

1. כיצד נקבע בסופו מחיר הדירה?

"הטובים לטיס" אמר פעם מפקד חיל האוויר עזר ויצמן (לימים נשיא המדינה), שלשונו המושחזת היתה הסמל המסחרי שלו, ובכך יצר תדמית על לטיסיים הישראלים שהובילו את חיל האוויר לתהילת עולם. מאז, עושות חברות הפרסום ימים ולילות בחיפוש סיסמאות קולעות שיימשכו את העין, האוזן ולבסוף יגרמו ללקוח להכניס את היד לכיס. התהליך יקר, ארוך ודורש את מיטב המוחות היצירתיים. מנגד, בלי מאמץ ניכר אבל בהצלחה לא מבוטלת מייצרים רוכלי השווקים השונים בארץ סיסמאות מכירה פשוטות, קליטות ומוכרות:

"כל אבטיח מלמיליאן" (בתקופה בה אורי מלמיליאן כיב בשורות בית"ר ירושליים)
 "מי אמר אני ולא קיבל?"

"רק היום" (שעל בסיסו נוצר הסרט בכיכובו של זאב רווח)
 "יאללה, הכל בחמישה שקלים"

"בעל הבית השתגע"

"אני הולך"

לו אני מורה לכלכלה, כבר בשיעור הראשון הייתי מוביל את תלמידיי לטיול באחד השווקים על מנת

ללמוד את החוק הראשון בכלכלה: "ביקוש והיצע". השיטה ברורה לעין: ככל שיש ביקוש למוצר (למשל אבטיחים בעונת הקיץ) או כאשר הוא יחודי בכך שרק מעטים כמוהו יוצרו (למשל תמונה של רמברנט) כך מחירו מאמיר ולהיפך.



בסופו של דבר מי שקובע את המחיר הוא השוק. כלומר: הלקוח.

גם שוק הנדל"ן פועל על פי העיקרון הזה רק בלי שירים ומזמורים. מחירי הדיור ההולכים ומאמירים מלמדים אותנו סוגיה נוספת בחוק "ביקוש והיצע": ככל שיש מחסור במוצר מסויים, מחירו מאמיר באופן קיצוני וזו בדיוק התשובה לשאלה: "למה המחירים עולים?"

אז, אם גם אתה פותח דוכן בשוק ושם עליו את הדירה שלך. איך תקבע את מחירה?

הידע של רובנו בשמאות מקרקעין מצטמצם לרוב ב"רכישת" בתים ובתי מלון במשחק "מונופול" אי – שם בכתה ד'. הנטייה הראשונית, הטבעית היא לבקש מחיר גבוה וכמה שיותר, בעיקר על סמך נתונים ממוכרים אחרים שנוקבים במחירי דירותיהם. לרוב, המחירים יהיו מופרזים מאחר ורוב המוכרים אינם אובייקטיביים.

אחד הכלים המקובלים הוא לבדוק בכמה נמכרו דירות דומות בסביבה, בשנה האחרונה. במדינה שלנו, מאפשרת "רשות המיסים" להשקיף על הנתון הזה, מאחר ועל פי החוק, מדווחת כל עסקת מקרקעין לגוף זה תוך חמישים יום מחתימת החוזה (באחריות עורכי הדין העורכים את החוזים).

הדרך לבצע זאת נכון היא קודם למצוא "גוש וחלקה" של הדירה לאחר מכן נכנסים ל"אתר רשות המיסים". מכניסים פרטים רלוונטיים ומקבלים את הנתונים. עם זאת, ניתן לקבל את המידע מאתרים אחרים ברחבי הרשת.

מאחר ואנו חיים במדינה דמוקרטית והשוק פתוח לכל, תוכל לנקוב עבור דירתך כל סכום שיעלה על דעתך. אל תדאג, איש לא יגיש נגדך תלונה, אבל, בסופו של דבר ייקבע המחיר על פי השוק.

הבקרה שלך תיקח את כמות הפניות, כמות הביקורים, גובה הצעות המחיר שתקבל וכמות המשאים והמתנים שתנהל.