

A photograph of a modern building facade with multiple levels of balconies. The balconies have glass railings that reflect the sky and surrounding environment. The colors of the reflections and the building's lighting are vibrant, with shades of blue, green, and orange. The building has a clean, geometric design with white or light-colored concrete or metal panels.

Oren Adler
Global Realestate

פרצתי את הדרך

אני הולך תמיד עם הראש למעלה. למה? כי אני מסתכל על בניינים, כמובן. תמיד תר אחר הריגוש בגילוי של פינה חדשה, רחוב מקסים, או בית מיוחד; שולה פנינים ארכיטקטוניות.

כבר משחר ילדותי היתה לי חיבה עזה לבתים, דירות, בניינים. בכלל לאדריכלות. כשהייתי ילד קטן בעיר רחובות, סבא שלי, איש נדל"ן בעצמו, היה נוהג לקחת אותי איתו להסתובב בין נכסיו. הוא היה עוצר לשוחח עם הדיירים שלו, ואני, ילד קטן וסקרן - מקשיב, סופג, למד.

כן, נדל"ן עושה לי את זה, מרגש אותי. וכן, אני גם טוב מאוד בזה.

ב-15 השנים האחרונות, ניהלתי קריירה מוצלחת ומספקת בתחום הייעוץ האירגוני, זה המקצוע שלי. במקביל, ב-5 השנים האחרונות, אני משקיע בנדל"ן-חוו"ל בשווקי ארה"ב וגרמניה.

אני מוכרח לומר, שכאשר התחלתי לבצע את ההשקעות הראשונות, הסביבה הגיבה בצורה אדישה ואף צוננת. היום, לשמחתי, התגובות הן אחרות לגמרי.

אני יכול לומר לכם בוודאות, בפרספקטיבה של 5 שנים: כן, **פרצתי את הדרך**, ובהחלט הצלחתי. כיום אני מייצג ומנהל קבוצות השקעה בחו"ל עבור משקיעים ישראלים, ומתמחה בשני יעדים: ארה"ב וגרמניה.

בדפים הקרובים, אני הולך לשתף אתכם במידע ובדרך שלי לעשות נדל"ן בחו"ל. אתם מוזמנים להתרשם, לקרוא, להתעניין. אם זה מדבר אליכם, יש "צור קשר" בסוף. אשמח להיפגש בקרוב גם לכוס קפה.

להשתמע,
אורן אדלר



העסקית

להשקעת נדל"ן-חו"ל, שלושה יתרונות ברורים על-פני השקעת נדל"ן בישראל:

1. השקעה

יחידת השקעה נמוכה יותר

בישראל נדרשת השקעה מינימלית של כמה מאות-אלפי שקלים, רף גבוה מדי למשקיעים כמוני וכמוך, המעוניינים להתקדם מבחינה כלכלית. לעומת זאת, יחידת השתתפות בסך של \$50,000 במסלולים שאני מציע, מאפשרת לכל משקיע להיכנס לשוק הנדל"ן בחו"ל.

2. תשואה

תשואות גבוהות יותר

בנדל"ן-חו"ל, תוכלו ליהנות מתשואות גבוהות יותר, בהשוואה לאלה שניתן להגיע אליהן בנדל"ן בישראל, לרוב תשואה דו-ספרתית. בנוסף לתשואה שוטפת על ההשקעה, יש אפשרויות מצוינות גם להשבחת ערך הנכס בטווח של שנים אחדות.

3. הזדמנות

מבחר הזדמנויות גדול יותר

חלון ההזדמנויות פתוח עכשיו. לפני 5 שנים יכולת לעצום עיניים, להצביע על נכס בארה"ב או בגרמניה, ולרכוש אותו. ברוב המקרים זה הצליח.

כיום המצב השתנה. השוק התבגר, וצריך לדעת לזהות מתוך שלל ההזדמנויות שעדיין מחכות שם, את אלה הנכונות. הבשורה הטובה היא, שחלון ההזדמנויות עדיין פתוח.

ההזדמנות



שוק ברלין

ברלין חווה צמיחה אדירה.

למעלה מ- **50,000 איש** הגרו לעיר בשנת **2014**. קיים חוסר של דירות בעיר לאור פער בין מספר האנשים שעוברים לעיר לעומת התחלות בניה. העיר מהווה מוקד משיכה לצעירים מכל העולם. ברלין נהפכת לעיר אוניברסלית, בה גרים אנשים שהגיעו מלא פחות מ- **180 מדינות** בעולם. רוב הצעירים מגיעים מאירופה. בביקור האחרון שלי בברלין שמעתי אנשים מדברים יותר אנגלית מאשר גרמנית..

זו הפעם העשירית ברציפות שברלין שוברת שיא של תיירות. קצב הצמיחה של התיירות בעיר הוא פי שניים מכל גרמניה. בשנת **2013** ביקרו בעיר למעלה מ- **25 מיליון תיירים**. כן, ברלין עקפה את ברצלונה וממוקמת במקום השלישי אחרי פריס ולונדון. ברלין היא היעד השני בעולם מבחינת אטרקטיביות לצעירים. כן, היא עוקפת את ניו יורק, פריס ואף את לונדון. למעלה מ- **30% מהשטח** של ברלין הם שטחים ירוקים, פארקים, יערות, אגמים, נהרות.



ברלין הופכת לעמק הסיליקון של אירופה. ההשקעות בהייטק גדלות במאות אחוזים, מידי שנה נוצרים עשרות אלפי מקומות עבודה.

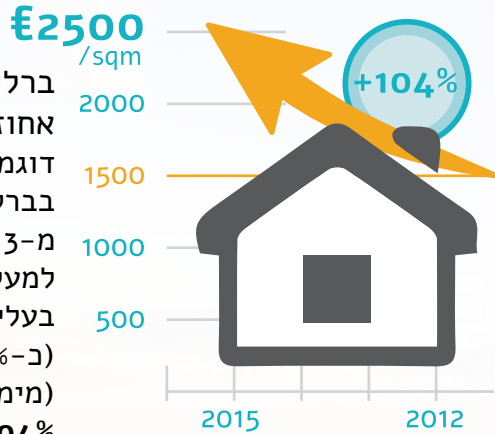


למעלה מ- 500,000 רוכבי אופניים בעיר, שמהווים כ-15% מתושבי העיר. הדרך הטובה ביותר להכיר את העיר היא באופניים.



תרבות עשירה ותוססת, מוזיקה, אומנות מקומית ובינלאומית וכמובן אוכל טעים ומגוון ובמחירים ממש קטנים.

דוגמת השקעה



ברלין מציעה השבחה של עשרות אחוזים בטווח של השנים הקרובות. דוגמא: נכס שנקנה בשכונה מרכזית בברלין ב-1,500€ למטר לפני פחות מ-3 שנים, כעת מוערך בשווי של למעלה מ-2,500€ למטר. מדובר בעליה של 60% בשווי הנכס ברוטו (כ-40% נטו). בנכס זה בוצע מינוף (מימון), מה שמביא אותו לרווח של 104% על ההון שהושקע. **סכום נאה ל-3 שנים.**

Selling offer		2012		2015	
	2012	2015		2012	2015
total income	199,864.83 €	2,729.00 €	113,000.00 €	72.97	620.00
net income	192,432.38 €				
Own capital paid	99,373.00 €	Own capital paid		67.85	
loan payback	53,627 €	Loan from Inspiration - including the penalty for earlier exit/ance.			
own capital left	138,805 €				
profit	79,432 €				
Rent income (net, after management fees)	16,345 €	Average, since the rent has changed			
total income	95,772.84 €				
Return on invested capital (ROIC)	161.31%				
YEARLY ROIC	52.30%				
Purchasing date	06/01/12	Months of rent			
Rent stops	06/20/15				
Selling date (estimation)	06/20/15				
Tax liability estimation:					
Estimated revenue	199,864.83 €				
Depreciated assets	113,000.00 €				
Buying price	113,000.00 €				
Decision on the asset	6,000.00 €	for the period of holding the asset, 2.5% for year, 70% from total (20% allocated to the gro			
	106,910.38 €				
after depreciation	92,954.45 €				
total deductions:	2,378.39 €				
Accountant fees for sell	297.50 €				
profit for tax	90,278.55 €				
Estimated tax liability	22,569.64 €				
	59,373.00 €				
	120,992				
	104%				



שוק ארה"ב

כלכלת ארה"ב הולכת ומתחזקת מאז המשבר. קחו ירידה מתמדת בשיעור האבטלה (5.5%, הנמוך ביותר מאז 2008); האצה ביצירת מקומות עבודה חדשים; צפי לעליית השכר הממוצע; צעידה לכיוון עצמאות אנרגטית של ארה"ב; וקבלו תמונה ברורה של כלכלה בצמיחה. את הצמיחה הזו ניתן לראות גם בשוק הנדל"ן, שצמח בשנת 2014 ביותר מ-12%.



דטרויט, עיר שפשטה את הרגל ב-2013, עושה קאמבק. הדרך ארוכה, אבל מסתמנת אופטימיות ברורה. תעשית הרכב חוזרת לדטרויט, בין היתר, מפעל Ford המפורסם.

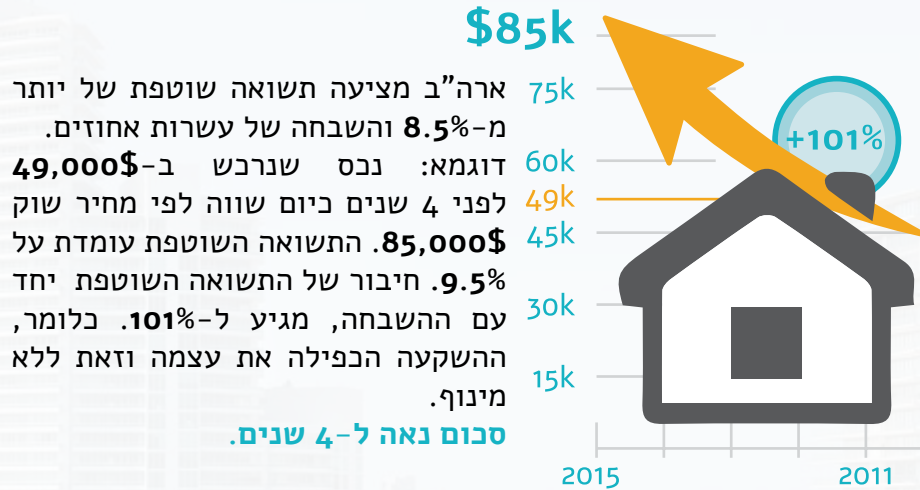


ישראלים רבים משקיעים בנדל"ן בארה"ב, אך המובילים הם הסינים. למעלה מ-22 מילארד \$ של השקעות נדל"ן בוצעו על ידי סינים ב-2014. יש צפי להמשך עליות מחירים גם ב-2015-2016.



כלכלת ארה"ב הולכת ומתחזקת מאז המשבר. שיעור האבטלה בירידה מתמדת, קצב יצירת מקומות עבודה עולה ורמת השכר צפויה לעלות, לאחר קיפאון מתמשך.

דוגמת השקעה



ארה"ב מציעה תשואה שוטפת של יותר מ-8.5% והשבחה של עשרות אחוזים. דוגמא: נכס שנרכש ב-\$49,000 לפני 4 שנים כיום שווה לפי מחיר שוק \$85,000. התשואה השוטפת עומדת על 9.5%. חיבור של התשואה השוטפת יחד עם ההשבחה, מגיע ל-10.1% כלומר, ההשקעה הכפילה את עצמה וזאת ללא מינוף.

סכום נאה ל-4 שנים.

Zillow Homes Rentals Mortgages Agents Advice Local Home design Mo

CORRECT HOME FACTS SAVE GET UPDATES REPORT HOME MORE

Florida · Sunrise · 33351 · 4090 NW 88th Ave Sunrise FL 33351

3990 NW 87th Ave, Sunrise, FL 33351

1 bed · 1 bath · 595 sqft [Edit](#)

Edit home facts for a more accurate Zestimate.

3990 NW 87 Ave, Sunrise

OFF MARKET
Zestimate®: \$82,525
[Update my Zestimate](#)
Rent Zestimate®: \$1,139/mo

EST. REFI PAYMENT
\$305/mo

See current rates on Zillow
See your 2015 Credit Score from Equifax!



למה עכשיו?

שני השווקים, ארה"ב וברלין, נמצאים כעת בעליית מחירים. לאן השוק יגיע? ובכן, זאת שאלת המליון-דולר. העיפו מבט בגרף הבא. הוא מציג את אזור מרכזי בפלורידה, ארה"ב, והוא ממחיש את כל העניין.

אפשר לראות שהשוק היה במצב שיא בשנים 7-2006. מיד אחר כך רואים את התנפצות הבועה, צניחת מחירים משמעותית. משנת 2012 עלייה. אני, אגב, נכנסתי לשוק בשנת 2011. ניתן לראות שעד היום, השוק כבר עלה כמחצית הדרך. הנחת היסוד היא, שמחירי השיא היו בועתיים ויתכן והשוק למד ולא יתמיר למצב כזה בשנית. מכאן שפוטנציאל הגדילה קיים, אך לא לאורך זמן.



בגרף זה מוצגת דטרויט, מישיגן. אפשר לראות את הירידה במחירים שחוותה מרבית ארה"ב, אולם אין את פריצת המחירים. זה בהחלט מקום בעל פוטנציאל התפתחות משמעותי.



השיטה שלי

לבחור נדל"ן-חו"ל מושתתת על ארבע אבני יסוד:

מיקום

גרמניה וארה"ב הן ארצות גדולות. ארה"ב מורכבת מ-50 מדינות. האם בכלל כדאי להשקיע? ברלין מחולקת להרבה שכונות. האם כל שכונה בברלין היא מקום נכון להשקעה? התשובה היא כמוכן לא. העבודה שלי היא לזהות מקומות שיכולים להציע גם תשואה שוטפת וגם השבחה על הנכס, כדי לאפשר אקזיט משמעותי בטווח של שנים אחדות, למי שבכוונתו לממש.

שותף

איתור של שותף אמין, מקצועי ובעל נסיון, הוא חיוני ביותר ליציבות ההשקעה. הן בברלין והן בארה"ב עובדים עם נציגות מקומית - חברת ניהול, שהיא הזרוע המבצעת. בחירת השותף המתאים זה חלק משמעותי מהעבודה שלי.

תשואה/השבחה

ברור למדי שכל משקיע, כולל אותי, מחפש גם תשואה שוטפת וגם השבחה של הנכס. אני קורא הזדמנות טובה, למקומות שיכולים לספק תשואה שוטפת של 8.5% (נטו) ומעלה.

פוטנציאל השבחה אני יודע שאמצא בנכס שמחיר הקניה שלו נמוך משמעותית, משוויו לפני המשבר, אם מדובר בארה"ב.

מימון

כשהחלטתי להשיג משכנתא בארה"ב, אמרו לי שלא קיים דבר כזה. בקושי לאמריקאים הבנקים מספקים מימון, נראה לך שלמשקיע זר הם יתנו? נתנו גם נתנו. השגתי מימון בשיעור של 70% ובריבית טובה. כן, זה אפשרי בארה"ב וגם בגרמניה. מיותר לציין, שהמימון מאפשר להשיג תשואות הרבה יותר גבוהות על ההון העצמי.



בניתי עבורכם שני מסלולי השקעה

המסלול הסולידי

תשואה שוטפת וקבועה 8.5%–12.5% לשנה

אנשים רבים מבקשים לקדם את עצמם כלכלית באמצעות השקעה והאופציות בישראל לנדל"ן מצריכות השקעה של מאות אלפי שקלים. הריבית בבנקים אפסית, ואופצית שוק ההון תמיד עומדת לבחירה, תוך לקיחה בחשבון שזו אופציה ספקולטיבית. יותר ויותר משקיעים שאני פוגש רוצים להימנע מלצלול לעומק ההשקעה, להיות טרודים בבחירת הנכס המתאים, לעבוד מול חברת ניהול, או להתמודד עם אי הוודאות הכרוכה בשליטה מרחוק.

במסלול הסולידי, מקבלים את התשואה המובטחת באופן שוטף, מבלי לבצע פעולות נוספות לניהול ההשקעה. ובאחוזים: תשואה שוטפת וקבועה של 8.5%–12.5% לשנה, בהתאם לסכום ההשקעה ותקופת ההשקעה.

המסלול היזמי

תשואה שוטפת עד 15% לשנה + השבחה 10%

המסלול היזמי מיועד למשקיעים שרוצים להיות מעורבים בהשקעה עצמה, על-מנת למקסם את הפוטנציאל הגלום בהשקעה. מסלול זה מתאים לאנשים בעלי אופי יזמי, המוכנים לעיתים לדחות את סיפוק התשואה השוטפת, כדי ליהנות מפירות השבחה. מחד זה מסלול שכרוך בסיכון מה, ומאידך, הוא אוצר בתוכו פוטנציאל רווח משמעותי מאוד.

ובאחוזים: תשואה צפויה של 15%–12.5% לשנה בהתאם לסכום ההשקעה ותקופת ההשקעה. ובנוסף, השבחה של 10% על יחידת ההשקעה.

A photograph of a modern building facade with multiple balconies. The balconies have glass railings and are set against a light-colored building structure. The image is used as a background for the text.

Oren Adler
Global Realestate

תודה על ההקשבה.

אם הגעתם עד כאן, אתם מוזמנים ליצור איתי קשר:

אורן אדלר

oadler@westwind-global.com | 050-7804070