



מר אדי יאן, מנהל סניף ישראל

איך להשקיע נכון בארה"ב בכלל

ובדטרויט בפרט!



אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!



שמעתם על אנשים שהשקיעו ולא בדיוק הצליחו. שמעתם על סיבה כזו או אחרת שגרמה לכך.

מה בדיוק הסיבות האמתיות לחוסר ההצלחה של משקיעים ישראלים?

למה השקעה בנדל"ן יכולה ליצור הפסדים למרות שכביכול הנכס אמור להיות מנוהל, מושכר ומניב?

כדי להבין זאת יש לקחת בחשבון את הנושאים הבאים:

מה הביטחונות להכנסה של הנכס?

מה גורם להוצאות לא מתוכננות בניהול הנכס?



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**



הכנסות:

הכנסות משכירות מגיעות משוכרים רגילים תחת חוזה שכירות סטנדרטי, הכולל חודש פיקדון ודמי שכירות לחודש ראשון.

חוזים חזקים יותר הנם של נכסים שהוגדרו ע"י רשות ממשלתית לדוגמא DHC או MSHDA שהנן מה שידוע בתור SECTION 8, לאחר פיקוח על הנכס, הרשויות הללו משלמות את שכ"ד הדירה של דיירים שקבלו VOUCHER, כלומר זכאות לחלק משכ"ד או במלואו לפי מצבם הכלכלי.

יש שמועה שדיירים אלו בעיתים והם מסוגלים לגרום לנזק לנכסים של המשקיעים, אך לפי ניסיוננו במהלך 6 השנים האחרונות, אין כך הדבר. דיירים אלו שומרים באדיקות על



אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!



הזכאות שלהם, אחרת יאבדו אותה על בסיס תלונה של בעלי הנכס, ולאור הביקורת השנתית שהרשות הממשלתית עורכת.

השקעה בבתים אלו מחזקת את הביטחון בקבלת דמי השכירות על הנכס היות והם משולמים ישירות ע"י הרשות הממשלתית.

נכון שדייר יכול לאבד את זכאותו במלואה או בחלקה, או לעזוב את הנכס. עדיין, היות והנכס תחת סווג 8 SECTION, ניתן למצוא די מהר דייר חלופי. דיירים אלו גם אינם מתחלפים בתדירות גבוהה כמו דיירים רגילים.



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**

נושא ההוצאות הנו הכי כאוב בתהליך ההשקעה של הנכס. הנכס באופן טבעי מנוהל ע"י חברת ניהול. חברת הניהול אינה יכולה להתפרנס רק מדמי הניהול של הנכס, על כן, יש לה סעיפים כמו למשל, שהיא יכולה לתקן כל דבר בנכס, עד לסכום של \$300 ללא אישור בעל הנכס. זהו סעיף מוקש, שמתברר שמאפשר לחברה לחייב את בעלי הנכס, ללא אפשרות לדעת בעצם על מה החיוב, כי בעל הנכס אינו רואה את הנזק. חיובים אלו שוחקים את התשואה.

הנושא השני הבעייתי הנו החלפת דיירים. לאחר שדייר עוזב, הוא משאיר אחריו נכס במצב לא תקין, נזקים מסוימים שמאלצים את בעלי הנכס להוציא לפעמים אלפי דולרים לתיקון הנכס.



חברות הניהול מנצלות מצבים אלו כדי לנפח חשבונות ולהרוויח כמה שיותר על חשבון בעל הנכס שאינו יכול לעשות דבר.

החלפת דיירים הנה הליך שגורם לבזבז זמן יקר, כי בזמן זה אין דייר בנכס ולא מקבלים את דמי השכירות, אך יחד עם זאת הכנסת דייר חדש, מאפשרת לחברת הניהול לגבות חודש ראשון עמלה.

בנוסף חברות הניהול מכניסות סעיפים נוספים לחיוב על עמלות שונות, ומי שאינו קורא היטב, מבין אח"כ שהוא משלם הרבה יותר ממה שחשב.



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**



אז מה הפתרון בכל זאת?

לאחר כל הבעיות שהצגנו, עדיין יש לנו פתרונות טובים כדי לייצר הכנסה מניבה טובה למשקיעים שלנו.

הכנסות:

אנו עובדים על מודל המתחלק לשניים:

- א. נכסים מסוג של SECTION 8, ששומרים על הכנסה יציבה לאורך זמן, מקטינים את כמות החלפת הדיירים בצורה משמעותית, ומקטינים את עלויות הכנסת הנכס למצב של שכירות לאחר עזיבת הדיירים לאור העובדה שהם נזהרים שלא לאבד את הזכאות שלהם ברשות הממשלתית.**
- ב. מודל AAM שלנו, המעניק למשקיע 10% תשואה נטו, כאשר כל ההוצאות חלות עלינו בלבד, וכך למשקיע**



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**



אין כל הוצאות נוספות, כגון, תיקונים, מסי ארנונה, החלפת דיירים, ביטוחים ועוד, וכמובן ההכנסה מובטחת לו למשך 3 שנים תמימות בערבות בנקאית. בתום 3 השנים המשקיע תמיד יכול למכור את הנכס או להמשיך עם חברת הניהול ישירות במידה וזה נראה לו.

אנו מעדיפים לא למכור נכסים עם חוזי שכירות רגילים. ההמלצה שלנו הנה ללכת על אחד מן המסלולים הנ"ל.

הוצאות:

הדרך שלנו להקטין הוצאות הנה ע"י שימוש בחברת ניהול שאינה מתעסקת בתיקונים ושיפוצים בכלל. אנו מעסיקים קבלן פרטי אשר מבצע עבודות שיפוצים ותיקונים עבורנו בלבד.



אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!



לפני כל תיקון הקבלן שולח תמונות וגם ווידאו כדי להראות בדיוק מהם דברים הנדרשים לתיקון, יחד עם הצעת מחיר מצוינת למשקיעים שלנו. הקבלן מודע שאנחנו מכירים את המחירים המקובלים בשוק, והוא נמנע במפורש מלהיכנס להוצאות מיותרות, גם בגלל שהוא עמוס בעבודה שהוא מקבל אצלנו, כולל שיפוצי הבתים שלנו, ואינו מעוניין להפסיד מקור הכנסה זה.

הקבלן גם דואג להציג אלטרנטיבות שמקטינות את העלויות של התיקונים, ביוזמתו שלו.

חוזה הניהול עם חברת הניהול כולל מינימום עמלות. סעיפי העמלות הנן אופציונליים ברובם הגדול, ובכך משאירים את הבחירה בידי בעל הנכס.



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**



עמלות הכנסת דייר חדש- דאגנו להכניס בחוזה עם חברת הניהול עמלות הרבה יותר אטרקטיביות. דרשנו שלא ייוצרו מצבים שדייר נכנס לנכס ותוך תקופה קצרה הוא עוזב ועדיין יש לשלם חודש ראשון עמלת הכנסת דייר לחברת הניהול עבור דייר חדש.

לסיכום, יש להבין כי פרי הניסיון שלנו מאפשר לנו לתת למשקיעים ביטחון מרבי בהשקעות הנדל"ן בדטרויט, מישיגן.

הידע שלנו, התשתית הניהולית, הניסיון והשיטה שלנו מאפשרים לכם, משקיעים יקרים תשואה מצוינת על ההכנסה שלכם. בדקו היטב אם יש מישהו שיכול לתת לכם את הדברים הללו. אלו הדברים החשובים באמת, והם שיגרמו לכם להצליח בהשקעה בארה"ב בכלל ובדטרויט בפרט!



**אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!**



עכשיו זה הזמן הנכון להשקיע בדטרויט, מישיגן!

הצלחה היא עניין של אסטרטגיה נכונה הנובעת מניסיון וגישה מוכוונת לקוח.

מר אדי יאן, מנהל סניף ישראל
אומגה השקעות נדל"ן בארה"ב
"השקט מאחורי ההשקעה"

לתאום פגישה אישית: אדי יאן 058-4848637



אומגה השקעות נדל"ן -
השקט מאחורי ההשקעה!