



משכנתאות | השקעות | פנסיה

המדריך למשקיע המתחיל

או

איך הופכים כסף ליותר כסף?



ברק הס

תוכן עניינים

| | |
|---|----|
| למה כתבתי את המדריך הזה? | 3 |
| דע מאין באת ולאן אתה הולך | 5 |
| יש עוד אופציות חוץ מלהחביא מתחת לבלטות? | 7 |
| השקעות נדל"ן | 9 |
| דירה להשקעה | 9 |
| דירה שניה להשקעה | 13 |
| השקעה ביזמות נדל"ן - הקדמה | 15 |
| יזמות נדל"ן - קבוצת דכישה | 17 |
| קרנות השקעה בנדל"ן | 19 |
| קרקע חקלאית | 22 |
| נדל"ן בחו"ל | 24 |
| שוק ההון | 27 |
| קרנות נאמנות | 30 |
| תעודות סל | 32 |
| ניהול תיקים | 34 |
| סיכום | 36 |



למה כתבתי את המדריך הזה?

בשנים האחרונות ליווינו במשרדנו יותר מ-1,500 משפחות בצעדים כלכליים משמעותיים בחיים שלהם: קניית דירה, לקיחת משכנתא, השקעה בנדל"ן, וגם - בתכנון העתיד הפיננסי שלהם: איך יחתנו את הילדים, יעזרו להם לקנות דירה, ויצליחו לחיות בכבוד אחרי שיצאו לפנסיה.

במהלך השנים הללו ראיתי משפחות שעושות צעדים נכונים וטובים, משפחות שעושות צעדים קטסטרופליים, אבל בעיקר: **משפחות שלא כל-כך יודעות מה לעשות**. לא כל אחד נולד עם חוש להשקעה בנדל"ן או עם הבנה בניירות ערך. איך משקיעים? האם כדאי להשקיע? האם בורסה זה לא מסוכן? מה זה שוק ההון? השכנים קנו דירה בבאר שבע - גם לנו כדאי?

אבל מה לעשות - בעולם בו אנו חיים היום, **אם אתם רוצים להשיג את המטרות שלכם ולהגשים את החלומות שלכם - אתם צריכים לדעת להתעסק עם כסף**. ולהתעסק עם כסף זה לא רק לרשום צ'קים או לגהץ את כרטיס האשראי, אלא לדעת להשקיע את הכסף במקומות הנכונים, לוודא שהפנסיה שלכם נמצאת במקום הנכון וגם לדעת כיצד ומתי נכון לקחת הלוואות ולהשתמש בהן לטובתכם.

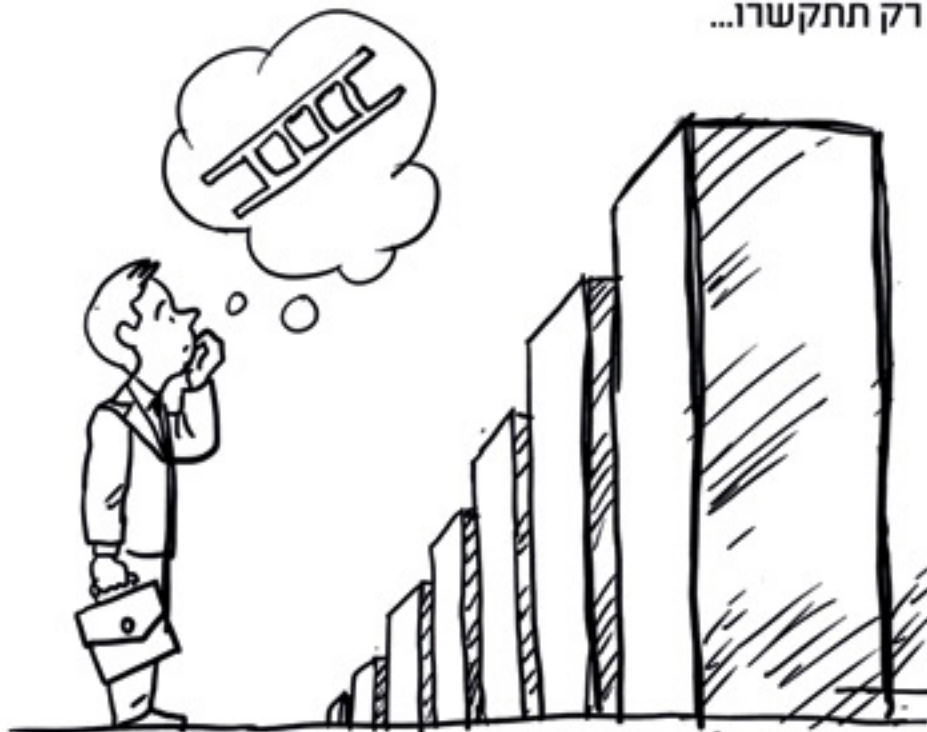
לכן, החלטתי לכתוב את 'המדריך למשקיע המתחיל'. הוא מיועד לאנשים שאין להם הבנה בעולם הכלכלי, אבל מבינים שיצטרכו להתעסק בתחום ברמה כלשהי. המדריך נועד לסקור, באופן בסיסי ביותר, את אפיקי ההשקעה הקיימים היום, ולתת לכם כלים בסיסיים לבחון אילו מהם מתאימים לכם. אחרי קריאת המדריך, תוכלו להתחיל לגשש בעולם ההשקעות ולמצוא את דרככם. כמובן שגם אז, רצוי ומומלץ לעשות כל צעד בעזרת ליווי מקצועי.

למי המדריך המיועד?

קודם כל נענה על השאלה למי לא? הוא לא מיועד לאלו מכם שמבינים כבר בהשקעות, שסוחרים בעצמם, או שנמצאים עמוק בתחום. המדריך לא מיועד גם לאלו שלא רוצים להבין כלום בנושא, אלא רק מחפשים מישהו שישקיע עבורם. אתם מוזמנים להתקשר למשרדנו ונשתדל לסייע לכם בדרכים אחרות.

אז למי כן? למי שרוצה להבין באופן בסיסי את התחום כדי שבעתיד הוא יוכל לקבל החלטות, בסיוע מומחים, באופן מושכל ומובן הרבה יותר. למי שמתעניין בתחום ורוצה להבין אותו בצורה קצת יותר רצינית, וכמעט לכל בית-אב שיודע שהוא יכול להשיג הרבה יותר מהכסף שלו, ופשוט לא יודע מאיפה להתחיל...

אם אין לכם כוח לקרוא את כל המדריך אתם מוזמנים כבר עכשיו לעבור אל העמוד האחרון. שם תמצאו את מספר הטלפון שלנו, ואנחנו נשמח לעזור לכם להשקיע בחכמה, אם רק תתקשרו...



דע מאין באת ולאן אתה הולך

השאלה הראשונה שאנחנו צריכים לשאול את עצמנו היא **למה לנו בכלל להשקיע?** הרי בכל השקעה יש סיכון. כן, גם בנדל"ן. למה לנו לקחת את הסיכון הזה? למה להתעסק בזה אם אפשר פשוט לתת לכסף לשכב בבנק בנחת?

התשובה היא פשוטה מאד: לכולנו יש מטרות בחיים, כל אחד והמטרות שלו. לתת חינוך טוב לילדינו, לממן את השמחות המשפחתיות (בר-מצוות, חתונות), לטייל או להרחיב את הבית. כל אחד וסדרי העדיפויות שלו.

בשביל לממש את המטרות האלה צריך, לצערנו, לא מעט כסף. הבעיה היא שמעבודה בלבד קשה לייצר מספיק כסף עבור כל הרצונות שלנו, ולכן עלינו לדאוג שבזמן שאנחנו עובדים - גם הכסף שלנו יעבוד בשבילנו! כלומר, יושקע במקום שיאפשר לו לגדול ולצמוח...

ההבדל בין כסף ששוכב בבנק לבין כסף שמושקע נכון הוא אדיר. בואו נחשב לרגע כמה כסף יהיה לנו בעוד 20 שנה אם נחסוך 1,000 ₪ בכל חודש ונשמור אותם בבנק, לבין אם נשקיע אותם בהשקעה כלשהי:

| תשואה שנתית | סכום הריבית | סכום אחרי 20 שנה |
|------------------------------|-------------|------------------|
| בבנק, ללא ריבית ¹ | 0 | 240,000 |
| 2% | 54,797 | 294,797 |
| 4% | 126,775 | 366,775 |
| 6% | 222,041 | 462,041 |
| 8% | 349,020 | 589,020 |

(1) כיום, הריבית בבנק היא אפסית. הנחת העבודה היא שזה לא יישאר המצב למשך עשרים השנים הבאות, אך נכון להיום, זה מה שמקבל מי שמשאיר את כספו בבנק.

סכום הבסיס הוא כמובן 240,000 ₪ (1000 ₪ לחודש * 12 חודשים בשנה * 20 שנה). אבל שימו לב כמה משמעותי כל אחוז של ריבית על הכסף הזה! **מי שישקיע את הכסף נכון, יקבל בעוד 20 שנה מאות אלפי שקלים יותר !**

**ואולי זה הזמן לספר לכם בסוד שבעמודים הבאים...
תוכלו למצוא גם השקעות
שמניבות יותר מ-8% לשנה...**

אם לדוגמה אתם שואפים לחתן את הילדים שלכם - תוכלו לממן חתונה שלימה, ואולי אפילו 3 חתונות, בלי לחסוך שקל אחד נוסף, **רק כתוצאה מהשקעה נכונה של הכסף !**

המעניין הוא, שפעמים רבות ניתן לעשות זאת ללא מאמץ בכלל. אחת המשפחות שנפגשתי איתם לתכנון עתידם הכלכלי, גילו שבעזרת השקעה של הכסף במקומות הנכונים, הם יכולים להוריד את סכום החיסכון החודשי ב-600 ₪ ולהגיע לאותה תוצאה. אחרי מחשבה הם בחרו להשאיר את סכום החיסכון כפי שהיה, ומצאו ייעוד אחר לכסף שייצבר להם בעתיד...

אם זה כל-כך פשוט אז למה כולנו לא עושים את זה?

האמת היא, שזו שאלה טובה מאד... התשובה היא שאנחנו מפחדים: מפחדים לשנות הרגלים, מפחדים להפסיד, מפחדים מה יאמרו עלינו... ולכן אנחנו מפסידים הרבה מאד כסף!

נכון, זה לא אומר שצריך להאמין לכל מודעה בעיתון! אבל זו בהחלט סיבה טובה למה לקרוא את המדריך הזה, להבין קצת יותר בתחום, וללכת בעיניים פקוחות אל עתיד טוב יותר.

אז אחרי שהחלטנו שאנחנו רוצים להשקיע, הגיע זמננו להתחיל ולסקור את האפשרויות שעומדות בפנינו.

יש עוד אופציות חוץ מלהחביא מתחת לבלטות?

כמובן! עולם ההשקעות מתחלק ל-3 חלקים עיקריים: נדל"ן, בורסה ועסקים. השקעה בעסקים מורכבת יותר ובדרך כלל לא רלוונטית למשקיע המתחיל, ולכן לא נעסוק בה כלל במדריך הזה.

ישנם גם אפיקי השקעה אחרים בהם לא נעסוק. בדרך כלל נוכל לאתר אותם בפרסומות מפתות בסגנון "איך תהיה מיליונר תוך שבועיים", או שכן שמציע "השקעה בטוחה" שמניבה 40% לשנה... אנחנו ממליצים כמובן שלא להתקרב להצעות כאלה, בטח לא ללא ייעוץ מקצועי.

בעמודים הבאים נסקור את האופציות המרכזיות להשקעות: נדל"ן ובורסה, על אפיקיהן השונים וכיצד להשקיע בהם בצורה אחראית.

בכל השקעה שנציג נתייחס גם לפרמטרים המרכזיים שחשובים לדעתנו לבדיקת כדאיות ההשקעה והתאמתה לצרכים ולאופי שלנו:

1. סיכון

מה הסיכון בעסקה? האם אני יכול להפסיד את כל הכסף שלי? חלק ממנו? באיזה תרחיש אני אפסיד?



2. נזילות ומשך ההשקעה

לכמה זמן ההשקעה? האם הכסף סגור או שאפשר להוציא אותו בכל רגע ('נזיל') ולהחליף אפיקי השקעה?



3. בלבול מוח



כמה אני צריך להתעסק עם ביצוע ההשקעה? כמה ניירת, טרטורים וחתימות אצטרך לעבור עד לסגירת עסקה ובמהלכה?

4. תשואה



כמה מרוויחים מהעסקה הזו? תשואה היא תמיד באחוזים שנתיים, כלומר כמה אחוז נרוויח כל שנה מהעסקה הזו.

התשואה מתחלקת לשני חלקים: **"תשואה שוטפת"** שהיא הרווחים שמגיעים אליי באופן שוטף, תוך כדי ההשקעה (לדוגמה - שכירות חודשית בדירה).

הסוג השני הוא **"רווח מעליית ערך הנכס"** (או בעגה המקצועית: רווח הון) - כמה אני ארוויח בסיום ההשקעה? לדוגמה - אם אמכור את הדירה במחיר גבוה ממה שקניתי אותה, ההפרש יהיה "הרווח מעליית ערך הנכס" שלי.



דירה להשקעה (נדל"ן מניב)

איך זה עובד?

נדל"ן מניב זהו אפיק ההשקעה המסורתי: המודל הוא פשוט מאד - קונים דירה ומשכירים אותה. מההשקעה הזו אנו נקבל גם הכנסה קבועה ויציבה ("תשואה שוטפת"), ובעז"ה, כשבבוא היום נמכור את הדירה **ייתכן** כי נרוויח כסף נוסף מעליית הערך של הנכס.

כמה זה עולה לנו?

כשקונים דירה צפויות לנו הוצאות נלוות בגובה של כ-4% מעלות הדירה (תיווך, עו"ד, ייעוץ משכנתא, אגרות ועמלות למיניהן). צריך לקחת אותן בחשבון מראש, ולהחשיבן כחלק מעלות הקנייה. כשאתם שוקלים לקנות דירה שעולה למשל 500,000 ₪ - תמיד חשבו עליה כהוצאה בסך 520,000 ₪.

דירה ניתן לקנות מכסף שיש לנו ("הון עצמי") או בעזרת משכנתא. אחת הדרכים המקובלות היא לקנות דירה באמצעות מימון של 70% ע"י הבנק ו-30% מהון עצמי, ולדאוג לכך שהשכירות החודשית תכסה את התשלומים החודשיים של המשכנתא.

לרוב האנשים אנו ממליצים לרכוש דירה באמצעות משכנתא, גם אם יש ברשותם די

הון עצמי כדי לרכוש את הדירה בשלמותה. מדוע? בדרך זו לא רק הכסף שלכם עובד בשבילכם, אלא גם הכסף של הבנק... כל עוד הרווח הצפוי מהדירה (השוטף + הרווח מעליית ערך הנכס) גבוה מהריבית הממוצעת במשכנתא - הרי שזה כדאי ומכניס!

קצת מספרים

בדרך-כלל נעדיף לרכוש כדירה להשקעה דירה בפריפריה שם אחוזי הרווח משכירות גבוהים יותר. ניקח לדוגמה דירה בקרית-ים שמחירה בשוק הוא 600,000 ש"ח כולל העלויות הנלוות.

רוכשים דירה בקרית-ים

השכירות הממוצעת לדירה זו תהיה 2,500 ש"ח בחודש, שהם 30,000 ש"ח בשנה.
התשואה השוטפת מעסקה זו היא 5% ($30,000/600,000$).

מה התשואה השוטפת?

אם אחרי כ-4 שנים נמכור את הדירה ב-700,000 ש"ח הרי **שהרווח מעליית ערך הנכס על העסקה יגיע לכ-16% נוספים**, לכל התקופה, שהם בחישוב פשוטני (אם כי לא לגמרי מדויק כלכלית/מתמטית) כ-4% נוספים לכל שנה, מה שמביא את התשואה הכוללת לכ-9% בשנה.

מה יקרה אם נמכור אחרי 4 שנים?

בדרך-כלל מקובל לרכוש דירה באמצעות 'מינוף' - כלומר הלוואה בנקאית שנקראת 'משכנתא'. הלוואה זו מאפשרת לנו לבצע את העסקה גם בלי שיש לנו את מלוא הסכום של הדירה כהון עצמי. במקרה שלנו, לדוגמה, נביא 'מהבית' הון עצמי של 200,000 ש"ח ונשאף לקחת משכנתא בסך 400,000 ש"ח, מתוך עלות הדירה שהיא כזכור 600,000 ש"ח. ההחזר החודשי על המשכנתא יהיה כ-2,400 ש"ח, והוא יכוסה ע"י דמי השכירות שנקבל מהדירה.

אם אני משלם את כל השכירות למשכנתא - אז מה אני מרוויח? !

אם לדוגמה נמכור את הבית אחרי 5 שנים, בינתיים החוב שלנו לבנק על המשכנתא שלקחנו ירד ל-326,000 ₪ (אם לקחנו משכנתא טובה...).

מהמכירה נקבל 600,000 ₪ (אם ערכה לא עלה), ואחרי כיסוי המשכנתא יישארו לנו ביד 274,000 ₪ - 74,000 ₪ יותר ממה שהשקענו!

התשואה השנתית שלנו על הכסף שלנו תהיה כעת 7% (ולא 5% כמו שהיא הייתה אילו קנינו ללא משכנתא), כל זאת עוד לפני עליית הערך. הסיבה לכך היא כי השקענו לא רק את הכסף שלנו אלא גם את של הבנק, ולכן פעמים רבות אנו ממליצים לקחת משכנתא גם במידה וישנה אפשרות לרכוש את כל הדירה באמצעות הון עצמי קיים.

מה יקרה
אם נמכור
אחרי 5 שנים?

אם הדירה תימכר ב-700,000 ₪ כמו בדוגמה שלעיל, הרי שהרווח הנקי שלנו יהיה 174,000 ₪ על השקעה של 200,000 ₪ - כלומר כמעט 90% בחמש שנים - 18% בשנה.

הרווח הנקי...

אם נשאר את הבית 20 שנה, המשכנתא תסתיים, ויהיה לנו נכס ששווה 600,000 ₪, כשאנחנו השקענו רק 200,000 ₪ - 200% רווח!

מה יקרה
אחרי 20 שנה?

יתרונות

1. רכישת נדל"ן נחשבת לאפיק השקעה יציב ובטוח. בסוף תמיד יישאר לי בית.
2. הכנסה חודשית קבועה.
3. פוטנציאל לרווח מעליית ערך הנכס, בנוסף להכנסה החודשית.
4. דמי השכירות פטורים ממס (עד לכ-5,080 ₪ בחודש).
5. הרווח במכירה פטור ממס (מותנה באחזקת דירה אחת בלבד!).

חסרונות

1. הרבה התעסקות! לקנות, לקחת משכנתא, למצוא שוכר, לתקן נזילות...
2. יש תקופות בהן לא מוצאים שוכר, וצריך לשלם משכנתא.
3. תשלום על תיקונים ושיפוצים.

טיפ של מומחים

1. במקרים רבים ניתן למצוא "מנהל נכסים" שיטפל עבורנו בהשכרת הנכס ובתיקונים הנדרשים. העלות היא בדרך כלל דמי שכירות של חודש אחד.
2. כדאי לחשב את התשואה השוטפת נטו לפי ההכנסות מ-10 חודשי שכירות בשנה, ולא מ-12, כדי לקחת בחשבון הוצאות על ניהול הנכס, תיקונים וחודשים ללא שוכר.





דירה שניה להשקעה (נדל"ן מניב)

כל מה שכתבנו בפרק הקודם נגע למי שקונה את הדירה להשקעה כדירה הראשונה שברשותו (במקום דירה למגורים). אם נרצה להשקיע בנדל"ן כדירה שנייה - המצב כבר יהיה שונה לגמרי...

איך זה עובד?

אחת ההחלטות הראשונות של שר האוצר, משה כחלון, הייתה להעלות את מס הרכישה על דירות למי שכבר מחזיק דירת מגורים אחת (ביוני 2015). בצירוף המיסים הנוספים עלולה להפוך את ההשקעה ללא רווחית למשקיעים לטווח הקצר (שנים בודדות). בנוסף להוצאות הנלוות לקניית דירה (4% מעלות הדירה) נצטרך לשלם עוד 8% מס רכישה. בנוסף, כשנמכור את הדירה, נצטרך לשלם 25% מהרווח "מס שבח".

כמה זה עולה לנו הפעם?

בואו נבחן את הרווחיות של הדירה שהזכרנו בפרק הקודם, ונבחן את רווחיות העסקה כשמדובר בדירה שנייה:

- כזכור הדירה עלתה 600,000 ₪, והניבה שכירות של 2,500 ₪ לחודש.
- הפעם נצטרך לגייס לצורך הרכישה 672,000 ₪, בגלל תוספת מס הרכישה, זה אומר שנצטרך להשקיע מהכיס 250,000 ₪ (במקום 200,000 ₪ אם זו הייתה דירה

ראשונה), ולקחת משכנתא גדולה יותר - 422,000 ₪. ההפרש הזה שווה לכמעט שנתיים של שכירות שנקבל!
 • כאמור, גם בשעת המכירה נצטרך לשלם מיסים בשווי 25% מהרווח מעליית ערך הנכס.

קצת מספרים

אם נמכור את הדירה כעבור 5 שנים, ונקבל עליה 600,000 ₪, נשלם 345,000 כדי לסגור את המשכנתא, ויישארו לנו ביד 255,000 ₪, כלומר רווח של 5,000 ₪ בלבד ב-5 שנים...

אם נמכור
אחרי 5 שנים

יוצא אם כן שכשקונים דירה שניה לטווח קצר, מרוויחים רק מעליית הערך, וכל התשואה השוטפת הולכת לכיסוי עלויות העסקה. לעומת זאת, אם נחזיק את הדירה 20 שנה, תהיה לנו ביד דירה ששווה 600,000 ₪, כאשר השקענו 250,000 ₪. זו כבר עסקה הגיונית יותר.

הרווח בטווח
ארוך

טיפ של מומחים

במצב המיסוי הנוכחי קניית דירה שניה מתאימה בעיקר אם רוצים להחזיק בנכס **לטווח ארוך**. כהשקעה לטווח קצר המיסוי "אוכל" חלק ניכר מהרווח והופך את העסקה לפחות משתלמת ביחס לחלופות האחרות.



השקעה בעסקת יזמות נדל"ן

סביר להניח שבקרבת הבית שלכם נבנים בימים אלה בניינים רבי קומות, או סתם קוטג'ים חדשים. מי שבונה את הבניינים האלה נקרא "יזם".

היזם קונה את הקרקע, משיג את אישורי הבנייה הנדרשים, מביא את הקבלן שיבנה את הדירות (או שהוא משמש כקבלן בעצמו), ובסיום תהליך הבנייה הוא משווק ומוכר את הדירות שנבנו.

בפני היזם עומדים סיכונים לא מעטים: עיכובים בהשגת אישורי הבנייה, בעיות עם הקבלן, או בעיות במכירת הדירות בפרויקט. עם זאת, ככל שהסיכונים עולים כך גם הרווח הצפוי: יזמים בדרך-כלל מרוויחים עשרות אחוזים בשנה על הכסף שהם השקיעו. הרווח שלהם נובע מכך שהתשלום של רוכשי הדירות כולל בתוכו גם תשלום על הסיכון שלקח היזם, ועל המאמצים הרבים שהוא עשה לטובת הפרויקט.





מטבע הדברים, ליזמים ישנן הרבה עסקאות, אבל אין להם מספיק כסף לבצע אותן (קניית הקרקע, תכנון הבניין, קבלת היתר בניה, והבניה עצמה - כל אלו עולים הרבה כסף). לכן, מאז ומעולם יזמים ומשקיעים עשו שותפות זה עם זה - המשקיעים הביאו את הכסף, היזמים עשו את העבודה, ושניהם התחלקו ברווחים.

בדרך-כלל, עסקאות יזמות נגישות רק לבעלי הון רב, מכיוון שהיזם מעדיף לעבוד מול משקיע אחד שיכול לתת לו את מלוא הסכום המבוקש, ולא מול הרבה משקיעים שיש להם "כסף קטן".

עם זאת ישנן שתי דרכים נפוצות להשקיע בעסקאות יזמות, ולהשתתף ברווחים הגדולים, גם ללא "כסף גדול": קבוצות רכישה או קרנות השקעה הפתוחות לציבור משקיעים רחב.





קבוצת רכישה

איך זה עובד?

קבוצת רכישה היא למעשה קבוצה של אנשים שהתאגדה כדי לבנות יחד בניין. הקבוצה לא רוצה לתת ליזם להרוויח על ייזום וביצוע הפרויקט, אלא רוצה לשמור את הרווח הזה לעצמה. מטבע הדברים, היא לוקחת על עצמה גם את כל הסיכונים: עלויות הבניה יכולות לעלות, הפרויקט יכול להתעכב וכו'.

בקבוצת רכישה יש גוף אחד שהוא המארגן של הקבוצה, ולוקח על זה דמי ניהול. הגורם המארגן לא צריך להשקיע הון עצמי, כי חברי הקבוצה משקיעים את הכסף, וגם **לא לוקח על עצמו שום סיכון**. מצב זה גרם לכך שהרבה אנשים החליטו לארגן

קבוצות רכישה, גם כאלה שאין להם ניסיון בנדל"ן, כי מה כבר יש להם להפסיד? בקבוצות הרכישה הגדולות, בדרך כלל הגורם המארגן מצרף אנשים לקבוצה ולוקח מהם דמי רצינות, ויחד הם ניגשים למכרז על קרקע מסוימת בה הם רוצים לבנות. במידה והקבוצה זוכה במכרז, כל אחד מהחברים בקבוצה צריך לשלם את ההון העצמי (30-50% מהעלות המוערכת לדירה), ועם הכסף הזה הקבוצה קונה את הקרקע. אחרי קניית הקרקע הגורם המארגן מגיש את התוכניות לרשות המקומית כדי לקבל היתר בניה, מחפש בנק מלווה שייתן משכנתא לבניית הבניין, בוחר את הקבלן, ואחר כך מתחיל לבנות. במקרים רגילים התהליך לוקח שנתיים-שלוש. יש מקרים בהם הקבוצה נתקעת, מכל מיני סיבות, ואז זה כמובן יכול לקחת שנים רבות...

כמה זה עולה לנו?

מחיר הדירה בקבוצת רכישה עלול להשתנות בהתאם לעלויות בפועל, כלומר: אתה

קונה מוצר, אבל אתה לא יודע כמה הוא יעלה בסוף. לדוגמא, באחת הקבוצות שבונות בחריש, הוצאות הבנייה עלו בכ-15% ביחס לעלות המתוכננת. חשוב לבדוק בקבוצת רכישה מי המארגן של הקבוצה, והאם המחיר המדובר הוא באמת ריאלי.

יתרונות

ישנה אפשרות לרווח יפה של כ-12% לשנה על ההשקעה, במידה והכל הולך כשורה.

חסרונות

1. אי ודאות בתוך התהליך.
2. הרבה 'חאפרים' בתחום - קשה להחליט עם מי נכון ללכת.
3. ישנה תלות מלאה בגורם המארגן.





קרנות השקעה בנדל"ן

איך זה עובד?

כדי להנגיש את העסקאות הגדולות למשקיעים פרטיים, קמו קרנות השקעה בנדל"ן שעושות עבודנו את העבודה:

- א. הן מוצאות עסקאות יזמות טובות, בודקות אותן היטב, ומוודאות שהן עומדות בסטנדרטים עסקיים מקובלים ונראות ככאלו שיש סיכוי טוב שיצליחו.
 - ב. מאגדות משקיעים רבים שנותנים סכומי כסף קטנים יחסית (החל מ-100,000 ש"ח).
 - ג. מבצעות את החיבור בין כל המשקיעים הללו, כגוף אחד, לבין היזם. כמובן שהקרנות גם מפקחות במידה מסוימת על תהליך התקדמות הפרויקט ואף מדווחות על התהליך למשקיעים.
- קרנות אלו הן האפשרות של 'אנשים מן השורה', שאינם בעלי ידע מקיף בהשקעות ובנדל"ן, ליהנות מרווחים גדולים ומשמעותיים יותר.

קצת על התהליך

בדרך כלל התהליך מתחיל ברישום למאגר המשקיעים של הקרנות הרלוונטיות. לאחר ההרשמה תקבלו מדי פעם הצעות השקעה. כדי להשקיע בפועל – כל מה שאתם צריכים לעשות זה לחתום על מסמך, ולבצע העברה בנקאית של סכום ההשקעה. בקרנות ההשקעה תשקיעו לתקופה של 2-3 שנים, שזהו הזמן הסביר לעסקת יזמות. את הרווח תקבלו בסוף התקופה (ברוב העסקאות אין הכנסה חודשית שוטפת), יחד עם קרן ההשקעה.

רוב העסקאות מבוצעות בחו"ל, מכיוון שבארץ קשה למצוא עסקאות טובות. בדרך כלל, התשואה בעסקאות יזמות בארץ תהיה נמוכה יותר. הקרנות שולחות דיווח אחת לשלושה חודשים במייל על התקדמות ההשקעה שאליה נכנסתם.

סיכונים

חשוב כמובן להבין את הסיכונים בעסקה שאתם נכנסים אליה. כלל אצבע: ככל שנכנסים לעסקה בשלב מוקדם יותר, הסיכונים גדולים יותר! הסיכונים העיקריים בעסקת יזמות:

1. **משך הזמן:** היזם תכנן שהעסקה תסתיים תוך 3 שנים, אבל בפועל היו עיכובים והעסקה הסתיימה תוך 4 שנים. סיכון זה נפוץ בעיקר בעסקאות בהם המשקיעים נכנסים לעסקה יחסית בתחילת הדרך, לפני קבלת היתר בניה.
2. **ירידת מחירים:** הרווח בעסקה מבוסס על צפי למכור את הדירות במחיר מסויים. אם בפועל היזם ימכור במחיר נמוך יותר, הרווח ירד, ויכול להגיע גם להפסד.
3. **ירידה ברווחיות הפרויקט:** ההוצאות היו גבוהות מהצפוי, או שהיזם לא קבל אישורים לבנות את כל הדירות שתכנן.
4. **מטבע זר:** חשוב לשים לב שבעסקאות הנעשות במטבע זר (דולר/יורו) ירידה של ערך המטבע ביחס לשקל עלולה לשחוק חלק משמעותי מהרווח (ולפעמים אף את כולו). לדוגמה - אם בזמן שהקרן הרוויחה 10% הדולר ירד ב-12% אזי למרות הרווח הנאה, בסוף השנה אשאר עם פחות שקלים בכיס ממה שהיו לי לפני ההשקעה... כמובן שאותנו, כמי שחי בארץ, ומשתכר ומוציא שקלים, מעניין רק כמה שקלים יישארו לי בכיס, ולא כמה העסקה הרוויחה בדולרים.

כמה זה עולה לנו?

בדרך כלל הקרנות לוקחות מכל משקיע סכום קבוע שנקרא "יחידת השקעה". יחידה זו יכולה לעלות בין 100,000-500,000 ₪. מנהל הקרן לוקח לעצמו בדרך דמי פתיחת תיק וכיסוי הוצאות בתחילת התהליך, ונהנה בעיקר מרווחים גבוהים במידה והפרויקט הצליח - בסיומו.

יתרונות

1. אין התעסקות!
2. תשואה גבוהה

חסרונות

מסוכן יותר מנדל"ן מניב.

טיפ של מומחים

חשוב לזכור כי התשואה המובטחת בכל פרסומי הקרנות היא תשואה ברוטו, ממנה יש לנכות 25% מס, ובנוסף המספרים שאנו רואים בפרסומים הם **תשואה מוערכת בלבד** וגובהה הסופי תלוי בהצלחת העיסקה.





קרקע חקלאית

האמת, שלא הייתי מתייחס לאפשרות ההשקעה הזו במדריך הזה, אילולא הפרסומות שצצות מכל עבר, בסגנון: "חולם על דירה בפרדס חנה? בא ורכוש זכות לדירה בפרדס חנה במחיר מצחיק!"...

איך זה עובד?

במדינת ישראל יש הרבה קרקעות. לכל קרקע יש ייעוד - בניה פרטית, בניה של מבני ציבור (בתי ספר וכדו'), וגם - קרקעות המיועדות לחקלאות. ניתן להגיש בקשה לשינוי ייעוד של הקרקע - מחקלאות למגורים. לפעמים אפילו מקבלים את האישור הנכסף... הבעיה היא, שבמדינת ישראל עם כל הבירוקרטיה התהליך הזה לוקח 10-15 שנה, וגם אז - לא בטוח שיאשרו לנו את השינוי!.

בנוסף, כאשר מאשרים את התוכנית החדשה, מפקיעים חלק מהשטחים שלנו בשביל שטחים ציבוריים (הכביש צריך לעבור איפה שהוא...) כך שבסופו של דבר כשאנחנו קונים דונם - נקבל לבניה רק חצי דונם, וגם זה - אחרי הרבה שנים...

כמה זה עולה לנו?

קרקע חקלאית עשויה להתברר, במקרים מסוימים, אחרי הרבה שנים, כהשקעה מצוינת. קרקעות מוצעות היום לציבור במחירים שבין 75,000 ₪ לבין 250,000 ₪ עשויות להניב רווחים של מאה אחוזים ואפילו יותר!

יתרונות

1. העיסקה עשויה להניב רווחים גבוהים במקרה ותצליח.
2. אין התעסקות.

חסרונות

1. הכסף יכול להיתקע עשרות שנים, ללא תשואה שוטפת כלשהי.
2. סיכון לרכישת הקרקע במחיר מופקע.

טיפ של מומחים

ההשקעה הזו מתאימה רק לאנשים עם סבלנות מאוד גבוהה, תוך ידיעה שהכסף הזה יכול להיתקע להרבה מאוד שנים (לפעמים הרבה יותר מ-15 שנה), כך שאנו ממליצים לשקול אותה רק במידה ויש לכם תיק השקעות בשווי כמה מליונים, והשקעה זו לא מהווה יותר מ-5% מתיק ההשקעות שלכם.





נדל"ן בחו"ל

בשנת 2008 פרץ משבר כלכלי בארה"ב, שחלק גדול ממנו היה בשוק הנדל"ן. מחירי בתים ירדו בעשרות אחוזים (כן, גם 60%!), משקיעים רבים השאירו את הבית לבנק. הירידה הזו קרתה בין השאר הודות למבנה שוק הנדל"ן בארה"ב: בעוד שבארץ רוב רוכשי הדירות קונים אותן למגורים, בארה"ב המצב שונה - שם מקובל מאוד לשכור דירה כל החיים, ומי שקונה נכסים הוא בדרך כלל משקיע. במצב כזה, כאשר ההשקעה מתחילה להפסיד או לרדת מערכה - המשקיע מוכר את הנכס בלי הרבה סנטימנטים, מה שלא היה קורה אם הוא היה גר בנכס הזה.

כתוצאה מהמשבר, נוצרו הזדמנויות השקעה מעניינות: בתים במחיר זול יחסית, שדמי השכירות עליהם גבוהים (בערך פי 2 יותר מאשר בארץ), וממילא אפשרות לתשואות שוטפות נוחות ואולי גם רווח הון בסוף התהליך...

איך זה עובד?

מכיוון שאתם ככל הנראה לא מבינים בקניית נכסי נדל"ן בחו"ל ובהשכרה שלהם, תצטרכו מישו שיאתר עבורכם את הנכס המתאים, יבצע את העסקה, ימצא את המימון הדרוש, וינהל את הנכס אח"כ. כל זה כמובן בשלט רחוק - בלי שתצטרכו לנסוע לשם.

הבעיה היא, שהתלות הזו בסוחרי הנדל"ן המקומיים יצרה, יחד עם הזדמנויות ההשקעה, גם סיכונים רבים ופריחה של שוק של 'חאפרים'. אלו מציעים לישראלים שנמצאים כאן בארץ, ולא מבינים דבר וחצי דבר בנוגע לנדל"ן בחו"ל הצעות רכישה מפתות ומעניינות. ומנסים לנצל הזדמנות לרווח קל ומהיר - לקנות נכסים בזול מאוד

ולמכור אותם לישראלים ביוקר, לנהל נכסים עבור הישראלים בחו"ל ולגבות על כך מחירים מופרזים, וגם: להציג מסמכים מזויפים על קניית נכסים שלא היו ולא נבראו, ולגרוף את הכסף לכיסם.

אני מניח שכבר הבנתם: הבעיה הגדולה עם נדל"ן מניב בחו"ל הוא שקשה למצוא אנשים ישרים שינהלו עבורכם את הנכס. למרות כל זאת - עדיין מדובר באפיק השקעה שעשוי להניב רווח יפה אם יודעים לעבוד בו נכון ועם שותפים טובים ואמינים.

יתרונות

תשואה גבוהה

חסרונות

1. קשה למצוא אנשים אמינים בתחום.
2. חשוב לשים לב שבעסקאות הנעשות במטבע זר (דולר/יורו) ירידה של ערך המטבע ביחס לשקל עלולה לשחוק חלק משמעותי מהרווח (ולפעמים אף את כולו). לדוגמה - אם בזמן שהקרן הרוויחה 10% הדולר ירד ב-12% אזי למרות הרווח היא, בסוף השנה אשאר עם פחות שקלים בכיס ממה שהיו לי לפני ההשקעה... כמובן שאותו, כמי שחי בארץ, ומשתכר ומוציא שקלים, מעניין רק כמה שקלים יישארו לי בכיס, ולא כמה העסקה הרוויחה בדולרים.

טיפ של מומחים

1. שוק הנדל"ן בארה"ב עובד באופן שונה לחלוטין מהשוק בארץ. לדוגמא: המשכיר הוא זה שמשלם מיסים (גם אם הנכס ריק).
2. אם מצאתם את האדם הנכון לנהל עבורכם נכס בחו"ל - זו עשויה להיות עסקה מצוינת!





שוק ההון

הקדמה כללית - איך זה עובד?

שוק ההון. בורסה. מילים מפחידות שלצערנו לא למדנו עליהם בתיכון. בשורות הבאות ננסה לעשות קצת סדר... בשוק מחנה יהודה מוכרים וקונים פירות וירקות. בשוק ההון מוכרים וקונים "ניירות ערך". ניירות ערך הם (בין השאר) אגרות חוב ומניות.

אגרות חוב (או בקיצור אג"ח)

זהו נייר המעיד על כך שנתתי הלוואה לחברה מסוימת, או למדינה, ואני זכאי לקבל את ההלוואה חזרה בתוספת הריבית שכתובה באיגרת החוב. כשאני נותן הלוואה אני לוקח סיכון מסוים - שהלווה יפשוט את הרגל, ואני אפסיד את כספי. אם נתתי הלוואה למדינה - הסיכון שלי נמוך, אם נתתי הלוואה לחברת 'אל תסמוך עלינו בע"מ' - הסיכון כנראה גבוה יותר... השקעה באגרות חוב נחשבת השקעה סולידי, מכיוון שבדרך כלל, אם לא יקרה משהו דרמטי, אני אקבל את כספי חזרה עם הריבית שהובטחה. השקעה באג"ח מאפשרת 'נזילות' - כלומר, אני יכול לקנות ולמכור את האג"ח בבורסה בכל זמן שארצה - בלי קשר לזמן הפירעון של ההלוואה. עם זאת, במקרה כזה, ייתכן כי המחיר של אגרת החוב ישתנה, ולא נרוויח את מלוא הרווחים שהובטחו במידה ונגיע לסיום תקופת ההלוואה.

ככלל, ניתן לומר 3 דברים:

1. ברוב המקרים השקעה באגרות חוב תהיה סולידית יותר – הן ברווחים והן בהפסדים.
2. לאורך ההיסטוריה, מניות הניבו תשואה גבוהה יותר מאגרות חוב, על אף התנודתיות הגדולה וה"מפולות" שהתקשורת אוהבת לסקר.
3. השקעה במניות מתאימה בעיקר לטווח ארוך (5 שנים ומעלה).
בבדיקת תשואות של 100 השנים אחרונות בארה"ב ניתן לראות כי ממוצע התשואה הוא 7% לשנה. בבדיקה של ה-20 שנה האחרונות בארץ התקבל ממוצע דומה (כ-8%).
מאחוזים אלה יש להפחית מס רווח הון שעומד היום על 25%, ולכן התשואה הממוצעת נטו היא 6% לשנה.
באגרות חוב לא ניתן לחשב ממוצע משום שהדבר תלוי מאוד בתקופה. כיום, הריבית במשק נמוכה, ולכן גם התשואה באג"חים נמוכה מאוד.

איך משקיעים?

כשמשקיעים בבורסה, אפשר לקנות מניות ספציפיות, או אגרות חוב ספציפיות, אבל בשביל זה – צריך לדעת לבחור. מכיוון שלרוב הציבור אין מומחיות בבדיקת חברות, ישנם שלושה מכשירים פיננסיים שמאפשרים לציבור להשקיע בשוק ההון, ועל כל אחד מהם נכתוב בעמודים הבאים:

1. קרנות נאמנות

2. תעודות סל

3. ניהול תיקים



קרנות נאמנות

איך זה עובד?

"אחד שמבין" ו"אחד שיודע" פתחו קרן נאמנות. הם יודעים איך להשקיע את הכסף, אילו מניות כדאי לקנות ומתי, והם מציעים לציבור להשקיע את הכסף שלו בקרן שלהם. הם יקנו וימכרו מניות, ואתה תרוויח או תפסיד – בהתאם לביצועים שלהם. לכל קרן נאמנות יש 'מדיניות השקעה' – יש קרן שמשקיעה ב-100 המניות הגדולות בבורסה בארץ, יש קרן שמשקיעה באג"חים של המדינה, ויש קרן שמשקיעה במניות בחו"ל. אם אתה רוצה להשקיע במניות בארץ – כל שאתה צריך הוא לבחור את מנהל הקרן האהוב עליך, לקנות יחידות השתתפות בקרן, ולחכות לתוצאות, אותן תוכל לראות בכל יום באינטרנט או באתר הבנק.

כמה זה עולה לנו?

ניתן להשקיע בקרנות כל סכום שהוא. אנו נשלם למנהל הקרן עמלות על כל קנייה ומכירה של מניות בקרן, ואחוז מסוים של דמי ניהול. כמו כן נשלם כמובן מס (נכון להיום – 25%) על כל מה שנרוויח. בקרן אין תשואה שוטפת, אבל אפשר לקנות ולמכור את החלק שלך בקרן בכל זמן, וההנחה היא שאם הקרן עושה ביצועים טובים – המחיר יעלה, ותוכל למכור ברווח. מנהלי הקרן מתפרנסים מדמי ניהול שהם לוקחים מהקרן.

יתרונות

1. התעסקות מועטה. תהליך קנייה ומכירה קל ופשוט.
2. נזילות: אפשר לקנות ולמכור כל יום.

חסרונות

תנודתיות.

טיפ של מומחים

מעבר לדמי ניהול שגובה הקרן, הבנק לוקח עמלה שנתית על ניהול תיק השקעות. מומלץ להתמקח על גובה העמלה.





תעודות סל

איך זה עובד?

הבורסה מפרסמת מדדים שתפקידם למדוד את השינויים בקבוצת מניות מסוימת. לדוגמא: מדד ת"א 100 בודק את השינוי ב-100 מניות הגדולות בבורסה בת"א. מדד הנדל"ן בודק את השינוי במניות החברות שעוסקות בתחום הנדל"ן, תל-בונד 20 בודק את השינוי באגרות חוב הגדולות וכו'. לצורך ההדגמה - אם אנו שומעים ברדיו כי "מדד תל-אביב 100 עלה היום ב-1%" הכוונה היא 100 החברות הגדולות הנסחרות בבורסה עלו היום בשיעור ממוצע של 1% (ייתכן כמובן כי חלקן הפסידו ורק חלקן הרוויחו). כשמדיניות ההשקעה של קרן נאמנות היא 100 החברות הגדולות בבורסה בת"א (מדד ת"א 100), הקרן משקיעה במניות האלה, ומנסה להרוויח יותר מהממוצע (שאותו מייצג המדד). בניגוד לקרן נאמנות - לתעודת סל אין יומרה כזו, התפקיד של תעודת סל הוא לתת **בדיוק** את הממוצע (תשואת המדד).

כמה זה עולה לנו?

בדומה לקרנות נאמנות, גם כאן נשלם על כל פעולה של קנייה ומכירה ובנוסף נשלם דמי ניהול. במקרה של תעודות סל דמי הניהול יהיו נמוכים יותר, שכן תפקידו של מנהל התעודה הוא לבצע פעולה טכנית, ולא לנסות לקנות את המניות הטובות יותר במדד, כך שהפעולה לא דורשת הבנה משמעותית בשוק ההון אלא טכנית בעיקרה.

יתרונות

1. נזילות. אפשר לקנות ולמכור כל יום.
2. דמי ניהול נמוכים.

חסרונות

תנודתיות.

טיפ של מומחים

ברוב הבנקים אין אפשרות לרכוש תעודות סל באמצעות הו"ק, ולכן יש להתקשר לחדר העסקאות ולרכוש בעצמי את התעודה, מה שדורש גם הבנה מינימלית במושגי השוק.





ניהול תיקים

איך זה עובד?

כשיש לך סכום גדול של כסף להשקעה, במקום לקנות קרנות נאמנות או תעודות סל, אתה יכול ללכת למנהל תיקים מקצועי שתפקידו להבין את ההעדפות שלך בהשקעות, ולנהל את תיק ההשקעות בהתאם. הוא יקנה וימכור מניות ואגרות חוב ע"פ הגדרות הסיכון שתגדירו יחד, בחשבון על שמך בבנק או בבית השקעות. הוא לא יכול למשוך משם את הכסף (למעט דמי הניהול שסוכמו), אלא רק לקנות ולמכור ניירות ערך.

כמו בקרנות נאמנות, מנהלי השקעות טובים הם כאלה שיצליחו להשיג תשואה גבוהה יותר מהממוצע, בהתאם לרמת הסיכון שהגדרתם. חשוב לבדוק שמנהל התיקים שלכם לא קונה בתיק קרנות נאמנות - כי אז תשלמו דמי ניהול כפולים: פעם אחת למנהל התיקים, ופעם שניה למנהל קרן הנאמנות.

יתרונות

1. יחס אישי (לעומת אפיקי ההשקעה האחרים).
2. נזילות.

חסרונות

1. תנודתיות.
2. קשה למצוא מנהלי תיקים טובים.

טיפ של מומחים

רוב מנהלי התיקים בשוק מנהלים רק תיקים בגובה 300,000 ש"ח ומעלה, כך שאפיק זה מתאים בעיקר למשקיעים עם תיק השקעות גדול יותר.



סיכום

במדריך זה השתדלנו לסקור בפניכם את אפשרויות ההשקעה המרכזיות בנדל"ן ובשוק ההון. בטבלה הבאה תמצאו סיכום של כל אפיקי ההשקעה המדוברים, והפרמטרים המרכזיים שיש לשקול בבואנו לבחור אפיק השקעה:

| שוק ההון | | | השקעות נדל"ן | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----------|
| ניהול תיק | תעודות סל | קרנות נאמנות | נדל"ן בחו"ל | קרקע חקלאית | קרנות השקעה | קבוצת רכישה | דירה שנייה | דירה להשקעה | |
| מניות - 4 אג"ח - 2 | | | 4 | 5 | 3 | 2 | 1 | 1 | סיכון |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | נילזות |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | בלבול מוח |
| אג"ח - 4% מניות - 8% ⁽¹⁾ | | | 8-18% | לא ידוע | 6-12% | 10-12% | * 3-6% ? + (2) | * 3-6% ? + (1) | תשואה |

* + אפשרות לרווח במכירת הנכס.

1. במקרים רבים רווח זה יהיה פטור ממס

2. במקרים מסויימים רווח זה יהיה פטור ממס

3. ממוצע רב שנתי. בטווח הקצר עלול להיות גם הפסדי מאד ובעיקר תנודתי מאד.

אז מה הצעד הבא?

אם קראתם את המדריך, כעת יש לכם מידע בסיסי על כיווני השקעה אפשריים. מטבע הדברים הידע הזה לא מספיק כדי לבצע את ההשקעה בפועל.

כעת זה הזמן לייעוץ פיננסי בסיסי עם אחד היועצים שלנו. נבין מהם הצרכים המשפחתיים - כיום, ובעוד עשרים ואפילו ארבעים שנה.

**לאחר המפגש הראשוני נכין תוכנית ו...
קדימה לדרך !**



במשרדנו עוזרים לכם לבנות את העתיד,
לחסוך במשכנתא, להגדיל את הפנסיה,
ולהשקיע בחכמה לטובת המשפחה!