

הדפסה  חזרה 

"לא כל עיסקה היא חכמה"

האם רכישת דירה בארה"ב היא הזדמנות עסקית חד-פעמית? מסתבר של
 כולם משוכנעים בכך

האם רכישת דירה בארה"ב היא הזדמנות עסקית חד-פעמית? סאם הזקל, צעיר חרדי מברוקלין שהקים לפני כעשור את חברת השמאות HMS, לא משוכנע בכך. "במקרים רבים משקיע פרטי זר לא מכיר את השוק המקומי ולא מודע לשווי הנכסים. יש שווקים רבים שהנסיגה בהם טרם הושלמה. כבר נתקלתי בישראלי שרכש בית פרטי בלונג-איילנד ושיפץ אותו. בינתיים המחיר המשיך לצנוח - והוא נתקע עם נכס מפסיד", הוא אומר.

"יש הזדמנויות בארה"ב, אבל בניגוד למה שחושבים - לא קל למצוא נכסים טובים", מוסיף אלחנן רוזנהיים, מנכ"ל בית ההשקעות פרופימקס, המנהל קרנות חוץ-בורסאיות להשקעה בנדל"ן.

"אני שומע על ישראלים שרצים עכשיו למיאמי לקנות דירות ושוב ושוב חוזרים על הפזמון 'אני יכול לקנות את הבית בפחות מעלות הבנייה'. אז מה? האם זה אומר שהעיסקה תהיה רווחית? לדעתי, לא. כדי שעיסקה תהיה רווחית היא צריכה נתוני בסיס טובים. אם יש היצע גדול של דירות במיאמי, לא יהיו לך מספיק קונים או שוכרים גם במחיר נמוך, ותצטרך לחכות כמה שנים עד שהביקוש יהיה גדול מההיצע - וזו לא עיסקה חכמה".

לדברי רוזנהיים, משקיעים יכולים לאתר עסקאות טובות בשווקים שנתוני הבסיס בהם טובים: "במקומות שיש בהם הגירה פנימית, כמו בצפון קרוליינה, מחירי הדירות דווקא

עולים". מניו-יורק הוא ממליץ להתרחק: "מאז שנת 2000 ועד היום צנחו התשואות על בנייני משרדים בניו-יורק מ-9% ל-4%. בנוגע לדירות למכירה, הן נמצאות 'על המדף' זמן רב יותר, ובחלק מהמקרים נרשמה ירידת מחירים מינורית", הוא אומר, "לדעתי, אפילו הסעודים קונים נכסים בניו-יורק רק בגלל הפרסטיז'. אין לכך הצדקה כלכלית".

"המציאות הן מחוץ לניו-יורק", מסכים עלי קשדן, מנכ"ל חברת סיטיבוק, חברה-בת של מדיסון טיטל האמריקנית, העוסקת בביטוחי טאבו בארה"ב. לצד זאת הוא מדגיש כי משבר הסאב-פריים העלה את מחירי השכירות בניו-יורק באופן משמעותי: "בחלק מהמקרים המחירים טיפסו ב-30%-40%".

לדבריו, מי שמתכוון ללוות משכנתה כדי לרכוש נכס בארה"ב יתקשה לעשות זאת גם בבנקים ישראלים. "הבנקים בארץ מעדיפים שהבטוחות יהיו כמה שיותר קרוב לבית", הוא אומר, "ולכן קשה למצוא בנקים שיעניקו משכנתה לנכסים בחו"ל, גם אם מדובר במקומות חזקים. לעומת זאת, לקוחות גדולים שיכולים לשעבד נכסים בארץ יוכלו לקבל מימון גם מבנקים בישראל".