

## טיפים מעולם הנדל"ן



## אז איך מרוויחים כסף מנדל"ן?

כולם מדברים על כך שבנדל"ן עושים לא מעט כסף – וזה באמת נכון – אם יודעים לעשות את זה נכון אפשר להגיע לסכומים יפים. אז איך זה עובד? איך עושים כסף מנדל"ן? שאלה מצוינות!

אז ישנן מספר אופציות לעשות כסף מעיסוק בנדל"ן. הנה הן:

האופציה הראשונה, באמצעות התשואה. אני אוהב להגיד, שאנחנו בעצם שולחים את הכסף לעבוד, זו הכנסה פסיבית. אתם קונים נכס, ומהרגע שקניתם ומצאתם דייר, הכסף שלכם מתחיל לעבוד במשרת הבוקר שלו ולהכניס לכם תשואה. כל בוקר הדייר קם, הולך לעבודה ובסוף החודש הוא משלם שכירות. בערך שליש מהחודש אנשים עובדים על מנת לשלם את השכירות לדירה שהם חיים בה, שאתם החלטתם לקנות. נניח שאתם מרוויחים ששת אלפים ₪, סביר להניח שאתם גרים בדירה שעלותה אלפיים ₪, אז בערך הוצאה שאנשים מוציאים מידי חודש על שכירות, שליש מהמשכורת.

שלושים אחוז מהאוכלוסייה במדינת ישראל חיה בשכירות ושבעים אחוז מהאוכלוסייה משלמת משכנתא לבנק. בעל הדירה שלכם, יכול להיות שהוא בכלל לא עובד ושליש מהחודש שלכם אתם משלמים לו לשכירות, תכלס אתם כאילו עובדים אצלו בלי לדעת והוא לא נותן לכם כלום למעט קורת גג זמנית.

תחשבו שיש לו עוד שתי דירות כאלה, יש לו כביכול שלושה פועלים שקמים לעבוד וכל אחד מהם נותן לו שליש מהחודש. ומה אם יהיו לכם ארבע, חמש או עשר דירות כאלה...? חלום לא? אז הגיע הזמן להגשים אותו!! אני יודע שזה נשמע לכם כרגע כמו מדע בדיוני, בסך הכל אתם רוצים לקנות דירה, ואני כבר מקדם אתכם הלאה לנכסים הבאים שלכם, אבל בבקשה תזכרו איתי, אני מבטיח לכם שזה אפשרי. אני יודע את זה כי רבים מתלמידינו עשו את זה.

משרת הערב של הכסף זה האקזיט, עליית הערך. עצם זה ששווי הדירה עלה נניח מתשע מאות אלף שקלים למיליון שקלים. רק בזה שהחזקתי את הדירה, מבלי שעשיתי דבר, הרווחתי תוספת של כ-8000 ₪ בחודש. איזה יופי. לא? אז הסיבה שאני קורא לזה עסק לעצלנים.

## טיפים מעולם הנדל"ן

אופציה נוספת להרוויח מנדל"ן, זה לעשות יזמות נדלן, מה שנקרא גם השבחת ערך. לקחת דירה, להשביח לה את הערך (על ידי הוספת חדר או שיפוץ הנכס ושדרוג) ולהעלות את השווי שלה בצורה מכוונת. זה נקרא כסף חכם יותר.

לפעמים גם השוק עשה את זה עבורכם, והשביח לכם הנכס. יכול להיות שהשארתם את הבית ריק, לא עשיתם בו כלום, לא שמתם ספה בתוך הבית ועדיין הרווחתם את ההפרש בין מחיר הרכישה למחיר המכירה כי במ ליד אוניברסיטה, כי מחירי הנדלן עלו בכל הארץ, כי בנו תתבורה ציבורית ליד או אולי החליטו על פינוי ביני/תמא 38 וכו'

ביזמות והשבחת ערך, יהיה עליכם להתאמץ קצת יותר, ולחפש הזדמנויות שאינן רגילות. לדוגמא: להשיג נכס עם זכויות בנייה, ולממש אותן, להשיג דירה שרופה או הרוסה לגמרי ולשפץ אותה ויש עוד לא מעט אפשרויות יצירתיות לכך. העניין בהשבחה, הוא שאתם צריכים להיות אקטיביים כדי להעלות את שווי הדירה.

מה שיפה בנדל"ן זה שמתעסקים עם מספרים גדולים, זאת אומרת שיזם נדל"ן כשהוא מצלח, הוא יכול לעשות המון כסף, שכן מדובר במאות ואף במיליוני שקלים.

בואו נניח לרגע, שאני מוכר מוצר, נניח מים מינרלים. אני קונה את הבקבוק בחמישה שקלים ומוכר אותו בשבעה שקלים. הפער, המרווח שלי, הוא שני שקלים. כמה בקבוקים אצטרך למכור בשביל להרוויח סכום ראוי? רק מלעשות החישוב אני מתעייף.

לעומת זאת, בנדל"ן, מספיק שאתם הבעלים של נניח ארבעה נכסים, והערך של כל אחד מהם עולה נניח בחמש מאות אלף ₪, זו כבר עליית ערך של שני מיליון ₪. תראו איזה יופי, כמה כסף, תחשבו איזה מפלים של מים מינרלים הייתי צריך למכור בשביל להרוויח שני מיליון ₪, ופה הייתי יכול לעשות את זה בלי כלום.

### יריב פז

מרצה באקדמיה לפיננסים בקורס יזמות נדל"ן ברחבי הארץ. בעבר בעל חברה לחוכן סולאר שעשתה מיליוני הורדות 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 גחפ" – 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 ובזפורטל ומנהל פורום נדלן בארה"ב באתר תפוז.

