 איך לא מאתרים דירות נטושות בישראל?

04



תוכן עניינים

05

איך מאתרים דירות נטושות מתחת
למחיר שוק בישראל?

06

7 בדיקות פשוטות לאיתור
דירות נטושות בישראל

07

סיכום



הקדמה

איך מאתרים דירות נטושות? מה לא עושים כשמנסים לאתר דירה נטושות בישראל? מהי הסיבה שהן עומדות ריקות? כמה דירות נטושות יש בישראל? ובאיזו עיר יש הכי הרבה דירות ריקות בישראל? במדריך הבא תקבלו תשובות לכל השאלות האלו אבל לפני הכל בואו נתחיל בכלל בלהבין מהי דירה נטושה.

דירה נטושה היא [דירה שעומדת ריקה](#) ואף אחד לא גר בה במשך תקופה ארוכה. דירות נטושות בישראל נקראות גם דירות מתחת למחיר השוק משום שבמקרים רבים בעבודה נכונה ניתן לקנות אותן במחיר משמעותי מתחת למחיר השוק. הדירות הללו לא מאוכלסות מסיבות רבות, בואו נבין את העיקריות שבהן.



מהן הסיבות לאי אכלוס הדירות הנטושות?

חלק מהדירות הנטושות הן דירות נופש שנקנו ע"י אנשים עשירים מחו"ל או כאלו שרוצים שתהיה להם דירה שנייה שיוכלו מדי פעם להיות בה. חלק מהדירות הן פשוט הרוסות או שננטשו אותן ואטמו אותן. דיירים מסויימים נפטרו או עברו לבתי אבות/דיור מוגן, מוסדות גריאטריים, מריבות על ירושה, סירובי גט, הורים שעוברים ליד בתי חולים לטפל בילדיהם ויש כמובן דירות שבתהליכי בנייה או בתהליכי שיפוצים או כאלו שעדיין לא נכנסו אליהם דיירים.

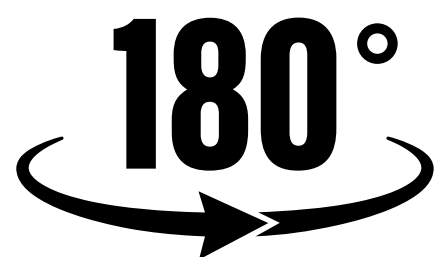
אחרי שהבנו מהן דירות נטושות ומדוע הן לא מאוכלסות בואו נבין את תמונת המצב במדינה שלנו, כמה דירות נטושות יש בישראל ומהי העיר המובילה בכמות הדירות הנטושות בישראל?





אז כמה דירות נטושות בכלל יש בישראל?

על פי סקר כוח אדם של הלמ"ס בשנת 2019 עמד [מספר הדירות הריקות בישראל](#) על כ- 180 אלף דירות. בשנת 2018 מספר הדירות עמד על 170 אלף ובשנת 2017 המספר עמד על 163 אלף. בעשור האחרון כמות הדירות הריקות עלתה ב 40,000 דירות. ב- 20 השנים האחרונות ב 90,000 דירות, מדובר על עלייה של 100% ב- 20 שנים. בין 2018 ל 2019 עלתה כמות הדירות הריקות ב 10,000 דירות.





באיזו עיר בישראל כמות הדירות הנטושות היא הגבוהה ביותר?

העיר עם מספר הדירות הגבוה ביותר בישראל היא ירושלים עם 14,600 דירות ריקות שהן כ 8.1% מכלל הדירות הריקות. אחריה חיפה עם 10,300 דירות ריקות שהן 5.7%. השלישית היא נתניה עם 6,200 דירות ריקות שהן 3.4%. בשנת 2018 העיר עם מספר הדירות הריקות הגבוה ביותר הייתה גם כן ירושלים עם 15,100 דירות ריקות שהן 8.9%, אחריה חיפה עם 12,400 דירות ריקות שהן 7.3%, ונתניה עם 6,500 דירות ריקות שהן 3.8%.





באיזו עיר בישראל כמות הדירות הנטושות היא הגבוהה ביותר?

לפני שנבין איך מאתרים דירות נטושות בישראל בואו נבין מה כדאי לא לעשות ואיך לא מאתרים דירות נטושות. משקיעים צעירים רבים עושים טעויות רבות כשהם מנסים לאתר דירות נטושות, נציג בפניכם את הטעויות העיקריות שמומלץ להימנע מהן.





איך לא מאתרים דירות נטושות בישראל?

ניגשים לאזור מבלי לדעת עליו שום דבר - אני ממליץ לכם, פתחו את האתרים הרלוונטים, תדלו מידע, תבינו לעומק את השטח לפני שירדתם אליו. "לפני שנכנסים לעזה, אוספים מודיעין כי אם לא זה צרות בשטח". אז גם בנדל"ן אלא אם כן בא לכם לשרוף ים של זמן ויש לכם זמן פנוי שבא לכם למכור לי אותו.

מתפזרים בעיר שלמה - בלתי אפשרי למפות עיר שלמה בתקופת זמן קצובה, אלא אם אתם מתווכים מקצוענים שכל היום נמצאים בשטח וזו פרנסתכם ועבודתכם העיקרית ואז זה כבר הופך לחלק אינטגרלי מהעבודה. לכל סוכן שלנו כתוב בדף המומחה שלו "לסרוק את האזור" וכשכתבתי את זה בין היתר התכוונתי לפקוח את העיניים על מנת לאתר דירות נטושות שאותן אנו מציעים למשקיעים שאנו מלווים.



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



איך לא מאתרים דירות נטושות בישראל?

במתחם אחד בבאר שבע ב - 4 רחובות מקבילים איתרנו 5 דירות נטושות, 2 של עמידר אומנם אז אין מה לעשות איתן לצערי אבל 3 נכסים אותרו. כמה דירות עברנו באותו סיור ממוקד? קרוב ל - 400, כמה זמן זה לקח? שני ימי עבודה שתוך כדי גם עשינו דברים אחרים בתוך האזור, זה היה אזור של [פינוי בינוי](#).

החוכמה היא להיות מאוד ממוקדים, להגיע עם מידע מקדים על האזור אחרת תשברו את הרגליים בלי תוצאות. מידע מקדים יקצר לכם את עקומת לימוד השטח ותכלס את התוצאות. הבנו איך לא מאתרים דירות נטושות, עכשיו הגיע הזמן להבין איך כן עושים זאת, אז איך מאתרים דירות נטושות [מתחת למחיר השוק?](#)



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



איך מאתרים דירות נטושות מתחת למחיר שוק בישראל?

ראשית החליטו באיזה אזור תרצו להתמקד - הסבירות שתמצאו דירות נטושות באזורי ביקוש נמוכה מהסבירות שתמצאו אותן באזורים פריפריאליים.

אל תנסו לתפור עיר שלמה - תתמקדו ב - 2 רחובות ותתחילו להריח כל דבר ולהכיר את הסביבה היטב, מפו את האזור ברמת מספרי בניינים, והכירו כל אבן, זה יכול להשתלם באופן משמעותי, דירה נטושה שבעליה מעוניין למכור ובשל מאוד למכור יכולה להימכר לעיתים במחירי חטיפה שהלסת תיפול לכם מהמקום.



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



איך מאתרים דירות נטושות מתחת למחיר שוק בישראל?

אני מדבר איתכם על 40 ולפעמים 50% מתחת למחיר השוק ולא פעם ולא פעמיים. ככל שהדירה שבורה יותר כך הסיכוי לקבל מחיר נדיר יותר גדלה משמעותית. הסיבות שהדירות הן בעצם דירות נטושות הן רבות ומגוונות ואני אמנה חלק מהן:

מריבות על ירושה, אנשים מבוגרים שמאושפזים בבתי חולים, מגורים מקבילים בבתי אבות, שהייה ארוכה בחו"ל אצל הילדים/משפחה מבלי חיבור רגשי למקום ולדירה, שהייה ארוכה בחו"ל אצל הילדים/משפחה מבלי חיבור רגשי למקום ולדירה, סירובי גט למיניהם, (תתפלאו יש כאלה שנוטשים את הדירה גם 5 שנים ויותר), ענייני בריאות לא עלינו, הורים שעוברים ליד בתי החולים על מנת לטפל בילדיהם ופתאום "מתאהבים" במקום בו הם שוכרים, הסיבות הן רבות ומגוונות כמו בערך כמות טביעות האצבע שיש בעולם.



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



איך מאתרים דירות נטושות מתחת למחיר שוק בישראל?

הבדיקות שאתם צריכים לעשות ברמה הפיזית הן פשוטות, פשוט להפעיל שכל ישר, זה ממש לא מדע טילים, לחרוש את השטח והשלל מגיע עם הזמן והסבלנות.



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



7 בדיקות פשוטות לאיתור דירות נטושות בישראל

תפקחו עיניים ונסו לאתר

תריסים מוגפים, לכלוך עבה, אבק ברמה לא סבירה, עלי שלכת על התריסים, קורי עכביש, משיכות אצבע גסות שיש בהן אבק, כל אלו מצביעים שלא פתחו את החלונות כבר הרבה מאוד זמן, סבירות גבוהה מאוד לחדר נטוש ולא שמיש. נסו לאתר את שאר החלונות בדירה, במידה והמצב מחמיר מחלון לחלון רוב הסיכויים שזו דירה נטושה. מי לא יפתח את החלון עד לרמה הזאת אמרתי לכם, שכל ישר, זה לא מדע טילים.



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



7 בדיקות פשוטות לאיתור דירות נטושות בישראל

האם תיבת הדואר מפוצצת?

כמה זה פשוט, מכירים את זה שהשכן הצעיר שלכם יוצא לדרום אמריקה לטיול של אחרי הצבא והתיבה שלו מפוצצת ממכתבים? אז כזה. לפעמים גם כל מיני מכתבים כאלו של חשמל על דלתות שלא נפתחות. חפשו תיבות דואר שפחות מפנים והוסיפו לרשימת הצ'קליסט.

לאחר שהבנו באיזו דירה מדובר עולים לדירה עצמה, פשוט מסתכלים על הדלת, אם היא מאובקת ברמה לא סבירה, אבק נוטף מהידית, זה גם לא סביר ונורמלי. מורידים את הראש למטה ומסתכלים על רצפת הדלת, אם האבק נמשך פנימה לדירה הסיכוי עולה.



7 בדיקות פשוטות לאיתור דירות נטושות בישראל

האם המונה דופק?

מחוג החשמל חייב להסתובב מהסיבה הפשוטה שאין דירה נורמלית בישראל שאין בה מקרר/מוצרי חשמל מחוברים, אלא אם זה אדם שבחר בפרינציפ לטמון את המזון שלו באדמה, לכו תדעו. לכל דירה יש מונה חשמל ושעון מים, צלמו את המונים וחזור באותו יום מאוחר יותר או יום אחרי ותוכלו לראות אם הוא זז, אופציה נוספת היא לצלם את המונים שאתם מזהים שלא פעילים ולהשתמש בנתונים כדי לאתר את בעל הדירה.



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



7 בדיקות פשוטות לאיתור דירות נטושות בישראל

דברו עם השכנים

הגעתם לאזור שבו אתם מעוניינים לקנות דירה? דברו עם השכנים באזור ותשאלו אותם איפה יש דירות ריקות/נטושות, אם השכנים לא יודעים בדקו מי ועד הבית, ברוב המקרים ועד הבית ידעו לתת לך את המידע על הדיירים בבניין, תתחבבו עליהם.



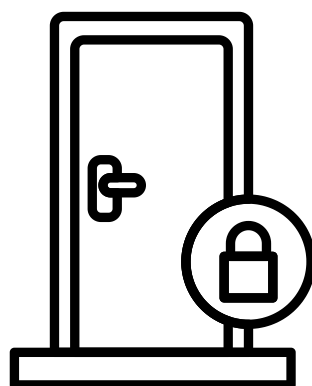
אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



7 בדיקות פשוטות לאיתור דירות נטושות בישראל

האם הדלת חסומה?

במידה שכן זה יכול להצביע על דירה נטושה, דלת חסומה וחלונות אטומים הם סימן שיכול להעיד על כך, בדקו אם יש מכתבים בתיבת הדואר שמעידים על הבעלים של הנכס וצרו איתו קשר יכול להיות שהוא מעוניין למכור.



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



7 בדיקות פשוטות לאיתור דירות נטושות בישראל

איך הכניסה לבית נראית?

האם הכניסה מוזנחת? בדרך כלל חשוק שם בשעות הערב? יש הרבה חתולים בכניסה? יונים שנכנסות ויוצאות מהבית? לכלוך והזנחה? עלי שלכת? כנראה שמדובר בדירה נטושה.



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



7 בדיקות פשוטות לאיתור דירות נטושות בישראל

איתור בעלים

ניתן לאתר בעלים של נכס על ידי הוצאת [נסח טאבו](#), גם במידה שהשכנים לא יודעים/מכירים, בנסח יהיו לכם פרטים חשובים וכמובן פרטי הבעלים.

בסרטון המצורף בן סולומון מספר איך מגדילים את הסיכוי לאתר דירות נטושות במחירים שנמוכים משמעותית ממחיר השוק.



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il



7 בדיקות פשוטות לאיתור דירות נטושות בישראל



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il

לסיכום

איתור דירות נטושות יכול להיות הזדמנות לעסקה מצויינת מתחת למחיר השוק. ניתן למצוא עסקאות כאלו בישראל, זה אמנם יכול להיות מאתגר יותר ממצוא עסקה רגילה אך כגודל האתגר כך גודל התגמול הצפוי. חשוב שתתכוננו לפני שניגשים למצוא עסקה כזאת ולמדו איך עושים זאת נכון ומה לא לעשות. תוכלו לעשות זאת בעצמכם או בעזרת [המומחים שלנו](#) בעמוד הבא אם תבחרו בכך.



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il

לסיכום

מאחל לכם הצלחה ענקית בהשקעה שלכם,
בן סולומון, מומחה להשקעות ושיווק נדל"ן,
מייסד רשת ברוקר נדל"ן.

בקרו באתרים הבאים שלנו ולמדו עוד על נדל"ן והתפתחות אישית:

bensolomon.co.il

broker-re.co.il



אתר בן סולומון - bensolomon.co.il אתר רשת ברוקר נדל"ן - broker-re.co.il