



פשוט להשקיע חכם בנדל"ן



כן! אתם יכולים להשקיע בנדל"ן!

אתם יכולים ליצור לעצמכם ולמשפחתכם את העתיד שתמיד חלמתם עליו.. הפער בין איפה שאתם נמצאים לאיפה שאתם רוצים להיות בעיקר תלוי בדבר אחד - ידע פיננסי בנדל"ן. נכון, זה הרבה... אבל אתם לא לבד.

אתם רק צריכים לקבל החלטה - שאתם הולכים על זה.

בגלל זה אתם כאן!

תאמינו או לא, השקעות זו תפיסת עולם.
זו תפיסה שאומרת "אני נותן עכשיו, נהנה אחר כך."

זאת גישה שמלמדת לתת את המקסימום שאתם יכולים לתת מעצמכם ובאמצעות כך ליצור את החיים הנפלאים ביותר שאתם יכולים ליצור!!!

קצת עליי

היי כאן צחי ראובני, מייסד "Smart Invest", יחד עם הצוות שלי אנחנו מלווים משקיעים חדשים ומנוסים לאורך כל הדרך ליצירת הכנסות מנדל"ן. לאחר שליוויתי מאות משקיעים וסוכנים ברשת רימקס העולמית, החלטתי לחלוק הידע והניסיון שלי בתחום יחד אתכם.

השקעה בנדל"ן היא חלק משלב בהתפתחות, ידוע שיש 4 סיבות לעיכוב בנאדם: פחד, אכזבה, ניסיון עבר או דעתם של אחרים. אצלי זו היתה דעתם של אחרים. כל הזמן אנשים הכניסו לי לראש למה לא כדאי. "מה יקרה אם תפסיד? שוק הנדל"ן ירד! ואם לא ישכירו..."

ביום שהפסקתי להקשיב לאחרים - התחלתי לעשות כסף! ראיתי שאנשים עם פחות כסף ופחות מוכשרים ממני עושים את זה! אז אמרתי רגע... בזמן שאני עסוק בפחדים שלי ...

אנשים אשכרה עושים כסף!!!

לכל אחד יש פחדים, זה דבר לגיטימי. כל אחד נמנע מתישהו מלעשות צעד משמעותי לעבר מטרה מסויימת. עם זאת **חשוב לזכור**, פחד הוא דבר חיוני וטבעי עד שהוא משתק אותך!

אז החלטתי שאני מפסיק לחשוש ממה שיכול להשתבש ומתחיל להתרגש ממה שיכול להצליח!

מאז אני כל יום עוסק בהתפתחות הבאה שלי לעבר מטרות גדולות ורחבות יותר. לקחתי **דוגמא מאנשים שזה עבד להם**. הרי בסוף, דעתם של אחרים שמעכבים אותך בדרך היא בדרך כלל תהיה מאנשים שלא עשו את זה, אנשים שלא היו אמיצים מספיק.

”חיפשתי מישהו שעשה את זה והצליח ופשוט שכפלתי את זה”.

בעסקה הראשונה שלי לא היה לי שקל! היה לי נכס שהייתי גר בו ובגלל שתמיד נהגתי ללכת על הצד הבטוח, דאגתי שגובה המשכנתא תהיה נמוכה. (לכל תרחיש שעלול לקרות).

אז מה הדבר הראשון שעשיתי? הגדלתי את המשכנתא על הבית הקיים והשתמשתי בכסף של ההלוואה כדי לרכוש דירה להשקעה. דבר שני שעשיתי - התחלתי לחשוב בגדול! צירפתי עוד 3 חברים והתחלנו לרכוש ביחד כל מיני סוגים של השקעות. מה הכוונה סוגים? דירות, מגרשים ודירות מקבלנים יד ראשונה.

פיזרתי את ההשקעות ובכך הגעתי לכמות גדולה יותר של נכסים. גייסנו מכל אחד מהחברים השותפים 300,000 ש”ח ויחד הגענו לסכום של 1.2 מיליון ש”ח. התחלנו לחגוג!



אחרי שאתה רואה שאתה קונה נכס משביח אותו ומוכר אותו ברווח אתה מתרגש! כשאתה מתרגש ממשהו המוח שלך מתחיל לרצות ממנו עוד! כן, זה קצת ממכר, אני מודה. היום, זה כבר קל וכיף מאוד.

הנה כמה טיפים חשובים שלמדתי ממסע ההשקעות שלי...

טיפים למשקיע המתחיל

קניה רגשית

דירה להשקעה זה עסק וזה לא משהו רגשי! משקיעים רבים קונים דרך הרגש במקום לבדוק את הנתונים הקיימים. אל תבחרו נכס רק כי הוא יפה או נמצא בשכונה שאתם מכירים.



תמצאו מישהו שעשה את זה

תעזרו באדם עם ניסיון והצלחות בהשקעות נדל"ן שעשה ועושה את זה. פשוט תעתיקו! בלי אגו מיותר! זו הדרך הקלה והפשוטה והכיפית להצלחה.



תקפצו למים

אל תתנו לפחד לנהל אתכם כמו שהוא ניהל אותי בתחילת המסע שלי. תתעלמו מרעשי רקע ופשוט תתחילו. ברגע שתרכשו את הדירה הראשונה שלכם תראו שזה לא מורכב כמו שחשבתם ומכאן הדרך תהיה קלה הרבה יותר.



קצת רקע מקדים על שוק הנדל"ן:

שוק הנדל"ן נמצא בעלייה מתמדת וקיימות מגוון אפשרויות מימון אשר ילדו שוק של השקעות נדל"ן למתחילים, בעבר הלא רחוק השקעות בנדל"ן היו נחלתם של בעלי הון וממון. כיום כמעט כל אחד יכול לבצע השקעה בנדל"ן בצורה פשוטה וחכמה.

אז למה דווקא נדל"ן!?

בשנת 2021, בשיאה של מגפת הקורונה, נרשמה עלייה מטורפת של מחירי הנדל"ן בישראל כנגד כל תחזית! וזה מכוון שיש פער עצום בין היצע לביקוש. הפער נוצר כתוצאה ממצוקת קרקעות, גידול טבעי באוכלוסייה, ביקוש לדירות להשקעה, ריבוי מקרי גירושין שגורם לפיצול התא המשפחתי. בשונה מכל סוגי ההשקעות האחרות, השקעה בנדל"ן מייצרת גם תשואה חודשית וגם עליית ערך.

אז חברים, דיברנו מספיק. בואו נעבור לתכל'ס:

הגדירו את מטרת ההשקעה. אחד הדברים החשובים ביותר לפני שבכלל יוצאים לדרך של רכישת נכס להשקעה זה להבין מהי מטרת ההשקעה: למה אתה רוצה להשקיע? מה התוצאה שאתה רוצה לקבל? ולמה? איזה תחושה תשיג מזה?

רשמו לפניכם את התשובות לשאלות הבאות:

- איזה סכום כסף עומד לרשותי כרגע?
- מה האפשרויות העומדות לרשותי מבחינה פיננסית? פיקדונות, הלוואות..
- יש בבעלותי / בבעלות המשפחה שלי נכס?
- מה המשכורת החודשית שלי ושל אשתי / בעלי?
- התחייבויות: הלוואות, חובות שאני משלם? מהו הסכום החודשי שאני משלם?

תאמינו או לא -

100% מהמשקיעים שלנו מצאו לפחות דרך אחת למימון הנכס שלהם.

גם משקיעים שהגיעו ללא הון עצמי!

אגב, עוד סיבה מצויינת להשקיע בנדל"ן היא יכולת המימון והמינוף של הכסף שלנו! כמובן שבשביל לעשות זאת (בצורה הטובה ביותר) עליכם להעזר בשירותיו של יועץ משכנתאות מנוסה, שמשקיע בנדל"ן בעצמו !!!

הכירו את החוק!

03

הכירו את החוק. היוועצו עם עורך דין מתמחה בנדל"ן.

טיפ חשוב:

בידקו את נושא המיסוי בהתאם להמלצות העורך דין לקראת הרכישה של הנכס!

נושא המשפטים בתחום הנדל"ן הוא מקצוע שלם שיש לדעת, אפרט לכם כמה מושגים בסיסיים שיעזרו לכם להבין את התמונה הגדולה.

מס רכישה על דירה ראשונה

ישנו פטור ממיסוי עד לנכס בעלות של 1919000 ש"ח ולאחר מכן זה מדורג. יש לשים לב ולהתעדכן במדרגות המס ולהתייעץ עם עורך דין מומחה לנדל"ן בנושא מכוון שהמספר מתעדכן מעת לעת. **על דירה שניה ומעלה ישנו מס רכישה בגובה של 8% משווי הדירה.**

מס שבח

מס המשולם על הרווח שבין הקניה למכירה בקיזוז ההוצאות. במידה וזאת דירה ראשונה קיים פטור ממס שבח, במידה והדירה נשארת רשומה על שמכם במשך 18 חודש לפחות מרגע ביצוע הרכישה.

תתמקדו

04

מיקוד בעיר או באיזור מסוים.
לאחר שהבנו מה התקציב שלנו והאם יש לנו או אין לנו מיסים נתמקד בעיר ספציפית ובאיזור מסוים.

איך בוחרים את העיר והאיזור?

הנה כמה כללים שיעזרו לכם לבחון את האיזור:

1. התפתחות העיר: רכבת, ים, פיתוח עירוני, נגישות, איזורי מסחר ועוד..
2. תבי"ע (תכנית בניין עיר) עתידית באזור מסויים – ניתן לראות זאת באתר העירייה
3. פוטנציאל השבחה עתידי

ברגע שאיתרנו את הנכס המתאים לנו נעבור לשלב הבא והוא הבנה של איך ניתן בעלות נמוכה, להביא את הנכס הנבחר להשבחה ומיקסום השכירות שלנו על הנכס. לאחר חתימה על הסכם הרכישה, יש צורך לאתר שוכר מתאים לדירה.

05

יש לזכור שלכל נכס יש מחיר, כלומר -אתם צריכים להתאים את המחיר שלכם למצב השוק אחרת הדירה שלכם עלולה לעמוד ריקה ולהפוך להיות פחות אטרקטיבית בשוק.

קצת על אפיקי השקעה

באמצעות הבנה של אפיקי ההשקעה בתחום הנדל"ן תוכלו לדייק את ההשקעה שלכם ולגרום לה לייצר עבורכם יותר כסף בעסקה. השתמשו בידע הזה על מנת שתוכלו לנהל את הסיכונים ולהגדיל את הסיכויים שלכם להגיע אל מטרותיכם מהר יותר ובאופן יעיל יותר!

בשביל שנוכל להבין היטב את אפיקי ההשקעה בנדל"ן,
נחלק את אפיקי ההשקעה ל- 2:

- דירות יד שנייה
- דירות יד ראשונה מקבלן



דירות יד שנייה

סוגי העסקאות ופירוט השלבים לביצוע של כל עסקה:

אקזיט/ פליפ

- רכישה של הנכס במצב אסטטי ירוד במחיר השוק או מתחת למחיר השוק
- שיפוץ והשבחה של הנכס
- מכירה של הנכס ברווח

פינוי בינוי/ התחדשות עירונית

- רכישה של נכס לפני שלב ההריסה במחיר נמוך יחסית
- החתמות דיירים - עליית ערך
- ועדות ואישורים - עליית ערך
- בנייה מחדש - עליית ערך



דירות יד שנייה

עסקת שכירות

- שכירות - רכישה של הנכס המתאים למגורים בעדיפות עם לנכס עם שוכרים קיימים בשאיפה להרוויח מהשכירות החודשית שכירות.
- שכירות + השבחה - רכישה של נכס שלא מתאים למגורים ולאחר מכן השבחה והשכרה שלו במחיר גבוה יותר.

תיירות ואירוח

- רכישה של נכס
- השבחתו
- ריהוט מלא
- עיצוב פנים
- פרסום נכס באתרי אירוח
- אחזקה של חברת ניהול / ניהול עצמי



דירות יד ראשונה מקבלן

פריסייל

- רכישה של הנכס לפני שיווק
- רכישה בתנאים נוחים
- רכישה על הנייה, אחרי היתר בנייה
- הנאה מעליית ערך יפה והטבות

פמילי אנד פרינדס (F&F)

- רכישה של הנכס בשלב המוקדם ביותר מהיזם / הקבלן.
- רכישה של דירות בודדות בתנאים מיוחדים (חברים ומשפחה)
- רכישה על הנייה, לפני היתר בנייה.
- הנאה מעליית ערך משמעותית עבור הנכס

כמו שכבר הבנתם, למשקיע החכם יש מגוון רחב של השקעות ובכל השקעה יש תהליך מסוים שעל המשקיע לבצע...

יש להכיר היטב את אופי ההשקעה ולהתאים את היכולות הפיננסיות שלכם
למטרה והחזון שלכם לעתיד ובכך למקסם את הרווח שלכם!

אז איך לדעת מה הכי מתאים לכם?

בדף הבא, הכנתי עבורכם טבלת השוואה בין אפיקי ההשקעות השונים
במטרה לעשות לכם קצת סדר בכל הנוגע בסוג ההשקעה המתאים
ביותר עבורכם ;)

סוגי עסקאות נדל"ן

טבלת השוואה למשקיע החכם

- אין להסיק מן הכתוב בטבלה כתב התחייבות מצד סמארט אינווסט בע"מ.
- תוכלו לסמן או לרשום לכם מה מבין הנתונים הוא המתאים ביותר עבורכם ותגלו את אופי ההשקעה הנכון ביותר עבורכם.



פרמטרים להשוואה	טווח קצר	טווח בינוני	טווח ארוך
מכירת הנכס ממועד הרכישה	2-4 שנים	4-10 שנים	+10
עסקאות רלוונטיות	אקזיט/ פינוי בינוי אחרי אישורים וועדות	פריסייל/ f&f / פינוי בינוי לאחר ההחתמות	שכירות/ השבחה/ אירוח/ פינוי בינוי בשלב הפוטנציאל
תקציב	החל מ- 180,000 ₪	החל מ- 250,000 ₪	החל מ 135,000 ₪
מימון ומשתכנתא	עד 100%	עד 100%	עד 100%
מיסוי	לפי הקבוע בחוק	לפי הקבוע בחוק	לפי הקבוע בחוק
סיכון	בינוני	נמוך	בינוני
רווח צפוי	+ 150,000 שח	+ 200,000 שח	+ 250,000 שח

זהו חברים, כל הכבוד!
כעת יש ברשותכם את המידע הבסיסי להשקעות בנדל"ן של סמארט אינווסט (:

אתם על הנתיב הנכון בדרך להצלחה שלכם!! עלו והצליחו!

לסיכום:



1. הגדרתם את המטרה שלכם.
2. הגדרתם את האמצעים העומדים לרשותכם.
3. התייעצתם עם יועץ משכנתאות.
4. קיבלתם את ההבנה המלאה לגבי עניין המיסוי לקראת הרכישה.
5. איתרתם את הנכס.
6. רכשתם.
7. מצאתם שוכרים מתאימים ויצרתם לעצמכם תזרים מזומנים חיובי.
8. חיכיתם לתזמון הנכון ביותר למכירת הנכס הן מבחינת השוק והן מבחינת מיסוי.
9. מכרתם ברווח והגדלתם את ההון העצמי שלכם.
10. כעת, אתם מוכנים לרכישת הנכס הבא שלכם. והפעם אתם מוכנים ובטוחים מאי פעם!



ליווי משקיעים - Smart Invest נועד להבטיח לכם שבאמצעות ידע פיננסי בנדל"ן תוכלו למקסם את הרווח שלכם ולהגיע למטרות שלכם הרבה יותר מהר ממה שאי פעם דמיינתם.

בעזרת צוות של משקיעים בעלי ניסיון רב ואנשי מקצוע מהשורה הראשונה תוכלו לעלות על הדרך החכמה, הבטוחה והיעילה ביותר לעבר הגשמת כל חלומותיכם!

צרו איתנו קשר!

054-707-6859 

re.tzahi@gmail.com 

