

שם הקורס : השקעות נדל"ן בחו"ל

אודות הקורס:

עשרות אלפי ישראלים השקיעו בשנים האחרונות בנדל"ן בחו"ל. ארצות הברית מובילה את הרשימה אולם קיימות הזדמנויות מעולות גם באירופה.

משקיעים רבים רואים בהשקעה בנדל"ן בחו"ל פוטנציאל רב לשיפור רמת החיים באמצעות הגדלת הונם ובניית הפנסיה שלהם.

רמת התשואה כיום בנדל"ן המקומי נמוכה משמעותית ביחס לזו שניתן לקבל בהשקעה נכונה ובבונה בחו"ל. ההזדמנויות קיימות, אך גם הסיכונים. רוב הטעויות נעשות מחוסר ידע. רכישת ידע פרקטי תצמצם את הסיכונים למינימום ותוביל לאפשרויות השקעה מעולות מעבר לים.

אחת השאלות הראשונות אותן משקיע חייב לשאול את עצמו היא: "איך אני אמור להשקיע בנכס שנמצא 10,000 ק"מ ממני?". התשובה היא מזעור הסיכונים עליהם אני יכול לשלוט, למינימום.

קורס השקעות נדל"ן בחו"ל של מכללת פסגות הינו קורס ייחודי המועבר על ידי 2 מרצים בכירים בחטיבת הנדל"ן של מכללת פסגות:

אופיר רודן, יזם נדל"ן בשוק האמריקאי משנת 2004 - הבעלים של חברת יזמות הנדל"ן GSN Equities
יאיר טל, יזם נדל"ן בישראל, ארה"ב ובספרד – הבעלים של חברת יזמות הנדל"ן UrbaniPro.

ארגז הכלים שייבנה יחד עם הסטודנטים במהלך הקורס, יעניק לכם את כל המידע הפרקטי הנדרש לטובת ביצוע השקעה יעילה בחו"ל לרבות: בניית אסטרטגיית השקעה, בחינת איזור מקיפה, בדיקת שווי ותשואה חזויה (אין להסתמך בכלל על מצגות של משווקים כאן בארץ!), כח הכסף המזומן, בחינת עסקה מהקצה אל הקצה, מבנה משפטי, היבטי מיסוי ועוד הרבה מאוד ידע פרקטי. לא פחות חשוב – איתור הזדמנויות השקעה מתחת לשווי השוק! כל אחד יכול!

הקורס מונה 7 מפגשים פרונטליים, מתוכם 4 מפגשים של נדל"ן בארה"ב ו-3 מפגשים על נדל"ן באירופה.

מטרות הקורס:

- ✚ הכשרת משקיעים בשוק הנדל"ן בחו"ל
- ✚ פתיחת דלת לביצוע השקעות יעילות
- ✚ הימנעות מטעויות קריטיות
- ✚ ניהול עסקה החל מלפני שלב הרכישה, דרך ניהולה ועד לשלב המימוש
- ✚ בניית נטוורקינג ושיתופי פעולה בין המשקיעים השונים

קהל יעד:

- משקיע פוטנציאלי שמעולם לא ביצע השקעת נדל"ן
- משקיע שמחפש לגוון את תיק ההשקעות שלו
- יזם נדל"ן מקצועי שמעוניין להיפתח לאופציות השקעה מעניינות
- כאלו המעוניינים לעבוד בחברה שמשווקת לישראלים נדל"ן בחו"ל

מסר מאופיר רודן

בהשקעות בחו"ל יש מקום לכולנו. אם אתם חושבים טיפה מחוץ לקופסה, רוצים לשפר את רמת החיים באמצעות השקעה רווחית בחו"ל אבל עדיין לא יודעים כיצד בדיוק לעשות זאת, אני מזמין אתכם לספוג מיאיר וממני את הידע שצברנו במהלך 15 השנים האחרונות בהשקעות בארה"ב ובאירופה ובסופו של דבר לבצע השקעות חכמות ורווחיות. אם באתם ללמוד תיאוריה, הקורס אינו עבורכם. אם באתם בשביל לעשות כסף, מצפה לראותכם בקורס הקרוב.

משך הקורס:

- 7 מפגשים בני שעתיים כל מפגש
- 14 שעות (60 דק')
- שעות הקורס : 18:00-20:00

נושאי הקורס¹:

- שיעור 1 - מבוא לנדל"ן בארה"ב**
 - משבר הסאב פריים והשלכותיו
 - ההזדמנויות
 - הסיכונים
 - סוגי הנכסים וההשקעות
 - יתרון הכסף המזומן
 - נכס במרחק של 12 שעות טיסה

¹ יתכנו שינויים קלים בנושאי הקורס בהתאם להתקדמות הכיתה.

• שיעור 2 - ארה"ב - כלים לבחירת איזור השקעה

- א. נתונים דמוגרפיים
- ב. חלוקה בין משכירים לשוכרים
- ג. Vacancy
- ד. חינוך
- ה. תעסוקה/רמת הכנסה/אבטלה
- ו. יחסי שוכר/משכיר

• שיעור 3 - ארה"ב - בחינת עסקה לעומק

- א. עלויות "כניסה"
- ב. תחשיב הכנסות והוצאות "שוטף"
- ג. מקדמי ביטחון
- ד. חברת הניהול
- ה. סוגי הדיירים
- ו. Closing

• שיעור 4 - השקעות נדל"ן באירופה

- א. מבוא להשקעות נדל"ן באירופה
- ב. ניתוח מגמות עיקריות (global property guide, trading economics)
- ג. דוחות מחקריים לבחירת מדינה להשקעה – מדינות מפתח באירופה
- ד. כיצד להשקיע – לבד? בקבוצה? דרך מלווה?
- ה. מהו נכס מניב מנצח – מודל הרווח המשולש בנדל"ן מניב
- ו. פרוצדורות טרם רכישת נכס באירופה: סיור הנכסים
- ז. ספרד – המשבר וסופו
- ח. כלים אינטרנטיים לבחינת אזורים בספרד
- ט. הסבר מטלה: בחירת מסלול אישי, בחירת מדינה ותיאום פגישה עם מלווה

• שיעור 5 - נושא השיעור : השקעות נדל"ן בספרד

- א. ניתוח מטלה: מפגש עם מלווה השקעות באירופה
- ב. מימון מבנק מקומי
- ג. הערכת שווי לנכסים בספרד
- ד. תהליך רכישת נכס בספרד מהקצה אל הקצה
- ה. בדיקות נאותות לפני רכישת נכס (קנייני והנדסי)
- ו. סיכונים ונקודות כשל ברכישת נדל"ן בספרד
- ז. ניתוח פיננסי לעסקת נדל"ן מניב בספרד
- ח. היבטי מסוי בעסקאות נדל"ן בספרד

• שיעור 6 - נושא השיעור : יזמות בהשקעות בחו"ל, בחירת ובחינת יזם בעיסקת השבחה בחו"ל + case studies

- א. עיסקאות השבחה: מדדי רווחיות
- ב. דוגמא לעיסקת השבחה בספרד
- ג. מודלים לחלוקת רווח בין יזם למשקיעים
- ד. הפרמטרים לפיהם נבחן יזם בעיסקת השבחה
- ה. ניתוח רגישות בעיסקאות השבחה
- ו. ניתוח הצעות השקעה של הסטודנטים
- ז. Case studies – ניתוח 3 הצעות אמיתיות

• שיעור 7 – ארה"ב: סיכום וחתירה לעסקה

- א. המבנה המשפטי בעסקאות נדל"ן בארה"ב
- ב. היבטי מיסוי
- ג. נאמנות
- ד. חשבונות בנק
- ה. בחינת עסקה מהקצה אל הקצה
- ו. סיכום – היתרונות בהשקעה בכל מדינה