

בן סולומון

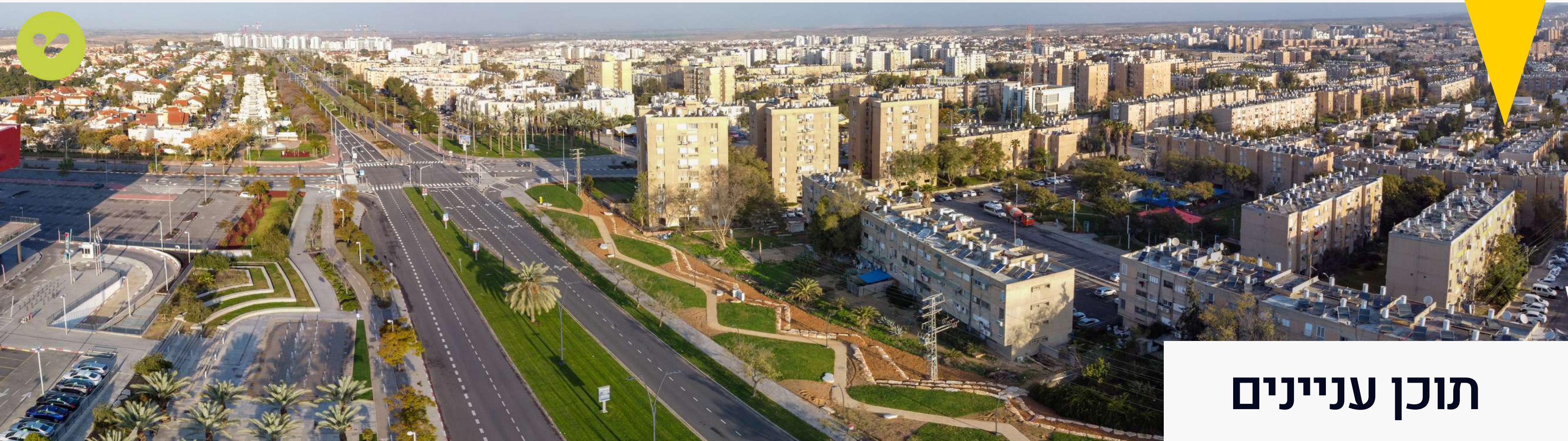
לקנות נכסים להשקעה בצורה נכונה בבאר שבע ובדרום

המדריך המלא



<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן





תוכן עניינים

01

דירות 2 או 3 חדרים יד שנייה בבאר
שבע? היזהרו כי אתם עלולים להיתקע
עם הדירה.

02

מה הסיבה המרכזית שבגללה הנכס לא
הושכר?

03

מה לעשות בהשקעות בבאר שבע

04

קשה להשכיר דירות בבאר שבע?

05

ניתוח נתונים בנדל"ן בהשקעות בבאר
שבע ובדרום



דירות 2 או 3 חדרים יד שנייה בבאר שבע? היזהרו כי אתם עלולים להיתקע עם הדירה

מגיע אלי לקוח רמת גני לייעוץ בזום ואומר לי שכבר תקופה הוא לא מצליח להשכיר את הנכס שרכש בבאר שבע... ומרוב ייאוש הוא רוצה למכור. המלצתי לו להמתין עם המכירה כי הוא לא באמת ניסה להשכיר. מודעה ביד 2 זה לא נחשב.

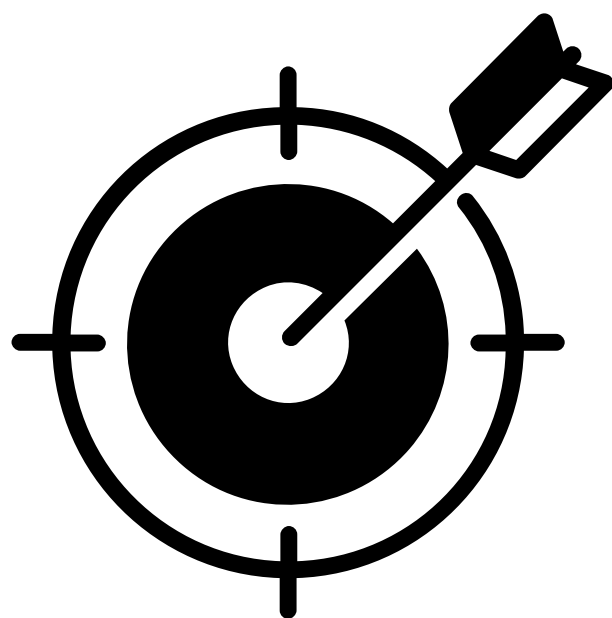
שאלתי כמובן מתי רכש, באיזה מחיר, קומה, ואיך ביצע את התהליך, האם עם מלווה משקיעים מקצועי או בדרך אחרת? **השקעות נדל"ן** בבאר שבע זה משהו שלוקח זמן ללמוד.





דירות 2 או 3 חדרים יד שנייה בבאר שבע? היזהרו כי אתם עלולים להיתקע עם הדירה

הוא אמר שרכש ממלווה משקיעים שאמר לו שהוא כבר הפסיק להתעסק בנדל"ן (המלווה סיים קורס ועבד בזה רק 4 חודשים) ושהוא לא יכול לטפל לו בהשכרה ובניהול של הדירה שרכש דרכו. לאחר ניתוח קליל של האזור בו רכש הבנתי בדיוק מה צריך לעשות בשביל להשכיר את הנכס במהירות.





דירות 2 או 3 חדרים יד שנייה בבאר שבע? היזהרו כי אתם עלולים להיתקע עם הדירה

מה שעשינו בדירה ברמה הטכנית:



1. החלפנו נברשות בכל הדירה.
2. התקנו וילונות יפים.
3. שטיחים.
4. שילוט.
5. אקססוריז.

הנכס הושכר תוך פחות משבוע במחיר מצוין.



מה הסיבה המרכזית שבגללה הנכס לא הושכר?

אתם מנחשים למה הוא נתקע בהשכרת הדירה שרכש בבאר שבע כמעט 4 חודשים?

ברור ששיפור נראות הדירה סייע לנו בהשכרה, אך היה משהו אחר ומשמעותי שהוסבר ללקוח...נסו לחשוב. אם לא היינו מטפלים באתגר הזה הדירה לא הייתה מושכרת גם עם השיפורים שביצענו בדירה. מי שרוצה את התשובה המפורטת, שלחו לי הודעה דרך צור קשר באתר, כי אי אפשר לכתוב פה...



מה לעשות בהשקעות בבאר שבע:

1. בערים רוויות שמלאות בנכסים חובה להיצמד למלווי משקיעים בלבד שמתמחים באזור שבו אתם רוצים לרכוש, מלווים שיתנו לכם מענה מקצועי לכל התהליך, כולל התאמות בהשכרה. לא לחסוך על ליווי כי לא תקבלו משהו אובייקטיבי יותר. בחרו מלווים עם ניסיון של מינימום 3 שנים שליוו לפחות 30 עסקאות, שיש להם רשתות חברתיות פעילות ושיש להם מוניטין לתחזק. כאלה שהתחברתם להלך הרוח שלהם ולתפיסת עולמם. האזינו **לפודקאסטים** שלהם, קראו **מאמרים**, **פוסטים**, זה ייתן לכם זיקוק של קו החשיבה שלהם.





מה לעשות בהשקעות בבאר שבע:

קורסיסטים שסיימו קורס השקעות והתחילו ללוות משקיעים זה מצוין אך צריך להבין שהם מוגבלים מבחינת רמת הניתוח שלהם, 2 עסקאות זה לא מספיק בשביל ללוות משקיעים, כסף של אנשים זו אחריות גדולה:

במצב הזה, היה קורסיסט צעיר ונמרץ שהתחיל ללוות משקיעים ואחרי 4 חודשים פשוט עזב. נדל"ן זה לא רק למצוא עסקה, זה הרבה מעבר. נדל"ן זה לא משחק ילדים, עם כאב הראש אתם תתקעו ותשלמו כפול כמעט בכל דבר. כי מישהו צריך להגיע ולסתום את החורים שנוצרו... וסתימת החורים היא לא חינמית. על הליווי של ההשכרה הלקוח שילם גם לנו על ייעוץ, מעבר לתשלום על ההשכרה בפועל. ברור שאנחנו לא מייעצים בחינם בנושא שדורש פתרון עומק. זה לא לשלוח הודעה של "בן כפרההה עליך, ברחוב x שווה לקנות?"



מה לעשות בהשקעות בבאר שבע:

2. לפני שרוכשים נכס - להבין את תמהיל הנכסים באזור ולעשות swot על האזור.

מה זה swot? חוזקות חולשות... ניתוח swot בנדל"ן הוא די פשוט:

Strengths - איתור חוזקות

מה הם היתרונות בהשקעה הנדל"ן בבאר שבע?

Weaknesses - איתור החולשות

מה הם החסרונות בהשקעת נדל"ן בבאר שבע ובאזור בו בחרנו להתמקד?



מה לעשות בהשקעות בבאר שבע:

חשיפת איומים - Threats

מה יכול לאיים על הנכס שבחרנו לרכוש בבאר שבע להשקעה?

מציאת הזדמנויות - Opportunities

איזו הזדמנות יש בהשקעת נדל"ן הספציפית בבאר שבע?

ואתן דוגמה - יש אזורים בבאר שבע שיש בהן כמויות של דירות מחולקות שרובן מושכרות במצב הטוב עם תפוסה של 66%...ואם תחלקו דירה באותו אזור רווי מבלי שהבנתם את המפה, אכלתם אותה. על שוכרים אתם יכולים לחלום, ובמכירה באזורים מסוימים, במצב הטוב תצאו "מאוזנים" מהעסקה ובמצב הרע אתם תפסידו 80-140 אלף מבלי שחשבתם מיסים והוצאות נוספות.

מה לעשות בהשקעות בבאר שבע:

01

בערים רוויות שמלאות בנכסים חובה להיצמד למלווי משקיעים בלבד שמתמחים באזור שבו אתם רוצים לרכוש, מלווים שיתנו לכם מענה מקצועי לכל התהליך, כולל התאמות בהשכרה.

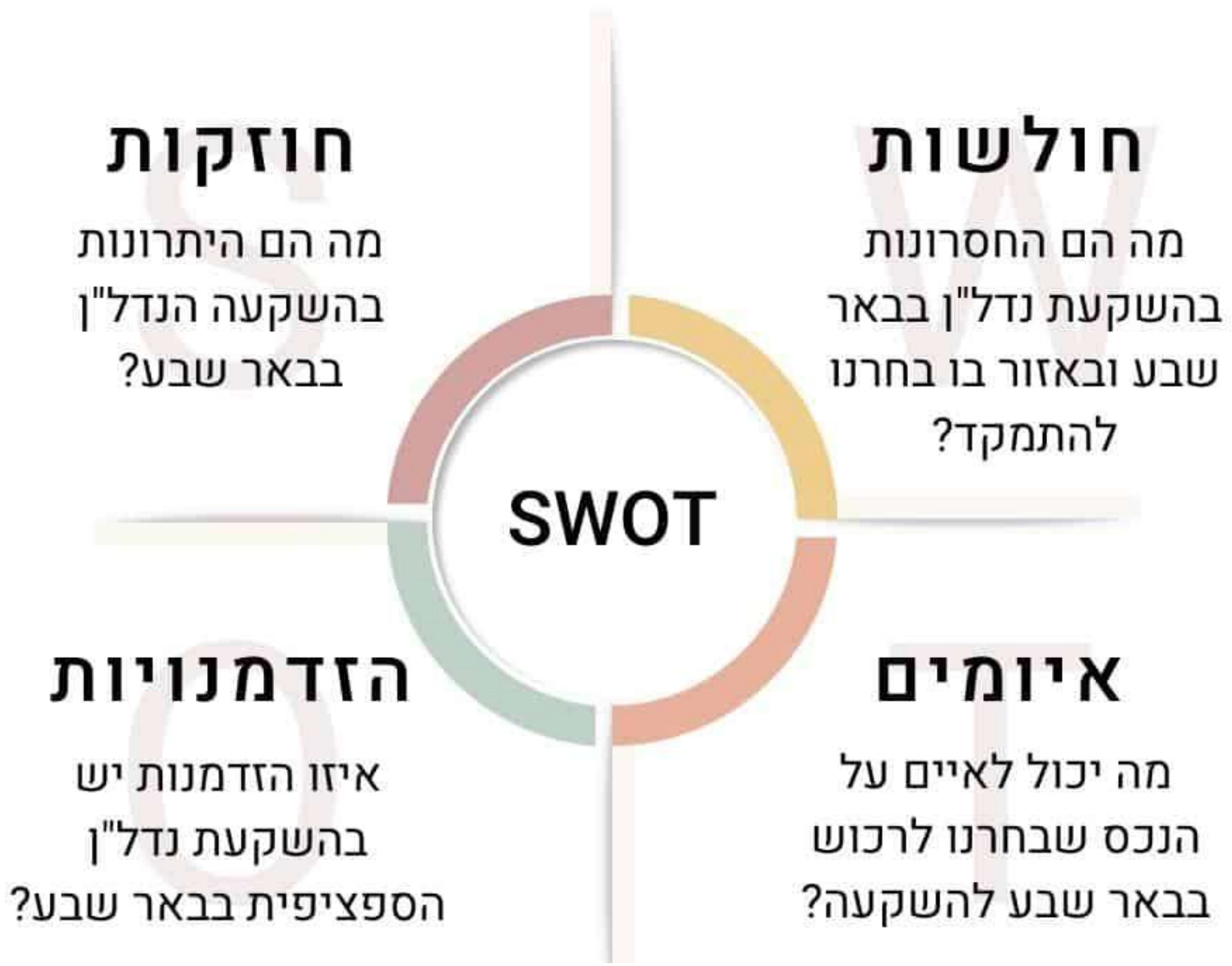
02

בחרו מלווים עם ניסיון של מינימום 3 שנים שליוו לפחות 30 עסקאות, שיש להם רשתות חברתיות פעילות ושיש להם מוניטין לתחזק.

03

לפני שרוכשים נכס - להבין את תמהיל הנכסים באזור ולעשות SWOT על האזור.







קשה להשכיר דירות בבאר שבע?

זה לא השוק בבאר שבע שבעייתית להשכרה, זה משקיעים מסוימים שקונים באזורים לא טובים מבלי להיכנס למאקרו מיקרו של האזור ואז בוכים ש"בבאר שבע או בהשקעות נדל"ן בדרום קשה להשכיר". לכל שוק יש את הקצב שלו, וחשוב ללמוד אותו. באר שבע לדעתי מדהימה להשקעה.





ניתוח נתונים בנדל"ן בהשקעות בבאר שבע ובדרום:

חשוב להבין שניתוח נתונים זה תחום בפני עצמו, והמוח שלנו תמיד ישיב לשאלות שנשאל. אך אם השאלות לא בתודעה שלכם אפילו בגלל ניסיון דל, אל תצפו שמתווך או מוכר פרטי יספק לכן אותן. להגיע לשכונה ולשאל שני אנשים "אחי איך השכונה?" זו טעות שתעלה מיליונים לאורך שנים לכאן או לכאן.

ולגבי עניין מחקרי השטח, מסקרים שביצענו, דווקא תושבי השכונות שבויים בסוג של קונספציה ו"חשיבת המסגרת". אם הייתם מגיעים לתושב שכונה ד' בבאר שבע, האזור הטוב שצמוד לשער 90 (שער האחורי של האוניברסיטה) לפני שנפתח השער לפני 15 שנה... הם היו נשבעים שזה אזור שבו יש רק נרקומנים ונערות ליווי נרקומניות שלעולם לא יתפתח.



ניתוח נתונים בנדל"ן בהשקעות בבאר שבע ובדרום:

משקיעים חכמים שקראו את המפה רכשו שם נכסים פחות מ - 100,000 שקל, כאשר בתוואי השטח הזה דירות כבר נמכרות במיליון שקלים ויותר והוסיפו לזה **פינוי בינוי** בקרוב ונכס שנחטף לפני שמפרסמים אותו להשכרה. אני מכיר משקיעים עם 12-18 דירות רק באזורים האלה שרכשו אותן במחירים של פי אט אט אנו שבקושי מתניעה.

ועכשיו לשאלה ששאלתי למעלה - האם עליכם על התשובה? מה היה האתגר פה? למה הוא לא הצליח להשכיר?

בהשקעות בבאר שבע/ בדרום אתם יודעים איך **למצוא אותנו**. מאחל לכם ים הצלחה.



בן סולומון,

לחצו **לאתר שלי**.

תוכלו להצטרף **לקהילה שלי בפייסבוק** **אקזיטים** ולהמשיך ללמוד נדל"ן בכיף ובפשטות.