

מיוחד דירות בהנחה של 30%: "אנחנו בשלבים האחרונים של האטרקטיביות"

מחפשים דירה מעוקלת בארה"ב? Bizportal שוחח עם המומחים וקיבל טיפים והמלצות רכישה. "המשקיע הישראלי רוצה לשפץ לבד, לרכוש ללא תיווך או ליווי, ולנהל את הנכס בעצמו על מנת להרוויח עוד"



Like 0

2 עינת פז-פרנקל | 06:04 26/04/2009

מתחילת שנת 2009, הוצאו צווי עיקול על 803 אלף דירות ובתים בארה"ב, בעקבות משבר משכנתאות הסאב-פריים ואי עמידת בעלי הדירות בתשלומי המשכנתא. בנקי המשכנתאות האמריקאים מחזיקים בכמות אדירה של נכסים, מהם הם מעוניינים להיפטר בהנחות של 30% ואף יותר, אומרים מומחי נדל"ן.

משקיעים מכל העולם, וגם מישראל, זיהו לא מכבר את פוטנציאל ההשקעות בנדל"ן האמריקאי. הם רוכשים דירות מכינוס נכסים, דירות שעוקלו על ידי הבנקים, ודירות שפשוט ירדו במחיר עקב המשבר הפיננסי הקשה בארה"ב.

למרות שגם בישראל עומדות למכירה דירות להשקעה במחיר של כ-100 אלף דולרים (), זה נדיר לקבל **תשואה** של מעל 10% בארץ. בארה"ב, לעומת זאת, התמונה שונה. "דירה ממוצעת בישראל מניבה תשואה ברטו של 3.5%, ובארה"ב התשואה היא 7% עד 10% לדירה רגילה, לא מעיקול", אומר ישראל האריס, מנכ"ל B&H Real Estate, חברה ירושלמית להשקעות בנדל"ן בארה"ב. "אם קונים נכס בחצי ממחירו, בשל המשבר, מכפילים למעשה את התשואה הנגזרת ביחס להשקעה. כך ניתן לקבל תשואה דו-ספרתית שבמקרים מסוימים מגיעה ל-20% ואף למעלה מכך".

B&H, המלווה משקיעים ישראלים בתהליך ההשקעה, מתמחה הן ברכישות של בתים בודדים רגילים והן בקבוצות רכישה הקונות גושים גדולים של דירות מעוקלות מבנקי משכנתאות אמריקאים. האריס רוכש עבור לקוחותיו דירות בניו ג'רזי, פלורידה ואוהיו, בה גדל. בראיון ל-Bizportal, מסביר האריס מה כדאי לעשות וממה להיזהר בבואך לרכוש דירה להשקעה בארה"ב.

ראשית, לא חייבים לטוס לראות את הנכס. לא תקנו "חתול בשק" אם תבצעו את ההשקעה דרך חברה המכירה את השטח מקרוב, אומר האריס. "צריך איש מקצוע מקומי שילווה אותך, לא מישו מהארץ", אומר האריס. "אני גרתי בקליבלנד ומכיר את ניו יורק, אני חי את השוק. ואם אני לא מכיר שוק ספציפי, אני הולך למישהו שכן מכיר".

שוק הדירות להשכרה מניב עד 40% תשואה

מחירי הדירות בארה"ב ירדו בממוצע ב-27% בתקופה האחרונה, אך יש נכסים שמחיריהם ירדו בשיעור חד יותר. לדוגמה, דירה שעלתה 500 אלף דולרים בפלורידה לפני כשנה, היום נמכרת ב-100 אלף דולרים, אומר האריס. "אם קנית בית בחמישית ממחירו, אתה מכפיל את התשואה בחמש", מדגים האריס. "זה מה שמביא תשואות דו ספרתיות, בהנחה ששכר הדירה לא משתנה".

לדברי האריס, לא היו תנודות משמעותיות במחירי שכר הדירה בארה"ב. להיפך, משפחות שדירותיהן עוקלו על ידי הבנק, נאלצות לשכור דירות ומגבירות למעשה את הביקוש לדירות להשכרה. לקוח של האריס רכש לאחרונה בניין בן 12 דירות ב-110 אלף דולרים. מתוך 12 הדירות, 9 כבר היו מושכרות ב-350 דולרים לחודש, מה שמשקף תשואה של כ-40%. "בארץ לא ניתן למצוא כאלה תשואות", אומר האריס.

בניינים רבי-דירות להשכרה - השקעה יציבה

הביקושים לדירות להשכרה הופכים את ההשקעה בבניינים רבי-דירות להשכרה (multi-family) ליציבה, אומר איתי גורן, סמנכ"ל פיתוח עסקי בבית ההשקעות בנדל"ן בינלאומי פרופימקס. החברה הובילה לאחרונה את הרכישה של קומפלקס המגורים RIVERS EDGE בקונטיקט, הכולל 156 דירות, ב-10.6 מיליון דולרים. מדובר בהשקעה של כ-68 אלף דולרים ליחידת דיור.

"רכשנו את הקומפלקס בתחילת השנה, בעיצומו של המשבר", אומר גורן. "מדובר באחד הנכסים הטובים ביותר בעיר ווטרברי, קונטיקט. רכשנו את הנכס מריט אמריקאית, שהיתה חייבת נזילות".

פרופימקס, שהובילה קבוצה של משקיעים ישראלים ברכישה, השיגה מימון של 80% לרכישה. העסקה בוצעה עם שותף אמריקאי שמתמחה בסקטור זה בקונטיקט. "לאור המשבר, סקטור ה-multi-family הוא הכי יציב", אומר גורן. "מדובר בתשואה של כ-9%, עם פוטנציאל צמיחה ל-15% תוך 6 שנים".

גורן נותן מספר טיפים למשקיע: "חשוב להשקיע באזורים בהן לא היו הרבה התחלות בנייה", הוא מדגיש. "אבל הכי חשוב, זה לא להשקיע לבד. רצוי להשקיע דרך בית השקעות לנדל"ן עם שותפים מקומיים".

התרחקו ממיאמי ומלאס וגאס

האריס מזהיר מפני רכישת דירות באזורים מוכי עיקולים. "יש יותר מדי עיקולים בלאס וגאס ובמיאמי", הוא אומר. "אם הכל מעוקל ברחוב, אל תשקיע בדירה שם מה שאתה רוצה, זה לקנות דירה ברחוב בריא יחסית".

עו"ד אורן הרפז, שותף וראש מחלקת נדל"ן בינלאומי במשרד יעקב סלומון ליפשיץ ושות', מסכים עם האריס. באזורים בהם היתה הרבה בנייה ספקולטיבית, ישנם מלאים מאד גדולים של דירות, רובן חדשות ויפות, בניגוד לסטיגמה של דירות מעוקלות. רוב הדירות מהסוג הזה נמצאות במיאמי ובלאס וגאס.

"לדירות אין ביקוש אמיתי וגם בעוד 15 שנים לא יהיה ביקוש", מזהיר הרפז. "אין מי שייקנה ואין מי שישכור". הוא מוסיף כי, "אם מציעים לך לקנות דירה ב-50 אלף דולר, אל תשים את הכסף שלך בכזו השקעה". אבל העצה החשובה ביותר, אומר הרפז, היא: "תשקיע באזורים שאין בהם עודף אדיר של היצע".

שלמו יותר, אך לכו על בטוח: ניו יורק, בוסטון, לוס אנג'לס

במקומות כגון ניו יורק, קונטיקט, בוסטון ולוס אנג'לס, מחירי הדירות ירדו, אך הם לא ברצפה", מסביר הרפז. בנקים מוכרים כיום נכסים ב-30% הנחה וניתן לקבל עליהם תשואה של כ-15%. לדוגמה, בית שערכו 250 אלף דולרים, נמכר על ידי הבנק המעקל ב-180 אלף דולרים כיום. "בעוד חמש שנים יהיה על זה רווח", מעריך הרפז. "ההשקעה בערים כגון ניו יורק גדולה יותר, אך המשקיע נוטל פחות סיכון, זו השקעה יותר סולידיית".

בנקי משכנתאות גדולים מוכרים מקבצים של 200 עד 1000 דירות מעוקלות לקבוצות רכישה וקרנות, והמשקיעים הישראלים כבר נכנסו לתחום זה. אך, הרפז מיעץ להימנע מהשקעות במקבצי הענק הללו. "ההשקעות במקבצים הענקיים הללו אינן חכמות", אומר הרפז, שמקבל פניות רבות מבנקי משכנתאות, המנסים לגייס השקעות מלקוחותיו, הכוללים גם חברות נדל"ן ישראליות גדולות כגון אלמוגים אחזקות. "לא השלמנו אף עסקה כזו, בדקנו והיה נראה כי ההשקעה אינה טובה".

מה שכן מסתמן כהשקעה טובה בימי משבר אלה, היא העיר ניו יורק (). "אנחנו מנסים למצוא עבור לקוחותינו בניינים שלמים בניו יורק או נכסים מניבים", מסביר הרפז.

אל תיקחו מימון, קנו בהון עצמי

האריס והרפז אומרים שמשקיעים לא יכולים לקבל משכנתאות לרכישת דירה בארה"ב. זה פשוט מאד: הבנקים המעקלים לא נותנים הלוואה לבתים אותם הם מוכרים לאחר שבעליהם לא עמדו בתשלומי המשכנתא. בנוסף, הרפז אינו ממליץ למשקיע הישראלי לקחת הלוואה מבנק ישראלי. "אם המשקיע יקבל משכנתא בארץ, ישעבדו לו נכס בארץ", מסביר הרפז. "ומה אם אין שוכר לדירה בארה"ב שתכננת להשכיר ב-500 דולרים לחודש? בטח לא רצוי לשעבד נכסים נוספים".

אל תעגלו פינות

האריס אומר שרבים מהמשקיעים מעוניינים לחסוך בהוצאות ולנהל את ההשקעה בשיטת "עשה זאת בעצמך". "המשקיע הישראלי רוצה לשפץ לבד, לרכוש ללא תיווך וללא ליווי, ולנהל את הנכס בעצמו על מנת להרוויח עוד", אומר האריס. "אל תנסו להרוויח מכל הפינות, קבלו שירות מלא מאנשי מקצוע. אף אחד מאיתנו לא יכול לעשות הכל לבד. תעשה לבד רק מה שאתה חזק בו".

זהו את ההזדמנות והשקיעו - המיתון לא יימשך לנצח

האריס מספר כי שוק ההשקעות בדירות מעוקלות מתחיל להיות צפוף, עם משקיעים מיפן, ישראל ומדינות אחרות שנוהרים לארה"ב. במקביל, יש ניצנים של התאוששות כלכלית. "מיום ליום השוק הזה נעשה פחות אטרקטיבי", אומר האריס. "אנחנו בשלבים האחרונים של האטרקציות, והלקוחות מתרבים".

לסיכום, האריס ממליץ למשקיע הישראלי לפעול בחוכמה ובמהירות. "צריך הרבה אומץ כדי לא להפסיד את המומנטום", מסכם האריס. "עסקאות יורדות מהשולחן. יש לזהות את ההזדמנות ולקחת אותה".