

עו"ד אוונטיקה קאקר: "הודו לא תהיה תרנגולת המטילה ביצי זהב לישראלים"

30.9.2007 | 07:44 ארנון בן-יאיר

כבר שנים מספר שאנשי העסקים הישראלים נמצאים עם הפנים החוצה. השוק הישראלי המצומצם לא מספק מספיק הזדמנויות, והם מחפשים אותן במקומות אחרים על פני הגלובוס. זה התחיל בנדל"ן בקנדה ובטורונטו, עבר למזרח אירופה, תחילה בנדל"ן ולאחר מכן בשירותים, וכיום המגמה היא המזרח הרחוק. סין היא יעד גדול ומרכזי של משקיעים ישראלים, אך לא פחות גדול ממנו, וגם לא פחות חשוב, הוא היעד ההודי. באופן מסורתי, חדירה לשווקים זרים נעשית דרך שוק הנדל"ן, אולי משום הסולידיות היחסית שלו, ולאחר צבירת ניסיון וביטחון היא מתרחבת גם לתחומים אחרים.

כניסה לשוק זר טומנת בחובה סיכויים טובים, אך היא כרוכה גם בסיכונים ובקשיים. קשיי שפה ותרבות מקשים על ההשקעה במדינה זרה וגם אילוצים חוקיים שאינם מוכרים לרוב למשקיע הזר. למעשה, השקעה במדינה זרה, בפרט אם היא מדינה מתפתחת, מחייבת שיתוף פעולה עם גורמים מקומיים - בין אם הדבר מחויב על פי הדין המקומי ובין אם מדובר בצורך מעשי.

אולי בשל הניסיון המרשים של ישראלים בארצות מזרח אירופה, ההודים מכירים ביכולותיו המיוחדות של המשקיע הישראלי ומעוניינים בעסקים איתו. משרד קייטן ההודי כבר הספיק לעשות עסקת נדל"ן גדולה אחת בהודו עם חברת אזורים וזיהה את פוטנציאל ההתקשרות עם ישראלים. בשבוע שעבר הגיעה משלחת של השלוחה בבומבי של המשרד, בראשות עו"ד הייגר קייטן, האחראי על משפט מסחרי ותאגידים במשרד, לכנס של משרד רואי החשבון KPMG בישראל בנושא השקעות בהודו. ביחד עמו הגיעה לישראל עו"ד אוונטיקה קאקר מהמשרד.

משרד קייטן הוא מהמשרדים המסחריים המובילים בהודו. המשרד מונה 175 עורכי דין ו-25 שותפים ומיקומו בארבע שלוחות בערים החשובות במדינה - ניו דלהי, בומבי, בנגלור וכלכתה. המשרד מספק ללקוחותיו שירותים משפטיים, ובין השאר מחפש המשרד עבור לקוחותיו אפשרויות לשיתופי פעולה בינלאומיים.

אנשים חרוצים וישרים

"לישראלים יש סיבות טובות לעבוד דווקא עם ההודים", מסבירה קאקר, בפגישה עם TheMarker, שהתקיימה במשרד - ERM אפשטיין-רוזנבלום-מאור בתל אביב, איתו מקיים משרד קייטן ההודי שיתוף פעולה. "ההודים עובדים בחריצות והם אנשים ישרים בסך הכל. הם אנשים מאוד פתוחים ומכניסי אורחים. אין קשיי שפה, שכן שפת העסקים בהודו היא אנגלית, ויהודים זוכים ליחס אוהד מהאוכלוסייה בהודו. בנוסף, מסורת המשפט האנגלי המשותפת לשתי המדינות, מקלה על שיתוף הפעולה", היא אומרת.

"בזמן האחרון נוצר אצל הלקוחות שלנו ביקוש להודו", אומר עו"ד נמרוד רוזנבלום, שותף במשרד. "אחרי מזרח אירופה, לקוחות פונים אלינו ומבקשים שנאתר להם עורכי דין בהודו. באחרונה פנתה אלינו חברה ציבורית גדולה שעוסקת בהשקעות נדל"ן, וביקשה שנעשה עבורה עסקה בהודו. הקשר שלנו עם משרד מקייטן נוצר באמצעות חבר מאוקספורד שלי ושל עו"ד אמנון אפשטיין, הודי בשם שמנד באשיר - כיום מרצה בקניין רוחני באוניברסיטת ג'ורג' וושינגטון בארה"ב. השבוע הגיעו נציגי המשרד לישראל, נפגשנו, ואנו מקווים כי שיתוף הפעולה יימשך".

נציגי מקייטן הגיעו לכנס בישראל ונפגשו בביקורם הקצר עם כל חברות הנדל"ן המובילות בישראל. "אנחנו יודעים שיש בישראל עניין גובר בהודו, ובאנו לכאן

משום שרצינו לתת להודו 'פנים'; לתת לכם מושג איך זה אפשרי לעשות עסקים במדינה שלנו", אומרת קאקר. לדבריה, "בשלב זה מדובר על תחום הנדל"ן, מסחרי ומגורים. למיטב הבנתי העדיפות היא לנדל"ן מסחרי, שכן כך אין צורך להכיר את הפסיכולוגיה של צרכן הנדל"ן ההודי למגורים".

לדבריה, "עד 2005 לא ניתן היה לקבל בהודו אישור להשקעות זרות בנדל"ן. מאז אפשרות זו נפתחה, ונקבעו כללים מיוחדים להשקעות אלה. הממשלה בהודו מקדמת special economic zones (אזורים כלכליים מיוחדים - בדומה לאזורי פיתוח בישראל), בהם ניתנים יתרונות מסוימים, בדרך כלל באמצעות מכשיר המס. המטרה היא לעודד פיתוח של שטח מינימלי, לרוב בפרברים ולצורך פיתוח תעשיית היי-טק, בהשקעה מסוימת שלא תיפול ממינימום קבוע. כמו כן, המדינה קובעת לוח זמנים לפיתוח שעל המשקיע לעמוד בו".

לדבריה, חברת נדל"ן שתרצה לפעול בהודו תידרש אמנם להקים נציגות מקומית, אך קרוב לוודאי שיהיה צורך גם בשותף מקומי בתחום הנדל"ן. עוד לדבריה, המשטר בהודו מאפשר כניסת כסף זר רק כהשקעה, ולא כהלוואות.

לדברי רוזנבלום, "ההשקעה בהודו נוחה מאוד. זו אטמוספירה הרבה יותר טובה מאשר במזרח אירופה. התרבות יותר נוחה, השפה אנגלית והאוכלוסייה פתוחה לקבל ישראלים ללא משקעי עבר".

השקעות מגוונות

קאקר מציינת כי מלבד השקעות בנדל"ן, ישנן אפשרויות השקעה רבות אחרות בהודו. "התשתיות באזור בומבי בקריסה, וישנן אפשרויות השקעה בתחום זה. כמו כן, בהודו יש תיירות רפואית ענפה. הרפואה בהודו ברמה גבוהה, וזולה לאין ערוך מהמחירים הנדרשים עבור רפואה במערב. תיירות זו פותחת אפשרויות השקעה טובות, וישנה אף אפשרות להקים בתי חולים פרטיים". לדבריה, בתי החולים הפרטיים בהודו נמצאים בפריחה, משום שבתי החולים הממשלתיים טובים פחות והעומס בהם הוא בלתי נסבל. לבסוף, מציינת קאקר, את האפשרויות הגלומות בפיתוח תעשיית הביטחון והאבטחה ההודית, שבו לישראלים יש מומחיות מיוחדת.

קאקר אומרת שעל אף שהודו היא מדינה מתפתחת, "המשטר בה יציב, לפחות מבחינת שוק הנדל"ן. ישנם שינויים די תכופים מבחינת משטר המס במדינה, כמעט מדי שנה, אך מלבד זאת המערכת מתאפיינת ביציבות יחסית". קאקר מצננת מעט את ההתלהבות ואומרת שהודו "לא תהיה תרנגולת המטילה ביצי זהב עבור הישראלים. זה לא מקום לחפש בו השקעה מהירה לחמש שנים עם תשואה גבוהה מובטחת, אלא מקום לשיתוף פעולה אסטרטגי לטווח ארוך".

מהם הסיכונים המרכזיים של השקעה בהודו?

קאקר: "ראשית, משקיע זר יצטרך להבין את הייחוד של השקעה במדינה ענקית. הודו היא מדינה חקלאית, וכסף זר אינו יכול לקנות קרקע חקלאית. בקרקע המיועדת לחקלאות בהודו לא ניתן לעשות שימוש אחר ולכן על משקיע זר להיזהר מהשקעה בשטח שלא ניתן יהיה לפתח אותו. ישנה אפשרות לברר את הזכויות בקרקע במרשם מקרקעין, ואולם חלק מהחקלאים לא רושמים את הזכויות שלהם בצורה מדויקת. עורך דין הודי מקומי יכול לברר את הזכויות בקרקע מבעוד מועד באופן מדויק, אך הבירור לוקח זמן, בערך שנה.

"ישנה בעיה שהרבה לקוחות חותמים על מזכרי הבנות עם מקומיים ללא עורכי דין, אולי כדי לחסוך בשכר טרחה, וזה עלול לסבך את החיים. ההמלצה שלי היא להיעזר בעורכי דין כבר מהרגע הראשון של העסקה".

בהודו חמישה בתי ספר לאומיים למשפטים, ועוד בתי ספר פרטיים רבים. במדינה עשרות אלפי עורכי דין, מתוכם כ-5,000 עורכי דין מסחריים. קאקר מציינת כי התעריף המוערך לשעת עבודה של שותף בכיר בהודו הוא 15 אלף רופי - 350 דולר. התעריף המוערך לשעת עבודה של עורך דין שכיר הוא 8,000-9,000 רופי, שהם כ-250 דולר. עם זאת, בהודו ניתן לסכם על שכר

טרחה מובנה, עם תקרה קבועה מראש עבור העסקה כולה.

באשר לאיכות הבנייה, אומרת קאקר כי חברות הבנייה ההודיות מצטיינות ברמה גבוהה מאוד. "סטנדרט מינימום נקבע על ידי המדינה והאיכות היא גבוהה", היא אומרת.

מה השלב הבא? איך מתקדמים מכאן הלאה?

"דבר ראשון, אנו נצטרך להזמין את כולם אלינו ונבוא שוב כי יש מה לעשות כאן".

לדברי אפשטיין, "הישראלים מאמינים שהודו היא הדבר הבא".