



נכסים יוקרתיים בולטים אוניברסליים | צילום: קורטיז צ'לט

כללי זהירות למשקיע בחו"ל

כל הנואה יש ההזדמנויות נדל"ן בחו"ל, ביעדים כמו ארצות הברית, או גרמניה. המומחים נותנים כמה עיצות להשקעה נכונה ולדילוג מעלה מכשולם | אורי סלו

הונאה יש ההזדמנויות נדל"ן בחו"ל, ביעדים כמו ארצות הברית, או גרמניה. המומחים נותנים כמה עיצות להנחות. כאשר מעריכים השקעה חשוב לבירר מי מנהל אותה, מי היום בהשקעה ומה הנסיבות שליל. לדוגמא, האם קיימת חברה שמנוהלת את השקעה לטובת המשקיע או שהוא משקיע והוא מושיכו, וכן אם מדובר בעסקת בנייה או ישירות מל חיים, فهو או ורק על החברה השקעה בלבד נסבל. שנותה את השקעה ומה תוצאותיה בפועל בדיקה זאת לפחות פירוש של תיק השקעה בסופר השקעת התקין את הסיכון אליו החושף המשקיע".

או היכן פועלםodium כיוון המשקיעים הישראלים?

גרמניה

מאיר חקלאי מבעלי חלקים נכסים שהוקמה בשנת 2007, יומן בונשטיין, שהחל ליזור ישמיות איש בשנות התיכון, חקלאי אחראי על עוצפי סיכוןס ניהוליים, סיכוןים תעשייתיים וסיכוןים פיננסיים. לנץ חשב מאווד לבחון ולאתור את המערכת הצבעונית שמקשרות כמעט כל מרכיבת בבניין מגורים. חקלאי נכסים מתמחה

או ארחה ובאותו אופן השקעה הוא לא רק הלקוח שלו, בין אם השקעתה הון או מיסין המייצירות הגרמנית שליל. לדוגמא, האם קיימת חברה שמנוהלת את השקעה לטובת המשקיע או שהוא משקיע והוא מושיכו, וכן אם מדובר בעסקת בנייה או ישירות מל חיים, فهو או ורק על החברה השקעה בלבד נסבל. שנותה את השקעה ומה תוצאותיה בפועל בדיקה זאת לפחות פירוש של תיק השקעה בסופר השקעת התקין את הסיכון אליו החושף המשקיע".

או היכן פועלםodium כיוון המשקיעים הישראלים? המומחים נותנים כמה עיצות להנחות. כאשר מעריכים השקעה חשוב לבירר מי מנהל אותה, מי היום בהשקעה ומה הנסיבות שליל. דוגמא, האם קיימת חברה שמנוהלת את השקעה לטובת המשקיע או שהוא משקיע והוא מושיכו, וכן אם מדובר בעסקת בנייה או ישירות מל חיים, فهو או ורק על החברה השקעה בלבד נסבל. שנותה את השקעה ומה תוצאותיה בפועל בדיקה זאת לפחות פירוש של תיק השקעה בסופר השקעת התקין את הסיכון אליו החושף המשקיע".

"המשקיע שווה האלקחו שלו, יכול לבחור את התקף והשקעה שלו, החל מסכומים נוכחים של 30,000 דולר, והוא יכול לבחור את אוווריהם וה_tCחים להשתתף בכספיו של הש千里, בין אם זה לנדרן

כהן: "חשיבות מדורב בסוגים שונים ומגוונים של השקעות. כמו בכל סוג של השקעה, גם

מנhal את השקעה,

מי הייזם ומה הנסיון

שלו. לדוגמא, האם

קיימות חברה שמנוהלת

את השקעה לטובת

המשקיע או שהוא

נכסים יקרים מול הייזם"

ראש של השכן יירק יתיר הוא הางם את התקף והשקעה שלו, החל מסכומים נוכחים של 30,000 דולר, והוא יכול לבחור את אוווריהם וה_tCחים להשתתף בכספיו של הש千里, בין אם זה לנדרן היטיב בוגנים, הוציאו בשנים האחרונות, חברות נדל"ן רבות שהסתרכו מהבייעובו הנדל"ני המתרחש באורה"ב ובוחלדים באירופה, לפחות על הדשא ולהבן האם הוא אכן יירק יותר.

חיים כהן, מנכ"ל קון הגשמה, המתמחה בהשקעות נדל"ן בחו"ל ממכיר בישראל קיימות השקעות טובות אך שוק הנדל"ן איטי יותר, בעיקר מכיוון שתהליכי קבלת ההיתרים אינם ברורים והוא יכול להישמש תקופה ארוכה.

אל הזדמנויות פתוחה לפני משקיע פרטי שמהלך ההשקעה בחו"ל?

אלעה: "כאשר בוחרים
השיקעות נדלן" באורה"ב,
יש לחת חשבון כי
מדובר בהשיקעה מורכבת
כמו. השיקעה עצמן
מצריכה הבנה סעמיתה
בשוק המקומי, ידע
וניסיון בהתנהלות אל
מול הגורמים הרלוונטיים
באורה"ב וליווי משפטו
מטעם אנשי מקצוע"



ז"י כהן, מנכ"ל קרן הגשמה | צילום: יח"צ



יז גלעד, סמנכ"ל פמייפיק הולדיינגס | צילום: יח"צ

גלועד מציגו עוד שכאשר בחורם השקעות נזולן בארא'ב, יש לחתך בהשכון כי מדובר בחשקה מודרנית פי כמה. השעה זאת מצריכה הבנה מעמיקה בשוק המקרקמי, ידע ייניסטיון בתהנותות אל מול גורמים הכלכליים ובאר'ב ולヨיז משפט מטעם אנסי מקצוע מוסכם.

הנולות הכלכליות והפוליטיות של ארצות הברית, ובהן גורם חשוב הוא גזענותם של מושגים כלכליים. מושג אחד שמייצג את גזענותם של מושגים כלכליים הוא המושג "טיפוס".

לטימן, חיים כהן מקרון הגשמה מבקש לחתת מס' טיפים: "כאשר משקיים בorschח פרט' דרכ' חברות השקה החשוב המאזוד להתחזק על קנקנה של החברה האמונה על השקה". ברכה טבה וזכה ועל הצלחה.

לוז אנגלס

לוס אנג'לס היה העיר השניה בגודלה
בארה"ב, אחריו ניו יורק והעיר הגדולה ביותר
מדינת קליפורניה. בשלהי המוניציפלי חיים
3.8 מיליון איש ואזרחים מטוטלן רוכב
20-25 מיליון איש. אותה עיר הפוליטית ביותר בדור
הרביעי מהגרים מכל העולמות, עיבורי בוכת החוץ
ובודודה מגנון ויהודי שיש בסביבה כזו
עם מרכיבים גנריים ואופרטציית יהודים שלוה.
קליפורניה היא הכללה החמישית
בогודלה בעולים והוא מציגות כ-15% מהתולג"
ארה"ב, כאשר מנוע הצמיחה הכלכלית
שליליה מרוכז כ-80% ליליקון ואיל"י שבעיר אלאן
סילבר, המהווה את מרכז תעשיית החיתוך
המוחשבים של ארה"ב. האזור כולל את
וישוב תרבות התוכנה והוחמורה בעולים
אפריל, מיקרוסופט, פיסבוק, אורקל, גרובון
ונוספוט).

תנאי

האטרכטטיביות החדשת של העיר הביאו להיליה לא מעת משקיעים ורשותי בחו"ל והחיכשו לדכוש בתיה נפש לתקופת הקיץ. וודבר הביאו כאמור עלילויות מחרים קבועה. לפיד פודד קיס שילר עלה מחיורי הדירות בעיר חמישה השנים האחרונות, בקצב קבוע כל 5% – בשנה. במהלך המיתון האחרון לשנת 2008 הייתה מאימאי אחת הערים שנגנבו בצורו הקשה ביותר, לשמשם כעמדת רוח והמחירים צווו. עם זאת מאז א' 2011 יישוק במאימי החל התהות וההיצע בחיבורנית דודת דודות שוב עליה. בחמש שנים לאחר מכן נמצאים כ-300 מגדלי יירות חדשים בטהילתי ביביה שווים לרחבי

מקומות הטובים ביותר בעולם להשקבה
בדגלן.» כדיות ההשקבה באראה"ב נקבעו
תקנות ייבוט עקרירויות, הוא מפרט, בימיון
שושואה שוטפת ובוגרת, עלילית עד הנכס
ונוראה טהורתית במקצת קיינן ונכש בעלות
ונועה לאור המשבח, בירוש עלייה, התואששות
בכללית אשר וופתת את מהחריכים לפני מעלה,

ולוקש שכירות פורח וודע.
גלועד מושך סגם וכקשת נכס מעוקל
ארה"ה ב' הא תפעפה וכודר. "מחמצית"
וחוץ לתולבלי בית המשפט, זאת ממשור לעקל
ז' שות הוזוואה לפועל מפקחת על החקלאי
יעילא אשר לוכקה מון רב. לעומת זאת בארא'ב'
כובעו חוקים המאפשרים לבנקים או עליריות
השתתל על נכסים בזמן קניין ובקלות יחסית,
ההשмарן לשאקסים לוכשים בתם ריבט
הה שמאפשר מיזוגים. לעתים קרובות ניתן
זהותה במילוי פומבית של ממש עברו נכסים
עקלים".

גטלנטה

עו"ד יובל זי, בעלי חברת פסיפיק לילינגים המומחה באיתור והשקעה בנכסים מושבתיים בער"מ הדרלנה אמרין: "ניצני את התושבות החלו להיראות בערך רב לפני ספר תולדות אזוריה של השכונה" בקדחד ו' סנד פריניגס', שם רבו המוחרים לערך שלם עבר מ捨ר הטאוב ימיים או מתקבלים לכך ידייכקו אותם עד השנה. אבל באזורי אחרים (בעיקר בדרום עיר) עדין אפשר לאחזר שכונות ונכסים מתחדירים נಮורים או דוחה גינון יהנו תשאות בגאות על נכסים".

בתיוון, יומת והשענות נדל"ן בישראלי. במחלש שלוש השינים האחרונות, אחריו שוייה חקלאי פוטנציאלי בשוק הדול"ן אירופאי והאמריקאי, והוא harus לחדר מולד אוthon על מקומו ובערך בין השאר שמיינט איזו. בסיכום תתקופה הנוראה שמיינט יעד הדגון ביחס ובכלל הפוטנציאלי הרב בחזרה לעירטס פיעילת נדל"ן מינבה. חקלאי מסכמיה שג闊נינה מאופנית בעיצובה לכללית יצאת דופ, סלחה נורו ביחס לכל מדינות המערב והורבות מופוחות של מגוון בשכירות האזוריינית בנצח מזוודים נמכרים, ולוכן בראשו דבָרָה, עיירה לאלה חבר לחובת גולן ביטוי. כבירה גורנית שפעלת בשוק הגראני 11 שניה בצעירותו וממנה הצעיר עסוקאות נדל"ן ונגה להן.

לדרבי, במחירים נמוכים יחסית למחירי דירות בתל אביב אפרהם לדרוש חיים בניין שלם "ג'ונס דן" הגורמן, במוטופולין המגדלים באירועו ובמחוז החזק ביותר ביהו' ביזיר כלכליות בגרומניה כולה - דיסלדורף. חוקלאי מנסה להמחיש למשקע הכספי עד כמה עסקאות הדגל של שוק הרומיינית דראטום ומקש שננסה לדמיון דירת ריבועה חזקה לתל אביב 4-ב. ג'אנט שקל אחד או דירה דומה בגבעתיים בפחות מחצי מיליון.

ארז גולדמן, מנכ"ל השיווק בחברת פסיפיק הולידיגנס מונה את שוק הנדל"ן האמריקאי ומסביר שבעקבות משבר הסאפריריים, החל בשנת 2006 תפנית בשוק האמריקאי. בניגוד לסקטורים בכלים אחרים שהאזור סמלי האווששות כבר משנת 2010, בתחרות הנדל"ן אמרה מגמה של ירידת מחירים עד ינואר השנה 2012. הנעשרה, בין 2008-2012, יודו מוחורי הנדל"ן בארץ" (ב- 30%, ובוורדים רבים גציגת השער הבינלאומי אס-2).

עד צענין גלד ששארש השוק האמריקאי
הראה סימני התאוששות, דאסית בענף
הבנייה והתחזקה ולבסוף גם בענף
הנדילן¹, כשמחייבי הנכסים הפיסקו לנצח
וחולו לההייבץ, החל שוק זה לקורן חדש
למשקעים. והוא היה העצומה במחיה הביטחון
במדינתנו וברשות רשות בין השנים 2008-ל-
פתחה חלון הזרזנות חדש למשקיעים ובמסגרת
רשות הדר"ל "ראבת" ב'

בנוסף ל- 10% נרואה ירידת ערך ודמתית עלית המהירות
הנוראה מ- 20% עד כ- 10% בלבד.

הוא מציגי ומוטסף שהמדוידים האחרוןין הציגו עליה מוחמי גיבובות ביחסו-ב-10-השנים האחרוןין, כאשר העליה הממוצעת היא 12.4% במתחמי הדירות. ואלטנטה לבדה למשול עלי מוחמי הבתים בחוש האחורי ייתר -6%.
כיוון, מסביר גלען, ארחה"ב נחשכת לאחד



קזין שער העיר של צמיה המרמן | הדמייה: אורן דקן

ראש בראש - מרכז מסחרי שכונתי מול חניות מתחת לבית

**בשנים האחרונות השיכלו קבלנים להבין את הפוטנציאל הגלום בפרויקטים של שימושים מעורבים ובمتוחמי קומספט -
פרויקטים ברחבי הארץ משלבים מגורים עם מסחר וمتוחמי קניות שונים מיועדים לתוך עיקרי | מיכאלת טל מיכאלת טל**

בדברי יורים אבסירורו, סמנכ"ל השיווק בחברת אבסירור משה ובנוי, "אין הבדל גדול בין מרכז שכונתי לבין חניות מתחת לבניין מגורים, שכן כו"ם, ולהבדיל ממה שהיה נהוג בעבר, עם החניות הממצאות מתחת לבניין המגורים, כיום נמצאות תחת קורת גג אחד כמו כל מרכז שכונתי ומהות החקלאי הנדר פרויקט המגורים. עם זאת, פרויקטים

מודור בಗדרה מספק גדול, המאפשר לנו להפריד בין המגורים למסחר, לאפשר לדורי מתוחם המגורים פרטיות מצד אחד, אך להונאות מחייתנו בתוכו במגורים טהור למרכז בעלי ופנאי".

בצמ"ה המרמן לא הסתפק רק בהפרדה מתוחם המסחר מוהגנויות: מוגלי הגנורום יש יציאה הישרה לפארק הנמצא בעצם על גג הקניון, הכניסה לפארק מתחת לדורי הפרויקט בלבד מוגלאrk שמעלית הישיר לקניון.

בדברי יורים אבסירורו, סמנכ"ל השיווק יפתח בקרוב פרויקט נוסף, הocalל חמישה מגדלי מגוריםBei 5 קומות הכלולים 340 יח"ה. בקדמת המגדלים מוקם רוכזו ביישובאי וקייטה בשטח של 14 אלף מ"ר, שיוקרא שער העיר. לברור רן בן כבירות, "

שגרמו לקומות האלה להיכשל ולהיעלם שבchanen היהuron לקומות המסחר מבחן התושבים".

"שננים" אחזורות אוחנו רואים זהה לבניין פרויקטים הכלולים קומת מסחר והפעם היומם גוזרים מהיל שלא יהו מטרד לדוריים, עוכרים המכון קפדי של המוכנית, אלא פשוט לדנד ולקנות את מה שהם צריכים".

ב שניים האחרונים יותר ויתר פרויקטי מגורים המוקמים בסחר מוגלא, ישנה פריה של מרכז מסחר שכונתי, בעיר ובשכונות החדשנות. מה ערך לנצח מה עדיף לבעל העסק? מרכז מסחר במקומות אסטרטגיים בשכונה, או חנות מתחת לבניין מגורים?

לדברי רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן, המשוקת גם פרויקטים הכלולים קומת מסחר, "הקמת פרויקטים של שימושים בסחר כבר כמה שנים בכל העולם. בשנים האחרונות אנו עדים לעלייה בכמות הפרויקטים הכלולים שתחי מסחר בישראל, זה ניכר בחלק גדול מהמרקמים בפרויקטים במרכז הארצי או במרכז הערים, וממוקמות המשנה למוגלא" נמוך המרמן, "בשנות ה-90-90 הוקמו בנייני מגורים רבים עם קומת מסחר הבודעה היא שהיום מכרו את החלק המהווה חלק מתקומם בפרויקטם מגורי".

"הימים בשנים האחרונות התרו, וזה דוגמא