

גיליון 7
י"א אלול

מומנט

לציבור החרדי

המגזין הכלכלי

ר' אשר ספיר

בראיון מרתק
על שוק ההון
והתיחסותם של
גדו"י בעניין

תנאי שכר ממוצעים
כמה אתם שווים

ידידיה חבר
השקעה מוכרת (:

יהודה צין
מדשדוש לצמיחה

1 על 1

קובי הלפרין

איך מזהים כושר ארגון בכתב היד? הגרפולוג יחיאל ורצברגר בטור הכתב והנפש

עורך ראשי: משה אמזל

כותבים ומשתתפים:

יהודה צין, אשר ספיר, שמואל
אטיאס, יעל זלץ, ידידיה חבר, ב.
רבינוביץ, מנחם שולמן, גדעון כץ

מחלקת פרסום:

055-6777-422

להצטרפות חנים דרך הדוא"ל:

moment7000@gmail.com

או לחצו moment.pagecity.co.il

עריכה גרפית: רותי יוסקוביץ

תמונות: שאטרסטוק

תמונת שער: שיר שטיין

אין המערכת אחראית לתוכן

המודעות וסגנון

משגשוג לצמיחה



מי אתה?

הון עתק!

דברים שאתם חייבים
לדעת על שוק ההון



אחד על אחד



הכל בו בצפון
קובי הלפרין

מדורים

04 יהודה צין

08 מרואין החודש

14 הכתב והנפש

16 סוללה חלשה

20 טור סאטירה

22 מדריך הנדל"ן

26 דרישות בראיון עבודה

29 כמה אתם שווים

30 2 תובנות ליישום

האוצר

משלוח ספרים עד הבית

במחירים ללא תחרות

ש"ס | טור | שולחן ערוך | טור ושולחן ערוך | וכל סוגי הסטים
ושאר הספרים

"עוז והדר" "מסורת הש"ס" "שירת דבורה" "שולחן מלכים - צורת הדף"

טל' "האוצר" 050-411-33-72

מייל "האוצר" 4113372a@gmail.com

2 מכשירי SK1 חינם



ברכישת זוג קוים בהוט או בסלקום



משלוחים עד בית הלקוח!

אצלנו תמצאו את כל המכשירים הכשרים
במחירים מסובסדים



נא להשאיר הודעה: 073-2100458

תתעוררו!



השעה שלך יכולה להיות שווה 250-350 ₪. עובדה.

ארבע עשרה שנה מוביל 'קיויטי' את תחום הייעוץ הרגשי הפרטי, עם מאות בוגרים, הזוכים לביקוש עצום ומתפרנסים בכבוד, בארץ, ארה"ב ולונדון. בשנתיים האחרונות התרחבה ההצלחה גם לאגף הנשים.

התעודה היוקרתית של 'קיויטי'

ממקמת אותך בקודקוד הנחשב של מקצוענות והוכחת תוצאות.

לימודים יסודיים ומקיפים (360 שעות) < מקצוענות פורצת דרך < תורני במקור < פרקטיקום < השמה

חדש! לימודים לנשים גם דרך 'בית המורה', מוכר לגמולים, בי-ם, ב"ב וחיפה. ירושלים | בני ברק | בית שמש | אשדוד | אלעד | חיפה | צפת | טבריה | מודיעין עילית | ביתר

גברים שלוחה 5
נשים שלוחה 6

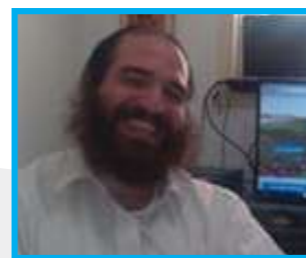
מוקד ארצי למידע ורישום: CBT44CBT@GMAIL.COM
1599-56-1000

קיויטי
KIVITI מידע וסיוע רגשי



יהודה צין

יועץ ואסטרטג שיווקי



מדשדוש לצמיחה

אחרי שאתה מבין שאתה מהסוג שמפסיקים טוטאלית לצבור חובות. ואחרי שלמדת איך יוצאים מחובות. ואחרי שהבנת שמעכשיו והלאה, המצב העכשווי הוא - שאתה הולך בדרך הישרה ופועל על פי תכנית ברורה להחזרת החובות ולשיפור המצב הכלכלי שלך. ואחרי שהבנת ש"אל תתעסק במחשבות על מה יגידו עליך, אלא תתעלה הרבה מעל האגו ותעשה מה שאתה צריך וחיוב למטרת השינוי הכלכלי שלך." ואחרי שהבנת שבסופו של דבר, בנוגע לפתיחת עסק, אין שום חוק שאומר שרק לאנשים עם כסף מותר להם לפתוח עסק, אלא כל אחד יכול לפתוח עסק! כל אחד! וגם אתה! הגיע הזמן שתבין ותפנים שהכל נמצא בידיים שלך.



שצריך עד שתצליח. אף אחד לא עוצר אותך, אף אחד לא אומר לך מה לעשות, אף אחד לא מחליט בשבילך כלום - הכל זה אתה! עכשיו אסביר לך את נושא המנהיגות כדי שייתן לך עוד יותר להבין שבידך לשנות את מצבך. אי אפשר לפתוח עסק ולהצליח כשאינן סדר עדיפויות. אדגים לך כאן סדר עדיפויות שנכון לגבי אנשים שרוצים להצליח, שאם תלך על פיו מובטח לך שינוי עוצמתי.

- עדיפות 1.** לא לקחת הלוואות!
- עדיפות 2.** לא לחפש משקיעים!
- עדיפות 3.** לא לחפש שותפים!
- עדיפות 4.** להשקיע כל יום שעתיים בשביל פתיחת והצלחת ויעילות העסק.
- עדיפות 5.** להתייעץ "כל הזמן" עד הצלחת העסק הראשונית ולא לעשות שום צעד ללא הכוונה!
- עדיפות 6.** לבטל כרטיסי אשראי ולא להתעסק עם צ'קים לא לתת ולא לקבל.

אתה המנהיג!

אתה מחליט האם אתה מוכן להשקיע מכוחות עצמך לפתוח עסק ללא השקעות והלוואות. אתה מחליט האם אתה מפסיק לקחת הלוואות וכרטיסי אשראי. אתה מחליט האם אתה מוכן לעשות כל מה



מגיש: ידידה חבר

הכירו את הדמות החרדית הבכירה בשוק ההון הישראלי - ר' אשר ספיר שיחי' מנהל בכיר בבית ההשקעות "אלטשולר שחם", ולשעבר מנכ"ל בנק הספנות.

אמינות - שירות - זמינות

עד
הדלת
שלכם

קשר חזק
בפריסה מורחבת!

לא משנה
היכן אתם הרים,
נציה שלנו יהיע
עד לבית שלכם.

מתנות והפתעות
על כל חיבור
קו דרכינו



מכירת מכשירים כשרים
פתיחת/ניוד קווים כשרים מכל החברות

להזמנות: 053-31-333-87 | 3133387@gmail.com



אחייביק לאמינות ושירות



בסיכום זמני של עשרות שנות פעילות, מהי הנקודה שלדעתך הייתה לך בה את ההשפעה הציבורית הגדולה ביותר?

אני חושב שכשאני מסתכל אחורה, ישנה נקודה שאותה אני לא אצליח לפספס, כי באנקדוטה הזו הייתה לי הזכות בס"ד להשפיע לא רק בתחום הכלכלי שבו עיקר העיסוק שלי, אלא גם באחת מהנקודות המרכזיות ביותר בציבוריות הישראלית.

כפי שאתה ודאי יודע, ישנו פולמוס שלא נגמר סביב נושא יחסי הכח בין הרשות המחוקקת לרשות השופטת, או במילים אחרות: בין הממשלה והכנסת לבג"ץ. בנושא עצמו ישנם כמובן צדדים לכאן ולכאן, למרות שאין מי שחולק על כך שאם הבג"ץ לא היה לוקח לעצמו סמכויות מיותרות, ומתערב על כל

צעד ושעל, שזה דבר מבורך שיש מי שיכול למתן את הכנסת והממשלה.מה שנוגע לענייננו, זה שאת ההזדמנות הראשונה שהייתה לבג"ץ להשתמש בחוק היסוד החדש שנחקק בשנת 92, חוק 'רישוי יועצי ההשקעות', אותו חוק שאפשר לנשיא ביהמ"ש העליון דאז אהרן ברק לטבוע את המושג 'הכל שפיט' וליצור את האקטיביזם השיפוטי, את ההזדמנות הזו הם קיבלו דווקא מחרדי בשם אשר ספיר.

איך בדיוק?

באותה תקופה אני שימשתי כיו"ר איגוד בתי ההשקעות, שזהו איגוד שמחזיק ביד כח אדיר, היות ובתי ההשקעות ביחד מנהלים מאות מליארדי דולרים בשנה. ומטבע הדברים הוזמנתי לעיתים קרובות לכנסת. באותה תקופה נחקק בכנסת חוק רישוי יועצי ההשקעות,

בואו ללמוד מקצוע מבוקש תוך 3 חודשים מבלי לצאת מהבית

SHAPIRA 0504151625

לימוד קצר
וממוקד



המלצות
רבות



100%
הצלחה



**מנהל/ת
משרד**

אופיס: וורד, אקסל ופאוור פוינט

משכורות מעשי

על תוכנת השיקלולית מבית טמל

**מנהל/ת
חשבונות**

תעודת משרד הכלכלה

הנהלת חשבונות

מעשי



«ללמוד מקצוע לפניכם בכבוד ולחפש כאלו»

לפרטים: **02-9998913**
והרשמה:

מרכז שחף

ומשרד המשפטים בעצה אחת יחד עם הרשות לני"ע הכניסו בחוק- בגלל האינטרסים השמורים להם - סעיף שמחייב את כל יועצי ההשקעות והביטוחים להיות בעלי תואר שני בכלכלה, ובנוסף לעבור קורס מימון. אני התקוממתי מאד, היות שהבנתי שבדרך זו הם יחסמו את כל החרדים מלעסוק בתחום. טענתי להם שאין שום סיבה שמי שלהוריו אין כסף לשלם לימודים אקדמאיים לא יוכל לעסוק בתחום, וזו סתירה ל'חוק יסוד חופש העיסוק. כמובן שזה הגיע לפתחה של היועמ"ש של הכנסת, שטענה שאין סתירה בין החוקים, לא הופתעתי מהחוו"ד שלה ופניתי לבג"ץ.

הדיון היה בפני הרכב מלא של תשעה שופטים, וכאשר רקפציתי את פי לטעון, נעמד אחד השופטים, שלא אנקוב בשמו, והורה לי לשתוק. אני הזדעקתי על סתימת הפה, אבל הוא סימן לי שלטובתי עדיף לי לשתוק, הוא כבר יעשה את העבודה.

ואז קרה דבר מעניין. אותו שופט נעמד, והתחיל לצעוק: 'אני לא

מבין, לג'ורג סורוס ולוורן באפט יש תואר שני בכלכלה?! בשביל השקעות צריך להיות כלכלן?! איזה מין שטויות אלו?! בסופו של דבר ניתנה החלטה פה אחד שהעתירה התקבלה. זה היה הפס"ד הראשון שבו בג"ץ פסל חוק.

זה נשמע שהעיסוק שלך בכלכלה גרם לך לעסוק גם בתחום המשפט במקביל?

בהחלט. אני לא משפטן, אבל בנקודה מסוימת כלכלה ומשפטים הם תחומים חופפים.

קח לדוגמא את נושא התביעות הייצוגיות, תחום שאני עוסק בו הרבה, יכולות להיות לו השלכות כלכליות רחבות מאד.

תוכל לספר על דוגמא לתביעה ייצוגית שעסקת בה?

כן, דוגמא טובה היא התביעה שניהלתי נגד קופות החולים בנוגע לתרופות



לסכרת. את התרופות לסכרת המדינה מסבסדת במסגרת סל הבריאות, ומי שרוכש את התרופה גם בלי סבסוד של קופ"ח זכאי לקבל את ההנחה. מה שקרה הוא שקופות החולים רצו להפוך את העניין ליותר רווחי, ובבתי המרקחת שלהם הם שיווקו רק אריזות קטנות, כאלו שעל כל חולה לקנות שלוש בחודש, במקום לשווק במחיר נמוך משמעותית אריזות גדולות שמספיקות אחת לכל חודש. הגשתי תביעה ייצוגית, וקופות החולים נאלצו להחזיר 600,000 ₪ לחולים.

מה הרקע שלך בתחום ההשקעות והפיננסים?

בשעתו הייתי מנכ"ל 'בנק הספנות', שהיה בבעלותו של מייקל שטיינר, מיליארדר אמריקאי שהיה מגדולי התורמים של מפלגת העבודה. כתוצאה מכך ששטיינר היה 'האיש' של מפלגת העבודה - כל המי ומי שם השקיעו אצלו, מה שגרם לבנק לספנות להיות סוג של קבוצת משקיעים אליטיסטית ויקרתית וסגורה, כשאני הייתי למעשה הנציג של שטיינר בישראל.



תביעה ייצוגית נוספת שהייתי מעורב בה, היא במה שנודע כ'פרשת חפציבה'. הצלחתי להוכיח אז שבנק לאומי ידע ואפילו שיתף פעולה עם החברה במעשי התרמית שלה, מתוך אינטרס להציל את הכסף שהחברה הייתה חייבת לבנק. גם במקרה הזה ניצחתי במאבק המשפטי, ובהסדר בינינו לבין הבנק הצלחנו להוציא פיצויים משמעותיים.

בהמשך כשבנק הספנות נסגר, העברתי את כל המשקיעים שהשקיעו אצלי ל'אלטשולר שחם', שב"ה היום זה 'בית ההשקעות' שמביא את התשואה הגבוהה ביותר בישראל.

מה באמת הסוד שלכם שבאמצעותו אתם משיגים את התשואה הגבוהה ביותר? ב'אלטשולר שחם' מעסיקים צוות

אנליסטים מוכשרים מאד, שבעזרת חשיבה מחוץ לקופסא הם מאתרים את ההשקעות העתיד, וב"ה זה מביא את התוצאות.

תוכל להרחיב לנו על כשרות 'תשואה כהלכה' שייסדתם ב'אלטשולר שחם'?

היות וניהלתי השקעות של רבים מגדולי ישראל זצ"ל ולהבחל"ח שליט"א, יצא לי לחקור ולהתייעץ איתם רבות על הנושאים ההלכתיים שסביב נושא ההשקעות. הבנתי אז את הצורך בהשקעות כשרות ללא כל חשש ופקפוק, ובד בבד את הפוטנציאל העסקי שגלום בזה. בהתחלה, היו לי כמה גישושים לפתוח בית השקעות שייחוסד מתחילתו בכשרות, אלא שאדהכי והכי כבר הגעתי לאלטשולר שחם, ושם דאגתי לכשרות מהודרת. ההכשר הראשון שנתן את כשרותו לאלטשולר שחם היה בד"ץ העה"ח, שמדיניותו היא להתיר רק השקעות במדדים ובתעודות סל. עם הזמן הבחנתי שבעוד שממוצע התשואה של ההשקעות הרגילות עומד על כ-8% ההשקעות שבכשרות מניבות רק כ-6%, כך שכשאנחנו

מדברים על עשרות שנות השקעה של הפנסיה של עובד - שני האחוז של ההפרש מגיעים לסכומים עצומים. נרתמתי לנושא, ובעצת רבי הקמתי בס"ד את 'תשואה כהלכה' שזה גוף כשרות פיננסי, שמורכב מרבני החסידויות הגדולות: גור, בעלז, ויז'ניץ, ועוד, וכן בד"ץ רבני הקריות, ביה"ד של מרן הגר"נ קרליץ שליט"א, ביה"ד של מרן הגר"ש וואזנר זצוק"ל, וביה"ד 'הישר והטוב'.

לסיום, תוכל לצייד אותנו בתובנה מנסיוןך?

אומר לך מה ששמעתי מה'פני מנחם' זצוק"ל: בפסוק נאמר 'וברכתיך בכל אשר תעשה', ודייק הפני מנחם שהקב"ה מברך רק את 'אשר תעשה' - קודם אתה תעשה, ואז הקב"ה ישמע את תפילותיך ויברך את מה שתעשה. עלינו לעשות!

השקעה אוכלת!

ידידיה חבר

מוישה לא ידע מה גרם לו לבוא לשם, האם היו אלו הפטיפורים, רשימת האח"מים, או סתם החוש שאומר לך לבוא לרחרח. מה שבטוח שהוא לא התחרט שהגיע. מודעות הענק בעיתונות, בלוחות המודעות, ובכל מדיה אחרת, סיפרו לכולם על פתיחת בית ההשקעות 'ב.ו.מ.ב.ה.' השקעות בע"מ. מפה לאוזן נלחשה השמועה שמי שעומד מאחורי המיזם האדיר הוא לא אחר מדודי בומבכוביץ', מגדולי

המערבבים בקפה ובחדריו. מוישה כאמור לא פספס את אירוע הפתיחה החגיגי, ואין מה לומר, הבחור יצא נפעם. איזה אירוע... מי לא היה, ומה לא היה. אלא שהדבר שהכי תפס את מוישה היו דווקא הבלונים. שער בלונים ענק קיבל את כל באי האירוע, ובכל מקום היה יותר אויר בתוך הבלונים מאשר חוצה להם. בלונים, השקעות, לך תמצא את המכנה המשותף. והיה עוד איזה משהו שמוישה לא

הצליח לפספס, העובדים. כן, העובדים המחויטים, המנומסים, והנרגשים, של בית ההשקעות החדש, היו נראים לו קצת מוכרים מאיפה שהוא. לקח לו קצת זמן להיזכר שאחד ממנהלי ההשקעות סחב לו פיצה באופנוע רועם לפני שבועיים, ושהשני לפני תקופה לא ארוכה ביקש ממנו קצת פחות בנימוס ממה שהפגין הערב להרים סטנדר על הספסל. למוישה כבר היה נראה שצריך להחליף את השם ל'ב.ו.מ.ב.ה.' השקעות בעממממנ"ו' (בעירבון מוגבל מאד מאד מאד נורא ואיום!), אבל בגלל שבשונה מכל החבר'ה באזור הוא עדיין לא שם שם אגורה אחת שאין לו, גם לא היתה לו רשות להציע הצעות. כולם דווקא כן השקיעו אצל בומבכוביץ'. 'הוא מוכר', הם אמרו. כאילו שכל אלו שהפסידו אי פעם לא היו מוכרים לאף אדם בעולם. מוישה ניסה להתקשר ולהתעניין בשביל לראות איך זה עובד, והוא הגיע למרכזיה מסועפת מאד, שבסיומה הוא

בחר בשלוחת 'השקעות נדל"ן באוקיינוס הפסיפי', ואחרי כמה דקות של ניגונים מרגיעים ענה לו פקיד נחמד עם קול מוכר - בומבכוביץ', אלא מי?! גם בשלוחות האחרות ענה אותו פקיד נחמד, חוץ מכמה שלוחות שדווקא ענתה פקידה, שרק אחרי שמוישה נזכר בתקרית שבה גב' בומבכוביץ' הרימה את שלומי מהמכולת בצעקותיה, הוא נזכר מאיפה מוכר לו הקול. טוב, אז הקול מוכר, ובמבכוביץ' אמין כי הוא מוכר, והסוף גם היה מוכר - בומבכוביץ' עבר להתגורר מעבר לאוקיינוס הפסיפי. היו לו כוונות טובות, אמרו כולם. היו שטענו שהוא התכוון לפתוח רשת כוללים עם ההכנסות. את מוישה דווקא סיפקה העובדה שרשת כוללים בומבכוביץ' אמנם לא פתח בסוף, אבל קופת צדקה, או לפחות כמה קרנות, כן נפתחו בזכותו.

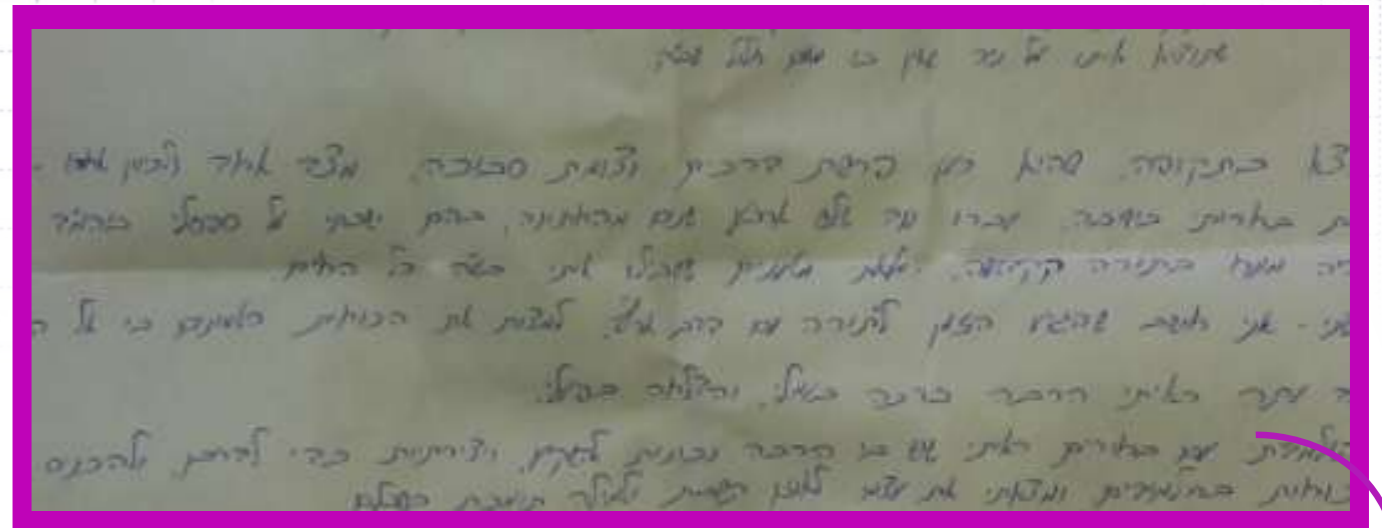
היי, אני אאא אאאא
 אאאא אאאא, פה הדוא"ל:
haver.content@gmail.com



יחיאל ורצברגר
מנכ"ל הנפש בכתב

קוראים נכבדים,

לפניכם ניתוח כתב יד שהתקבל במערכת. כתבי היד המפורסמים הם בעילום שם (אנו מציגים רק קטע מהכתב, מקסימום 5 שורות).



כישורי ארגון
מפותחים

שלום וברכה הרב ד.

מתוך כתב ידך ניכר שהנך בעל יכולת ארגון מצויינת, מסודר ומתוכנן. יש לך יכולת להציב לעצמך מטרות ולפעול להגשמתן באופן שיטתי וממוקד. חושך מפותחים ויש לך הבנה פרקטית של מה שקורה סביבך, שתי רגלייך על הקרקע ובשל כך אתה מצליח למצוא פתרונות לכל מיני בעיות. עם זאת, תמיד חשובה לך הבנה וסדר בדברים וקשה לך לפעול באי וודאות ובמצבים בלתי צפויים. מבחינה חברתית אתה זקוק לתחושת שייכות וקבלה וחשוב לך ליצור קשרים טובים מתוך נאמנות ומסירות. קשה לך

עם אנשים שאינם מתייחסים בחשיבות רבה לחברות. אתה אדיב ומנומס, אך גם מאופק ומתקשה להיחשף באופן חופשי. מבחינה רגשית אתה מפגין רצינות שמסתירה רגישות רבה. בעיקר רגישות לתדמית שלך ואיך אתה נתפס בעיני החברה ובנוסף יש לך חשש להיכשל. זה גורם לך חוסר נחת ואינך עובר ע"כ לסדר היום. ניכרת לעיתים תחושת ריקנות וחוסר סיפוק וזה עלול להוריד לך את הבטחון. לסיכום, יש לך שילוב של רצינות עם יכולת ארגון מעולה ועמידה ביעדים. כמו כן התקשורת הבין אישית שלך

בהירה וברורה ומסודרת ולכן יתאים לך תפקיד ארגוני ומשימתי בשילוב עמידה בסטנדרטים גבוהים ועשייה פרקטית וכמו כן יכולת הנעת אנשים. אני ממליץ לך ארגון בשטח, רכש ולוגיסטיקה, הוראה, עובד סוציאלי, עבודה שקשורה לאינטגרציה עם אנשים בשילוב של אחריות ושל בניית תכנית מסודרת.

🚩 **טיפ:** בנוסף, ניכר כי אתה חושש לעשות שינויים דרסטיים בחייך וחשוב שתישמע לרחשי הלב ותעשה את השינוי המיוחל וללכת עם זה עד הסוף זה יעזור לך להפיג את תחושת התסכול. בהצלחה בהמשך דרכך.

לשולחים כתבי יד נא לכתוב על דף A4 חלק ללא שורות 15-20 שורות וחתימה ניתן לצרף ציור עץ.

אנא ענייני:

נפתחים בקרוב קורסים בגרפולוגיה לתעודת הסמכה מטעם המרכז הישראלי לגרפולוגיה. הקורסים נלמדים בצורה מרתקת, באווירה אישית ובמקצועיות. **לפרטים: 072-332-3064**

מזרנים איכותיים ואורטופדיים

ישירות מהיצרן במחירים מיוחדים

משלוחים כל חלקי הארץ

לברורים ולהזמנות: 073-2751041

דוא"ל: mizran100@gmail.com

57 שנות ניסיון

מהתניס?
סובלים מכאבי גב?
רוצים להתחדש לפסח?

והפלט:
קובי האפרין



1

על אחד

תפקיד:



כל בו ברחוב חרמון 31 בחיפה

קצת על העסק:



מכולת קטנה שהתחילה לפני כעשור ממכירת ביצים בזול מהבית כגמח והתפתחה לפני כשנה כל בו שמוכר הכל. החל מלחם חלב ביצים ומוצרי יסוד וניקיון ועד לעיתונים, פיצוחים, ממתקים וצעצועים לילדים בכל ליל שישי עד 1 בלילה הטצ'ונט הבשרי הטעים בעולם עם מקומות ישיבה בחצר החנות.

ה"אני מאמין" שלי: חיוך לכל לקוח סבלנות ואווירה טובה



דמות להשראה: הרב פרץ מאיר ראש מוסדות שבילי אור בחיפה



החזון / שאיפות עיסקיות לעתיד: להמשיך באותו כיוון של חנות שיש בה הכל ובזול. ובתקווה שעוד ועוד משפחות מקומיות יגלו את מבחר המוצרים הגדול שיש בחנות עם כשרויות מהודרות ומחירים טובים.



טיפ לצעירים בעסקים:



שכרת כבר מקום.. אתה בין כך עומד במקום.. תכניס לחנות כמה שיותר מוצרים, עם קשר ובלי קשר... אבל לשלם לספקים רק במזומן ממה שיש....

באז עסק, מהיום על העסק שלך יש-
הרבה יותר עיניים!



מגזין מעוצב עם תוכן מקצועי ומרתק



אפשרות ללינק ישיר להשארתי פרטי התקשרות



כ-50 מנויים חדשים! מידי יום



מגזין כלכלה דגיטלי חודשי בתפוצה חנימית!

המגזין הבא יתפרסם אי"ה בכ"ה תשרי 4.10.18

מנחם אמזל,
מנהל מחלקת פרסום

מומנט
המגזין הכלכלי לציבור החרדי

055-6777-422



השקעות נדל"ן

מהי בעצם השקעת נדל"ן?

השקעה בנדל"ן מתחלקת באופן

כללי לשתי קטגוריות

1. נכס מניב

2. נכס להשבחה

כמובן שנכס המשלב את שניהם,

הינו הטוב ביותר.

מהו נכס מניב?

1. נכס מניב, זהו נכס נדל"ני, בד"כ

מסחרי כדוגמת חנות, משרד,

מבנה תעשייה או מרלוג (מרכז

לוגיסטי) אשר מושכר לתקופה

ארוכה, לפחות שנתיים ומעלה,

והרוכש בעצם קונה את הנכס

המושכר, וממשיך עם השוכר.

"נכנס בנעלי הבעלים"

התשואה השנתית נקבעת בהתאם

להכנסה החודשית.

לדוגמא: נכס שנמכר ב1.000.000

ש"ח, ומושכר ב4.700 ש"ח לחודש

מכניס תשואה של 5.6% שנתית.

החישוב נעשה באופן הבא:

מחיר השכירות כפול 12 חודשים

(הכנסה שנתית)

לחלק בסכום הרכישה.

**כמה מושגים שאתם
חייבים לדעת לפני
השקעת נדל"ן.
מהו נכס מניב? מהו
נכס להשבחה ועוד**

כגה חובה!

יהודית שוטלנד
תיווך נכסים מסחריים,
השקעות והתחדשות
עירונית.



לדוגמא הנ"ל: $4.700 \text{ ש"ח} * 12 = 56.400 \text{ ש"ח}$
 $56.400 \text{ ש"ח} : 1.000.000 \text{ ש"ח} = 0.0564$
 (מורידים את שני האפסים הראשונים על מנת להגיע לתוצאה)
 בנכס מניב מסחרי בד"כ נרצה תשואה של 5% לפחות, כאשר במקרים חריגים קיימים נכסים שמשיאים 9% ויותר. במגורים התשואה נמוכה יותר, וכבר קיימים נכסים משתלמים ב-3.5% אחוזי תשואה כיוון ומשקללים נתונים נוספים. ככלל, כדי לדעת אם נכס מניב משתלם לרכישה, יש לבחון גם את ההון העצמי ואת עלות ההחזר החודשי להלוואה שלקחנו לרכישת הנכס.
 לדוגמא: נכס שנמכר ב-11 מיליון ש"ח ומושכר ב-4.700 ש"ח.
 לקחנו בעבורו הלוואה של 60% של 600.000 ש"ח, ובצירוף הריבית ההחזר יהיה 4.000 ש"ח לחודש בפריסה של 15 שנה.

נשארנו עם הכנסה של 700 ש"ח. ובנוסף, כאשר נמכור את הנכס בד"כ שוויו יהיה גבוה יותר ונרוויח גם על כך.
מהו נכס להשבחה?
 נכס אשר ישביח את עצמו עם השנים, או באופן מיידי.
 חנות במיקום מתפתח, בניין ישן, קרקע עם זכויות בניה - אילו דוגמאות לנכס להשבחה.
 לקוח רכש פרטר (מרתף של כמינוס חצי קומה שבצידו האחד, או יותר חלונות חיצוניים) שיפץ אותו ובמקום הקים מתחם ידידותי לעבודה ליזמי סטארט-אפ מתחילים.
 השטח היה 250 מ"ר, מצב הנכס היה מוזנח והוא רכש אותו ב-2.000.000 ש"ח, הוא שיפץ והשקיע עוד 300.000 ש"ח.
 חילק אותו ל-8 חדרי עבודה ומתחם משותף.
 מכל דייר הוא גובה 3.000 ש"ח בחודש

כולל הוצאות. סה"כ הכנסה חודשית 24.000 ש"ח.

הוא הגיע לתשואה של 9% שנתית. וכעת הנכס ימכר ב-3.500.000 ש"ח כאשר הוא מניב 6% תשואה עם יכולת השבחה עתידית בשל המבנה הישן והאזור המתפתח. מבנה חד קומתי ישן אשר קיימות בו זכויות בניה של 200% יכול להוות נכס מצויין להשבחה, מגרש בשטח של 600 מ"ר באזור מבוקש. ניתן לבנות שם סה"כ 1200 מ"ר, כ-12 דירות. המגרש נמכר ב-11.500.000 ש"ח, כל דירה שוויה כ-3.000.000 ש"ח. בשקלול הוצאות לבניה איכותית הרווח הנותר נאה.

התחום המבוקש כעת הינו מחסנים בכל הגדלים, וכן מרלו"גים המשמשים בד"כ מחסנים ממוחשבים לקימעונאיים ולבעלי אתרים ברשת הזקוקים למקומות איחסון והפצה.

על ההבדלים, העלויות והעתיד בתחום, נפרט בכתבה הבאה בעז"ה.

ניתן להפנות שאלות בנושא הנדל"ן לדוא"ל ונענה עליהן בעז"ה.

Yehudit.ac1@gmail.com



השקעה בתזונה



2

תובנות ליישום!

טיפים ותובנות לחיזוק ומיצוב העסק שלך!

01 עשה את מה שהינך מצטיין בו

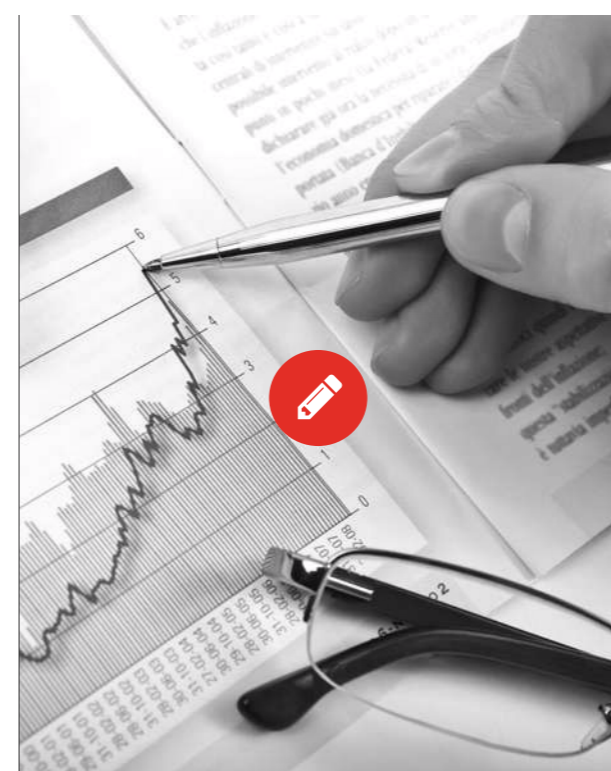
עשה מה שמעניק לך את הסיפוק הרב ביותר. אין סיבה להישאר תקועים בלעשות דברים מתסכלים, משעממים, לא בריאים, לא פוריים, משפילים ובלתי-מספקים.



02 כתוב את המטרה הגדולה ביותר שלך

את זו שהכי היית רוצה להגשים. תכתוב אותה בלשון הווה, "אני...", "יש לי...". הצלחה מונעת ומתחילה קודם כל מתוך בחירה אישית.

תקריא לעצמך בקול כל בוקר וכל לילה את מה שרשמת. ספר על המטרה שלך לאנשים. בנה תוכנית להשגת המטרה שלך והיצמד אליה בעקשנות.



כמה אתם שמים

בואו לדעת כמה לבקש בתחום ההתמקצעות שלכם

אדריכל

• 0-5 שנות ניסיון
₪ 5,000-8,000

• 5-10 שנות ניסיון
₪ 9,000-12,000



מגשר

• 0-5 שנות ניסיון
₪ 7,000-10,000

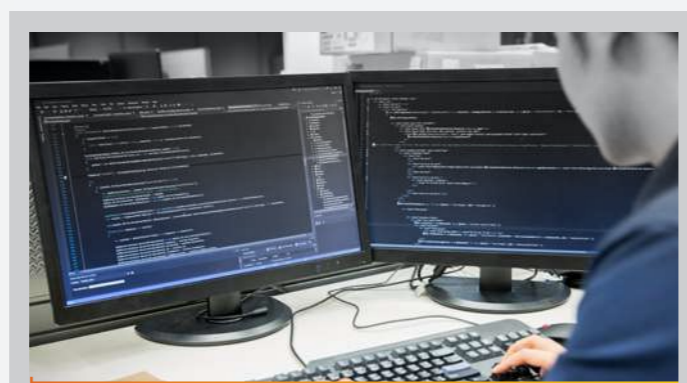
• 5-10 שנות ניסיון
₪ 11,000-18,000



הנדסאי תוכנה

• 0-5 שנות ניסיון
₪ 8,000-16,000

• 5-10 שנות ניסיון
₪ 17,000-30,000



באדיבות "לימודים"