

השוואת סקטורים

בתחום הנדל"ן

המצגת שמלווה את פרק 5

בפודקאסט 'השקעות נדל"ן בחו"ל'

השקעות

נדל"ן בחו"ל



דיסקליימר:

המידע המוצג במצגת זו נועד למטרות מידע כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ השקעות, ייעוץ פיננסי, או המלצה לרכישת נכסים מכל סוג שהוא. ההשוואות בין סקטורים שונים בנדל"ן מבוססות על נתונים כלכליים ציבוריים ועל הערכות מקצועיות נכון למועד הכנת המצגת, ועשויות להשתנות בהתאם לשינויים בשוק ובסביבה הכלכלית.

אין לראות במידע המוצג משום הבטחה לתשואות עתידיות או קביעה בדבר כדאיות השקעה. ההשקעה בנדל"ן כרוכה בסיכון, ויש לקחת בחשבון את כלל הסיכונים הרלוונטיים לפני קבלת החלטות השקעה. מומלץ לכל משקיע לפנות לייעוץ מקצועי עצמאי ולהתחשב בנסיבותיו האישיות ובצורכיו הפיננסיים טרם קבלת החלטות כלשהן.



השקעות נדל"ן בחו"ל



השוואת סקטורים בתחום הנדל"ן היא כלי חיוני למשקיעים, יזמים ומנהלי נכסים, שכן כל סקטור טומן בחובו סיכויים וסיכונים שונים, לצד תשואות פוטנציאליות משתנות. במצגת זו נבצע השוואה בין מספר סקטורים מרכזיים, תוך התמקדות במדדים מרכזיים והמאפיינים הייחודיים של כל סקטור.

מצגת זו מרכזת השוואה רוחבית, כאשר המידע החשוב הזה יסייע לכם לגבש הבנה רחבה ומקיפה של מגוון האפשרויות השונות, והסיכונים והסיכויים העומדים בפניכם בכל השקעה בנדל"ן על מנת שתוכלו לעשות בחירות מושכלות בהתאם לאופי הפרויקטים והיעדים האישיים שלכם.

בהצלחה



השקעות נדל"ן בחו"ל



מגורים



תשואת שכירות

תשואות נמוכות יחסית
(2%-5%)



האם נהוג הסכמי NNN?

לא נהוג



סיכון/סיכוי

סיכון נמוך יחסית
ביקושים קשיחים



נקודות חשובות

קל לתפעול ותחזוקה
נמוכה, מתאים להשקעה
פאסיבית



פריים לוקיישן ואזורי ביקוש

מרכזי מטרופולין
פרברים של מעמד בינוני
גבוה

השוואת סקטורים בתחום הנדל"ן

השקעות נדל"ן בחו"ל

מגורים עם רישיון נופש (דירות Airbnb)



תשואת שכירות

תשואות בינוניות
(5%-7%). לפעמים גם
יותר אם יש אלמנט של
השבחה



האם נהוג הסכמי NNN?

לא נהוג ברמת דירה בודדת
אפשרי ברמת בניין שלם



סיכון/סיכוי

סיכון נמוך - בינוני, תלוי
בתיירות ותפוסה.
תמיד אפשרי להשכיר
כדירה רגילה



נקודות חשובות

דרישות רישוי ותפעול, תלות
בעונתיות. סכנה שיבטלו
רישיונות נופש ברמת דירות
בודדות (פחות ברמת בניינים
שלמים)



פריים לוקיישן ואזורי ביקוש

מיקומים תיירותיים מרכזיים,
בד"כ מרכזי ערים גדולות
ומתויירות

השקעות נדל"ן בחו"ל



מלונאות



תשואת שכירות

תלוי באזור - בין 5%-7 ל-9%



האם נהוג הסכמי NNN?

נהוג מאוד



סיכון/סיכוי

סיכון בינוני-גבוה אם מתפעלים עצמאית
סיכון מופחת בהשכרה בחוזה NNN למתפעל בעל מוניטין וניסיון



נקודות חשובות

השקעות תלויות בניהול מקצועי, תלות במיתוג ושירות



פריים לוקיישן ואזורי ביקוש

ערים גדולות ומוקדי תיירות

השוואת סקטורים בתחום הנדל"ן

השקעות נדל"ן בחו"ל



בתי אבות/דיור מוגן



תשואת שכירות

תשואות יציבות ומאוד
משתנות לפי המיקום בין
פריים לפחות פריים
(5%-8%)



האם נהוג הסכמי NNN?

נהוג מאוד



סיכון/סיכוי

סיכון נמוך



נקודות חשובות

חשיבות לשוק יציב עם ביקוש
קבוע במדינה עם תוחלת חיים
גבוהה,
תפעול מורכב. רגולציה
במדינת היעד



פריים לוקיישן ואזורי ביקוש

מגוון. עדיפות לאזורים
פדבריים ושקטים אך גם
מרכזי ערים באים בחשבון

השקעות נדל"ן בחו"ל



Multifamily



תשואת שכירות

תשואות בינוניות
(5%-7%)

יכול להיות יותר אם מעורב
אלמנט של השבחה



האם נהוג הסכמי NNN?

פחות נהוג



סיכון/סיכוי

סיכון בינוני



נקודות חשובות

מתחמי מגורים גדולים, פחות
תלות בדיירים ספציפיים,
חשיבות לדירוג הנכס (A-D)
משקל גדול למקצועיות הניהול



פריים לוקיישן ואזורי ביקוש

ערים גדולות ומרכזי
תעסוקה, פרברים של
מעמד בינוני גבוה

השוואת סקטורים בתחום הנדל"ן

השקעות נדל"ן בחו"ל

קניונים/מסחרי



תשואת שכירות

תשואות בינוניות-גבוהות
(6%-8%)



האם נהוג הסכמי NNN?

מתאים לחוזי NNN אך
אפשר גם תפעול עצמי
בעזרת צוות מקצועי



סיכון/סיכוי

סיכון בינוני - גבוה, תלוי
במצב השוק הקמעונאי
תלוי בלוקיישן
תלוי בתמהיל החנויות



נקודות חשובות

מושפע ממגמות צרכניות,
דגישות למאקרו, עלויות
תפעול גבוהות, תלות בשוכרי
עוגן



פריים לוקיישן ואזורי ביקוש

מרכזי ערים וקניונים
מרכזיים, פרברים איכותיים,



מרכזי נתונים (Data Centers)



תשואת שכירות

תשואות בינוניות-גבוהות
(6%-10%)



האם נהוג הסכמי NNN?

נהוג



סיכון/סיכוי

סיכון נמוך-בינוני



נקודות חשובות

השקעות עתידות הון, צורך
בתשתיות מתקדמות, דורש
מומחיות ספיציפית של היזם.



פריים לוקיישן ואזורי ביקוש

המיקום פחות משמעותי

השקעות נדל"ן בחו"ל



מחסנים לוגיסטיים



תשואת שכירות

תשואות גבוהות
(6%-9%)



האם נהוג הסכמי NNN?

נהוג מאוד



סיכון/סיכוי

סיכון נמוך-בינוני



נקודות חשובות

השקעות יציבות יחסית אך גם
תלויות בניהול מקצועי, תלות
במיתוג ושירות



פריים לוקיישן
ואזורי ביקוש

אזורי תעשייה ולוגיסטיקה
מרכזיים וקירבה למרכזי
אוכלוסייה (Last mile)

השוואת סקטורים בתחום הנדל"ן

השקעות
נדל"ן בחו"ל

תודה!



השקעות נדל"ן בחו"ל



<https://investabroad.co.il/>



@investabroadpod

לחברים מעניינים נוספים



השוואת סקטורים בתחום הנדל"ן



און הרסקי

ניר גולדברג