



הדפס

עסקים נדל"ן

גם בלי דרכון: מדריך למשקיע המתחיל בפורטוגל

לצד המרוץ של הישראלים להוצאת דרכון פורטוגלי, פורח לאחרונה גם טרנד נוסף - השקעה בנדל"ן. כמה זה עולה, מה התשואה הצפויה ואיפה מומלץ לקנות

טליה לוי | 20:01 17/01/2020 8 דק' קריאה

תגיות: נדל"ן / פורטוגל



ליסבון (צילום: ניר קיפניס)

המרוץ אחר האזרחות הפורטוגלית נמצא בעיצומו ונדמה שלא רק שלחצי מדינה עומד להיות דרכון נכסף בכיס, אלא שפורטוגל תהפוך בקרוב להיות סניף של ישראל גם בתחום [ההשקעות בנדל"ן](#). אם בעבר רק יחידי סגולה - אנשי עסקים, קבלנים ויודעי דבר - היו משקיעים ברכישות של דירות מעבר לים, הרי שהיום גם האזרח שבבעלותו כבר דירה אחת והוא רוצה להשקיע בנדל"ן בחו"ל, אם מתוך מטרה לפזר את הסיכון ואם בגלל היכולת לבצע יותר עסקאות פר אותו הסכום - לעומת מחירי נדל"ן בישראל, יכול לעשות זאת, ואפילו סביר להניח שיצליח לרכוש דירה באחת מערי אירופה - עוד לפני שיאשרו לו בארץ משכנתה.

אולי יעניין אותך גם

- צפו בהשתלת שיער של יוסי בלנד מנינג'ה ישראל (man-hair.com...)
- אם הדמוקרטים לא יתעשתו הם יודחו במשפט הבוחר בבחירות 2020
- חיסכון לילדים: מהן האפשרויות לחיסכון סכום משמעותי? (אלטשולר שחם)
- תרבות ה"ידיה בסדר" הידועה לשמצה ממשיכה לחנוג, אפילו בצה"ל

| Recommended by

אחרי שהכרנו לכם את ברצלונה, הכתבה השנייה בסדרה הנדל"נית שלנו תתמקד בפורטוגל, שמאז שנת 2012 לא רק שמעודדת הגירה לתחומיה, אלא גם מעודדת השקעות. מדיניות הענקת האשרות

מביאה לפורטוגל לא רק את היהודים צאצאי המגורשים, אלא גם לא מעט משקיעים מסין ורוסיה, דרך הודו ועד לאנגליה - שחלקם מחפשים נכס במדינה חמימה ושטופת שמש, בעוד אחרים רוצים לתקוע יתד במערב.

"הפורטוגלים בעצם אומרים, תלמדו, תקנו ותזדקנו כאן. יש כבר פקולטות שמלמדות באנגלית, יש סבסוד לשכר דירה לסטודנטים ושכר הלימוד שם לא עולה על 2,000 יורו לשנה. סטודנט בהחלט יכול להתקיים בממוצע מ־500-600 יורו לחודש וזה בלתי נתפס", אומרת עו"ד הילה פינקו ממשד פינקו ברקן, שמתמחה בהליכי הוצאת דרכון פורטוגלי ורומני וכן בתחום הנדל"ן.

"כמעט כל מי שמוציא דרכון מתעניין אצלנו גם בנדל"ן, ואני לא מדברת רק על הקהל המבוסס שעומד בתנאי ויזת הזהב - כלומר יכול להוציא 500 אלף יורו ולקבל אישור תושבות מתוקף אותה ויזה ובהמשך גם אזרחות", היא מוסיפה. "אני מדברת גם על קהל צעיר בשנות ה־40 פלוס, או קהל לקראת פנסיה שיש לו קרן השתלמות ויכול לשים 100, 200 אלף שקל כסכום התחלתי לדירה".

עו"ד פינקו מסבירה שכחלק ממדיניות ההשקעה הפורטוגלית בנדל"ן, קל מאוד לקבל משכנתה, שיכולה להגיע לעיתים גם עד 75% מסכום הקנייה. "אם אתה אזרח פורטוגל וגר שם, יתנו לך גם 90 אחוזי משכנתה", היא מציינת, "אבל גם אם לא עברת את תהליך האזרחות, האופציות למימון מאוד גדולות וזה משהו שאין בארץ".

איך מתחילים?

פינקו: "צריך כמובן מישהו שמכיר את השפה ומבין את התהליכים הבירוקרטיים - ללכת לבנק, לפתוח חשבון, מספר במס הכנסה ועוד. כשאתה הולך לרשויות המס אתה צריך ללכת עם מישהו מקומי שיהיה ערב לכך שתשלם את המיסים. לנו, למשל, יש איש מקומי שאנחנו מפנים אליו את הלקוחות. למי שאין מישהו מקומי, צריך לקחת משרד רואי חשבון מקומי שהוא כביכול הערב, וזה עולה כמה מאות יורו בשנה".

ועוד מסבירה פינקו: "אבל קודם כל, מי שרוצה לקנות דירה צריך לטוס ולראות מה הוא אוהב ולהגדיר לעצמו מטרות ברורות - האם הוא רוצה נכס להשקעה, למגורים לטווח ארוך או למגורים לטווח קצר. מומלץ לשים לב שבמרכז הבירה ליסבון יש מקומות שבהם העירייה כבר אוסרת להשכיר ל־אייר בי אנד בי'. לכן, צריך אדם מקומי שמכיר את החקיקה. כך גם אם מוצאים נכס שזקוק לשיפוץ. זה ברוב המקרים לא עולה יותר מדי, תלוי כמובן באופי השיפוץ ובחומרים".

פורטו או ליסבון?

ליסבון היא אחת הערים המתוירות בעולם. מחירי הנדל"ן בתחומה עלו מאוד בשנים האחרונות. אם כי עדיין, יש לומר, היא יותר זולה מתל אביב. "מאז שהחלה תנופת פיתוח ועידוד ההשקעות, ליסבון שינתה את פניה", אומרת פינקו. "סכומי ההשקעה לדירות עדיין סבירים ביחס להשקעות בערי בירה אחרות במערב אירופה. לצורך העניין, אפשר למצוא דירת שלושה חדרים במרכז העיר במיליון שקל, מה שלא קורה בלונדון, למשל, ובוודאי שלא בפריז. בשכונה קרובה לשדה התעופה בליסבון אפשר לרכוש דירה תמורת 130 אלף יורו, ובמרכז העיר תמורת 250-350 אלף יורו. בהשכרה אפשר להגיע לתשואה של עד 6%-7%, שזה לא רע, בוודאי בהשוואה לארץ, עם תשואה סטנדרטית של 3% בהשכרה".





פורטו. צילום: יהודה שרונים

מי שהולכת בעקבות הבירה היא פורטו, שבדיוק כמו שתל אביב משכה למעלה גם את רמת גן ובבעתיים, כך גם במקרה הזה.

"לפני ארבע שנים, כשהתחלתי לטפל בהוצאת דרכונים, הגעתי לפורטו, ראיתי שזו עיר מדהימה וכבר אז התחלתי לחפש דירות", מספרת פינקו. "אני מצטערת באופן אישי שלא קניתי, מכיוון שאז הדירות היו זולות כמעט ב-50% ממחיריהן כיום. עכשיו, אני בהחלט ממליצה ללקוחות לקנות שם. יש בפורטו המון קבלנים ישראלים, ובעקבות הדרכונים והחשיפה, יש נהירה גדולה של ישראלים לעיר. יש בה עדיין פוטנציאל ומקום לצמיחה, וכדאי להזכיר שהתהליך מאוד פשוט. זה מתאים לאנשים ממוצעים שיש להם קצת כסף בבנק והם יכולים להשקיע, וכך יש להם עוד נכס לביטחון מעבר לים".

"ליסבון הבירה תמיד טובה יותר משאר הערים מבחינת יציבות", אומר עו"ד יוני יריד ממשד דוד יריד, המתמחה בדרכונים ונדל"ן. "מבחינת מחירים גם פורטו אטרקטיבית, אם כי צריך מאוד להזהר ולא ליפול למבנים רעועים או לקנות חתול בשק. ישנם גם אזור דרום פורטוגל וחבל אלגריבה, שמתאימים למי שמחפש יותר בכיוון של בתי קיץ ודירות נופש. ישנם כמובן גם האנשים שמעדיפים לעזוב הכל, לקנות כמה דונמים טובים של אדמה ולחיות בחוות בודדים - אבל זה בהחלט לא מתאים לכל אחד".

עד כמה הבדלי המחירים משמעותיים?

ידיד: "מבחינת מחירים, זה מאוד תלוי אם רוכשים חדש או ישן. אפשר לקנות מבנה לשימור ואז מקבלים את ויזת הזהב במקום בחצי מיליון יורו, ב-300 אלף. מבנים לשימור אפשר למצוא בזול, יחסית: בפורטו - ב-1,700 יורו למ"ר; בליסבון, זה משתנה בהתאם למצב הריאלי של הנדל"ן, בערך בסביבות 2,500-3,500 יורו למ"ר. חשוב להדגיש שהפורטוגלים נותנים 100% מימון על שיפוץ בית לשימור. 75% משכנתא ועוד 100% על השיפוץ. זה משהו שלא מקבלים בארץ. הבנקים שם מאוד מאמינים בנדל"ן. הם נותנים כסף כמעט בחינם, וזה אומר שהם מאוד מאמינים בקצב ההשכחה של הקרקע. כך אם למשל אתה רוצה להשקיע חצי מיליון יורו ברכישת נדל"ן בפורטוגל, אתה צריך להוציא מהכיס 170 אלף יורו".

גם עו"ד עמית סלע, שמתמחה בנדל"ן, בהתחדשות עירונית, ובליווי שוטף בעסקאות נדל"ן בינלאומיות, מסכים שברמת העיקרון, ההשקעות האטרקטיביות ביותר הן בעיר הגדולה ליסבון וכן בפורטו. "שם בעצם נמצאים הפרויקטים הגדולים והיקף ההשקעות הגדול ביותר", הוא אומר. "יש נישות לכאן או לכאן לגבי ההשקעה ולגבי העיר המומלצת ביותר. יש כאלה שתומכים בהשקעה בעיר הגדולה ויש כאלה שחושבים שהעיר הגדולה מיצתה את פוטנציאל המחירים שלה והם משקיעים בפורטו. יחד עם זאת, אני מלווה מספר פרויקטים שלא נמצאים בלב ליבה של ליסבון אלא בפרברים, כמו מונטיניו או סטובל. יש שם פרויקטים עם תשואה לא רעה. אני מאמין גדול בכרך הגדול - ליסבון ובאזורים מדרומה. באזורים הללו יש פוטנציאל יותר גדול ומשמעותי מבחינת תשואה".

בוא נדבר במספרים.

"תשואה על ההון נעה בין 15% ל-17% וברמות של לפני מס אנחנו נעים בין 6% ל-8%, תלוי בגודל

הנכס. לדוגמה: יש דירה באחת השכונות שנמצאות 10 דקות משדה התעופה, שעלתה 95,000 אירו, והתשואה שם תגיע ל-2% לפני מס. הדירה הושכרה בתוך שבוע מרגע שנמסר המפתח".

מה משתלם יותר? השכרה לטווח ארוך או ב"אייר בי אנד בי"?

"יש אנשים שמאוד מתחברים ל"אייר בי אנד בי", ויש כאלה שלא מוכנים לשמוע על זה. כך או כך, כדאי לדעת כמה דברים חשובים. ב"אייר בי אנד בי" צריך השגחה ומעקב שוטף אחר כל מה שקורה בנכס. צריך חברת ניהול שתתפעל את הנכס. זו גם דירה שהבלאי שלה עולה, ולכן צריך לעשות בה שיפוצים מעת לעת. בגלל ההשגחה הזאת, צריך לפקח כל הזמן ולהיות נגיש, וקצת קשה לעשות זאת מחיפה, למשל, בשלט רחוק. מצד שני, מי שמוכן לעשות את המאמץ, זה מגדיל בצורה משמעותית את התשואה. לעומת זאת, השכרה רגילה היא יותר סולידית ומתאימה לאנשים שרוצים ראש שקט ולא לשבור את הראש כל היום בתחלופות. ומכיוון שחוזי שכירות נחתמים שם לתקופות ארוכות, זה יותר נוח. התשואה קבועה ויש בטחונות מסודרים".

היכן, אם בכלל, טמונים סיכונים?

"הסיכונים שקיימים בפורטוגל, קיימים בכל העולם. הנדל"ן יודע תקופות של משברים ויודע גם תקופות של פריחה. פורטוגל היא יעד מאוד אטרקטיבי. היקפי כניסות ויציאות של תיירים הם חריגים. אבל צריך להביא בחשבון שאם יש משבר בעולם, אף אחד לא חסין, לא בישראל ולא באירופה. לכן, אני מעדיף להשקיע בערים שקרובות למרכז ולא בפרבר נידח בעירה שכוחת אל, כי אלה המקומות שייפגעו ראשונים אם יהיה משבר".

מה עדיף לקנות: על הנייר או נכס קיים?

"לא חייבים להשקיע בנכס ישן או לשימור, אלא בדומה למה שקורה בישראל, גם בפורטוגל אפשר לקנות על הנייר ואפילו להרוויח. התשלום מתבצע בתחנות ברורות: 10% בזמן החתימה, 10% בסיום בניית השלד ו-70% במסירה. את היתר אפשר לקנות במימון".

זהירות ממאכזרים

כדי לרכוש נכס בפורטוגל לא חייבים אזרחות פורטוגלית. כך גם לגבי ההלוואות מהבנקים - לא משנה אם אתה אזרח או משקיע זר. רק שיתכן מאוד שאם יש לך דרכון פורטוגלי, התהליך עצמו יהיה יותר פשוט מבחינה בירוקרטית. מילה קטנה נוספת לגבי טירוף הדרכונים: שימו לב היכן אתם מוציאים אותם.

"יש הרבה מאכזרים בשוק, שעובדים עם גורמים מקומיים בפורטוגל, שמבטיחים להם שהגישו לרשויות את התיק או את ההשלמות, אבל לא עושים דבר", אומרת פינקו. "כמו בכל תחום, גם כאן יש הרבה שרלטנות וזה תחום לא מבוקר. נתחיל מזה שמומלץ ללכת לעו"ד ולא לחברה. חברה לא מכינה את התיק אצלה, היא אוספת ממך את המסמכים ומעבירה אותך לעורך דין מקומי - ולך תרוץ אחריו. כמו כן, עו"ד מחויב לכללי האתיקה של לשכת עורכי הדין. אנחנו מחויבים לומר ללקוח את האמת. זה לא תהליך מסובך, אבל אם יש הסתבכויות - עדיף להיות אצל עורך דין".