





שיעור 14 נטוורקינג בעולם הנדל"ן

מרצה: עו"ד מיכאל שטרית





נטווריקינג בעולם הנדל"ן



נושאי השיעור:

- טכניקות לניהול משא ומתן
 - שיתופי פעולה •
 - יצירת מערכת נטוורקינג -
- אפשרויות השקעה ללא הון עצמי -







מהו משא ומתן



- משא ומתן מושתת על עקרון של תן לי ממה שאני רוצה ואני אתן לך ממה שאתה רוצה
- משא ומתן הוא כלי להשגת אינטרסים ואמצעי לבניית מערכות יחסים מתגמלות
- משא ומתן בעולם הנדל"ן הוא כלי להשגת הסכמים, בניית מערכת נטוורקינג ובניית שיתוף פעולה לצורך השגת האינטרסים של הצדדים
 - Win or lose/ Win win

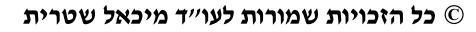






טכניקות לניהול משא ומתן

- טכניקת "ידידות"- משא ומתן מתנהל בין אנשים
- איסוף מל"מ- "הכר את המוכר", "הכר את הנכס", הכן מראש מסמכים שיחזקו את הטיעון שלך (התמקחות על המחיר- הצג הערכת שווי, תחשיב הוצאות לשיפוץ הנכס, בעיות בנכס וכדומה
 - ערעור הביטחון של הצד השני (דוח בדק בית, הערכת שמאי נמוכה, עסקה דומה באיזור)
 - המנע מלהציג מומחיות בתחום הנדל"ן
 - הימנע מהצעת פתיחה
 - לא להסכים להצעת פתיחה ראשונית
 - קארמה טובה
 - מלחמת התשה







הערכות לשלב משא ומתן

- מיקום המשא ומתן- יש יתרון פסיכולוגי למגרש ביתי
- איך יתנהל המשא ומתן- פנים מול פנים, באמצעות הטלפון, באמצעות המייל
 - הכר את הנכס ברמה אבסולוטית (יתרונות וחסרונות- בדגש על חסרונות)
 - הכר את המוכר
 - מיפוי אינטרסים של הצדדים
 - חפש את הרווח ההדדי
 - הערך עם מספר אופציות







משחק המשתתפים – שיתופי פעולה

מועדון המשקיעים של פסגות

משקיעים

אדריכלים



עורכי דין

קבלנים

מתווכים

כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית ©





יצירת שיתופי פעולה – התחדשות עירונית

מפגש אינטרסים

<u>איש שטח</u>

היכולת לאתר ולהחתים דיירים בבניינים המתאימים לתמ"א 38

יזם בתחום החדשות עירונית

תמא 38 (1) חיזוק מבנים – הסכמה של 66% מהדיירים

תמא 38 (2) הריסה ובניה מחדש-הסכמה של 80% מהדיירים







יצירת שיתופי פעולה – מינוף נכסים

מפגש אינטרסים

מינוף נכסים

<u>שיתופי פעולה</u>

רכישת דירה נוספת באמצעות מינוף נכסים

משכנתא עבור דירה קיימת – מימון של עד 50%

רכישה משותפת- האחד לוקח משכנתא כנגד דירה קיימת השני לוקח משכנתא כנגד דירה נוספת / יחידה

משכנתא עבור דירה נוספת – מימון של עד 50%







יצירת שיתופי פעולה – נטוורקינג בין משקיעים

מפגש אינטרסים

משקיע עם הון עצמי ללא יכולת משקיע ללא הון עצמי עם יכולת החזר של החזר משכנתא משכנתא משקיע עם הון עצמי נמוך משקיע עם הון עצמי נמוך משקיע עם יכולת החזר והון מאתר עסקאות (תיווך / אופציה) עצמי בעל קרקע קבלן – עסקת קומבינציה הון עצמי נמוך רכישת דירה מקבלן







חשיבה עסקית

- חנה מעוניינת לרכוש דירת פנטאהוז על הנייר מקבלן בפרוייקט TOPIA בצור הדסה. הדירה תימסר בתוך שנתיים מחיר הדירה 2,300,000. להערכתה מדובר בעסקת אקזיט הואיל ולאחר קבלת הדירה תוכל למכור אותה בכ-2,600,000 ₪. חנה מעוניינת לרכוש את הדירה ללא מימון בנקאי- ההון העצמי שלה הוא בגובה של 2,300,000 ₪. הרווח הפוטנציאלי לטענתה 300,000 ₪ בתוך שנתיים.
- חנה מגיע אליך- יועץ הנדל"ן, על מנת להתייעץ איתך האם לרכוש את הדירה או לא. אם לא- מה חלופות ההשקעה שהייתה מציע לה נוכח הנתונים הנ"ל.





נטוורקינג בעולם הנדל"ן



כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית ©



