

Compass
on the Lake
קומפלקס וילות יוקרתי על שפת האגם

WELCOME TO COMPASS ON THE LAKE A NEW WAY OF LIVING

פרברי בוקרשט רומניה
Balotesti, Romania



שתפו

רומניה

נתונים כללים

שטח

238,391 (82 בעולם)

אוכלוסיה

19.6 (66 בעולם)

תמ"ג בדולר לנפש

15,340 (77 בעולם)

בירתה היא בוקרשט והמרכז השלטוני, המדיני, הכלכלי התעשייתי והמסחרי. רומניה גובלת עם המדינות בולגריה, סרביה, הונגריה, אוקראינה ומולדובה. בוקרשט היא עיר הבירה ה-10 במספר תושביה מבין ערי הבירה באיחוד האירופי, ובמטרופולין שלה נמנים 3 מיליון תושבים.

ב-2023 צמח התמ"ג של רומניה ב-2.1%, התל"ג בבוקרשט 140% לעומת ממוצע בערי הבירה האירופאיות.

פרופיל כלכלי:

GDP: סה"כ 263.9 ביליון דולר, GDP לנפש: 15,340 דולר
גידול בצמיחה: 2.1% - שירותים - 50%, תעשייה - 38%, חקלאות - 12%
אינפלציה (2023): 9.7%, אבטלה: 5.3% ברבעון 1/2024
סה"כ יצוא: 62.5 ביליון דולר, סה"כ יבוא: 70.82 ביליון דולר



גודל השוק:	כ-20 מיליון בני אדם
ערים מומלצות להשקעה:	בוקרשט
דמי שכירות חודשיים ממוצעים במדינה:	600-1200 אירו לחודש
שיעור המס על הכנסה משכ"ד:	8-10%
מס רכישה ברומניה (משולם בעת קניית נכס):	1-3%
גובה מס השבח ברומניה:	0% (במידה והחזקת הנכס 3 שנים).
תשואה ממוצעת על נכס להשקעה:	7%-10%
מגמת מחירי הנדל"ן במדינה בשנה החולפת:	עלייה בשיעור של כ-10%

פעילות יזמי נדל"ן ישראלים ברומניה

היזמים הישראלים מזהים את הפוטנציאל ברומניה



בוקרשט - קטר הצמיחה של רומניה

מהעיתונות הישראלית



כלכליסט

מדוע רומניה הפכה ליעד להשקעת נדל"ן?

רומניה, כלכלת שוק שהתפתחה במהירות עם נפילת השלטון הקומוניסטי, הפכה יעד אטרקטיבי עבור משקיעי הנדל"ן. עם צמיחה כלכלית גבוהה יחסית למדינות אירופה וקשרי מסחר עם ישראל היא מעניינת גם את הישראלים

גלובס
עיתון העסקים של ישראל

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

רומניה

למה שווה לכם להשקיע בשוק הנדל"ן של בוקרשט

אוכלוסייה צעירה ומתפתחת:

רומניה היא מדינה עם אוכלוסייה צעירה יחסית, כאשר כמחצית מהאוכלוסייה מתחת לגיל 35. נתון זה מוביל לביקוש גבוה לדיוור בעיקר בבוקרשט, הן מצד זוגות צעירים והן מצד משפחות.

הביקוש הגבוה גורם לעליית מחירי הדיוור ולשוק שכירות חזק, מה שמעניק למשקיעים תשואה גבוהה על ההשקעה שלהם.

שוק עבודה חזק:

שוק העבודה בבוקרשט מתפתח בקצב מהיר, ומושך אליו עובדים רבים מכל רחבי רומניה ומחו"ל.

חברות בינלאומיות רבות פותחות משרדים בבוקרשט, מה שמביא לעלייה בביקוש לדיוור בקרב עובדים זרים.

הביקוש הגבוה גורם לעליית מחירי הדיוור ולשוק שכירות חזק, מה שמעניק למשקיעים תשואה גבוהה על ההשקעה שלהם.

עלויות מחיה נמוכות:

עלויות המחיה בבוקרשט נמוכות משמעותית בהשוואה למדינות אחרות באירופה.

נתון זה מאפשר למשקיעים להנות מתשואה גבוהה יותר על ההשקעה שלהם, כיוון שהם יכולים לרכוש נכסים במחירים נמוכים יחסית ולהשכיר אותם במחירים סבירים.

רומניה

למה שווה לכם להשקיע בשוק הנדל"ן של בוקרשט

ממשלה תומכת:

הממשלה הרומנית תומכת בהשקעות זרות בנדל"ן, ומציעה מגוון הטבות ותמריצים למשקיעים. הטבות אלה כוללות הקלות מס, סיוע בירוקרטי ומימון ממשלתי.

תמיכת הממשלה גורמת לשוק הנדל"ן להיות יציב ומתון, מה שמפחית את הסיכון עבור משקיעים.

אפשרויות השקעה מגוונות:

שוק הנדל"ן בבוקרשט מציע מגוון רחב של אפשרויות השקעה, החל מדירות למגורים ועד לנכסים מסחריים.

משקיעים יכולים לבחור להשקיע בדירות להשכרה, בנכסים מסחריים להשכרה, בבנייה חדשה, בפרויקטים של התחדשות עירונית ועוד.

מגוון האפשרויות מאפשר למשקיעים לבחור את ההשקעה המתאימה ביותר לצרכים וליעדים שלהם.

קרבה לישראל:

רומניה היא מדינה קרובה יחסית לישראל, מה שמקל על ניהול הנכסים ועל הגישה אליהם.

משקיעים ישראלים יכולים להגיע בקלות לבוקרשט כדי לבדוק נכסים, לפגוש שוכרים ולטפל בעניינים הקשורים להשקעה.

בין ממשלת ישראל לממשלת רומניה נחתם הסכם למניעת כפל מס אשר מגן על משקיעים ישראלים ומאפשר להם להזדכות על המס אשר ששילמו ברומניה בכדי להימנע מכפל תשלום מס על ההכנסות מההשקעה בישראל.

רומניה נחשבת למקום השקעה בטוח יחסית לישראלים בשל היחסים ההדוקים בין ישראל לרומניה אשר שמים דגש על פיתוח כלכלי משותף ועידוד השקעות ישראליות ברומניה.

רומניה

שיטת מיסוי הנדל"ן

שיטת מיסוי הנדל"ן ברומניה נחשבת למיטיבה עם משקיעים ומיטיבה במיוחד עם משקיעים ישראלים. כך למשל, משקיע פרטי על קניית נדל"ן ברומניה ישלם -3%-1% מס ועל מכירת נדל"ן (מס שבח) ישלם 0% מס (בתנאי שהנכס היה בבעלותו לפחות 3 שנים).

כמו כן, המס על הכנסות משכ"ד עומד כיום על 8-10%.

משקיע עסקי (חברה רומנית): ישלם מס חברות 16%, מס על משיכת דיבידנד 5%.



האיחוד האירופאי

רומניה הצטרפה לאיחוד ב- 2007

רומניה מצטרפת לאיחוד האירופאי ב- 2007 ומתחילה לבסס עצמה כמדינה מערבית מתחדשת ומושכת משקיעים מכל העולם. האיחוד האירופאי משקיע מאז כניסתה ועד היום מעל 90 מיליארד יורו בתוכניות שונות לקידום ופיתוח המדינה מרמת בניית תשתיות (כבישים, רכבות, שדות תעופה), תשתיות אינטרנט מהירות, תעשייה, רפואה, חקלאות ועוד.

החל מה- 1.3.2024 רומניה נכנסה למרחב Schengen המאפשר מעבר חופשי של אזרחים ועובדים בין מדינות האיחוד האירופי.

26°C Bucharest, RO ▶
10:08

R

Romania-Insider.com

SUBSCRIBELOGIN

LatestBusinessSocietyLifeDiscover RORegionalCorporate Content

Q

Romania received almost EUR 90 billion in EU funds since accession, minister says

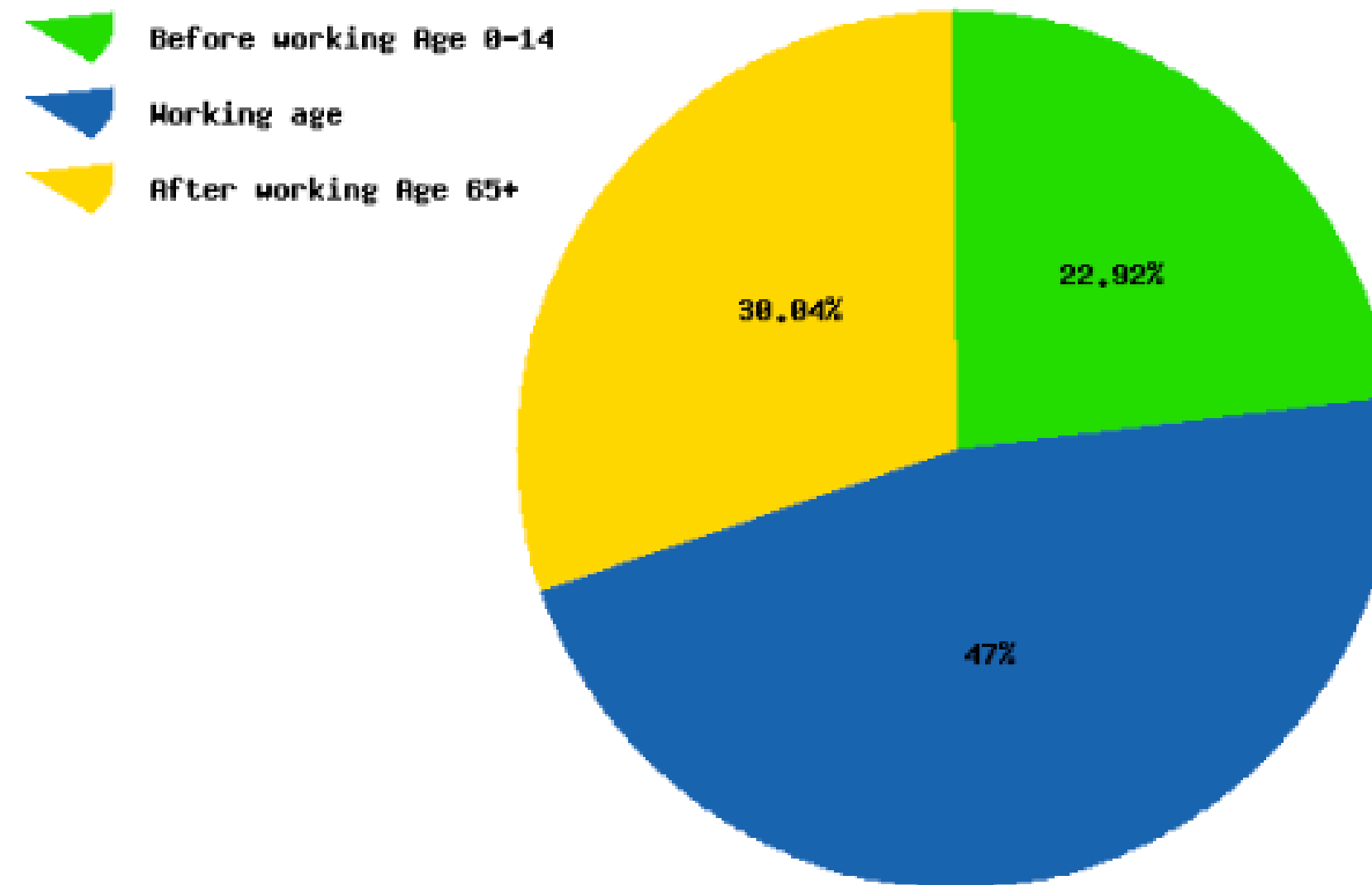
מה השתנה ברומניה מאז המשבר (2008)?

- < כיום בבוקרשט למעלה מ-3 מיליון תושבים.
- < התשתיות משתדרגות (אינטרנט מהיר, כבישי אגרה, רכבות, תעשייה ועוד).
- < פארק הייטק המכיל כ-270,000 עובדים.
- < נציגות בינלאומית של חברות הייטק גלובליות בבוקרשט.
- < מערכת חינוך ממוקדת מדעים וטכנולוגיה.
- < יוקר המחיה נמוך בהשוואה לאירופה.
- < אזורי משרדים חדשנים התואמים לסטנדרט בינלאומי.
- < האבטלה ירדה, המדינה משמרת מדיניות כלכלית טובה ורוצה להמשיך את הצמיחה.
- < מנוע הצמיחה העיקרי המשיך להיות הצריכה הפרטית.

"לשוק הרומני יש פוטנציאל מצוין,
מיקום אסטרטגי ואקלים עסקי משתפר"
משרד הכלכלה והתעשייה

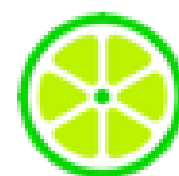
הדור הצעיר מניע את גלגלי הכלכלה הרומנית

Romania Population 2024



Uber

Regus



Lime



בוקרשט מוקד משיכה כלכלי בינלאומי

נוכחות רחבה של בנקים בינלאומיים, פירמות ראיית חשבון וייעוץ

FIRSTBANK

 **ALPHA BANK**

 **UniCredit Bank**

 **citibank**

 **otpbank**

 **BRD**
GROUPE SOCIETE GENERALE

 **Raiffeisen
BANK**

 **ING**

הפירמות הגדולות

 **JLL**

**McKinsey
&Company**

Deloitte.

 **KPMG**

 **EY**
Building a better
working world

 **pwc**

בוקרשט מוקד משיכה כלכלי בינלאומי

המעבר למטבע אירו

המטבע הלאומי של רומניה הוא RON .
כיום כבר ניתן לסחור בבנקים, בבורסה וברחוב ביורו.
במרץ 2023 קבעה הממשלה את היעד לאימוץ האירו ל-2029.

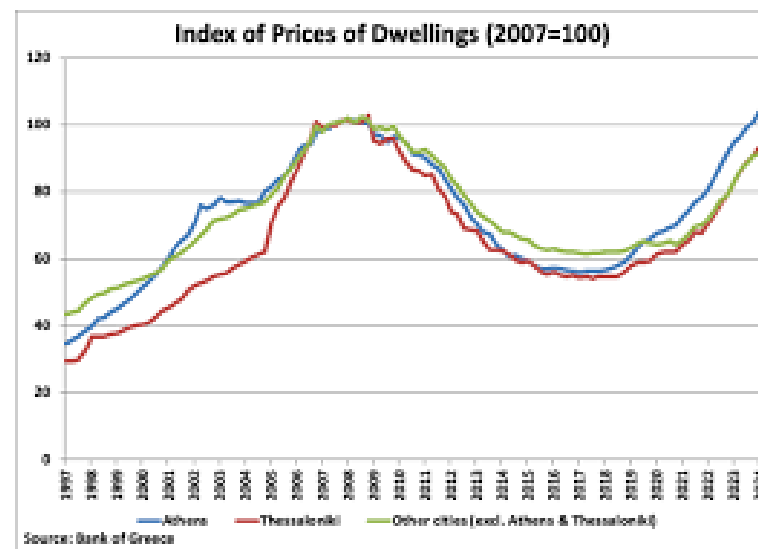
החל מה- 1.3.2024 רומניה נכנסה למרחב Schengen המאפשר מעבר חופשי של אזרחים ועובדים בין מדינות האיחוד האירופי.

המעבר ליורו יוביל לחיזוק הכלכלה ועליית ערך במחירי הנדל"ן בפרט וכן בעליית שכ"ע, העלאת דירוג האשראי וכן להוביל להפחתת הריבית.

כניסתה של רומניה לגוש האירו, הכניסה למרחב הכלכלי האירופי האחיד - שנגן והחלפת המטבע הצפויה עתידה להביא להשפעה חיובית על הכלכלה, להקל על העסקים ולשפר הסכמי סחר עם מדינות אחרות ולהגדיל את מספר עסקאות הנדל"ן.

הכנסת מטבע האירו תמשוך משקיעים זרים רבים, ולכן הביקוש לנדל"ן על ידי אזרחי האיחוד האירופי אמור לגדול.

יוון - מעבר ליורו 1999



סלובניה - מעבר ליורו 2007



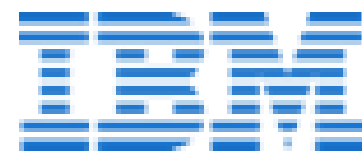
קראוסיה - מעבר ליורו 2023



רומניה 'עמק הסיליקון' של מזרח אירופה

איך בוקרשט הופכת למוקד משיכה לתעשיית ההייטק.

- < דוברי אנגלית מס 1 במזרח אירופה.
- < צעירים רבים בוגרי תואר בתכנות, מדעי המחשב ולימודי מקצוע רלוונטיים.
- < המשכורות עדיין נמוכות (בהשוואה לערים אחרות במרכז אירופה ובמזרחה).
- < תשתית דיגיטליות טובות (קצב הגלישה באינטרנט הוא המהיר באירופה ושישי בעולם)
- < מערכת חינוך ממוקדת מדעים וטכנולוגיה.
- < יוקר המחיה נמוך בהשוואה לאירופה.
- < שוק ההייטק מאוד התפתח בשנים האחרונות.



שוק המגורים בבוקרשט וסביבתה

עליית הביקושים לדירות צמודות קרקע

שוק המגורים בבוקרשט וסביבתה ממשיך את מגמת העלייה גם בשנת 2024, כאשר בפריפריה של בוקרשט המחיר למ"ר בבנייה חדשה הגיע ל- 2,200 יורו/מ"ר.

מתחילת מגיפת הקורונה אנחנו עדים לעלייה בביקושים ובמכירות של בתים פרטיים.

מכירות דירות ובתים בבוקרשט ובפריפריה

138.000

T1 2023

5,4%

145.400

T1 2024

מספר דירות

32.600

T1 2023

19%

38.800

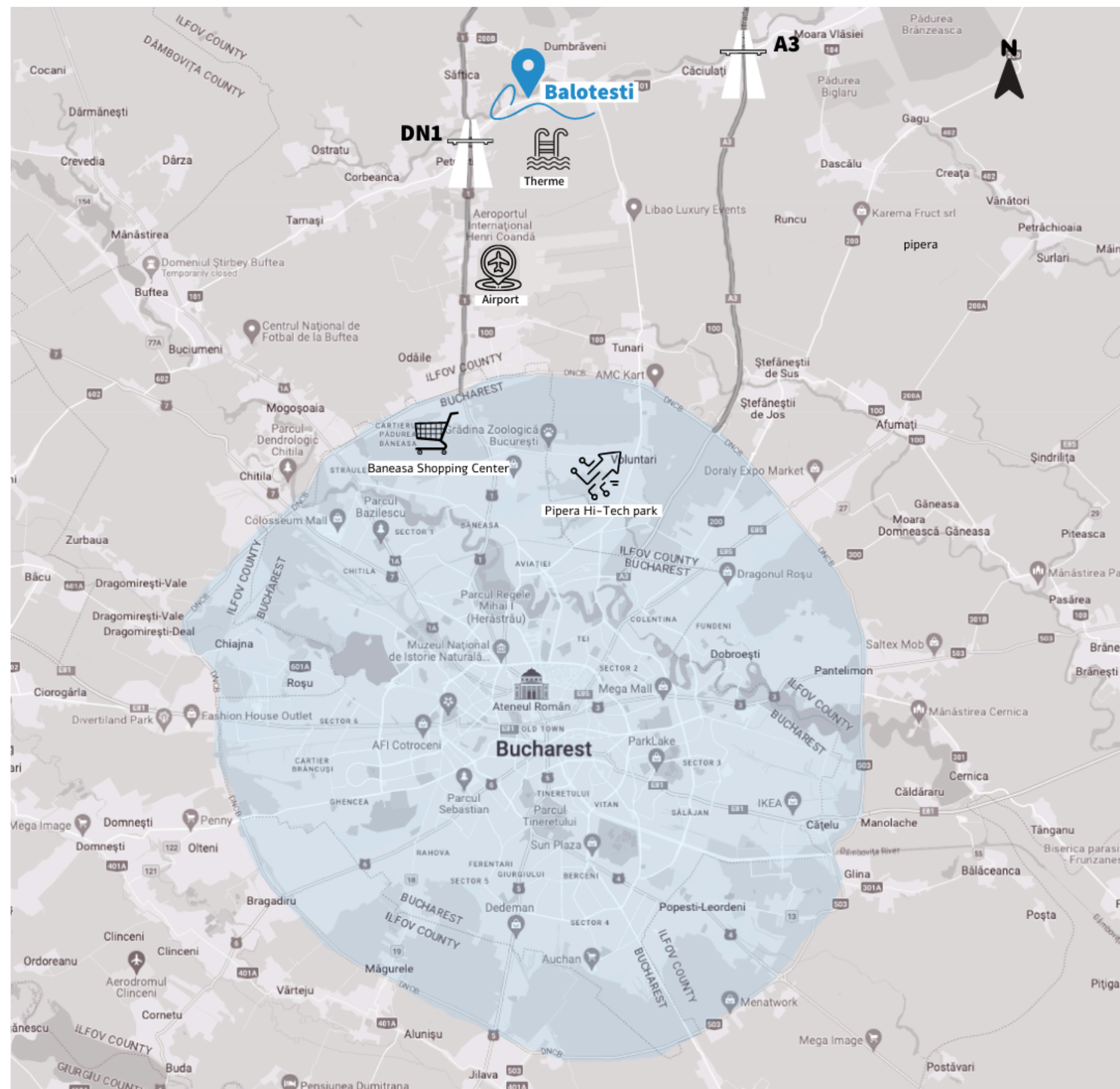
T1 2024

מספר בתים

מתוך הדוח הרבעוני של אתר imobiliare.ro נכון ל-01.05.24

בוקרשט

העיר, הפריפריה ונקודות חשובות



באלוטשטי

היישוב, הנהר והתרחבות היישוב



Compass on the lake

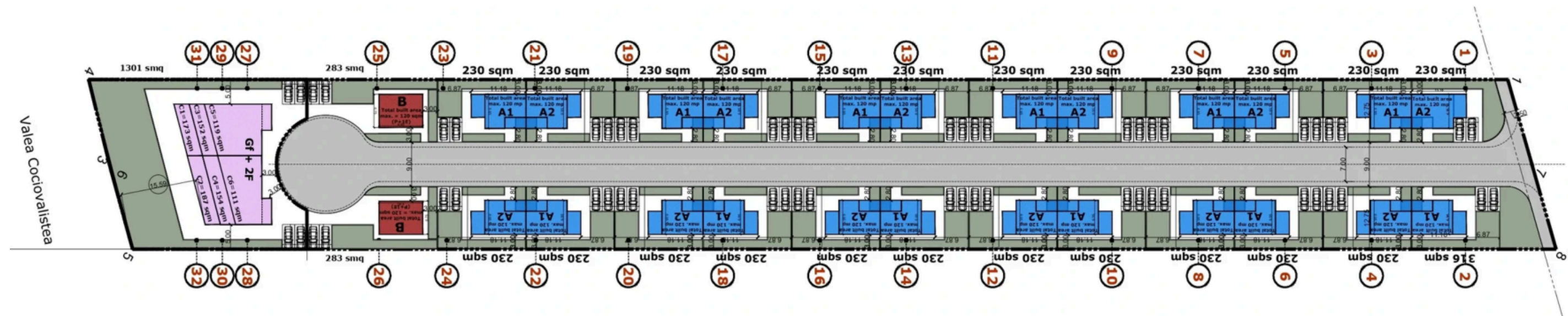
פרויקט שלנו

הפרויקט ממוקם ביישוב Balotesti הנמצא מצפון לבוקרשט ובמרחק כ- 5 דקות נסיעה משדה התעופה הבינלאומי (OTP). היישוב מתאפיין בבניה צמודת קרקע ונבנים בו מס' פרויקטים.

בבעלות החברה מגרש בשטח של 10,000 מ"ר עם פתיחה של 36 מ"ר לאגם, כאשר תשתיות המים, החשמל והגז כבר מצויות במקום.

החברה מתכננת להקים על המגרש פרויקט של 32 יח"ד (12 וילות דו-משפחתיות (סה"כ 24 וילות), 2 וילות עצמאיות ובניין עם 6 דירות יוקרה (2 דירות גן, 2 דירות מיני פנטהאוז ו-2 פנטהאוזים).

לפרויקט היתר בתנאים ונמצא טרם עלייה על הקרקע. עד כה נמכרו 6 וילות למשפחות ישראליות ונמצאים במו"מ עם שתי משפחות משקיעים נוספות. הפרויקט מתבצע ללא מימון ומכספי בעלים.







TYPE A1 120 SQM Ground floor



TYPE A1 120 SQM First floor



הרחבת הפרויקט באמצעות רכישת שטח מגרש צמוד בגודל 5,000 מ"ר.
ולהוסיף לפרויקט 12 וילות.
מחיר מ"ר לאדמה באזור 85-100 יורו.

לחברתנו הצעה לרכישת הקרקע הצמודה לפי 60 אירו למ"ר.
סה"כ 300,000 אירו, (לא כולל מיסוי, שכ"ט עו"ד ונטוריון).

De vânzare

Balotești, Județul Ilfov

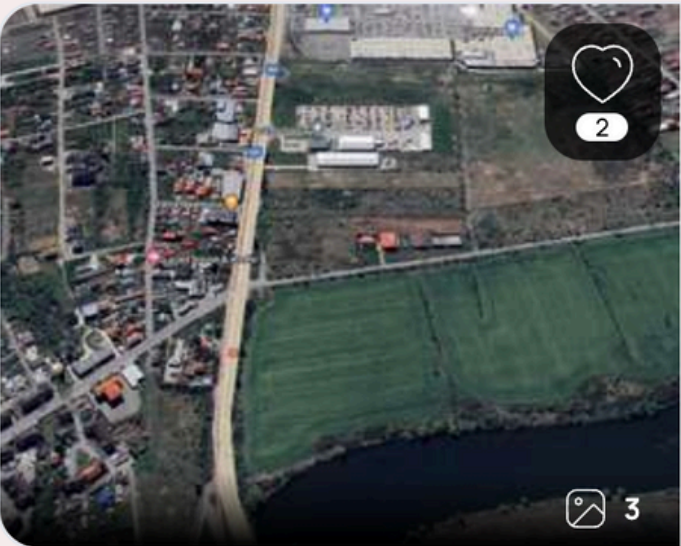
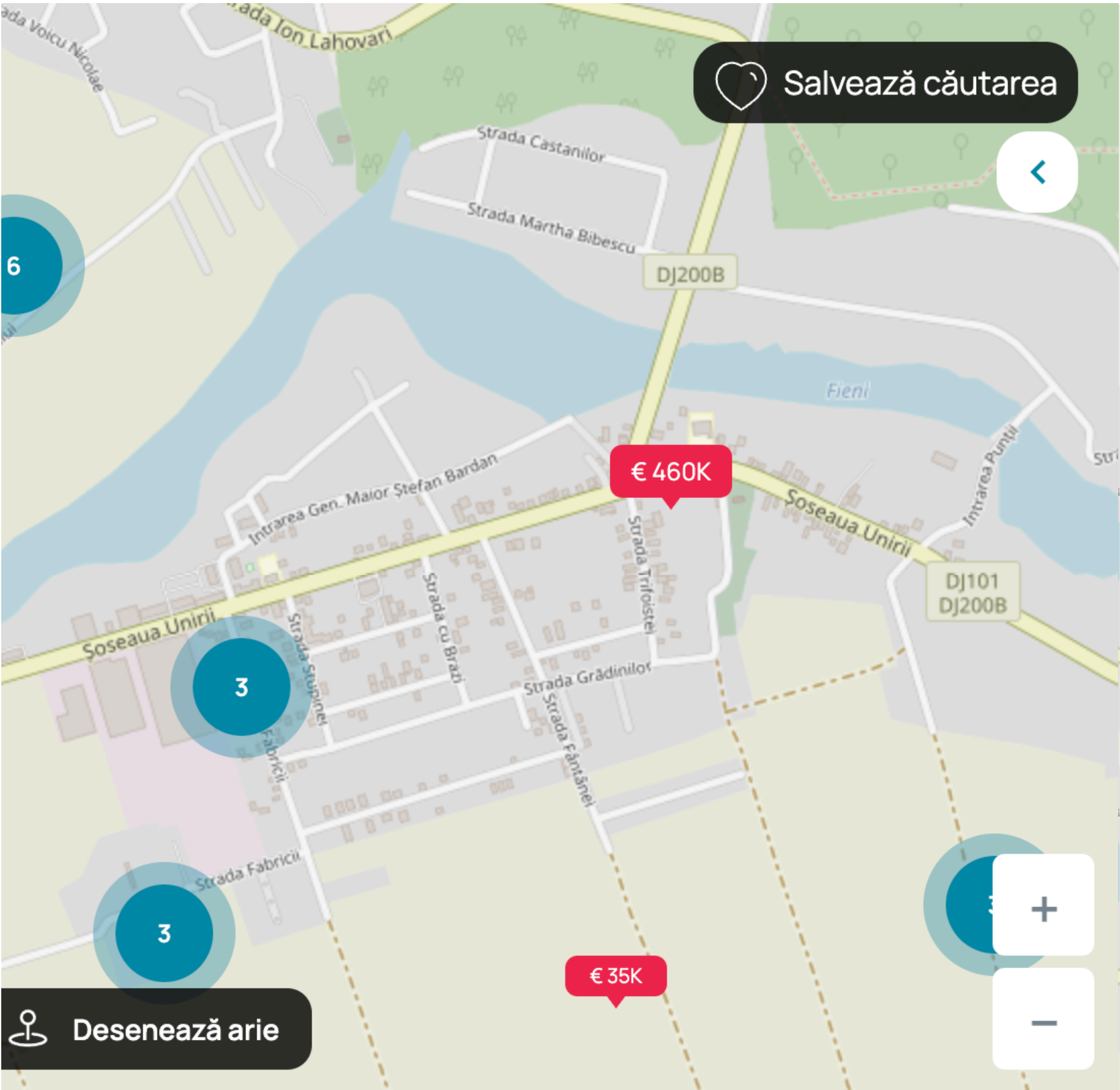
Adaugă

- Construcții

Preț

Mai multe filtre

Aplică filtrele



Hornbach, BALOTESTI-Teren posibilitate
loturi 700, 1000 mp

Balotești

mp

Front stradal 16 m

Intravilan

Construcții

62.300 € 89 € / mp



Teren intravilan - 16.450 mp, Corbeanca -
Balotesti, deschidere la lac

Balotești

16450 mp

Front stradal 73 m

Intravilan

Co

Comision 0%

1.645.000 € 100 € / mp



Balotesti teren intravilan 14036 mp Arc
Pădurea Codrii Vlasiei

Balotești

14036 mp

Front stradal 70 m

Intravilan

Co

Comision 0%

1.193.060 € 85 € / mp





המגרש הקיים

התוספת

אופציה א' -

רכישת המגרש ע"י המשקיע.
חתימת הסכם קומבינציה בין הקונה לבין
החברה בסופו יקבל המשקיע בתוך 4
שנים לבעלותו וילה דו-משפחתית (שתי
יחידות) הנמכרות יחד היום ב- 520,000
יורו (260,000 יורו ליחידה).

עלויות התכנון והבנייה יחולו על החברה
כך שהמשקיע יקבל שתי וילות מוכנות
למגורים ברמת מפרט זהה לרוכשים
האחרים בפרויקט.

אופציה ב' -

הסכם הלוואה לחברה לרכישת המגרש
כנגד שעבוד המגרש למלווה.
החזר ההלוואה בתום 4 שנים.
בתום 4 שנים מקבל המלווה בחזרה סך
כולל של 520,000 יורו (הקרן + 220,000
יורו).



נעים להכיר

אנחנו קבוצת COMPASS רומניה

נעים להכיר אנחנו COMPASS GROUP ROMANIA חברת יזמות, שיווק ומכירת נדל"ן מבוסס ניו מדיה ואוטומציה הפועלת ברומניה מ-2019.

במהלך הפעילות התמחינו במתן מעטפת מלאה ליזמי נדל"ן מקומיים ובינלאומיים מרמת מחקר, תמחור, אסטרטגיה שיווקית עד מכירת הפרויקט למשקיעים ולקוחות מקומיים.

החברה צברה במהלך השנים ניסיון רב במחקר שוק, איתור הזדמנויות וניהול פרויקטים החל משלב איתור הקרקע, התכנון, המיתוג, השיווק והמכירה.

נעים להכיר

היזמים



עו"ד אילן ליבוביץ, מייסד משרד ליבוביץ ושות' - המתמחים בנדל"ן בינלאומי. משרדו ליווה ב- 20 שנים האחרונות מעל 100 פרויקטי נדל"ן מסביב לעולם. למשרד סניף בבוקרשט. כיהן כח"כ ה-16 ויו"ר אגודת הידידות הפרלמנטרית ישראל-רומניה. דובר רומנית כשפת אם וב-15 השנים האחרונות פיתח קשרים ענפים ברומניה. בעל תואר ראשון במדעי המדינה ויחסיים בינלאומיים מאוני' העברית בירושלים ובעל תואר במשפטים מהמכללה למנהל.



מוטי אזולאי, דוקטורנט לניהול החוקר השבחות חברות בדיגיטל. יזם, אסטרטג עסקי ובעל ניסיון ביזמות נדל"ן בספרד ורומניה משנת 2015. משמש כיועץ אסטרטגי בכיר לחברות מסחריות בארץ ובחו"ל. מרצה בביה"ס למינהל עסקים במכללה למינהל ובמרכז לצמיחה פיננסית בנק הפועלים.



השקעת נדל"ן בחו"ל יכולה להיות ההחלטה הטובה ביותר שלך

וילה ברומניה החל מ-€ 259,900

המחיר כולל מע"מ, מס רכישה, שכ"ט עו"ד ונוטריון

תוכניות הדירה וההדמיות הינן לצורכי המחשה בלבד. את החברה יחייבו רק הסכמי המכר, המפרטים, תוכניות המכר ונספחו. הריהוט, ארונות המטבח, כלים סניטריים, פתחי החלונות והדלתות, הינם לצורכי המחשה בלבד. המידות המוצגות הינם מידות לפני טיח ו/או כל פיצוי אחר. ט.ל.ח *לפי המפרט הטכני המצורף להסכם.

Compass
on the Lake
קומפלקס וילות יוקרתי על שפת האגם