



המציאות החדשה

החור שבגוש

בעקבות הנדל"ן הישראלי במזרח אירופה

70 חברות ישראליות, 31 מיליארד שקל

מבדיקת כלכליסט עולה כי בשיקול המצב הכלכלי של המדינה, היקף השחיתות, הרגולציה והקרבה לאיחוד האירופי, המדינה המסוכנת ביותר היא אוקראינה, בה מושקעים 1.7 מיליארד שקל. מנגד, פולין היא המדינה הכי בטוחה. כתבה שביעית ואחרונה

נעמה סיקולר ושי אספריל



כיכר העצמאות בקייב, אוקראינה

בשתי המדינות האלה אינן הדבר הבטוח ביותר. בולגריה ורומניה, שתי האחיות הגובלות זו בזו, ולוקות אף הן במחלת השחיתות, באות אחריהן, ואילו הונגריה ופולין, אשר נהנות מהקרבה ההיסטורית למערב, נחשבות למסוכנות פחות.

אוקראינה סיכון: גבוה מאוד

רולטה רוסית, כך מכנים יומי נדל"ן את ההשקעה באוקראינה – פעם מבטיח, היום בעיקר מסוכנת, מסוכנת מאוד. מצבה הכלכלי והגיאופוליטי של המדינה מציב אותה על סף פשיטת רגל של ממש. המטבע התרסק, הבורסה צנחה, הריבית עלתה, האינפלציה המריאה ולהשקעות הישראליות – 1.7 מיליארד שקל בסך הכל – נשקפת סכנה של ממש.

"אוקראינה היא תעלומה שבמערב טרם הצליחו לפענח, כיוון שהאליטות בה לא מתחלקות באופן ברור. חלקן נרמזות קטות קו פרודוסי חלקן קו פרודמערבי, כאשר מי שהיה אתמול פרודוסי יכול להיות מחר פרודמערבי, זאת בהתאם לאינטרסים. חלק מהאליטות האוקראיניות מאוד מעוניינות להתקרב למערב, לרבות הסכמים עם האיחוד האירופי, וזו הסיבה שהיה שם פיתוח מואץ מאוד, וכעת התפוצץ הבלון ויש נסיגה", אומר ד"ר דפי ואגו מהחוג להיסטוריה כללית באוניברסיטת תל אביב. אחת הסיבות ל"התפוצצות הנועה"

מים הישראלים בכל אחת מהמדינות המובילות באזור, הגיע הזמן לסכם. "כלכליסט" מצא כי יותר מ-70 חברות ישראליות ציבוריות, הפועלות בתחום הנדל"ן, הודיעו עד כה 31 מיליארד שקל אל עבר מדינות מזרח אירופה. סכום זה אינו כולל השקעות שמומשו (ורגמת הקניונים שמכר מוטי זיסר בהונגריה לפני פרוץ המשבר) או השקעות מתו-כננות. 31 מיליארד שקל הוזרמו עד כה אל עבר פרודקטים בשלבים שונים. חלקם הושלמו ומחפשים שוכרים, חלקם בתהליכי בנייה, חלקם נמצאים בשלב המקדמי של "הליכי תכנון" – שם הקוד של חלק מהיזמים ל"אנו ממתינים שהימון שבינתיים הזקא, יופשר".

עם זאת, לא כל המדינות מסוכנות באותה מידה. פרמטרים שונים מביאים להבדלים בין המדינות. בשיתוף עם כמה מומחים מהאקדמיה ומעולם העסקים ריזג "כלכליסט" את דמת הסיכון של המדינות בהתבסס על פרמטרים שונים, כגון מצב המאקרו במדינה (מטבע, אינפלציה, בורסה, ריבית), השחיתות השלטונית, הקרבה למערב (הקשר לאיחוד האירופי) ורמת הרגולציה. מניתוח המצב, תוך שיקול הקריטריונים השונים, עולה כי שש המדינות מתחלקות לשלוש קבוצות עיקריות, כאשר בראש המדינות המסוכנות עומדות רוסיה ואוקראינה, שתי המדינות שהיו בעבר אחת, ועדיין אינן חלק מהאיחוד האירופי. מצב המאקרו הרעוע והשחיתות המאפיינת את עולם העסקים מביאים לכך שההשקעות היום

קסם של מזרח אירופה קנה את כולם. טייקוני נדל"ן גדולים ויוזמים קטנים שחיפשו הרומניות שלא יחזרו – כולם מילאו בשנים האחרונות אלפי טיסות לבוקרשט, בודפשט וסופיה, כדי לסגור ביניהם עסקאות על קרקעות, בערים שאת שמן הגו רק בקושי, ואת חלקן לא ראו מעולם. ואכן, הכל היה טוב עד שהגיעה הסערה הפיננסית, שענגניה השחורים החלו בארצות הברית, אך תוך זמן קצר יחסית התפשטו למדינות רבות ברחבי העולם. היום היוזמים הישראלים מדברים אחרת.

"מזרח אירופה היא מקום טוב להשקיע, אבל למקצוענים בלבד", מסכם עו"ד ישראל שמעוני, בורד בסכסוכים עסקיים במזרח אירופה. אולם בדיקת "כלכליסט" שנערכה בשבועות האחרונים מלמדת כי גם אותם המקצוענים נפלו ברשתה של חצי היבשת שבעבר היתה אדומה, ואילו כיום מנסה לעשות הכל כדי לשנות צבע.

לב לבייב, אליעזר פישמן, מתיו ברר נפמן, יוסף גרינפלד וחיים כצמן הם רק חלק מהשמות המוכרים היטב לפעילי שוק ההון הישראליים, ונראה כי איש לא יחלוק על כך כי הם אנשי עסקים מנוסים, מנוסים מאוד. אולם גם הם, כמו אותם משקיעים קטנים, השקיעו סכומים עתק בקרקע המזרח אירופית, סכומים אשר חלק גדול מהם ייקבר תחתיה. לאחר שסקרנו כאן את פעילות היר

שחיתות שלטונית, חוסר יציבות כלכלית ויחסים מתוחים עם השכנה רוסיה הפכו את ההשקעה באוקראינה להשקעה הנחשבת לבעלת סיכון גבוה

שאליה מתייחס ואגו ולגביה קיים קור נצנווס גם בקרב גורמים מקומיים היא השחיתות במדינה, ולפיכך, גם מיכאל קרן, פרופסור אמריטוס מהמחלקה לכי-לכלה באוניברסיטה העברית, מציב את אוקראינה בשורה הראשונה של המדינות המושחתות באירופה. קל להבין מה חיפשו הישראלים באוקראינה, אחת המדינות הגדולות מבחינת שטח ובעלת תשתיות מפותחות שקיבלה ב"ירושה" מרוסיה, אלא שבמקביל, שחיתות שלטונית, חוסר יציבות

היקף החשיפה למדינות מזרח אירופה



היזמים המובילים

 נועם לניר אטלס	 אליעזר פישמן כלכלית ירושלים ומידלנד	 מוטי זיסר אלביט הדמיה	 יוסף גרינפלד קרדן א.ו.י	 לב לבייב אפריקה ישראל
1,581 מיליון שקל	1,836 מיליון שקל	1,956 מיליון שקל	7,018 מיליון שקל	9,770 מיליון שקל