

7. השבחת דירה להשקעה.

התמונה הראשונה שעולה לנו מול העיניים כשאנחנו מנסים לברר מה הקשר בין מודיעין לנדל"ן היא בוודאי העיר "מודיעין" שהפכה מכפר שבו הסתובבו מתתיהו ובניו לעיר ואם בישראל. אבל, הפעם הכוונה היא למודיעין ממש, כמו "אגף המודיעין" בצבא למשל, שתפקידו בגדול: לאסוף מידע על מנת לנצל אותו בתרחישים שונים.

נכון, לא כולנו ניחנו בתכונותיו של סוכן 007, בונד. ג'ימס בונד. אבל, רובנו הופכים להיות רבי תושיה כשמדובר על רווח כספי.

כפי שנאמר, דירה נחשבת לאפיק השקעה בטוח ומשתלם לאורך זמן, אולם, אפשר לשכלל את ההשקעה על ידי רכישת דירה מוזנחת במחיר נמוך מערכה בשוק, להשביח אותה ולמוכרה במחיר שיאפשר רווח נאה. כדי לעשות זאת נכון, יש צורך להתמצא הרבה יותר בשוק הנדל"ן ולהפוך ל-007, אלא שהפעם המשימה היא לימוד השטח, הכרת האיזורים וזיהוי הזדמנויות. במקביל אפשר למנות סוכני משנה בדמות בעלי מקצוע הנותנים שירות בבנייני מגורים כמו חברות ניהול אנשי אחזקה וכו'...

מעבר לכך, יש לערוך תחשיב מדויק של הוצאות מול הכנסות בהתחשב גם במיסוי הנלווה לרכישה ולמכירה.

לאחר הרכישה אפשר לפעול בשני מישורים:

- שיפוץ הדירה ומכירתה.

- שיפוץ הדירה והשכרתה.

הקריטריון הראשון במעלה החשוב למשקיע המעוניין להשכיר את הנכס שרכש הוא למקסם ככל האפשר את רווחיו. הקריטריון השני שאמור להוביל אותו הוא שקט מצד השוכרים אשר בא לידי ביטוי בשני מובנים:

א. הבטחת התשלומים החודשיים.

ב. מינימום כאבי ראש, טרטורים והוצאות בעניין אחזקת הדירה.



את עניין הבטחת התשלומים כולל בטחונות מתאימים יש להסדיר בחוזה אצל עורך דין.

לגבי אחזקת הדירה, להלן מספר נושאים חשובים להשבחת דירה הזקוקה לשיפוץ:

עבודות בנייה

הריסת קירות: הכוונה אינה להרוס את כל הקירות בבית, אלא, לצורך הרחבת חללים לדוגמה בין מטבח לסלון. יחד עם זאת, יש לוודא קודם עם מהנדס בניין שהקירות אינם מהווים חלק מקונסטרוקציית הבית.

עבודות גבס: ניתן לייצר מעבודות גבס מבחר "יצירות" החל מקירות לחלוקה פנימית, דרך הנמכת תקרות וכלה בעיצובים שונים על הקירות כדי הדמיון הטובה. יתרון של עבודות אלו בכך שהן מהירות, לא מלכלכות וניתן לפרקן בקלות יחסית כשרוצים לבצע שינויים.

ממ"ד: ניתן כיום להפוך חדר רגיל לממ"ד על ידי דיפון בלוחות פלדה.

עבודות תשתית

מערכת אינסטלציה, מערכת חשמל ואיטום. הטיפול בהם חייב להיות איכותי ויסודי. טיפול נכון יחסוך למשך שנים כאבי ראש והוצאות. בעבודות אלו אסור לחסוך.

עבודות האינסטלציה: חשוב לבצע בדיקות לחץ לפני חיפוי וקירוי קראמיקה.

כלים סניטרים וברזים: לבחור איכותיים ובעלי תו תקן.

עבודות חשמל: חשוב להעסיק חשמלאי מוסמך.

עבודות איטום: בגג ובחדרי שירותים ואמבטיה חשוב לבצע בדיקת הצפה למשך 48 שעות מסיום העבודה.

מיזוג: בעידן הנוכחי מזגן הוא כורח המציאות ולכן חשוב לתת עליו את הדעת. אם המזגן הקיים ישן חובה להחליפו. מחירי המזגנים נמוכים ואפשר להתקין בכל חדר מזגן קטן. בסיום העבודות (בעיקר איטום) לקחת אחריות כתובה וחתומה.

עבודות גמר

ריצוף וחיפוי: בשטח הדירה ניתן לרצף בהדבקה על הריצוף הקיים, דבר שחוסך אלפי שקלים. חשוב לרכוש אריחי קראמיקה לרצפה בדרגת **שחיקה 4** ולוודא שהרצף מקצועי. ריצוף דירה עושה אותה אטרקטיבית.

חיפוי קירות: הכוונה לקירות פנים הבית. אפשר לשקול חיפוי הקירות במגוון רחב של ציפויים דמויי אבן המעניקים לקירות מראה עשיר.

צבע: סידור תקרות וחדרי אמבטיה בסיד סינטטי, צביעת קירות בצבע פלסטי. הגוון הסטנדרטי לקירות שמקובל על רוב בני האדם הוא קרם בהיר שמעניק לדירה תחושה חמימה. צביעת משקופים, דלתות, חלונות עץ, מעקי ברזל בצבע שמן ואפשר היום בעלות נמוכה יחסית להחליף משקופים ודלתות.

אם החלונות הינם מהסוג של האלומיניום הכסוף הישן, ניתן לחדשו על ידי צבע שמן בגוון דומה. **ארונות בגדים:** אם הם מיושנים אך במצב סביר אפשר לשקול לצבוע אותם. **הערה:** חשוב להקפיד שיבוצעו בקירות תיקוני שפכטל/ טיח איכותיים, שלא נשארות על המשטחים טיפות מרגיזות ושהצבע לא מלכלך פאנלים, מפסקי חשמל וכו.

ארונות מטבח

אם בסיס הארונות במצב טוב, אפשר להחליף רק את הדלתות. אם הכיור והשייש במצב לא טוב, יש להחליפם.

עבודות אלומיניום

אם החלונות ישנים ומרופטים, חובה להחליפם. שלבי התריסים נוטים עם הזמן להתבלות ולהיעקר תוך כדי שימוש, דבר שעלול להטריד בלי סוף את המשכיר. אם הדירה נמצאת קרוב לכביש או בסביבה רועשת כלשהי, חשוב להזמין חלונות בעלות זכוכית כפולה.

הדברת מזיקים: נקודה הגיינית חשובה. חרקים מקקים שלא לדבר על עכברים עלולים לגרום לשוכרים המקפידים על הגיינה למפח נפש ולתלונות חוזרות ונשנות. חשוב לבצע העבודה טרם כניסת השוכר ולקחת אחריות כתובה.

הערות:

- אפשר לשלב בתכנון מעצב/ת פנים לניצול נכון ואטרקטיבי של חללים ולרעיונות עיצוביים שונים.
- רצוי שהדירה המושכרת תהיה קרובה ככל האפשר למקום מגוריו של המשכיר.
- רצוי לתת את הדעת לפרטים הקטנים שמעצבנים: שימון צירי דלתות, החלפת מפסקי חשמל בלויים וכו'.
- יש לזכור שלשוכר, באופן טבעי, אין בדרך כלל זיקה לדירה ולכן עלולים להיווצר נזקים לכן, רצוי לצלם את הדירה טרם כניסת השוכר לתביעת פיצוי עתידית אם נעשו נזקים חמורים.