



מחפשים נכס לקנייה? אלו שבעת הצעדים שאסור לכם לוותר עליהם

יועת הנדל"ן המצליחה **רחלי פרא** מחברת אל-רם נדל"ן, מספרת בראיון מיוחד על הרצון להגשים את השליחות המקצועית שלה ההבנה שהיא מסוגלת לשפר לאנשים את מצבם הכלכלי, ועל המסלול שעברה עד לאחת המתווכות הנחשבות באזור המרכז ובמיוחד בשבילכם: קבלו את הטיפים החשובים ביותר לפני שאתם אורזים את הבית

מוגש מטעם - אלרם נדל"ן

מה פעמים שמעתם מהמבוגרים על קניית הבית הראשון שלהם מכספי החתונה? כמה פעמים דמיינתם את עצמכם רוכשים נכס משלכם? בישראל 2022 בית פרטי הוא לא דבר של מה בכך עבור לא מעט אנשים. יוקר המחיה, שלא מפסיק לעלות, מחירי הדירות המטפסים מקשים על קניית בית באופן משמעותי. לצד זאת, גם

בפן הכלכלי, היא מספרת. "עבודתי בענף הביטוחים במשך כ-20 שנה, ועולם הנדל"ן נראה לי מאתגר ומושך כדי לעשות את השינוי המקצועי הזה". בעיני המתווכת המצליחה, הסוד טמון בהבנה של המוצר אותו היא מוכרת. "בוא נאמר את האמת - בית זה לא קניות בסופר אלא הרכישה הגדולה ביותר שאדם עושה במהלך חייו", מסבירה פרא בכנות. "חלקנו עושים את זה בפעם הראשונה וחלקנו גם בפעם האחרונה. לכן חשוב לי לפעול ברגישות ולמצוא את הבית האידיאלי עבור הלקוח שלי".

אז רגע לפני שאתם מתחילים לתכנן את בית החלומות שלכם, ביקשנו מרחלי לתת לכם את הטיפים החשובים ביותר לקראת רכישת דירה: **בדיקה פיננסית:** "השלב הראשון הוא החשוב ביותר. עוד לפני שמחפשים דירה ומתכננים את שאר ההוצאות, חשוב לבצע בדיקה פיננסית שתראה לכם מה המחיר שתוכלו לעמוד בו. לפגישה הראשונה עם המתווך הביאו עמכם תלושי שכה, הון עצמי, עזרה מההורים וכל מס מן אחר שמעיד על היכולת הפיננסית שלכם".

יועץ משכנתאות: "יועץ טוב מביא לעסקה המון יתרונות: חיסכון הריביות, הזמן בבנקים, שנים של החזרי משכנתא ועוד. באל-רם נדל"ן אנו עובדים עם למעלה מ-20 יועצי משכנתאות מהטובים ברחובות והסביבה. היועץ בודק מול הבנקים את כל הנתונים ומסמן קווים אדומים ללקוח. כלומר-אם היועץ הוא קובע הנתונים, המתווך הוא מגווע החיפוש".

עורך דין: "אחרי שלב בחירת הנכס עם המתווך ופגישה עם יועץ מכשנתאות, מגיע שלב עורך הדין. תפקידו הוא לבדוק את נסח טאבו: בדיקת עיקולים ושעבודים על הנכס הספציפי. חשוב לזכור שזה שיש לאדם כסף לא אומר שכל נכס הופך למומלץ. המשולש הזה של מתווך, יועץ ועורך דין הוא משולש קריטי לקניית דירה והופך את התהליך למקצועי ותקין".

סביבת הנכס: "מצאת את הבית שאתה חולם עליו, אבל זה עוד לא הכל. חשוב לוודא היכן ממוקם הנכס ולהכיר את הסביבה: קירבה למוסדות חינוך מעלות את ערך הבית, מרכזי קניות, מוסדות, קירבה לכבישים ראשיים ותחבורה ציבורית טובה אלו נתונים שחייב לוודא לפני כן. בנוסף, כדאי לבחון גם את צביון השכונה דתי, חילוני, שכונה מעורבת. הכינו למתווך את כל השאלות הללו ותוודאו שלאחר הפגישה איתו אתם לא נשארים עם שאלות פתוחות באף נושא".

מחיר: "הרבה פעמים אנשים נוטים לשלול מתווך: "למה שהוא יגזור עליי קופון? למה שירוויח על הגב שלי?". חשוב להסביר ש כשאדם פרטי הולך לקנות בית הוא ישלם ב-99% מהמקרים מחיר גבוה יותר ממה שהמתווך יכול להשיג לו".

המוכר תמיד ירצה למכור בסכום גבוה והקונה בסכום נמוך יותר, ותפקיד המתווך הוא להגיע לעמק השווה בין הצדדים כך שכולם ייצאו מרוצים".

נסו לראות את פוטנציאל הנכס: "לא מעט עסקאות נופלות בגלל אי הבנה על גודל וצורת הנכס. אהבתם בית מסוים אבל לא התחברתם לקיר כלשהו? תבררו אילו קירות אפשר להוריד בבית ואילו שינויים אפשר לעשות כדי להתאים עבורכם את הנכס. כמו כן, וודאו אם מבחינת החוק כל הקירות מותרים, אם מרפסת נסגרה באישור מהעירייה ועוד. באופן אישי, כמתווכת, לכל בית שאני נכנסת אליו יש לי נסח טאבו ואני בעצמי יודעת לתת את המענה לכל השאלות הללו. וידוא הפרטים האלה רק יכול לסייע לכם בתהליך קנייה של נכס".

מוכרים נכס? פנו למתווך חזק: "השוק כיום רווי במתווכים ותחרות יותר מתמיד. אני ממליצה לקרוא על המתווך שלכם בגוגל ובאתר מדלן, תבקשו המלצות ולקוחות. מתווך חזק מביא איתו מאגר גדול של נכסים ולקוחות ומקל עליכם בכל תהליך מכירת הנכס".

אלרם נדל"ן משרדים ראשיים רח" אברהם פצורניק 7, קמפוס "יובלים" פארק המדע, נס - ציונה בניין A קומה 4