



Israel

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

office@lalumlaw.co.il | Tel. +972-3-7522722 70  
www.lalumlaw.co.il | Fax. +972-3-7522755 09

Romania Ukraine USA Budapest Georgia Tanzania Germany Cyprus

## המחלקה הבינלאומית ניוזלטר יוני 2019

### שוק הנדל"ן באוקראינה בעליה

שוק הנדל"ן האוקראיני מושך יותר ויותר משקיעים בינלאומיים. רבים מזהים כיום הזדמנות להשקיע לאור הכלכלה המתרחבת והשילוב האפשרי באיחוד האירופי.

בשנים 2013-2017 המטבע המקומי (גריבנה) צנח בשווי בשיעור של 70%. באותה תקופה מחירי הדיור צנחו אף הם כאשר מחירי דירות חדשות צנחו ב- 25% ומחירי יד שניה אף ב- 50%. בתחילת 2017 סימנים ראשונים החלו להופיע המעידים כי אוקראינה בדרך לצאת מן המשבר הארוך. המדינה עשתה צעדים נרחבים לאתחל מחדש את הכלכלה ולכוון אל עבר האיחוד האירופי. היקף הסחר עם האיחוד האירופי עלה ב-27% בשנת 2017 והסכם שיתוף פעולה עם האיחוד האירופי הניב תוצאות מבטיחות לכלכלה. בשנת 2018 ותחילת 2019 מחירי הדיור החלו לעלות כאשר חלק צופים שזוהי רק סנונית ראשונה של תיקון המחירים כלפי מעלה.

הבחירות הקרובות ב-2019 גורמות לחלק מהמשקיעים ללחוץ על הבלמים בנוגע להשקעות במדינה אולם חלק אחר טוען כי השיפור הכלכלי המשמעותי מחזק את התמריץ להשקיע בהזדמנויות.

מעבר לעלייה הצפויה במחירי הדיור, התשואה כיום בקיב יכולה להגיע לשיעור של 10-12%, כמובן תלוי ברמת הגימור, ובמיוחד במיקום המהווה מרכיב מהותי באטרקטיביות הנכס.

### רפורמה בניו יורק תגביל הוצאת דירות להשכרה מפיקוח

חוקי השכירות של מדינת ניו יורק חווים רפורמה מקיפה בעקבות הסכמות שהושגו שלשום בסנאט של המדינה.

החוקים החדשים יגבילו את האפשרות של בעלי נכסים להעלות את שכר הדירה או להוציא דירות מפיקוח, וירחיבו את ההגנות עבור מיליון דירות מפוקחות בעיר ניו יורק. מדובר בחידוש מרעיש לאחר עשרות שנים שבמהלכן נחלשו ההגנות מעל 100,000 דירות הוצאו ממאגר הנכסים המפוקחים. מערכת החוקים החדשה תהיה קבועה, זאת בניגוד למצב הקיים שלפיו החוקים מתחדשים מדי כמה

### הביקוש לחדרים עולה כאשר זנזיבר מכניסה למעלה מחצי מיליון תיירים בשנה

התפוסה המלונאית בזנזיבר צפויה לטפס בשנים הקרובות על אף היצע שגדל הודות לעליה בתיירות נכנסת. בעקבות החלת מע"מ ב-2016 בטנזניה, נפגע הביקוש באופן יחסי, אולם בשנת 2018 חלה התאוששות ואף עליה בתיירות הנכנסת עם עליה במחיר ממוצע לחדר.

מגמה זו אמורה להימשך לפחות עד 2021. על פי שר התיירות של זנזיבר מספר התיירים שנכנס לאי עמד על 526,000 (האוכלוסייה מקומית מונה 1.3 מיליון). מספר החדרים המוצעים לתיירים עומד על 8,721 כאשר יש צורך בלפחות עוד 5,000 יחידות בכדי לעמוד בביקוש הגובר.

### שוק הדיור הרומני מראה סימני התקררות

עליות מחירי הדיור ברומניה שאפיינו את השנים האחרונות מתחילות להתמתן על פי הנתונים האחרונים. מחירי הדיור ב-2018 עלו ב-3.07% בלבד לעומת 7.3% ב-2017, 11.01% ב-2016 ו-7.74% ב-2015. עליות אלו מהוות בעתם תיקון לנפילות החדשות בשנים 2009 ועד 2013. למעשה רק בשנת 2015 השוק החל להתאושש. ברבעון השלישי של 2018 הביקוש לדיור (בתים ודירות) באזור בגדול ביותר ברומניה צמח ב-2% משנה קודמת, מצד שני פעילות הבניה נותנת חזקה. מספר היתרים לבנייני מגורים ברומניה עלה. התשואה הממוצעת בבוקרשט עמדה עד 6%.

### **מיאמי עדיין היעד המבוקש ביותר בארה"ב בקרב משקיעים זרים**

על פי דוח המסכם לשנת 2018 מאת איגוד המתווכים הלאומי בארה"ב, פעילות משקיעים זרים בדרום פלורידה עלתה ב-23% בשנת 2018. המשקיעים בדיור הוציאו מכיסם יותר בבתים בדרום פלורידה וברזיל הפכה למדינה המושקעת ביותר במיאמי אשר שומרת על המקום הראשון כיעד השקעה למשקיעים מחו"ל.

משקיעים זרים רכשו נכסים בהיקף של 8.7 מיליארד \$ בדרום פלורידה ב-2018. 14,300 נכסים נרכשו שמהווים 54% מכל רכישות הנכסים בפלורידה. אורלנדו הגיעה למקום שני עם 9.4% וטמפה מקום שלישי עם 9%. למעשה כמעט 9.5% מכל רכישות על ידי משקיעים זרים בארה"ב התרחשו בדרום פלורידה.

### **על פי בנק ספרד- מחירי הנכסים אינם מעורכים יתר על המידה**

בנק ספרד טוען כי אינן בועה בשוק הנדל"ן הספרדי אולם הוא עוקב אחרי המדדים בתשומת לב לנוכח ההיסטוריה בשוק. הבנק הדגיש כמה מדדים אשר מצביעים על הבדל באקלים של השוק לעומת הפעם האחרונה בה נמצאו סממנים לבועה, ביניהם העובדה כי עליית המחירים אינה אחידה בכל המחוזות והערים. למעשה העלייה של 6.8% במחיר ממוצע לבית נבעה בעיקר מעליות במדריד, ברצלונה, חלקים מהחוף והאיים.

### **הברקזיט משפיע על מחירי בתים בסקוטלנד על אף צמיחה חיובית**

שוק הדיוק בסקוטלנד הראה צמיחה של 2.3 אחוז במכירת בתים מחוץ לעיר. קוטגיים היו הנכס הנמכר ביותר עם עליית מחירים של 3.4%. בעיר אדינבורו עליות מחירים נרשמו בשיעור של 7.6% ובכלל סקוטלנד חלה עליה של 23% במספר הנכסים בשווי מעל מיליון ליש"ט בשנה האחרונה.

עם זאת, חוסר הוודאות כתוצאה מן היציאה של בריטניה מן האיחוד האירופי גורמת לשמרנות בשווקים, ביניהם גם השוק בסקוטלנד. הצמיחה הצפויה של מגזר הדיוק בסקוטלנד מותנה על ידי החששות מן הברקזיט ואי הוודאות באשר למצבה של בריטניה ביום שאחרי. מס' הנכסים המוצעים למכירה בשווי מעל חצי מיליון ליש"ט מחוץ לערים בסקוטלנד היה נמוך בכ-8% מאותה תקופה בשנה שעברה ברבעון הראשון, ונמוך בכ-23% מהרבעון הראשון בשנת 2017. סוכני נדל"ן מעידים על חששות בקרב מוכרים עקב אי בהירות המצב הפוליטי על אף שבתים המוצגים היטב נמכרים בשווי שוק. בסופו של דבר שווי הנכסים הממוצע עדיין עומד על 20% פחות מאשר לפני המשבר של שנת 2007.

### **שוק הדיוק בפורטוגל ממשיך לעלות**

שוק הדיוק בפורטוגל ממשיך להתחמם בסיוע של תנאים כלכליים מיטיבים. מחירי נכסים עלו ב-5.96% לעומת הרבעון הראשון הקודם של שנה שעברה. כל האזורים בפורטוגל חוו צניחה בעשור הקודם ולמרות התאוששות ב-2009 הם צנחו שוב ברבעון האחרון של 2010. רק בסוף 2014 חלה התאוששות אחרי 13 רבעונים רצופים של ירידות.

בשנת 2018 מס' העסקאות הממוצע עלה ב-16.6% לכמות של 178,691 מהשנה הקודמת. שווי העסקאות הממוצע עלה אף הוא ב-24.4% אחוזים. עולה כי מס עושר שהוכנס ב-2017 לא היווה גורם משמעותי לגבי שוק היוקרה..

### **נתוני עיקול נכסי נדל"ן ארה"ב**

על פי נתונים מהרבעון הראשון בארה"ב, כמות עיקולי נכסים בנדל"ן ירדה ב-23% מרבעון קודם וב-15% משנה שעברה. נתון מעודד זה מעיד כי אנחנו רחוקים ממיתון וכי שוק הנדל"ן בארה"ב יציב ואיתן. הבדיקה הראתה כי ב-132 מתוך 220 השווקים שנבחנו בארה"ב (עם אוכלוסייה המונה מעל 200,000) כמות פעילות העיקולים הייתה מתחת לממוצע בהשוואה לנתונים לפני המיתון במיוחד סן חוזה, ממפיס, לאס וגאס ופיניקס. נתונים פחות טובים הראו השווקים בבולטימור, וושינגטון די.סי. פילדלפיה, ניו-יורק והארטפורד.

### עליה במחירי שכירויות באירלנד

מחירי שכירויות באירלנד עלו ב-9.8% בשנת 2018. נתון זה מהווה עוד שיא במחיר שכירות ארצי ממוצע. עליה זו האיטית ביותר מזה 3 שנים. בדבלין העלייה הייתה 8.8% לשנה, ושכירות ממוצעת חודשית עומדת על 1,982 אירו, קצת מעל השיא לפני עשור.

עליה זו נובעת לטענת מומחים ממחסור בדירות משום שרוב הבניה מתמקדת בבתים ונכסים ייחודיים, מצב המתמשך מזה 8 שנים, בעוד ששוכרים מחפשים דירות. הביקוש לשכירות עדיין גבוה.

אנו, כמשרד עו"ד אשר מלווה עסקאות נדל"ן במעל 12 מדינות ברחבי העולם, יכולים להעיד כי מורגשת עלייה משמעותית בהיקף ההשקעות בחו"ל בקרב משקיעים ישראלים בעסקאות שונות ומגוונות. חשוב להדגיש – לא עושים עסקה בחו"ל בלי משרד עו"ד בינלאומי עם התמחות במקרקעין, הייטק, דיני עבודה. כל משקיע זקוק לשירותיו של עורך דין נדלן המתמחה בעסקי מקרקעין במיוחד כאשר מדובר על עסקאות נדל"ן בחו"ל.

### טיפ שבועי – הפרמטרים לעסקת נדל"ן בחו"ל

- הכנסות מהנכס אל מול הוצאות.
- קביעת ההכנסה נטו לאחר כל ההוצאות
- חישוב שיעור ההיוון של הנכס.
- חישוב תשלומי החזר ההלוואה, והתשואה של המשקיע.
- רמת הסיכון.

המשרד עורך ערב "נדל"ן על בר" מדי חודש עם מיטב המרצים בתחום נדל"ן בינלאומי – המפגש הבא יתקיים בתאריך 3.7.2019, לשם השתתפות יש לשריין מקום במזכירות.

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