



ליאת קנזי

מנכ"לית ובעלים חברת "ליאת קנזי נכסים ונדל"ן"
אמא ל-3 ילדים, גרושה בזוגיות שנייה ומוצלחת!

”הדבר שהכי משמח אותי הוא כשאנשים אומרים לי 'כל הכבוד לכם, שמענו עליכם, שמכם הולך לפניכם'. אני אף פעם לא קמה בבוקר כדי לעשות כסף, אני קמה בבוקר נטו בשביל לייצר משמעות.”



לרוב משקיעים הם בעלי יותר מדירה אחת, ושם כללי המשחק משתנים.”

מה תמליצי לאנשים לעשות כשאינ להם הון עצמי והם מעוניינים לקנות דירה?

”ברמה העקרונית אני מאמינה שכל אדם שרוצה לרכוש דירה יכול לעשות זאת! הרבה פעמים אנשים חושבים שאין באפשרותם לעשות זאת כיוון שהם מכוונים לרכישת דירה במקום בו הם חולמים לגור ולא שוקלים בכלל אופציית רכישת דירה במקום בו הם יכולים לקנות.”



אני מאמינה במוטו שאומר תקנה איפה שאתה יכול - ותגור איפה שאתה רוצה! זוג מהמרכז יכול להרשות לעצמו לקנות דירה בפריפריה, שכירותה תשלם את המשכנתא, הם ימשיכו לגור באזור המרכז ובעוד כמה שנים כשימכרו את הדירה, יגדילו את הונם העצמי אף בעשרות אחוזים ויוכלו להרשות לעצמם גם לקנות את בית החלומותיהם.

לסיכום: אין אחד שלא יכול, איך אני תמיד אומרת: אתם בריאים? אתם רוצים? אתם יכולים!”

מה עושה לך טוב על הלב?

”הדבר שהכי משמח אותי הוא כשאנשים אומרים לי 'כל הכבוד לכם, שמענו עליכם, שמכם הולך לפניכם'. אני אף פעם לא קמה בבוקר כדי לעשות כסף, אני קמה בבוקר נטו בשביל לייצר משמעות. על הדרך, תוך כדי ייצור המשמעות, אני גם מתפרנסת בכבוד, ברוך השם.”

ספרי על רגע שיא בקריירה שהנך גאה בו?

”הייתי שותפה בחלק ממערך המכירות של אחד מהפרויקטים הגדולים בישראל, של חברת 'גינדי החזקות', שיווק 1,130 יחידות דיור בפחות מחודש וחצי. אדרנלין מטורף שאי אפשר לתאר!”

מה הדבר הראשון שצריך לעשות לפני השקעה בנדל"ן?

”תכננו פיננסי נכון המלווה ביעוץ משכנתאות ותכנון מס, אצל ע"ד המתמחה במיסוי מקרקעין. בגדול - הבנת התמונה הכוללת של כל התהליך, ממחשבה על רכישת דירה עד לקבלת המפתח, כמובן בליווי מקצועי של מישהו שאפשר לסמוך עליו.”

איזה דגשים חשובים כשבוחרים השקעה בנדל"ן?

”ראשית צריך להבין איזה סוג השקעה אנחנו רוצים לעשות, השקעה בדירת מגורים, נכס מסחרי, השקעה בארץ או בח"ל. מה יותר חשוב לנו - השקעה שתיתן לנו תשואה גבוהה (שכירות חודשית) או השקעה שתיתן לנו אפשרות להשבחה מהירה (פליפ)? במקביל לאבחנה הזו, יש לבצע הכנות פיננסיות תוך בחינת היכולת לגייס הון עצמי ממקורות שונים (כמו שיעבוד נכס קיים, הלוואה על חשבון קרנות ועוד...) ובמקביל קבלת אישור עקרוני מהבנק בלקיחת משכנתא, והכי חשוב - קבלת ייעוץ ותכנון מס נכון בטרם ביצוע העסקה.”

ספרי מהו תחום עיסוקך והכשרתך המקצועית?

”אני יועצת נדל"ן ויוזמית בעלת תואר ראשון בכלכלה ומדעי המדינה, תואר ראשון באנגלית ותעודת הוראה באנגלית. בימים אלה מסיימת לימודי מספרים וממשיכה לתואר שני. בעלים של חברה המספקת שירותים בתחום הנדל"ן ביניהם: תיווך מגורים, נדל"ן מסחרי, שיווק פרויקטים, ליווי סטטוטורי, יזמות והתחדשות עירונית.”

כיצד הגעת למקצועך ולמעמדך הנוכחי?

”הייתי מורה לאנגלית ובעלים של בית ספר מצליח ללימוד אנגלית, לגילאי 3 ואילך, דרך תיאטרון ומוזיקה. בשלב מסוים הגעתי לצומת דרכים חשוב בחיי, ובאופן מיסטי התגלגלתי לעולם הנדל"ן. את הקריירה שלי בתחום התחלתי באחד המשרדים בעיר, לאחר 3 חודשים מינו אותי למנהלת הסניף. כעבור פחות משבעה חודשים פתחתי משרד משלי, הבנתי את הכח הגדול של להיות בעל השפעה. אם אדם יודע לזהות צורך של אדם שנמצא מולו הוא יכול למכור לו כל מה שהוא רוצה, לשביעות רצון הרוכש. משרדי קיים כעשור. אנו יושבים במשרד גדול, שכולל משרד מתחם חללים משותפים בשם 'קנויס' (הראשון מסוגו בקרית גת). במתחם 9 משרדים המושכרים על בסיס קבוע ואחד נוסף לאנשים מודמנים. כיום אנו מונים 8 אנשי צוות שעובדים איתי בנדל"ן, ביניהם סוכנים, מנהלת משרד ומנהלת כספים ורוכש. מעולם לא הגדרתי את האנשים כעובדים שלי - תמיד עובדים איתי, שותפים לדרך וכולנו יחד התפתחנו בעשור האחרון למקומות מטרופים. הבנתי שהשירות שהאדם צריך לקבל בנדל"ן חייב להיות הוליסטי, הכולל מעטפת שלמה: יעוץ פיננסי, משכנתאות, מיסוי, יעוץ סטטוטורי במידה ויש חריגות בנייה, השתלבות בפרויקטים פיננסי-בינוי, יזמות ועוד.”