

מדריך יסודות ההשקעה בנדל"ן מניב בארה"ב

המדריך המלא למשקיע הישראלי

\$100M+

מולטיפמילי בארה"ב

300+

רכישות בליווי

מאז 2012

השקעות בארה"ב

מאת ניר בבג'ני • יזם נדל"ן ומייסד נדלנר

גרסה 4.5 • עודכן 16 ביולי 2026

הגרסה העדכנית ביותר, כולל כל הקישורים והסרטונים, זמינה תמיד ב-nadlanir.co.il/real-estate-investment

secrets

ניתן לשתף ולהעביר את המדריך בחינם, כל עוד הוא נשמר שלם ובצורתו המקורית.

תוכן העניינים

מבוא	לפני שמתקדמים להשקעת נדל"ן בארה"ב
1	איך מחליטים במה כדאי להשקיע
2	איך בודקים הזדמנויות נדל"ן בארה"ב
3	איזה נתיב התקדמות מתאים לכם כרגע
4	איך בודקים מה גובה התשואה
5	חמשת המרכיבים: בדיקה ראשונית
6	מסלול רכישה ישירה עם ליווי (Buy & Hold)
7	מסלול השקעה פסיבית בנדל"ן
8	מסלול למידה לפני או תוך כדי השקעה
9	מקרה בוחן מהשטח: עסקת נדל"ן אמיתית
10	מה קורה אחרי רכישת נכס
11	כבר יש לכם נכס בארה"ב?
12	האנשים: מי צוות הנדל"ן בתהליך
13	איך מתקדמים מכאן + תרגול 21 הימים
—	גילוי נאות

לפני שמתקדמים להשקעת נדל"ן בארה"ב

באוקטובר 2008, כשסיימתי את הלימודים בטכניון, התחלתי לחקור איפה נכון להשקיע. [עברתי דרך נדל"ן בישראל, גיליתי את ארה"ב](#), טעיתי בדרך, ולמדתי לקחים שעיצבו אותי: מי שמפסיד בהשקעות נדל"ן כמעט אף פעם לא מפסיד בגלל הנדל"ן עצמו, אלא בגלל אנשים לא אמינים. למעשה, ראיתי שבנדל"ן אפשר לטעות, לתקן ועדיין להרוויח – כל עוד שומרים על פשטות ומיקוד בבדיקת היסודות הנכונים לעסקה טובה. לכן הטעות מספר אחת שלי בכלל לא הייתה הפסד מטעות שעשיתי בעסקה, אלא פשוט הזמן הארוך מדי שירד לטמיון.

המדריך הזה נכתב כדי לקצר לכם את הדרך הזאת.

יש לכם כסף פנוי ואתם לא בטוחים אם נכון לכם לקנות נכס בבעלותכם המלאה או להצטרף להשקעה פסיבית? יש לכם כבר דירה בישראל ואתם שואלים מה ארה"ב מוסיפה אחרת לתיק ההשקעות? או שפשוט שמעתם ממישהו על עסקה אטרקטיבית עם תשואה גבוהה, ולא ברור מה באמת עומד מאחורי ההזדמנות?

בכל שלושת המקרים – המדריך הזה בשבילכם.

1. איך מחליטים במה כדאי להשקיע בנדל"ן בארה"ב

לפני שבחרים עסקה, אזור או חברת נדל"ן, יש שלוש שאלות שאני מציע להבין קודם: אילו סוגי הזדמנויות השקעה קיימות בארצות הברית, מה שיטת הבדיקה הנכונה לכל אפיק השקעה, ואיזה אפיק, אם בכלל, מתאים לכם כרגע.

2. איך בודקים הזדמנויות נדל"ן בארצות הברית

ברכישה ישירה של **נכס מניב בבעלות מלאה** – בודקים בין היתר אזור, שוק, מצב המבנה הפיזי, פרופיל שוכרים, חוקי השכרה, דרישות מקומיות, קבלן, עלויות שיפוץ, מימון, ביטוח, [הקצאות הון דחיות](#), וחברת ניהול. לא רק את הרכישה – גם מה קורה אחרי הסגירה ולאחר שהנכס מושכר.

בהשקעה פסיבית בודקים דברים אחרים לגמרי: מי היזם, מהו מיזם הנדל"ן – הפרויקט או הקרן, מה מבנה ההון במיזם, מה ההנחות במודל, איך מדווחים למשקיעים, מה רמת הנזילות, ומה קורה אם התכנית משתנה.

לפעמים הצעד הנכון הוא ללמוד קודם כדי לצבור ידע, או להמשיך להשוות מול חלופות אחרות. זה בסדר אם בשלב הזה אין לכם תשובה ברורה. לכן המדריך הזה בנוי לענות על שלוש רשימות שכדאי להכין תוך כדי קריאה:

מה למדתי • מה לבדוק • מה לעשות

בפגישה עם משקיעים חדשים אני תמיד מברר קודם: מה אתם כבר יודעים, ומה עדיין לא ברור לכם? זה בדיוק הרעיון שהוביל אותי כל השנים האלה: ללמוד תוך כדי התקדמות, ולהתקדם תוך כדי למידה. לפעול בתבונה. לא לחכות "עד שיודעים הכל", וגם לא לקפוץ למים לבד בלי לדעת לשחות.

בסוף כל פרק תוכלו לבחור איך להמשיך – **ללמוד** עוד בנושא הפרק, **לבדוק** התאמה למסלול, או **להתקדם** לשיחה ממוקדת יותר.

3. איזה נתיב התקדמות הכי מתאים לכם כרגע?

עכשיו השאלה היא איפה נכון להתחיל להשקיע את מאמצי הבדיקה. מומלץ לבחור אפיק השקעה אחד כנקודת פתיחה לבדיקה. ואם יש התלבטות בין שניים – גם זה בסדר, פשוט בחרו את הקרוב יותר למצב שלכם עכשיו, והוסיפו לרשימת "לבדוק" את ההתלבטות המרכזית בשאלה הפתוחה.

טבלת הכוונה ראשונית – נקודת פתיחה לבדיקה

אם זה מתאר אתכם כרגע	סמנו בשאלון	למה זו נקודת הפתיחה שלכם
רוצים להבין את התחום לפני החלטה, ורק אחר כך לבדוק השקעה	ללמוד את התחום בצורה מסודרת לפני החלטה	דחף יזמי, רצון לפתח יכולת להשקיע בכוחות עצמכם בעתיד, או כיוון קריירה חדש. חשוב לכם תהליך של התפתחות אישית: לצבור ידע עמוק לפני שבוחנים הזדמנויות
רוצים לבדוק רכישת נכס שיהיה בבעלותכם, עם ליווי בתהליך	לבדוק רכישת נכס מניב בארה"ב בליווי מקצועי	רוצים בעלות ישירה על נדל"ן. נקודת הבדיקה היא כדאיות השקעה ספציפית: אזור, שוק, מימון, מבנה, תשואה, חברת ניהול ומה קורה אחרי הסגירה
רוצים חשיפה לנדל"ן בארה"ב, בלי להתעסק ברכישה וניהול של נכס ספציפי	לבדוק השקעה פסיבית / מולטי-פמילי	משקיע/ה פסיבי/ת. הבדיקה עוברת ממאפייני העסקה אל מיומנות בדיקת מיזמי נדל"ן פרטיים: בחירת חברה, בדיקת פרויקטים, מבנה עסקה, קריאת דיווחים ובקרה
עדיין מתלבטים בין רכישה ישירה, השקעה פסיבית, נדל"ן בישראל או שוק ההון	להשוות בין האפשרויות לפני בחירה	המטרה לצמצם את ההתלבטות למסלול בדיקה אחד או שניים, לא לקפוץ ישר לעסקה
מתעניינים, אבל עוד לא יודעים אם זה בכלל מתאים	עדיין לא בטוח/ה אם זה מתאים לי	השלב הראשון הוא בירור בסיסי: למה זה מעניין אתכם, מה מטריד אתכם, ומה חסר כדי להחליט

מה לכתוב בשאלה הפתוחה של השאלון – לפי נקודת הפתיחה

ללמוד קודם – אם אתם רוצים ללמוד דרך עסקה ראשונה ולא רק לקבל "עסקה מוכנה", כתבו בדיוק את זה.

רכישת נכס בליווי – ציינו תקציב השקעה, ניסיון קודם, כמה מעורבות מתאימה לכם, ונכס ראשון או המשך בניית תיק. וזכרו: גם עם ליווי מקצועי, בעלות על נכס דורשת להבין את ההחלטות המרכזיות. זה לא "שגר ושכח" – יש חברת ניהול שעושה את העבודה השוטפת, אבל אתם נשארים בעמדת בקרה.

השקעה פסיבית – ציינו שאתם נוטים לכיוון פסיבי ומה השאלות המרכזיות לפני החלטה. תפקיד המשקיע הפסיבי לא נעלם – הוא עובר לבדיקות מסוג אחר, ועל זה בהרחבה בפרק 7.

השוואה בין אפשרויות – נסחו את ההתלבטות במשפט אחד. למשל: "אנחנו מתלבטים בין רכישה ישירה להשקעה פסיבית".

עדיין לא בטוח/ה – שלב לגיטימי לגמרי. כתבו את 2-3 ההתלבטויות או השאלות העיקריות שלכם עכשיו. וצעד ראשון בלי שום התחייבות: גלו [בפורום תפוז השקעות נדל"ן בארה"ב](#) שאני מנהל – שנים של שאלות של משקיעים כמוכם, עם תשובות פומביות.

כבר יש לכם נכס בארה"ב? אם כבר עברתם את מחסום החשש המנטלי של "איך מתחילים", השאלה שלכם שונה לגמרי: להחזיק, לשפר ניהול, לבצע **מינוף** או למחזר הלוואות, למכור, לבדוק רכישה נוספת, או לקבל חוות דעת. סמנו את האפשרות המתאימה, וכתבו בשאלה הפתוחה שכבר יש לכם ומה השאלה המרכזית שלכם עכשיו.

מוכנים לבחור נקודת פתיחה?

וואטסאפ
יש לי שאלה

שאלון אסטרטגיה
כיוון ראשוני אינטראקטיבי

שאלון התאמה
3 דקות • הצעד הראשון

4. איך בודקים מה גובה התשואה בהשקעות נדל"ן?

רוב המשקיעים שאני פוגש משווים עסקאות לפי **תשואה**. זה טבעי. אבל תשואה לרוב כוללת כמה סוגי החזרים שונים, ולכן מי שלא יודע לנתח עסקאות נדל"ן נופל בהשוואה הכי בסיסית שיש: השוואת תפוזים לתפוזים.

תשואה שוטפת ברוטו – הכנסה משכירות, לפני הכל. **תשואה על הכסף** – **תזרים מזומנים** בפועל, אחרי המימון. **תשואה מעליית ערך** – מרכיב רווח הון עתידי. **תשואה מהחזר קרן הלוואה** – מרכיב רווח הון "שקט" שנבנה דרך המימון עצמו.

מה זה סך הכל תשואה?

רוב המשקיעים לא יודעים שאפשר להציג את התשואה בכמה צורות. בהשוואת השקעות פסיביות במיזמי נדל"ן, הצורה המקצועית המקובלת היא תשואת **IRR**. בהשוואת הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים עם מימון לטווח ארוך, מדד תשואה **ROE** לרוב משקף טוב יותר את ביצועי ההשקעות בהחזקה ממושכת.

לכן, לפני שמשווים בין עסקאות, בדקו: מה מקורות התשואה בעסקת הנדל"ן? ברכישת נכס מניב והחזקה לטווח ארוך – התוצאה מושפעת משכירות, הוצאות, מצב הנכס, המימון, הרזרבות, ועליית ערך עתידית. בהשקעה פסיבית במיזם נדל"ן – התוצאה תלויה בתכנית העסקית ובמי שמבצע אותה: היזם, צוות הניהול, מבנה החוב, העמלות, מועדי חלוקות הכספים, ומועד המימוש.

שיטת העוגנים: האמינו עכשיו – ודאו אחר כך. בשלב הזה לא צריך לנתח לבד עסקאות ולא להשקיע מאמצי בדיקת נאותות מעמיקים. כדאי לפנות אל חברות נדל"ן עם מוניטין אמינות גבוה, ולבקש מהן תכנית עסקית פיננסית מסודרת – גם דוגמה עדכנית של עסקה קודמת מספיקה. אבל דעו לשאול איזה סוג תשואה מוצג לכם, ובדקו שהתכנית מקיפה, מפורטת ומדויקת – שהיא מציגה את כל מרכיבי ההחזר ומהברוטו לנטו.

צפו בשיעור וידאו שמפרק עסקה אמיתית לפי תשואה, NOI ו-Total Basis.

ללמוד

בקשו מאיתנו דוגמה של תכנית עסקית מלאה מעסקה אמיתית.

לבדוק

שאלון התאמה, או שאלה בוואטסאפ על תשואה בעסקה שקיבלתם.

להתקדם

5. חמשת המרכיבים: כך מבצעים בדיקה ראשונית של כל הזדמנות

אחרי שהבנו מה הם מרכיבי התשואה בניתוח עסקת נדל"ן, אפשר להמשיך לבדיקה מקיפה יותר. זו עדיין לא בדיקת עומק – זו בדיקה ראשונית, לפי חמישה מרכיבים שאני חוזר עליהם בכל עסקה שאני בודק כבר 14 שנים: **סביבה, שוק, נדל"ן (מבנה), מספרים, אנשים ותהליך**.

הטעות הראשונה שרוב המשקיעים החדשים עושים היא להתמקד בתהליך הרכישה בלבד, ולחפש "עסקה טובה" לפני שהם בכלל יודעים איך נראית עסקה ממוצעת בשוק. בלי להכיר את הפרופיל של עסקה ממוצעת, אין שום דרך לקבוע אם מה שמציעים לכם טוב, בינוני, או רע.

חמשת המרכיבים לבדיקה ראשונית		רכישת נכס מניב
סביבה	נתוני אוכלוסייה ודמוגרפיה? חוקי שכירות ידידותיים לבעלי בתים? סיכוני מזג אוויר? אילו אזורי מיקוד מתאימים להשכרה? מה פרופיל השוכרים?	
שוק	שוק צמיחה או שוק תזרים? שוק קונים או שוק מוכרים? היקף היצע וביקוש לשכירות?	
נכס	טווח שנת בנייה, תצורות מבנים נפוצות, שטח בנוי, העדפות מקומיות כמו חניה מקורה.	
מספרים	האם ההכנסות, ההוצאות, המימון והרזרבות מוצגים בצורה שמשקפת את התוצאה בפועל?	
אנשים ותהליך	מי בודק, משפץ, מנהל ומדווח אחרי הסגירה?	

[שיעור שיטת חמשת המרכיבים: איך מנתחים עסקה צעד-אחרי-צעד.](#)

ללמוד

[עיינו בתכניות פיננסיות מלאות מתוך עסקאות אמיתיות קודמות שביצענו.](#)

לבדוק

מעניין אתכם נכס מניב? [שאלון התאמה](#) – וציינו מה עדיין חסר.

להתקדם

חמשת המרכיבים לבדיקה ראשונית		השקעה פסיבית
סביבה	האם האזור או השוק שבו נמצא הפרויקט תומכים בתכנית העסקית?	
שוק	האם הביקוש, התחרות, השכירות והתפוסה תומכים בהנחות של העסקה?	
נכס / פרויקט	מהו הפרויקט, ומה אמור להשתנות בו כדי לייצר ערך?	
מספרים ומבנה עסקה	אילו הנחות מייצרות את התחזית, ומה מבנה החוב, העמלות והחלוקות?	
אנשים, תהליך ובקרה	מי היזם והצוות, מה הניסיון שלהם, איך מדווחים למשקיעים, ומה קורה אם התכנית משתנה?	

הבדיקה הראשונית בהשקעה פסיבית מתחילה במיומנות בחירת חברות בדל"ן: [המאמר של ניר](#)

ללמוד

[ב-TheMarker](#)

[צפו בוובינר לימודי מוקלט מלא מתוך עסקת מולטי-פמילי אמיתית שביצענו בארה"ב.](#)

לבדוק

רוצים עדכון על עסקה חדשה באפיק הפסיבי? [שאלון התאמה](#) וסמנו זאת.

להתקדם

חמישה מרכיבים שאני חוזר עליהם בכל עסקה שאני בודק, כבר 14 שנים.

6. מסלול רכישה ישירה עם ליווי משקיעים (Buy & Hold)

אם אתם רוצים נכס מניב בבעלותכם המלאה והבלעדית, ההחלטה לא מתחילה וגם לא נגמרת בבחירת הנכס לרכישה. כדי לזהות עסקאות נדל"ן טובות צריך לדעת איך נבדקים האזור, השוק, המבנה והמספרים. ולאחר שהצלחתם לבחור וגם להשיג נכס תחת חוזה, יש להיות ערוכים עם גורמים אמינים שימשיכו לתפעל את בדיקות הנאותות, סגירת העסקה, עבודות השיפוץ, וניהול הנכס בשוטף. תפעול התהליך הזה הוא הסיבה המרכזית לצורך בליווי השקעות מקצועי.

זה נכון במיוחד בהשקעות נדל"ן בחו"ל: משקיעים ישראלים שרוכשים נכסים בארה"ב ופועלים מרחוק לא תמיד מכירים את השטח, את השוק המקומי, את אנשי המקצוע, את סוגי המבנים, או את הדרך שבה ניהול נכס מתבצע בפועל ביום-יום. בקורס הנדל"ן של נדלנר אנחנו קוראים לזה מסך ה-LCD:



שלושתם יחד יוצרים ערפול, גם אחרי טיסה לשטח. לכן, הנקודה האחרונה בשיטת חמשת המרכיבים – האנשים והתהליך – היא הראשונה בחשיבותה.

חברת ניהול היא הרץ בקצה המסלול – ואתם רוצים למסור לה את המקל בצורה איכותית, לא ברגע האחרון. העברת מקל איכותית דורשת תיאום בין המוסר לבין המקבל. התקשורת והתיאום הם חלק בלתי נפרד מאיכות הביצוע של כל בעל מקצוע. זה ההבדל בין לבנות צוות נדל"ן מקצועי בשטח, לבין חבורת בעלי מקצוע מנותקים. את התוצאה אנו רואים לרוב אצל הרץ האחרון – חברת הניהול. אבל טעם מר בניהול השוטף לא בהכרח מצביע על חברת הניהול – קצת כמו ששף מקצועי לא תמיד יכול להכין ארוחה טובה כאשר נמסרו לו חומרי גלם ירודים.

עד היום, יותר מ-300 נכסי סינגל-פמילי נרכשו על ידי משקיעים ישראלים דרך ליווי המשקיעים של נדלנר. רכישה ישירה מתאימה למי שרוצה בעלות מלאה, יותר שליטה, ואפשרות לבנות תיק נכסים מניבים לאורך זמן. היא פחות מתאימה למי שמחפש השקעה לטווח קצר או השקעה פסיבית לחלוטין, בלי לקבל אף החלטה בדרך.

המדריך המשפטי למשקיעים בארה"ב: [פרק פודקאסט עם עו"ד תומר מאור](#). **ללמוד**
השוו בין מתווך מקומי לליווי משקיעים, ואיך עובד הליווי בפועל שלב אחרי שלב. **לבדוק**
[שאלון התאמה לתכנית ליווי](#) – ציינו תקציב, העדפות מימון ושאלות פתוחות, או [שאלה בוואטסאפ](#). **להתקדם**

7. מסלול השקעה פסיבית בנדל"ן בארה"ב

אם אתם רוצים גיוון של תיק ההשקעות לנדל"ן בארה"ב, אבל לא רוצים את התפקיד והאחריות של בעלות על נכס – ייתכן שהשקעה פסיבית מתאימה יותר. במסלול כזה, המשקיעים הם "שותפים שקטים" במיזם. אבל שימו לב לטעות מספר אחת בהשקעות פסיביות: התפקיד והאחריות של המשקיע הפסיבי לא נעלמים. להיפך – נדרשת יכולת בדיקת נאותות גבוהה יותר של מיזמי נדל"ן להשקעה פסיבית מאשר בבעלות ישירה על נכס מגורים להשכרה.

היתרונות בהשקעה פסיבית במיזם נדל"ן הם באופן טבעי יתרונות לגודל והתמחות יזמית. מאותן הסיבות, ברמה המהותית, עסקת בעלות על נדל"ן מגורים להשכרה היא פשוטה וסולידית ביחס למיזמי נדל"ן בפרויקטים גדולים יותר ובמודל השתתפות מורכב יותר.

החלטה להיות משקיע פסיבי משמעותה שישנה בדיקה ראשונה בחשיבותה – בדיוק כי אתם לא בשטח לפקח בעצמכם, ואין לכם את הידע או הרצון לבצע עבודות בקרה. התפקיד לא מתבטל, אלא עובר לגורם אחר שנוטל את האחריות – ולכן למשקיע מתווספת שכבת בדיקת נאותות על חברת הנדל"ן וצוות הניהול הבכיר: מי מנהל את ההשקעה, מי מפקח בשטח, ואיך מקבלים דיווח אמין בשקיפות מלאה לאורך הדרך.

קצת מספרים על הניסיון שלנו במסלול הזה: עד היום השתתפנו ב-5 פרויקטים גדולים של מולטי-פמילי ונכסי עירוב-שימושים (mixed use) בארה"ב, בשווי כולל של מעל 100 מיליון דולר ויותר מ-1,000 יחידות דיור. בכל פרויקט אנחנו משקיעים את הכסף שלנו לצד המשקיעים שלנו, ולצידינו יזם אמריקאי מקומי מוביל ומשקיעים אמריקאיים מקומיים שמכירים את השוק מבפנים. אחרי הכניסה להשקעה, המעורבות התפעולית הנדרשת מהשותפים שלנו היא אפסית: נדלניר מבצעת בקרה שוטפת, והשותפים המקומיים מנהלים את הנכס.

הבחנה חשובה: השקעה פסיבית מתבטאת באופן מעורבות פסיבי אחרי הכניסה – לא בפסיביות בתפקיד הבדיקה לפני הכניסה. בדיקת הנאותות לפני ההחלטה דורשת מאמץ אקטיבי ומיומנויות – את התפקיד הזה חברות נדל"ן לא עושות במקומכם.

כך מבצעים בדיקה ראשונית של הזדמנויות אלטרנטיביות – גם כאן חמשת המרכיבים, מותאמים להשקעה פסיבית: **סביבה** (האם השוק תומך בתכנית העסקית?), **שוק** (האם הביקוש, השכירות, התחרות והתפוסה תומכים בהנחות?), **נכס / פרויקט** (מה תכנית הפרויקט, ומה אמור להשתנות כדי ליצור ערך?), **מספרים ומבנה עסקה** (איך בנויים החוב, ההון, העמלות, החלוקות והחיתום?), **אנשים ותהליך** (מי היזם והצוות, איך מדווחים, ומה קורה אם התכנית משתנה?).

השקעה פסיבית מתאימה למי שמוכן לוותר על שליטה ישירה בנכס, בתמורה לכך שהביצוע נמצא אצל יזם וצוות מקצועי. היא פחות מתאימה למי שחשוב לו שהנכס יהיה רשום על שמו, או למי שמתקשה עם תלות גבוהה באיכות היזם, הדיווח והביצוע.

[וובינר מוקלט מלא מתוך עסקת מולטי-פמילי אמיתית שביצענו.](#)

ללמוד

[השקעה פסיבית במולטיפמילי בארה"ב עם נדלניר – איך קוראים דיווח למשקיעים במיזם פסיבי.](#)

לבדוק

קיבלתם הצעה פסיבית ואתם לא בטוחים? [שלחו לנו את השאלה בוואטסאפ](#), או [מלאו שאלון התאמה](#).

להתקדם

8. מסלול למידה לפני או תוך כדי השקעה

המדריך הזה עוזר למפות את אסטרטגיות ההשקעה המובילות הקיימות, מה בודקים בכל מסלול, ואיזה סוג שאלות כדאי לשאול לפני שמתקדמים. אבל אם הגעתם לכאן וזה לא מספיק כדי לבחור דרך פעולה – אם חסרים לכם שיטה, דוגמאות, כלים, או היכולת לבדוק ולאתגר הצעה של חברת נדל"ן או איש מקצוע – מסלול לימוד נדל"ן יכול להיות ההמשך המתאים לכם.

ישנן שלוש אסטרטגיות מובילות ללמוד השקעות נדל"ן בארה"ב:

ללמוד עצמאית – מאמרים, סרטונים, מדריכים ומקרי בוחן. בערוץ היוטיוב של נדלנר מחכים לכם יותר מ-600 סרטוני הדרכה חינמיים, ובפורום תפוז שאני מנהל – ארכיון של שנות שאלות ותשובות של משקיעים.

קורס נדל"ן אונליין – למי שרוצה ללמוד בצורה מובנית. בחרנו בקורס אונליין המבוסס על הקלטה של קורס מלא עם משתתפים, וכך מתאפשר לכם להתקדם במהירות בצבירת מיומנויות משקיעים מתקדמות. לאחר כל שיעור יש תרגול, בו משתמשים בכלים ובמשאבים שנלמדו וזמינים להורדה.

למידה דרך תהליך השקעה ראשון עם ליווי – ללמוד נדל"ן לא חייב להיות רק דרך תיאוריה. מתאים למי שלא רוצה לפעול לבד בהשקעה ראשונה, אבל כן רוצה להבין מה בודקים ולמה תוך כדי התהליך עצמו. שילוב של קורס הנדל"ן אונליין יחד עם השקעה ראשונה מייצר מענה שלם: הלמידה מחזקת את ההתקדמות בהשקעה, וההתקדמות בהשקעה מחזקת את חוויית הלמידה.

המטרה אינה ללמוד בלי להתקדם. המטרה היא להתקדם עם יותר בהירות: מה רוצים לבדוק, מה עדיין חסר, ואיזה מסלול מתאים לשלב הנוכחי.

התחילו מפלייליסט קורס השקעות נדל"ן ארה"ב [חינם ביוטיוב](#).

ללמוד

[קראו את סילבוס הקורס המלא וצפו בשיעור הראשון ללא עלות](#).

לבדוק

רוצים ללמוד תוך כדי עסקה ראשונה? [כתבו זאת בשאלון ההתאמה](#).

להתקדם

9. מקרה בוחן מהשטח: עסקת נדל"ן אמיתית

זה המקום שבו אני מפסיק לדבר בעקרונות ומראה לכם מספרים אמיתיים, מתוך תכנית עסקית אמיתית שלנו.

כתובת הנכס: S Lake Shore Blvd, Euclid 21251, אוהיו. **מבנה:** בית צמוד קרקע, 3 חדרי שינה, מרתף וחניה מקורה. **אסטרטגיה:** קנה, שפץ, השכר – **BRRRR**.

איתור עסקה: המחיר המבוקש היה 139,900 דולר. אחרי משא ומתן מקצועי – וזה בדיוק אחד המקומות שבהם ניסיון וקשרים בשטח שווים כסף אמיתי – העסקה נסגרה על 131,000 דולר. כמעט 9,000 דולר מתחת למבוקש, עוד לפני שעשינו שום דבר לנכס עצמו. התובנה: איתור עסקאות אינו עבודת חיפוש, אלא עבודה למצוא את ההזדמנות לייצר עסקה.

מספרים – תכנית פיננסית

בסינון עסקאות ראשוני אנחנו מעריכים את מחיר השוק ההוגן של הנכס, ומשווים את סך העלות שלנו בתוספת עלות השיפוץ בלבד אל המחירים של בתים משופצים בשוק (ARV). כדי לעשות את ההשוואה באופן לא מוטה, בוחרים נכסים להשוואה סמוכים ודומים – בחירת הנכסים המתאימים ביותר נקראת (CMA) Comparable Market Analysis.

טיפ: אם קיבלתם מברוקר דוח CMA, זה לא אומר בהכרח שאלו הנכסים ההשוואתיים המתאימים ביותר לנכס שלכם. חשוב לבצע בקרה כדי לוודא שאכן מדובר בנכסים השוואתיים דומים המתאימים ביותר.

אבל את תכנון התקציב, את חישוב הרווח והתשואה, ואת תכנון המס לטווח ארוך, קובעת עלות ההשקעה המלאה. הנה הפירוט מהעסקה:

פירוט עלות ההשקעה המלאה (Total Basis)

\$131,000	מחיר רכישה
\$13,926	שיפוץ
\$7,900	ניהול פרויקט
\$700	עלויות סגירה וטייטל
\$650	עלויות החזקה
\$450	בדיקת פקח
\$250	בדיקת פקח (סיום שיפוץ)
\$154,876	סה"כ עלות השקעה

זו דוגמה לחישוב סך עלות ההשקעה (**Total Basis**) שדיברנו עליו בפרק 4. מי שמסנן עסקאות רק לפי מחיר או תשואה, עושה רק חצי מהעבודה.

תכנון מס: בדוגמה הזו ניתן לעיתים להכיר בחלק מעלויות השיפוף ובעלויות ניהול הפרויקט כהוצאה שוטפת, ולא רק כחלק מבסיס ההון. ההבדל בטיפול המס יכול להצטבר לסכום משמעותי לאורך זמן. מי שלא ממצה את מלוא הפירוט של בסיס ההשקעה עלול לוותר עליו. (המידע כללי ואינו מהווה ייעוץ מס. יש להיוועץ ביועץ מס מוסמך.)

מהי עסקת נדל"ן טובה?

מבחן מחיר נכסים השוואתי (CMA): מחיר הנכס בתוספת השיפוף – 144,926 דולר. בתים סמוכים דומים, משופצים באותו סטנדרט, נעים בין 150–160 אלף דולר.

מבחן גיל אפקטיבי: מבנה הוא אוסף של מערכות – שבילי גישה, גג מבנה, גג חנייה, צנרת, חשמל, מיזוג אוויר, חימום ומערכות מכניות אחרות. שווי מערכות המבנה המצטבר גבוה – זו גם הסיבה שמבנה חדש שווה יותר ממבנה משופץ ישן. בשמאות נדל"ן מתייחסים למצב המבנה בסימון C1 עד C6. שני בתים סמוכים, זהים ומשופצים באותו סטנדרט, יהיו בעלי שווי שונה אם אחד עם גג חדש והשני עם גג ישן – למרות ששניהם עברו תקין את בדיקת הפקח.

אבחנה: לפעמים נכס משופץ משוק במחיר נמוך לעומת בתים סמוכים דומים. מצב זה לרוב משקף חשיפה גבוהה להקצאות הון דחיות – כלומר, מבנה בעל גיל אפקטיבי גבוה ביחס לממוצע בתים דומים סמוכים באזור.

תשואה על הכסף

עם מימון של 91,700 דולר (**LTV** של 70%), ההון העצמי שנשאר בעסקה: כ-72,000 דולר. שכר דירה של 1,550 דולר בחודש – 18,600 דולר בשנה ברוטו. אחרי הקצאה לבית ריק והוצאות תפעול (ניהול, ארנונה, ביטוח ותחזוקה) – רווח תפעולי נטו (**NOI**) של 10,612 דולר. אחרי שירות החוב, תשלום קרן וריבית, נשאר תזרים של כ-4,000 דולר בשנה למשקיע.

ועכשיו החלק שאני הכי אוהב, כי הוא מחבר את כל מה שלמדנו על סוגי תשואה:

איך מחושבת התשואה על ההון (ROE)?

תזרים מזומנים	
6.3%	
4.2%	החזר קרן ההלוואה
5.8%	עליית ערך ממונפת
16.4%	סה"כ תשואה על ההון

ארבעה מקורות תשואה שונים, בעסקה אחת. עכשיו ברור למה "כמה התשואה?" היא שאלה שאי אפשר לענות עליה במספר אחד.

יש באסטרטגיה זו גם יתרונות מס: הוצאות הריבית מוכרות למס, וגם ההון **במימון חוזר (ריפייננס)** מחולץ כחוב – ולכן אין מס רווחי הון, וניתן להשתמש בכסף להתקדם לרכישת נכס מניב נוסף. זה ההבדל בין לקנות בית בארה"ב, לבין לעבוד לפי תכנית עסקית לבניית פורטפוליו נכסים מניבים בטווח זמן ארוך.

מקרה הבוחן המלא: תחזית ל-30 שנה, תמונות מהשטח וסרטוני בדיקה מתוך תהליך הליווי.

ללמוד

צפו בעדויות משקיעים על תהליך הליווי שלנו.

לבדוק

שאלון התאמה להשקעה, או שאלה בוואטסאפ.

להתקדם

10. מה קורה אחרי רכישת נכס?

ברכות – מרגע זה אתם בעלי נכס. אחרי הסגירה, הנכס עובר משלב רכישה לשלב תפעול. שלושת התפקידים המרכזיים של בעלי נכסים מניבים בארה"ב: בקרה על הניהול, דיווח מס שנתי, והחלטות מימון חוזר, השקעות נוספות ומימוש.

בקרה על חברת ניהול

גם אם חברת ניהול מטפלת בעבודה השוטפת, יש לבעל הנכס תפקידים – והחשוב בהם הוא בקרה: לבדוק את המנהל. מידע מגיע אליכם על שלושה נושאים מרכזיים: השכרה, תחזוקה, ודיווחים כספיים. המידע הזה עוזר להבין איך הנכס מתפקד, אם יש בעיה שדורשת החלטה שלכם, ואם הניהול בפועל תואם את מה שסוכם. בקרה חשובה במיוחד כשמנהלים את ההשקעה מישראל.

חידוש חוזה שכירות: ודאו מול חברת הניהול שהתהליך מתחיל 60 יום לפני שהחוזה מסתיים. אני תמיד אומר למשקיעים שלי: תהיו פרואקטיביים, בדיוק כמו עם תזכורת חידוש ביטוח שנתי. עדכנו ביומן שלכם 6-8 שבועות לפני סיום החוזה, ושאלו את חברת הניהול מה קורה עם החידוש – גם אם הם אמורים ליזום את זה בעצמם.

מדריך המס למשקיעים ישראלים בארה"ב: [פרק פודקאסט מלא עם עומרי ביטס](#).

ללמוד

[סרטון חמש נקודות הבקרה השנתיות](#), בדגש על עבודה עם פורטל חברת הניהול.

לבדוק

שאלה על נכס קיים או חברת ניהול? [שאלו אותנו בוואטסאפ](#), או [מלאו שאלון](#).

להתקדם

11. כבר יש לכם נכס בארה"ב?

אם כבר יש לכם נכס, השאלה היא לא "האם להשקיע" אלא האם הנכס הקיים מתפקד כראוי ועדיין משרת את המטרה, ומה נכון לבדוק בשלב הבא. זה יכול להיות המשך החזקה, שיפור ניהול, מימון מחדש, מכירה, רכישה נוספת, או בניית תכנית רחבה יותר סביב תיק נכסים לאורך זמן.

כאשר התחלתי את הדרך בארה"ב, לא תיארתי לעצמי שאיאלץ לטוס לתקופה ממושכת. ראיתי שאפשר להשקיע, לטעות, לתקן, ללמוד את שיעור הנדל"ן ולהמשיך להתקדם בצורה אינטליגנטית יותר. ככה זה. לפעמים הצעד הבא הוא פשוט לעשות סדר: מה יש היום, מה עובד טוב, מה מטריד, ואיזו החלטה עומדת על הפרק – כדי לצמוח מכאן גם בהשקעות וגם ברמה האישית.

יש לכם כבר נכס בארה"ב?

וואטסאפ
ספרו לנו על הנכס

שאלון התאמה
מה ההתלבטות המרכזית

בשאלה הפתוחה כתבו מה מעסיק אתכם בנכס הקיים ואיזו החלטה עומדת על הפרק.

12. האנשים: מי צוות הנדל"ן בתהליך – ולמה זה צריך לעניין אתכם קודם כל

ניר בבג'ני

יזם נדל"ן ומייסד נדלניר

מלווה משקיעים ישראלים בארה"ב מאז 2012

11 שנה הייתי מהנדס בטבע, אחראי על ניהול פרויקטים והנדסת תהליכי עבודה. עבדתי עם אמריקאים באופן יום-יומי. אנחנו כישראלים מצוינים באלתור ובמציאת פתרונות יצירתיים. למדתי את תרבות העבודה האמריקאית, ולמדתי להעריך גם את היתרונות בתכנון קפדני ובשיטת עבודה בתהליך ברור, פשוט ומסודר. ב-2012 התחלתי להשקיע בנדל"ן אמריקאי בעצמי, ומהר מאוד הבנתי שהגישה שלמדתי בניהול פרויקטים – תכנון מקצה אל קצה, בקרה, ניהול סיכונים – היא בדיוק מה שחסר לרוב המשקיעים הישראלים שקונים נכס מרחוק.

מאז, יותר מ-300 נכסים מניבים נרכשו על ידי משקיעים ישראלים דרך ליווי המשקיעים של נדלניר, ובמסלול הפסיבי השתתפנו ב-5 פרויקטים בשווי כולל של מעל 100 מיליון דולר. אני אומר את זה כי ראיתי שהמרכיב האנושי הוא החשוב ביותר.

המרכיב האנושי מתחיל בסביבה שבה אנו פועלים – זו לא רק שפה אנגלית, או מדינה קפיטליסטית, או כלכלה מערבית. זו תרבות. כשעובדים עם אמריקאים אפשר לצפות לתהליכים מסודרים, תשתית מידע, שקיפות, סביבה משפטית מפותחת ורגולציה ברורה. כשאני משקיע הרבה כסף בנדל"ן, אני לא משקיע רק בנכס – בסופו של דבר אנחנו משתתפים בכלכלה דרך הנדל"ן.

אני אומר את זה לא כדי להרשים אתכם, אלא כדי לומר את ההפך: אל תסמכו עלינו, או על כל חברת נדל"ן אחרת, רק כי יש לה אתר יפה או שיחת מכירה משכנעת. מאחורי חברת נדל"ן יש צוות אנשים בשטח, וצוות האנשים בשטח לא פועל בוואקום אלא על תשתית מלאה – וכאן החיבור לשיטת חמשת המרכיבים שפיתחנו ודייקנו במהלך השנים.

לכן הדגשנו לכל אורך המדריך את התפקיד העיקרי שלכם, המשקיעים: **בדקו**. אם אני צריך להשוות בין שני משקיעים כדי להעריך מי משקיע חכם יותר – הדבר הראשון שאברר הוא מי ביצע יותר בדיקות. בקשו לדבר עם משקיעים שכבר עבדו איתנו. קראו מקרה בוחן שלם – צירפנו שם גם לקחים שלמדנו מטעויות בדרך. שאלו מה קורה כשעסקה לא הולכת כמתוכנן – כי גם לנו קרה, וחשוב לי שתדעו איך אנחנו מתמודדים עם זה.

אין הנחתום מעיד על עיסתו, ולכן נשתף כאן מה אומרים משקיעים שעבדו איתנו:

"הבנתי שזה בן אדם שנכנס לפרטים הכי קטנים... אני משכיר את הבית, יש לי חשבון בארצות הברית שנכנס אליו כסף, אני רואה את הכסף, אני יכול להשתמש בכסף הזה."

– מתוך עדות משקיע, [עמוד הביקורות של נדלניר](#)

זו בדיוק התחושה שאני רוצה שתהיה לכם – לא רק "יש לי נכס מניב בארצות הברית", אלא חוויית השקעה איכותית, שמייצרת שקיפות מלאה ומאפשרת שליטה גם מרחוק. גישת הבדיקה הזאת לא צריכה להיות רק עלינו. עשו אותה על כל גורם שמציע לכם השקעות נדל"ן בארה"ב.

איך לבחור חברת נדל"ן בארה"ב, וגם מקרי הבוחן המלאים שלנו.

ללמוד

ביקורות של משקיעים בעמוד הביקורות, ושנות שאלות ותשובות פומביות בפורום תפוז.

לבדוק

שאלון התאמה, או דברו איתנו בוואטסאפ.

להתקדם

13. איך מתקדמים מכאן?

להצליח בהשקעה בנדל"ן בארה"ב אינה מטרה בפני עצמה. השאלה האמיתית היא איזו תוצאה כלכלית אתם רוצים להשיג באמצעות שילוב השקעות נדל"ן בארה"ב בתיק ההשקעות שלכם. יש מי שרוצה לבנות תיק נכסים מניבים לאורך זמן – אצל משקיע אחד זה תזרים מזומנים חודשי של 10,000 ש"ח כבר בשנים הקרובות, אצל אחר זה מקור הכנסה עתידי בטווח רחוק יותר. יש מי שמחפש חשיפה דולרית או גיוון לתיק. ויש מי שעדיין צריך לברר מה המטרה הנכונה עבורו.

אצלי השינוי הגיע כאשר הבנתי – מה ההבדל בין שווי הנכסים שלי לבין הערך? שווי זה בסך הכל המספר שהשמאי ייתן לנכס. אבל הערך שלו בשבילכם יכול להיות שונה לגמרי. יש לי נכס ששמאי יגיד שהוא שווה סכום מסוים – אבל הערך שלו בשבילי אחר, כי הוא חלק ממערך של כמה נכסים מניבים שביחד מייצרים לי הכנסה חודשית נוספת. זו כבר תוצאה כלכלית בחיים האמיתיים, שמאפשרת סגנון חיים מסוים ומרחב החלטות אחר.

שווי הוא רק מספר בבנק. ערך כלכלי הוא מרחב החופש לבחור איך לחיות. אז השאלה בשבילכם היא: מה הערך שהשקעה כזאת תביא לחיים שלכם? ברגע שיש לכם מטרה ראויה למה להשקיע, אני מקווה שגם אצלכם תבער האנרגיה והלהט להתקדם. לכן המדריך בנוי בסיום עם קצה פתוח – ללמוד, לבדוק ולהתקדם.

תרגול 21 ימי העבודה עם המדריך

השתמשו במדריך הזה ככלי עבודה, לא כקריאה חד-פעמית. המטרה האמיתית היא לייצר לעצמכם הרגל חדש: במשך 21 ימי עבודה, פעולה קטנה אחת ביום – לא יותר מ-15 דקות. **ללמוד** – לקרוא מאמר, לצפות בווידאו או להבין מושג אחד. **לבדוק** – לשוחח עם בן/בת הזוג, להרים טלפון לחברת נדל"ן, או לרשום שאלה חדשה. **להתקדם** – להחליט מה באמת חסר כדי לבחור מסלול, למלא שאלון, או לקבוע פגישה.

איך זה עובד בפועל?

בחרו נקודת פתיחה מהטבלה בפרק 3.

יום 1

פעולת "**ללמוד**" אחת ביום מתוך הפרקים הרלוונטיים למסלול שלכם.

ימים 2-7

התחילו לשלב פעולות "**לבדוק**": הרשימה שבניתם תוך כדי קריאה היא נקודת הפתיחה.

ימים 8-14

לפחות פעולת "**להתקדם**" אחת: שאלון, שיחה, או פגישה.

ימים 15-21

המטרה אינה לסיים את כל התוכן. המטרה היא למצוא את הדרך המתאימה לכם להצליח להתקדם – להתקרב בכל יום צעד אחד לקראת היעד שלכם.

מוכנים להתחיל?

וואטסאפ

מילאטי / יש שאלה / לתאם שיחה

שאלון התאמה קצר

3 דקות

בשאלה הפתוחה כתבו את המטרה, השאלות והלבטים המרכזיים – כך אפשר להתחיל מהמקום המדויק שלכם.

גיליתי בדרך את הכוח של שותפים לדרך. מי יכולים להיות השותפים שלכם? אפשר [לשתף איתם את המדריך](#).

המידע במדריך זה הינו מידע כללי ולימודי בלבד, המשקף את ניסיונם ודעותיהם של הכותבים. אין באמור משום ייעוץ השקעות, ייעוץ מס, ייעוץ משפטי או ייעוץ פיננסי המותאם לנתוניו וצרכיו של אדם מסוים, ואין בו משום הצעה או הזמנה לציבור להשקעה כלשהי. השקעות נדל"ן כרוכות בסיכונים, לרבות אובדן חלק מהקרבן. תשואות ונתונים המוצגים במדריך מתייחסים לעסקאות ספציפיות בעבר ואינם מהווים הבטחה או אינדיקציה לתוצאות עתידיות. לפני קבלת החלטת השקעה מומלץ להיוועץ באנשי מקצוע מוסמכים בהתאם לנסיבותיכם האישיות.

© נדלנר • גרסה 4.5 • הגרסה העדכנית ביותר של המדריך זמינה תמיד באתר:

nadlanir.co.il/real-estate-investment-secrets