

## תוכן העניינים

17.....	1. הקדמה
19.....	2. החלטות אסטרטגיות
19.....	1. הקדמה
19.....	2. מטרת ההחלטות האסטרטגיות
20.....	3. החלטות טקטיות
20.....	4. חשיבותן של החלטות אסטרטגיות
21.....	5. תכולת החלטות אסטרטגיות
21.....	א. שוק היעד
22.....	ב. פלטפורמת ההשקעה
22.....	ג. מיקום הנכס
23.....	ד. התשואה
23.....	ה. הסיכון
24.....	ו. סיכויי השבחה
25.....	ז. נזילות
25.....	ח. שיווקיות
26.....	ט. ניהול
27.....	י. הון עצמי מול מימון

28.....	י"א. תזרים מזומנים.....
28.....	י"ב. עיתוי הרכישה או המכירה.....
28.....	י"ג. מיסוי.....
29.....	6. סיכום.....
31.....	<b>3. הכוחות היוצרים ערך כלכלי לקרקע.....</b>
31.....	1. הקדמה.....
32.....	2. הציפיה לרווחים.....
32.....	3. היצע וביקוש.....
33.....	א. ביקוש.....
34.....	ב. היצע.....
34.....	ג. קשיחות ההיצע.....
35.....	4. השפעות חיצוניות.....
35.....	5. השפעות סביבתיות.....
36.....	6. כוחות כלכליים.....
37.....	7. הכוחות החברתיים.....
38.....	8. שלטון וחקיקה.....

**4. תכונות נכסי נדל"ן..... 43**

1. הקדמה..... 43
2. ייחודיות במיקום..... 43
3. קרקע אינה ניתנת לניוד..... 44
4. עמידות ויציבות לאורך שנים..... 45
5. מגבלות על חלוקה..... 46

**5. ייחודיות שוקי הנדל"ן..... 49**

1. הקדמה..... 49
2. מודל השוק התחרותי..... 51
3. התערבות ממשלתית..... 53
4. זמינות האינפורמציה בשוקי נדל"ן..... 55
5. שוקי נדל"ן- האם הם תחרותיים?..... 56
6. כשלי שוק הנדל"ן- הפוטנציאל הגלום בהם..... 58

**6. תכונת המחזוריות של שוקי הנדל"ן..... 61**

1. הקדמה..... 61
2. סוגי מחזורים..... 61

- 3. הסיבות למחזוריות שוק הנדל"ן.....62
- 4. תאור המחזורים.....66
- 5. מודלים לחיזוי מחזורים.....70
- 6. אינדיקטורים לזיהוי מגמות שוק.....71
  - א. קו המגמה.....71
  - ב. שיעור התפוסה.....71
  - ג. ספיגה.....71
  - ד. ספיגה- הגדרה אלטרנטיבית.....72
  - ה. חציון.....74
  - ו. ממוצע.....74
- 7. ניצול מחזורים.....75
- 8. מסקנות.....77

**7. יתרונות וחסרונות בהשקעות נדל"ן.....81**

- 1. הקדמה.....81
- 2. יתרונות למשקיע.....81
  - א. פוטנציאל השבחה.....81
  - ב. מינוף פיננסי.....83

- 87.....ג. יתרונות מס.
- 88.....ד. הגנה מאינפלציה.
- 89.....3. חסרונות למשקיע.
- 90.....א. סיכון פיננסי וסיכון שינוי שיעור הריבית.
- 92.....ב. אי-נזילות.
- 93.....ג. ניהול.

**8. שמאות מקרקעין ככלי עזר למשקיע.....95**

- 95.....1. הקדמה.
- 96.....2. השמוש היעיל והמיטבי.
- 99.....3. שלוש הגישות להערכת שווי.
- 99.....א. גישת השוואה הישירה.
- 100.....א1. בחירת נכסי השוואה והאנליזה שלהם.
- 101.....א2. מקורות מידע.
- 101.....א3. התאמות.
- 102.....א4. יתרונות וחסרונות בגישת השוואה.
- 102.....ב. גישת העלות.
- 103.....1. בעיית פחת המבנה.
- 104.....2. גישת השווי השיורי של יזמים.

- 107.....ג. הערכת שווי בגישת היוון ההכנסות.
- 108.....4. יתרונות וחסרונות דו"ח שמאי מקרקעין.
- 9. שיקולי מס בהשקעות נדל"ן**.....111
- 111.....1. הקדמה.
- 111.....2. נדל"ן כמקלט מס.
- 113.....3. השלכות מקלטי מס על הערכת שווי נדל"ן.
- 114.....4. תקופת אחזקה אופטימלית בנכס.
- 115.....5. מיסוי בינלאומי.
- 115.....א. רקע כללי.
- 116.....ב. אמנות למניעת כפל מס.
- 10. מימון עסקאות**.....119
- 119.....1. הקדמה.
- 120.....2. משכנתה.
- 121.....3. סוגי הלוואות.
- 123.....4. עסקאות קומבינציה.
- 124.....א. שיקולי היזם.

- 125.....ב. שיקולי בעל הקרקע.
- 127.....ג. מיסוי עסקאות קומבינציה.
- 128.....ד. שיעור הקומבינציה.
- 131.....5. מימון בשיטת הביטחונות.
- 132.....6. מימון בשיטת הליווי הפיננסי.
- 136.....7. דוגמת דו"ח "0".
- 157.....11. **השכרת נכס ככלי אסטרטגי**
- 157.....1. הקדמה.
- 157.....2. אלמנטים בסיסיים של הסכם שכירות.
- 159.....3. מונחים ותנאים בחוזי שכירות.
- 163.....4. שווי כלכלי של הסכם שכירות.
- 164.....5. יתרונות השכירות למשכיר ולשוכר.
- 164.....א. יתרונות לבעלים המשכיר.
- 166.....ב. יתרונות לדייר השוכר.
- 167.....12. **ניתוח תזרימי מזומנים**
- 167.....1. הקדמה.

- 2. בניית תזרימי מזומנים.....168
- 3. אנליזה של הכנסות והוצאות.....169
- 4. הכנסה פוטנציאלית ברוטו.....169
- 5. הקצבה לאי-תפוסה וחובות אבודים.....171
- 6. הסכם הוצאות.....173
- 7. הוצאות תפעול.....174
- 8. רזרבה לשיפוצים ולחידוש מערכות.....175
- 9. סוגיית המימון והמס בתיאור תזרימי מזומנים.....177

**13. מדדים להערכת כדאיות השקעות.....179**

- 1. הקדמה.....179
- 2. ערך נוכחי של זרמי הכנסות.....180
- 3. מדד הערך הנוכחי הנקי (NPV).....183
- 4. מדד שיעור התשואה הפנימי על ההון העצמי.....185
- 5. מדד שיעור התשואה הפנימי על ההון הכולל.....188
- 6. מדדי תשואה על פי תקופה יחידה.....189
- 7. מדד התשואה על ההשקעה.....189
- 8. חישוב השווי בגישת ההיוון הישיר.....190



192.....	9. היוון תקופה יחידה- ההצדקה המתמטית.
194.....	10. קביעת שיעור ההיוון הכולל.
197.....	11. מכפיל ההכנסה ברוטו.
198.....	12. ההחזר במזומן.
200.....	13. התשואה על ההון העצמי.
201.....	14. דוגמאות לשימוש במדדים להערכת כדאיות השקעות.
202.....	א. מרכז מסחרי בפלורידה ארה"ב.
202.....	א1. תזרים המזומנים.
204.....	א2. חישוב הערך השירי של ההשקעה.
205.....	א3. חישוב הש.ת.פ לפני מס.
206.....	ב. מרכז קניות בקליפורניה, ארה"ב.
206.....	ב1. תזרים מזומנים.
207.....	ב2. סיכום הוצאות.
208.....	ב3. סיכום נתונים.
210.....	15. מחיר ההשקעה המוצדק.
214.....	16. חישוב תזרים המזומנים לאחר מימון ומס.
219.....	<b>14. פלטפורמות השקעה.</b>
219.....	1. הקדמה.

219.....	2. חלוקת שוקי הנדל"ן.....
220.....	3. פיתוח קרקע.....
223.....	4. שוק המגורים.....
226.....	5. בנייני משרדים.....
232.....	6. מבני תעשייה ומחסנים.....
233.....	7. מבני מסחר.....
235.....	8. בתי מלון.....

**15. השקעה במצבים משתנים..... 251**

251.....	1. הקדמה.....
252.....	2. מצבי השקעה משתנים בראי יחסי משקיע-מממן.....
253.....	3. פלטפורמות השקעה במצבי שוק משתנים.....

**16. התכנון האסטרטגי של ההשקעה..... 257**

257.....	1. הקדמה.....
257.....	2. בחירת שוק ההשקעה על פני הגלובוס.....
263.....	3. בחירת המיקום הגיאוגרפי להשקעה.....
263.....	4. בחירת סוג הנכס להשקעה.....

[www.DelbariMax.com](http://www.DelbariMax.com) מתוך אתר

266.....5. בחירת הנכס להשקעה.

270.....6. ניהול המשא ומתן.