

-סילבוס-

קורס התמחות ב- יזמות והשקעות נדל"ן חו"ל

הקדמה:

בשנים האחרונות אנו ערים לביקוש הגדול של השקעות אלטרנטיביות בחו"ל מסיבות רבות וביניהן מחירי הנדלן הגבוהים בארץ, רפורמה משפטית, תשואות נמוכות ועוד. קורס זה נועד למשקיעים ויועצים אשר מעוניינים ומתכוונים להיכנס לתחום ליווי משקיעים בנדל"ן בחו"ל תוך שימת לב על מקסום הצלחות ומזעור סיכונים בצעדים.



מכללת R.E.S

למידה · עשייה · הגשמה

-סילבוס-

קורס התמחות ב- יזמות והשקעות נדל"ן חו"ל

שיעור ראשון:

- מבט על שוק הנדל"ן בישראל.
- מה עדיף? השקעה בנדל"ן חו"ל או באופציות/שוק ההון בארץ?
- ביקוש משקיעים לאלטרנטיבות מעבר לים, מדוע? יתרונות חסרונות
- פרמטרים קריטיים טרם בחירת אזור להשקעה בחו"ל
- רישום זכויות הנכס בחו"ל על שם המשקיע: מה נדרש?
- השקעה בחו"ל על הנייר. כדאי? מסוכן? פריסייל או מוכן?
- מה עדיף? עסקת אקזיט או תשואה טובה? איך לתכנן תשואה מנכס?
האם לקנות בתקציב נכס יוקרה אחד או 4 דירות קטנות פשוטות?

שיעור שני:

- מימון ומינוף עסקאות נדל"ן בחו"ל. אפשרויות מול כדאיות.
- מימון בתוך הרגולציה של בנק ישראל: גופים ותנאים.
- מימון מחוץ למערכת של בנק ישראל, בנק לאומי בחו"ל. למי היתרון?
- הגשת בקשה למשכנתא בבנק מקומי: תנאים, דגשים, התנהלות ושפה.
- מיסוי על נכס להשקעה בארץ מול חו"ל: כמה מס ואיך לתכנן מס.
- תכנון מסלולי מיסוי ודיווח בארץ: אמנת מס, הכר את האופציות שלך!
- מיסוי בבנקים: איך להקל? שיטות עבודה מול הבנק, ח-ן חו"ל?
- מיסוי משקיע פרטי/משקיע כחברה. פתיחת חברה בע"מ באירופה.



תכללת R.E.S

למידה · עשייה · הגשמה

קורס התמחות ב- יזמות והשקעות נדל"ן חו"ל

שיעור שלישי:

- ניהול הסיכומים והחששות בהשקעת נדל"ן בחו"ל לעומת הארץ.
- אזור מרובה נכסים להשקעה. איך מתמודדים? אפשרי בכלל? (חריש)
- השבחת נכסים לארזיט: אופציה כלכלית? איך לאתר עסקאות כאלה?
- השכרת הנכס לתקופת ארוכת טווח/AIRBNB, מה עדיף? האם מותר?
- גביית שכ"ד: מי מטפל? איך להגן על המשקיע? צריך חוזה עו"ד?
- איך נכון לנהל נכס מרחוק? מה צריך לקחת בחשבון? תקלות צפויות.
- חברת ניהול הנכס, חשיבותה, אחריותה, עלות? זרה/ישראלית?
- התחייבות למינימום הכנסה חודשים בנכס. אמת? תרמית?

שיעור רביעי:

- יתרונות השקעה בבוקרשט רומניה טרם מעבר לגוש האירו.
- באילו אזורים מומלץ להשקיע ברומניה? נכסים ישנים/חדשים?
- ניתוח יתרונות וחסרונות בהשקעות שונות, ברומניה כדוגמא.
- ניתוח עסקת השקעה ספציפית כדוגמא: אילו פרמטרים לבחון?
- ערביות? מי היזם? מי הקבלן? מי בעל הנכס? למי משלמים ומתי?
- שאלות ותשובות בכל הקשור לעסקאות בחו"ל.
- סיכום הקורס: מה לקחתי? מי בא לעבוד אתנו?
- בונוס: איך תבנה את העסק שלך לליווי משקיעים בחו"ל? דגשים.

