

נדל"ן עם 400,000 ש"ח הון עצמי

מדריר מקיף

לבניית עתיד כלכלי



אם יש לכם 400,000 ש"ח ואתם שוקלים להשקיע
בנדל"ן – ברכות! הגעתם לנקודת פתיחה מעולה. אך
מה עושים עם הסכום הזה? האם מספיק לדירה?
איפה? ובאיזה מודל?

במדריך זה תמצאו לא רק הסברים וניתוחים – אלא
גם תרגולים, טבלאות למילוי עצמי, שאלונים
אינטראקטיביים ודוגמאות שיעזרו לכם להבין מה
באמת מתאים לכם. בין אם אתם בתחילת דרככם או
עם ניסיון קודם, כאן תמצאו מפת דרכים לניהול
השקעה נכונה, זהירה וחכמה.

מה המצב הפיננסי האישי שלכם?

חלק א'

לפני שניגע בנדל"ן – נבין את המסגרת הכלכלית שלכם. זה הבסיס
לכל החלטה בריאה ושקולה. השקעות טובות מתחילות בידע עצמי.

טבלה: המצב הכלכלי הנוכחי שלי

סכום (בש"ח)	פרמטר
<input type="text"/>	הכנסה חודשית נטו
<input type="text"/>	חיסכון חודשי ממוצע
<input type="text"/>	הוצאות קבועות (דיו, חינוך)
<input type="text"/>	התחייבויות (הלוואות וכו')
<input type="text"/>	חיסכון נזיל
<input type="text"/>	תזרים פנוי להשקעה



טיפ: השתמשו באפליקציית ניהול תקציב כדי לבדוק אם יש חריגות, והכינו תרחישים של "מה יקרה אם אאבד מקור הכנסה זמני".

1 האם תזרים ההכנסות החודשי מאפשר חופש פעולה כלכלי?

2 האם יש איזון בין התחייבויות לחסכונות?

3 כמה כסף באמת פנוי להשקעה מבלי לסכן את שגרת החיים?

חלק ב' איזה סוג השקעה מתאים לכם?

כדי להבין מה נכון עבורכם, נתחיל בבחינת הגישה והאופי שלכם כמשקיעים.

שאלון מהיר: איזה סוג משקיע אתם?



מה חשוב לכם יותר?

- א הכנסה שוטפת מהשכרה
- ב עליית ערך עתידית

עד כמה אתם מוכנים להסתכן?

- א מעדיף מינימום סיכון
- ב מוכן להמתין כמה שנים בשביל רווח גבוה

האם תסכימו לנהל נכס מרחוק?

- א לא, חשוב לי שזה יהיה קרוב
- ב כן, אני פתוח לאזורים רחוקים אם זה כדאי

עד כמה זמנכם פנוי להתעסקות?

- א אין לי הרבה זמן פנוי מעדיף השקעה פשוטה
- ב מוכן להשקיע זמן בלמידה ובניהול

פענוח תשובות:

אם סימנתם בעיקר א': דירה יז שנייה באזורים מוכרים או השקעה בנכס מוכן להשכרה תהיה הבחירה הבטוחה שלכם.

אם סימנתם בעיקר ב': שווה לבדוק פרויקטים בהתחדשות עירונית, קבוצות רכישה או קנייה מקבלן באזור מתפתח.

דירה יד שנייה בפריפריה

חסרונות: תחזוקה, מרחק, תנודתיות בביקוש, פוטנציאל מוגבל לעליית ערך. 

יתרונות: מחיר כניסה נמוך, תשואה מהירה מהשכרה, זמינות גבוהה של נכסים. 

תרגיל:



דירה חדשה מקבלן

חסרונות: זמן המתנה ארוך, תלות בהתקדמות הפרויקט, הוצאות נוספות בזמן המתנה. 

יתרונות: איכות בנייה טובה, אחריות קבלן, עליית ערך אפשרית. 

תרגיל:



פרויקט התחדשות עירונית

חסרונות: רגולציה, תהליכים ארוכים, תלות ביזם. 

יתרונות: השקעה בסביבה מתחדשת, פוטנציאל רווח גבוה. 



חלק ד' תכנון חכם קדימה

תרשים הזרימה האישי שלכם

- 1 סכום ההשקעה הראשוני
- 2 צפי להכנסה חודשית משכר דירה
- 3 תקופת החזר המשכנתא המשוערת
- 4 עליית ערך מוערכת לפי מגמות האזור
- 5 תוכנית לנכס הבא (מימון, יעדים)

תשאלו את עצמכם לא רק מה קורה היום – אלא איפה אתם רוצים להיות בעוד 5, 10 ו-15 שנה. השקעה טובה מייצרת אפשרות לנוע לעסקה הבאה.

לסיכום: לבנות ביטחון כלכלי, לא רק דירה

נדל"ן הוא לא רק קירות – הוא אסטרטגיה. כל השקעה שאתם מבצעים צריכה להיבחן בזכוכית מגדלת של התאמה אישית. המדריך הזה לא בא להציע "נוסחה אחת נכונה" – אלא לפשט את השאלות ולהאיר לכם את הדרך הנכונה עבורכם. כל שלב כולל תרגול, שאלון או טבלה – כלים פשוטים שעוזרים להתמקד ולהימנע מהחלטות חפוזות.

אם תתכננו נכון – 400 אלף ש"ח יהפכו למנוף שיקדם אתכם לעבר חופש כלכלי. תמשיכו ללמוד, להתייעץ, לשאול שאלות ולבדוק כל פרויקט בעיניים פקוחות. אף אחד לא ישקיע טוב יותר מכם בעצמכם.

זה הזמן לעבור משלב המידע לשלב הפעולה. בקליקת הנדל"ן אנחנו מציעים שירותים שמלווים אתכם בכל שלב – מתכנון פיננסי אישי ועד ליווי משקיעים בשטח. לא בטוחים מה המסלול שמתאים לכם? מחפשים מישהו שיחזיק לכם את היד ויוודא שאתם עושים את זה נכון, צעד אחרי צעד?

בקליקת הנדל"ן אנו מציעים ליווי מלא:



ליווי והגנה משפטית
לאורך כל הדרך



ייעוץ משכנתאות
ובחינת מסלולי מימון



התאמת דירה להשקעה
לפי תקציב ומטרות



אפיון ותכנון
פיננסי אישי

קליקת הנדל"ן
מוסדון צרכנות הנדל"ן וכסף

