

תמצית עסקה — קצנלסון, גבעתיים

השקעה בדירת 70 מ"ר באזור ותיק — בין תשואה שוטפת להשבחה עתידית מודל

מחיר רכישה	₪2,300,000
70 מ"ר שטח	
הון עצמי	₪800,000
מינוף	₪1,500,000
הכנסה שוטפת חודשית	₪8,500
תשואה שוטפת שנתית	~3.6%
7 שנים תקופת החזקה	

ההזדמנות

השישים ותנועה תכנונית מתמשכת. השילוב של ביקוש קיים ומלאי ישן יוצר פערים בין מחיר לערך. רחוב קצנלסון בגבעתיים הוא ציר מגורים ותיק, קרוב לתל אביב, עם בנייה משנות

מה זיהינו

אלא במצב התכנוני של הבניין והמתחם, בזכויות הבנייה ובשאלה מה יכול לקרות כאן בעשור הקרוב. דירה בת 70 מ"ר במחיר רכישה של 2.3 מיליון ש"ח. הבדיקה לא התחילה במצב הדירה

מנועי ערך

המתחם. כשיש יותר ממנוע ערך אחד, גם אם אחד מהם מתעכב, העסקה עדיין עומדת על הרגליים. מיקום עם ביקוש יציב להשכרה, פוטנציאל השבחה פיזית של הדירה עצמה, ואופק תכנוני ברמת

האסטרטגיה

מהיום, תוך שמירה על חשיפה לאירוע התכנוני העתידי — בלי להסתמך עליו כתנאי להצלחת ההשקעה. רכישה במחיר שמאפשר תשואת שכירות סבירה כבר

המספרים

רגישות למחיר ולריבית, ותשואה כוללת לאורך תקופת ההחזקה. המודל המלא מצורף כקובץ נפרד. כל עסקה נבחנת במודל: הון עצמי מול מינוף, עלויות רכישה ומיסוי, תזרים חודשי, תרחישי

אין בו ייעוץ השקעות, המלצה או התחייבות לתשואה. כל החלטת השקעה מחייבת בדיקה מותאמת אישית וייעוץ מקצועי. המידע באתר ובמסמכים המצורפים הינו לצרכי הדגמה ולימוד בלבד.