

# השקעות נדל"ן בחו"ל – איך זה עובד?

בשנים האחרונות מדורי הכלכלה בעיתונים ובאינטרנט, מלאים במודעות המציעות לנו לרכוש נכס נדל"ני בחו"ל ולקבל תשואה נאה.

הצעות הרכש הנדל"ניות הגיעו אלינו על רקע הזינוק במחירי הנדל"ן בישראל, שהכפילו עצמם בעשור האחרון, בעוד מחירי הבתים בחו"ל צנחו מאוד לאחר המשבר של 2008. מה שהפך את הנכסים בחו"ל לאטרקטיביים לישראלי הממוצע.

השקעות נדל"ן בחו"ל – איך זה עובד? זאת תמצית הסקירה שלפנינו. נתחיל בכך שהשקעות נדל"ן בחו"ל שמדברות אלינו הישראלים, הן בעיקר בארה"ב, לונדון, ברלין שהפכה מושכת מאד בעשור האחרון, קצת בקנדה וזהו בערך.

מה שנתן את האות להתנפלות הישראלים על נדל"ן חו"ל, פרט למחירי הדירות בישראל, היה משבר הסאב-פריים שהכה בארצות הברית בשנת 2008. אנשים איבדו את בתיהם, המיתון גרם לגלי פיטורים של מאות אלפים ומחירי הבתים, מעוקלים ברובם עקב אי תשלום משכנתא, צנחו בעשרות אחוזים.

אנשים שפשטו רגל פונו מבתיהם, והבנקים למשכנתאות הפכו לפתע לבעליהם של מיליוני בתים ריקים והתפללו שמישהו יקנה אותם ולו כדי לכסות את הפסדי המשכנתאות שהעניקו.

כשארצות הברית החלה לצאת מהמשבר, החלו לצוץ קונים והבנקים התחילו למכור את הבתים, במחירי רצפה ליזמים זריזים שהריחו אפשרויות לרווחים. כך החלו לצוץ בשוק האמריקני בתים במחירים מצחיקים של 5,000 דולר, 10,000 דולר, גם במרכזי ערים מבוססות כמו אטלנטה או שיקגו.

בארצות הברית חיים הרבה ישראלים שעלו על הגל והחלו לקנות את הבתים מהבנקים ולשווק אותם לישראלים בארץ.

השיטה פשוטה: יזם ישראלי חותם על הסכם שיתוף פעולה עם חברת נדל"ן מקומית, כדי לקבל את האישורים החוקיים לפעול, לאחר מכן מנהל מו"מ עם בנקים לרכישת מקבצי דירות שהבנק מחזיק מלווים שפשטו רגל.

השלב הבא היה להציע את הבתים לתושבי ישראל במחיר מושך למול האלטרנטיבה של רכישת דירה בישראל, כאשר החברה מחפשת שוכרים לבית, בדרך כלל לתקופה של שלוש עד חמש שנים, ומנהלת את הנכס עבור הבעלים שנמצאים בישראל.

בגלל מחירם "המצחיק" של הבתים, התשואה הפכה במקרים רבים לגבוהה מאד והיא נעה סביב 12%-15% לשנה. צריך לזכור כי ככל שמחיר הקניה של הבית נמוך, הרי שהתשואה באמצעות שכר הדירה היא גבוהה יותר.

אותן חברות העריכו שבמהלך השנים הבאות השוק האמריקני יתאושש ויחזור לשגשוג נדל"ני, מה שיביא גם לעליה במחירי הבתים, ולרווחי הון כתוצאה מעליית המחירים, כפי שאכן קורה באזורים מסוימים כיום.

בלונדון ובברלין המחירים אמנם לא "נשחטו", כמו בארה"ב, אבל עדיין היו אטרקטיביים לישראלים. גם משום היציבות הפוליטית והכלכלית הגבוהה יחסית וגם עקב קירבה לישראל (ארבע שעות טיסה) וקהילה ישראלית ויהודית גדולה החיה בערים אלה.

גם באירופה היו אלה חברות ישראליות בשיתוף חברות מקומיות שהציעו את הבתים. יחד עם זאת חייבים לזכור שלצד היתרונות והפוטנציאל יש גם חסרונות וסיכונים בהשקעה בנדל"ן בחו"ל.

#### **היתרונות:**

- מחיר נמוך ותשואת שכר דירה גבוהה – 15% תשואה שנתית הוא לא דבר יוצא דופן בארצות הברית לעומת 3%-5% בישראל.
- חברת ניהול עם הבטחה לתשלום דמי שכירות של 3-5 שנים,
- יכולת לקבל משכנתא כמעט על כל מחיר הדירה
- קירבה לקהילה היהודית וישראלית גדולה ונציגים ישראלים המטפלים ברכישת הנכס.
- החלום להיות בעל בית משלך בהון התחלתי נמוך של 20-30 אלף דולר

#### **החסרונות:**

- ריחוק גיאוגרפי מהנכס,
- אי היכרות של שוק הנדל"ן המקומי וההבדלים בין אזורים שונים.
- חוסר ידע בחוקי המיסוי במדינות זרות, עלול להביא לתשלום כפל מיסים גם שם וגם בישראל ולירידת כדאיות ההשקעה.

למרבה הצער, היו גם מקרים של חברות ניהול ויזמים שניסו "לעקוץ" רוכשים והיו מספר חברות שקרסו ונסגרו עקב הסתבכות משפטית ותביעות רוכשים נגדם. חשוב לדעת עם מי עובדים.