

נדל"ן- מילון מונחים פיננסי למשקיע המתחיל

השקעות נדל"ן כוללות היבטים גדולים ומוכרים כמו בחירת מיקום, סוגי נכסים, היבטי מיסוי משמעותיים וכן הלאה. אך העולם המורכב והמרתק הזה כולל גם הכרח להיכנס לפרטים ולנתונים פיננסיים פחות מוכרים או "מושכים", רק כך ניתן להצליח ולייצר תשואות גבוהות לאורך זמן. אנחנו מאמינים בירידה לפרטים לכל אורך הדרך ולכן בנינו עבורכם מילון מונחים פיננסי למשקיע הנדל"ן המתחיל, מונחים הקשורים בעבודות להשקעות נדל"ן בארה"ב – כאשר ההתמקדות שלנו היא בשוקר הסופר אטרקטיבי ורווחי של העיר ניו יורק, בדגש על אזור ברוקלין.

שיעור התשואה הפנימית – IRR

שיעור התשואה פנימית, או [IRR](#) באנגלית, מהווה מדד חשוב לכדאיות הפיננסית של השקעה ולהחזר האמיתי של ההשקעה. ע"י חישוב IRR ניתן לראות בבירור את התשואה האפקטיבית של ההשקעה, תוך התחשבות בממוצע משוקלל של ההחזרים לאורך תקופת ההשקעה ובאינפלציה. ה-IRR נקבע גם לפי פרמיית הסיכון של ההשקעה. התוצאה המבוקשת היא [שיעור תשואה פנימית](#) הגבוה מעלות ההון של ההשקעה כולה. חשוב שבחישוב יהיו מרווחי זמן קבועים ומוגדרים בין תשלומי החזר של ההשקעה.

נתון קשור הוא XIRR או בעברית: שיעור תשואה פנימית עבור לוח זמנים של סדרת תזרימי מזומנים. זהו מדד לחישוב שיעור התשואה הפנימית של כמה תזרימי מזומנים (תשלומי החזר השקעה לצורך העניין) שאינם תקופתיים כמו בחישוב של IRR רגיל.

החזר על ההשקעה – ROI

נתון פיננסי בעל חשיבות אדירה. גם מדד זה מהווה אינדיקציה לכדאיות ואיכות ההשקעה שלכם. מדד [ROI](#) (Return on Investment) מודד את שיעור ההחזר של השקעה כספית מסוימת לעומת לעלות ההשקעה. החישוב די פשוט וכולל את הסכום שהתקבל על ההשקעה פחות עלות ההשקעה ואז התוצאה מחולקת בעלות ההשקעה, התוצאה היא אחוז או יחס. ממד [ההחזר על ההשקעה](#) מלמד אתכם בפשטות כמה דולרים קיבלתם עבור כל דולר שהשקעתם.

יש לציין כי שיעור ה-ROI אינו כולל התחשבות בזמן ההשקעה, באינפלציה ובשאר פרמטרים לגבי בחינת כדאיות ואיכות השקעתכם.

החזר על ההון – Cash on Cash

[יחס החזר על ההון](#) משמש רבות לגבי חישובים פיננסיים של השקעות נדל"ן. החישוב קובע את הכנסת המזומן (הון) ביחס למזומן (הון) שהושקע. החישוב כולל חלוקה של ההכנסה השנתית בגין ההשקעה (דמי שכירות למשל) בהשקעה הכספית הכוללת. כך למשל, ברכישת נכס להשכרה והעמדת מקדמת מזומן של 10% מערך הנכס, יחס החזר על ההון ימדוד את ההחזר השנתי שהתקבל לעומת לאותה מקדמת מזומן.

מכפיל - Realization Multiple

מדד המשמש בהשקעות נדל"ן וגם בהשקעות פרייבט אקוויטי רבות ואשר בוחן את ההחזר המשולם למשקיע. [המכפיל](#) מתקבל עם חלוקת חלוקות התשלומים המצטברים של פרויקט בהון הכולל שהושקע בפרויקט.

תשואה - Capitalization rate

[יחס התשואה](#) (Cap Rate) הינו אמצעי לבחינת השקעות נדל"ן המשמש להשוואת השקעות שונות בנדל"ן. ברוב המקרים, יחס זה מחושב באמצעות היחס בין ההכנסה התפעולית נטו שהושגה מנכס לבין עלות ההון הראשונית (הכסף ששולם לרכישת הנכס), או לחלופין בין שווי השוק הנוכחי שלו.