

נדל"ן- מילון מונחים כללי למשקיע המתחיל

אם אתם שוקלים השקעת נדל"ן בניו יורק – כנראה שוק הנדל"ן האטרקטיבי והרלוונטי ביותר בארה"ב עבור משקיעים בכלל ומשקיעים ישראלים בפרט – רצוי שתכירו מונחים בסיסיים וכלליים מעולם הנדל"ן האמריקאי.

דירת סטודיו – Studio

[דירת סטודיו](#) היא במהותה דירה אשר מורכבת מחלל גדול אחד. בניו יורק, דירות סטודיו נחשבות דירות שני חדרים, כאשר המטבח נחשב חדר נפרד אף שהוא לרוב נטול הפרדה פיזית משאר חלקי הדירה. כך שדירות סטודיו מתאימות לצעירים, לשהייה זמנית קצרה, לזוגות נטולי ילדים וכיוצא באלו – כי חלל המגורים הוא אחד ואין הפרדה מסורתית לחדרים. ניתן למצוא בניו יורק דירות סטודיו עם "גלריה" למיטה או תוספות מיוחדות שונות המוסיפות שימושיות ומקום בחלל קטן יחסית.

דירת חדר – 1 Br

בניו יורק, [דירת חדר](#) תהיה למעשה ברוב המקרים דירת שלושה חדרים – כאשר היא מורכבת ממטבח, סלון וחדר שינה. יש דירות ניו יורקיות המוגדרות דירת חדר אך הן מכילות כוך או חלל מסוים שיכול להיסגר בצורה מסוימת ולשמש חדר שינה – דירות אלו יקראו לעיתים Flex 2, Junior 4 או Convertible 2.

דירת שני חדרים – 2 Br

בניו יורק, בניגוד לישראל ולמיקומים אחרים בעולם, דירת שני חדרים ([2 Bedroom](#)) יכולה להיות דירה עם ארבעה, חמישה ואפילו שישה חדרים. בדירות אלו יש שני חדרי שינה מוגדרים וברורים, לצד מטבח, סלון וחללים אחרים שניתן להסב לחדרי שינה קטנים, חללי עבודה, חללי אוכל וכיוצא באלו.

עלויות סגירה - Closing costs

סך העלויות הכספיות המתלוות לסגירה של עסקת נדל"ן. [עלויות הסגירה](#) כוללות למשל הוצאות משפטיות, אגרות ועמלות שונות, הוצאות שמאות, עלויות משכנתא וכן הלאה עם דוגמאות פרטניות נוספות העשויות לעלות בהתאם לסוג ולמהות עסקת הנדל"ן. [עלויות הסגירה](#) מושגות על הצד הקונה או המוכר בהתאם להסכמות ולחזזה בין הצדדים.

חשבון נאמנות – Escrow Account

תפקיד ספציפי לשוק הנדל"ן האמריקאי. גם בישראל קיים המונח [חשבון נאמנות](#), אך בהקשר רחב יותר, כאשר מדובר על Escrow Account או [Escrow Agent](#) הכוונה היא לעסקאות נדל"ן. חשבון הנאמנות מנוהל לחלוטין ע"י נאמן, גורם חיצוני (שאינו קשור למוכר, לקונה או לשוכרים ולאף צד אחר בעסקה) מקצועי ולרוב עורך דין מומחה ובעל שם. חשבון הנאמנות מכיל את כספי המשקיעים לצורך העניין ורק דרכו כספים אלו מועברים לפרויקט או לביצוע שלבים שונים בעסקת הנדל"ן. הנאמן מוודא כי התהליך מבוצע כהלכה ובהתאם לסיכומים וכמו כן מלווה את ביצוע הפרויקט בשלביו השונים. חשבון נאמנות משרת הן את הצד המוכר והן את הצד הקונה או המשקיע.

מחלקת הבינוי של ניו יורק - Department Of Buildings

[מחלקת הבינוי של ניו יורק](#) היא חלק מהותי בכל פרויקט בינוי או התחדשות עירונית ברחבי העיר. המחלקה מבטיחה את השימוש הבטוח והחוקי של הבניינים ברחבי העיר וכן מהווה גורם מקצועי חשוב לגבי תקנות בנייה, היתרים, תשתיות, חוקי עבודה באתרי בנייה, חוקי דיור וכיוצא באלו. המחלקה מאפשרת לציבור הרחב גישה ישירה ובזמן אמת לנתונים כגון תלונות, ביקורות בפרויקטים ואתרי בנייה, עיבוד בקשות בנייה והיתרים, דוחות בטיחות תקופתיים, רישוי קבלנים ואנשי מקצוע ומידע חשבונאי רלוונטי.

חברה בע"מ – LLC (Limited Liability Company / Partnership)

המונח [LLC](#) הוא המקבילה בארה"ב לחברה בע"מ, חברה פרטית בעירבון מוגבל. זוהי ישות משפטית ועסקית נפרדת מבעליה המשלבת היבטי מיסוי של שותפות יחד עם האחריות המוגבלת של תאגיד. חשוב לציין כי LLC בארה"ב אינה תאגיד אלא סוג של חברה וישות משפטית המספקת לבעליה הגנה של אחריות מוגבלת במסגרת סמכויות שיפוטיות ורגולטוריות רבות. בהשקעות נדל"ן נפוץ מאוד להקים עבור המשקיעים השונים חברות בע"מ מסוג זה מטעמים של פשטות, קיצור תהליכים, הגנה על האינטרסים המשותפים, מיסוי וכו'.