



אנשים רבים מוצאים את עצמם במרוץ עכברים בו הם עובדים קשה ולא מצליחים לצאת מהמינוס. הם עובדים במקום עבודה אחד ולא מצליחים לנתק את המשוואה של זמן שווה כסף – ככל שהם עובדים יותר הם מרוויחים יותר ולהיפך, אך לא מצליחים משום מה לעמוד באינפלציה וביוקר המחיה. בדיוק בגלל הסיבות הללו חשוב מאוד להשקיע את הכסף ולחפש אפיקים שונים של הכנסות פסיביות שלא תלויות בעבודה שלנו. בשנים האחרונות יש לא מעט אופציות של הכנסות פסיביות כגון אתרי אינטרנט, חנויות באי ביי ואמזון, שוק ההון, בנקים וכו.

האופציה העתיקה ביותר וזאת שהוכיחה את עצמה היא השקעה בנדל"ן ישראלי.

הנדל"ן הישראלי הוכיח את עצמו במשך עשורים רבים ומחירי הנדל"ן נמצאים בעלייה מתמדת. כל משקיע שרכש דירה מקום המדינה ועד היום כנראה הכפיל/שילש או אולי אפילו ריבע את כספו רק מעליית המחיר. אדם שרכש דירה לפני כעשור במיליון ₪ שווה היום כ 2 מיליון ₪ - ספק אם בעבודה אפשר היה להשיג חיסכון שכזה!!

אחת הסיבות העיקריות להשקעה בנדל"ן מעבר לעלויות המחירים היא שאתם שולחים את הכסף שלכם לעבוד ב 2 משרות – משרת הבוקר ומשרת הערב – וזה ללא כל קשר לעבודה שלכם – הכנסה נוספת!

טיפים מעולם הנדל"ן

במשרת הערב יש את המכירה ברווח (אקזיט) אך יש גם את משרת הבוקר – הרווח החודשי. הרי משקיע שרוכש נכס נהנה משכירות חודשית של דייר המתגורר בנכס ובעצם משלם לו את המשכנתא ואפילו נשאר למשקיע רווח מעבר לכך. אין כמו לשבת בבית/בעבודה/בחופשה ולדעת שהכסף שלכם מייצר כסף נוסף משכירות.

סיבה נוספת מדוע להשקיע בנדל"ן זה אלמנט מימון – המשכנתא. רבים שונאים את המשכנתא כי מדובר בהלוואה הארוכה ביותר – עד 30 שנה. הם שונאים את המשכנתא שכן הם אלו שמשלמים אותה שכן הם גרים בנכס וקמים יום יום לעבודה לשלם אותה.

משקיעים בניגוד לאלו שרוכשים נכס לצורך מגורים דווקא אוהבים משכנתא שכן יש להם דייר שהולך לעבוד ומכסה להם את התשלום החודשי לאורך שנים רבות. מעבר לכך בזכות הריביות הזולות של המשכנתא (כ 2-3 אחוז) אפשר להתמנף ולהביא פחות הון עצמי לצורך הרכישה. עבור דירה ראשונה יש צורך ב 25 אחוז בלבד והשאר הבנק יממן.

סיבה נוספת מדוע יש יתרון מובהק להשקעה בנדל"ן על פני אפיקים אחרים נעוץ בעובדה שנדלן הוא ענף יחסית בטוח. לא בכדי הבנקים מוכנים להעניק אשראים גבוהים לרוכשי דירות – עד 75 אחוז מימון לרכישת דירה ראשונה ועד 50 אחוז מימון לדירה שנייה ואילך ובסכומים של מיליונים. אין דירה במדינת ישראל שלא תושכר במחיר הנכון ואם נסתכל שנים אחורה גם מחירי הנדל"ן עולים תמיד. כפי שציינתי שאתם משקיעים בנדל"ן אתם שולחים את הכסף שלכם לעבוד ובנדל"ן הכסף שלכם הוא הכי חרוץ שיש.

יריב פז

מרצה באקדמיה לפיננסים בקורס יזמות נדל"ן ברחבי הארץ. בעברו בעל חברה לתוכן סולולארי שעשתה מיליוני הודות של משחקים, אפליקציות, מוזיקה וגרפיקה. את החברה מינף והחל לעסוק בנדלן בשנת 2007. במהלך השנים רכש עשרות אלפי מטרים של נדלן מניב בישראל – דירות, בנייני מגורים, משרדים ומחסנים. בשנת 2009 הגיע לארה"ב לאחר משבר הסאב פריים ורכש מאות בתים בפלורידה, אהיו, ניו יורק וג'ורג'יה. בעלים של חברת "פז גרופ" – חברה להשקעות נדלן בארה"ב. בעל 10 קבוצות להשקעה בארה"ב כשבכל קבוצה עשרות משקיעים ובעלותם מאות אלפי מטרים של נדל"ן למגורים. פרשן נדל"ן קבוע במדורי הכלכלה של גלובס, דה מרקר וביזפורטל ומנהל פורום נדלן בארה"ב באתר תפוז.

