

9 השלבים להשקעת נדל"ן מוצלחת בארה"ב

כל הסודות להכנסה מניבה מנדל"ן בארה"ב
אל תעז להשקיע לפני שתקרא את המדריך



זכויות יוצרים

המדריך נכתב על ידי יריב גולן.
© כל הזכויות שמורות למחבר. המדריך נועד לשימוש אישי בלבד.
אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי כל חלק ממדריך זה בלא קבלת הסכמתו של המחבר בכתב ומראש.
המחבר אינו אחראי בשום מקרה ואופן לשימוש שנעשה במידע המצוי במדריך זה, להמלצת השקעה או לאזורי השקעה מסוימים. המחבר לא יהיה אחראי לשום נזק ישיר עקיף, כספי או אחר, שיגרם לקורא כתוצאה משימוש ו/או הסתמכות על המידע המופיע במדריך או באתרים הקשורים אליו.
יש לראות את המידע המופיע במדריך כהמלצה וכמידע עזר בלבד.

מה תמצא במדריך

המדריך יחשוף אותך לעולם ההשקעות בנדל"ן בארצות הברית ויעזור לך לעשות בבטחה את הצעד הראשון בתחום.

- תדע מדוע כדאי לך להשקיע בנדל"ן בארצות הברית דווקא עכשיו ולמה לא כדאי להשקיע בארץ
- תדע כיצד להשקיע בנדל"ן בארה"ב ללא הון עצמי גבוה ואיך להרוויח פעמיים בכל עסקה
- תגלה מהן הדרכים לעשות כסף מנדל"ן בארצות הברית
- תלמד מהי תשואה ואיך מחשבים אותה
- תדע כיצד לבחור נכון את סוג הנכס המתאים להשקעה, כך שתקבל את התשואה הנכונה ותוכל לממש את הנכס ללא הפסדים, בזמן המתאים
- תגלה איך תוכל להתגבר על הפחד מההשקעה בנדל"ן בארה"ב
- תלמד מהן עסקאות "מולטי-פמילי"
- מסקנות מ-10 שנות פעילות בארה"ב – מהו מודל ההשקעה המומלץ?
- איך שולטים בהשקעה שלנו מרחוק
- מהי הטעות הנפוצה של משקיע מתחיל וממה להיזהר



הקדמה

שלום,

אני שמח שהורדת את המדריך שלי להשקעות נדל"ן בארה"ב.

שמי יריב גולן, בן 47 נשוי + 3. אני הבעלים של חברת "גולן גרופ" המלווה משקיעים ליצירת הכנסה פאסיבית באמצעות השקעות נדל"ן בארה"ב.

במשך 15 השנים האחרונות אני משקיע בנדל"ן ואת החלום שלי: להגיע לחופש כלכלי, הצלחתי להגשים כבר כשהייתי בן 40. העיסוק בנדל"ן וההכנסה הגבוהה שיצרתי לעצמי אפשרה לי לעזוב את מקום העבודה שלי כשכיר ולהפוך את הפעילות בנדל"ן לעסק המרכזי שלי היום.



ב 15 השנים האחרונות הייתי מעורב ביותר מ 300 עסקאות נדל"ן, רכשתי לעצמי מעל 30 נכסים בארה"ב, ביצעתי עסקאות מסוג סינגל פמילי, מולטי פמילי, מסחרי, עסקאות יזמות ופיליפים רבים ואני מכיר כמעט כל מודל השקעה אפשרי. כך שהמידע שאתם מקבלים ממני במדריך זה מבוסס, בדוק ומוכח מניסיון ענק.

אני מאמין שכל אחד שיהיה לו את הידע הנכון יוכל להגיע בתוך מספר שנים לרמת חיים גבוהה ולשפע כלכלי. השקעתי במדריך הזה שעות רבות ואני מעדכן אותו על בסיס קבוע ואתם מוזמנים להעביר אותו לכל מי שאתם חושבים שיוכל להיעזר בו.

אז איך התגלגלתי להשקעות בנדל"ן

לפני שעסקתי בתחום ההשקעות בנדל"ן עבדתי במשרה בכירה בתחום המחשבים בחברה גדולה בארץ. המשכורת שלי הייתה אמנם מעל הממוצע במשק אבל בכל זאת זה לא הספיק בשביל לגמור את החודש ולמרות שכבר צמצמנו את רוב ההוצאות, עדיין לא הצלחתי להרים את הראש מעל פני המים ובכל חודש ראיתי את המינוס בבנק גדל וגדל.

הרגשתי שההתנהלות הכלכלית שלי לא נכונה, ידעתי שאני צריך להגדיל את ההכנסות שלי - אבל לא ידעתי איך.

אמנם אהבתי את תחום המחשבים אבל העבודה הייתה מאוד תובענית. מקום העבודה שלי דרש ממני להשקיע שעות על גבי שעות ולא היה לי זמן לעצמי ובמיוחד לא למשפחה שלי. רציתי לחיות ברמת חיים קצת יותר גבוהה, רציתי לאפשר לילדים שלי ללכת לחוגים, רציתי לנסוע במכונית חדשה יותר, לטייל, לצאת לאכול במסעדות ושתהייה לי אפשרות לקחת את המשפחה לטיול בחו"ל לפחות פעם בשנה.

ידעתי שאיפה שהוא יש משהו אחר, שאוכל גם ליהנות ממנו, גם להתפרנס ממנו וגם למצוא את הזמן לבלות עם המשפחה שלי ולא להפסיד לראות את הילדים שלי גדלים.

אל הנדל"ן הגעתי במקרה, לא תכננתי לרכוש נכסים, רציתי בסך הכול 2,000 שקל נוספים להכנסה החודשית שלי, זה כל מה שהיה חסר לי בשנת 2005 כדי לאזן את התקציב המשפחתי שלי - חוסר איזון שכבר הכניס אותי למינוס של למעלה מ-50,000 ש"ח שהלך ותפח בכל חודש.

חיפשתי באינטרנט כל מיני פתרונות, והחלטתי ללכת לקורס כללי של הכוונה עסקית, כי לא באמת ידעתי מה אני רוצה ומה הפתרון המתאים בשבילי. אחת ההרצאות בקורס עסקה ביצירת הכנסות פאסיביות מהשקעות בנדל"ן. בהתחלה לא הבנתי כל כך על מה מדובר.

מה זה בכלל הכנסה פסיבית?

אני זוכר את זה כאילו זה היה אתמול: על הבמה עמד בחור צעיר כבן שלושים שסיפר שרכש כבר 4 דירות להשקעה בארץ והדירות האלה מייצרות לו הכנסה חודשית של 6,000 ש"ח. כל דירה כזו נרכשה בהון עצמי מינימלי של 30% מערך הדירה ולאחר תשלום המשכנתא נשאר לו עודף של 750 ש"ח מכל דירה בכל חודש.

הבחור דיבר על כך שאחרי הטרחה הראשונית שלו – הכסף המשיך להיכנס חודש אחר חודש. ואז ירד לי האסימון - הבנתי מה זו "הכנסה פאסיבית". לאחר החיפוש, רכישת הנכס והכנסת הדייר - הנכס מתחיל לייצר לנו הכנסה חודשית. כאן כבר הסתיימה העבודה שלנו, ההכנסה הזו לא תלויה בנו יותר, הכסף שלנו עובד בשבילנו ובמהלך הזמן גם ההלוואה שלקחנו לרכישת הנכס משלמת את עצמה.

נדלקתי על הרעיון וחשבתי לעצמי - אם הוא יכול לעשות את זה, אז גם אני יכול! אבל עכשיו אני צריך לארגן את ההון העצמי, את אותם 30% שנדרשים כדי לרכוש את הנכס...

התחלתי לחסוך בכל הוצאה מיותרת, הצטמצמתי, פתחתי חסכונות וקרן השתלמות ובתוך שנתיים הצלחתי להגיע לסכום הראשוני שאפשר לי לרכוש את הנכס הראשון שלי - דירה בת 3.5 חדרים בכרמיאל.

זה אמנם היה הצעד הראשון שלי בהשקעות בנדל"ן אבל הוא לא היה כל כך קל ומהיר כפי שזה נשמע. בלילה שלפני רכישת הנכס הראשון שלי לא ישנתי, הייתי כל כך טרוד במחשבות, מה יקרה אם הנכס לא יושכר? ואיך אני אעמוד בתשלומים של ההלוואה? אבל החלטתי – ופשוט קפצתי למים. רכשתי את הנכס הראשון שלי, ולהפתעתי הנכס הושכר מהר מאוד והחל לייצר לי הכנסה.

אחרי שעשיתי את הצעד הראשון כבר היה קל יותר להמשיך, זה אמנם לקח קצת זמן אבל המשכתי ורכשתי עוד נכס ועוד נכס, ובכל פעם שמצאתי נכס בהזדמנות – מצאתי גם את הדרך לארגן את ההון העצמי ואת המימון כדי לרכוש אותו. **עד שנת 2010 כבר היו ברשותי 10 נכסים מניבים בארץ.**

אבל לא הכל התנהל לפי התכנון. החל מ-2008 חל מהפך בענף הנדל"ן בארץ שטרף לי את כל הקלפים: המחירים קפצו בעשרות אחוזים וכבר לא יכולתי להשקיע באותה צורה. הבנתי שאני צריך לחפש מקומות אחרים להשקיע – מכרתי ברווח יפה שני נכסים בארץ והתחלתי לחפש השקעות נדל"ן בארה"ב.

ההתחלה היתה קשה, לא ידעתי איך קונים נכסים בארה"ב, על מי לסמוך ועם מי להתייעץ. עשיתי את מה שכל אחד היה עושה – **נפגש עם חברות ישראליות שפועלות בארה"ב**. לאחר מספר פגישות במשרדים מפוארים בתל אביב בהם, הצליחה אחת החברות לשכנע אותי שמדובר בהזדמנויות נהדרות שאסור לפספס ורכשתי מהם שני נכסים בעלות של \$50,000 כל אחד. התוכנית העסקית הציגה **12% תשואה** -הכנסה פאסיבית גבוהה ופוטנציאל אדיר לעליית ערך.

רק מספר חודשים לאחר הרכישה, הבנתי מה קניתי. הנכסים לא הושכרו במחיר המצופה, הוצאות גבוהות על תיקונים אכלו את כל ההכנסה הנמוכה ומצאתי את עצמי מוסיף אלפי דולרים כדי להציל את ההשקעה. הרכישה מחברה ישראלית התגלתה ככישלון גמור. רכשתי נכסים במחיר יקר מידי, באזור חלש בלי שום אופציה לעליית ערך הנכסים.

את הדבר החשוב ביותר אף אחד לא אמר לי - והוא שמעבר לאפשרות לעשות תשואה טובה, צריך לתת משקל גבוה למיקום הנכס. נכס במיקום טוב יעלה אמנם הרבה יותר מ \$50,000 אבל בנכס כזה נוכל להכניס דיירים טובים ואיכותיים יותר ואז הביטחון שהשכירות תשולם בזמן יעלה ובנוסף יש שם סבירות גבוהה שהנכס יעלה בערכו במשך השנים.

הבנתי את זה בעצמי לאחר שלמדתי על בשרי את הלקח הכואב.

הבנתי שהדרך היחידה לרכוש נכסים טובים בארצות הברית שגם יניבו תשואה טובה ושגם יעלו בערכם וייצרו לי רווחים גבוהים כשארצה למכור אותם בעתיד היא - ליצור בעצמי את הקשרים עם האנשים הנכונים שבשטח ולקנות ישירות מהם.

התחלתי ליצור קשרים עם ברוקרים מקומיים, יצרתי קשרים גם עם חברות ניהול נכסים בכל אזור שבו רציתי להשקיע. היות ולא מדובר באנשים שאני יכול לפגוש פנים אל פנים בקלות כפי שאני יכול לעשות בארץ, השקעתי הרבה זמן כדי ליצור את ההיכרות ולהעמיק אותן, קיימתי הרבה מאד שיחות טלפון ומפגשי סקייפ כדי להבין אם האנשים האלו מתאימים לי לעבודה משותפת.

השקעתי זמן במחקרי שוק מעמיקים בכל אזור שבו תכננתי להשקיע, אספתי נתונים סטטיסטיים, ועשיתי עבודה יסודית ומקיפה כדי להבין את כל הנתונים מכל כוון. ורק אחרי שכל הנתונים הסתדרו כפי שרציתי - ביצעתי את ההשקעה בראש שקט ורכשתי את הנכס הראשון שלי בארה"ב שלא דרך מתווכים ישראליים.

ההשקעה השתלמה – המחקר היסודי שעשיתי וההיכרות שטויתי עם ברוקרים מקומיים הוכיחו את עצמם כמשתלמים ביותר, הצלחתי להגיע ליעדי התשואה שקבעתי לעצמי ורכשתי את הנכס במחיר נמוך ממחיר השוק כך שבכל עת שארצה אוכל למכור אותו ברווח נאה.

בעזרת הידע שצברתי, רכשתי לעצמי עוד ועוד נכסים בארה"ב בצורה זו, ומספרם הולך וגדל.

ההשקעות שלי בנדל"ן בארצות הברית הוכיחו את עצמן ובתוך מספר שנים הצלחתי ליצור לעצמי הכנסה פסיבית גבוהה שמאפשרת לי היום לחיות ברמת החיים שרציתי עבורי ועבור המשפחה שלי. בשנת 2013 עם הכנסה פאסיבית גבוהה מהשקעות נדל"ן עזבתי את עבודתי כשכיר ומאז אני מלווה משקיעים ועוזר להם להשקיע בחכמה, מבלי לעשות טעויות כואבות ויקרות כפי שעשיתי בתחילת דרכי.

קבוצת "גולן גרופ" בבעלותי ליוותה עד היום מעל 300 משקיעים. שווי הנכסים שרכשנו עד כה הוא מעל \$25,000,000. לקבוצה שלנו שותפים בחו"ל באזורים בהם אנו משקיעים, קיים צוות שלם שאחראי על איתור נכסים, ניהול השיפוצים, מכירה, פתרון תקלות, ניהול הנכסים ועוד עבור המשקיעים שלנו.

המדריך מיועד לכל מי שרוצה ליצור עתיד טוב יותר לילדים שלו ולעצמו ובאמת לחיות את החיים כפי שצריך לחיות, הרי חיים רק פעם אחת.

אז בואו נפשיל שרוולים ונתחיל :

למה השקעות נדל"ן הם הדבר החשוב ביותר שאנחנו צריכים היום?

משבר הקורונה טפח לנו בפנים ושלח מעל מיליון ישראלים לבלות מעל חודשיים בבתיים וללא אפשרות לעבוד ולהכניס כסף הביתה. שיעור האבטלה נסק בבת אחת מ-4% למעל 26%, שיעור אבטלה שלא זכור בארץ מזה שנים רבות.

חלק נאלצו לעשות הסבה מקצועית ומצאו עבודות כשליחים או כסדרנים בסופר, רבים אחרים נאלצו להשלים עם המצב וחיכו לדמי האבטלה או לכספי המענקים מהמדינה.

המצב החדש והמשבר הכלכלי הקשה המחישו את הצורך לייצר הכנסה נוספת שלא תהיה תלויה במעסיק שלנו, במדינה שלנו וביכולת שלנו לעבוד.

הכנסה פסיבית היא הכנסה שממשיכה להיכנס לחשבון הבנק שלנו ולא תלויה בשום דבר.

הישראלי הממוצע עובד כ-180 שעות בחודש ומקבל משכורת ממוצעת של 9,000 ₪. כשאתה נאלץ לשבת בבית ולא מסוגל לעבוד בגלל קורונה או כל סיבה אחרת, ההכנסה הזו נעצרת. איך אפשר להמשיך לשלם את המשכנתא או את השכירות אם אין הכנסה? איך אפשר להמשיך לקנות אוכל לילדים?

אם היו לכם שני בתים בארה"ב שמכניסים לכם הכנסה של \$1,500 נטו אחרי כל ההוצאות, שהם כ-5,300 ₪ בכל חודש אני בטוח שהייתם עוברים ביתר קלות את המשבר הנוכחי. ואם היו לכם שלושה או ארבעה בתים הייתם מרגישים ממש בטוחים וגאים בעצמכם.

לחלק מכם זה נשמע בדיוני, לקנות 4 בתים בארה"ב, אבל בית איכותי בארה"ב בשכונה ממוצעת יעלה בסביבות \$100,000 בלבד, שהם כ-350,000 שקל. עכשיו תתארו לעצמכם שחסכתם את הכסף וכל שנתיים רכשתם בית כזה. אחרי 6 שנים יש לכם שלושה בתים בארה"ב עם הכנסה של \$2,250 לחודש.

אמנם כדי לייצר את ההכנסה הזו דרושה לנו מעט השקעה של זמן באיתור הנכס הנכון, רכישת הנכס, השיפוץ ולאחר מכן השכרת הנכס וטיפול שוטף, אבל לאחר שביצענו את כל הפעולות האלה הנכס הזה מתחיל לייצר הכנסה שדורשת מאיתנו התעסקות מינימלית כל שכן ההתעסקות העיקרית מבוצעת על ידי חברת ניהול מקומית שאנו מפעילים לצורך כך.

נכון להיום אנחנו בתחילתו של משבר מסוג חדש ולא מוכר לאנושות, נגיף הקורונה משתק את העולם ועדיין לא יודעים להעריך את ההשלכות שיקרו בעקבות המשבר הזה. משבר יוצר פחד ובגלל הפחד הרבה אנשים יושבים על הגדר ומחכים שהמשבר יעבור. ההיסטוריה מוכיחה שמי שהשקיע בזמן משבר הם אלה שעשו את הכסף הגדול. אין ספק שזה הזמן להיכנס למשחק ולחפש הזדמנויות להשקעה כמובן תוך כדי נקיטת צעדי זהירות מתאימים.

השקעה נדלנית חייבת ליצור ערך חיובי להשקעה הכספית איליה ניתן להגיע באמצעות ניהול אפקטיבי של ההשקעה. גם בשוק הנדל"ן כמו בהשקעות בשוק ההון ללא הכרה של עקרונות פיננסיים בסיסיים קשה מאוד ואולי אפילו בלתי אפשרי להגיע לתוצאות משביעות רצון.

מי שחושב להיכנס לתחום הנדל"ן על מנת להתעשר מהר, עלול למצוא את עצמו מהר מאוד בהפסדים גדולים. נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך, נכסים יכולים לעלות בערכם עם השנים אך גם לרדת. עסקאות מסוג פליפ הפכו למסוכנות למשקיעים מתחילים ואני ממליץ לכל מי שמתחיל בתחום להיזהר מאוד מהבטחות שווא של משווקי השקעות מסוג זה.

משקיעים מתחילים רבים משווים בין ערך הבתים והקרקעות בארץ לנכסים בחו"ל. חשוב להימנע מהשוואת ערכי נכסים למה שאתם מכירים בארץ, ברוב המדינות בארה"ב ניתן לרכוש קרקעות במחירים מגוחכים.

הדרך הבטוחה ביותר להשקיע בנדל"ן היא פיזור במגוון רחב של השקעות על מנת לפזר את הסיכון.

ישנם מספר מרכיבי פיזור:

- פיזור גיאוגרפי שיכלול השקעה במספר מדינות המתאפיינות ביציבות כלכלית ופוליטית.
- פיזור סקטוריאלי בסוגי הנכסים.
- פיזור באורך חיי ההשקעה.

לא ניתן להרוויח כסף ללא נטילת סיכון !!! זה אחד הכללים שמלווים אותי מהרגע הראשון שבו התחלתי להשקיע.

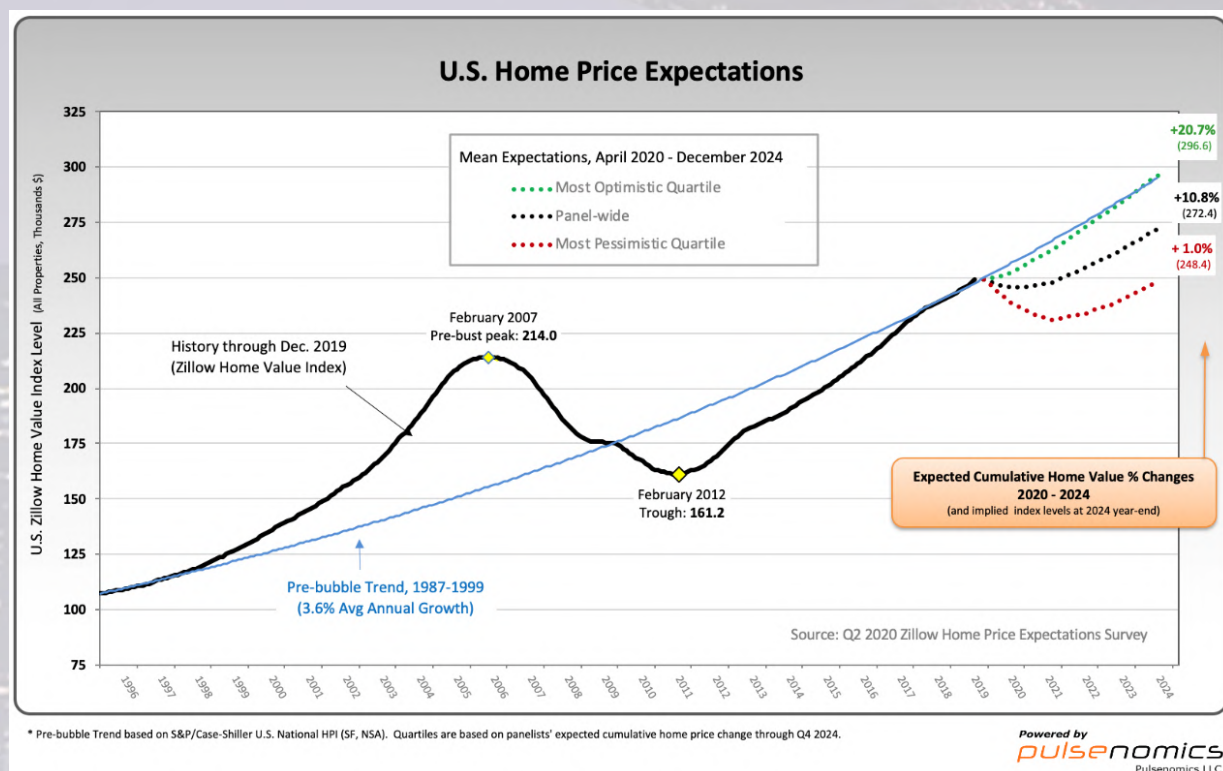
לא יכולתי לסכן את העתיד של המשפחה בהשקעות מפוקפקות לכן הגדרתי מספר כללים שמלווים אותי עד היום:

- ההשקעה חייבת להיות ברמת סיכון נמוכה ושתתן פירות בטווח קצר. הרבה אנשים חוסכים לפנסיה, זה חיסכון חשוב אבל מי שיהנה ממנו זה אני המבוגר ואני רוצה ליהנות מהרווחים כבר עכשיו.
- סכום ההשקעה צריך להיות נמוך ככל האפשר, אבל עדיין סכום שניתן לעשות איתו משהו.
- השקעה שתדרוש מעט מאוד התעסקות. אני כרגע שכיר שמתחיל את יום העבודה שלו מוקדם בבוקר וחוזר מאוחר הביתה, לכן ההשקעה חייבת להיות כזו שתתאים לסדר היום שלי ולא תהיה תובענית מידי.
- אני רוצה להשקיע במשהו קל להבנה. לא רוצה השקעות מסוכנות כגון שוק ההון שנשענות ברובן על המסחר בבורסה.

התחום היחיד שענה על כל ההגדרות היה נדל"ן למגורים.

למה השקעה בנדל"ן בארה"ב בימים אלו זו הזדמנות כלכלית נהדרת?

כדי להבין מדוע השקעה בנדל"ן בארצות הברית בימים אלו היא בגדר הזדמנות שמגיעה רק פעם ב-20 שנה, נסתכל על גרף התפלגות מחירי הדירות ב-20 השנים האחרונות.



מחירי הדירות בארצות הברית בשנים 1985-2000 דשדשו במקום עם עליות קלות כאשר הקפיצה הגדולה החלה בשנת 2000. עליית מחירים מטורפת שלא זכורה כמות שנמשכה עד שנת 2006. היסטוריית עליית המחירים הכניסה את כל מי שרצה להרוויח כסף לתחום הנדל"ן, כולם רכשו נכסים ולא משנה באיזה מחיר כי המחירים בעצם לא הפסיקו לעלות. אף אחד לא דמיין את התרסקות שוק הנדל"ן של שנת 2008.

משנת 2008 ועד הרבעון האחרון של שנת 2012 המשיך שוק הנדל"ן האמריקאי בירידות מחירים כמעט בכל האזורים.

שנת 2013 הייתה שנת המפנה. השנה הראשונה שבה הורגשו עליות מחירים יפות כמעט בכל רחבי ארצות הברית ומגמת העלייה נמשכת גם היום במהלך משבר הקורונה בחלק מהמדינות.

בנדל"ן לא צריך להשקיע יותר מדי מאמץ, כל מה שצריך הוא לדעת איך למצוא את הנכס המתאים ולרכוש אותו, לאחר סיום הרכישה מסתיימת גם העבודה שלך בנכס הזה ואתה מתחיל לקבל הכנסות פאסיביות בכל חודש, בשלב הזה תוכל להמשיך לנכס הבא בתור.

נקודה חשובה נוספת היא שבארה"ב אין לנו מס רכישה, אנחנו יכולים לקנות עוד ועוד נכסים בלי לשלם מס רכישה, זו נקודה חשובה מאוד אם נשווה את ההשקעה בארצות הברית להשקעה בנכס בארץ הרי כבר מהנכס השני נשלם מס רכישה בגובה של 5% ממחיר הרכישה של הנכס, זה המון כסף ובחישוב מהיר זה שווה ערך ל-3 שנים של שכירות. עד שאנחנו נראה כסף מההשקעה יהיו ירידות מחירים וגם הקרן שלנו תיפגע.

הסיבה המרכזית היום להשקיע בנכס בארה"ב היא התשואה

תשואה (בהרחבה בהמשך) היא בעצם הרווח מההשקעה, כאשר אנחנו לוקחים את הרווח השנתי שאנחנו מקבלים מההשקעה שלנו ומחלקים אותו בעלות ההשקעה.

אחד הכללים החשובים שכל משקיע חייב לדעת לגבי תשואה:

תשואה משקפת את גובה הסיכון בהשקעה !

זאת אומרת שכלל ונרצה להשיג תשואה גבוהה יותר נאלץ לבצע השקעה ברמת סיכון גבוהה יותר. נכס בשכונה טובה עם אוכלוסייה איכותית יניב תשואה נמוכה יותר מנכס בשכונה חלשה עם אוכלוסייה בעייתית. לעומת זאת בנכס עם תשואה נמוכה יותר נצפה להרוויח תשואה גבוהה יותר מעליית שווי הנכס לעומת נכס בשכונה חלשה יותר.

משקיע מנוסה לא ירדוף אחרי תשואות גבוהות אלא יחפש את התמהיל הנכון בין עליית הערך לתשואה השוטפת.

האם באמת משתלם להשקיע בנדל"ן בארצות הברית?

ארה"ב	ישראל	
8% - 10%	מרכז 2% - 3%	נדל"ן מניב להשכרה
ניהול מקצועי	פריפריה 3% - 4%	
	דורש התעסקות אישית	
20% - 30%	15% - 20%	עסקאות אקזיט (פליפ)
ניתן לביצוע כמעט בכל מדינה זמן לעסקה 6-12 חודשים	דורש ניסיון והרבה התעסקות, מאות אלפי שקלים לעסקה. זמן לעסקה בין 1-3 שנים, מחירים בשיא ועסקה מסוכנת.	

דוגמא להשקעה בנכס בארץ

נתונים מרכישת דירה בפריפריה בעלות של 650,000 ₪

405,490		הון עצמי
325,000	50.00%	משכנתא
0.33%	4.00%	ריבית
300	25	תקופה
-1,715 ₪		החזר חודשי

2,500		הכנסה חודשית
30,000		הכנסה שנתית
-1,500		הוצאות שונות
-20,586		החזר משכנתא שנתית
7,914		סה"כ יתרה

4.11%	תשואה ברוטו על הנכס
1.08%	תשואה נטו על הנכס
1.95%	תשואה נטו על ההון העצמי

הפעולה	אחוזים	₪	סה"כ
רכישה		650,000	
מס רכישה	5.00%	32,500	
תיווך (כולל מע"מ)	2.34%	15,210	
עורך דין (כולל מע"מ)	0.559%	3,630	
שמאי		-	
פתיחת תיק בנק		1,000	
סה"כ		702,340	
שיפוץ		25,000	
בצ"מ	10%	2,500	
חיבור חשמל + גז		650	
סה"כ		28,150	
סה"כ עלות הנכס		730,490	

בדוגמא זו המשקיע רוכש נכס להשקעה בפריפריה. דירה בת 3.5 חדרים בעלות של 650,000 ₪. הוא פונה לבנק מקומי שמסכים לממן עבורו משכנתא בגובה 50% מערך הרכישה ז"א 325,000 ₪.

המשקיע שיש בבעלותו דירת מגורים וזו דירתו השנייה ישלם מס רכישה בגובה של 5% מעלות הנכס, עלויות תיווך, עו"ד ופתיחת תיק משכנתא יסתכמו ב-52,340 ₪. עלויות אלה יתווספו להון העצמי הנדרש לרכישת הנכס ויחד עם השיפוץ יצטרך המשקיע 405,490 ₪ הון עצמי כדי לרכוש את הנכס.

הדירה תושכר ב-2,500 ₪ לחודש ותייצר הכנסה שנתית של 30,000 ₪ ברוטו.

אחרי הוצאות והפחתת תשלומי המשכנתא יישאר למשקיע רווח שנתי של 7,914 ₪ בלבד (לא לוקח בחשבון את החזר ההון בתשלומי המשכנתא).

התשואה נמוכה מאוד, הרווחים עגומים ולא כדאיים, לכן נבדוק את האפשרות של רווחי הון על אותה עסקה.

מחירי הנדל"ן מאופיינים בעלויות וירידות במהלך השנים כאשר אחרי עלייה רציפה של השנים האחרונות, העלייה החדה באבטלה עקב משבר הקורונה, קריסת עסקים וצפי למיתון חריף במשק בשנים הקרובות לא בדיוק מהוות בסיס לעלויות נוספות של מחירים ואפילו להפך. יש לצפות בתקופה הקרובה לעצירת גל העלויות ולהתחלה של ירידות מחירים קלות, לכן צפי לרווח הון גם אין לנו כאן, אני לא הייתי רוצה להיות במקומו של אותו אדם שירכוש נכס ב-650,000 ₪ ויגלה אחרי שנה שהנכס שלו שווה פתאום 550,000 ₪.

ובינתיים בארה"ב....

לעומת זאת יש את ארצות הברית, המעצמה הכלכלית הגדולה בעולם, מקום ללא סיכון ביטחוני, מדינה שמעודדת את המשקיעים לבוא ולהשקיע בה, הטבות המס שניתנות גם למשקיעים זרים יוצרות חממה למשקיעים.

בימים אלו גם ארה"ב מתמודדת עם משבר הקורונה אך בניגוד לישראל מענקי הממשלה לעסקים ולאזרחים נתנו כרית ביטחון חזקה. במדינת פלורידה 93% מהשוכרים שילמו באופן רציף את השכירות במהלך ששת החודשים האחרונים. עליות מחירי הנדל"ן ממשיכות, נרשמת מגמת עליה גם במחירי השכירות ויש ירידה דרמטית באחוזי האבטלה מחודש לחודש.

בהשקעה של 300,000 \$ שהם כ-85,000\$ נוכל לבצע את אחת משתי ההשקעות הסולידיות הבאות:

➤ **לרכוש בית קרקע בעל 3 חדרי שינה וגינה המקביל בארץ לבית קרקע בעל 4 חדרים. מנכס כזה נוכל לקבל הכנסה של כ-1,000\$ ברוטו ולאחר הוצאות נישאר עם הכנסה של כ-650\$ נטו חודשי, מדובר בהכנסה ברוטו של 14% והכנסה נטו של 9.17% על ההשקעה שלנו.**

➤ **להצטרף לקבוצת משקיעים שרוכשת בניין או מתחם דירות. ההכנסה ממתחם דירות מתחילה בדרך כלל מעט נמוך מההשקעה בנכס פרטי ותעמוד על 7-8% בשנה הראשונה כ-500\$ לחודש. לאחר שנה עם השבחת המתחם ההכנסה תעלה ל-9-10%. השקעה במתחמי דירות נחשבת בטוחה יותר עקב ריבוי הדירות במתחם.**

בנוסף לפי התחזיות שוק הנדל"ן האמריקאי יתגבר במהרה על משבר הקורונה. באזורים בהם אנו משקיעים (ג'קסונוויל פלורידה, ממפיס טנסי, קליבלנד אוהיו) המחירים המשיכו לעלות והביקוש לבתים עלה כך שיש לנו סיכוי גדול ליצירת רווחי הון גבוהים על ההשקעה שלנו.

כאשר המחירים עדיין נוחים מאוד, הביקוש לשכירויות גבוה מאוד וניתן לקבל תשואה גבוהה משמעותית מהארץ ניתן לומר בוודאות שכל מי שמחפש רווחה כלכלית ואלטרנטיבה להשקעה בארץ ימצא אותה בהשקעה בנכסים בארצות הברית.

מעבר לעובדה שהמחירים אטרקטיביים, ארה"ב היא המדינה היחידה שבה כל המידע הנחוץ נגיש לנו ברשת בלחיצת כפתור.

מסקנות

➤ **אם הצלחת לחסוך סכום מסוים אתה בטח מתוסכל מהריביות האפסיות שניתן לקבל עליו בתוכנית חיסכון בבנק. רכישת נכס להשקעה היא אחת הדרכים שיאפשרו לך לשמור על ערכו של הכסף שלך ולהתחיל לגרום לכסף שלך לעבוד בשבילך ולייצר עבורך הכנסות.**

➤ **בנדל"ן לא צריך להשקיע יותר מדי מאמץ, כל מה שצריך הוא לדעת איך למצוא את העסקה הנכונה, לאחר סיום הרכישה מסתיימת גם העבודה שלך בנכס הזה ואתה מתחיל לקבל הכנסות פאסיביות בכל חודש, בשלב הזה תוכל להמשיך לנכס הבא בתור.**

אז למה בעצם לא כולם עושים את זה?

התשובה לכך פשוטה מאוד - כי זה לא דבר קל לביצוע וגם מאוד מפחיד לרכוש נכס במקום מרוחק כל כך מאתנו.

אם עדיין לא התחלת להשקיע בנדל"ן או שהשקעת כבר והתוצאות לא מספקות אתך, זה באמת לא משנה. זה אומר שאתה מחפש משהו אחר בחיים שלך ושאתה מוכן לעשות פעולות כדי ליצור לעצמך חיים טובים יותר.

ההצלחה לא תלויה רק ברצון ליצור לעצמך חיים טובים יותר אלא בהחלטה ובנקיטת פעולה, אם תמשיכו להיות פאסיביים שום דבר לא יקרה.

אמנות ההשקעה בנדל"ן

ישנן שתי דרכים לעשות כסף בהשקעות בנדל"ן:

➤ **הדרך הראשונה היא אסטרטגיית הגדלת ההון, הנקראת באנגלית פליפ (flip) או אקזיט (Exit).** באסטרטגיה זו מתמקד המשקיע ברכישה של נכסים במחיר נמוך משווי השוק השבחתם על ידי שיפוץ ומכירה ברווח. ניתן לרכוש שטחים ולבנות עליהם בתי קרקע ולמכור אותם בשוק האמריקאי, השקעה מסוג זה דורשת הכרות וידע נרחב עם השוק האמריקאי.

➤ **הדרך השנייה היא אסטרטגיה בראייה לטווח ארוך - רכישת נכסים מניבים כשלכל אחד מהם תזרים חיובי כזה או אחר, יחד כשכבר ישנם כמה כאלה נוכל להגיע להכנסה חודשית שיכולה לעלות בהרבה על ההכנסה הממוצעת ממשכורת. השקעה מסוג זה אינה דורשת ידע נרחב, היא פשוטה להבנה וקלה לביצוע.**

השקעה בנדל"ן לטווח ארוך היא עסקת תזרים מזומנים ללא התחשבות במגמת השוק שיכול לעלות וגם לרדת במהלך השנים האמת היא שזה לא כל כך אמור לעניין אותנו, אם השוק יהיה בירידה עדיין נקבל את שכר הדירה החודשי שלנו ואם השוק יהיה בעלייה אזי ערך הנכס שלנו יעלה - אבל

שימו לב עליית הערך היא רק על הנייר ורק ביום שבו תימכרו את הנכס רק אז תוכלו לדעת אם אכן מימשתם ברווח או לא, אם אין רווח תמיד תוכלו להמשיך ולהשכיר את הנכס.

בהשקעות נדל"ן לטווח ארוך המטרה היא ליצור לעצמכם הכנסה קבועה שתעלה בערכה עם הזמן עם העלייה במחירי השכירות אבל כאשר במשך הזמן המשכנתאות וההלוואות המשולמות בכל חודש הולכות וקטנות, תשימו לב שההכנסה החודשית שלכם בעצם הולכת וגודלת והחובות שלכם קטנים מיום ליום עד שיום אחד כל הנכסים שקניתם הם שלכם במלואם - כאן כבר מגיע העושר הגדול והמיוחל.

השקעה בנדל"ן כרוכה בלקיחת החלטה פיננסית גדולה. זהו צעד משמעותי בחיים שלך.

הסבירות שמשקיע נדל"ן ירוויח כסף גדול מההשקעות שלו היא גבוהה, הרבה אנשים עושים כסף גדול מנדל"ן, עם זאת זהו תהליך מלחיץ מאוד. השקעה בנדל"ן לא דומה להשקעה במניות או קרנות כל שהן. אתה לא יכול לשבת בחיבוק ידיים ולראות את הרווחים נכנסים. עליך להתמודד ולקחת הרבה החלטות קריטיות ומלחיצות בכל מהלך ההשקעה.

גם תהליך מציאת הנכס יכול להיות מייגע ומלחיץ. כל אדם מגיב באופן שונה וכל משקיע נדל"ן באשר הוא חווה מדי פעם לחצים ומתחים במהלך ההשקעה, לפעמים לא הכול מתבצע לפי התכנון ועליך לקחת זאת בחשבון, היה מוכן לכל תרחיש.

ישנם פתרונות יצירתיים לכל דבר שתיתקל בו במהלך הדרך. חשוב מאוד שתדע מראש ותכין את עצמך לכל תרחיש אבל בכל זאת אם לא תוכל להתמודד בעצמך עם המכשול תמיד תוכל להתייעץ עם יועץ או מומחה בתחום הנדל"ן.

הון עצמי

ההון העצמי הוא אחד המרכיבים המרכזיים שיהיה עליך לקחת בחשבון לפני ביצוע ההשקעה. עליך לוודא שיש ברשותך מספיק הון עצמי שמתאים לסוגי ההשקעות או האסטרטגיה שבחרת, לעיתים נדרשת השלמת הון על ידי לקיחת הלוואה.

בהשקעות בנדל"ן יש לקחת בחשבון הוצאות נוספות מעבר למחיר הרכישה של הנכס, כגון עמלת המתווך, עורך הדין, עלויות סגירת העסקה, שיפוץ או השבחה. עורך הדין עלול להכניס לעלויות העסקה גם את המיסים שנותרו לתשלום עד סוף השנה. עלויות אלה לעיתים לא נלקחות בחשבון מראש והמשקיע מוצא את עצמו נדרש להשלים אלפי דולרים לאחר ביצוע העסקה, לכן חשוב מאוד להיערך בהתאם עם הון עצמי מתאים לכל תרחיש.

אחד המכשולים העיקריים המעכבים אנשים מלהשקיע בנדל"ן בארצות הברית הוא חוסר ההון העצמי הנדרש לצורך רכישת נכס נדל"ן. מאז ומעולם ההשקעה בנדל"ן נחשבה כהשקעה לעשירים בלבד. הרי זה ברור מאליו שאם היה לך מיליון דולר זמין להשקעות היית יכול לרכוש נדל"ן בשווי של מיליון דולר, אבל אם אין לך את אותם מיליון דולר, אתה בעצם כמו כל אחד אחר, בשלב זה אגלה לך את הסוד.

אפשר להתחיל להשקיע בנדל"ן גם אם אין לך הון עצמי גבוה במיוחד.

כמה הון עצמי נצטרך בשביל ההשקעה הראשונה?

התשובה לכך היא שגובה ההשקעה הראשונה תלויה רק בכך, תוכל להשקיע סכום של 30,000 דולר ותוכל להשקיע 100,000 דולר אבל בשלב הראשון ההמלצה שלי להשקיע בין 80,000 - 70,000 דולר.

אם 70,000 דולר הוא סכום גבוה בשבילך בתור התחלה, חפש שותף או חבר, ביחד תוכלו להשקיע כל אחד רק 35,000 דולר. אם לא מצאת שותף תוכל תמיד לקחת הלוואה מהבנק כדי להשלים את החסר.

מהי תשואה?

תשואה היא חישוב היחס של ההחזר החודשי שנקבל בתמורה לכסף שהשקענו. חישוב התשואה נעשה על ידי נוסחה פשוטה, בעצם לוקחים את ההכנסות השנתיות מהנכס (אחרי שהפחתנו מהם את כל ההוצאות) ומחלקים את הסכום בעלות הנכס שהוא בעצם סכום ההשקעה שלנו. התוצאה המתקבלת מוכפלת ב-100 וכך נוכל לקבל את התוצאה באחוזים.

ישנם מספר חישובי תשואה שעלינו להכיר בהשקעות נדל"ן בארה"ב.

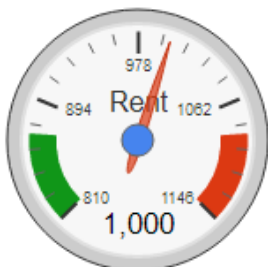
- תשואה ברוטו – זוהי התשואה הכללית המתקבלת מההשקעה, חלוקת כלל ההכנסות הצפויות בסך כל ההשקעה.
- תשואה נטו – זוהי התשואה המתקבלת מההשקעה אחרי שהפחתנו מההכנסות את כל ההוצאות הצפויות.
- תשואה על ההון – זוהי התשואה המתקבלת מחישוב התשואה על החלק היחסי של ההון העצמי המושקע בעסקה.

חברות מסוימות עלולות לייפות את חישוב התשואה על ידי משחק קטן עם המספרים והכנסת נתונים לא מדויקים, בעצם אפשר בקלות להפחית בהוצאות ובכך לגרום לעלייה לא אמיתית של ההכנסה נטו וכתוצאה מכך גם לעלייה שקרית בתשואה, לכן כשאתם בוחנים נכס עליכם לבדוק שכל הנתונים בתחשיב הם אכן נתונים אמיתיים.

אחד הנתונים הוא ההוצאה השנתית על מיסים עבור הנכס, המס השנתי נקבע לפי ערך הנכס המופיע ברישומי המחוז זהו נתון הניתן לבדיקה בקלות דרך האינטרנט כמו נתונים רבים אחרים, ניתן גם לבדוק מה הייתה ההוצאה עבור מיסים בשנה החולפת ולהשוות אותה לנתון הרשום בחישוב התשואה. נתון חשוב נוסף שניתן לבדיקה בקלות הוא ההכנסה המיועדת משכירות עבור הנכס. האתר שנכנס אליו לצורך כך נקרא - www.rentometer.com נכניס את כתובת הבית לשורת החיפוש ונקבל את ממוצע השכירות המקובל באזור.

5141 Glen Alan, CT N, Jacksonville, FL 32210

Your rent is reasonable for your area.



Your results are based on 15 4-bedroom rentals

AVERAGE
\$978

MEDIAN
\$999

\$871-\$1,085
80%

סוגי ההשקעות בנדל"ן בארה"ב

ישנם סוגים שונים של נכסים שניתן לרכוש לצורך השקעה.

דירות קונדו



נכסים אלו דומים מאוד לדירות המגורים אותם אנו מכירים מהארץ, דירת הקונדו יכולה להיות דירה מתוך בניין דירות אך לרוב ניתן למצוא את דירות הקונדו במתחמים נמוכים עד שתי קומות. ישנם מתחמים או מקבץ של דירות שלהם מתקנים ציבוריים משותפים, מתחמים אלו נקראים קומפלקס דירות והם מתוחזקים על ידי ועד השכונה הנקרא HOA הגובה תשלום חודשי מבעל הנכס עבור השרותים האלה.

ישנם מתחמים של דירות קונדו באזורים יוקרתיים ביותר ויש מתחמים באזורים פשוטים יותר, דירת קונדו בקומפלקס יוקרתי

תהנה משירותים נוספים שנבנו במיוחד עבור דיירי הקומפלקס כגון בריכה, חדר כושר, מגרשי טניס, מועדון וכו'. דירת הקונדו תכיל לרוב את כל מוצרי החשמל כגון: תנור, מקרר, מדיח כלים.

גם כאשר הדירה היא חלק מקומפלקס דירות יחול תשלום עבור ועד השכונה כאשר תשלום זה משולם על ידי בעל הנכס ולא על ידי השוכר ונועד עבור תחזוקת הרכוש המשותף לקומפלקס. התשלום לוועד השכונתי מקטין באופן משמעותי את ההכנסה משכירות ואת התשואה המתקבלת מהנכס לכן במקרה כזה על המשקיע לוודא מראש את גובה התשלום החודשי לוועד ולבדוק אם אכן ההשקעה בדירת הקונדו משתלמת.

דירת הקונדו תהיה בדרך כלל זולה יותר מאשר נכס סינגל פמילי באותו אזור, תושכר במחיר נמוך יותר וצפויה לעמוד ריקה זמן רב יותר שכן האמריקאים מעדיפים נכסי סינגל פמילי. תשלומי החובה לוועד השכונתי חייבים להילקח בחשבון בתוכנית העסקית של הנכס, במתחמים יוקרתיים תשלום זה יכול להגיע לכמה מאות דולרים בחודש.

בתי סינגל פמילי

הסינגל פמילי הוא החלום האמריקאי, בית קרקע עם גינה קטנה. הנכסים המומלצים ביותר לרכישה הם בתיים עם שלושה חדרי שינה ואחד עד שנים חדרי אמבט. בתיים אלו מקבילים לבתיים בארץ של 4 חדרים. גודל הנכס המומלץ יהיה 1000 sqft ומעלה. לבתיים אלו ביקוש רב יותר מדירות הקונדו הם יושכרו במחיר גבוה יותר ומהר יותר והאוכלוסייה שתגור בהם נחשבת לטובה יותר.

בדרך כלל בתי הקרקע לא משלמים לוועד השכונתי ובמידה וכן התשלום יהיה נמוך משמעותית מדירות הקונדו.



המחיר המומלץ לרכישה של נכס מסוג סינגל פמילי הוא 70,000 דולר ומעלה. ניתן לרכוש בתים אלו במחירים זולים יותר ובתשואה גבוהה יותר אך מחיר נמוך יאלץ אותנו להתפשר על מיקום ואזור פחות טוב, מה שעלול לפגוע בהחזר ההשקעה שלנו על ידי הוצאות תחזוקה גבוהות יותר בנכס ישן וזמנים גדולים יותר שהנכס ריק ללא שוכרים. כל זאת ייבדק בניתוח השוק שנבצע על האזור והשכונה כדי שנוכל להתאים את רמת הסיכון לציפיות החזר ההשקעה.

משקיע מתחיל יעדיף לרכוש דירת קונדו או בית קרקע המושכרים ויוצרים הכנסה קבועה מהנכס. זו השקעה קלה לביצוע והסיכון בה קטן. גם אני התחלתי ככה – בהמשך תבין מדוע שיניתי את האסטרטגיה שלי ועברתי למודל השקעה טוב יותר.

מולטי פמילי

מולטי פמילי הוא נכס שמכיל מעל 5 יחידות דיור במתחם אחד, הם נכסים גדולים יותר ויקרים יותר, זה יכול להיות בניין מגורים של 20 דירות או מקבץ בתים או מתחם של מאות יחידות דיור המיועדות להשכרה.

היתרון הגדול במולטי פמילי הוא שגם אם חלק מהדירות לא מושכר עדיין נקבל שכירות משאר הדירות המושכרות.

השקעה בנכס מסוג מולטי פמילי היא השקעה גדולה יחסית שכן מדובר בנכס יקר יותר אך כשהרכישה מתבצעת כקבוצה של מספר משקיעים כל אחד מהם יוכל להשקיע סכום קטן יותר וביחד לרכוש את הנכס.



למה רכישה של מולטי פמילי טובה יותר מרכישה של בית פרטי?

לפני 6 שנים נפגשתי בפלורידה עם יהודי אמריקאי מבוגר שסיפר לי על הדרך שעשה במהלך השנים. איך התחיל וקנה עשרות בתים פרטיים ועד שהבין שכדי ליצור הכנסה שוטפת יציבה הוא צריך להפסיק לקנות בתים ולהתחיל לקנות מתחמי דיור שנקראים מולטי פמילי.

המסר המרכזי שקיבלתי ממנו באותה הפגישה היה שכמות ההתעסקות עם מולטי פמילי אחד של 20 דירות לעומת 20 בתים היא מטורפת. במקום לטפל ב-20 בתים אתה מתנהל מול חברת ניהול אחת ונכס אחד, במקום 20 גגות יש לך גג אחד. הפגישה הזו פתחה את עיני ומאז השקעתי המון זמן ללמוד את תחום המולטי פמילי ובמקביל המשכתי בעיסוקי הרגילים עם הבתים הפרטיים.

הבנתי שמולטי פמילי הוא העתיד שלי וזה מה שאני רוצה לעשות אבל אני עדיין צריך להתמקצע יותר ולבנות את הקשרים הנכונים ולמצוא את השותפים הנכונים איתם אוכל לעשות את המהלך הזה וכמובן גם למצוא את מקורות המימון כי מולטי פמילי עולה הרבה יותר כסף.

אם עשית כבר השקעה בנכס מסוג סינגל פמילי בארה"ב אז אתה יודע שעם כל היתרונות של רכישת בית בארה"ב, יש גם לא מעט חסרונות.

החיסרון המשמעותי ביותר זו ההתעסקות בניהול הנכס מול חברת האחזקה, התשלומים לאחזקת הנכס שמורידים את התשואה שלך, אובדן ההכנסה כשהדייר עוזב ואתה נותר ללא שכירות לפעמים למשך מספר חודשים.

בשורה התחתונה, זו אינה השקעה פאסיבית בכלל, בדיוק כמו שכל משכיר נותן שירות לשוכרים שלו בישראל, אתה עושה זאת...רק בארה"ב ואין שום דבר פאסיבי בזה.

האמת היא שרוב המשקיעים נכנסים לרכישת סינגל פמילי כי הם לא מכירים סוגי עסקאות אחרים, הם חושבים שנכס בבעלותם שרשום על שמם בלבד ללא שותפים זה יותר טוב. אני גם חשבתי ככה בתחילת הדרך שלי. עד שגיליתי כמה התעסקות יש עם נכסים כאלה, בקנייה, בניהול, תפעול וכמובן המכירה...ואם יש לך כמה כאלה, זה כאב ראש לא קטן.

אני יודע זאת משום שרכשתי לעצמי מעל 30 בתים בדיוק באופן זה ואני יכול לומר לך שהיום קיבלתי החלטה להתרחק ממודל ההשקעה הזה ולעבור למודל הרבה יותר חכם, שמציע ביטחון כלכלי גדול יותר, תשואה בטוחה יותר והרבה יותר שקט.

כבר אין לי כח וזמן להתעסק עם שוכרים, תיקונים וחברות האחזקה, אני מחפש לבנות תזרים מזומנים גדול עבור הפנסיה שלי, עבור המשפחה שלי וילדי...

אני רוצה הכנסה פאסיבית ולכן החלטתי להשקיע את הרווחים שלי מההשקעות הקודמות במודל שיפיק לי תשואה במינימום התעסקות וכאבי ראש.

המודל הזה נקרא מולטי פמילי ויתכן ששמעת עליו, אך אם מעולם לא השקעת במודל זה, כדאי לך לקרוא את החלק הבא שמסביר בדיוק את היתרונות של מולטי פמילי לעומת סינגל פמילי.

מסקנות אישיות מ-10 שנות פעילות בארה"ב

כשהתחלתי את דרכי לפני 10 שנים התמקדתי בבתים פרטיים כי זה היה הכי קל, רוכשים נכס, משפצים אותו קצת ומשכירים אותו. משקיעים מעדיפים נכס הרשום על שמם בטאבו, כי השליטה וההחלטות נמצאות אצלם.

זה תהליך קצר שלוקח בערך 4 חודשים שכלל איתור נכס עבור משקיע, שיפוץ הנכס ועד שהבית מושכר ומתחיל לייצר הכנסה. אצל רוב המשקיעים זה עבד נהדר ועד היום הם מקבלים את דמי השכירות שלהם, ערך הבתים עולה ויש להם נכסים מניבים.

אך עם הזמן כאשר השקפתי השתנתה הבנתי שעבור משקיעים שרוצים הכנסה פסיבית המודל מכיל המון חסרונות:

- ✓ נתקלנו במקרים ששוכר שעזב באמצע השנה והשאיר בית מלוכלך ומלא דברים.
- ✓ שוכר שהפסיק לשלם ונאלצנו לפנות אותו מהבית.
- ✓ בית שהושכר למשך שנה מלאה שנאלצנו לשפץ מחדש אחרי שהשוכר עזב.
- ✓ פריצות לבתים לא מושכרים וגם נזילות מים שגרמו לנזקים של אלפי דולרים.

כשיש לך בית אחד ואתה בונה על ההכנסה מהשכירות ופתאום היא מפסיקה ובנוסף אתה צריך להשקיע סכום גבוה כדי לסדר את הבית מחדש...אתה מתפלל שהשוכר החדש לא יעזוב באמצע השנה. רוב המשקיעים חושבים שהשקעה הזו היא ללא בעיות וללא התעסקות מצידם וחלקם גילה שזה ממש לא המצב.

בתור משקיע שרוכש נכס בארה"ב במיטב כספי חסכונותיך אתה חייב ללמוד את התחום ואתה חייב לדעת איך להתנהל מול חברת הניהול ולהיות מעורב.

כמו שאתה מבין, יחד עם היתרונות במודל הסינגל פמילי יש לא מעט חסרונות שגורמים לך לכאבי ראש ולהפסדים כלכליים. יש משקיעים שחסרונות אלו לא מפריעים להם, הם נמרצים ומוכנים לעבוד כדי להרוויח, גם אני הייתי כזה, אך היום אני מחפש שקט, וודאות וביטחון ולכן החלטתי לעבור למודל המולטי פמילי.

יתרונות ברכישת מולטי פמילי

לרכישת מולטי פמילי יש מספר יתרונות שאותם ניתן להשיג במידה והנכס מנוהל ומתוחזק כהלכה:

יתרון ראשון הוא התשואה הגבוהה המושגת על ידי השקעה קטנה יחסית.

היתרון השני הוא אפשרות המימון. נכס מולטי פמילי במקום טוב יוכל לקבל מימון מבנק אמריקאי מקומי וכך נוכל גם למנף את השקעתנו המשותפת לרכישת נכס גדול יותר.

היתרון השלישי הוא יציבות והכנסה שוטפת לאורך זמן. גם אם דירה או שתיים מתוך 20 אינן מושכרות אנחנו ממשיכים לקבל הכנסות מיתר הדירות.

היתרון הרביעי הוא שהסבירות להגדלת ההון העצמי בעסקה בתוך מספר שנים גבוהה מאוד.

ברגע שהבנתי את היתרונות, המסלול לרכישת נכסים מסוג מולטי פמילי תפס תאוצה. השלב הראשון היה למצוא את השותף המתאים.

בשנת 2016 רכשתי בג'קסונוויל פלורידה ביחד עם שותף אמריקאי 2 נכסים עם 4 יחידות דיור בכל אחד מהם, סה"כ 8 יחידות דיור. זו הייתה טבילת האש הראשונה שלי עם תחום המולטי פמילי וזה עבד מעולה. שיפצנו את הנכסים והשכרנו אותם מהר מאוד, לאחר שנה מכרנו את שני הנכסים ברווח יפה כדי לרכוש נכסים גדולים יותר.

רכישת נכס מולטי פמילי מחייבת בדיקות מקדימות וחקר שוק יסודי ומקיף אודות ההשקעה, בדיקה מקצועית תוכל להפיג את החשש ואת מרכיב הסיכון המגולם בהשקעה.

בהמשך ביחד עם אותו שותף אמריקאי הייתי מעורב במספר עסקאות מולטי פמילי גדולות יותר:

➤ בניין של 68 יחידות דיור בתפוסה של 94% שעלה מעל 3 מיליון דולר.

➤ מתחם מגורים של 32 דירות בתפוסה מלאה שעלה 2 מיליון דולר.

➤ בניין של 18 דירות בתפוסה מלאה שעלה קצת מעל מיליון דולר.

➤ מתחם של 13 דירות בתפוסה של 85% שעלה קרוב למיליון דולר.

הצלחנו לארגן מימון בנקאי של 70% ויותר בחלק מהעסקאות כך שחלק ההון העצמי הנדרש לקנות את הנכס היה קטן יותר. ברכישת נכס של מיליון דולר ההון העצמי הנדרש היה \$300,000 בלבד. קבוצה של 6 משקיעים של אחד השקיע \$50,000 אפשרה לנו לרכוש נכס בשווי של מיליון דולר.

עכשיו אני יכול לומר בוודאות שמצאתי את סוג ההשקעה האולטימטיבי למשקיע הישראלי שרוצה להשקיע בשקט ובביטחון עם הכנסה יציבה ובטוחה.

אנו רוכשים מתחמי מולטי פמילי יחד עם המשקיעים ומלווים את ההשקעה לאורך כל הדרך, אנחנו מטפלים בכל נושא התשלומים והמיסים העירוניים, דואגים לשיפוץ היחידות, התנהלות השוטפת מול חברת הניהול, ומכינים דוחות רבעוניים ושנתיים לשותפים שלנו.

רכישה של בניינים ומתחמי מגורים הם השקעות בטוחות ויציבות ולא הימורים או השקעה בשוק ההון או בבורסה, הנכס מייצר הכנסה שוטפת ואתה יכול לישון טוב בלילה שהכסף שלך נמצא במקום בטוח ויש לך חלק במתחם ששווה מיליוני דולרים!

חשוב לי לציין שבכל השקעה שאני עושה עם קבוצת משקיעים, אני תמיד משקיע מכספי שלי, זה חשוב לי שהמשקיעים שמצטרפים אלי ידעו שאני חלק מהעסקה, שיש לי בדיוק את אותו אינטרס כמוהם ושאיני שואף להגדיל את הרווח כי גם אני חלק מהעסקה.

אנו מטפלים בכל נושא התשלומים והמיסים העירוניים, דואגים לשיפוץ היחידות, התנהלות השוטפת מול חברת הניהול, ומכינים דוחות רבעוניים ושנתיים לשותפים שלנו.

החיסרון היחיד בהשקעה קבוצתית הוא שאתה חלק מקבוצה ולא יכול לצאת מההשקעה במהלך הדרך אלא אם אתה מוכר את החלק שלך למשקיע אחר שנכנס בנעליים שלך, לכן אם אתם נכנסים להשקעה כזו חשוב להבין מראש את מטרות ההשקעה של הקבוצה ואת זמן ההשקעה המוערך.

אני מאמין שזמן של 5 שנים הוא זמן אידיאלי לאחזקת נכס מסוג מולטי פמילי, ההכנסה עולה עם השנים וההשבחה של הדירות יוצרת הזדמנות לרווח הוני גבוה בעת מכירת הנכס.

מי שיבחן לאורך שנים את הביצועים של השקעות בבתים פרטיים לעומת השקעה קבוצתית במתחם מולטי פמילי יגיע למסקנה אחת ברורה – השקעה במולטי פמילי טובה בהרבה מרכישת בתים פרטיים, היא יוצרת תזרים קבוע ויציב לעומת עליות וירידות בתזרים בבתים הפרטיים.

נכס מסוג מולטי פמילי הוא מרכיב חשוב בתיק ההשקעות שלנו ומהווה אלטרנטיבה ראויה להשקעה מנכס הסינגל פמילי.



בתמונה: מתחם של 32 דירות בעיר ממפיס, טנסי. נרכש בפברואר 2020.

אז איך מתחילים?

אחת התכונות הנדרשות ממשקיע נדל"ן היא היכולת לזהות הזדמנויות והיכולת לקבל החלטה מהירה.

ברגע שביצעת ניתוח שוק בצורה נכונה ועקבת אחרי נכסים תוכל לזהות במהירות הזדמנויות טובות להשקעה, בשלב זה תצטרך לפעול במהירות, הזדמנויות טובות לא נשארות הרבה זמן על המדף.

חפש אנשים שהצליחו בתחום החדש שלך, דבר איתם, היפגש איתם, שאב מהם את העידוד שאתה זקוק לו, תנסה ללמוד מהם איך הם עשו את זה.

הרבה אנשים המתעניינים בהשקעות בנדל"ן בארצות הברית, משתתפים בקורסים ובהרצאות קוראים ספרים בנושא אבל לא עושים עם זה משהו, הם אף פעם לא מבצעים את ההשקעה הראשונה.

ההשקעה הראשונה היא ההשקעה החשובה ביותר, אם היא לא תצליח לך סביר להניח שגם אתה תצטרך לכל אלה עם הדעות השליליות על התחום הזה, לכן עליך להיות זהיר שבעתיים בעסקה הראשונה, עליך להשיג את כל המידע שתוכל להשיג על הנכס שאתה עומד לרכוש, אם יש משהו שלא מובן לך בעסקה, אל תהסס לשאול ואל תשאיר קצוות פתוחים.

איך נתגבר על הפחד מההשקעה בנדל"ן בארה"ב?

מעולם לא הייתי עשיר ואני עדיין לא אך לעולם לא חשבתי שאוכל להגיע למצב כזה שבו אהיה מסודר כלכלית, ושההכנסה הפאסיבית שלי תהיה גבוהה כל כך. זה פשוט קרה – נכס ועוד נכס ועוד נכס אבל המכשול העיקרי היה הראשון, הפחד מלבצע את ההשקעה הראשונה היה פחד משתק, לא יכולתי לישון בלילה – כל כך הרבה מחשבות הטרידו את מנוחתי, מה יקרה אם הנכס לא מוצלח, אם האזור לא טוב, אם לא אמצא שוכר, מה יהיה אם תקרה תקלה בנכס.

מחשבות כאלו ואחרות המשיכו להתרוצץ במוחי אבל להפתעתי הנכס הושכר במהרה והכסף החל לזרום, חודש אחרי חודש.

חברת הניהול שלי גבתה את הכסף עבורי והעבירה אותו ישירות לחשבון הבנק שלי, החששות החלו להתמוגג ומכאן הדרך הייתה קלה יותר לקראת הנכס השני.

הפחד יכול לשתק אותנו ולעצור אותנו מלבצע את ההשקעה הראשונה לכן כדי להתגבר על הפחד עלינו להשקיע זמן ברכישת הידע המתאים.

כל הידע וכל הקורסים שעשיתי בנדל"ן עדיין לא עזרו לי להתגבר על הפחד מההשקעה הראשונה שלי. יש הבדל מאוד גדול בין החומר העיוני לבין באמת ללכת ולעשות את זה.

דמיינו לעצמכם שאתם ילד קטן שזה עתה מתחיל ללמוד ללכת, הוא מנסה לעשות את הצעד הראשון שלו והופ הוא נופל חזרה אבל הוא לא מוותר, הוא שוב נעמד ומנסה לעשות שוב את הצעד הראשון אבל הוא שוב נופל שוב ושוב, תהליך הלמידה הוא ארוך ומלווה בעשרות ניסיונות כושלים.

הדבר האחרון שאתם צריכים בדרך שלכם הוא להיכשל שוב ושוב, תארו לעצמכם שרכשתם נכס במקום לא טוב או שחברת הניהול לא מתפקדת כמו שצריך, וזה הנכס הראשון שלכם – כיצד תתמודדו עם הבעיות האלו ואחרי ניסיון כושל אחד האם תמשיכו ותרכשו את הנכס השני, אני בספק.

הדרך היחידה המומלצת היא לחבור לאנשים מצליחים בתחום וללמוד מהם, אם אתם מכירים מישהו שהשקיע במקום מסוים והוא ממליץ לכם על המקום הזה, חפשו שם לרכוש את ההשקעה שלכם, אל תנסו להשקיע במקום חדש, זה עלול לעלות לכם ביוקר.

השקעה בנדל"ן היא עסק עם אנשים. מתווך, עורך דין, שמאי, מנהל נכסים. זהו עסק שלא נוכל להצליח בו אם נהיה לבדנו במערכה, לכן כדי להצליח אנחנו צריכים את הטובים ביותר בקבוצה שלנו. בחרו בקפידה את האנשים בקבוצה שלכם, אל תתפתו לבחור בברוקר עם חליפה ועניבה ומשרדים מפוארים, לפעמים מדובר בתפאורה בלבד. חפשו המלצות על אנשי הצוות שלכם. חפשו יועצים ומנטורים, כאלה שכבר התנסו במה שאתם הולכים לעשות הם יוכלו למנוע מכם לחזור על הטעויות שלהם, אל תנסו להמציא את הגלגל מחדש.

כדי שיהיה לך ביטחון אמיתי בהשקעה שלך, אתה צריך ללמוד ולהבין את התחום לפני שאתה נכנס אליו, כך שכאשר תבצע השקעה תהיה בטוח שהיא השקעה טובה שתאפשר לך להגיע לחופש הכלכלי שאליו אתה שואף.

➤ ידע - יאפשר לך לזהות השקעות טובות במהירות וייתן לך את הביטחון לקחת את ההחלטה בלב שלם.

➤ ידע - יוביל אותך לאנשים הנכונים בארצות הברית שתוכל לעבוד מולם ולסמוך עליהם.

➤ ידע - יאפשר לך לאתר את הנכס הנכון במחיר הנמוך ממחיר השוק, יאפשר לך לקבל הכנסה חודשית גבוהה מהנכס שלך ויאפשר לך בשלב מאוחר יותר למכור אותו ברווח ולא בהפסד.

השקעה ללא ידע היא כמו לחצות כביש סואן בעיניים עצומות.

כיצד נבחר את אזור ההשקעה?

אלפי ישראלים שרכשו נכסים בארצות הברית קנו נכסים במקומות נידחים ובמחירים מופקעים – עד לפני מספר שנים לא הייתה שום אפשרות לדעת מרחוק מה באמת מציעים לך, גם אלה שנסעו לראות את הנכס לא מצאו פגמים מפני שהם לא ידעו מה לבדוק ואיך לבדוק. נכסים ב-50,000 דולר תמיד קרצו לישראלים – בעלות של רבע מהמחיר של דירה בארץ רכשת בית קרקע בארצות הברית, רבים קפצו על המציאה ורכשו אפילו כמה דירות.

מהר מאוד הם גילו שהעסקה המצוינת היא בעצם עסקה לא כל כך טובה, התשואה המובטחת לא אמיתית והנכס לא במצב כל כך טוב כפי שנאמר להם. מנכס מניב הוא הפך להיות לנטל כלכלי ששאב כספים לתיקון בעיות בנכס, לתשלום המיסים המקומיים ועוד. ביצוע מחקר שוק הוא הדבר הבסיסי שנדרש לביצוע לפני כל השקעה, עלינו לוודא שבחרנו את האזור המתאים לפני שאנו מתחילים לבדוק עסקאות באותו אזור. ביצוע מחקר אודות שוק מסוים דורש זמן ואנרגיה מהמשקיע, ככל שנדע יותר נתונים על אזור הפעולה כך נוכל לקבל את ההחלטה על השקעה בצורה נבונה יותר.

השלב הראשון במחקר שוק הוא לבדוק כיצד השוק מתנהג, מהי המגמה העכשווית של השוק, האם השוק כרגע במגמת עלייה או ירידה.

בשנת 2008 ספג שוק הנדל"ן האמריקאי ממכה כלכלית קשה וירידות מחירים חדות מאוד, נכסים ירדו בשוויים והגיעו עד לרבע ממחירי השיא של שנות 2006/7. כיום לאחר 12 שנים מהמשבר ניתן לראות התאוששות ממשית בשוק הנדל"ן האמריקאי, השוק רושם עליות מחירים כמעט בכל האזורים.

למרות האמור עלינו לבדוק את הנתונים ברמה המקומית, ישנם אזורים מתפתחים שנמצאים בעלייה חדה וישנם אזורים שעליית המחירים מתונה יותר, השוק יציב יותר ועדיין ניתן לרכוש שם נכסים טובים במחירים טובים.

משקיע נדל"ן מקצועי ידע להרוויח גם כשהשוק בעלייה וגם כשהשוק בירידה.

כאשר מבצעים ניתוח שוק בוחנים את הרכב הנכסים המאפיינים את השכונה, האם השכונה מתאפיינת בבתי קרקע או דירות קונדו, האם דיירי השכונה מבוגרים או צעירים, מה אחוז המשפחות עם ילדים.

ככל שנדע יותר נתונים כך נוכל לקבל את ההחלטה בצורה מושכלת יותר ולא על פי התחושות שלנו.

ניתוח שוק הוא הכלי החשוב ביותר בבחירת אזור ההשקעה והנכס שלנו, אזור ההשקעה חייב לעמוד בקריטריונים שלנו וכך נוכל לסנן בין האזורים השונים הטובים יותר והטובים פחות.

קריטריונים לבחירת אזור ההשקעה

- אזור בעל כלכלה יציבה
- אבטלה נמוכה או דומה לממוצע הארצי
- גיוון תעסוקתי ויצירת מקומות תעסוקה חדשים
- הגירה חיובית
- אזור בו יוקר המחיה ואיכות החיים דומה לממוצע
- אזור בו ניתן לרכוש נכסים עם 8% תשואה ומעלה
- אזור בו מחירי הקנייה נמוכים ממחירי הבנייה של הנכסים
- אזור שבו חוקי הגנת הדייר הם לטובת בעל הנכס

כאשר נבחן את אזור ההשקעה שלנו עלינו לבדוק את כל המדדים ברמת העיר והשכונה ולא נתבסס על נתוני המדינה.

פרמטרים לבדיקה בנכס להשקעה

לאחר שמצאנו את האזור המתאים נתחיל במעקב אחרי נכסים המוצעים למכירה. יש חשיבות גבוהה למעקב אחרי מכירות בטרם מבצעים את הרכישה.

אחת הדרכים הפשוטות הוא להכין קובץ אקסל שבו נרכז את כל הנכסים ואת הפרמטרים השונים המאפיינים כל נכס ואת המחיר.

לאחר פרק זמן מסוים כבר תכירו את המחירים הממוצעים בכל רחוב ורחוב ותדעו להעריך שווי של נכס רק על פי המיקום שלו ביחס למכירות האחרות שבוצעו באזור.

בשלב הזה אם תזהו נכס שמוצע למכירה במחיר נמוך תדעו מיד שמדובר במציאה שכדאי לחטוף מהר.

המטרה העיקרית שלנו היא לקנות נכס מתחת למחיר השוק ולהרוויח את הפער כבר בקנייה.

בנוסף למחיר ישנם פרמטרים שעליך לבדוק ברמת העיר והשכונה הספציפית:

- רמת ההכנסה של התושבים
- רמת הפשיעה ומה המרחק של הנכס ממוקדי הפשיעה הגדולים
- שיעור האבטלה של האזור לעומת הממוצע הארצי
- סיכויי מזג האוויר
- אחוז הבתים הריקים בשכונה
- כמות הבתים בשכירות לעומת הבתים בבעלות
- רמת החינוך ובתי הספר באזור הנכס.
- מיקום הנכס בשכונה והמרחק ממנו אל מרכזי הקניות ואזורי התעשייה

חישוב אמיתי של ההכנסות ובדיקת הנכס

פרמטר נוסף וחשוב מאוד שנצטרך לבדוק הוא מה השכירות השנתית האמיתית שניתן לקבל עבור הנכס. מההכנסה השנתית יש להפחית את כל ההוצאות החלות על הנכס הכוללות את עלויות חברת הניהול, הארנונה השנתית, הביטוח.

כדי לוודא שהעסקה באמת טובה יש להחמיר עם החישוב ולחשב שכירות של 11 חודשים במקום שנה.

בנוסף יש לכלול הוצאות תחזוקה שנתיות, עלויות החלפת דיירים והוצאות שיפוץ מדי כמה שנים. זאת הדרך היחידה שתוכל להגיע לחישוב התשואה האמיתי מהנכס.

אם ביצעת מחקר שוק בצורה מקצועית ובחנת את האזור והנכס, ישנה סבירות גבוהה שתרוויח הרבה כסף מההשקעה.

לאחר שמצאנו נכס מתאים לדרישות נוכל לסכם מחיר עם בעל הנכס ולחתום אתו על חוזה רכישה. חשוב מאוד לסכם עם המוכר על תקופה מסוימת שבה נבצע בדיקות בנכס ובמידה ונגלה משהו מחשיד בבדיקה נוכל לחזור בנו ולבטל את העסקה.

התקופה הזו נקראת בדיקת נאותות או באנגלית Diligence Due - זה השלב שבו נכניס לתמונה את האינספקטור או הקבלן שיבצע עבורנו בדיקה כללית להערכת מצבו הפיזי של הנכס.

בדרך כלל בדו"ח האינספקטור נקבל רשימת ליקויים גדולה אך לא מן ההכרח שנצטרך לתקן את הכל באופן מיידי. ישנם ליקויים קריטיים שמחייבים טיפול ועליכם להזמין קבלן כדי שיעריך את עלות התיקונים. מצד שני ישנם ליקויים שאינם מפריעים לאכלוס הבית. לכן בנוסף לדו"ח האינספקטור נשלח לנכס את חברת הניהול שתבצע ביקורת בעצמה בנכס ותחווח דעתה מבחינה קוסמטית על הדברים שצריך להחליף.

לפעמים ניתן לחסוך אלפי דולרים על תיקון דברים מיותרים.

כשמחפשים השקעה בארה"ב אנחנו חייבים להתעלם מהתחושות והאמוציות ולחשוב רק בכובע של משקיע. זו עסקת מספרים בלבד, אנחנו לא הולכים לגור בנכס באופן אישי והאוכלוסייה המקומית לפעמים מחפשת רק קורת גג ובית סביר, לא חייבים לבצע שיפוץ של עשרות אלפי דולרים כדי לקבל שכירות ממוצעת, לפעמים נדרש רק לצבוע את הבית מחדש ולהחליף שטיחים ויש לנו נכס שמתחיל להזרים לנו הכנסה פאסיבית.

בית עם בריכה ברוב המקרים יתברר כהשקעה גרועה, בריכה היא עול שצורך השקעה וטיפול והוצאות מיותרות הם לא בדיוק מה שאתה מחפש בהשקעות הראשונות שלך.

כיצד נשלוט על ההשקעה שלנו מרחוק

החשש העיקרי שמונע מהמון אנשים להשקיע ולרכוש נכסים בארה"ב הוא החשש מחוסר שליטה. איך נגבה את שכר הדירה ואיך נטפל בתקלות אם יהיו?

התשובות לכל השאלות האלה מתרכזות לדבר אחד – **חברות ניהול**.

כל הניהול השוטף של הנכס נעשה על ידי חברות לניהול נכסים איתן אנו עובדים בשיתוף פעולה ולמעשה חברת הניהול עושה את כל העבודה עבור המשקיע. החברות מקבלות ייפוי כוח ומפעילות כל שירות נדרש עבור המשקיע וזה כולל את איתור השוכרים, תהליך השכרה, הגבייה, פינוי השוכר במידת הצורך, תיקונים ושיפוצים. כדי למנוע בעיות בגביית שכר הדירה הן עורכות סינון קפדני בבחירת השוכרים, בדיקת יושרה, מצב חשבונות בנק ונקודות דירוג אשראי.

חברת הניהול היא הזרוע הארוכה שלנו והקשר שלנו עם השוכר ועם הנכס. חברת ניהול טובה ומקצועית תדע למקסם את ההכנסות מהנכס ותהווה את ההבדל שבין להרוויח מההשקעה או להפסיד.

בחירת חברת הניהול טובה שתנהל את הנכס שלנו הוא גורם בעל משקל גבוה ברמת ההצלחה שלנו, אנו רוכשים נכס במיטב כספנו וחייבים מישהו אמין ואיכותי שיגן על רכושנו.

חברת ניהול טובה תחזיק משרד עם שרות לקוחות ותיתן מענה אנושי, כמובן בשעות העבודה הרגילות, ומספר טלפון למקרה חירום מעבר לשעות העבודה. חשוב להתקשר בעצמנו מספר פעמים כדי לוודא שאכן המענה מהיר וכמובן גם אדיב. פעם בחודש ישלח דו"ח פיננסי לבעל הנכס שיפרט את הכנסה משכירות, ההוצאות החודשיות אם היו ואת היתרה בחשבון.

חברת ניהול מקצועית תבצע בדיקות רקע ובדיקת היסטורית אשראי על דיירים פוטנציאליים, ייתכן שתאלצו לוותר על דייר או שניים אך אין טוב יותר מדייר איכותי בעל היסטוריית השכרה טובה שישמור לכם על הבית.

טעות נפוצה של משקיע מתחיל



איזה מבין שני הנכסים האלה אתה מעדיף לרכוש?

גם אני בתחילת דרכי רכשתי 2 נכסים מבלי שבדקתי יותר מידי את העסקאות. האמנתי לחברה המשווקת ולאחר שהתחילו הבעיות וחקרתי קצת יותר לעומק הבנתי שרכשתי באזור לא הכי טוב ובמחיר יקר מדי, החברה שמכרה לי את הנכס הרוויחה את הכסף שלה במכירה ואני נשארתי לבד להתמודד עם הנכס.

התשואה שהובטחה לי הייתה רק על הנייר. הנכסים לא תפקדו לפי התוכנית ומהר מאוד מצאתי את עצמי משלם עבור הוצאות בלתי מתוכננות ועם שני נכסים שעומדים ריקים ולא מושכרים. זמן רק חלף עד ששני הנכסים הושכרו והחלו להניב.

את הדבר החשוב ביותר אף אחד לא אמר לי - והוא שצריך לתת משקל גבוה למיקום הנכס ולרכישת הנכס ישירות מברוקרים ואנשי שטח מקומיים בארה"ב.

את הלקח הזה הבנתי רק אחרי שני הניסיונות הכושלים שעשיתי.

הבנתי שהדרך הטובה ביותר עבורי לרכוש נכסים טובים בארצות הברית שגם יניבו תשואה טובה ושגם יעלו בערכם וייצרו לי רווחים גבוהים כשארצה למכור אותם בעתיד היא:

ליצור בעצמי את הקשרים עם האנשים הנכונים שבשטח ולקנות ישירות מהם.

כיום אני מלווה אנשים אחרים וחוסך מהם את הטעויות שעשיתי בתחילת דרכי, מבלי לחוות לקחים כואבים ויקרים.

9 השלבים להשקעת נדל"ן מוצלחת בארה"ב

השלב הראשון

חברת LLC - דאגו להקים חברת LLC. בדרך זו אתם מפרידים בינכם לבין הישות המשפטית שבעלת הנכס כך תגנו על עצמכם במקרה של תביעה.

השלב השני

בחירת האזור – בחר באזור מתפתח עם אבטלה נמוכה, הגירה חיובית, פשיעה נמוכה. ההמלצה שלי היא להתמקד באזור מסוים ולא להתפזר למספר אזורים, כך רמת השליטה יורדת.

השלב השלישי

בחירת הצוות המקומי - משקיע הרוכש נכס בארה"ב, חייב להיות רגוע ושקט שההשקעה שלו נמצאת בידים טובות. חברת ניהול מקצועית תשלח לך דיווח שוטף אודות הנכס שלך ותבצע ביקורות בנכס. כמובן שהתשלום לחברת הניהול הוא אך ורק במידה והנכס מושכר ואין תשלום כשאין שוכר.

השלב הרביעי

איתור הנכס – בצע חקר שוק מעמיק על השכונה, הצלב נתונים מאתרי האינטרנט השונים וגבה אותם בהמלצות הצוות המקומי שלך. עקוב אחרי נכסים המוצעים למכירה ובקש מהצוות שלך לבקר בהם. ברגע שתזהה הזדמנות אל תהסס, שלח הצעה למוכר והתחל משא ומתן בעזרת הצוות שלך.

השלב החמישי

בדיקת העסקה - בכל רכישה יש לבצע בדיקת בדק בית על ידי מהנדס מוסמך. יש לבקש מהחברה לבצע את הבדיקה ולשלוח אליכם את הממצאים. הבדיקה תאפשר לך לדעת בדיוק מה מצבו הפיזי של הנכס החל מהיסודות ועד הגג ובמידה ומצאתם ליקוי כלשהו במהלך הבדיקות תוכלו לבקש הפחתה במחיר או את תיקון הליקוי.

השלב השישי

חברת טייטל - בצעו את העסקה באמצעות חברת טייטל מיומנת ומקצועית. חברת אמינה ומקצועית תספק לכם מסמך שנקרא (Title Commitment) המסמך הינו התחייבות של חברת הטייטל לבית נקי מעיקולים ושעבדים. בנוסף ביטוח הטייטל מגן עליך מפני תביעות עתידיות.

**את כספי הרכישה העבירו אך ורק לחברת הטייטל
אל תעבירו את כספי הרכישה ישירות למוכר.**

השלב השביעי

ביטוח – חשוב לבצע ביטוח לנכס בטרם הסגירה (העברת הבעלות) בעזרת חברת ביטוח שמתמחה בנדל"ן שתדאג עבורך לביטוח הנכס מפני אבדן כללי, תדאג לביטוח צד שלישי ולביטוח מערכות חשבות בנכס כגון: צנרת, חשמל, גג, אינסטלציה, ביוב, מזגן ועוד.

השלב השמיני

בדיקת השוכרים – דאג שחברת הניהול מבצעת בדיקת רקע על השוכרים הפוטנציאליים. הבדיקה נקראת BACKGROUND CHECK. חשוב לוודא שנבדק דירוג הקרדיט סקור, הרשעות בפלילים והכי חשוב אם בעבר היו "אביקשנים" (פינוי מנכס). שוכר איכותי ידאג לנכס שלך, ישלם בזמן ואתה תהנה מהכנסה יציבה לאורך השנים.

השלב התשיעי

חשיבות הליווי המקצועי -משקיעים רבים טועים בחישוב התשואה מהנכס ואינם לוקחים בחשבון הוצאות מסוימות או משתמשים בנתונים שגויים שהועברו אליהם. **ליווי מקצועי בכל תהליך הרכישה** ישמור על האינטרסים שלך יוודא שהשכירות המוצגת לך היא אמיתית, יבדוק את תשלומי המיסים, הועד השכונתי, חברת הביטוח. רכישת נכס להשקעה היא עסקת מספרים, אבל המספרים צריכים להיות מספרים אמיתיים כדי שנוכל לדעת באמת שמדובר בעסקה טובה. ככל שנוודא את נכונות המספרים כך נגיע לדיוק ברווחים מההשקעה.

ליווי השקעות נדל"ן בארה"ב

אם יש לך סכום כסף כלשהו שחסכת, שכרגע נמצא בבנק בתוכנית חיסכון ואתה מקבל עליו ריבית אפסית. אני בטוח שתרצה להרוויח יותר ולהשקיע אותו במשהו שיאפשר לך לקבל תמורה הוגנת על הכסף שלך, לכן אני ממליץ לך להמשיך לקרוא את ההמשך.

השקעה בנכס בארצות הברית תאפשר לך להגיע לחופש הכלכלי שאליו אתה שואף, תייצר לך הכנסה נוספת שתאפשר לך לשמור על רמת ההכנסה שלך לאחר הפרישה. יאפשר לך לבלות יותר זמן עם המשפחה ותוכל להרשות לעצמך דברים שלא חשבת שתוכל.

בשבע השנים האחרונות עזרתי למעל 300 משקיעים לבצע עסקאות מוצלחות בשוק הנדל"ן האמריקאי.

אני רוצה לעזור גם לך להגיע לחופש כלכלי.

הרבה אנשים חולמים על לעשות כסף אבל לא עושים שום דבר כדי להגשים את החלום שלהם. הם מונעים מהפחד לאבד את הכסף שלהם וכך בעצם לא עושים דבר בנדון.

היום אני מציע לך להצטרף להשקעות יחד איתי. נרכוש יחד מתחמי דירות בארה"ב. אנו רוכשים מתחמים במחיר נמוך ממחיר השוק, משביחים אותם ומעלים את ההכנסה משכירות. השקעה כזו תאפשר לך לקבל הכנסה פאסיבית גבוהה – ללא התעסקות כלל עם ההשקעה ויאפשר לך בשלב מאוחר יותר להרוויח רווחי הון גבוהים כשנמכור את הנכס.

וכאן יש לך אפשרות בחירה...

אתה יכול להמשיך ולהתלבט, והכסף שלך ימשיך לשכב בתוכנית חיסכון שאינה מניבה כמעט כלום.

לעומת זאת אתה יכול להחליט שאתה עושה צעד קטן אחד לקראת המטרה שלך, צעד שלא עולה לך שום כסף כרגע אבל יכול לכוון אותך לעבר המטרה שלך.

אז –

✓ אם נמאס לך לשמוע על הצלחות של אחרים בלי שאתה יודע איך לעשות את זה בעצמך.

✓ אם אתה רוצה ליצור לעצמך חופש כלכלי מבלי לסכן את הכסף שלך בהשקעות מסוכנות.

אני מציע לך הזדמנות להצטרף אלי ולצוות שלי ולהשקיע יחד איתנו במתחמי מולטי פמילי בארה"ב, כך שתתחיל ליהנות באופן מידי מהכנסות גבוהות.

אבל כדי שזה יקרה יש צורך בהחלטה ובנקיטת פעולה ונקיטת פעולה מתחילה בצעד הראשון, גם מסע של 100 קילומטר מתחיל בצעד קטן אחד. כל הידע שבעולם לא יעזור אם לא תתחיל ותבצע את אותו צעד אחד קטן. הרבה אנשים חוששים לטעות לכן הם נמנעים מלעשות את הצעד הזה זהו צעד קטן אך מאוד משמעותי.

תן לי לעזור לך לבצע את הצעד הקטן הזה, נצעד ביחד צעד אחר צעד עד ההצלחה שלך.

מה עליך לעשות עכשיו?

אני מזמין אותך לפגישת ייעוץ איתי ללא תשלום וללא התחייבות.

במהלך הפגישה אני מתחייב:

1. לכוון אותך לאזור המומלץ ביותר עבורך בהתאם לאסטרטגיה שמתאימה אישית לך.
 2. להציג לך שיטה מוכחת להשקיע בנדל"ן בארצות הברית שבעזרתה ביצעתי כבר מאות עסקאות במהלך 10 השנים האחרונות.
 3. תבין כיצד אפשר להשקיע בנדל"ן בארה"ב גם אם אין לך הון עצמי גבוה במיוחד ואיך תרוויח תשואה נאה במהלך הדרך.
 4. אראה לך כיצד תוכל לקבל את התשואה הגבוהה שאתה מכוון אליה וכיצד תוכל לממש את ההשקעה ללא הפסדים, בזמן המתאים.
 5. תבין מהם הטעויות הקריטיות שעושים משקיעים בתחילת דרכם וממה צריך להיזהר.
- לחץ על קישור זה והרשם, מיד לאחר שאקבל את הפרטים שלך אתקשר אליך לתאום הפגישה.

קצת נתונים נוספים לפני סיום....

לקוחות מספרים

אבי ממודיעין

"תמיד ידעתי שאני רוצה לעשות את זה, בארץ התמורה על הכסף שלך היא בערך שליש ממה שאפשר לעשות בארה"ב. עשיתי סקר בין החברות השונות במשך שנה, כשנפגשתי עם יריב קיבלתי תחושה שמדובר באדם מקצועי. יש לי משפט שאני תמיד אומר והוא שאנשים לא קונים עסקים או מוצרים הם קונים אנשים."



אבי שטיינמן

בעלים של מסעדה ממודיעין

אצל יריב אתה מקבל ליווי של אחרי המכירה והוא לא עוזב אותך, אני יכול להתקשר אליו בכל שעה והוא תמיד זמין ותמיד נותן מענה. בשנתיים האחרונות עשיתי מספר עסקאות פליפים ואני מחזיק 2 נכסים שמייצרים לי הכנסה חודשית. אני ממליץ על יריב בחום."

דודו מהרצליה

"חיפשתי הכנסה פסיבית וביטחון להמשך. יריב שידר לי צניעות, אמינות, שקיפות לאורך כל הדרך. זריזות – כל דבר היה מאוד מהר. למישהו שבא מישראל ורואה שדברים קורים מהר – זה מרשים."



דודו כהן
מנהל רכש מהרצליה

אני מאוד מרוצה מהתוצאות – הכסף מגיע כל חודש כמו שעון. אחרי שתצאו מפגישה עם יריב תרגישו הרבה יותר בטוח ונוח לעשות את ההשקעה. יריב היה מאוד שקוף ואמין, הוא הסביר לי איך נראה הבית, איפה הבעיות, מה צריך לטפל, כמה זמן זה יקח וכמה זה יעלה. וכל זה היה בדיוק כמו שהוא אמר."

גיא מרעננה

"חיפשתי מקום אחר עם תשואות גבוהות יותר וארצות הברית עלתה עם הפרק."

הייתי בכמה חברות שמשווקות השקעה בארה"ב וכשהגעתי ליריב וישבתי איתו הוא השרה עלי אווירה של אמינות.

הוא מדבר בגובה העיניים. יריב היה האדם הנכון במקום הנכון ובזמן הנכון."



גיא חרבי
זיס נדל"ן מרעננה

אם הייתי יכול לחזור אחורה הייתי משקיע יותר כסף וקונה עוד נכסים שם. אני מאוד מרוצה מהתוצאות – ללא ספק. בדקתי כמה חברות ישראליות ומול כולם בצעתי תהליכי סרק מתוכננים של השקעה כביכול על מנת לנתח את יכולותיהם, צורת עבודתם ואמינותם. החלטתי להתקדם עם יריב כי התרשמתי שהוא מכיר היטב כמה שווקים חשובים בארה"ב ויש לו בהם קשרים המאפשרים הבאת עסקאות ביעילות וכן ניהול טוב של הנכס לאחר רכישה.

הליווי של יריב בתהליך היה טוב מאוד. יריב ייעץ היטב גם לגבי התנהלות נכונה בארץ מבחינת בנקים, מס הכנסה וכו'.

יערה מירושלים

"בדקנו אופציות להשקעה והגענו למסקנה שכדאי לקנות בארה"ב, היינו בכמה פגישות והלכנו עם מי שהרגשנו הכי בטוח. יריב נראה לנו אמין ומקצועי, שיש לו את הקשרים הנכונים, מכיר את הצוות ויודע עם מי צריך לעבוד. יריב גרם לנו להרגיש בטוחים בהשקעה ולא לחץ עלינו."



יערה בן עזרא
מורה מירושלים

ברגע שאתה יודע שיש לך על מי לסמוך, מישהו שדואג ובודק אתה יכול להיות רגוע."

טל מאורנית

"חיפשתי להשקיע בנדל"ן פה בארץ כי את הכסף אי אפשר לשים בבנק ואז הכרתי את יריב. היו קצת חששות בהתחלה אבל מהר מאוד הבנתי שיש לי כאן עסק עם בחור הגון.

חיפשנו לשים את הכסף שמקום שמייצר עוד כסף, יש לי 4 ילדים והמטרה היא לדאוג לעתיד שלהם, אני חושב שזו השקעה נכונה.



רכשתי בית ראשון אמנם קצת בחשש אבל עברנו את זה יפה מאוד ולאחר 5 חודשים רכשתי כבר את הבית השני ואנחנו בקשר עם יריב לגבי העסקה השלישית."

דוגמאות לנכסי מולטי פמילי שרכשנו לאחרונה

מתחם מגורים בעל 27 דירות
בשכונת מונטריי בג'קסונוויל פלורידה.
עלות הרכישה – \$1,930,000
מימון בנקאי – \$1,012,500
העלות כוללת השבחת הבניין ושיפוץ הדירות.
סכום ההשקעה מינימלי למשקיע – \$60,000
המטרה בעסקה להגיע בתוך שנתיים לתשואות של
מעל 10% ולמכור את הבניין לאחר חמש שנים
במחיר \$2,503,000.



מתחם מגורים בעל 32 דירות
שכונת רליגה בממפיס טנסי.
עלות הרכישה – \$1,967,000
מימון בנקאי – \$1,248,000
העלות כוללת השבחת המתחם ושיפוץ הדירות.
סכום ההשקעה מינימלי למשקיע – \$55,000
המטרה בעסקה להגיע בתוך שנתיים לתשואות של
מעל 10% ולמכור את המתחם לאחר חמש שנים
במחיר \$2,450,000.

- הסיבה המרכזית היום להשקיע בנכסים בארצות הברית היא התשואה. בהשקעות נדל"ן בארצות הברית ניתן להרוויח תשואות של 8%-10% בשנה ואין היום אלטרנטיבה טובה יותר להשקעה.
- אין זמן טוב יותר מהיום להשקיע בנכסים מניבים בארצות הברית, משבר הקורונה בעיצומו וכל יום נכנסים נכסים חדשים למכירה.
- באזורים מסוימים בארצות הברית המחירים עדיין נוחים מאוד. ניתן היום לרכוש נכסים בעלות של \$85,000 ולקבל שכירות של \$1,000 לחודש (לפני הוצאות).
- הנכס המומלץ לרכישה למשקיע המתחיל הוא מולטי פמילי, עסקה בהובלת יזם מקצועי הפעיל שנים בשוק האמריקאי.
- אסור לך להתאהב בנכס, אסור לך לרכוש נכס רק אם תצליח לדמיין את עצמך גר שם. אלה טעויות שעולות הרבה כסף למשקיע המתחיל.
- רכישת נכס להשקעה היא עסקת מספרים והיא חייבת להיות נטולת רגשות, אבל המספרים צריכים להיות מספרים אמיתיים כדי שנוכל לדעת באמת שמדובר בעסקה טובה. החישוב הנכון של התשואה יכול בתוכו את כל המרכיבים כגון: מחיר הסגירה של הנכס והוצאות נוספות כגון: עורך דין, חברת טייטל, מיסים למחוז, תשלומי ועד שכונתי, מתווך, שיפוץ וכול' בנוסף ההכנסה מהנכס חייבת להיות ריאלית ולהסתמך על נתונים אמיתיים מהשטח, חובה לבדוק אם ההכנסה המדווחת היא אכן ההכנסה האמיתית.
- רכישת נכס בארצות הברית קלה יותר לביצוע מאשר בארץ, ניתן לקבל את כל המידע על הנכס דרך האינטרנט ובעזרתו האדיבה של גוגל נוכל לבקר בשכונה ולראות את הבית.
- כדאי לעקוב אחרי נכסים המוצעים למכירה באזור שבחרת ולחפש תמיד נכסים שמוצעים למכירה מתחת למחירי השוק. אם מצאת אחד כזה נסה לבדוק למה הוא מוצע למכירה במחיר כזה. סיבת המכירה מאוד חשובה לנו בתור קונים, חשוב שמצב הנכס או בעיות בשכונה הם לא הגורם להורדת המחיר.
- בדיקה פיזית של הנכס על ידי מפקח בנייה מוסמך תראה לנו במדויק את מצבו הפיזי של הנכס.
- נהל את ההשקעה שלך, השקעה מוצלחת היא לא שגר ושכח! עקוב אחר חברת הניהול ובדוק את תזרים המזומנים, שאל שאלות אם משהו לא נראה לך.
- עקוב אחר התפתחויות השוק ומצב האזור והיה מוכן תמיד למכירה בהתאם למגמות השוק.

קח החלטה והתמד בה – זה סוד העניין!



שמחתי לחשוף אתכם לשוק הנדל"ן האמריקאי – מדריך זה מכיל את הבסיס ואת שער הכניסה שלך לתחום. אם המטרה שלך ליצור הכנסה פסיבית גבוהה, חשוב שתיצמד למטרה הזו ואל תרפה עד הרגע שתצליח. להצלחה יש נטייה להגיע בדיוק רגע לפני שתוותר. יזמים ואנשי נדל"ן מוצלחים לא מרימים ידיים עד שהם משיגים את מטרתם, רוב האנשים מוותרים כבר כאשר הם נתקלים במכשול הראשון בדרך ליעדם. הם פשוט פורשים מוקדם מידי.

דבוק במטרה והתמד - אל תוותר לעצמך, אתה בדרך הנכונה.

אני מקווה שהמדריך הביא לך תועלת ושהבנת מדוע ההשקעה בנדל"ן בארה"ב היא הזדמנות עבורך. אני מזכיר לך מה עליך לעשות עכשיו כדי לקחת את הצעד הבא:

אני מזמין אותך לפגישת ייעוץ עם יועץ השקעות נדל"ן מהצוות שלי ללא תשלום, כדי שנוכל יחד להחליט על הדרך המתאימה לצרכים הספציפיים שלך.

[לחץ על קישור זה](#) והשאר פרטיך לחזרה. מיד לאחר קבלת הפרטים, אצור קשר לתיאום פגישה.

בהצלחה ולהתראות בקרוב,

יריב גולן

מומחה להשקעות נדל"ן בארה"ב