

שם הקורס : השקעות מעבר לים – ארה"ב ואירופה

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 הונום ובניית הפנסיה שלהם. רמת התשואה כיום בנדל"ן המקומי נמוכה משמעותית ביחס לזו שניתן לקבל בהשקעה נכונה ונבונה 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:

יאיר טל, יזם נדל"ן בישראל, ארה"ב ובספרד – בעלים ומנכ"ל משותף של חברת יזמות הנדל"ן UrbaniPro.

עומר דניאל, יזם נדל"ן בישראל ויוון, בעלים של חברת השקעות נדל"ן באתונה.

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 אזור מקיפה, בדיקת שווי ותשואה חזויה (אין להסתמך בכלל על מצגות של משווקים כאן בארץ!), כוח 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!

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.

דרישות קדם :

- הקורס מיועד למשקיעים שמחפשים לגוון את תיק ההשקעות שלהם ולהיפתח לאופציות השקעה מעניינות.
- כל משקיע פוטנציאלי שמעולם לא ביצע השקעה בנדל"ן – עשוי להצליח בקורס.

משך הקורס :

- 6 מפגשים בני שעתיים כל מפגש
- שעות הקורס: 18:00-20:00

נושאי הקורס :

שיעור 1: מבוא לנדל"ן מעבר לים

נתחיל את הקורס בשאלה: למה בכלל להרחיק מעבר לים? נלמד למה כל כך כדאי להשקיע מעבר לים, נעבור על הליך 3 השלבים לבחירת וניתוח מדינה להשקעה (אירופה וארה"ב) ונלמד כיצד לתכנן ולנהל נכון את סיור הנכסים. נזהה סוגי הנכסים והשקעות עיקריות, ונעמוד על יתרון הכסף המזומן. נלמד כיצד לנהל נכס נדל"ן במרחק של 12 שעות טיסה. כמו כן, נלמד את מאפייני משבר הסאב פריים בארה"ב, וניתן סקירה עדכנית לשוק הנדל"ן האמריקאי.

שיעור 2: ארה"ב – כלים לבחירת אזור השקעה וניתוח מספרי

ניתוח נתונים דמוגרפיים לבחירת אזור (תעסוקה, אבטלה, רמת פשיעה, רמת חינוך וכו), נבחין בין שכונות "יציבות" לכאלו העוברות שינוי דמוגרפי. נלמד את המאפיינים של נכסים המוצעים למכירה, ונסקור את סך ההוצאות הכרוכות ברכישת נכס.

שיעור 3: ארה"ב – תהליך הרכישה מקצה לקצה

נלמד את השלבים אותם יש לעבור ברכישה נכונה, הסכם הרכישה והפרטים החשובים בו, בדיקות הנכס לפני רכישה (בדיקות Title ו inspection הנדסי), תהליך ה closing ומסמכי הרכישה. כמו כן – נלמד את מגוון שיטות ההתאגדות ברכישת נכס בארה"ב (פרטי, חברת יחיד, שותפות וכו).

שיעור 4: ארה"ב - ניתוח עסקאות

נלמד את סך ההוצאות הכרוכות בהחזקת נכס בארה"ב, כיצד באמת יש לחשב תשואה בנכסים מניבים בארה"ב, כיצד בוחרים חברת ניהול וכיצד מתנהלים איתה בצורה נכונה. נסקור גם מודלים ייחודיים במימון עסקאות בארה"ב, ונבצע סקירה לתשלומי המיסים הצפויים בהחזקת נכס. נעבור על מספר Case studies של עסקאות מוצלחות וגם פחות מוצלחות.

שיעור 5: השקעות נדל"ן באירופה (יוון)

נעמוד על ההבדלים בין שוק הנדל"ן בישראל לבין השוק ביוון, ננתח את אתונה כיעד מרכזי, נלמד את הליך הרכישה ביוון, ננתח מספר עסקאות ונבין כיצד השקעה סולידית בסכום כניסה נמוך ובתכנון נכון - יכולה להביא לעצמאות כלכלית.

שיעור 6: השקעות קבוצתיות בחו"ל

שיעור מרתק, בו נלמד על עסקאות קבוצתיות: למי מתאים ולמי פחות, שיטות התאגדות, מדדי רווחיות, מודלים לחלוקת רווח בין יזם למשקיעים, הפרמטרים לפיהם נבחן יזם בעסקת השבחה, הגנות ובטוחות בעסקאות קבוצתיות.

ננתח את הרגישות בעסקאות השבחה ואת הצעות ההשקעה של הסטודנטים בקורס.
Case studies: ננתח מספר עסקאות אמיתיות לצרכי לימוד.

*יתכנו שינויים בתכני הלימוד על בסיס שיקולים מקצועיים.**