

בן סולומון

# השקעות נדל"ן

ללמוד נדל"ן מהשטח

המדריך המלא





# תוכן עניינים

- 01 השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?
- 04 השקעות נדל"ן - מה קורה בישראל?
- 02 השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר
- 05 השקעות נדל"ן - מה קורה בארה"ב?
- 03 באילו השקעות נדל"ן עדיף להתמקד? מגורים או מסחרי?
- 06 השקעות נדל"ן - אילו מיסים משלמים?
- 08 סיכום
- 09 מחשבוני חכמים למשקיעי נדל"ן



# הקדמה

מה עדיף? להשקיע בנדל"ן בארץ או מעבר לים? האם לבחור השקעות נדל"ן פירותיות(מניבות) או להתמקד בעליית ערך? איפה כדאי להשקיע בנדל"ן והאם עדיף להשקיע בנדל"ן בישראל או להשקיע בנדל"ן בחו"ל? איך משקיעים בנדל"ן ועדיין נשארים עם רווח בכיס לאחר העלאת מס הרכישה ל - 8% במאמר הבא תקבלו תשובות לכל השאלות שלכם.





# מה תגלו במדריך המקיף שהכנו עבורכם?

- האם השקעות נדל"ן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?

- 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר.

- באילו השקעות נדל"ן עדיף להתמקד? השקעות נדל"ן למגורים? או השקעות בנדל"ן מסחרי?

- השקעות נדל"ן בישראל - נצלול לסקירה של מה קורה בשוק השקעות הנדל"ן בישראל.

- השקעות נדל"ן בארה"ב.

- אילו מיסים משלמים על השקעות בנדל"ן בישראל?

- האם ואיך כדאי להשקיע בנדל"ן בישראל?



# מילה לפני שמתחילים

מדריך זה הינו לצורך הלימוד בלבד ואינו מהווה המלצת השקעה, השקיעו רק לאחר שבחנתם את הדברים לעומק ובעצמכם, נעזרתם באנשי מקצוע ופעלתם בהתאם למצב האישי והפיננסי שלכם.





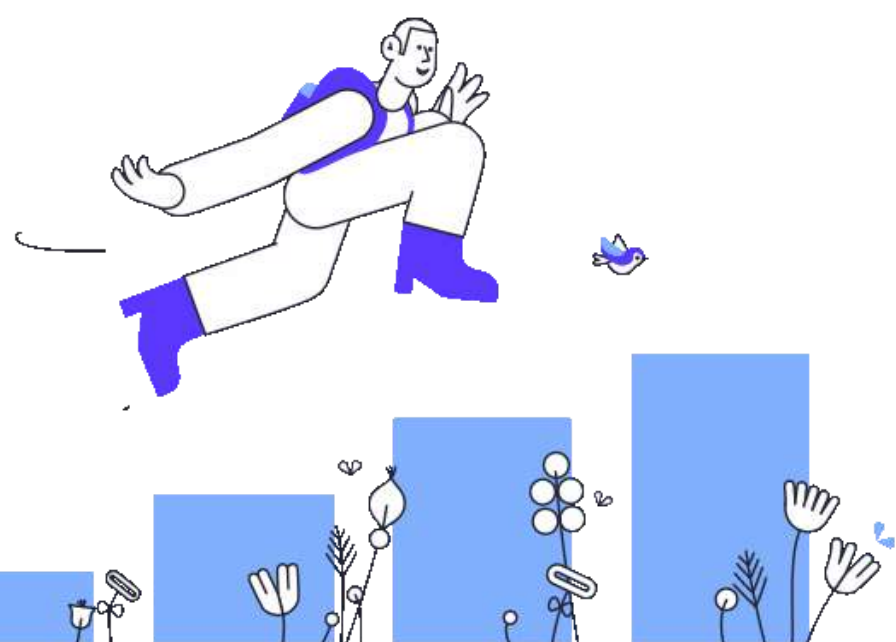
# הקדמה

"אל תחכו לקנות נדל"ן, קנו נדל"ן וחכו", ה"כסף נמצא בקירות", "נדל"ן תמיד עולה", יצא לכם לשמוע אחד או יותר מהמשפטים הללו? עליית מחירי המחייה העולים בהתמדה בישראל, האינפלציה והריבית האפסית שמקבלים בבנקים נכון להיום מושכת ישראלים רבים לחפש מקור שיגרום לכסף שלהם לעבוד קשה במקום שהם יצטרכו לעבוד קשה בשביל הכסף.



# הקדמה

"אל תחכו לקנות נדל"ן, קנו נדל"ן וחכו", ה"כסף נמצא בקירות", "נדל"ן תמיד עולה", יצא לכם לשמוע אחד או יותר מהמשפטים הללו? עליית מחירי המחייה העולים בהתמדה בישראל, האינפלציה והריבית האפסית שמקבלים בבנקים נכון להיום מושכת ישראלים רבים לחפש מקור שיגרום לכסף שלהם לעבוד קשה במקום שהם יצטרכו לעבוד קשה בשביל הכסף.





# הקדמה

השקעות נדל"ן (שנחשבות גם אפיק השקעה אלטרנטיבי) קוסמת לציבור הישראלי שמחפש ביטחון ותזרים מזומנים שוטף (הכנסה משכירות חודשית לדוגמה) - נדל"ן הוא נכס פיזי וממשי (אפשר לראות אותו) שלא כמו מניות בשוק ההון ולאורך ההיסטוריה ניתן לראות שלהחזיק בדירה נותן המון שקט וביטחון כמעט בכל סיטואציה פיננסית (אנשים עדיין צריכים ותמיד יצטרכו מקום לגור בו).

ניתן לשמוע עד היום במשפחות רבות את המשפט: "קודם כל שתהיה לך דירה", ומשפחות רבות חוסכות עבור ילדיהם סכום כסף ראשוני של עשרות ולפעמים מאות אלפי שקלים ויותר כדי לתת להם התחלה טובה לחיים וקורת גג מעל ראשם.

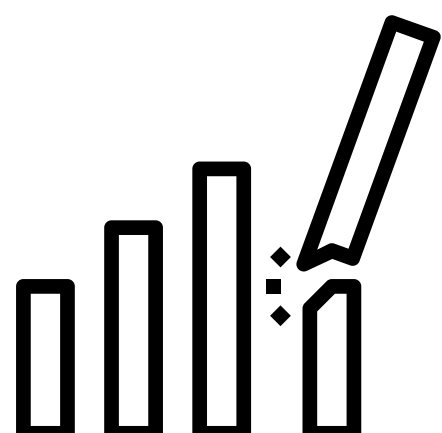




# הקדמה

בואו נדבר רגע על שוק המניות, אדם יכול להיות בעל נכסים פיננסיים רבים בשוק ההון לצבור רווחים רבים וליהנות מעליית ערך המניות שבתיק ההשקעות שלו אבל אירוע לא צפוי כמו מלחמה, כמו המלחמה בין רוסיה לאוקראינה בשנת 2022, משבר עולמי - כמו משבר הסאב פריים בשנת 2008, פיזור סיכונים מאוד מסוכן, השקעות במניות שהתרסקו או חברות שחלילה פושטות רגל לדוגמה, יכול לרסק את תיק ההשקעות שלו ולגרום לו להפסיד הרבה מאוד כסף או אפילו את כל ההשקעה, נכון גם שוק הנדל"ן יכול לחוות ירידה ואף תקופות קשות, אך עדיין אנשים יצטרכו קורת גג, עדיין יהיו שוכרים שמשלמים שכר דירה וההכנסה החודשית משכירות, או רווח ההון ממכירה וקנייה של נכסים או השבחה ומכירה של נכסים יוכלו לשמור על יציבות גדולה יותר מול התנודתיות של שוק ההון.

אנחנו רואים מה קורה עכשיו בבורסה וכמה אנשים נכנסים לפניקה וחרדות בגלל הירידות התלולות בבורסה.





# הקדמה

השקעות נדל"ן יכולות להיות בטוחות יותר מהשקעות בשוק ההון (אם יודעים מה עושים כמובן), ערכו של נכס יכול לרדת משמעותית באופן כללי, אך בשוק בישראל היציבות היא ברמה ההיסטורית. הסבירות ששווי של נכס בישראל יחתך תוך כמה ימים בעשרות אחוזים הוא מאוד מאוד נמוך.

הערך של הנכס מושפע מהאזור, השכונה, העיר בה הוא נמצא, התוכניות המאושרות, האיכות של האוכלוסייה וגודלה, אפשרויות התעסוקה וההשקעה העתידית באזור וכמובן השקעה בנכס עצמו, בין אם זה שיפוץ קוסמטי, פינוי בינוי, תמ"א, יותר כסף פנוי נשאר בכיס של אנשים המחזיקים בנכסים גם בזמן משברים קשים ובייחוד בישראל הייחודית בה קצב הגידול השנתי באוכלוסיה עומד על 1.5%-2% בממוצע והבירוקרטיה לבניית דירות אורכת זמן רב, פי 2 מהממוצע במדינות המפותחות.





# השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?

השקעות נדל"ן מאפשרות למשקיעים לצאת ברווחים יפים מאוד ועם זאת כמובן שאפשר גם להפסיד כסף, חשוב לדעת איך להשקיע בצורה נכונה כדי לדאוג שנהיה בצד המרוויח ולא בצד שמפסיד את התחזונים.

ניתן להשקיע מסכומים של מאות אלפי שקלים בודדים באזורי פריפריה ובקניית דירות מתחת למחיר השוק או למצוא דירות בהזדמנות ויש כאלו (מוכר לחוץ, קרבות ירושה, עזיבת הארץ, מצב כלכלי רעוע וכו') וכן להשקיע בסכומים גדולים יותר באזורי ביקוש או אפילו לרכוש מספר נכסים, הכל תלוי ביכולת הפיננסית האמיתית של כל אחד מכם, וחשוב כמובן לא לקפוץ מעל הפופיק ולדעת שיש לכם את היכולות לעמוד בעסקאות הרכישה שאליהם אתם מתחייבים.





# השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?

היום יותר מתמיד, ניהול סיכונים הוא קריטי בכל הנוגע לכסף שלנו, עלינו ליצור הגנות כלכליות שיגנו עלינו ממקרים של אינפלציה, משברים עולמיים (ראו ערך משבר הקורונה לדוגמה, משבר הבורסה שמתרחש בשנת 2022, המלחמה בין רוסיה ואוקראינה שהזכרתי לעיל) ותנודתיות בשוק ההון. כאן למטה צירפתי לכם סרטון על השקעות נדל"ן מכמה מוקדים בארץ: השקעות נדל"ן באילת, מגדל העמק, קריית שמונה ובית שמש וגם תוכנית מלאה על השקעות נדל"ן בקריית אתא - השקעות נדל"ן זולות בישראל.



# השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?

בן סולומון מאולפן רשת ברוקר נדל"ן - השקעות נדל"ן באילת, מגדל העמק, קריית שמונה...  
לצפייה בהמ...  
שיתוף  
לחצו  
הגיבו  
שתפו

## נכסים מתחת לחצי מליון שקלים

מנחה : בן סולומון

עידן קורנפלד  
קורנפלד נכסים  
ברוקר אילת

יאיר דנסקר  
קדוש נכסים  
ברוקר מגדל העמק

עומרי בשירי -  
בשירי נדל"ן  
ברוקר קריית שמונה

לצפייה דרך YouTube  
LIVE  
רשת ברוקר נדל"ן תל אביב

<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן

# השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?

שיתוף

לצפייה בהמ...

בן בלייב מראיין את קובי זהבי - השקעות נדל"ן זולות | השקעות בפריפריה|ליווי משקיעים

20:00 לייב בפייסבוק

**500-700K**

**חיות שטח -**

**השקעות נדל"ן נכולם**

קובי זהבי  
מלווה משקיעים  
אזור מומחיות - קריית אתא

מנחה:  
בן סולומון  
אזור מומחיות -  
דרום הארץ

לחצו

הגיבו

שתפו

**B BROKER**

**LIVE**

רשת ברוקר נדל"ן תל אביב

לצפייה דרך YouTube

<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן



# השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?

הגיוון של סוגי משקיעי הנדל"ן הוא גדול ואפשר למצוא בו משקיעים המבצעים השקעות נדל"ן מגוונות: חלקם רוכשים עתה את הדירה הראשונה שלהם להשקעה, חברות הקונות נכסים, משקיעים מתוחכמים ומנוסים, קבוצות אנשים המתאגדות יחד לקבוצות רכישה, יזמים וקרנות נדל"ן כמו קרנות REIT בארץ ובחו"ל.

יש משקיעים שמעדיפים להשקיע באזורים בהם הם יכולים לבקר פיזית ולראות את הנכס במו עיניהם ויש משקיעים שמעדיפים שהשקעתם תנוהל ע"י חברה המתמחה בכך או ע"י מלווי משקיעים. וכמובן ישנם משקיעים שמשקיעים גם מעבר לים ומנהלים את ההשקעות שלהם מרחוק, חלקם מעורבים יותר בתהליך וחלקם פחות, לפי ההעדפה של כל סוג משקיע. צירפתי לכם סרטון על השקעות נדל"ן בחו"ל והשקעות נדל"ן בראייה יצירתית מתוך ראיון שערכתי עם חיים לוי מנדל"ן בג'ינס.

# השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?

שיתוף

לצפייה בהמ...

בן סולומון מראיין את חיים לוי נדל"ן בג'ינס - השקעות נדל"ן בראייה יצירתית.

השקעות נדל"ן

With חיים לוי

מראיין: בן סולומון

Subscribe

לצפייה דרך YouTube





# השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?

לאנשים המעוניינים להשקיע את הכסף שלהם בסוג השקעה הנחשבת עם סיכון יחסית נמוך, השקעות נדל"ן בהחלט יכולות להתאים ממספר סיבות. **סקרנים לדעת מהן הסיבות?**

\*אנשים תמיד יצטרכו מקום לגור בו, אוכלוסיית ישראל והעולם ממשיכה לגדול בקצב ויש צורך לספק את הביקוש שלא הולך לקטון בעתיד הנראה לעין וזו בשורה מצוינת עבור משקיעי הנדל"ן שיכולים להנות מביקושים אלו. עד כמה האוכלוסייה גדלה? בשנת 1900 היו רק 1.6 מיליארד בני אדם בעולם, ובשנת 2019 כבר 7.7 מיליארד.

הגידול הממוצע כיום עומד בערך על 1% ברמה העולמית, בישראל האוכלוסייה גדלה ב 1.5%-2% בשנה, במדינות ה-OECD (המדינות המפותחות) האוכלוסייה גדלה ב- 0.2%-0.4% בשנה.



# השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?

**\*השקעה בנדל"ן היא פיזית וממשית, אפשר לראות את הנכס או הנכסים, להרגיש אותם, לא סתם נדל"ן הוא ראשי התיבות של נכסי דלא נידי, אלו נכסים שלא ניתן להזיז אותם.**

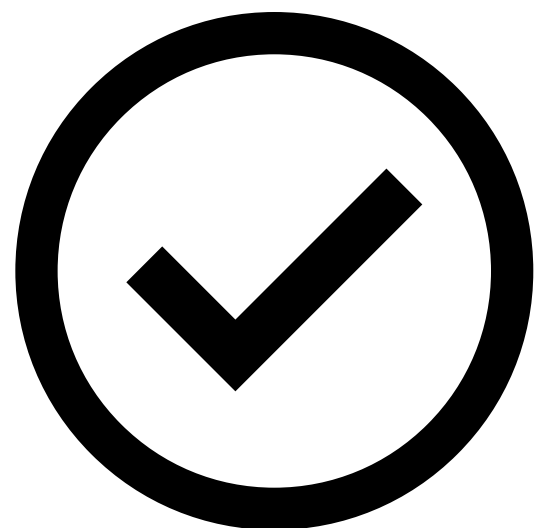
**\*מי שמחפש ביטחון בהשקעה יכול לקבל אותו מההכנסות היציבות והקבועות שמאפשרות השקעות נדל"ן, כל חודש נכנס כסף משכירות לדוגמה, צ'קים מראש, או לפעמים הכנסה של כמה חודשים או יותר מראש מספקת יציבות למשקיע.**

**\*נכס פיזי תמיד אפשר להציע למכירה, יש משבר? לחוצים במזמנים? או פשוט רוצים למכור? אפשר תמיד להציע את הדירה למכירה והפוך, אפשר למצוא הזדמנויות של אנשים הרוצים למכור. נכון, הנזילות היא לא כמו בשוק ההון, שמוכרים בכמה קליקים, אך זה גם לא כזה מסובך. חשוב לקנות בצורה נכונה ולדעת מה לבדוק לפני שקונים נכס להשקעה או בכלל על מנת שבמכירה לא תתקעו עם נכס שלא מעניין אף אחד.**



# השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?

\*עבור משקיעים המחפשים יציבות והשקעה סולידית שוק השקעות הנדל"ן בישראל שומר על יציבות ועל מגמת עלייה לאורך זמן ממושך וגם אם יש ירידות מחירים זה לא "מפולות" כמו שיכולות להיות בבורסה או בשווקים אחרים שראינו בעולם. אם אתם יותר הרפתקניים שרוצים להרוויח בגדול אך להסתכן השקעות נדל"ן מציעות הזדמנויות גם לאוהבי סיכונים. בעסקאות המסוכנות לכאורה יכולות להיכלל גם עסקאות מקבוצות רכישה.





# השקעות נדל"ן - האם הן נחשבות להשקעות בסיכון נמוך?





# השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר

יש סוגים רבים של השקעות נדל"ן, הכנתי עבורכם רשימה של 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר:

## 1. השקעות נדל"ן פירותיות (מניבות)

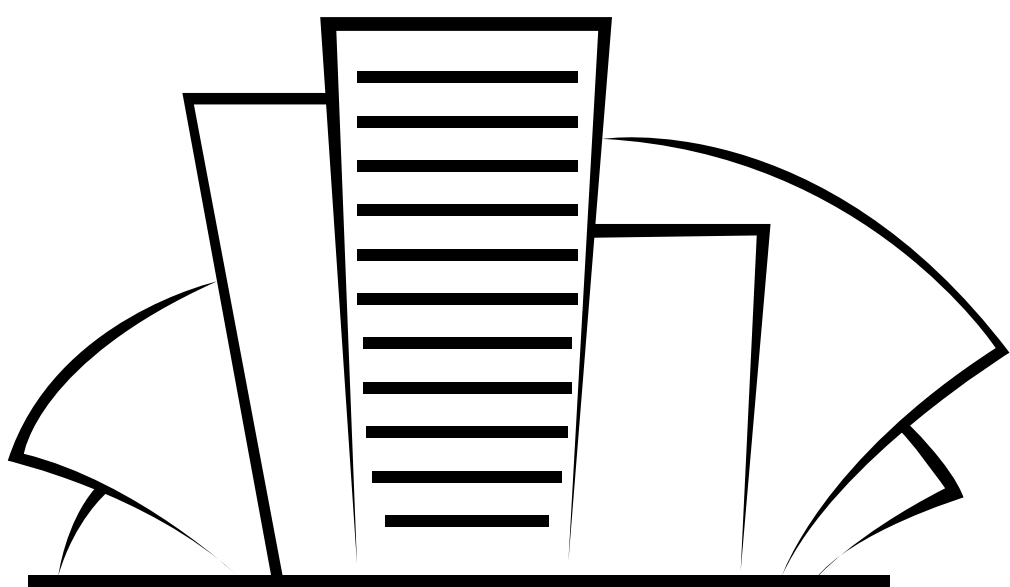
השקעות נדל"ן פירותיות (מניבות) הן השקעות נדל"ן שאנו נהנים מה "פירות" שלהן מידי תקופה, התקופה יכולה להיות חודשית, שנתית או תקופת זמן אחרת שנקבעה. לדוגמה אם אנחנו בעלים של נכס שמניב לנו 5,000 ש"ח בכל חודש מהשכירות, אז זו ההכנסה הפירותית החודשית שלנו, ההכנסה השנתית תהיה 60,000 ש"ח, כמובן שדוגמה זו לא כוללת את ההוצאות השונות שלנו בתור הבעלים של הנכס.





# השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר

ההכנסה המניבה יכולה להיות מדירה שרכשנו להשקעה ואנו מקבלים ממנה שכירות שוטפת, יכול להיות שאנחנו בעלים של משרד שמניב לנו בכל חודש מדמי השכירות של השוכרים שלנו במשרד, לדוגמה, יש חברות ועסקים ששוכרים שטחי משרדים גדולים, בנייני משרדים וכן לפעמים קומות שלמות בבניינים. את דמי השכירות הללו הבעלים של הבניין מקבל לפי החוזה שנחתם מול החברות העסקיות. ההכנסה המניבה יכולה להיות ממגוון נכסי נדל"ן שונים ומשונים, פה מניתי את הנפוצות ביותר.

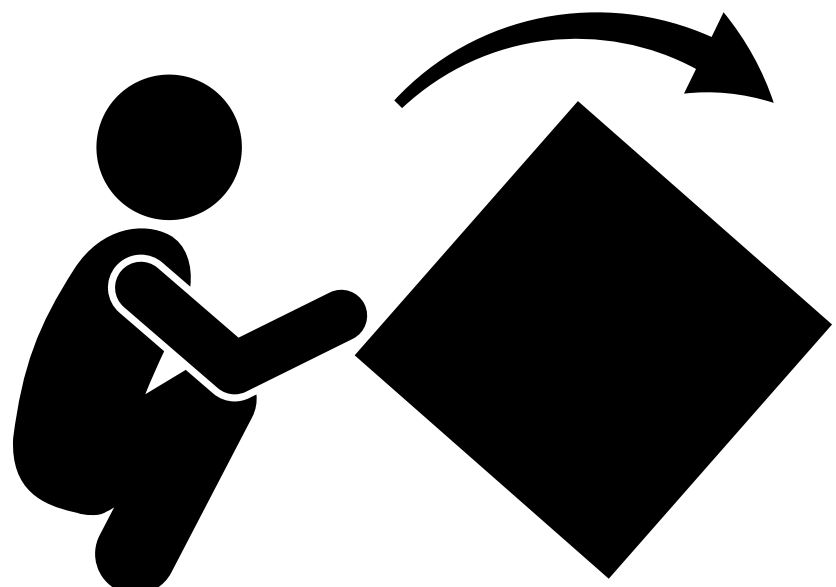




# השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר

## 2. השקעות נדל"ן מסוג אקזיט או פליפ

השקעות נדל"ן הנקראות "אקזיט" מתארות מצב שבו משקיע נדל"ן או קבוצה של משקיעים רוכשים נכס, משביחים אותו (מעצבים, משפצים), מעמידים אותו למכירה מחדש ונהנים מהרווח על ההשבחה שביצעו בפועל ועליית ערך הנכס שהיא תוצאה של השבחה זו. לחלופין ניתן גם להחליט על אסטרטגיה של השכרה לאחר ההשבחה והנאה פירותית מהעלייה בדמי השכירות החודשיים ו"ישיבה" על הנכס כאשר אנו יודעים שערכו כבר עלה ברמת הערך שלו, וכעת אנו נהנים משכירות ובעתיד נממש ברווח (מימוש=מכירה).





# השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר

## 3. השקעות נדל"ן בקרקעות - השקעה בקרקע חקלאית או בקרקע הזמינה לבנייה דרך מכרז

משקיעי נדל"ן סבלניים יותר, שיש להם גם את היכולת לקחת סיכון גבוה של השקעה שיכול להיות שייקח זמן רב לממש אותה ואם בכלל, יכולים לרכוש שטח קרקע כמו קרקע חקלאית לדוגמה, שתוך זמן נתון תיהפך לקרקע שניתן יהיה לבנות עליה. ברגע שהקרקע תשנה את ייעודה מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה למגורים או מסחר המשקיעים יוכלו להחליט אם למכור אותה ולקבל תשואה גבוהה אל מול ההשקעה הראשונית שלהם. בסרטון הבא אשתף אתכם שקיימתי עם עו"ד חיים ברטוב על כל האמת על קרקעות חקלאיות בסטטוס מתקדם, מהם הסיכונים וההזדמנויות?

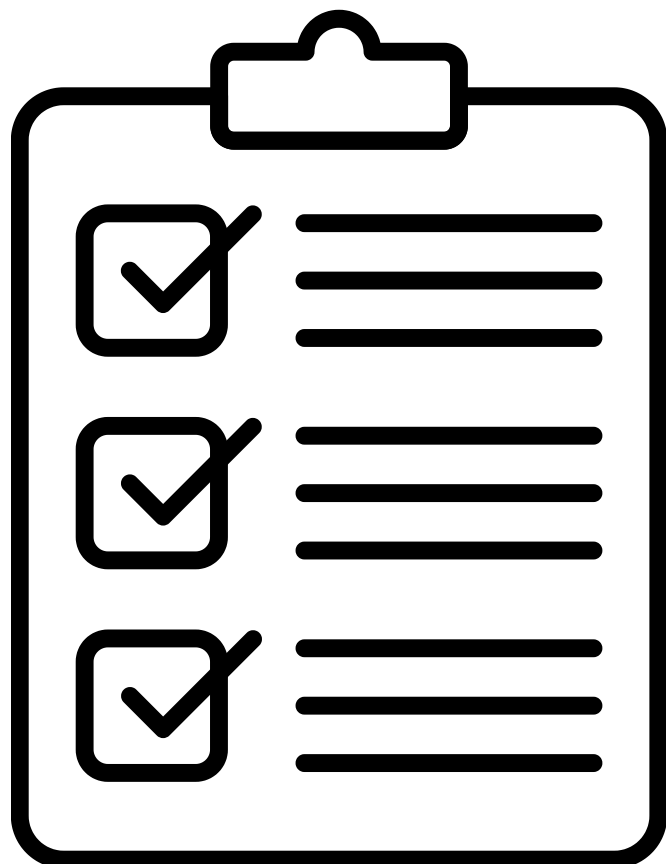
בקרקע לפני פיתוח שהיעוד שלה הוא למגורים, מחירי הרכישה גבוהים יותר ועולים ככל שהשלבים מתקדמים, למכרזי המקרקעין ניגשים דרך מערכת **מכרזי מקרקעין** של רמ"י (רשות מקרקעי ישראל).





# השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר

\* חשוב לציין שהרבה מעסקאות הקרקעות החקלאיות לא מומלצות בעליל, אך יש כאלה שיש בהן הזדמנות אמיתית, עבור זה נצטרך לבדוק ולהתעמק, בחברתנו אנו עושים בדיקת כדאיות לרכישת קרקע חקלאית עם מומחים לעניין אך לא משווקים אותן בעצמנו.





# השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר

בן סולומון בלייב - כל האמת על קרקע חקלאית בסטאטוס מתקדם | הסיכונים וההזדמנויות...  
לצפייה בהמ...  
שיתוף

## קרקעות חקלאיות וקרקעות צהובות מה ההבדל?



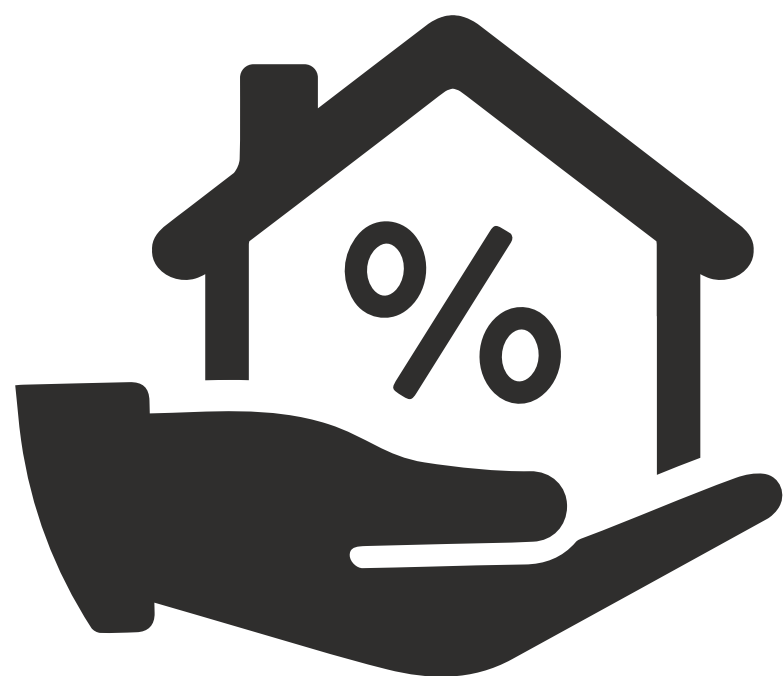
לצפייה דרך YouTube



# השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר

## 4. השקעות נדל"ן בעזרת שיעבוד נכס

בעלי נכסים המוכנים לקחת הלוואה תמורת שיעבוד הנכס שלהם יכולים להשתמש בכספים שקיבלו כדי לרכוש נכסים נוספים ולהשקיע בנדל"ן, חשוב להפעיל שיקול דעת בכל השקעת נדל"ן ובהלוואות בפרט ולוודא שתוכלו גם להחזיר את המינוף שתידרשו. במקרה הזה הבטוחה של המלווה היא הנכס שלכם.





# השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר

## 5. השקעת נדל"ן ע"י קנייה של מניות חברות נדל"ן

משקיעי נדל"ן המעוניינים להיחשף לשוק ההון ועדיין להשקיע בנדל"ן יכולים לרכוש מניות של חברות נדל"ן הנמצאות בבורסה, אפשר לרכוש מנייה בודדת של חברה או לרכוש מניות המאגדות מספר חברות כדי לפזר את ההשקעה כמו מדד ת"א נדל"ן לדוגמה, המאגדת מספר חברות נדל"ן יחד.





# השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר

## 6. השקעות נדל"ן בקרנות REIT - חברות המשקיעות בנדל"ן

בארץ ובעולם פועלות קרנות מסוג REIT המשקיעות בנדל"ן מסחרי, משרדים, חניונים ופרויקטים שונים, ההשקעה בפלטפורמות אלו מאפשרות למשקיע הנדל"ן להקטין את החשיפה שלו לסיכון, ליהנות מכוח של קבוצה ולהשתתף בפרויקטים גדולים עם הון עצמי של כמה אלפי שקלים בודדים.





# השקעות נדל"ן - 6 סוגי השקעות הנדל"ן המוכרות ביותר



השקעות נדל"ן  
פירותיות  
(מניבות)



השקעות נדל"ן  
מסוג אקזיט או  
פליפ



השקעות נדל"ן  
בקרקות



השקעות  
נדל"ן בעזרת  
שיעבוד נכס



השקעת נדל"ן  
ע"י קנייה של  
מניות חברות  
נדל"ן



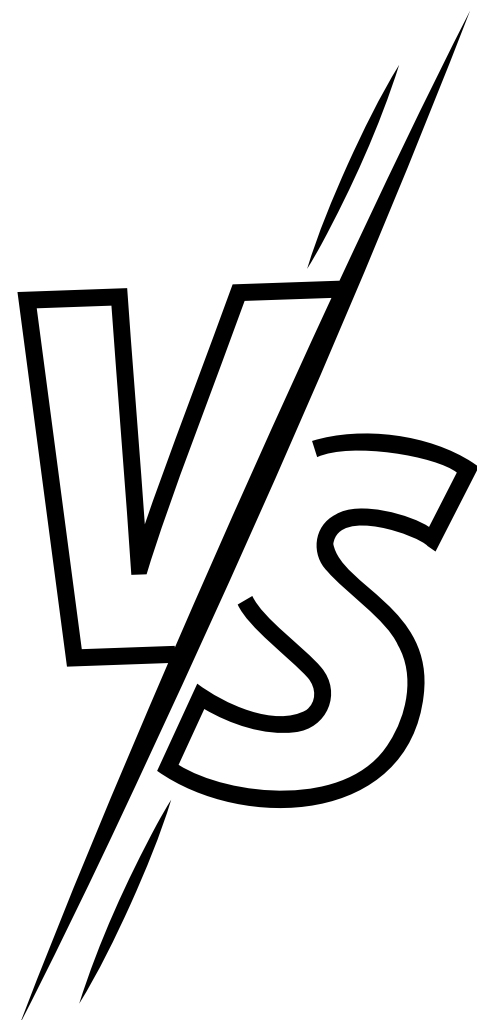
השקעות נדל"ן  
בקרנות REIT -  
חברות  
המשקיעות  
בנדל"ן



# באילו השקעות נדל"ן עדיף להתמקד? מגורים או מסחרי?

איך יודעים האם להשקיע בנדל"ן למגורים או בכלל בנדל"ן **מסחרי**: משרדים, חנויות? או אולי בכלל כדאי לרכוש מתחם דירות שלם? אלו רק חלק מהשקעות הנדל"ן שנוכל לעשות. אנסה לפשט ולעשות לכם סדר ולהתמקד ב 2 אפשרויות: נדל"ן למגורים או נדל"ן מסחרי.

מגורים




מסחרי

# השקעות נדל"ן למגורים

אם יש משהו שאפשר לראות באופן ברור הוא שמחירי הדירות בישראל עולים ועולים, מחירי הדירות בשנת 2022 נכון לכתיבת שורות אלו לפני הנתונים של חודש מאי 2022 עלו בכ- **16.3%**, מדד תשומות הבנייה עלה **גם הוא ב 6.6%** מה שאומר שעולה יותר לבנות היום, והמלחמה בין רוסיה לבין אוקראינה תרמה גם את חלקה להמשך העליות של מחירי הסחורות שמשפיעים על הנדל"ן בישראל.








# השקעות נדל"ן למגורים

האפשרויות לקנות דירות למגורים הן גם מגוונות, אפשר לקנות דירה בפריפרייה (השקעות בבאר שבע/ השקעות בדימונה, השקעות באופקים, השקעות בכרמיאל, השקעות בעפולה או צפת) ואפשר לקנות באזורי ביקוש (תל אביב, רמת גן), הכל תלוי ביכולות הפיננסיות של המשקיע.

אחת הסיבות לפערים וההבדלים במחירים הם מחירי הקרקע והמחיר למ"ר המשתנים בין רחובות, שכונות וערים. הבנקים וגופי המימון השונים נותנים תנאים יחסית נוחים למשקיעי הנדל"ן, רוכש דירה יחידה לדוגמה יוכל לקבל משכנתה של עד 75% מעלות הנכס, את ה- 25% הנותרים יצטרך להשלים מעצמו, רוכש דירה שנייה (דירה להשקעה) יקבל מימון של עד 50%, ואת ה- 50% הנותרים יצטרך להביא מהבית.



## השקעות נדל"ן למגורים

משקיעי נדל"ן רוכשים דירות בעזרת מימון והשכירות החודשית מכסה להם את את כל המשכנתה או חלק נכבד ממנה, אחרי 5, 10, או 30 שנה המשכנתה נגמרת וההכנסה משכירות נכנסת כרווח לכיס וזאת כמובן בצמוד לעליית הערך שהתרחשה בשנים הללו.

ומה לגבי תשואה? התשואה הממוצעת בישראל משכירות עומדת על בין 3% ל 4% בשנה. יש אזורים מסויימים שניתן להשיג תשואה גבוהה יותר, לדוגמה בפרפריות, וכן אפשר להגדיל את התשואה על ידי ביצוע השבחה נכונה ומדויקת של הנכס או להשיג רווח הון גבוה ע"י קנייה של נכס מתחת למחיר השוק ומכירה ברווח.

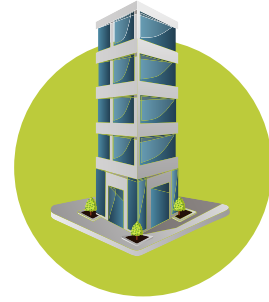


# השקעות בנדל"ן מסחרי

כשמדברים על השקעות בנדל"ן מסחרי אנחנו מתייחסים להשקעה במשרדים, מרכזים מסחריים, בתי מלון, חניונים מרכזי קניות, קניונים. איך מרוויחים מהשקעה בנדל"ן מסחרי? כמו בנכסים שנרכוש למגורים, נוכל להשביח את הנכס ולמכור ברווח או להרוויח מדמי השכירות של הנכס.

אחד היתרונות המרכזיים של נדל"ן מסחרי הוא שבמידה ויש לנו שוכרים איכותיים כמו בעלי עסקים יציבים, חברות גדולות, נוכל להנות מהכנסה שוטפת, חוזי השכרה ארוכים הרבה יותר ותשואה גבוהה יותר שתלויה בכדאיות העסקה אליה נכנסנו. תשואה מהשקעה בנדל"ן מסחרי יכולה לנוע בין 8% ל 10% ברוטו ואף יותר. בסרטון שצירפתי לכם אני מראיין את רוני כהן מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן על שיווק נדל"ן, מגמות בשוק הנדל"ן, קרנות ריט ועתיד הנדל"ן המסחרי.

# השקעות בנדל"ן מסחרי VS השקעות נדל"ן למגורים



## השקעות בנדל"ן מסחרי

תשואה ממוצעת בין 8% ל 10% בשנה ואף יותר

הון עצמי נדרש נמוך יותר

חוזי השכרה ארוכים  
ושוכרים איכותיים

הכנסה שוטפת משכירות



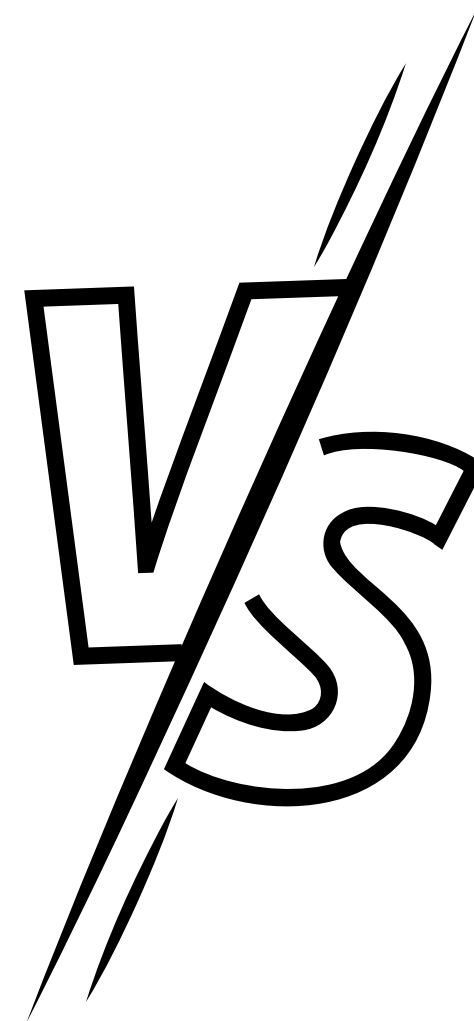
## השקעות בנדל"ן למגורים

תשואה ממוצעת בין 3% ל 4% בשנה

אפשרות לקבל עד 75% מימון על דירה ראשונה

לאחר שהמשכנתה נגמרת הרווח מהשכירות נכנס לכיס

מחירי הדירות ממשיכים לעלות מה שמוביל לעליית ערך גבוהה



# השקעות בנדל"ן מסחרי

בן בלייב פרק 10 - רוני כהן מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן | מגמות בשוק הנדל"ן | קרנות ריטן ... לצפייה בהמ...

**ELDAR**  
בונים מותגי נדל"ן מנצחים

**סקירת שוק  
הנדל"ן ובחינת  
מגמות חדשות**

רשת ברוקר נדל"ן תל אביב

לצפייה דרך YouTube

שיתוף

לחצו

הגיבו

שתפו

<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן



## השקעות נדל"ן - מה קורה בישראל?

ניתן לראות שעליית מחירי הדירות בישראל ברמה ההיסטורית היא במגמה עליה תמידית. אחת הסיבות המרכזיות לכך היא שההיצע לא עומד בביקוש, גם אם חלק מהביקוש הוא "ביקוש ספוקלטיבי" בצורה מסוימת שמשפיע באופן דרמטי על הביקושים.

כמות התחלות הבנייה בישראל אל מול הביקוש (כולל הביקוש הספוקלטיבי שנוצר פה ב - 15 שנים האחרונות) נמצאת בפער מתמיד, חסמים בירוקרטיים, חוסר יציבות ממשלתית, אוכלוסייה שגדלה באופן מתמיד, ותוכניות שמשתנות חדשות לבקרים לא מאפשרות שינוי. ככל שהמצב הזה יימשך המחירים לא ירדו. תוכלו להעמיק בסיבות לעליות המחירים בעמוד זה.



## השקעות נדל"ן - מה קורה בישראל?

ניתן לראות שהמשקיעים רוכשים יותר ויותר דירות. בסקירת ענף הנדל"ן למגורים שהתפרסמה **בחודש אוקטובר 2021** המשקיעים רכשו 4,800 דירות, מדובר בגידול של 236% ברכישות ע"י משקיעים וכ - 33% מכלל הרכישות. ניתן להסביר את המצב הזה על רקע ההחלטה **להעלות את מס הרכישה ל 8%**, רבע מהרכישות של המשקיעים היו ביום האחרון של החודש.

אם חוזרים קצת אחורה בהיסטוריה ניתן לראות מקרה דומה כמו בחודש יוני 2015 כאשר השר משה כחלון הודיע שיעלה את מס הרכישה ל 8%. אחרי שהעלאת המס נכנסה לתוקף (28 לנובמבר 2021) יש צפי להתמתנות משמעותית ברכישת הדירות על ידי משקיעי הנדל"ן.





# השקעות נדל"ן - מה קורה בישראל?

בסרטונים אשר יופיעו בעמודים הבאים ניתן לצפות בראיון שערכתי עם רותם נמיר פרדס על ההשפעה שיש לכיפת ברזל על מחירי הנדל"ן, ובסרטון נוסף שבו אירחתי את יובל קליין לראיון בו עסקנו בהשקעות נדל"ן וחיבור לפרופטק.







# השקעות נדל"ן - מה קורה בישראל?

בן בלייב #18 - ההשפעה שיש לכיפת ברזל על מחירי הנדל"ן, מארח את רותם נמיר פר...  
לצפייה בהמ... שיתוף

ההשפעה שיש לכיפת ברזל על מחירי הנדל"ן  
רותם נמיר פרדס With

מראיין: בן סולומון

Subscribe

לצפייה דרך YouTube

<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן



# השקעות נדל"ן - מה קורה בישראל?

בן סולומון מארח את יובל קליין לפודקאסט - השקעות נדל"ן וחיבור לפרופטק

שיתוף לצפייה בהמשך...

השקעות נדל"ן וחיבור לפרופטק

With יובל קליין

מראיין: בן סולומון

Subscribe

לצפייה דרך YouTube

<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן



## השקעות נדל"ן - מה קורה בחו"ל?

כאשר מתפרסמות הודעות בתקשורת וכמובן כאשר בפועל מחליטים להעלות מיסים, ישראלים רבים בוחרים להשקיע בנדל"ן בחו"ל. אחד היתרונות המרכזיים בהשקעות נדל"ן בישראל, הוא עליית ערך הנכס, ומולו אחד היתרונות בהשקעות נדל"ן בחו"ל, הוא תשואה גבוהה יותר. חלק ממשקיעי הנדל"ן הישראלים בוחרים להשקיע בחו"ל מרחוק, כאן מישראל באופן עצמאי או בעזרת מלווי משקיעים ושותפים מקומיים בחו"ל מבלי לראות את הנכסים פיזית, וחלק בוחרים ממש להגיע לחו"ל, לראות את הנכסים ולהרגיש פיזית את השטח.





## השקעות נדל"ן - מה קורה בחו"ל?

יתרון נוסף של השקעות בנדל"ן בחו"ל הן שהן דורשות פחות הון עצמי עבור דירה במחיר ממוצע ארצי, מאשר השקעות בנדל"ן בישראל וכך מאפשרות למשקיעים עם סכומים קטנים יחסית להשיג לעצמם נכס בחו"ל. הגיוון בהשקעות נדל"ן בחו"ל מאפשר לישראלים לבחור לעצמם את השקעת הנדל"ן המתאימה ביותר עבורם, בין אם מדובר בקנייה למגורים, משרדים, מתחמי דיור משותפים, מסחרי ועוד.

בסרטון המצורף בעמוד הבא תוכלו לצפות בראיון שערכתי עם היזמית הילה טפרברג על השקעות נדל"ן באירופה ובפורטוגל.





# השקעות נדל"ן - מה קורה בחו"ל?

שיתוף

לצפייה בהמ...

בן סולומון - פרק 17 השקעות נדל"ן באירופה | פורטוגל - עם היזמית הילה ספרברג

השקעות נדל"ן באירופה

With הילה לור ספרברג

מראיין: בן סולומון

Subscribe

לצפייה דרך YouTube

<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן



## השקעות נדל"ן - מה קורה בארה"ב?

מדוע משקיעי נדל"ן ישראלים מחליטים להשקיע בארה"ב? משברים עולמיים כמו משבר הסאב פריים ב 2008 בארה"ב, משבר הקורונה העולמי הכריחו את העולם לשנות כיוון, אחת ההחלטות שהתקבלו בארה"ב היא להוריד את הריבית לריבית כמעט אפסית.

התוצאה של ריבית אפסית היא שלא משתלם להחזיק את הכסף בבנק ומשקיעים רבים מחפשים אלטרנטיבות השקעה. הרי אם הריבית הייתה גבוהה והסיכון אפסי משקיעים רבים היו משאירים את הכסף במקומות בטוחים יותר, אך זה לא המצב. משקיעים החליטו להשקיע בארה"ב גם מהסיבה של ריבית אפסית, וגם בגלל המחירים הזולים יותר ואחוז התשואה הגבוה יותר.





# השקעות נדל"ן - מה קורה בארה"ב?

\* ביולי 2022 האינפלציה בארה"ב הגיעה לשפל היסטורי של 40 שנה, עם אינפלציה בגובה של 9.1%, כך שהריבית עוד תמשיך לעלות, לכן חשוב לתכנן באופן מבוקר עוד יותר את ההשקעה בארה"ב בסביבה הנוכחית או בכלל.

סיבה נוספת שמעודדת ישראלים להשקיע בנדל"ן בארה"ב היא אמנת מס בין ישראל לארה"ב, עוד סממן לידידות ולחברות העמוקה בין ישראל לארה"ב, אמנת המס הזו מונעת מצב שנשלם מס גם בישראל וגם בארה"ב, שזה בהחלט מנטרל חשש של משקיעים ממיסוי כפול.





# השקעות נדל"ן - מה קורה בארה"ב?

בארה"ב יש שיטות השקעה רבות בנדל"ן, אחת הפופולריות שבהן היא השקעה שנקראת מולטי פמילי (מקבצי דיור) - מדובר בשיטת השקעה בה משקיע בודד או קבוצות משקיעים קונים ביחד בניין או קונים מתחם שלם של דירות, זה יכול להיות מתחם בן מספר דירות או מתחם עם מאות דירות.

אחד היתרונות בשיטה זו היא שהמתחם כולו מנוהל על ידי חברות ניהול מקצועיות שגם מוצאות דיירים, גם חותמות איתם על הסכמים, מטפלות בכל מה שצריך והמשקיעים נהנים מהכנסה קבועה. אחוז התפוסה לרוב במתחמים כאלו היא 90% והשכירות הקבועה מדיירי המתחם היא יחסית גבוהה כמו גם התשואה. כמובן שכל השקעה לגופה וצריך לעשות חקר שוק מעמיק בעניין ולא להיכנס להשקעה בגלל מצגת משכנעת, השקעות בחו"ל צריך לבדוק בפינצטה ורק עם מומחים לעניין, לא מומלץ לעשות תהליך כזה, בטח כאשר מדובר בנכס לבד באופן עצמאי.





# השקעות נדל"ן - אילו מיסים משלמים?

מיסוי במדינת ישראל משתנה לפי אפיקי השקעה:

## מס רכישה בנכס להשקעה

פשוטו כמשמעו, מס שמשלמים אותו על רכישה של נכס, מס המשולם למדינה במהלך רכישת הנכס, אחוז המס שמשלמים נקבע על פי מדרגות המתעדכנות כל תקופה, העדכון האחרון היה ב 16.1.22 למדרגות **מס הרכישה המעודכנות לשנת 2022**.

מס הרכישה הוא גם על רכישת דירת מגורים יחידה וגם על רכישת דירה להשקעה או דירות להשקעה על פי המחיר בו רכשנו את הדירה. **לדוגמה: מס הרכישה המעודכן לרכישת דירה שנייה** (דירה להשקעה) הוא 8% לרכישת דירה עד מחיר 5,525,070 ש"ח, ו 10% לדירה מעל מחיר זה.

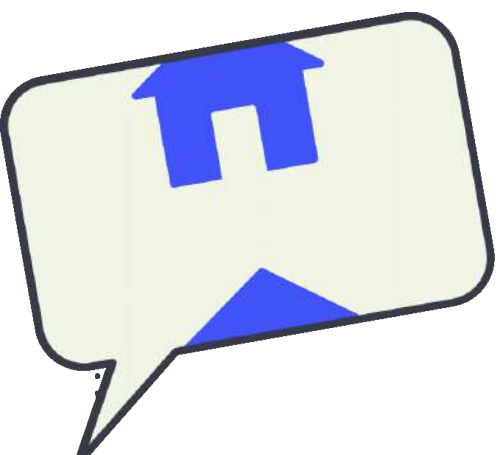


# השקעות נדל"ן - אילו מיסים משלמים?

## מס שבח

מס שבח הוא היטל שמוטל על הרווח שמתקבל ממכירת דירה. המס עומד על 25 אחוז מהרווח על מכירת הדירה. **מס השבח** ישולם בתוך כ- 60 ימים מביצוע המכירה.

**לדוגמה:** אם קניתם דירה ב- 2 מיליון שקלים ומכרתם אותה ב- 3 מיליון שקלים, הרווח הוא מיליון שקלים, מס השבח הוא 25 אחוז מהרווח שהם 250,000 ש"ח. (החשוב הוא:  $1,000,000 \times 0.25\%$ ). למזלנו המדינה באה לקראתנו כאן ומאפשרת לנו לקזז את סך ההוצאות שלנו על הדירה, חשוב לשמור את כל הקבלות כדי להראות שאכן אלו היו ההוצאות.





# השקעות נדל"ן - אילו מיסים משלמים?

## אילו הוצאות נוכל לקזז?

1. שיפוצים.
2. דמי תיווך ברכישה עד 2% מהתמורה.
3. דמי תיווך במכירה עד 2% מהתמורה.
4. שכר טרחה של אנשי מקצוע כמו: שמאי, עורך דין, מודד, **מתווך**.
5. הליכי השגה, ערר וערעור.
6. סכומי **היטל השבחה** ששולמו.

על פי התוספת החמישית לחוק מיסוי מקרקעין פטור יוענק בתנאים הבאים:

\*הדירה הנמכרת היא הדירה היחידה של המוכר והוא בעל הזכות בה לפחות למשך 18 חודשים ולא מכר לפני תקופה זאת דירת מגורים אחרת.



# השקעות נדל"ן - אילו מיסים משלמים?

המכירה היא של דירה שהמוכר קיבל בירושה, בהתקיים 3 תנאים אלו:

\*המוכר הוא בן זוגו של המוריש, צאצא של המוריש או בן זוגו של צאצא של המוריש.

\*לפני פטירתו היה המוריש בעלים של דירת מגורים אחת בלבד.

\*אם המוריש היה עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים היה פטור ממס בשל המכירה.

אלו הם חלק מן התנאים לפטור ממס שבח, את התנאים המלאים ניתן לקרוא בחוק מיסוי מקרקעין בתוספת החמישית.



# השקעות נדל"ן - אילו מיסים משלמים?

## היטל השבחה

היטל השבחה הוא היטל שבעלי נכסים או בעלי קרקעות נדרשים לשלם אותו כאשר ערך הקרקע מושבח (עולה). באילו מקרים לדוגמה מתרחשת בפועל השבחה?

1. שינוי בתוכנית.
2. אישור הקלה (חריגה מזכויות הבנייה המוגדרות בתוכנית).
3. אישור לשימוש חורג (שימוש שונה מהתוכנית לתקופה מוגבלת).
4. הוספת זכויות בנייה.
5. שינוי ייעוד (לדוגמה מגורים משתנה למסחר ותעשייה).





# השקעות נדל"ן - אילו מיסים משלמים?

ההיטל משולם לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפי העיר הרלוונטית בה מבוצעת ההשבחה. שמאי מטעם הוועדה המקומית יקבע את גובה **ההשבחה**, השמאי בעצם מעריך את שווי עליית ערך הקרקע בעקבות ההשבחה שבוצעה בפועל. ההיטל שיוטל על בעל הזכויות הוא מחצית מגובה ההשבחה שחושבה על ידי השמאי.

לדוגמה: שווי ההשבחה נקבע ל 500,000 ש"ח, אז היטל ההשבחה יעמוד על 250,000 ש"ח.



# השקעות נדל"ן - אילו מיסים משלמים?



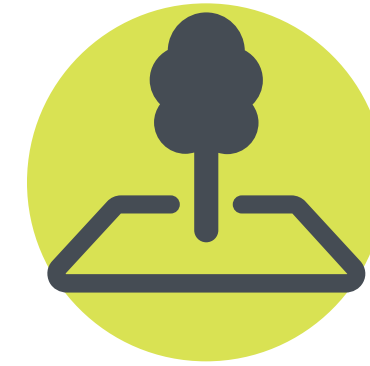
## מס רכישה

פשוטו כמשמעו, מס שמשלמים אותו על רכישה של נכס.



## מס שבח

מס שבח הוא היטל שמוטל על הרווח שמתקבל ממכירת דירה.



## היטל השבחה

היטל שבעלי נכסים או בעלי קרקעות נדרשים לשלם אותו כאשר ערך הקרקע מושבח (עולה).



# לסיכום: האם ואיך כדאי להשקיע בנדל"ן?

כל השקעה בנדל"ן צריכה להיעשות בצורה מחושבת תוך שיקלול כל המרכיבים שעלולים להשפיע על ההשקעה שלכם. בין אם אתם רוצים לעשות השקעות נדל"ן גדולות או קטנות עליכם לחקור היטב את השוק שאליו אתם נכנסים, להיערך מבחינה תזרימית, לשקול האם לקחת מימון וכמה? ולזכור שיש להחזיר אותו, קחו בחשבון גם את עניין המיסוי והאם להשקיע בנדל"ן בישראל? בחו"ל? בארה"ב? האם כדאי להשקיע בנדל"ן למגורים או בכלל מסחרי? הכל תלוי במצב האישי והפיננסי שלכם וכמובן בהעדפות ההשקעה שלכם.





# לסיכום: האם ואיך כדאי להשקיע בנדל"ן?

זכרו שיש אפיקי השקעה רבים דרכם תוכלו להשקיע בנדל"ן, לדוגמה: השקעה בנדל"ן מסחרי, השקעה בקרקעות, השקעות נדל"ן מניב, השקעות נדל"ן מסוג אקזיט (פליפים), ניתן גם להשקיע בקרנות נדל"ן וכך להיחשף לשוק ההון ועדיין להישאר בשוק השקעות הנדל"ן.

במציאות העכשווית, של הריבית האפסית כאשר מובן לכולם שהכסף ששוכב בבנק מעלה אבק, ההשקעות נהפכו לאופציה הכמעט יחידה להגדיל את ההון ולגרום לכסף לעבוד בשבילנו, אם אנחנו רוצים לראות רווח משמעותי, השקעות נדל"ן יכולות לתת לכם מעבר להזדמנות לרווחים גבוהים וסיכונים נמוכים (אם אתם יודעים מה אתם עושים) ביטחון כלכלי והכנסה חודשית קבועה ויציבה ולזמן ארוך.



# לסיכום: האם ואיך כדאי להשקיע בנדל"ן?

במידה ואתם רוצים להשקיע בנדל"ן נשמח לייעץ לכם ולהבין מה הכי נכון לכם, בן סולומון.



# מחשבונים חכמים למשקיעי נדל"ן (הקליקו על המחשבון הרצוי לגישה ישירה אליו).

