ISRATOP
INVESTMENTS
יעוץ וליווי השקעות בנדל"ן

מדריך חינמי • ישראטופ השקעות

המדריך למשקיע המתחיל בנדל"ן

מה לבדוק לפני הדירה הראשונה להשקעה, איך מחשבים תשואה נכון, ואיך נמנעים מהטעויות שאנחנו רואים הכי הרבה אצל משקיעים בתחילת הדרך.

1. לפני שמתחילים: 4 שאלות
2. משכנתא למשקיעים
3. איך מחשבים תשואה
4. איך בוחרים דירה
5. הטעויות הנפוצות
6. 8 השלבים וצ'קליסט



ג'ורדן טלקר ובן ביטון
מייסדי ישראטופ השקעות

isratop.co.il • 08-6228822

1 לפני שמתחילים: 4 שאלות

השקעה ראשונה בנדל"ן מרגשת, אבל גם מלחיצה. לפני שמסתכלים על דירות, כדאי לענות בכנות על ארבע שאלות. התשובות יקבעו מה מתאים לכם.

מה המטרה?

הכנסה חודשית משכירות, עליית ערך לאורך שנים, או בסיס לתיק נכסים. המטרה קובעת איזו עיר ואיזה סוג נכס מתאימים.

כמה הון עצמי יש באמת?

לא רק מה שיש בחשבון. משאירים בצד כסף למקרי חירום, ולוקחים בחשבון את כל העלויות שמסביב למחיר הדירה.

איזה החזר חודשי נוח לכם?

לא המקסימום שהבנק יאשר, אלא החזר שמשאיר שקט גם כשהריבית עולה, או כשהדירה עומדת חודש בלי שוכר.

דירה יחידה או דירה נוספת?

זה ההבדל שמשנה הכול: הוא קובע כמה הבנק יממן וכמה מס רכישה תשלמו. מיד נסביר.

2 משכנתא למשקיעים בקצרה

ברוב המקרים ההשקעה נשענת על משכנתא, ולכן ההבנה של המשכנתא היא חצי מההצלחה.

דירה יחידה מול דירה נוספת

- **אין לכם דירה** וקונים דירה ראשונה להשקעה: שיעור מימון גבוה ומס רכישה נמוך.
- **כבר יש לכם דירה:** מימון של עד כמחצית מהמחיר, ומס רכישה מלא. את הסכום המדויק בודקים בסימולטור של רשות המסים.

את כללי המימון קובע בנק ישראל, ושיעורי מס הרכישה יכולים להשתנות. בודקים תמיד את המצב העדכני לפני שמתחייבים.

מה הבנק בודק אצל משקיע

- שלושה דברים: **ההון העצמי, ההכנסה הקבועה וההתחייבויות הקיימות**, וגם את היחס בין ההחזר החודשי להכנסה.
- שכירות צפויה מהדירה יכולה לעזור, אבל לא תמיד הבנק מחשב אותה במלואה.
- **תמהיל** הוא החלוקה של המשכנתא למסלולים: קבוע, משתנה, צמוד ולא צמוד. בהשקעה המטרה היא החזר שהשכירות יכולה לשאת, גם כשהריבית עולה.
- **מתחילים באישור עקרוני**, לפני שמחפשים נכס. הוא מראה כמה הבנק מוכן לממן, ואחריו יש עוד שמאות, מסמכים, ביטוחים ורישום, שלוקחים בדרך כלל כמה שבועות.

מידע כללי ואינו ייעוץ השקעות, ייעוץ משפטי או ייעוץ מס. בכל מקרה ספציפי כדאי להתייעץ עם איש מקצוע.

3 איך מחשבים תשואה נכון

תשואה היא היחס בין ההכנסה השנתית מהנכס לבין המחיר ששילמתם עליו. החישוב פשוט, אבל הרבה אנשים טועים בו כי שוכחים הוצאות.

תשואה ברוטו = שכר דירה שנתי ÷ מחיר הדירה × 100

טובה להשוואה מהירה, אבל לא אומרת כמה כסף באמת נשאר בכיס

תשואה נטו מורידה מההכנסה את ההוצאות השוטפות, ומוסיפה למחיר את עלויות הרכישה:

- **עלויות רכישה:** מס רכישה, עורך דין, תיווך ושיפוץ ראשוני.
- **הוצאות שנתיות:** תחזוקה ותיקונים, ביטוח, ניהול הנכס וחודשים בלי שוכר.
- **מס:** מס הכנסה על השכירות, לפי המסלול שבחרתם. כדאי לבדוק עם רואה חשבון.

דוגמה: ברוטו

דירה במיליון ₪, שכר דירה 4,000 ₪ בחודש = 48,000 ₪ בשנה.

4.8%

אותה דירה: נטו

הוצאות שנתיות 8,000 ₪, עלויות רכישה 60,000 ₪: 40,000 ÷ 1,060,000 × 100.

כ-3.8%

המספרים להמחשה בלבד. התשואה נקבעת משלושה דברים: המחיר שאתם משלמים, שכר הדירה שאתם גובים וההוצאות שלכם. לכן קנייה במחיר נכון חשובה במיוחד.

4 איך בוחרים דירה להשקעה

דירה להשקעה טובה היא נכס שמשתלם לפי המספרים שלכם: מחיר שמתאים לשוק, ביקוש לשכירות באזור, עלויות שיפוץ ידועות ותשואה נטו שמתאימה למטרה.

1. עיר

לפי התקציב והמטרה.

2. שכונה ורחוב

תחבורה, בתי ספר, תוכניות פיתוח וביקוש לשכירות.

3. ורק בסוף נכס

בודקים אותו מול עסקאות שנסגרו בפועל, לא מול מודעות.

הטיפ שלנו

רוב הטעויות קורות כשממהרים. מי שמגיע לשלב החיפוש עם תוכנית פיננסית ואישור עקרוני ביד, יכול לפעול מהר ובביטחון כשמגיעה הזדמנות אמיתית.

5 הטעויות הנפוצות של משקיעים מתחילים

1. **להסתכל רק על תשואה ברוטו.** שכר הדירה חלקי המחיר נראה טוב על הנייר, אבל אחרי מס רכישה, שיפוץ, תיקונים וחודשים ריקים התמונה שונה.
2. **לחפש דירה לפני אישור עקרוני.** ככה מתאהבים בדירה שאי אפשר לממן, או מפספסים הזדמנות כי המימון לא מוכן.
3. **לקבוע מחיר לפי מודעות.** המחיר הנכון הוא מה שנמכר בפועל ברחוב ובשכונה.
4. **לדלג על הבדיקות המשפטיות.** נסח טאבו עדכני, תיק הבניין בעירייה, ועורך דין שמייצג רק אתכם.

6 השלבים, מהתכנון ועד השוכר

ככה אנחנו מלווים כל לקוח. סמנו ✓ ליד כל שלב שסגרתם.

1. **תכנון פיננסי**
הון עצמי, החזר נוח וכל העלויות הנלוות.
2. **אישור עקרוני**
יותר מבנק אחד, ותיק מסמכים מסודר.
3. **איתור נכס**
אזור, מחירים בפועל, ביקוש לשכירות ומצב הבניין.
4. **חתימה**
טאבו, תיק בניין ועורך דין שלכם.
5. **העמדת משכנתא**
תמהיל מתאים, והשוואת מחירים בביטוחים.
6. **שיפוץ והשבחה**
מה שמעלה ערך, בהצעת מחיר כתובה.
7. **השכרה**
שכר דירה לפי השוק, חוזה וביטחונות.
8. **מכירה**
תכנון מס מראש, ותכנון העסקה הבאה.



רוצים לבנות את התוכנית יחד?

שיחת היכרות ראשונה, בלי התחייבות. ג'ורדן טלקר ובן ביטון מלווים אתכם בכל 8 השלבים, מהתכנון הפיננסי ועד השוכר.

054-400-0073 וואטסאפ • **08-6228822**

isratop.co.il

מידע כללי ואינו ייעוץ השקעות, ייעוץ משפטי או ייעוץ מס. בכל מקרה ספציפי כדאי להתייעץ עם איש מקצוע.