



אורי דהן ושות'
יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

התחדשות עירונית

XXX

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com



תכולת המצגת – העיר אאא

• אפיון העיר אאא

• גידול האוכלוסייה

• משקי הבית באאא

• אפיון סוציו אקונומי

• שוק הדיור באאא

• מיזמי פינני בינוי באאא



אפיון אזור המיזם

• אפיון הרובע הצפון מזרחי

• שכונת אXX

• מחירי הדירות בשכונה



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

מיקומה
של xxx

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com





אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

כללי

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com

§ העיר axa

§ שטח ax קמ"ר

§ בלב מטרופולין axa

§ מונה axa אלף נפש בכ- axa אלף בתי אב

§ האוכלוסייה כוללת שילוב ותיקים, עולים, חילונים, דתיים,

§ ממוקמת על צירי תנועה מרכזיים: axa, axa, צפויה להתחבר לקו רכבת axa של axa.

§ הצד המערבי של axa מתפתח, מידת הקרבה לים מגדירה מחירי נדל"ן, הצד המזרחי חלש יחסית.

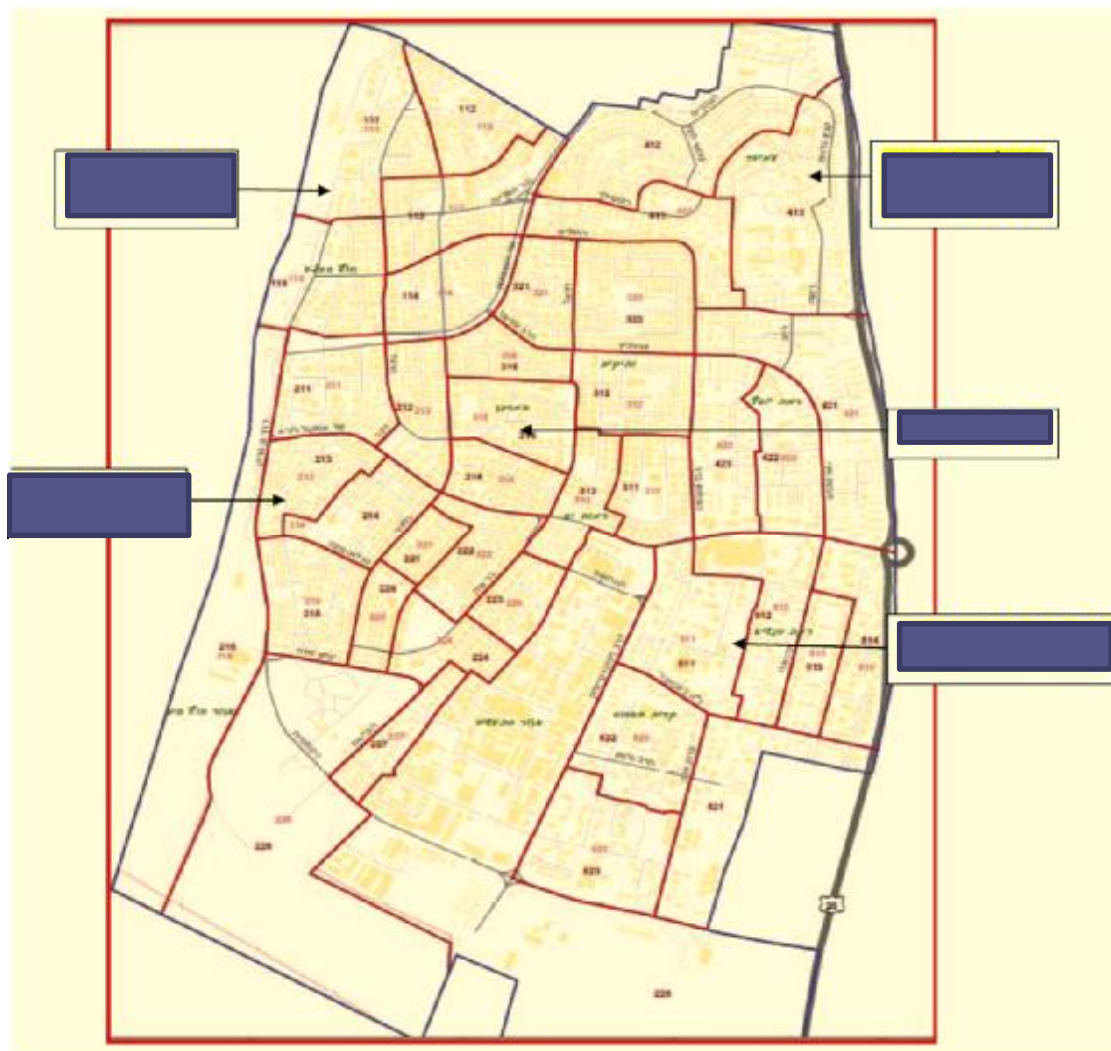


אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

חמשת
רובעי
העיר

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com





אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

דמוגרפיה

§ אוכלוסיית העיר פחתה בשנים 2000 עד 2012 בכ-xx אחוז לשנה או בכ- x% במצטבר רב שנתי לתקופה

§ זאת לעומת גידול של כ- 1.5% במוצע כלל ארצי

§ עם זאת ב- 5 השנים האחרונות נותר מספר התושבים יציב על כ- xx אלף תושבים

§ כ- xx% מכלל תושבי העיר מעל גיל xx

§ שיעור הגידול השלילי לתקופה כאמור הוא תוצאה משולבת של מאזן הגירה שלילי והזדקנות האוכלוסייה

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

משקי הבית בעיר

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com

לוח 3.2- משקי בית ב xxx וגודל משק בית ממוצע			
שנה	משקי בית (אלפים)	אחוז השינוי	ממוצע נפשות למשק בית
2001	xxx		xxx
2002	xxx	xxx	xxx
2003	xxx	xxx	xxx
2004	xxx	xxx	xxx
2005	xxx	xxx	xxx
2006	xxx	xxx	xxx
2007	xxx	xxx	xxx
2008	xxx	xxx	xxx
2009	xxx	xxx	xxx
2010	xxx	xxx	xxx
2011	xxx	xxx	xxx
2012	xxx	xxx	xxx
		xxx	

מקור הנתונים: אתר הלמ"ס, משקי בית, תכונות דמוגרפיות

http://www.cbs.gov.il/reader/?Mlval=cw_usr_view_SHTML&ID=312



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

משקי בית
(המשך)

§ כ-אא% ממשקי הבית קטנים (עד 2 נפשות)

§ לעומת אא% בממוצע כלל ארצי

§ כ-אא% ממשקי הבית גדולים (מעל 6 נפשות)

§ לעומת אא% בממוצע כלל ארצי

§ מעניין לציין כי רובעים 1 ו-4 מאופיינים במעל אא% משקי בית קטנים (רובע 4 <= שכונת אא וסביבתה)

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

מצב

סוציו-
אקונומי

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com

- § העיר מאופיינת במצב - סוציו אקונומי הומוגני, קרבה לממוצע, ללא שונות גדולה ביחס למדינת ישראל
- § צפון מזרח העיר נחשב לאזור חלש יותר (שכונות axx ו (xxx
- § דרום מזרח העיר, (שכונת axx) לב העיר ודרום מערב הוותיק נחשבים לחזקים
- § בדירוג כלכלי חברתי בלמ"ס – העיר מדורגת ב- axx מתוך 10
- § ההכנסה החודשית הממוצעת אצל תושבי axx נמוכה בכ- %xxx מהממוצע הכלל ארצי, כ- axx עד axx אלף ₪ לעומת כ- 8.7 עד 9.5 אלף ₪ בממוצע ארצי
- § שיעורי השתתפות בכוח העבודה ב axx גבוהים מהממוצע הכלל ארצי: %xxx לעומת %62 אצל הגברים ו- %xxx לעומת %50 אצל הנשים



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

שוק הדיור בעיר

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com

לוח 3.7- צורת חזקה על דירה (באחוזים)				
הסדר	דירות	דירות	סך משקי בית	רובע
אחר	בשכירות	בבעלות	(אלפים)	
8	26	66	2,314	כלל ארצי
3	33	64	51	כלל עירוני
xxx	xxx	xxx	xxx	צפון מערב-1
xxx	xxx	xxx	xxx	דרום מערב-2
xxx	xxx	xxx	xxx	לב העיר-3
xxx	xxx	xxx	xxx	צפון מזרח-4
xxx	xxx	xxx	xxx	דרום מזרח-5

מקור הנתונים: מפקד אוכלוסין 2008

http://www.cbs.gov.il/mifkad/mifkad_2008/download/mesukam1.xls



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

גודל הדירות

לוח 3.8- התפלגות משקי בית לפי מספר חדרים לדירה (אחוזים)

מספר חדרים בדירה						
אזור	1	2	3	4	5	6 ויותר
כלל ארצי	4.8%	13.5%	33.5%	28.3%	13.2%	6.6%
xxx	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%	xx%

מקור הנתונים: מפקד אוכלוסין 2008

http://www.cbs.gov.il/mifkad/mifkad_2008/download/mesukam1.xls

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

הוצאות לדיור וערך דירה

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com

לוח 3.10- הוצ' משקי בית לדיור וערך דירה ממוצע לפי עיר				
ב- 14 הערים הגדולות בארץ				
יישוב	אחוז הוצאה מסך הוצאות משק הבית	אחוז מהממוצע	ערך דירה (אלפים)	אחוז מהממוצע
כלל האוכ' י-ם ת"א	25.5%	94%	1,625	96%
חיפה	27.3%	100%	1,826	108%
ראשל"צ	31.5%	116%	2,922	172%
אשדוד	23.5%	86%	1,355	80%
פתח תקווה	28.5%	105%	1,902	112%
רמת גן	27.3%	100%	1,407	83%
נתניה	27.3%	100%	1,771	104%
אשקלון	28.2%	103%	2,165	128%
חולון	28.7%	105%	1,897	112%
בת ים	23.8%	87%	1,056	62%
בני ברק	29.1%	107%	1,517	89%
ב"ש	30.7%	113%	1,208	71%
רחובות	30.3%	111%	1,544	91%
ממוצע	21.1%	77%	926	55%
	26.0%	95%	2,327	137%
	27.3%	100%	1,697	100%

מקור הנתונים: הודעה לעיתונות, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201324312



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

תוספת מ"ר
ויח"ד לפי
שנים וערים

תוספת מ"ר בנויים לפי עיר (גמר בנייה)						
גבעתיים	רמת גן	חולון	נתניה	תל אביב		
164,000	90,000	60,000	216,000	734,000	17,000	2005
20,000	70,000	131,000	249,000	400,000	19,300	2006
49,000	68,900	144,000	145,000	413,000	14,500	2007

תוספת יח"ד למגורים בנויים לפי עיר (גמר בנייה)						
גבעתיים	רמת גן	חולון	נתניה	תל אביב		
128	338	215	1,193	1,780	91	2005
96	384	556	1,348	1,508	139	2006
232	266	626	699	1,574	82	2007

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

פרויקטים של פינני בינוי

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com

לוח 3.16 - פרויקטים מתוכננים לפינני ובינוי

מס' דירות מתוכננות	מס' דירות קיימות	שטח מסחר וציבורי (מ"ר)	שטח מגורים מ"ר	שלב בתהליך התכנון	אזור התוכנית	מס' פרויקט
				מאושרת (בתוקף)	בר אילן	1
546	172	450	61,152	מאושרת (בתוקף)	יצחק שדה	2
120	24	150	12,650	מאושרת (בתוקף)	הנביאים	3
875	538	19,778	26,693	מאושרת (בתוקף)	הרב קוק 9	4
30	14		3,000	המלצה מקומית	סוקולוב	5
125	24	638	14,560	המלצה מקומית	מתחם רוטשילד	6
960			11,300	המלצה מקומית	ירושלים 18	7
124			10,000	ועדה מקומית	יוספטל	8
1,888	662	4,800	211,385	המלצה מקומית	כ"ט בנובמבר	9
2,638	1,004		16,000	ועדה מחוזית	שער העיר	10
552	160	3,367	50,976	ועדה מחוזית	הגיבורים	11
518	125	3,083	49,155	המלצה מקומית	קק"ל	12
900		345	14,551	ועדה מחוזית	כצלסון	13
600	104	5,290	76,200	ועדה מקומית	השבטים	14
			65,171	תכנון מתקדם	מרכז רמת יוסף	15
360	64	2,250	41,400	המלצה מקומית	מצדה	16
				תכנון מתקדם	קלאוזר 11	17
2,100	420			ועדה מקומית	הרב לוי-ניסנבוי	18
300	64	3,500	34,500	המלצה מקומית	יוספטל-אילון	19
				המלצה מקומית	הרב צבי יהודה 9	20
				ועדה מקומית	הרצל הרב קוק 4	21
				ועדה מקומית	הרצל 59-61	22
				תכנון מתקדם	מתחם בילו	23
				תכנון מתקדם	מתחם שינדלר	24
				תכנון מתקדם	גנרל קניג	25
				תכנון מתקדם	הרצל 74	26
				ועדה מקומית	הרב מימון	27
				תכנון מתקדם	בלפור-העצמאות	28
				תכנון מתקדם	רחוב הים 4-6-8	29
				תכנון מתקדם	נחום ניר 18	30
				תכנון מתקדם	מתחם דליה	31
				תכנון מתקדם	הרצל 42	32
				תכנון מתקדם	חלמית	33
				תכנון מתקדם	אילון כ"ט בנובמבר	34
				תכנון מתקדם	הים 5	35
				תכנון מתקדם	רח' אילת	36
12,636	3,375	43,651	698,693			סה"כ



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

פרויקטים
של פינוי
בינוי

סיכום

§ בעיר כיום כ- אxx מיזמי פינוי בינוי
בשלבם שונים, בין תכנון מתקדם
למאשרת

§ סך השטח בפרויקטים אלו מסתכם לכ-
אxx אלף מ"ר שטחי מגורים וכ- אxx אלף
מ"ר שטחי מסחר

§ הפרויקטים מתייחסים למתחמים בהם
ממוקמים כיום כ- אxx יח"ד

§ בהם מיועדים לקום כ- אxx אלף יח"ד (פי
4 לערך)

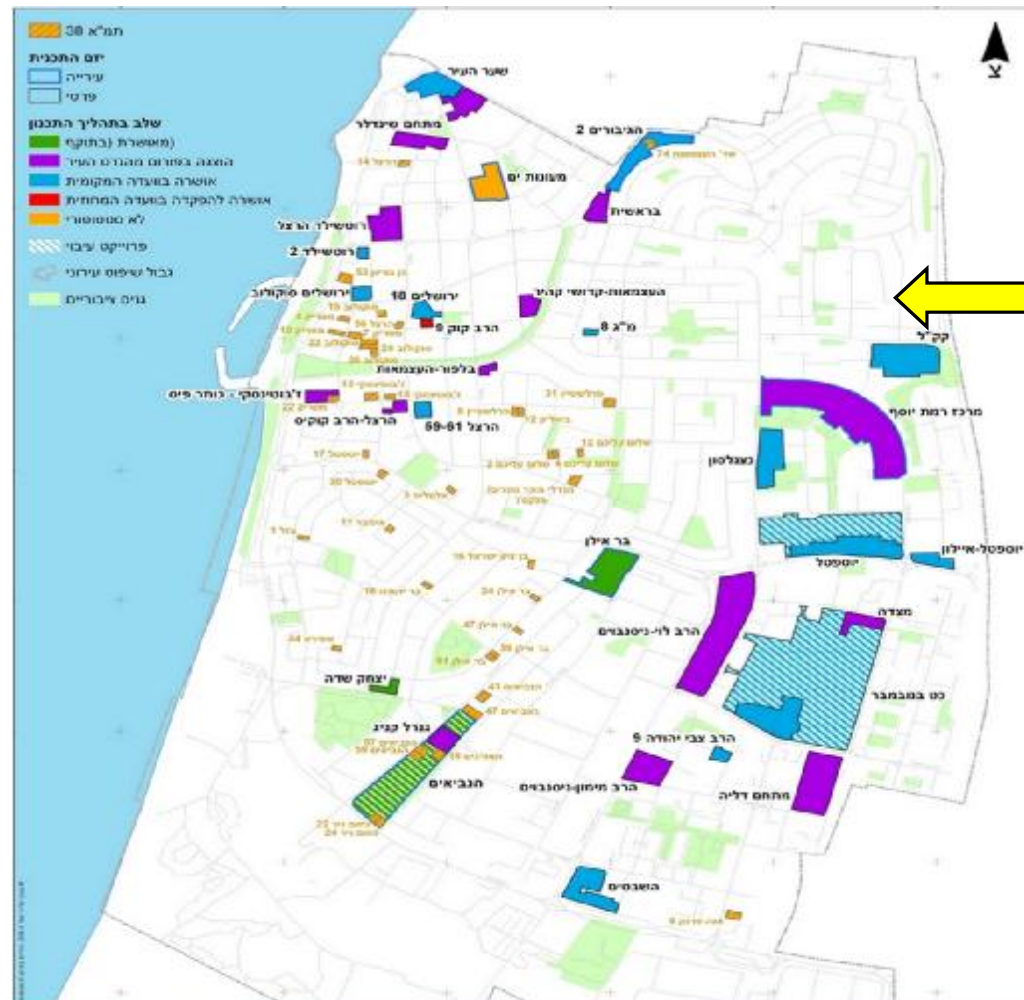


אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

מיפוי
פינוי
בינוי

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com





אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

צפון מזרח העיר

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com

- § רובע צפון העיר משתרע על כ- xxx קמ"ר
- § מונה כ- xxx אלף נפש
- § היקף מצומצם של מוקדי מסחר ומבני ציבור
- § היקף שטחי המסחר ברובע נמוך משמעותית מיתר העיר (כ- 5% משטחי המסחר בעיר)
- § שטח דירה ממוצעת כ- xxx מ"ר
- § xxx שכונה מעורבת המונה כ- xxx אלף תושבים הפרוסים על כ- xxx יח"ד
- § השכונה כוללת עולים, ותיקים וחרדים
- § בשכונה ריבוי דירות מושכרות
- § הבניה ברובה משנות החמישים והשישים



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

צפון
מזרח

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com





אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

הבתים
בשכונה



§ מתחם אxx מגביל ויוצר חייץ

§ השכונה צפופה

§ מאופיינת בבעיות תנועה ונגישות

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

מצב חברתי
כלכלי
בשכונה

§ המצב החברתי כלכלי בשכונה
נמוך משמעותית מהעיר axa

§ השכר הממוצע בשכונה עומד על
כ- axa אלף ₪ לעומת כ- axa
בעיר axa ולעומת כ- 9500
בממוצע ארצי

§ מרבית האוכלוסייה אינה משכילה
ולרוב גם ללא תעודת בגרות

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

מחירי
דירות
באXX

לוח 4.1- מדדים לדירות מחירי "יד שניה" באזור שכונת XXX

מס' עסקאות	מחיר	חדרים
6	794,000	2
9	866,000	2.5
18	912,000	3
42	869,000	הכל

מקור הנתונים: אתר מדלן

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com

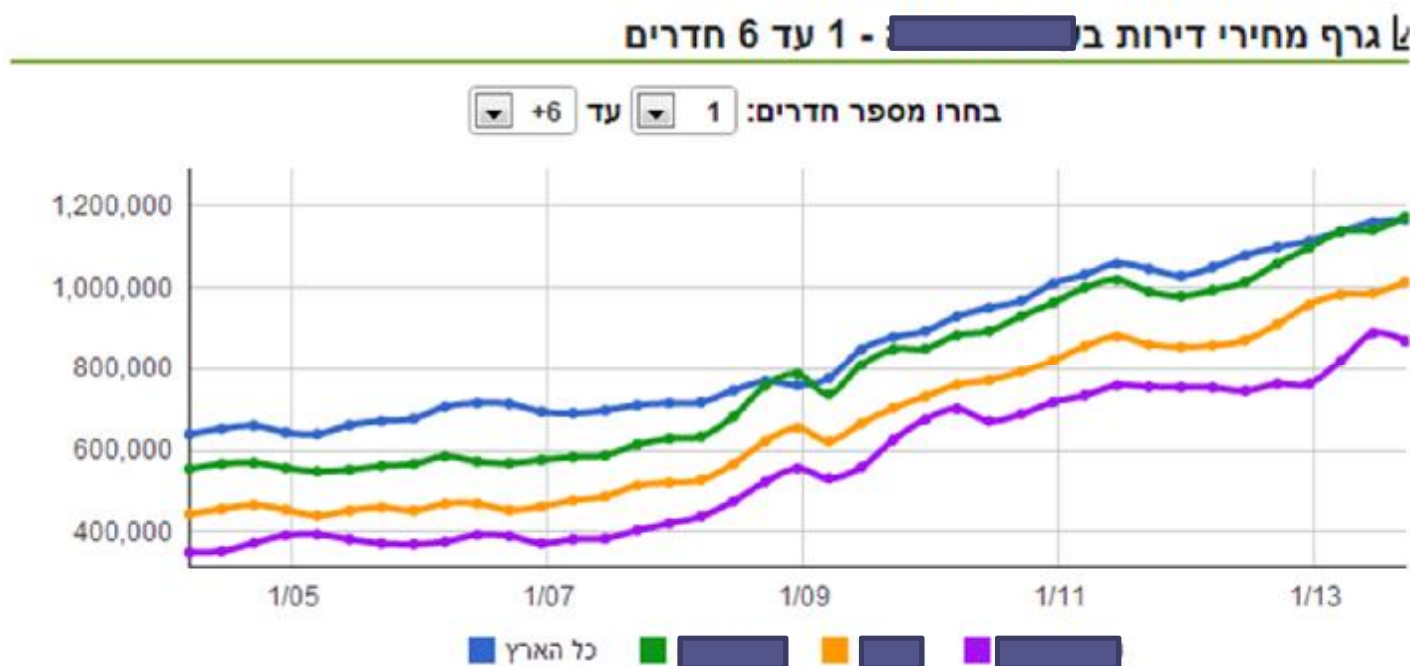


אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

התפתחות
מחירי
הדירות
בא"א

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com



מבוסס על דיווחי רשות המיסים



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

לוח 4.2 - עסקאות נדל"ן בשכונת ניצנה בשנים 2009-2013 (באלפי ש"ח)

שנת בניה	חדרים	מחיר למ"ר	שטח במ"ר	מזהות	תמורה	שנה	מס'
1958	2	12.0	50	דירה בבית קומות	600	2013	1
1970	3	11.4	65	דירה בבית קומות	740	2013	2
1970	3	10.0	60	דירה בבית קומות	600	2013	3
1956	2	10.7	58	דירה בבית קומות	620	2012	4
1980	2	13.8	48	דירה בבית קומות	660	2012	5
1957	2	11.5	65	דירה בבית קומות	750	2012	6
1970	3	8.0	75	דירה בבית קומות	600	2012	7
1958	4	9.1	82	דירה בבית קומות	750	2012	8
1970	2	12.0	50	דירה בבית קומות	600	2012	9
1970	3	13.8	45	דירה בבית קומות	620	2012	10
1999	2.5	9.1	75	דירה בבית קומות	685	2012	11
1970	2	13.0	50	דירה בבית קומות	650	2012	12
1970	3	9.6	70	דירה בבית קומות	670	2012	13
1960	2	16.8	40	דירה בבית קומות	670	2011	14
1970	3	15.0	50	דירה בבית קומות	750	2011	15
1950	2	19.6	35	דירה בבית קומות	685	2011	16
1950	2	13.8	45	דירה בבית קומות	620	2011	17
1975	2	11.9	42	דירה בבית קומות	500	2011	18
1970	2.5	16.0	50	דירה בבית קומות	800	2011	19
1954	3	14.0	45	דירה בבית קומות	630	2011	20
1960	3	16.1	41	דירה בבית קומות	660	2011	21
1970	2	13.2	38	דירה בבית קומות	500	2011	22
1950	2	14.2	45	דירה בבית קומות	640	2011	23
1970	2	16.1	38	דירה בבית קומות	610	2010	24
1970	2	11.1	38	דירה בבית קומות	420	2010	25
1970	2	15.8	50	דירה בבית קומות	790	2010	26
1970	3	14.8	48	דירה בבית קומות	710	2010	27
1970	2	13.2	38	דירה בבית קומות	500	2010	28
1960	2	14.3	42	דירה בבית קומות	600	2010	29
1970	2.5	10.0	50	דירה בבית קומות	500	2010	30
1970	2	13.2	38	דירה בבית קומות	500	2010	31
1960	2.5	6.7	75	דירה בבית קומות	500	2010	32
1957	3	13.5	44	דירה בבית קומות	595	2010	33
1970	2	12.2	38	דירה בבית קומות	465	2010	34
1970	3	10.9	44	דירה בבית קומות	480	2010	35

מידע
מרשות
המיסים על
עסקאות
שנעשו

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

ניתוח
וריקוז
הנתונים

- § לפי נתוני רשות המיסים על עסקאות שנעשו, מחירי הדירות עומדים בממוצע על כ- xxx אלף ₪
- § הממוצע מתייחס לתקופה שבין 2010 ל- 2013
- § כיום ערך הדירות גבוה יותר
- § שטח הדירה הממוצעת עומד על כ- xxx מ"ר
- § הגיל הממוצע של הדירות עומד כל כ- 50 שנה

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי
ועסקי, השקעות וגיוס הון

תודה

אנו לרשותכם לכל דבר ועניין

www.uri-dahan.com

info@uri-dahan.com