



# קודם נכבוש את בוקרשט

המדינה שפעם הזכירה דיכוי ועוני היא היום ביצת הזהב של אירופה, והישראלים נוהרים. כתבנו בילה שלושה ימים אינטנסיביים בקרב מחפשי המטמון הרומני וחדר בלי ממליגה, אבל עם מתכון מנצח לעסקים מפי כמה ישראלים שעושים את זה

מאת: גיל מלצר

יום שני 6 באוגוסט 2007. 5:00 לפנות בוקר. דלתות הבואינג 737 של אל על עומדות להיסגר לקראת ההמראה לעבר בוקרשט, בירת רומניה. זמן הטיסה המשוער: שעתיים ורבע. המטוס מלא עד אפס מקום ב-135 נוסעים. קבלנים, מתוכנים ויזמי נדל"ן לצד בעלי חברות, מנהלים, נציגים ואנשי שיווק ומכירות של חברות תקשורת, מזון, ספנות וחברות ישראליות אחרות הפועלות כיום במדינה המזרח אירופית בת ה-22 מיליון תושבים. עבור חלק מהנוסעים מדובר בשגרה שבועית שנמשכת כבר שנים מספר. רק

בסופי שבוע הם זוכים לבלות עם משפחתם בארץ, לפני שיעלו שוב על טיסה. עבור אחרים, שחקנים חדשים יותר בירה הרומנית, שרק לאחרונה נדבקו בחידק, מדובר בניסיון להשיג את עגלת הזהב שכולם מדברים על אודותיה ולקפוץ עליה. במחלקת העסקים בת 12 המושבים יושב מהנדס בכיר, מקבוצתו של ענק הקניונים הבינלאומי **מוטי זיסר**, ולצדו **משה גבריאל**, בעליה של חברת הנדל"ן הבורסאית **אמריקן קולוני. אביחי סטולרו**, בעליה של **אסיס השקעות**, חולק עיתון כלכלי בריטי עם בכיר

מחברת **מלונות ים סוף** של **אלי פפושדו**. **דורון רביבי**, מנהל התפעול של ענקית התקשורת **Boom**, מחליף כרטיסי ביקור עם **דניאלה סאטואו**, מנהלת אזורית ב-**Credit EuropeBank**, ששבה למולדתה בתום סבב פגישות בתל אביב, עם גורמי נדל"ן ישראלים המחפשים מקורות מימון להרפתקאותיהם ברומניה. מאחור, בשורה האחרונה, שקוע הקבלן הוותיק **זכריה דרוקר** בשינה עמוקה. בראש שכתבה סמון חגורות הבטיחות המאפשר תנועה בתוך המטוס, ניתן האות לפתיחתו של

צילומים: אימג'בנק / Gettyimages, סיון פריד, גיל מלצר

עבור ספל קפה בודד בבוקרשט. ואם חשקה נפשכם בעוגה, הרי שמומלץ לבדוק תחילה את תוקפה של פוליסת ביטוח החיים שלכם, בטרם תעיינו בתפריט המפואר שיגיש לכם המלצר הרומני האדיב.

"עד לפני שנה בלבד, רומניה הייתה מעין יפהייה נרדמת במשך כעשר שנים", מספר **אבי נוטה**, עד לפני שבועות מספר מנכ"ל **אפי אירופה**, החטיבה האירופית של חברת אפריקה ישראל ואחד האנשים המנוסים ביותר בקהילה העסקית הישראלית בנדל"ן מזרח אירופי. "כל העולם רעש וגעש סביב כל המדינות הסמוכות, פולין, הונגריה, סלובקיה וצ'כיה. חברות נכנסו למדינות אלה, קנו קרקעות, מימשו אותן והקימו בהן פרויקטים, ורק ברומניה הכל עמד במקום. רק לפני כשנה החל הבום הגדול, שנמשך עד היום".

לאחר מלחמת העולם השנייה נשלטה רומניה על ידי הסובייטים, אולם שליטה משנת 1974, **ניקולאה צ'אושקו**, ניהל מדיניות עצמאית יחסית ליתר מדינות הגוש המזרחי; במיוחד בתחום הכלכלי, עדיין תוך שמירה על אדיקות קומוניסטית. בתוך השוק המשותף של מדינות הגוש הקומוניסטי יועד לרומניה תפקיד של ספקית תוצרת חקלאית, אך צ'אושקו לא השלים עם החלטה זו ובוחר להשקיע דווקא בתעשייה הכבדה, החלטה שבאה בעיקר על חשבונם ורווחת חייהם של בני עמו הרומנים. ההשקעות המסיביות בענף זה הובילו תוך זמן קצר לירידה דרסטית ברמת חייהם של נתיניו. גם מאוחר יותר, כש**גורבאצ'וב** החל להנהיג מדיניות ליברלית ברית המועצות, דבק צ'אושקו במדיניות הדיכוי של אורחיו, שראו בעיניים כלות כיצד שאר המנטרים במדינות הסובבות אותם משתנים, בעוד הם נשארים תחת משטר אפל ורודני. ב-22 בדצמבר 1989 נשבר לרומנים, ועל רקע שמועות על טבח בעיר טימישווארה, ביצעו הפיכה והדיחו את הרודן ששלט בהם עשרות שנים. שלושה ימים לאחר מכן הוצאו צ'אושקו ורעייתו להורג.

אך שינוי שיטת המשטר והמעבר לדמוקרטיה לא שיפרו את רמת חייהם של הרומנים. בעוד כל הגוש הקומוניסטי לשעבר החל להראות סימני פתיחות כלפי המערב ולעבור פיתוח מואץ, רומניה נשארה תקועה. במשך 15 שנים נוספות ועד לפני כשנה, היא סבלה מדימוי של מדינה אפורה הטובעת בבירוקרטיה ובשחיתות. זה לא מנע ממאות ישראלים ואירופאים להגיע אליה כבר בתחילת שנות ה-2000 ולהתחיל לרכוש בה קרקעות. מי שכבר אז חזה את מה שעתיד להתרחש בה כמה שנים מאוחר יותר, עשה הרבה מאוד כסף רק מרכישת קרקעות, מבלי להידרש לעשות בהן דבר,

ישמע, ומאותו רגע יתחילו לעוף בתוך המטוס סיפורים, נתונים ומספרים שאמנם חלקם נכון ואמיתי אבל מאידך, חלק לא קטן מהם לא ממש תואם את המציאות בלשון המעטה. עד לנחיתה, צד שמאל כבר ימכור קרקעות ברומניה לצד ימין, ובטיסה חזרה לארץ צד ימין ימכור אותן חזרה לצד שמאל".

"בום אדיר", "תנופה מטורפת", "צונאמי של השקעות", "הזדמנות של פעם בחיים" ואפילו "עטין של זהב" – אלה הם רק חלק מהכינויים שלהם זוהר רומניה בימים אלה, על ידי נדל"ניסטים ואנשי עסקים ישראלים הפועלים בה. אך לא רק על ידי ישראלים. המדינה הקומוניסטית לשעבר והחברה הטרייה בשוק היורו מציגה נתוני מאקרו מרשימים: במגמת הצמיחה, הנחשבת לגבוהה ביותר באירופה בשלוש השנים האחרונות, בהתחזקותו של המטבע המקומי, בהיקף ההשקעות הזרות, העולה בשנתיים האחרונות על סך היקף ההשקעות הזרות בכל המדינות החדשות שהצטרפו אל השוק האירופי המשותף גם יחד; בשיעור האבטלה הנמוך, בגמישות ובכוננות מצד המערכת הבנקאית המקומית שעברה לאחרונה הפרטה, לסייע בידי משקיעים זרים ולשתף פעולה עם בנקים זרים; בהסדרת רישומי הקרקע, בשקיפות הבירוקרטית, ובמעורבותו המסיבית של השלטון המקומי בפיתוח המואץ של המדינה, ובעיקר בפתיחותה כלפי משקיעים זרים.

והתוצאות אכן נראות בשטח. לצד גל הולך וגובר של משקיעים זרים הזורמים לרומניה בשנה האחרונה ומזרימים לתוכה מיליארדי דולרים, קשה שלא להבחין בסממני העושר החדש הניבטים מעבר לכל פינה ברחובות בוקרשט; החל מהחניויות של מותגי האופנה היוקרתיים, שמאכלסות כל קניון ורחוב מרכזי בעיר הבירה הרומנית, ועד המספרים הבלתי נתפסים של רכבי יוקרה הנושאים תגי מחיר מבהילים, על אף העובדה שברומניה אין מיסוי על רכב. בכל צומת, חזית מועדון לילה, קניון או בית מלון, בכל נקודת זמן במשך 18 השעות שבהן כבישי העיר פקוקים להחריד, מאחר שאינם מסוגלים להכיל את מאות אלפי, ויש אף הטוענים מיליוני כלי הרכב החדשים, שנרכשו על ידי הרומנים בשנתיים האחרונות בלבד, ניתן לראות נציגה אחת לפחות של **פורשה**, **פרארי**, **למבורגיני**, **מרצדס**, **ב.מ.ו.** וגם **וולס ווטסון**.

גם מחיריהם של מוצרי הצריכה הבסיסיים לא היו מביישים את פריז, לונדון או ניו יורק. בין 28-34 שקלים, זה המחיר שתידרשו לשלם



בוקרשט. קרקעות ששוות מיליונים

שוק הנדל"ן הגבוה ביותר בעולם. 12 אלף מטר ליתר דיוק. "הטיסות לרומניה וחזרה הן הפלטפורמות היחידות שבהן מתרכזים כל אלה שמועורבים בעסק כלשהו ברומניה", מספר **מוטי ויזל**, נוסע מתמיד בקו זה שנים מספר ומנהל בחברת הייעוץ **אפשטיין רומניה**, המסייעת לחברות ישראליות להכיר את השוק המזרח אירופי. "ברגע שאתה מקבץ קבוצה של ישראלים יחד למשך שעותיים, מישהו כבר יתחיל לדבר ולספר סיפורים, ומישהו אחר, גם אם הוא יושב שלושה מושבים מאחור, כבר



בוקרשט סטייל צ'אושסקו. בקרוב הווילות

איתנו כשותפים ולממן אותנו".

אז מה בעצם התרחש ברומניה בשנה האחרונה, שהוביל את המדינה לגאות עסקית חסרת תקדים, יש אומרים לא רק בקנה מידה אירופי אלא אף גלובלי?

יזמית הנדל"ן **אמריקן קולוני**, שרק לפני כשנה הונפקה בבורסה הישראלית, החלה לפני חודשים ספורים במסע רכישות מסיבי ברחבי מזרח אירופה, לרבות בוקרשט וסביבתה. בקומה הרביעית של **מלון מרויט בוקרשט**, הוסב חדר 458 לחדר ישיבות. מה שכולל בימים כתיקונם שתי מיטות קינג סייז, טלוויזיה בעלת מסך 40 אינץ' ושולחן קטן עם מנורה, הפך למשך שלשה ימים למטה זמני של החברה, שבחרה לנהל את עסקיה הרחק, או יותר נכון גבה מהעיניים והאזניים הישראליות הבולשות בקומת הלובי אחר כל פירוד מידע עסקי. בראש השולחן יושב **משה גבריאלי**, מבעלי חברת אמריקן קולוני. חוץ מפרויקטים נדל"ניים גדולים שאותם מקימה החברה בימים אלה בתל אביב ובירושלים, רכשה החברה בשנה האחרונה, כך עולה מדיוחיה לבורסה, גם מאות דונמים של קרקעות בצ'כיה, רומניה, אוקראינה, הונגריה וקפריסין. לימינו יושב סמנכ"ל השיווק של החברה, **עוזי אביב שחם**, וסביבם נציגי החברה באירופה, ארבעה צעירים ישראלים בתחילת שנות השלושים שלהם, שחרשו בשנתיים האחרונות כל פינה במזרח

מי שכבר אז חזה את מה שעתידי להתרחש בה כמה שנים מאוחר יותר, עשה הרבה מאוד כסף רק מרכישת קרקעות, מבלי להידרש לעשות בהן דבר, ובשפת הנדל"ניסטים: "פשוט לשבת עליה". מכירתה כעבור שנים מספר הניבה לבעלי החזון רווחים כאלפי אחוזים, פעולה שאנשי הנדל"ן מכנים "פליפ"

מרביתן בתחום הנדל"ן.

אנשי אפריקה ישראל מטיילים כבר עשר שנים במזרח אירופה. לפני כשנה וחצי נכנסה החברה גם לרומניה, שבה היא פועלת כיום באמצעות מטה קבוע ונשענת בכל הפרויקטים שלה על מימון בנקאי בשיעור של כ-70-80 אחוז. בימים אלה מקימה השלוחה הרומנית של אפריקה ישראל שורה של פרויקטים גדולים בבוקרשט וסביבתה, בראשם פרויקט הדגל, "קונטרול'ני פארק", שלדברי מקימיו יהפוך עם פתיחתו למרכז הקניות הגדול ביותר ברומניה: 215 אלף מ"ר בנוי, מתוכם 76,000 מ"ר להשכרה, 250 חנויות, 2,500 מקומות חנייה ו-20 בתי קולנוע, שמשביבם יזדקרו בשלוש השנים הבאות חמישה מגדלי משרדים בשטח של 80,000 מ"ר נוספים. דוגמה קטנה היכולה לרמוז מה מושך כיום לרומניה כל כך הרבה אנשי נדל"ן ישראלים

ברגע שכבה סמן חגורות הבטיחות המאפשר תנועה בתוך המטוס, ניתן האות לפתיחתו של שוק הנדל"ן הגבוה ביותר בעולם. 12 אלף מטר ליתר דיוק. "הטיסות לרומניה וחזרה הן הפלטפורמות היחידות שבהן מתרכזים כל אלה שמעורבים בעסק כלשהו ברומניה"

ואירופאים, ניתן ללמוד מהסיפור על חלקת הקרקע שעליה מקימה אפריקה ישראל את הקניון שלה. "את הקרקע רכשנו לפני כשנה וחצי ב-18 מיליון יורו על פי 160 יורו למ"ר", מספר **ראובן חוור**, מנהל שלוחת רומניה של אפריקה ישראל. "לאחרונה קיבלנו הצעה למכור את הקרקע מבלי שאפילו נגענו בה, במחיר של 1,000 יורו למ"ר". מדובר אמנם בפיתוי אדיה, אך מתברר שגם לו רצו בכך מנועים **לביב** ואנשיו מלמכור את הקרקע. בנקאי אמריקאי הבקיא בפרטי העסקה סיפר כי בהסכם עם שותפתה האמריקאית לפרויקט, קרן NCH, מופיע סעיף הקובע כי במקרה שאפריקה ישראל תבקש לעשות "פליפ" על הקרקע, או במילים אחרות, למכור אותה לגורם אחר מבלי לממש את הפרויקט שלו התחייבה, זכאים האמריקאים לנשל אותה מהפרויקט ולדרוש ממנה את החזר ההשקעה פלוס ריבית. "אפריקה ישראל היא חברה רצינית, ולא חברה של פליפס", מבהיר חוור את הפילוסופיה העסקית של חברתו. "אם התחייבנו על ביצוע פרויקט, אנו נשלים אותו בצורה הטובה ביותר ועל פי לוחות הזמנים, וזו אחת הסיבות העיקריות שגבינן גופים רציניים מעוניינים להיכנס

ובשפת הנדל"ניסטים, פשוט "לשבת עליה". מכירת הקרקע כעבור שנים ספורות בלי להשקיע בה דבר פעולה שאנשי הנדל"ן מכנים "פליפ", הניבה לבעלי החזון רווחים של אלפי אחוזים.

הישראלים לא היו הראשונים או היחידים שזיהו את המגמה העתידית הצפויה ברומניה. אמנם יזמי נדל"ן ואנשי עסקים ישראלים אחרים כבר החלו לפזול לעבר ולבקר בה בטפטוף באותה תקופה, אך הגל העסקי האמיתי הראשון הורכב בעיקר מספרדים, איטלקים, בריטים, טורקים ואירלנדים, מדינות שגם כיום מצויות עדיין בפסגת טבלת המשקיעים הזרים ברומניה. אך מתברר שאין לזלזל בכוחותיו. על פי פרסומים רשמיים של ממשלת רומניה, ישראל ניצבת כיום במקום השביעי בכמות ההשקעות הזרות ברומניה. בהתחשב במרחק הגיאוגרפי, שלא לדבר על הגודל של מתחרותיה וחברותן בשוק האירופי, אין ספק שאנחנו תופסים מקום מכובד בהחלט.

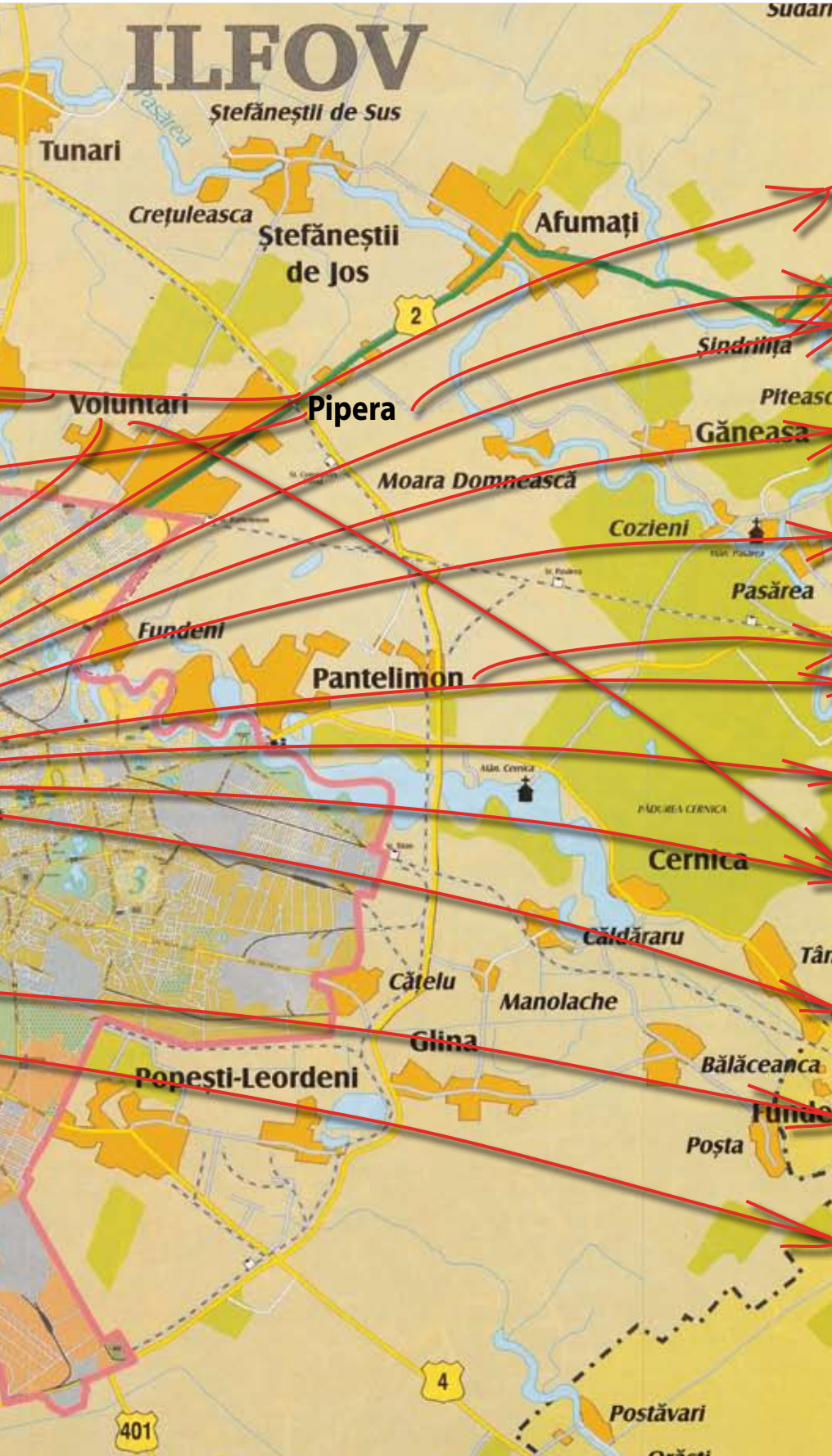
אך מתברר שמספר קטן מתוך אלפי החברות הישראליות מבצעות הלכה למעשה את מה שהן מתיימרות לעשות, ומעטות עוד יותר הן אלה שמוחזקות ברומניה מטה מסודר



בני שטיינמן, ההזדמנות לא נעלמה מעיניו

או מנהלות שם פעילות שוטפת. ביניהן יש כמה שהן חברה של איש אחד או שניים. אך שימו לב לשמות הבאים: **אפריקה ישראל, מוטי זיסר, בני שטיינמן, אשטרום, אאורה השקעות, אלביט הדמיה, מלונות ים סוף, האחים עופר, ב.ס.ה, אוסיף, טאגור קפיטל, קבוצת אנגל, אדמה, נאוסטי, BSG, GTC, אמריקה ישראל, אמריקן קולוני, אסים נדל"ן, שפיר הנדסה, י.ח. דמרי, קבוצת מזרחי ובניו, בוני התיכון**, ואפילו החברה המושמצת כיום בישראל **הפציבה** – אלה הן רק חלק מ-2600 (!) חברות ישראליות הפועלות כיום ברחבי רומניה בתחומים שונים,





אדמה

GTC Romania

נאוסיטי

אפריקה ישראל

בני שטיינמיץ

מוטי זיסר

אביב אוסיף

אשטרום

אלמוג ים סוף

קבוצת אנגל

אמריקן קולוני

בוני התיכון

קבוצת מזרחי ובניו

אסים נדל"ן

פולאר נדל"ן בינלאומי

חפציבה

מחוץ לבוקרשט

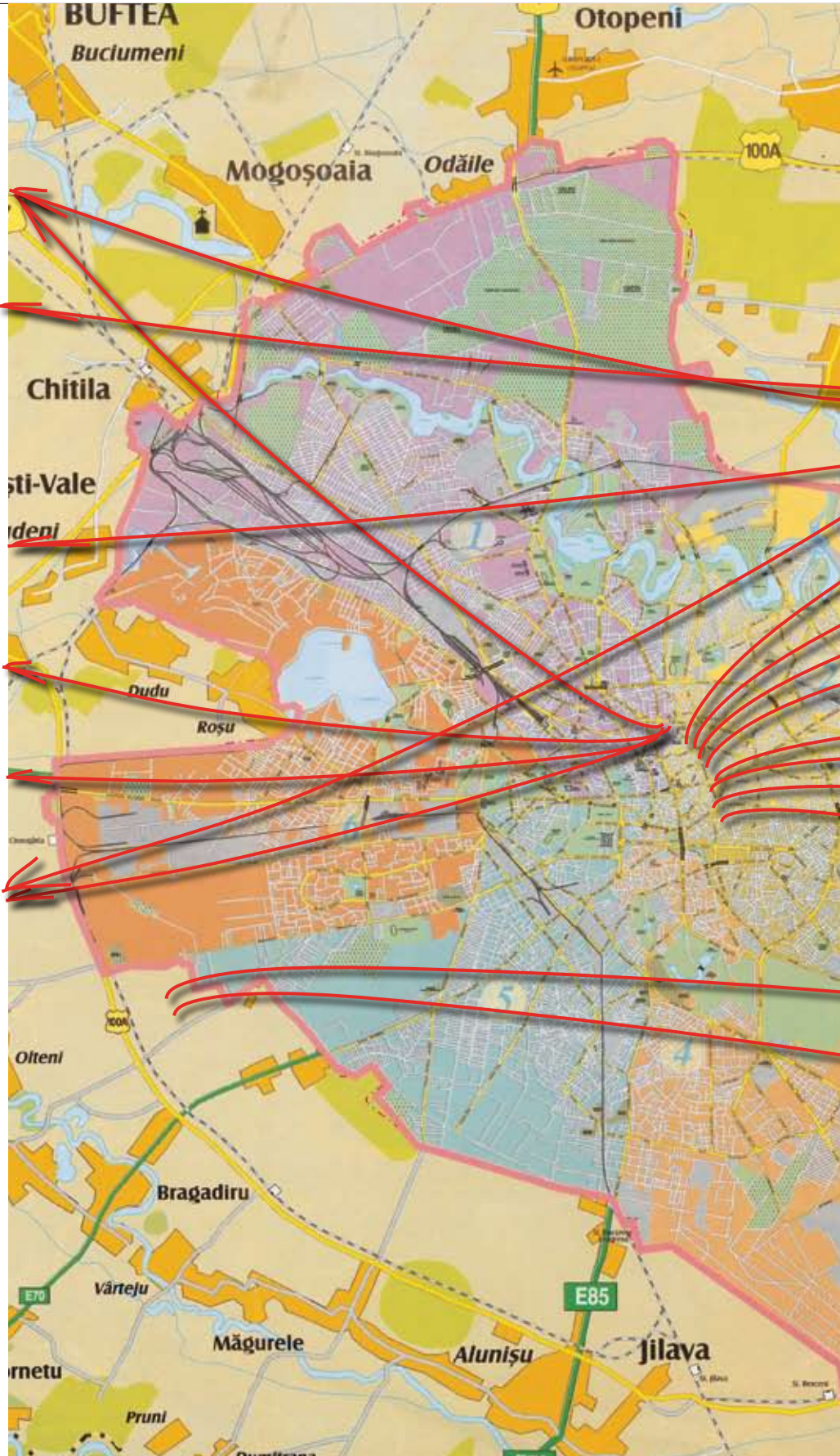
אאורה השקעות

ליטו נדל"ן

אלביט הדמיה

י.ח. דמרי

טאגור קאפיטל





חלונות ראווה ברומניה. המדינה הקומוניסטית לשעבר מציגה מגמת צמיחה הנחשבת לגבוהה באירופה

לחיצות ידיים והסכמה להיפגש למחרת, להמשך התחרות של מי ימצמץ ראשון. גם בלי לדעת את שמו של הכפר, הרי שחישוב מהיר מגלה שמדובר בעסקה ששווייה כ־12 מיליון יורו, סכום מכובד, במיוחד בהתחשב בעובדה שבהמשך יספר אחד מראשי קבוצת הישראלים כי בכוונתם להקים במקום עיר של יולות, תוך הישענות על מקורות מימון עצמאיים בלבד וללא שום עזרה בנקאית.

לא ניתן להתבלבל בין הישראלים והרומנים. מצד אחד ג'ינס, טריקו ונעלי ספורט, וממול חליפות, עניבות ונעליים שחורות מבריקות. במרכז השולחן בולט מישהו בגובהו. שחקן **מכבי**

אבי נוטה: "בשנה האחרונה בלבד זינקו היקפי הבנייה בבוקרשט פי ארבעה. מדובר בנתון שלדעתי לא תוכל למצוא כיום בשום מקום בעולם. אבל אליה וקוץ בה. כיום, אוגוסט 2007, לא תוכל למצוא בכל רחבי רומניה קבלני ביצוע, חומרי גלם או אפילו פועלי בניין. חברות קבלניות מפתות חזרה פועלי בניין רומנים שמפוזרים בכל אירופה ובישראל"

**תל אביב** לשעבר **זורון ג'מצי'** לצדו יושבים הקבלנים **רמי שביור**, בעליה של חברת **רמי שביור הנדסה בנייה והשקעות**, ואיזי **רחילבסקי** מחברת הבנייה הוותיקה **גרופיט**. שלושה ימים לאחר אותה פגישה, בסלון ביתו הנאה שברמת אפעל, יפרט ג'מצי' על ההרכב ויפרוש את משנתה של קבוצת הנדל"ניסטים הישראלים הפועלים ברומניה, שבה הוא חבר כעשרה חודשים.

"מדובר בקבוצת אנשים המכירים על בסיס אישי כבר הרבה מאוד שנים. בשונה מישראלים אחרים הפועלים ברומניה, אנחנו פועלים בפרופיל

המקומות שבהם אנו רוכשים קרקעות. לא רק שאנו מאמינים שהרווח הכספי שלנו יהיה גבוה יותר בטווח הארוך, אלא שגם המוניטין שנצבר באמצעות אותם פרויקטים, אם מצד הציבור המזרח אירופי ואם מול הגופים הבנקאיים, יהיה אף הוא בעל ערך רב בפני עצמו, דבר שיאפשר לנו להתפתח בהמשך הדרך."

והיכן התבצעה העסקה הראשונה של אמריקן קולוני ברומניה? נכון. במחלקת העסקים של טיסת אל על לבוקרשט. "זו הייתה הטיסה הראשונה של רועי ושלי לרומניה, בעקבות המלצות של כמה חברים שכבר רכשו שם קרקעות. פגשנו שם איש עסקים ישראלי שרכש שבוע לפני כן אדמה בשטח של 40 דונם, באזור שנחשב לדבריו למצויץ. לא היה לנו מושג על מה הוא מדבר, אז ביקשנו ארכה של 24 שעות. בטיסה חזרה לארץ חתמו הצדדים על זיכרון דברים, וחודש לאחר מכן ולאחר שסיימו את בדיקת due diligence (בדיקת נאותות) שהוכיחה כי הקרקע אכן שייכת לישראלי וכי היא נקייה מחובות, שעבדים ומוקשים אחרים, רכשה אמריקן קולוני את השטח ב־12 מיליון יורו. המוכר, אגב, הרוויח על העסקה כמה מיליוני יורו. בחודש הקרוב מתכוונת אמריקן קולוני להתחיל בהקמתו של מתחם מגורים יוקרתי במקום, ובו 1,300 יחידות דיור. בשבוע שעבר השלימה החברה הצעירה את רכישתו של בניין משרדים בן חמש קומות, באחד מרחובותיה המרכזיים והיקרים של בוקרשט, במחיר של 2.2 מיליון יורו. בכוונתה להקים בו את מטה החברה, שיכלול לדברי גבריאל, צוות של כ־20 עובדים, ישראלים ומקומיים.

בשולחן פינתי אחר, בקצה השני של הלובי העליון, יושבת קבוצת ישראלים נוספת המנהלת משא ומתן נחוש עם אנשי עסקים רומנים, סביב רכישתה של חלקת קרקע עצומה בשטח של 700 אקטר (7,000 דונם) באחד מהכפרים הסמוכים לבוקרשט. הרומנים מתגלים כנחושים לא פחות. 1.8 יורו למ"ר, לא גרוש פחות. הישראלים לוחצים לעבר 1.7. בסיום נפרדים הצדדים בחיכים,

אירופה, בחיפוש אחר קרקעות ועסקאות נדל"ן אטרקטיביות. בדומה להרבה חברות אחרות, גם אמריקן קולוני, מספר גבריאל, נכנסה למזרח אירופה די במקרה. זה התחיל בשיתוף חולין בבית קפה תל אביבי, עם ישראלי שכבר צבר ותק של שנים מספר באירופה. שבועיים לאחר אותו מפגש ביקרו גבריאל ושותפו **רועי לוסטרוניק** בהונגריה, נסיעה שבסימנה רכשו השניים 130 דונם על שפת הדנובה, שם מתעתדת חברתם להקים בקרוב שכונה יוקרתית בת לא פחות מ־3,500 יחידות דיור. את המימון לפרויקט, בגובה 70 אחוז, נטלה החברה מבנק אירופי השותף לפרויקט ב־50 אחוז. בדומה לקרקע של אפריקה ישראל במרכז בוקרשט, גם במקרה של אמריקן קולוני, מספר גבריאל, נסק שווייה של הקרקע שרכשה הקבוצה תוך שנתיים בלבד, כמעט פי ששה: מתשעה מיליון יורו, הסכום ששילמה עברה הקבוצה, ל־50 מיליון שווייה הנוכחי לדברי גבריאל. "אין ספק שזה מאוד מפתה למכור את הקרקע כבר בשלב זה ולהרוויח סכום אסטרונומי, אבל עוד לפני שנכנסנו למזרח אירופה, אני ושותפי קיבלנו החלטה אסטרטגית שאומרת שאנו הולכים עם הפרויקטים שלנו עד הסוף, כלומר, נקים שכונות מגורים איכותיות ויוקרתיות, בכל



פפושדו. גם הוא שם





תקשורת נמוך, בצורה דיסקרטית מאוד ותוך גיוס החברים וההון מפה לפה, אומר ג'מצי. המאמן הנוכחי של קבוצת הוותיקים של מכבי ת"א מספר כי מאז כניסתו לקבוצת היזמים/משקיעים הישראלית הוא נוהג לבקר ברומניה לפחות פעמיים בחדש ומשקיע את עיקר זמנו שם בפגישות עם מתווכים מקומיים ועם בעלי קרקעות. "אני אדם מאוד סולידי באופיי האישי והעסקי, ומאחר שאני משקיע מכספי הפרט, לא אכנס לשום עסקה לפני שאבקר בעצמי בשטח שעל הפרק, אשוחח עם המקומיים, אפגוש אישית את בעלי הקרקע ואת אנשי המקצוע המעורבים ואבדוק את הפרטים עד האות הקטנה ביותר. לא באתי לכאן לתת מכה ולהיעלם. אני איש של חשיבה לטווח ארוך, ואין לי שום בעיה לקחת סיכון ולאבד עסקה טובה על חשבון בדיקת הנתונים".

אבל לא רק חברות בורסאיות רוכשות קרקעות ברומניה. בין עשרת אלפים הישראלים המתגוררים כיום בבוקרשט וסביבתה, ישנם גם לא מעט "סולואיסטים", שמעדיפים לעבוד



מוטי זיסר. אקשן במחלקת העסקים

הרחק מעיני הזרקורים.

את איש הנדל"ן התל אביבי **גדי פייביש** פגשנו בדירה מרווחת באחד מרחובותיה המרכזיים של בוקרשט, שבה הוא מתגורר לסירוגין בחצי השנה האחרונה, מאז החל לפעול ברומניה. בישראל הוא מתגורר בדירה שבבעלותו במרינה של הרצליה. בקרוב, כך הוא מספר, הוא עומד לעבור לדירה חדשה שרכש במגדל הפאר המוקם בימים אלה בטבורה של שכונת נווה צדק בתל אביב.

חשיבה קונבנציונלית ועבודה משרדית אינן חלק מהצדדים הדומיננטיים של האישי. במהלך עשרים וחמש השנים האחרונות ייבא פייביש לישראל באופן אישי ואל מול אפם של היבואנים הרשמיים, מכונות יוקרה מתוצרת פורשה, מרצדס וב.מו.ו עבור השמנה והסלתה הישראלית.

דיבורו הרוט, קונקרטי בצורה מבהילה ונטול חיכוכים, או בקיצור, דיבור של מג"ד.

"לא באתי לרומניה כדי לבנות", מתמצת פייביש: "הגעתי לכאן כדי לזהות עיוותים בקרקעות ולמקסם מהם את הרווח". פייביש אינו מאמין בעסקאות הנרקמות בבתי מלון או במחלקות עסקים. "העסקאות הכי טובות נמצאות בשטח", הוא אומר. "אם תקשיב לסיפורים של הישראלים כאן, תחשוב שלא נותרה פה ולו חלקה אחת למכירה. אני מבלה כל היום בסיוורים בין הכפרים ובבתים של בעלי האדמות, וכל יום אני מגלה חלקה חדשה שאף אחד לא ידע עליה". עוד מספר פייביש, כי בששת החודשים הראשונים שלו ברומניה הספיק לרכוש באמצעות החברה המקומית שהקים, קרקעות בשטחים אטרקטיביים בפרברי בוקרשט, על שטח כולל של 270 דונם במחיר של 6-10 יורו למ"ר, במימון עצמי של כ-2.5 מיליון יורו.

"אני לא ספקולנט. אני יודע בדיוק מה אני קונה", ממשיך פייביש. "כשהגעתי לכאן בפעם הראשונה דרך חבר ישראלי שגם משקיע כאן, הוא לקח אותי לראות אדמה בשכונה שנקראת פיפרה. סיפרו לי שזה אזור שעומד להפוך לרמת אביב של בוקרשט. הציגו לי את בית הספר האמריקאי שהוקם בה, וראיתי גם את תחילת הבנייה של בית הספר האנגלי שנבנה שם כיום. מיד שמתי לב שכאן, בלב בוקרשט, המחירים למ"ר נעים מ-1,500 יורו ומעלה, ולעומת זאת בצפון בוקרשט, הקרקע עלתה 200 יורו למ"ר. ואז המשכתי לנסוע וחציתי את הגבול של פיפרה, מרחק של לא יותר משני ק"מ ממנה. פתאום ראיתי ששם המחיר הוא 10 יורו למ"ר. ישר הבנתי שזה עיוות, כי אם אתה קונה קרקע חקלאית שצמודה לפיפרה בעשרה יורו, ותוך שלושה חודשים הופך אותה לקרקע לבנייה, אז מדוע לשלם 300 או 1,000 יורו בלב בוקרשט, כשבעשרה יורו אתה יכול להשיג שטחים בכמות שלא תוכל להשיג באזורים אחרים. אם אתה רוצה לבנות שכונה או עיר קטנה של עשרת אלפים יחידות דיור, לא תוכל למצוא שטח כזה בבוקרשט עצמה".

המקומיים לא תמיד מודעים לפוטנציאל העסקי הטמון בקרקעות שלהם. "כשהגעתי לרומניה זיהיתי מיד שיש כאן עיוות מחירים מטורף, שמגלם בתוכו פוטנציאל כלכלי אדיר", כאן אתה יכול לקנות קרקע מכפרי שמעולם לא שמעו על המונח 'היתר בנייה'. אין לו מושג אם מותר לו לבנות על הקרקע שלו בית אחד, בניין בן שלוש קומות, שבע עשרה קומות או ארבעים קומות. רק עכשיו מתחילים הכפריים המקומיים להכיר ולהבין את משמעות המונח 'מטר מרובע לבנייה'. עד לאחריהם הם מכרו את הקרקעות שלהם כבלוק אדמה נטו, ולא על פי פוטנציאל

הבנייה. בחצי השנה האחרונה ביקרתי בבתים של עשרות ואולי אפילו מאות חקלאים, חוואים ובעלי אדמות בבוקרשט וסביבתה. לא תאמין כמה מהם מעולם לא נכנסו לבנק, שלא לדבר על החשדנות ואפילו חוסר האמון הבסיסי שלהם במערכת הבנקאות הרומנית. בעיני רבים מהם, רומניה נותרה מדינה קומוניסטית ומושחתת, שבה הכוח מוחזק על ידי אליטה צרה של בעלי שררה המקורבים לשלטון. ולא שזה רחוק מהמציאות, אבל בפועל, ביקור קצר בערייה המקומית היה מלמד אותם שהם יושבים על קרקעות ששוויין מיליונים ועשרות מיליונים של יורו.

אך זהו אינו העיוות היחיד המלהיב את פייביש כמו גם את יתר אנשי הנדל"ן, הנוהרים לרומניה זה כמה שנים ובעיקר כיום: "מחוץ לעיר מצויות הקרקעות החקלאיות", הוא מזכיר. "בתהליך מסודר וקצר מאוד, שנע בין חודש לשלושה חודשים, אתה יכול לשנות את ייעודן ולהפוך אותן לקרקעות לבנייה ללא מס השבחה. אתה מבין את המשמעות של זה".

"זה נכון", מאשר **עו"ד אלי דורון** ממשרד **דורון טיקוצקי אמיר מזרחי**, המתמחה במיסוי בינלאומי ומייצג לא מעט חברות נדל"ן ישראליות הפועלות ברומניה. "אמנם רומניה עדיין רחוקה מלהיות מדינה נטולת סיכונים בכל הנוגע לפעילות העסקית בה, אך חרף הסיכונים, בוחרים לא מעט ישראלים לתור אחר 'מציאות', והסיבה לכך פשוטה ונעוצה בקרקעות הזמינות והזולות, באופן יחסי, המתאפיינות בתשואה גבוהה במיוחד, היכולה להגיע לרמות רווח של עשרות ומאות אחוזים בשנה ואף למעלה מכך. יתר על כן, במסגרת מדיניות ממשלת רומניה לעידוד השקעות זרות, מאפשר החוק הרומני למשקיע הזר להשקיע בכל תחומי הכלכלה ולנהל באופן חופשי את החברה, בבעלות מלאה וללא התערבות המדינה. בנוסף מאפשר החוק הרומני להוציא הון ורווחים מחוץ לתחומי המדינה, וניתנת הגנה ממשלתית מפני הפקעה והלאמה".

בלובי של מלון מריוט פגשנו גם את **יובל מאיה**, מבעליה של חברת תיווך מקומית בשם **מג'יק ליף** ונצר למשפחת קבלנים ותיקה מפתח תקווה, שהחליט לפני שנה לפרוש מהעסק המשפחתי בארץ ולפרוש כנפיים ברומניה. את אשתו וילדיו הוא רואה פעם בחדש למשך כמה ימים, אך לדבריו מדובר לא רק במתכון בריא לזוגיות ארוכת ימים, אלא גם בהשקעה מצוינת בעתידה הכלכלי של משפחתו. מולו יושב יהלומן ישראלי שביקש להישאר בעילום שם. זה עתה שבו השניים ממשרדה של חברת השקעות איטלקית שממנה רכש היהלומן קרקע בשטח של 10,400 מ"ר, בשכונה היוקרתית **אריסטראה**



מלון מריוט, בוקרשט. סוויטה במקום משרד

שבצפון בוקרשט. הסכום שהחליף ידיים עמד על 20 מיליון יורו. 2,180 יורו למ"ה זה המחיר ששילם הישראלי עבור הקרקע. שישה חודשים בלבד קודם לכן נמכרה קרקע באותו אזור במחיר של 1,000 יורו למ"ה. אך אל דאגה, גם אם יחליט היהלומן הישראלי להקים על הקרקע פרויקט מגורים או משרדים, או למכור אותה בלי לנעוץ בה ולו מסמך אחד, עדיין יישאר בידיו רווח אסטרונומי.

וכאן נשאלת השאלה, למי בדיוק מיועדים כל הקניונים המפוארים, שכונות היוקרה וחווילות הפאר שמתכננים להקים היזמים הישראליים והאחרים, הפושטים על רומניה בשנתיים האחרונות כמוצאי שלל רב. "רומניה היא אחת ההפתעות הכלכליות-חברתיות הגדולות ביותר של השנים האחרונות, לא רק באירופה אלא גם בקנה מידה עולמי", מסביר וייל, שסיים זה לא כבר מחקר שערך במשך שנה למיפוי מצבה הסוצי-אקונומי-דמוגרפי של רומניה. "בשנת 2007 בלבד עומדות ההשקעות הזרות ברומניה על סך של למעלה מ-10 מיליארד יורו, עובדה שהעלתה את רמת השכר של המקומיים בצורה חסרת תקדים, והגדילה משמעותית את שכבת הביניים ברומניה. העובדים הרומנים המועסקים כיום בחברות הזרות משתכרים ברמות שכר אירופיות, כלומר כ-3,000 יורו לחודש ויותר. תוסף על כך את הנתון המשמעותי ביותר, הנוגע לרכישת דירה, ולא משנה לאיזה מעמד אתה משתייך. החל מתחילת 2007 ולראשונה בהיסטוריה שלהם, זכאים הרומנים לקבלת משכנתאות מהבנקים השונים, עד לגובה של 100 אחוז משווי הדירה. מדובר בקונספט שהיה זר להם עד כה, מהסיבה הפשוטה שעד השנים האחרונות לא היה לרומנים כסף מיותר, וחשוב מכך, גם אם היה, לא היה להם מה לקנות עם זה. ברומניה לא נבנתה ולו דירה חדשה אחת ב-25 השנים האחרונות. 22 מיליון תושבים נדרשו להסתפק במבנים המפלצתיים והמיושנים שהקים עבורם צ'אושסקו, או בחוות החקלאיות שבהן נולדו וגדלו. נוסף על כך, לאחרונה פרסמה ממשלת רומניה כי מיליון רומנים שעובדים במדינות זרות כמו ישראל, איטליה, ספרד וגרמניה הזרימו חזרה אל בני משפחותיהם ברומניה, בשנת 2006 בלבד, כ-5 מיליארד יורו. זה הנתון הרשמי. אני יכול לומר לך שניתן בשקט להוסיף למספר זה 10 מיליארד יורו נוספים שלא דווחו. אבל זה הכסף הקטן. מה שייצר שכבה חדשה של מתעשרים אסטרונומיים ברומניה הוא הכסף שקיבלו ועדיין מקבלים חקלאים ובעלי קרקעות רומנים ממשקיעים זרים עבור אדמותיהם. תאר לך מצב שמתרחש מדי יום, ובו חקלאי שיושב על שטח של 10 דונם בקרבת בוקרשט והשתכר עד לפני שנה כ-500

בטון, ברזל או אלומיניום והשתכר גרוש וחצי מחוץ לרומניה עבור יום עבודה של 14 שעות, הפך לפתע למוצרך הכי מבוקש בארצו שלו. וכל עוד הם לא מגיעים בכמויות הרצויות, אז כל בעל מקצוע רומני כאן קורע לכולם את הצורה במחירים".

אחד היתרונות שיכולים לעמוד לרשות חברות ענק, כמו אפריקה ישראל לדוגמה, בבואן להתמודד עם הבעיה שמציג נוטה, הוא שימוש בחברות בת כמו למשל **דניה סיבוס**. ואולם לדברי **חווה**, איש אפריקה ישראל ברומניה בשנה וחצי האחרונות, מדובר בפתרון חלקי. "אפריקה ישראל מחפשת כיום חברה קבלנית שתקים עבורה את הקניון במרכז בוקרשט. שלא תחשוב שהמכר מצוי בכיסה של דניה סיבוס רק כי היא חברת בת שלנו. על המכר מתמודדות גם חברות אוטריות וטורקיות בעלות ניסיון, ידע ויכולות מצוינות, ומי שיוכיח יכולת עם מחיר מתאים יזכה במכר".

עד שיימצא הפתרון לשאלה, מי יפעיל את המנוף, יערב את הטיח ויעשה את השליכטה במאות הפרויקטים המצויים עדיין בשלבי תכנון ואמורים לקום על פני מאות ואלפי הדונמים שנרכשו בחמש השנים האחרונות, ממשכיים יזמים ישראלים לרווח אל רומניה ולרכוש בה אדמות. גם כאלה שמחיון זינק בשנה האחרונה במאות אלפי אחוים, ואפילו אלה שכבר עברו שלוש, ארבע וחמש ידיים, או ב"רוגן הנדל"ן, "פליליפס".

חמישי, 9 באוגוסט, רבע אחר חצות, נמל התעופה הבינלאומי של בוקרשט. דלתות מטוס אל על העומד להוביל לישראל 135 נוסעים כבר נעולות, וברקע נשמעת התנצלותו של הטייס העברי המודיע על העיכוב הקל בהמראה. עשרים דקות בדיוק לאחר ההמראה, ניתן פעם נוספת האות לפתיחתו של שוק הנדל"ן הגבוה ביותר בעולם. תוך שעותיים ורבע עברה רומניה כולה, על 235 אלף הקילומטרים הרבועים שבה, בין ידיהם של כ-40 ישראלים מנוסעי המטוס. השאך, כך נדמה, כבר שמעו את אותם סיפורים עשורת ואולי אף מאות פעמים בעבר, והפעם העדיפו להשלים שעות שינה. **F**

יורו לחדש מגידול עגבניות, מקבל לפתע ביקור של יזם ישראלי, ספרדי, אידי או טורקי, שמציע לרכוש ממנו את כל השטח שלו, עד הגרזיר האחרון, ב-500 יורו למ"ה. פתאום ביום אחד נוחת על הכפרי הצנוע הזה – שמעולם לא טס במטוס, גר במלון או נסע ברכב, למעט טרקטור מיושן – שֶׁק של חמישה מיליון יורו. במזומן. גם **נוטה**, כאמור שחקן ותיק בזירה הנדל"נית המזרח אירופית, מסכים כי גל הצונאמי העסקי

גדי פייביש: "כשהגעתי לרומניה זיהיתי מיד שיש כאן עיוות מחירים מטורף, שמגלם בתוכו פוטנציאל כלכלי אדיר. אם בישראל לדוגמה מחיר הקרקע מהווה 35 אחוז מערך הדירה, ברומניה אתה יכול לרכוש אדמה ששווייה חמישה אחוז בלבד מערך הדירה. זה עיוות מחיר. כאן אתה יכול לקנות קרקע מכפרי שמעולם לא שמע על המונח 'היתר בנייה'"

ששופך את רומניה הוא תופעה חסרת תקדים בהיקפה, אך יחד עם זאת הוא גם מזהיר לגבי השלכותיה. "בשנה האחרונה בלבד זינקו היקפי הבנייה בבוקרשט פי ארבעה. מדובר בנתון שלדעתי לא תוכל למצוא כיום בשום מקום בעולם. אבל אליה וקוף בה. כיום, אוגוסט 2007, לא תוכל למצוא בכל רחבי רומניה קבלני ביצוע, חומרי גלם או אפילו פועלי בניין. חברות קבלניות מפתות חזרה פועלי בניין רומנים שמפוזרים בכל אירופה ובישראל. חברות השמה מחזירות אותם לרומניה ואומרות להם, 'עזבו את ישראל, איטליה, ספרד. יש לכם בבית עבודה עד הראש ובשכר הרבה יותר גבוה'. בשנתיים האחרונות הביקוש זינק בצורה כל כך פראית ולצדו גם מחירי הקרקע, עד שכל פועל רומני שהתמחה למשל בקרמיקה, שיש, חרסיה,

[gilm@forbes.co.il](mailto:gilm@forbes.co.il)