

השקעות נדל"ן בארה"ב

אופיר רודן

offir@gsnequities.com

054-4776666

ממ' בתפריט טנווילס

- משבר הסאב פריים והשלכותיו
- הרזרבציות והסיכוןים
- מזומנים מול משכנתא
- בוחינת איזור
- בוחינת עסקה
- ניהול הנכס
- מעטפת העסקה



משמעות פול...ם

2000-2006

- מחירי הנדל"ן הוכפלו
- לוויים רבים נטלו הלוואות בריבית משתנה
- מיחורי משכנתא רבים תור הגידלת סכום
- ההלוואה לטובת הצריכה
- הלוואות לא טובות
- שוק שני למשכנתאות

משבר הסאב פריים

כiom	עד למשבר הסאב פריים	
75%-96.5%	106%	אחוז מימון
מלאה	חלוקת מאד	בדיקות לוים
השתפר מאד	חלש	ניהול סיכון בנקאי
הפכה לחובה	כמעט ולא קיימת	נטיה לחיסכון
לא קיימות	קיימות	הלוואות לเครดיט חלש
גדול מאד	גדול מאד	הבדל בין עסקאות מזמן למשכנתא
קיימות	קיימות	הזדמנויות בשוק

פתרונות פיננסיים

- **מחירים מתחת לשיא**
- **פוטנציאל תשואה גבוהה**
- **אלטרנטיבות בעלות תשואה נמוכה**
- **כח הכספי המזמין**
- **שיקיפות אופטימלית**

פָּסִיכָנוּס

- ⚠ ירידת מחירים
- ⚠ קושי באכלו הנכו
- ⚠ ניהול מרחוק
- ⚠ רכישה במחיר גבוהה ממחיר השוק
- ⚠ בחינת נכו בלתי עמוקה

סוגי הנכסים

Single Family

2-8 family

Condo

Co-Op

Mixed used

Multy family



סוג ההשקעה

חלק מקבוצה	ישירה	
חלק יחסי מהפרוייקט	100% של המשקיע	מבנה בעלות
נמוכה מאוד	מלאה	יכולת השפעה
לא קיים	קיים	צורך בקבלת החלטות
גadol*	נמוך	פייזר סיכון
\$25,000 ומעלה	\$60,000 ומעלה	סכום השקעה
קריטית	גובהה מאוד	הסתמכות על גורם מקומי

מזמן מול משכנתא

**רכישת באמצעות כסף מזמןאפשרות
לרכוש נכסים מתחת לשווי השוק שלם**

משכנתא – הבנק שולח שמאי ובודק לנכס. הנכס חייב להיות במצב תקין כמערכות החשמל, האינסטאלציה והחימום עובדים והגג במצב תקין. ללא זאת, הבנק לא יכול ללווה לקבל **משכנתא**.

**בית שלא עבר inspection חייב להימכר
בשוק הזמן**

עסקאות מזומנים בפרצות

נכז במצב פיזי לא טוב

ሞכר לוחוץ לסגור

- עסקאות ירושה

ሞכר שלא מעוניין ב"טיילת" של רוכשים פוטנציאליים

- כינוי נכסים Foreclosure

Short sale

בוחנת איזור השקה



גידול באוכלוסייה

חלוקת בין מSCIרים לשוכרים

תעסוקה/רמת הכנסה/ביטולה

יחסים שוכר/MSCI



בקוודות מיקוד

- בוחינת איזור ספציפית לפי Zip code

www.clrsearch.com

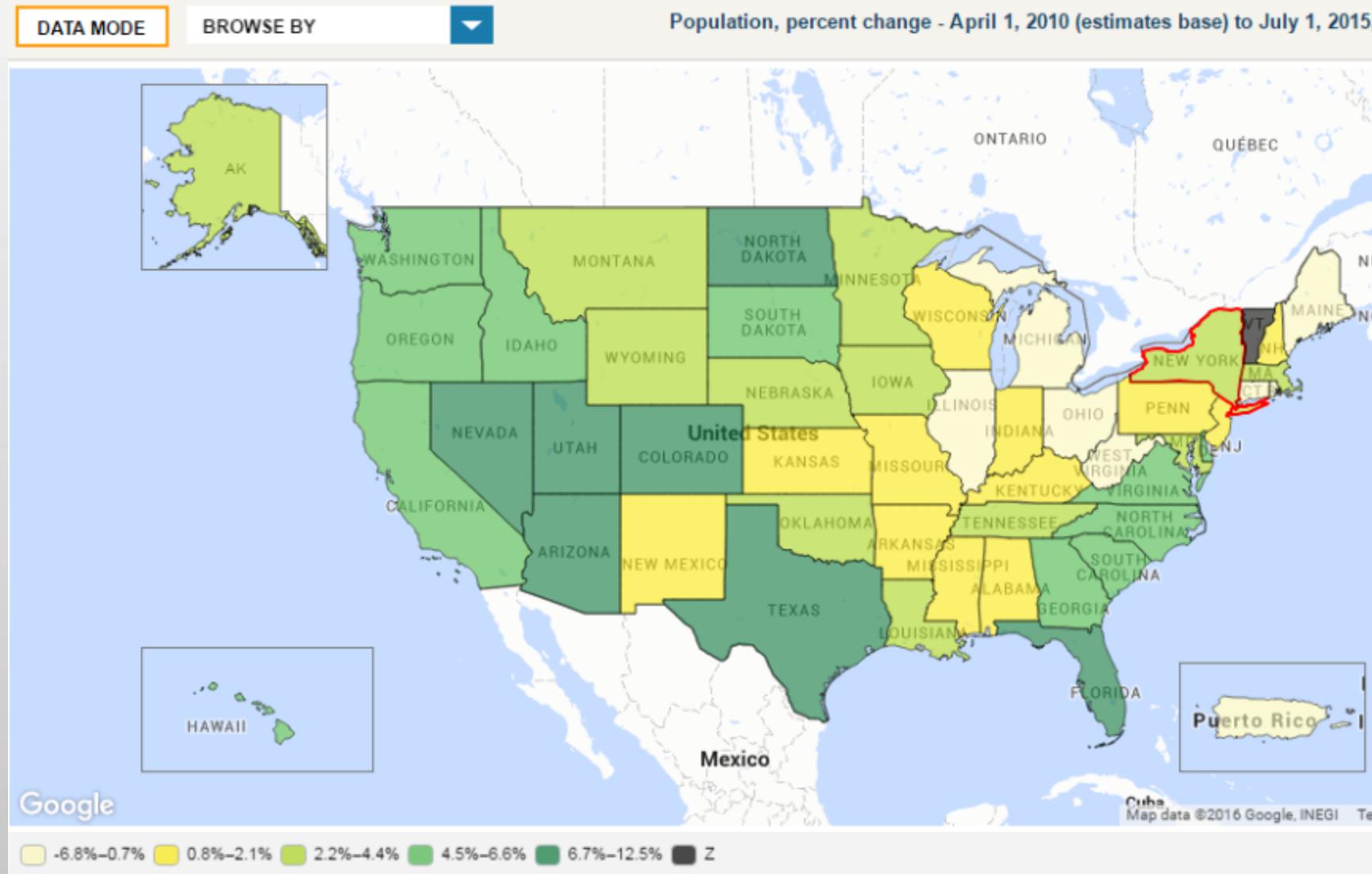
שיעור הגרה

CAFPIOT אוכלוסין

דמוגרפיה



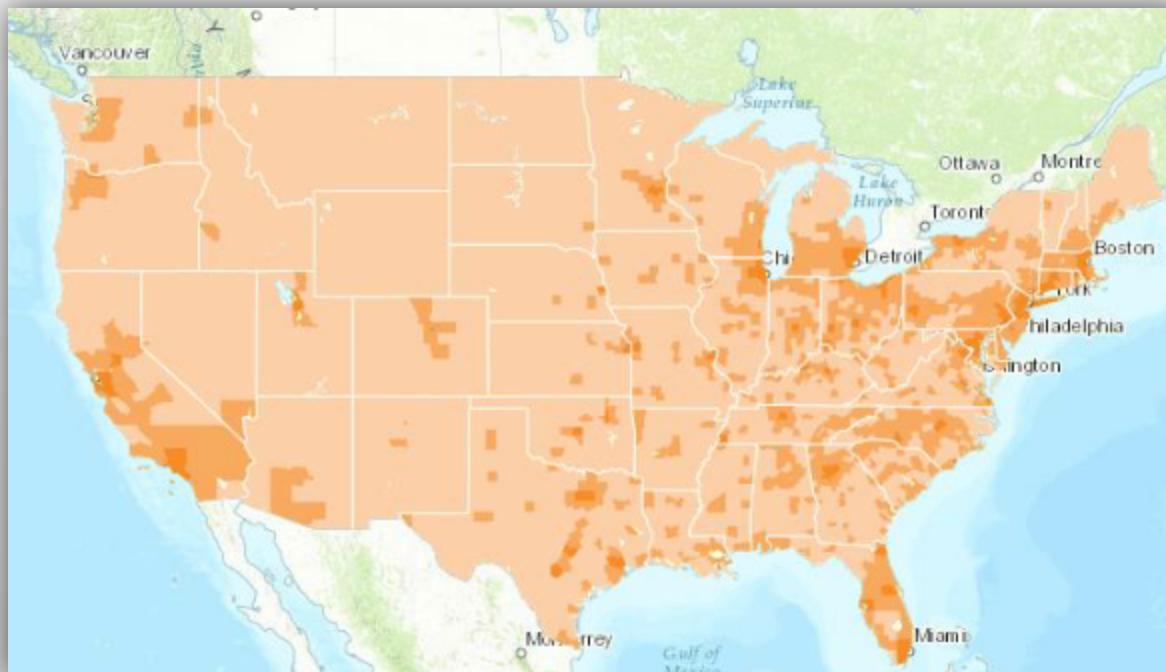
הגירה



www.census.gov/quickfacts/map/PST120215/36,42,00

צפיפות אוכלוסין

ניתן עדיפות גבוהה לשקעה באיזורים בהם אחד הגירה אליהם חיובי גובה **או** שצפיפות האוכלוסייה בהם גבוהה.



<https://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?useExisting=1&layers=302d4e6025ef41fa8d3525b7fc31963a>

VACANCY

Table 4. Rental Vacancy Rates for the 75 Largest Metropolitan Statistical Areas: 2015 to 2016

Metropolitan Statistical Area	First Quarter 2016	90-Percent Confidence Intervals	Second Quarter 2016	90-Percent Confidence Intervals
Akron, OH	12.4	9.1		
Albany-Schenectady-Troy, NY	3.9	4.5		
Albuquerque, NM.....	6.4	3.5		
Allentown-Bethlehem-Easton, PA-NJ.....	5.0	5.4		
** Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA\1.....	5.3	2.0		
Austin-Round Rock, TX.....	3.2	2.5		
* Baltimore-Columbia-Towson, MD\2.....	10.5	4.3		
Baton Rouge, LA.....	10.0	6.9		
Birmingham-Hoover, AL.....	16.6	7.4		
* Boston-Cambridge-Newton, MA-NH\3.....	3.3	1.7		
Bridgeport-Stamford-Norwalk, CT.....	5.6	5.0		
* Buffalo-Cheektowaga-Niagara Falls, NY\4.....	5.3	3.7		
Cape Coral-Fort Myers, FL.....	8.3	7.6		
Charleston-North Charleston-Summerville, SC.....	7.8	6.8		
** Charlotte-Concord-Gastonia, NC-SC\5.....	10.6	4.4		
* Chicago-Naperville-Elgin, IL-IN-WI\6.....	5.4	1.6		
** Cincinnati, OH-KY-IN\7.....	7.0	3.7		
* Cleveland-Elyria, OH\8.....	3.1	2.5		
Columbia, SC.....	7.2	5.9		
** Columbus, OH.....	6.6	3.2		

נקודות מיקוד:

1. לבחור איזור בו ה Vacancy נמוך.
2. איזור בו אין גידול ב Vacancy.
3. להכניס את ה כפרמטר בתשואה

www.census.gov/housing/hvs/data/rates.html

VACANCY

Purchase price	\$ 60,000
Monthly rent	\$ 800
Annual rent	\$ 9,600
Vacancy	9%
Adjust income	\$ 8,736
Annual expenses	\$ (3,200)
Net income	\$ 5,536
Annual yield	9.23%

חינוך

נקודות מיקוד:

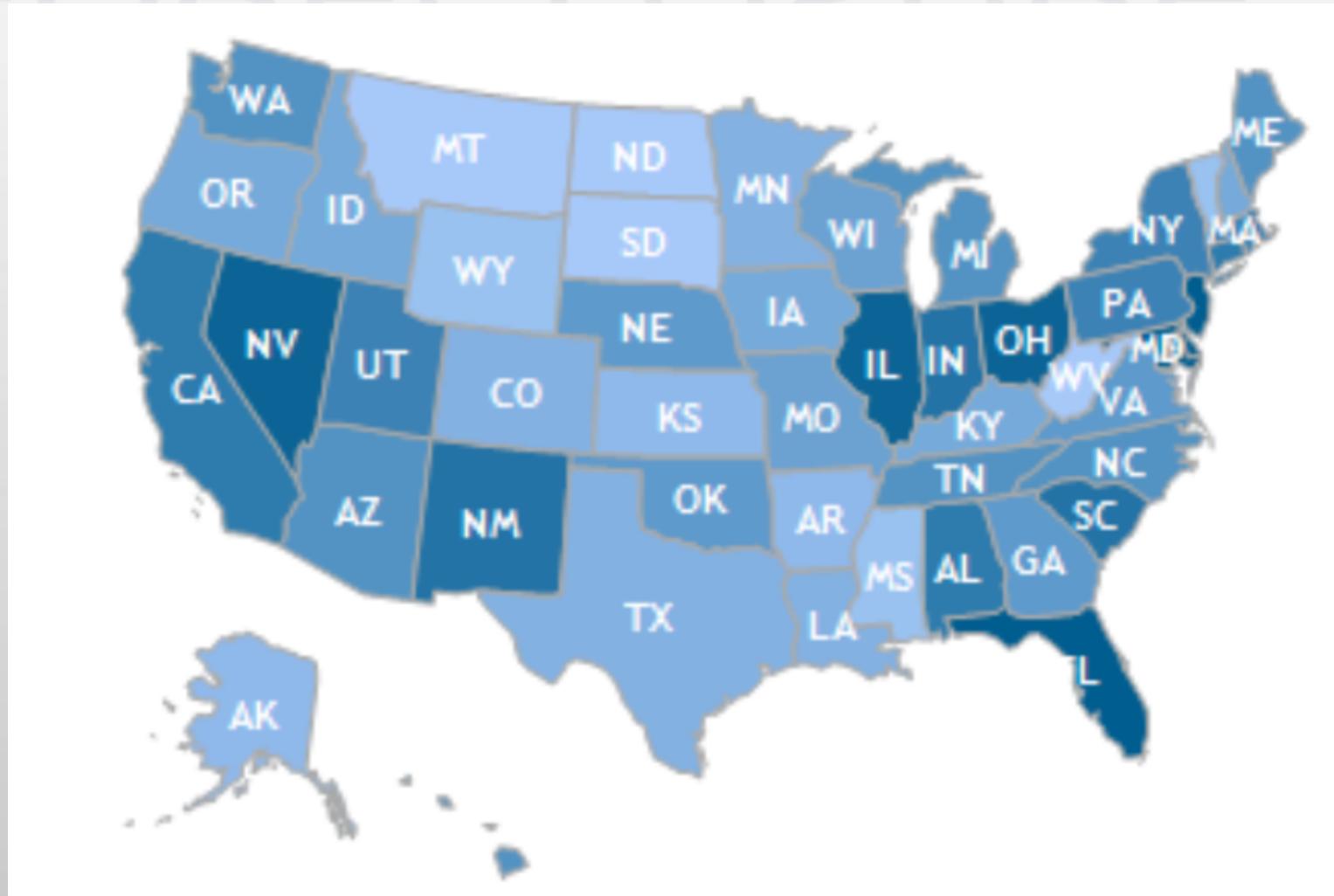
1. חשוב לבדוק שהנכוס קרוב לכל סוגים בתיה הספר.
2. קרבה לבתי ספר פרטיים מהוות אינדיקטיבית על טיב האיזור.
3. בדיקת דירוג בתיה הספר: www.bestplaces.net/schools

טיפ : החודשים הטוביים ביותר להערכת
חוזה השכירות הינם אוגוסט וספטמבר

www.city-data.com

www.bestplaces.net/schools

FORECLOSURE



www.realtytrac.com/statsandtrends/foreclosuretrends

אבטלה

Employment, Occupation and Industry

2012 Employment Statistics for Potential Employees (Age 16+)	Far Rockaway, NY 11691	New York	United States
Employed Civilian Males	22.67%	29.54%	29.71%
Employed Civilian Females	28.31%	29.25%	28.71%
Armed Forces Male	0.04%	0.15%	0.39%
Armed Forces Female	0.06%	0.02%	0.07%
Unemployed Males	3.46%	3.03%	3.27%
Unemployed Females	3.56%	2.52%	2.67%
Not in the Labor Force Male	3.46%	14.18%	14.49%
Not in the Labor Force Female	3.56%	21.30%	20.68%
2012 Employment by Job Type for Civilian Population (Age 16+)	Far Rockaway, NY 11691	New York	United States
White Collar	76.73%	78.79%	75.24%
Blue Collar	23.27%	21.21%	24.76%
Management, Business, and Financial Operations	9.04%	15.34%	15.41%

www.bls.gov/lau

www.clrsearch.com

http://www.bestplaces.net/economy/zip-code/new_york/far_rockaway/11691

פישינה



[Close Window](#)

Personal Crime Risk

Total	Far Rockaway	New York	National
Total Crime Risk	48	67	100
Personal Crime Index	11691		
Personal Crime Index	90	96	100
Murder Risk	148	87	100
Rape Risk	69	57	100
Robbery Risk	80	129	100
Assault Risk	53	85	100
Property Crime Index	11691		
Property Crime Index	27	62	100
Burglary Risk	18	51	100
Larceny Risk	20	69	100
Motor Vehicle Theft Risk	30	49	100

דמוגרפיה

WWW.CITY-DATA.COM

Google : XXXXX (zip code) Demographics

תעסוקה	✓	פיתוח לפי גזע	✓
מקומות לימוד	✓	מחيري הנכסים	✓
זמן הגעה לעבודה	✓	השכלה	✓
עובדី מדינה	✓	מצב משפחתי	✓
נתוני משכנתאות	✓	השוואה עם ערים שכנות	✓
העיר ביחס למדינה	✓	אחוז פשישה	✓
וועד...	✓	אחוז אבטלה	✓

עלויות "בנייה"

Total price	\$ 82,600
Purchase price	\$ 70,000
Renovation	\$ 10,000
Title	\$ 1,000
Legal fee (Attorney)	\$ 700
Open LLC	\$ 500
Inspector	\$ 400
Misc	

הכנסות והוצאות

Income		Expenses	
Gross monthly rent	\$ 900	Management fee	\$ 884 (9%)
Vacancy	9%	Property tax	\$ 1,000
Annual income	\$ 9,828	Insurance	\$ 400
		Heating	-
Total expenses	\$ 3,084	Water \$ sewer	\$ 400
Net income	\$ 6,744	(HOA)	
Annual yield	8.16%	Misc	\$ 400

מקדמי ביתחון

Vacancy 

תקופה התחלתית בה הנכס לא יושכר 

עלויות תחזוקה בלתי צפויות – מקדם של 10% לפחות מה rent עבור נכס שלא עבר שיפוץ תחומי - 5% עבור אחד שכן עבר.

גידול בProperty tax – פרמטר עיקרי לחישוב הארכונה הוא שווי הנכס. יש לשים לב שבעת רכישת נכס ממושוק (שערש אותו במחיר זול משמעותית), נתון הארכונה שמצוג נמור מסכום שהארוכנה שאתה כשםשייע תשלם.

מי משלם real estate fee לחברת ניהול בעת החלפת דיר? 

עלויות שיפוץ תקופתי 

עלויות פינאי דיר 

חברת הבניה

- שיפוץ הנכס 
- אכלאס הנכס תור כניסה ל חוזה שכירות (Lease agreement) 
- గביית דמי השכירות 
- תשלום הוצאות שוטפות 
- תחזוקה שוטפת 
- העברת עדכון שוטף למשקיע 
- פינוי דיר סורר 
- אכלאס חדש (מי משלם את fee?) 
- עבודה מול רואה חשבון מקומי לצורכי הגשת דוח מס שנתי 
- מכירה 

מבנה משפטי

המבנה המשפטי הנפוץ ביותר למשקיעים הינו ב_amp;utzת חברת LLC – Limited liability company.



100%



100%

המשקיע

✓ יישות משפטית נפרדת מהמשקיע

✓ חברת כמעט שקופה מבחינת המיסוי

✓ עלות (הקמה ושותפה) נוספת לא גבורה



הישכונות בנק

חשבון חברה – ה operating agreement של הLLC יכול להגדיר את מנהל החברה (Managing member) והוא יכול לפתח בשם החברה את חשבון הבנק. גם עורך דין של המשקיע יכול לפתח חשבון זה.

חשבון פרטי – המשקיע בלבד יכול לפתח את חשבון הבנק. לא כל בנק מאפשר פתיחת חשבון של תושב חוץ.

טייפ – בעת ביקורך באלה"ב, פתחי חשבון בנק אישי יחד עם הנפקת פנקסי שיקים וקרטיס Debit

על מה דיברנו?

- משבר הסאב פריים והשלכותיו
- ההזדמנויות והסיכוןים
- מזמן מול משכנתא
- בוחינת איזור
- בוחינת עסקה
- ניהול הנכס
- מעטפת העסקה



השקעות נדל"ן בארה"ב

אופיר רודן

offir@gsnequities.com

054-4776666