

ורשה, פולין – סקירת הכלכלה ושוק הנדל"ן

תאריך הסקירה: יוני 2020



© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

תוכן עניינים

3		.1	כלכלת פולין – מבט כללי
3		1.1	דמוגרפיה
3		1.2	תמ"ג
4		1.3	תעסוקה
5		1.4	שכר
6		1.5	מדד המחירים לצרכן
6		1.6	שיעור הריבית
7		1.7	מטבע
8		.2	ורשה
9		.3	נדל"ן למגורים בורשה
9		3.1	מדד מחירי הדירות
10		3.2	מדד מחירי הבניה
10		3.3	תשואות העבר
10		3.4	הגירה וגידול אוכלוסיה
11		3.5	שוק השכירות
11		3.6	מיסוי
12		.4	אופן רכישת דירה בפולין
12		4.1	תהליך הרכישה
12		4.2	עלויות נלוות לעסקה
12		.5	חקיקה ורגולציה
12		5.1	מגבלות על רוכש ישראלי
12		5.2	מכר
12		5.3	שכירות
13		5.4	פיקוח על שכר הדירה
13		.6	מימון
13		6.1	פתיחת חשבון בנק
13		6.2	משכנתא

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

רקע

הצטרפותה של פולין לשורות האיחוד האירופי בשנת 2004 הביאה לתנופת פיתוח אדירה במדינה ולחדירה של משקיעים זרים רבים לשוק המקומי. הדבר תרם ליצירת שפע של מקומות עבודה ולהקמת מערכי תעשייה, מסחר, ייצור וטכנולוגיה. מאז, הכלכלה הפולנית מתחזקת באופן עקבי תוך הצגת שיעורי צמיחה נאים, וכיום, כמעט 16 שנים אחרי, היא מוגדרת ככלכלה החזקה במזרח אירופה והשביעית בגודלה באיחוד האירופי. בחזית הפיתוח עומדת הבירה ורשה, המהווה אבן שואבת למשקיעים, יזמים, תיירים וצעירים פולנים משכילים, ונחשבת בימים אלה לבירה אירופאית משגשגת ומפותחת.

1.1. דמוגרפיה

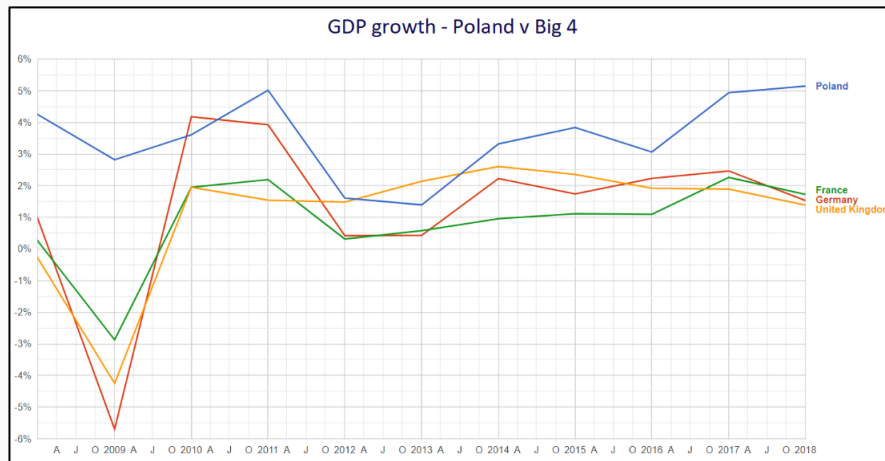
בפולין חיים כ-38 מיליון איש, והיא המדינה בעלת האוכלוסייה החמישית בגודלה באיחוד האירופי. כ-60% מתושבי פולין גרים באזורים אורבניים, ובראשן הבירה ורשה, אשר מונה נכון להיום כ-1.8 מיליון תושבים ונמצאת במגמת גידול עקבית.

1.2. תמ"ג

התוצר המקומי הגולמי (תמ"ג, GDP) בפולין צומח במשך השנים האחרונות בשיעורים מרשימים. רק במהלך שנת 2019 צמח התמ"ג הפולני ב-4.1% ביחס לשנה הקודמת, זאת לאחר נסיקה של 5.1% בשנת 2018. על-פי תחזית האיחוד האירופי, התמ"ג הפולני צפוי להמשיך במגמה זו מיד לאחר שנת 2020 (שבה התוצר צפוי להיפגע בכל העולם בעקבות משבר הקורונה) בשיעור גבוה של 4.1% בשנת 2021.¹ עפ"י המגזין הכלכלי הבינלאומי Bloomberg, התמ"ג הפולני צפוי לצלוח את משבר הקורונה בצורה טובה יותר מהתמ"ג בכל יתר מדינות האיחוד האירופי, לרבות כל מדינות המערב.² בהתאם לצמיחתה המוגברת של הכלכלה הפולנית, נקבע לאחרונה במגזין Forbes כי "כלכלת פולין היא אחד מסיפורי ההצלחה הגדולים בעולם כעת".³

להלן גרף המשקף את שיעור הצמיחה בכל שנה בעשור האחרון בפולין לעומת ארבע הכלכלות החזקות של אירופה – גרמניה, בריטניה, צרפת ואיטליה.

¹ https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2020/spring/ecfin_forecast_spring_2020_pl_en.pdf
² <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-05-11/eu-s-most-virus-shielded-member-seen-headed-for-u-shaped-rebound>
³ <https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2018/04/05/the-6-fastest-growing-countries-in-emerging-europe>



גם התוצר המקומי הגולמי לנפש המתואם לכח הצריכה (GDP per capita, PPP) צומח בפולין באופן עקבי ומביא לשיפור ניכר ברמת החיים של האוכלוסיה המקומית. בין השנים 2008 ל-2018 צמח התוצר המקומי הגולמי לנפש המתואם לכח הצריכה בפולין מכ-18,500 דולר בשנה לכ-31,500 דולר בשנה, כלומר עליה של כ-60% ברמת החיים בתוך עשור.

1.3 תעסוקה

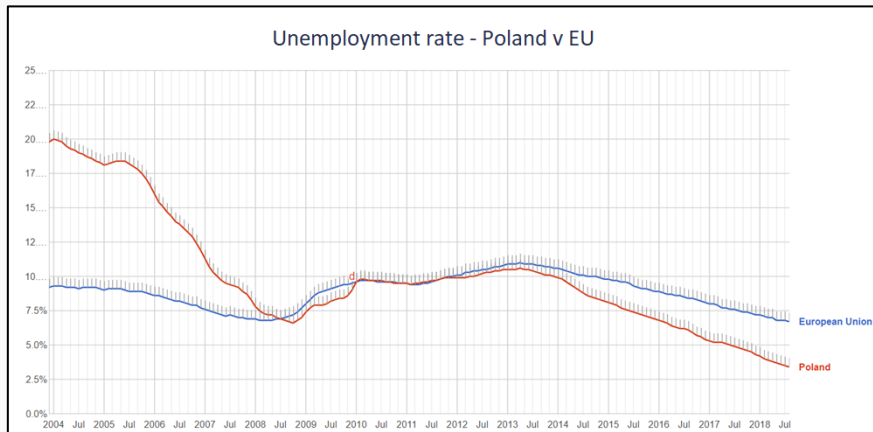
שיעור האבטלה בפולין הוא מהנמוכים ביותר בשלושת העשורים האחרונים, והוא עומד נכון להיום על כ-5% (על אף משבר הקורונה). שיעור האבטלה בורשה הבירה נכון לרבעון הראשון לשנת 2020 עומד על 1.3% בלבד.⁴

הצניחה הדרמטית בשיעור האבטלה בפולין התרחשה בשנים שלאחר הצטרפותה לאיחוד האירופי, אשר תרמה ליצירת מקומות עבודה רבים. בשנים שלאחר אותה צניחה (כלומר החל משנת 2009 ועד לשנת 2013) פולין שמרה על שיעור אבטלה יציב באופן יחסי, ובשנת 2014 הוא החל לרדת לאט ובעקביות עד לשפל ההיסטורי אליו הגיע בימים אלה.

לשם השוואה, שיעור האבטלה הממוצע בין מדינות האיחוד האירופי עמד טרם משבר הקורונה על כ-6.5% – כמעט פי שניים משיעור האבטלה שנהג בפולין באותה תקופה. להלן גרף המתאר את הירידה בשיעור האבטלה בפולין מאז הצטרפותה לאיחוד האירופי ועד לסוף שנת 2018 (באדום) לעומת ממוצע שיעור האבטלה באיחוד האירופי (בכחול).

⁴ <https://warszawa.stat.gov.pl/en/warsaw/>

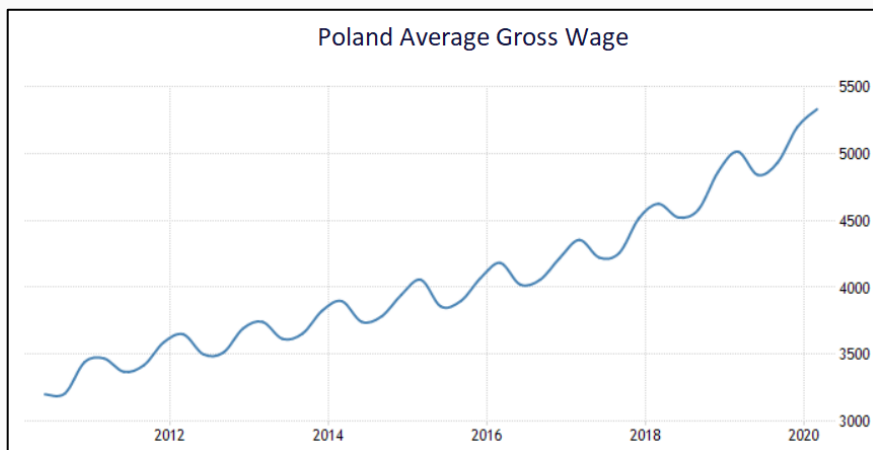
© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.



1.4. שכר

התקדמותה של הכלכלה הפולנית ניכרת גם בכל הנוגע לשכר העובדים; השכר הממוצע בפולין מצוי בעליה הדרגתית מתמדת, והוא גבוה היום יותר מאי פעם. בהתאם לכך, הצעירים הפולנים מהווים היום חלק בלתי נפרד מתרבות הצריכה המערבית, וכח הקניה שלהם הוא המנוע המרכזי להופעתם של יסודות עירוניים רבים שמאפיינים כלכלה מערבית תוססת – מסעדות, בתי קפה, פאבים, קניונים, שוק שכירות מפותח וכיוצא באלה.

יודגש כי השכר הממוצע בורשה הבירה עומד היום על כ-7,215 זלוטי – גבוה בכ-33% מהשכר הממוצע בפולין כולה – והוא טיפס בשנה האחרונה בלבד בכ-6%.⁵ להלן גרף המתאר את העליה בשכר הממוצע בפולין בעשור האחרון. ניתן לראות כי רק בעשור זה עלה השכר בשיעור של כ-50%.



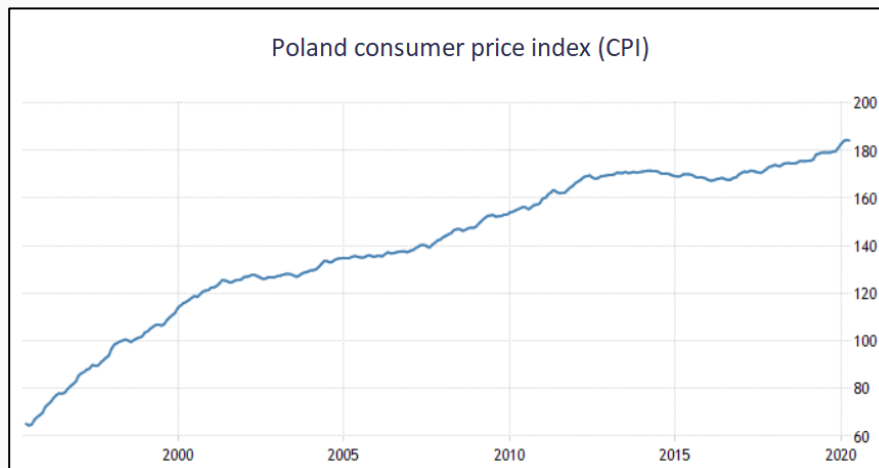
<https://warszawa.stat.gov.pl/en/warsaw/>⁵

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

1.5. מדד המחירים לצרכן

מאז חבירתה של פולין לאיחוד האירופי ועד לשנת 2012 חלה בכלכלה הפולנית התפתחות משמעותית, אשר תרמה לזינוק באיכות בחיים במדינה וכתוצאה מכך לעליה במדד המחירים לצרכן. בשנים האחרונות מדד המחירים התייצב, והוא מצוי בעליה עקבית ומתונה שמאפיינת מדינות מפותחות בעולם.

העליה הגבוהה בשכר הממוצע ועליה מתונה בלבד של מדד המחירים לצרכן מייצרים כח קניה הולך וגובר בקרב האוכלוסיה הפולנית ומשפר את רמת חייהם.



1.6. שיעור הריבית

בדומה לרוב מדינות העולם, שיעור הריבית המשקית בפולין ירד בשנים האחרונות והתקבע על 1.5%. בתחילת השנה, עם פרוץ משבר הקורונה, הוחלט על הורדת הריבית המשקית בפולין לשיעור של 0.5%, בדומה לצעדים שננקטו במדינות רבות במערב. ריבית משקית נמוכה נוטה לעורר שווקי נדל"ן, שכן על פי רוב היא הופכת את התשואות שמניבות אגרות החוב לנמוכות ביחס לתשואות שמניבה השקעה בנכסים פיזיים.



© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

1.7. מטבע

בפולין משתמשים במטבע מקומי (זלוטי – złoty), אשר ערכו, נכון לתאריך סקירת השוק, הוא ביחס של 8.5/10 לשקל הישראלי. הזלוטי הפולני שומר במשך שנים על יציבות יחסית ביחס לאירו, ומתנהג באופן דומה לו.



אם כן, פולין חווה צמיחה כלכלית משמעותית בכל הפרמטרים המרכזיים, ולפחות על-פי הערכת הבנק העולמי האיחוד האירופי, נראה כי המגמה צפויה להימשך. פולין היא אחת המדינות הבודדות באירופה שצלחו את המשבר הכלכלי בשנת 2008, והיא המשיכה לצמוח גם במהלכו.⁶ המדינה מצויה בתנופת תיירות עצומה (כ-18 מיליון תיירים בשנה), והיא נהנית מהגירה פנימית חיובית (אשר מונעת בעיקר ע"י סטודנטים ועובדים ממדינות שכנות)⁷. נראה כי הכלכלה הפולנית מיצבה עצמה לא רק כאחת הכלכלות הגדולות באירופה, אלא גם כאחת היציבות שבהן.

⁶ <http://edition.cnn.com/2010/WORLD/europe/06/29/poland.economy.recession/index.html>
⁷ http://www.instat.gov.pl/media/3875/konf_migracioni_statstics-poloni.pdf

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

ורשה עברה בשני העשורים האחרונים תהליך מואץ של התפתחות עירונית, והיא נחשבת היום לבירה אירופאית משגשגת; ורשה מהווה אבן שואבת הן לצעירים משכילים מרחבי פולין והן לסטודנטים ממדינות שכנות, ולכן היא מושכת משקיעים מכל רחבי העולם.

מרכז העיר ורשה והשכונות הסובבות גדושים במסעדות, פאבים ובתי קפה, ומתקיימים בהם חיי לילה תוססים. בעיר נערכים דרך קבע אירועי תרבות בתיאטראות, במוזיאונים ובהיכלי הספורט, ומוזיקאים מכל רחבי העולם מגיעים אליה במסגרת סיבובי ההופעות שלהם. העיר מרושתת בקווי תחבורה ציבורית ענפה ומתקדמת, לרבות רכבת תחתית, וחברות בינלאומיות רבות מקימות את שלוחותיהן בעיר. עקב כך, לאחרונה מתפתחות בעיר חממות סטארטאפ חדשות וקמים בה מרכזי עסקים מודרניים. ורשה היא העיר המתוירת ביותר בפולין, ותנופת התיירות תורמת גם היא לרווחת התושבים.

בשנים האחרונות מוקמים בעיר מגדלי יוקרה, בניינים המאופיינים בבניה גבוהה ושכונות חדשות לחלוטין. לצד הקמת השכונות החדשות, העיר נוקטת בתהליכי התחדשות עירונית ושימור מבנים היסטוריים.

שוק הדיור בורשה הוא שוק הדיור המפותח ביותר בפולין, והביקושים בו הם הגבוהים ביותר במדינה. אפשרויות התעסוקה הרבות, המרכזים האקדמיים המובילים וחיי התרבות בעיר מושכים צעירים מאזורי הספר ומערים אחרות.

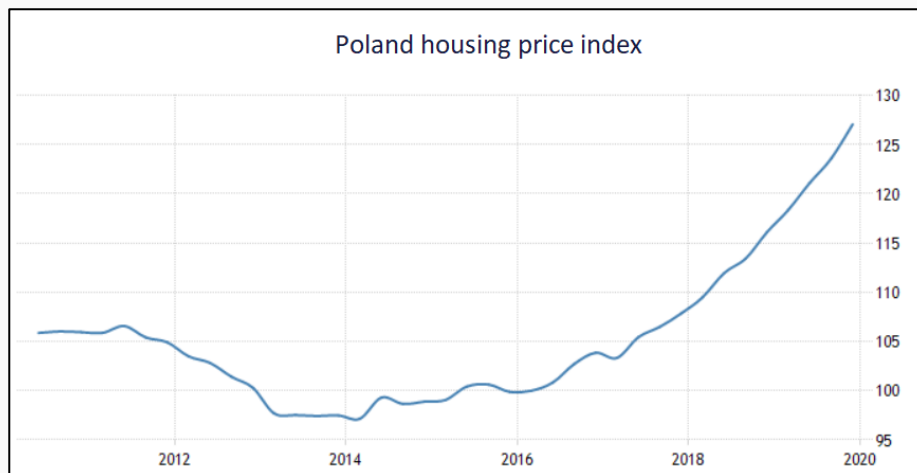


© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

3.1. מדד מחירי הדירות

על-פי דו"ח שפורסם בשנת 2018 על ידי Ernst & Young פולין מסתמנת כיעד האטרקטיבי ביותר בקרב מדינות מזרח ומרכז אירופה (CEE) בכל הקשור להשקעות נדל"ן.⁸ עוד נקבע במסגרת הדו"ח כי שוק הנדל"ן בפולין מציע תשואות גבוהות ביחס לאלה שמניב השוק במדינות מערב אירופה, תוך שמירה על פרופיל סיכונים נמוך ומדילות גבוהה באופן יחסי.⁹

קצב הצמיחה המהיר של שוק הנדל"ן בפולין, כמו גם איתנותה הכלכלית של המדינה, הביאו לעליה עקבית של מחירי הדירות החל משנת 2014, כפי שניתן לראות בגרף שלהלן.



על פי נתוני הבנק המרכזי של פולין (NBP), רק בשנה האחרונה עלה מדד מחירי הדיור בורשה בכ-10%, וזאת לאחר עליה עקבית גם בשנים הקודמות.¹⁰ עלויות תכופות אלה נובעות לא רק ממיצובה של פולין ככלכלה אירופית חזקה, אלא גם מעליה בשיעורי הביקוש, מחסור בהיצע של דירות ועלויות בניה גדלות והולכות.

גם ביטול תכנית MDM, במסגרתה סבסדה ממשלת פולין דירות לצעירים עד גיל 35 בשיעור של 10-20%, תורם לציבור המשקיעים בנדל"ן ומביא להגדלת הביקושים לשכירות בקרב צעירים.¹¹

⁸ https://www.projectfinance.pl/pluginfile.php/109/mod_forum/attachment/636/The-Polish-Real-Estate-Guide-2018.pdf, בעמ' 7

⁹ https://www.projectfinance.pl/pluginfile.php/109/mod_forum/attachment/636/The-Polish-Real-Estate-Guide-2018.pdf, בעמ' 7

¹⁰ https://www.nbp.pl/en/publikacje/inne/real_estate_market_2018_Q4.pdf

¹¹ https://www.projectfinance.pl/pluginfile.php/109/mod_forum/attachment/636/The-Polish-Real-Estate-Guide-2018.pdf, בעמ' 35

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק, לשכפל, להפיץ, לצלם, לתרגם, לאחסן, או לשמור במערכת מאגר מידע, או לשדר, או לקלוט בכל דרך, או בכל אמצעי פיזי, או מכני, או אלקטרוני, או אופטי, או אחר, או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם, או הכתוב בו, או המבנה שלו, או כל חלק מהם, לכל מטרה, או סיבה, או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי, או שימוש מסחרי, או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

כמו כן, קרקעות שנועדו לפיתוח הופכות פחות ופחות זמינות, בעיקר במרכזי הערים, והדבר צפוי אף הוא להביא לעליית מחירים בעתיד.¹²

3.2. מדד מחירי הבניה

בשנת 2019 עלה מדד מחירי הבניה למגורים בפולין בכ-4.7%¹³. עלויות הבניה בפולין, אשר משליכות באופן ישיר על עלות נכסי הנדל"ן, צפויות להמשיך לעלות בקרוב בשל הזמינות המוגבלת של כח העבודה בשוק הפולני והעלאת שכר העובדים.¹⁴

3.3. תשואות

התשואה משכירות בורשה גבוהה ביחס לערי בירה אחרות באירופה, ושיעורה עומד בשנים האחרונות על כ-6% בממוצע לשנה, כאשר ככל ששטח הדירה קטן יותר, כך שיעור התשואה גבוה יותר. לתשואת השכירות יש לצרף את העלויות בערך הנכסים, אשר טיפסו באופן עקבי מאז שנת 2014 ועד היום (ראו מדד מחירי הדירות, בסעיף 3.1 לעיל) ותרמו להגדלת התשואה. בשילוב תשואות השכירות וההון ניתן לומר כי החל משנת 2014 ועד היום נהנו המשקיעים בעיר מתשואות שנתיות דו ספרתיות באופן עקבי.

3.4. הגירה וגידול אוכלוסיה

צמיחתה הכלכלית של ורשה נתמכה בשנים האחרונות בהגירה חיובית של צעירים פולנים מרחבי המדינה וסטודנטים זרים ממדינות שכנות. הזדמנויות התעסוקה הרבות, המוסדות האקדמיים ומוקדי התרבות בעיר מושכים אליה אוכלוסיה צעירה ואיכותית.

שיעור הסטודנטים הזרים בפולין זינק ב-40% בין השנים 2010 ל-2017, וכיום לומדים בה למעלה מ-65,000 תלמידים ממדינות שכנות. מספר אישורי העבודה שניתנו לזרים במדינה עלה פי שישה, מ-39,144 בשנת 2012 ל-235,626 בשנת 2017, כאשר רובם המכריע של העובדים מגיעים ממדינות מזרח אירופה.¹⁵

¹² https://www.projectfinance.pl/pluginfile.php/109/mod_forum/attachment/636/The-Polish-Real-Estate-Guide-2018.pdf, בעמ' 35-36

¹³ <https://stat.gov.pl/en/topics/industry-construction-fixed-assets/construction/price-of-a-square-meter-of-usable-floor-space-of-a-residential-building,5,1.html>

¹⁴ https://www.projectfinance.pl/pluginfile.php/109/mod_forum/attachment/636/The-Polish-Real-Estate-Guide-2018.pdf, בעמ' 35-36

¹⁵ https://www.projectfinance.pl/pluginfile.php/109/mod_forum/attachment/636/The-Polish-Real-Estate-Guide-2018.pdf
 © כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

3.5 שוק השכירות

עפ"י ממצאי דו"ח של פירמת רוי"ח PWC, הדור הצעיר בפולין בוחר בשכירות על-פני בעלות בדירה. הדו"ח קובע כי הצעירים הפולנים מחזיקים כיום בגישה שונה מבעבר כלפי בעלות בדירות, מאחר שהם מעדיפים נייודות ונדילות. כמו כן, הגירתם של פולנים צעירים לבירה ורשה מניעה את הביקוש לנכסים להשכרה (בפרט באזורים 'טרנדיים') ולכן גורמים רבים בפולין, לרבות פוליטיקאים, פועלים לפתוח ולקדם את שוק השכירות.¹⁶

גם ההיבטים הרגולטוריים של השוק הפולני בכל הקשור לרכישת דירות והשכרתן מתאימים למשקיעים זרים; בפולין אין כל מניעה עקרונית או משפטית לרכישה של דירות על-ידי זרים שאינם אזרחי המדינה, ועסקה לרכישת דירה מסתכמת בחתימה על חוזה מכר תחת אימות נוטריוני. כך גם לגבי השכרת נכסים – אין בפולין חקיקה המונעת מבעלי נכסים שאינם מחזיקים בדרכון פולני/אירופאי/אחר להשכיר את נכסיהם.¹⁷

3.6 מיסוי

- 3.6.1 מס רכישה – בפולין לא חל מס רכישה על דירות מגורים מקבלן.
- 3.6.2 מס ערך מוסף – המע"מ על דירות מגורים מקבלן בפולין עומד על 8%. מע"מ על יתר המוצרים והשירותים עומד על 23%.
- 3.6.3 מס שבח – נכס מקרקעין שהוחזק על-ידי המשקיע מעל 5 שנים פטור מתשלום מס שבח בפולין במכירתה. אם הנכס יימכר לפני שחלפו 5 שנים מיום רכישתו, המשקיע יחויב במס שבח בפולין בשיעור של 19% מהרווחים. משקיע ישראלי יידרש עפ"י החוק הישראלי ובהתאם לאמנת המס בין ישראל לפולין להשלים את תשלום מס רווח ההון בישראל ל-25%. לדוגמה: משקיע אשר רכש דירה להשקעה בפולין, החזיק בה 4 שנים ומכר אותה, צפוי לשלם 19% על הרווחים לרשויות המס בפולין ו-6% נוספים על הרווחים לרשויות המס בישראל, ובסך הכל 25% על הרווח, בדומה למימוש השקעות בשוק ההון.
- 3.6.4 מס הכנסה בגין דמי שכירות – בפולין ישנם מסלולים שונים למיסוי ההכנסה השוטפת משכירות. באופן עקרוני, דמי השכירות ממוסים ב-8.5% בפולין וב-15% נוספים בישראל.

הערה: המידע בסעיף זה הוא מידע כללי, אינו מהווה ייעוץ מס ואינו מתחשב בנסיבותיו האישיות של כל משקיע. יש להיוועץ על-ידי יועץ מס פרטני טרם ביצוע ההשקעה.

¹⁶ https://www.pwc.pl/pl/publikacje/assets/reas_cms_pwc_institutional_rental_market_poland.pdf, בעמ' 4
¹⁷ <https://www.calcalist.co.il/articles/0,7340,L-3723980,00.html>

4. אופן רכישת דירה בפולין

- 4.1. תהליך הרכישה – עסקת הרכישה כרוכה בחתימה על חוזה המכר (הכפוף להוראות חוק המכר הפולני) תחת אימות נוטריוני מול קבלן הביצוע, וכן חתימה על הסכם עם קבלן עבודות גמר. בתהליך מעורבים נוטריון ישראלי, נוטריון פולני, עו"ד מטעם הרוכש, היזם, קבלן עבודות הגמר, מתרגמים, בנקים ורשויות ציבוריות בישראל ובפולין.
- 4.2. עלויות נלוות לעסקה – העלויות המרכזיות הנלוות לעסקה הן התשלום עבור עבודות הגמר וההוצאות המשפטיות. התשלום לקבלן עבודות הגמר משתנה בהתאם לרמת הגימור המבוקשת, והוא עומד נכון להיום על 1,300-2,000 זלוטי למטר רבוע בממוצע. העלויות המשפטיות כוללות את עלות עורך הדין והנוטריון, תשלומים למרשם המקרקעין, תרגומי מסמכים, שילוח מסמכים וכיו"ב.

5. חקיקה ורגולציה

- 5.1. מגבלות על רוכש ישראלי – אין כל מניעה לרוכש כישראלי דירה בפולין. הרשויות בפולין אינן דורשות מהרוכש להחזיק בדרכון אירופאי, פולני או בכל דרכון אחר. כך גם לגבי השכרת הנכס – אין בפולין חקיקה המונעת מבעלי נכסים שאינם מתגוררים במדינה להשכירם. יחד עם זאת, רשויות המדינה דורשות מכל משקיע להצהיר ולמסור מסמכים אודות השקעתו במסגרת תהליך הרכישה.
- 5.2. מכר – חוק המכר בפולין דומה באופיו לחוק המכר בישראל [חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)], והוא מספק הגנות שונות לרוכש. אחת ההגנות המרכזיות שמספק חוק המכר הפולני, הוא בהעברת כספי המשקיע לחשבון ליווי ולא לידי היזם באופן ישיר. הכספים עוברים מחשבון הליווי לידי היזם לפי קצב התקדמות הבניה, ורק לאחר אישורו של מפקח מטעם הבנק המלווה.
- 5.3. שכירות – החוק בפולין קובע כי רוב הוצאות הטיפול השוטף בדירה מוטלות על כתפי השוכר, בעוד אחריותו של בעל הנכס מסתכמת בתשתיות תקשורת ותיקונים מבניים. החוק קובע ברירת מחדל זו, אך ניתן להתנות על הוראותיו בחוזה, ולפיכך השוכר והמשכיר יכולים לקבוע בעצמם את חלוקת האחריות במסגרת הסכם השכירות. למשכיר עומדת הזכות לבטל את הסכם השכירות במהלך

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

תקופת השכירות רק במקרים הקבועים בחוק (למשל, פיגור של שלושה חודשים בתשלום שכר הדירה, 'סיבולט' של הדירה ללא רשות וכיוצא באלה). השוכר, מצדו, רשאי לבטל את הסכם השכירות מכל סיבה בהתראה של שלושה חודשים מראש, אלא אם נקבע אחרת בהסכם השכירות. המשכיר רשאי להעלות את שכר ללא כל הגבלה לאחר סיום תקופת השכירות.

5.4. פיקוח על שכר הדירה – בפולין אין כל מגבלה על גובה שכר הדירה או על תקופת השכירות, והם נקבעים בהתאם למשא ומתן חופשי בין המשכיר לשוכר.

מימון

5.5. פתיחת חשבון בנק – פתיחת חשבון בנק בפולין אינה טעונה בדרך כלל הגעה פיזית לסניף הבנק בפולין, ודי בייפוי כח נוטריוני החתום באפוסטיל שיינתן לגורם מייצג.

5.6. משכנתא – באופן עקרוני, נטילת משכנתא בפולין מתאפשרת רק לאחר פתיחת חשבון בנק מקומי והצגה של הכנסה קבועה בפולין על-פני מספר שנים. לפיכך, מי שיבחר להשקיע באמצעות מימון בנקאי או אחר, יידרש למצוא פתרונות מימוניים בישראל.

סקירה זו אינו מהווה חוות דעת, ייעוץ, המלצה או הצעה להשקיע. אין בסקירה זו ובכל אחד מפרטיה משום התחייבות ו/או מצג ו/או הצהרה ביחס לתשואות ו/או רווחים ו/או פעילות מכל סוג שהם ובכלל. התשואות, הרווחים והפרטים האחרים המופיעים בסקירה זו מבוססים על הערכות ותחזיות של גורמים שלישיים, אשר אינם קשורים ל-Investmart, והם עשויים שלא להתממש, בחלקם או במלואם. הסקירה רצופה הפניות למקורות המידע, וקוראיה מוזמנים בזאת לעיין בהם ובמקורות מידע נוספים על מנת לבסס החלטת השקעה מושכלת.

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.