הממלכה כמרקחה

themarker.com/labels/meniv/1.3051305

הפיחות בערך הפאונד גרם להוזלה משמעותית של מחירי הנדל״ן באנגליה כולהDreamstime

שלח במייל

הברקזיט הופך את בריטניה ליעד נדל"ני אטרקטיבי ומייצר הזדמנות השקעה יוצאת דופן

מירית משיח

בשנים האחרונות חווה זירת המסחר העולמית בנדל"ן שינוי של ממש. לנגד עינינו צצות הזדמנויות השקעה שהיו שמורות עד כה רק לאנשי מקצוע בתחום ההשקעות שהביאו עמם הון עצמי גבוה. כיום מציע שוק הנדל"ן הבינלאומי אופציות מגוונות להשקעה, עם אפשרות להיכנס לשוק עם הון עצמי נמוך יחסית ויכולת לבחור ביעד ההשקעה כמו גם באופייה: מרכישת נכס באופן עצמאי ועד להצטרפות לקבוצת משקיעים.

משקיעי הנדל"ן בישראל מבינים כי השקעה בנדל"ן היא אחת הדרכים להבטיח יציבות כלכלית לאורך זמן אולם מס הרכישה הגבוה ושמועות על מיסוי בגין אחזקת שלוש דירות ומעלה בארץ, גורמות לישראלים רבים לחפש דרך בטוחה ונוחה להשקיע בנדל"ן בחו"ל.

שוק הנדל"ן הבריטי ידוע כשוק מבוסס ויציב הנהנה מביקושים קשיחים. הפיחות בפאונד הופך אותו לאטרקטיבי ביותר, במיוחד אל מול האופציות האחרות באירופה ובארצות הברית.

שוק הנדל"ן הבריטי ידוע כשוק מבוסס ויציב הנהנה מביקושים קשיחים Dreamstime

המשקיעים מסמנים את אנגליה כיעד מועדף להשקעה

הברקסיט הפרדות בריטניה מהאיחוד האירופי, נתפסת עבור בריטים רבים כמשבר משמעותי. משבר שבמהותו הוא משבר פוליטי ולא כלכלי. עם זאת, עבור כל מי שמחפש הזדמנויות בשווקים בינלאומיים, מדובר בהזדמנות יוצאת דופן בשל הפיחות ההיסטרי בפאונד: ירידה של 20% אל מול השקל בתוך שלושה חודשים.

פיחות זה גרם להוזלה משמעותית של מחירי הנדל״ן באנגליה כולה. מחירי הנכסים בלונדון, מנצ'סטר ושאר הערים המרכזיות באנגליה שהיו גבוהים ביחס לשוק מאז ומעולם ונותרו לרוב מחוץ להישג ידם של משקיעים פרטיים, הפכו לנגישים ואטרקטיביים בשל השפל במטבע, שכמוהו לא היה בארבעים השנים האחרונות.

> "לאנגליה יש כמה יתרונות ייחודיים שלא ניתן למצוא בשווקים אחרים אבל בתחום בו המחיר הוא חסם כניסה משמעותי, חשוב לדעת לנצל את ההזדמנות" *גלעד חרמוני*

שוק המימון האנגלי תחרותי מאוד ואינו ריכוזי כמו בישראל כלומר ניתן למצוא הלוואות בתנאים טובים ההופכים את ההשקעה לכדאית אף יותר Dreamstime

חלון ההזדמנויות שנוצר מאפשר כיום קניית נכסים באזורים מרכזיים בלונדון ובמנצ'סטר, אזורים שנהנים מביקוש גבוה מאז ומעולם ומפיקים תשואה נאה לצד פוטנציאל רווח הון גבוה. כיום ניתן למצוא בערים אלו דירות, הנמצאות בלב אזורי הביקוש, דירות בנות 1-2 חדרים במחירים החל מ 250,000 פאונד, מחירים המגלמים ירידה של עד 20% במחירי הקנייה במונחים שקלים ומשקפת תשואה אטרקטיבית של 4%-6% בשנה עם אופציה לרווחי הון עתידיים, כתוצאה מהמשך הביקוש הקשיח שיש בשוק האנגלי המעלה את ערך הדירות וחזרה של ערך הפאונד חזרה לרמתו שלפני הברקזיט.

לחץ כדי למצוא את ההשקעה המתאימה לך מתוך מגוון פרוייקטים>>

שוק הנדל"ן באנגליה ידע ירידות ערך בעבר, האחרונה בהן כתוצאה ממשבר הסאב פריים בארה"ב. השוק הבריטי, הידוע ככזה המצטיין בשמרנות יתרה, התאושש במהירות יחסית וחזר למסלול של צמיחה תוך שהוא משיא רווח נאה למשקיעים שזיהו את הפוטנציאל והקדימו לרכוש נכסים במרכזי הערים. בידיעה כי לבריטים יש כעת כשנתיים על מנת ליישם את ההפרדות מן הגוש באופן רשמי, סביר להניח כי גם הפעם ישוב המטבע המקומי להתחזק ולהחזיר את מחירי הנכסים למגמה של עלייה. אחת מנקודות ההנחה החשובות היא שנכסי הנדל"ן ימשיך ליהנות מביקוש גבוה מאוד ומכאן ההערכה כי המחירים יהיו במגמת עלייה .

מחירי הנכסים בלונדון, מנצ'סטר ושאר הערים המרכזיות באנגליה, הפכו לנגישים ואטרקטיביים בשל השפל במטבע Dreamstime

"חשוב לציין כי רשויות הממשל באנגליה מנהיגים מדיניות נוחה כלפי משקיעי הנדל"ן ופוטרים אותם מהיטלים הנהוגים בישראל" מציין גלעד חרמוני, שותף בG.R. Boutique Investments. "הדברים באים לידי ביטוי גם בהיבט המימוני של העסקה והן בגובהם של היטלי המיסוי הנהוגים באנגליה. כיום ניתן לקבל משכנתאות בתנאים נוחים מאוד והבנקים מעניקים מימון של 60%-70% מערך העסקה. שוק המימון האנגלי תחרותי מאוד ואינו ריכוזי כמו בישראל כלומר ניתן למצוא הלוואות בתנאים טובים ההופכים את ההשקעה לכדאית אף יותר. במקביל, המדיניות הנהוגה כלפי משקיעי הנדל"ן באנגליה היא חיובית ביותר, בניגוד לאווירה הציבורית בארץ שמובילה לעלייה במיסוי של משקעי הנדל"ן ושינוי "חוקי המשחק" שלא מקנים לשוק יציבות. הדבר בא לידי ביטוי הן ברמת ההיטלים החלים בעת קנייה ומכירה והן ביכולת לממש את הנכס במהרה וביעילות".

בחמשת השנים האחרונות רונן וגלעד חרמוני מנהלים פורטפוליו של נכסים מסחריים בחברה משפחתית בשם רונוגיל השקעות, אשר משקיעה מהונה העצמי ובנתה פורטפוליו של נכסים מניבים בשווי של כ 150 מליון פאונד. בשנה האחרונה הרחיבו את הפעילות הנדלנית שלהם עם הקמת G.R. Boutique Investments

> "חשוב לציין כי רשויות הממשל באנגליה מנהיגים מדיניות נוחה כלפי משקיעי הנדל"ן ופוטרים אותם מהיטלים הנהוגים בישראל" *גלעד חרמוני*

אז איך עושים את זה נכון?

גם הזדמנויות צריך לדעת לנצל כהלכה. חשוב לזכור כי קניית נכס נדלנ"י נחשבת עסקה מורכבת יחסית וברגע ומכניסים למשוואה אלמנט נוסף של מרחק, יש להביא בחשבון גם משתנים נוספים:

- הנכס נמצא מעבר לים ולכן ניהול העסקה, משלב המחקר, דרך שלב הביצוע ועד לתחזוקת הנכס לאחר הקנייה, הופכים מורכבים יותר.
- משקיעים רבים אינם מביאים בחשבון את מחסום השפה. לרוב, על מנת להתגבר עליו, יש צורך לבוא במגע עם גורמי תיווך למיניהם, המייקרים את ההשקעה באופן ניכר. ומקשים על ניהול הנכס שקוף ועצמאי לאחר הקנייה.
- מהם החוקים ותהליכי המיסוי אותם יש לדעת טרם ביצוע השקעה בנכסים בחו"ל? האם הממשלה המקומית מעודדת רכישה ע"י משקיעים או שמא מערימה עליהם קשיים?
- האם היזם דרכו מוצעת העסקה מעניק שירותים מקצה אל קצה ומכיר היטב את הזירה בה הוא פועל?

חלון ההזדמנויות שנוצר מאפשר כיום קניית נכסים באזורים מרכזיים בלונדון ובמנצ'סטר, אזורים שנהנים מביקוש גבוה ומפיקים תשואה נאה Dreamstime

הנכס נמצא מעבר לים ולכן ניהול העסקה, משלב המחקר, דרך שלב הביצוע ועד לתחזוקת הנכס לאחר הקנייה, הופכים מורכבים יותר.

משקיעים רבים אינם מביאים בחשבון את מחסום השפה. לרוב, על מנת להתגבר עליו, יש צורך לבוא במגע עם גורמי תיווך למיניהם, המייקרים את ההשקעה באופן ניכר. ומקשים על ניהול הנכס שקוף ועצמאי לאחר הקנייה.

מהם החוקים ותהליכי המיסוי אותם יש לדעת טרם ביצוע השקעה בנכסים בחו"ל? האם הממשלה המקומית מעודדת רכישה ע"י משקיעים או שמא מערימה עליהם קשיים?

האם היזם דרכו מוצעת העסקה מעניק שירותים מקצה אל קצה ומכיר היטב את הזירה בה הוא פועל?

שומרים את זה פשוט

לאור הניסיון העשיר בשוק הבריטי, יכולת יצירת קשרים ענפים בשוק הנדל״ן ותשתית ניהולית/תפעולית קיימת באנגליה מציעים רונן וגלעד מגוון הזדמנויות השקעה למשקיעים ישראלים במספר רב של פרויקטים חדשים למגורים ונהנים משיתוף פעולה עם מספר רב של קבלנים. שיתופי פעולה אלו מאפשרים להציע מגוון רב של נכסים לקהל המשקיעים תוך שימת דגש על מתודולוגיה עסקית הדוקה המדגישה מתן שירות מקצה אל קצה כולל שירותי ערכית דין, ייעוץ מס, חשבונאות, ליווי פיננסי וניהול נכסים. אופן פעולה זה הופך את התהליך כולו לידידותי ופשוט וחסוך מן הלקוח אי הבנות וסימני שאלה העלולים לצוץ בדרך.

כי הישראלים מחפשים היום יותר מתמיד השקעות בחו"ל בשל הגברת נטל המס, המחירים המאמירים והשחיקה בתשואה בארץ Dreamstime

- ניסיון עשיר בשוק האנגלי והכרות עם חוקי רגולציה ומיסוי מקומיים
- יכולת לאתר נכסים מניבים באזורי הביקוש בלונדון ובמנצ'סטר
- מלאי דירות מגוון הנובע משיתופי פעולה נרחבים עם מספר רב של קבלנים
- מניעת חשיפה לסיכונים, כספי הלקוחות מופקדים בחשבונות נאמנות של משרד עורכי דין אנגלי הממוקם בת״א עד להשלמת תהליך הרכישה

ניסיון עשיר בשוק האנגלי והכרות עם חוקי רגולציה ומיסוי מקומיים

יכולת לאתר נכסים מניבים באזורי הביקוש בלונדון ובמנצ'סטר

מלאי דירות מגוון הנובע משיתופי פעולה נרחבים עם מספר רב של קבלנים

מניעת חשיפה לסיכונים, כספי הלקוחות מופקדים בחשבונות נאמנות של משרד עורכי דין אנגלי הממוקם בת״א עד להשלמת תהליך הרכישה

השקעה בבריטניה הזדמנות ייחודית ליהנות מכל העולמות

גלעד חרמוני מציין כי הישראלים מחפשים היום יותר מתמיד השקעות בחו"ל בשל הגברת נטל המס, המחירים המאמירים והשחיקה בתשואה בארץ. "לאנגליה יש כמה יתרונות ייחודיים שלא ניתן למצוא בשווקים אחרים אבל בתחום בו המחיר הוא חסם כניסה משמעותי, חשוב לדעת לנצל את ההזדמנות. בניגוד לשווקים האחרים בענף הנדל"ן, מרבית הישראלים מדברים אנגלית ויכולים להתנהל בשפה זו בנוחות חלקית, מה שלא ניתן לומר על יעדי השקעה כמו גרמניה או מזרח אירופה.

יתר על כן, הקרבה לבריטניה הופכת את ההשקעה בה להרבה יותר נוחה מאשר ארצות הברית. עם זאת, חשוב לזכור כי לפאונד יש היסטוריה של התאוששות מהירה מאוד ולכן כדאי לנצל את הפיחות הזמני כדי להיכנס לשוק".