



Israel

B.S.R Tower, 27 Floor. 1 Ben - Gurion Road, Bnei-Brak, 5120149 5120149 בני ברק 1, בן גוריון 27, דרך בן גוריון 1, בני ברק 5120149

office@lalumlaw.co.il | Tel. +972-3-7522722 טל.
www.lalumlaw.co.il | Fax. +972-3-7522755 פקס.

Romania

Ukraine

USA

Budapest

Georgia

Tanzania

Germany

Cyprus

המחלקה הבינלאומית

ניוזלטר מאי 2018

קרון המטבע העולמית עדכנה את תחזית הצמיחה שלה לגבי רומניה

קרון המטבע העולמית עדכנה את תחזית הצמיחה לגבי רומניה ל- 5.1% בשנת 2018 (התחזית הקודמת עמדה על 4.4%). לפי הקרון, הצמיחה ברומניה תהיה השנייה באירופה לאחר מלטה. יחד עם זאת הקרון צופה כי ב- 2019 הצמיחה ברומניה תתמתן ותעמוד על 3.5%.

שיא של 10 שנים בעסקאות מכר קרקעות בבוקרשט ב- 2017

עפ"י דו"ח של חב' הייעוץ Cushman & Wakefield Echinox, שטח כולל של 216 הקטר קרקעות בבוקרשט, בשווי כולל של 216 מיליון יורו (69% יותר מאשר בשנת 2016) החליפו ידיים בשנת 2017. 42% מהקרקעות (48 הקטר) מיועדות לבנייה למגורים וניתן לבנות עליהן 10,000-15,000 יח"ד.

אתר Imobiliare.ro: התפתחות מחירי הנדל"ן ברומניה לאחר 10 שנים מפרוץ המשבר

10 שנים לאחר המשבר העולמי, עפ"י בדיקת Cluj-Napoca, Imobiliare.ro הינה העיר היחידה בה מחירי הדירות גבוהים יותר ב- 2018 לעומת 2008. המחיר למ"ר כיום עומד בעיר על 1480 יורו בעוד שבשליש הראשון של 2008 עמד על 1,280 יורו. גם במערב רומניה נרשמת התאוששות במחירי הנדל"ן, כאשר המחיר הממוצע בעיר Oradea לדוגמא, נמוך רק ב- 0.7% לעומת המחיר ב- 2008. ב- Timișoara וב- Arad המחיר הממוצע למ"ר בשליש הראשון של 2018 נמוך ב- 6.5% בלבד מהמחיר בתקופה המקבילה ב- 2008. בוקרשט לעומת זאת רשמה את התאוששות נמוכה יותר, כאשר המחיר הממוצע בה נמוך כיום בכ- 42% לעומת המחיר ב- 2008. רק ב- Piatra Neamț נרשמה התאוששות נמוכה יותר, כאשר המחירים בה כיום נמוכים בכ- 45% לעומת מחירי 2008. בבוקרשט, יחד עם זאת, ישנם אזורים כמו Kiseleff-Aviatorilor בו המחירים נמוכים כיום בכ- 6% לעומת מחירי 2008, כאשר מנגד באזור Drumul Taberei המחירים נמוכים בכ- 48% לעומת מחירי 2008. האתר מציין גם כי נרשמת התמתנות בעליית מחירי הדירות החל מהמחצית השנייה של שנת 2017, כאשר ברבעון הראשון של 2018 נרשמה עליית מחירים ממוצעת של 1.4% בלבד.

ממשלת רומניה החליטה על העברת השגרירות לירושלים

Liviu Dragnea, יו"ר המפלגה הסוציאל-דמוקרטית הודיע כי הממשלה הרומנית החליטה להעביר את השגרירות לירושלים. מיד לאחר הפרסום הודיעה לשכת נשיא רומניה כי ההחלטה לא תואמה עם הנשיא, Klaus Iohannis, אשר מאמין כי המעבר יכול להתבצע רק לאחר שיקבע מעמדה של ירושלים בסיומו של מו"מ במזה"ת.

אינדיקטורים כלכליים

קרן המטבע העולמית פרסמה תחזית לפיה כלכלת אוקראינה תגדל ב- 3.5% בשנת 2018. סוכנות הדירוג S&P מערכיה כי הצמיחה תעמוד על 3.1%, וסוכנות הדירוג Fitch אישרה את דירוג האשראי של המדינה ברמה של "B".

עלייה במחירי הדירות ברבעון הראשון

שירות הסטטיסטיקה האוקראיני דיווח כי בשנת 2017 נרשמה עלייה ממוצעת של 4.7% במחירי הדירות החדשות לעומת שנת 2016. ברבעון הראשון של 2018 נרשמה עלייה במחירי דירות חדר אחד חדשות בשיעור של 7.2%, 4.2% במחירי דירות בנות 2 חד' ו- 2.1% בדירות 3 חד'. גם דירות יד-שנייה התייקרו, כאשר בדירות חדר אחד נרשמה עלייה של 5.9%, דירות 2 חד' התייקרו ב- 2% ודירות 3 חד' ב- 4.6%.

גאורגיה תקבל 45 מיליון יורו מהאיחוד האירופי

מועצת האיחוד האירופי החליטה בתחילת חודש 4/2018 להעניק לגאורגיה סיוע מקרו-פיננסי בסך של 45 מיליון יורו, בכדי לסייע בייצוב הכלכלה וברפורמות המבניות. זוהי הנפעם השלישית מאז 2008 (העימות הצבאי עם רוסיה) בו האיחוד מעניק סיוע מסוג זה לגאורגיה.

כלכלת גאורגיה צמחה ב- 5.2% ברבעון הראשון של 2018

עפ"י נתוני National Statistics Office of Georgia הכלכלה הגאורגית צמחה ברבעון הראשון של 2018 ב- 5.2%. הממשלה הגאורגית צופה צמיחה בשיעור שנתי של 4.8% בשנת 2018. קרן המטבע העולמית צופה צמיחה בשיעור של 4.5%.

קפריסין מחפשת דרכים לגבות מס ממשכירי דירות/בתים באמצעות Airbnb

למעלה מ- 20,000 נכסים בקפריסין מוצעים להשכרה באמצעות Airbnb ואתרים אחרים, כאשר חלק מבעלי הנכסים אינם משלמים מס בגין ההשכרה. בדיון שהתקיים בחודש אפריל בוועדת הכספים של הפרלמנט הקפריסאי הציע נציב המס הקפריסאי, Yiannis Tsangaris, להקים מרשם של השכרות לטווח קצר בכדי שניתן יהיה לעקוב אחרי השכרות אלו ולחייב את הבעלים במס. הוא הוסיף כי לפני מס' חודשים יוון הטילה ממיסוי על השכרת דירות בשיעור מדורג החל מ- 15% על הכנסות שנתיות של עד 12,000 יורו עד 45% על הכנסות שנתיות מהשכרה מעל 45,000 יורו. הוא ציין גם כי בהולנד, בריטניה, גרמניה, ספרד ומדינות אחרות באיחוד האירופי קיימת חקיקה דומה.

עשור לאחר המשבר, משקיעי הנדל"ן חוזרים לרומניה

חברות ציבוריות שחזרו לבנות • משקיעים שמפשירים את הקרקעות שאיתן נתקעו • והרפתקנים שמחפשים דירות להשכרה או מגרשים בלב הערים • עשור לאחר שמיליארדי שקלים נשרפו בהשקעות נדל"ן כושלות, הישראלים שוב מריחים הזדמנות ונוהרים לרומניה
גלובס, הדס מגן 13/4/18

פרלוג | Fight or Flight

אלי רואש וסימון גרינברג כבר היו בסיפור הזה. ההתרגשות ביחס לנכסי הנדל"ן שלהם ברומניה, התחזיות על עליית ערך, התקווה הגדולה - עבורם זו חוויית ד'זה וו, אבל עם טוויסט; הם זוכרים את כל הרגשות החיוביים האלה כשרכשו קרקע בעיר בראשוב במדינה ב-2007, והם גם זוכרים היטב, זיכרון טראומטי כמעט, מה קרה ליוזמה הזו כשהמשבר העולמי טרף את הקלפים שנה לאחר מכן. אם אי פעם יידרשו מילונאים לפירוש המדויק ביותר של המונח "אופטימיות זהירה", הם יוכלו למצוא אותו בליבם ובמוחם של השניים האלה. הפעם, אומר רואש, רואה חשבון במקצועו (גרינברג, שותפו להשקעה, הוא מהנדס), זה יכול וצריך להיגמר אחרת.

"אם נמכור את הקרקע עכשיו נקבל את המחיר שהשקענו, אבל זה לא מה שאנחנו רוצים", הוא מסביר. "הכוונה היא לפתח ולמכור כיחידות של 800 מ"ר. בכל הערים המרכזיות ברומניה יש כיום תנופת בנייה, רואים מנופים בכל מקום, כך שבסופו של דבר, הסבלנות השתלמה".

אין איזה ספק שמקנן?

"המבחן להמשך התעוררות הנדל"ן ברומניה יהיה מתי ייכנסו שוב הבנקים הזרים לכאן. כשהם יתחילו לתת משכנתאות וליווי פרויקטים לקבלנים, הפעילות עוד תגבר".

בוא תחזור איתי רגע ל-2007, כשהישראלים נהרו להשקעה ברומניה ובכלל במזרח אירופה. מה היו המחשבות שלכם אז?

"המחשבה אז הייתה לטפל בקרקעות מבחינת תוכניות והיתרי בנייה, ולאחר מכן לחלק אותן ליחידות ולמכור, או למכור כחטיבה אחת לקבלן לאחר השבחה. הפצנו את התוכנית הזו בקרב מכרים ובני משפחה: כל אחד מחברי הקבוצה נדרש להשקיע כ-150 אלף אירו בקרקע, שנרכשה במחירים של 10-40 אירו למ"ר. בהמשך, רצינו להגדיל את השטח תוך לקיחת הלוואה מהבנק. אני זוכר שההתלהבות הייתה כל-כך גדולה, עד שבשלב מסוים נאלצנו לשים גבול: כשראיתי שהגענו כבר ל-16 אנשים, לא הסכמתי שנקבל עוד. היה אפילו מישהו שסירבתי לו, והוא היה 'ברוגז' בעקבות זה".

אולי בעקבות מה שקרה ב-2008 הוא הרגיש צורך להודות לך...

"זה הרבה עניין של תזמון. עברו רק כמה חודשים מהרגע שרכשנו את הקרקע וקיבלנו הצעה למכור אותה במחיר כפול מזה שרכשנו. הצרה הייתה שהיה חסר לנו איזה אישור מאוד מסוים וזה לא יצא לפועל. ואז הגיע המשבר, ומצאנו את עצמנו עם קרקעות שאין הרבה מה לעשות איתן, ועם חוב של 600 אלף אירו לבנק. היינו בסיטואציה מעניינת: האם לוותר על מה שהשקענו, או לפרוע את הלוואה ולהישאר עם השטחים. החלטנו שנשים את הכסף, אם כי היו כמה שהחליטו לפרוש. למזלנו, עבור האנשים בקבוצה הכספים לא שימשו כחסכוניות לפנסיה".

רואש ממש לא לבד: יזמים שרכשו בשעתו קרקעות ברומניה, כמו גם חברות ציבוריות שחשבו לבנות שם פרויקטים ונתקעו עם הקרקעות ערב המשבר, חוזרים לאחרונה אל ההבטחה הנדל"נית ובונים שם במלוא המרץ: אפריקה ישראל, שיכון ובינוי, אשטרום, גינדי השקעות, דמרי ועוד (ר' פירוט בחלקו העליון של העמוד). הגדיל לעשות היזם צחי חגי'י, שמבקש לגייס כעת כ-70 מיליון שקל להשקעה בקרקעות חקלאיות ברומניה ולשיפוץ בניין ישן, המכונה "פרויקט הארמון", הממוקם בשדרה המרכזית בבוקרשט (אם כי מדובר כרגע באליה וקוץ בה: לפי דיווחי החברה בטיטוטת תשקיף שהוגשה בינואר, הנכס מצוי במרכזה של חקירה פלילית מצד הרשויות).

המשותף למשקיעים כמו רואש, ובודאי לחברות כמו דמרי ואפריקה הוא אורך הנשימה שהם יכלו להרשות לעצמם עד שתחלוף התקופה הקשה. אבל אליהם מצטרפים יזמים ומשקיעים חדשים שרכשו ורוכשים קרקעות ונכסי נדל"ן. אלה, במובן מסוים, נהנים דווקא ממה שהשאירו אחריהם היזמים שבתקופת המשבר של 2008 העדיפו לוותר על נכסיהם. "מה שקרה זה שהבנקים ברומניה מצאו עצמם עם כמות מטורפת של קרקעות של מי שלא החזירו את הלוואות שלקחו", מסביר עו"ד אלי דורון, שותף בפירמת עוה"ד דורון טיקוצקי קנטור, המחזיקה משרד בבוקרשט למעלה מעשור. "הבנקים עצמם הקימו חברות, שהחזיקו את הנדל"ן שלהם ורק לאחרונה הם הבינו שהגיעה העת להתחיל לחתוך את ההפסדים והם מתחילים לשחרר קרקעות במחירים נמוכים".

"רומניה לא חזרה להיות מה שהייתה טרום המשבר", אומר עו"ד אילן ליבוביץ (לשעבר חבר כנסת מטעם "שינוי"), שותף ומנכ"ל המחלקה הבינלאומית במשרד אברהם ללוס ושות' הנותן שירותים ללקוחות הפועלים ברומניה. העלייה במחירי הנדל"ן, הוא משחזר, החלה ב-2015, והמפנה החל בעיקר בעקבות תוכנית "פרימה קאסה" (שבמסגרתה כל אזרח רומני רשאי לרכוש פעם בחייו דירה, בגודל ובמחיר מוגבלים), אך זה לא היה מיד, שכן גם אחרי שהמדינה יצאה עם התוכנית, הבנקים לא נתנו מימון לקבלנים, כך שבפועל לא בנו. מאז, הוא מסביר, הקלו הבנקים את הדרישות והם מעניקים מימון ביתר קלות, וחברות רבות החלו לבנות. "יש חברות שמוציאות היום תוכניות מגירה", כך ליבוביץ, "גם חברות גדולות, וגם יזמים קטנים. הישראלים מהווים רק חלק קטן מכלל היזמים. יש שם ספרדים ואיטלקים, וטורקים. מגוון היזמים שם הוא מאוד רחב".

הטעויות | ימי האופוריה

עו"ד רוני בר-ניר היה מהראשונים שראו את הפוטנציאל של רומניה וכבר בשנת 2000 תקע בה יתד. בר-ניר, המנהל את מחלקת חדלות הפירעון של משרד פירון (יחד עם עו"ד צחי נרקיס), עומד בראש משרד עורכי הדין פירון בר-ניר בבוקרשט, שותפות שלו ושל משרד פירון, המונה למעלה מ-20 עורכי דין, כולם מקומיים. הוא מחלק את זמנו בין תל-אביב לבוקרשט, כשהמשרד מלווה רבות מהחברות הישראליות הגדולות המקימות פרויקטים בעיר, אך גם בנקים זרים וכן את עיריית בוקרשט. בין היתר, טיפל המשרד בעסקת מכירת הנדל"ן הגדולה ביותר שנעשתה ברומניה: מכירת מלון רדיסון בלו, שהיה בעלות אלביט הדמיה בשליטת מוטי זיסר ז"ל, לשתי קרנות בינלאומיות תמורת 170 מיליון אירו.

"אלה שהפסידו בשעתו את המכנסיים ברומניה, הפסידו אותם בעיקר כי השקיעו לא נכון", הוא אומר, "הרומנים מכרו בתקופת האופוריה ביוקר, במחיר גבוה יותר ממה שהאדמות היו שוות. מי שנפל זה מי שהביא את הכסף לעסקות שגויות, כך שה'צלקת' הרומנית היא בחלקה הגדול לא בגלל הרומנים, אלא בגלל יוהרה וטעויות חמורות שנעשו".

למשל?

"קנו אדמות בשטחים פתוחים, הנמצאים במרחק של 20-30 קילומטר מבוקרשט, במחיר של אירו בודדים למ"ר, מתוך ציפייה שהעיר תתרחב ותגיע לשדות האלה. אנשים עשו ספקולציה על שדות תירס ואמרו, מספיק שהמחיר יעלה ב-2 אירו למ"ר וכבר הרווחנו. אבל הם לא הביאו בחשבון שהעיר לא תגיע לשם, כי יש כל-כך הרבה אדמות, גם בתוך העיר וגם מסביב לה.

"טעות נוספת: חברות בנו בבוקרשט דירות כאילו הן נמצאות בישראל, רק שכחו לבדוק כמה אלמנטים משמעותיים. למשל, שלרוב הרומנים אין כסף פנוי ואין חסכוניות. הם יכולים לקנות דירה בכסף שהבנק נותן להם כהלוואה, פלוס עוד כמה אלפי אירו בודדים. ההלוואות שהבנקים נתנו ונותנים לדירה הן עד מקסימום 65 אלף אירו, כלומר שאם את מוסיפה עוד 10,000 אירו זה מגיע ל-75 אלף. זה מה שיש! כך שלא עוזר שהבית מעוצב ותוסף לו פרקט, הרוכש הרומני יכול לקנות רק בסכום המוגבל שיש לו, בעיקר מהבנק.

"טעות שכיחה נוספת שנעשתה הייתה שהישראלים לא עשו סקר שוק ולא ידעו למשל שהרומנים, בניגוד לישראלים, לא מארחים בבית אלא במסעדות, ולכן הם לא צריכים לא מטבח מסוגן ולא פרקטים ולא כל מיני עיצובים. הם צריכים חדרי שינה וסלון שהוא חדר טלוויזיה וחדר משחקים לילדים. להרבה רומנים גם בדרך כלל אין יותר מילד אחד, כך שהם מחפשים בעיקר דירות שלושה חדרים. כל זה נכנס ל-70-80 מ"ר, ובחלק מהפרויקטים הישראלים בנו דירות של 200-250 מ"ר, יש לא מעט פרויקטים כאלה שחלקם הגדול עומדים היום ריקים ועזובים".

בהערת שוליים נציין כי היו גם מי שהשכילו לעשות שינויים בהתאם לדרישות השוק: שיכון ובינוי היא דוגמה לחברה שתכננה לבנות בזמנו דירות גדולות בבוקרשט. כשהבינו שם שאין ביקוש תכננו את הפרויקט מחדש - הפעם עם דירות קטנות המותאמות לצורכי המקומיים.

ההזדמנויות | הזרים באים

חגית שרון, בעלים ומנכ"לית חברת ההשקעות וייזום הבנייה ASG (אברם שרון גרופ), היא סיפור מעניין של משקיע ישראלי ברומניה: היא ואחיה אייל רכשו כמה דירות במרכז בוקרשט, דווקא בעיצומו של המשבר, וממשיכים מאז להשקיע.

איך השקעתם שם דווקא בתקופה הקשה? משקיעים לא רצו לשמוע על רומניה.

"נכון, כי מי שקנה ברומניה לפני המשבר, קנה בלי מחשבה, והרבה אנשים נתקעו. יצא לנו לבקר בבוקרשט, יש לנו קרובים שם, דיברנו עם אנשים והשתכנענו שזו השקעה טובה ושמתישהו המצב ישתנה".

במהלך השנים, מספרת שרון, הם רכשו עוד קרקעות ועליהן הקימו פרויקטים, לבד או בשיתוף חברות מקומיות. "כיום אנחנו מתרכזים בעיקר בנדל"ן למגורים, שמראה יותר ביקוש מהיצע, בדגש על דירות חדשות", היא אומרת. "הפרויקטים המרכזיים שלנו השנה הם פרויקט למגורים במרכז העיר (סקטור 3) - הדירות שם עתידות להימכר במחיר ממוצע של כ-1,400 אירו למ"ר - וכן פרויקט להשכרה לטווח קצר, ופרויקט סמוך לאוניברסיטה המיועד לסטודנטים. בהמשך מתוכנן קומפלקס מגורים ומסחר בפרברי העיר. בסך הכול יש עלייה מתונה ויציבה במחירי הנדל"ן לאורך השנים, אם כי ברבעון האחרון של 2017 וכן בתחילת 2018, נרשמה קפיצה די חריגה במקביל לעלייה במשכורות וברמת החיים".

שרון עצמה מתגוררת בבוקרשט ולדבריה היא מאוד נהנית מהמגורים שם: "יש כאן קהילה ישראלית מאוד תוססת, יש לי כאן הרבה חברים, אני אוהבת את מזג האוויר, והמדינה עצמה יפהפייה".

כמוה, גם אברהם (שם בדוי) קנה לפני כעשר שנים כמה דונמים בבוקרשט, בסקטור 6, שבו מתגורר בעיקר מעמד הביניים. באחרונה הוא החליט שזה הזמן לפתח את הקרקע וביקש להוציא רישיונות והיתרי בנייה. לאחר שיקבל את ההיתרים הדרושים, יחליט מה לעשות עם הקרקע: אם למכור אותה עם היתרים או להתקשר בעסקת קומבנינציה. נכון לעכשיו, הקרקע עוד לא הגיעה למחירה ערב המשבר.

שרון ואברהם הם משקיעי נדל"ן קטנים יחסית וכאמור הם ממש לא לבד בבוקרשט. חברות ציבוריות גדולות לא רק שהחלו לפתח לאחרונה את הקרקעות שהיו בבעלותן אלא גם רכשו קרקעות נוספות ומתכננות לבנות גם עליהן.

"יש לנו לא מעט פרויקטים וקרקעות שנרכשו עוד לפני המשבר", אומר אבי ברזילי, מנכ"ל אפ"י אירופה. "רומניה נמצאת בתנופת פיתוח והצמיחה במדינה בשנת 2017 הייתה מהגבוהות באיחוד האירופי. זאת מדינה עם אוכלוסייה גדולה יחסית ובאופן כללי זו אוכלוסייה משכילה. זה כמובן משפיע על כל מגזרי הפעילות ומביא משקיעים זרים רבים. למשל, כמעט כל פארק המשרדים שלנו בבוקרשט, אפי פארק, מושכר לחברות זרות ולא מקומיות. הכלכלה הרומנית מפגינה יציבות וצמיחה בשנים האחרונות ואנחנו לגמרי לא רואים את המאפיינים שקדמו למשבר לפני כעשור (כלומר: התפתחות של תנאי בועה, ה' מ'). המחירים עולים אומנם, אך בקצב איטי, ואין השתוללות בלתי מבוקרת".

"השינוי התחיל בעיקר בשנה האחרונה", מוסיף עו"ד בר-ניר. "העלייה של התוצר הלאומי הגולמי של רומניה היא מהגבוהות באירופה (עלייה של 7% בשנת 2017 בלבד). בנוסף, ב-2017 נרשמו ברומניה השקעות של מיליארד אירו רק בנדל"ן, ונמסרו חצי מיליון מ"ר של שטחי אחסון לקונים, מה שמראה שהכלכלה מתפתחת לא רק בצד הנדל"ני שלה, אלא גם בצד של הצריכה. לכל אלה תוסיפי את הורדת מע"מ על דירות קטנות מ-19% ל-5%, ואת תוכנית 'פרימה קאסה', שמאפשרת לקבל לצורך רכישת דירה הלוואה של עד 63 אלף אירו בריבית של 2% ל-30 שנים, כשהמדינה ערבה ל-50% מההלוואה".

מה מצב הנכסים המניבים?

"מה שקרה בעת המשבר היה שהבנקים הרומנים לקחו הרבה נכסים כתוצאה מהלוואות שלא שולמו, מכרו את חלקם ונותרו עם אחרים. בשנה שעברה נכסים התחילו להשתחרר לשוק, ונזרקה אליו כמות גדולה של סחורה. נכסים מניבים נמכרים היום בתשואות של 8%-9% כשניתן לקבל מימון של 70% מהמחיר בריביות של 5%-4%. נראה שגורמי הנדל"ן החדשים היום ברומניה באים הפעם בשביל לבנות ולא כדי לעשות סיבוב על שדות תירס".

"יש ביקוש מטורף לדירות", מוסיף עו"ד דורון. "הערים הגדולות הן אוניברסיטאיות, יש בהן מאות אלפי סטודנטים, ורומניה גם פועלת לקליטת סטודנטים מחו"ל. כך למשל נפתח גם מסלול ללימודי רפואה באנגלית. נכנסו למדינה גופי ענק כמו גוגל, פייסבוק והצבא האמריקאי, והישראלים רואים את התנועה הזאת ומתלהבים. וזה לא רק בנדל"ן - את רואה

למשל נהירה של יהודים שעלו לישראל בשנות ה-50 וה-60, ושחוזרים עכשיו לרומניה בשביל הישורת האחרונה של חייהם. עם 10,000 שקל הם חיים כאן כמו מלכים. "וחזרה לנדל"ן: אני חייב להוסיף שהישראלים שמגיעים עושים זאת בצעדים מאוד זהירים והולכים רק על בטוח. עיקר העסקות, למשל, מתבצע בפריים לוקשיין, בלב בוקרשט. פחות מתלהבים מלקנות 100 דונם בכל מיני חורים".

נדל"ן מניב | משכירים דירות

"אנחנו כיזמים קונים לנו דירות ובניינים קטנים", מספר תומר גלזנר, שמפעיל יחד עם שותפו, גיל קרמר, משרד תיווך בבוקרשט (הפועל בשיתוף עם משרד דורון טיקוצקי קנטור). "לפני שנה התחלנו לדבר עם אנשים, וקינינו לעצמנו שני בניינים: בניין אחד של 8 דירות, ובניין שני של 15 דירות. המחירים היו מצחיקים, בסביבות 400-500 יורו למ"ר".

לא נשמע מעט, ביחס למחירי הקרקעות שנקנו ערב המשבר.

"ב-2006 וב-2007, הרבה אנשים קנו קרקעות חקלאיות, שרובן לא היו בתוך בוקרשט אלא במעגלים שלישיים סביבה. זה היה סוג של הרפתקה, טרנד. אנשים סגרו עסקות במטוס. בהמראה המחיר התחיל באירו למ"ר, בנחיתה זה כבר נסגר על 3 אירו. היה סלט אחד גדול, הישראלים עשו סחר מכר בינם לבין עצמם והמחירים, אלא שהמחירים בפועל היו שונים, ולכן הנפילה הייתה גדולה".

ומה השתנה?

"היו כמה תהליכים: התשתיות מאוד השתפרו. בבוקרשט יש כיום למעלה מ-3 מיליון תושבים. כל החברות הכי גדולות נמצאות שם: החל ממשרד רואי חשבון מיהביג 4, המשך בחברות כמו ג'נרלי, וכלה בבנקים גדולים. התפתח אזור מאוד גדול של משרדים, האבטלה ירדה, המדינה משמרת מדיניות כלכלית טובה ורוצה להמשיך את הצמיחה, וזה תומך בשוק הנדל"ן".

מה קורה עם אלה שרוכשים דירות בבוקרשט להשקעה?

"כרעג שכר הדירה שם עומד על 20% מהמשכורת הממוצעת, כלומר: יש לאן לעלות. דירה שעלתה לפני שנה-שנתיים 40 אלף אירו, היום תקנה אותה ב-60 אלף אירו".

איך זה בהשוואה למחירים ערב המשבר?

"40%-30% מתחת למחירים של 2006-2007. אנחנו לא יודעים אם זה יגיע לשם. ראינו שווקים שבהם המחירים טיפסו אל מעבר למחירים ערב המשבר, כמו ניו-יורק ולונדון".

אפילו | "אין כאן בוננוזות"

בצד כל ההתלהבות, יש גם מי שמבקש לצנן את האופוריה: "אין כאן בוננוזות", אומר גורם הקשור לאחת החברות הציבוריות הפועלות ברומניה. "מי שרוצה להשקיע כאן, צריך לבוא ולעבוד קשה. לפני המשבר, אנשים סיפרו סיפורים לשוק ההון. אנשים קנו קרקעות באזורים בלי תשתיות. רק ההשקעה בתשתית, גומרת לך את כל הרווח. מי שחושב שזה יחזור להיות מה שהיה, יתבדה. הבנקים ברומניה מאוד זהירים היום. בסך הכול, רומניה היא מדינה עם פוטנציאל, אבל מי שלא יבוא לעבוד ולהקים כאן אופרציה, לא יצליח. צריך לזכור שעלויות הבנייה קפצו כאן בשנה האחרונה ב-30%. השוק השתכלל, האנשים השתכללו, אין יותר את העלויות המטורפות שהיו בזמנו. אנחנו לא קרובים לרף של המחירים שהיו בזמנו, ואם זה יגיע לשם, יהיה שוב משבר".

מה לגבי רכישת דירות על-ידי ישראלים?

"אם את שואלת אותי, אני לא הייתי קונה דירה ברומניה. אחרי חצי שנה הדייר יתחיל לעשות לך בעיות, ואז מה תעשי? תתחילי לטוס הלוך ושוב? רק הסכום שתוציאי על טיסות יגמור לך את כל הרווח. אם קונים פול של דירות, ואז משתמשים בשירותי חברת ניהול, זה כבר משהו אחר. אבל דירה אחת, גם אם המחיר נמוך והתשואה יפה - לא הייתי אומר שהתשואה היא 8%, אלא יותר קרוב ל-4% - זה הרבה כאב ראש, ובסופו של דבר, זה לא משתלם".

סטארט-אפ ניישן

גם חברות ההייטק נוהרות לבוקרשט

מלבד היותה מוקד עלייה לרגל ליוזמי נדל"ן, הפכה בוקרשט גם לגן עדן לסטארט-אפים ולחברות הייטק: החומר האנושי מקצועי, המשכורות עדיין נמוכות, אפילו בהשוואה לערים אחרות במרכז אירופה ובמזרחה, העיר מתפתחת, והאווירה בה נעימה. יש תשתיות דיגיטליות טובות (קצב הגלישה באינטרנט הוא המהיר באירופה ושישי בעולם) ומערכת חינוך ממוקדת מדעים וטכנולוגיה. לכך מצטרפת העובדה שיוקר המחיה בה נמוך, בהשוואה לאירופה. על-פי אתר החדשות קווראץ (Quartz), בבוקרשט יש כיום כמעט 200 חברות סטארט-אפ. אחת מהחברות שבחרו לקבוע שם את הסניף האירופי שלהן היא קוואליטסט, חברה ישראלית המספקת שירותי בדיקת תוכנה. "דרשנו להביא פתרונות נייר שופי באירופה. בחנו את כל השוק, ולבסוף החלטנו על רומניה", אומרת הבעלים והמנכ"לית, טלי שמטוב.

למה רומניה?

"ראינו ששוק ההייטק מאוד התפתח שם בשנים האחרונות. מצאנו שיש פוטנציאל גדול של אנשים עם מיומנויות, גם טאלנטים, ומבחינת לקוחות, יש שם חברות רציניות. מבחינת המנטליות שלהם, הרומנים הם אלה שהכי קרובים לישראלים, ועלות ההעסקה עדיין נמוכה".

מה עם ורשה, למשל? למה לא שם?

"פולין יקרה יותר מרומניה. כיום יש לנו בבוקרשט 20-30 אנשים, ובסוף השנה נגיע ל-80-100".

רומניה הוציאה לטראוס שומות מס; נבחן חשד לעבירה פלילית

היקף השומות הוא כ-12.5 מיליון שקל, והחברה צפויה לקבל שומות מס נוספות בסך 4 מיליון שקל • לפי הודעת טראוס, "במקביל להנפקת השומות, רשות המסים הרומנית העבירה את הממצאים למשרד התובע הרומני לשם בחינה האם הם עולים כדי עבירה פלילית; מדובר בהליך סטנדרטי" • "לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות"
גלובס, שני מוזס 24/4/18

חברת טראוס תפקיד סכום של 13.3 מיליון שקל לידי רשויות המס המקומיות ברומניה עבור שומות מס שקיבלה החברת-הבת שלה, טראוס רומניה. במקביל להנפקת השומות, הרשויות העבירו את ממצאיהן למשרד התובע הרומני לשם בחינה "האם הממצאים הנ"ל עולים כדי עבירה פלילית".

רשויות המס ברומניה, שם פועלת טראוס בתחום הקפה, הטילו על החברת-הבת המקומית שלה שומות מס על השנים 2009-2013, המסתכמות בכ-12.5 מיליון שקל כולל ריביות וקנסות, וצפויה לקבל שומות מס נוספות בסך של כ-4 מיליון שקל, בין היתר בגין אי-התרת הוצאות מסוימות, כך שאלה יסתכמו בסכום של 16.5 מיליון שקל.

בכוונת טראוס רומניה להפקיד במהלך חודש מאי 2018 את סכום החבות הנובעת מהשומות, ובהתאם היא צפויה לקבל הנחה בגין ריביות וקנסות ובכך להקטין את החבות המצטברת בגין השומות לסך של 13.3 מיליון שקל.

המשך הליך ההתדיינות בגין השומות הנ"ל על-פי הדין ברומניה מתנהל בבית המשפט המקומי. במקביל להנפקת השומות, רשות המסים הרומנית העבירה ממצאים למשרד התובע הרומני לשם בחינה "האם הממצאים הנ"ל עולים כדי עבירה פלילית". בשטראוס טוענים כי על-פי יועציה המשפטיים של טראוס רומניה, ההפניה לבדיקת התובע היא "הליך סטנדרטי שנוקטת רשות המסים הרומנית על-מנת ליצור יתרון דיוני לרשויות המס", כלומר, לייצר לחץ לתשלום הסכום.

טראוס רומניה חולקת על עמדותיה של רשות המסים וסבורה, "בהסתמך על יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדת רשות המסים הרומנית", ולפיכך בכוונתה להגיש ערעור על השומות לבית המשפט וכן להדוף את הטענות הפליליות, אם וככל שתועלנה. "להערכת הנהלת החברה, קיימות בספרי טראוס רומניה הפרשות מספקות", נמסר.

החברה אף הדגישה כי לא צפויה השפעה מהותית על דוחות הרווח וההפסד של החברה.

פעילות טראוס ברומניה בשנת 2017

16.5
מיליון שקל

סה"כ שומות המס

-12%

ירידה שנתית בהכנסות

222
מיליון שקל

הכנסות שנתיות

פעילות טראוס באזור דרום אירופה ומרכז מורכבת משתי חברות בשוק המקומי, טראוס רומניה וטראוס אדריאטי, וכן בשוקי יצוא: בולגריה, מולדובה, מונטנגרו, בוסניה, אלבניה, קוסובו ומקדוניה.

טראוס קפה החלה את פעילותה ברומניה בשנת 1994; תחילה הקימה החברה מפעל קפה, מיקמה את מטה טראוס קפה בבוקרשט ובנתה מערך שיווק והפצה מקומי למדינה. טראוס קפה באזור דרום ומרכז אירופה מעסיקה כיום כ-500 עובדים.

המסמך מורכב מידיעות המתפרסמות בעתונות כשהוא מתורגם וערוך לעברית.
אין להעתיק מתוך מסמך זה ללא קבלת רשות מפורשת מראש ובכתב.