

# כל מה שרצית לדעת על הזדמנויות השקעה בטוסקנה

## השקעה בליבורנו, איטליה

תוכן עניינים:

1. הזדמנות ההשקעה.....עמ 2-4
2. על הצוות גורמי ההשקעה והיזמת .....עמ 5
3. מידע כלכלי.....עמ 8
4. מידע משפטי.....עמ 8
5. חברת הניהול.....עמ 9
6. שאלות ותשובות.....עמ 10
7. הדמיות דירות, תמונות ונספחים.....עמ 11

## ליבורנו - הזדמנות להשקעה ייחודית

עיר החוף הטוסקנית ליבורנו (Livorno) הממוקמת בצפון מערב איטליה בסמוך לפיזה, מציעה למבקרים בה סמטאות עקלקלות, מבצר עתיק, שוק סגור הגדול באירופה מוזיאונים ואפילו בית כנסת במרכז ההיסטורי של העיר. ליבורנו היא עיר נמל בעבר נחשבת כמתמחה במסחר היום פותחת את פניה לתיירות קרובה לחוף הים הליגורי, לחוף, בקצה המערבי של טוסקנה העיר הגדולה של אזור החוף האטרוסקי.



### על העיר

העיר ליבורנו הוקמה ככפר דייגים קטן, מדרום לשפך נהר הארנו (Arno). בשנת 1577, בית מדיצי' הזמין את האדריכל האיטלקי, ברנרדו בונטלטיני, בכדי לתכנן את העיר ליבורנו. האדריכל בונטלטיני תכנן את העיר על הנייר והתיאמר לזכותה להיות עיר "מדויקת ביותר" מבחינת תכנון הערים שבאיטליה בזמנו. בשנת 1618 ליבורנו זכתה למעמד של נמל חופשי והפכה לנמל חשוב באגן הים התיכון, ובהמשך הפכה למוקד חשוב ליהודים מגורשי ספרד. דוכס טוסקנה, פרדיננדו הראשון, הזמין אנשים מספרד, יוון, גרמניה ומטורקיה, כולל מהגרים יהודיים לגור בעיר, זאת בכדי לגרום לסחר בעיר לפרוח ולשגשג.



הקהילה היהודית

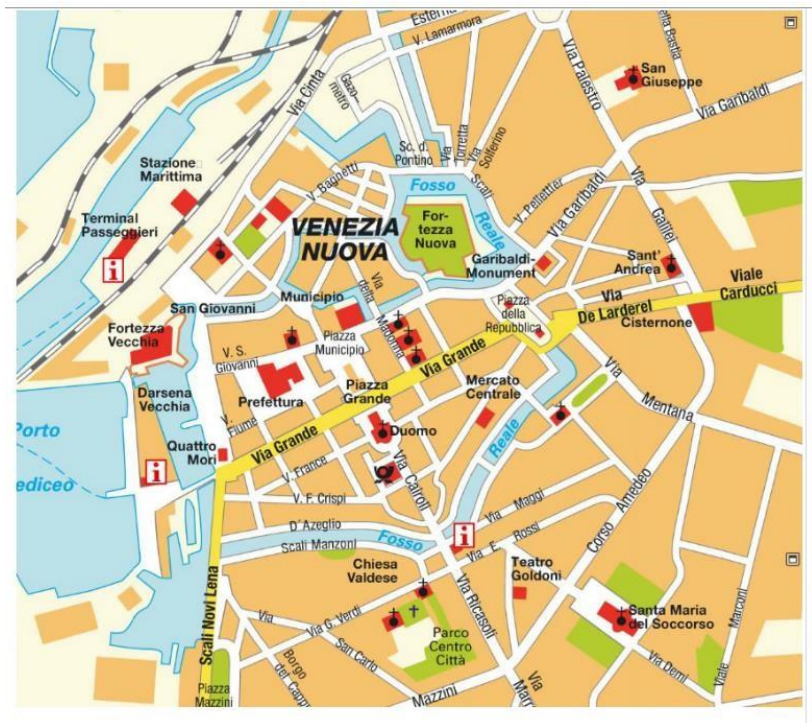
Susanna Cassuto  
ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN

לקהילה היהודית הובטחו הטבות כגון שיפוט אזרחי מלא ודעה בפלילים, וזכות לקבל עזבונות של יהודים שמתו ללא יורשים. יהודים התיישבו במקום, והכפר נעשה בהדרגה לעיר נמל. בסוף המאה ה-17 היו יהודי ליבורנו ה"אומה" הגדולה והחשובה ביותר בעיר. גודל האוכלוסיה עמד על כ- 18,000 נפשות, פעילים בסחר הארצי והבין-לאומי שעבר את ליבורנו. בית מדיצ'י הקפיד על שמירת הזכויות שהעניק ליהודים, ובסוף המאה ה-18 התקרר מספר יהודי ליבורנו ל- 20,000, כ- 13% מכלל האוכלוסיה.



מבין הקהילות הגדולות באיטליה הייתה ליבורנו היחידה ללא גטו סגור, תור הזהב של יהודי ליבורנו ניכר בבית-הכנסת שהורחב ושוכלל במשך מאתיים שנה ונעשה למפורסם ביותר באיטליה. בית הכנסת נהרס בהפצצות במלחמת עולם שניה. כמאתיים שנה שימשה ליבורנו מרכז לדפוס העברי בארצות הים התיכון. רבנים הגדולים (קבליסטים) עברו דרך העיר על מנת להדפיס ספרי לימוד הקשורים לקבלה חלקם גדול אפשר למצוא בספריה של הקהילה בליבורנו ב"via Micali" כהוכחה לכך נמצאו קברים רבים שלהם בבית הקברות הישן של ליבורנו. מעיר זו יצאה משפחתו של משה מונטיפיורי ובה נולד מייסד בית המדרש לרבנים בניו-יורק, ר' סאבאטו מורייס והצייר מודיליאני.

ערב מלחמת העולם השנייה ישבו בליבורנו 2,332 יהודים. בתקופת השואה ובמהלך המלחמה, אחרי כניסת הגרמנים לאיטליה, נשמרו זכויות הקהילה היהודית באופן יחסי. בתום המלחמה נמצאו בעיר אלף יהודים וב-1965 כ-600. בשנת 1962 נחנך בליבורנו בית-כנסת חדש. לקראת סוף שנות השישים התגוררו בליבורנו כמה מאות יהודים יוצאי צפון אפריקה, בעיקר מבין יוצאי לוב. היה במקום בית ספר עברי וגן ילדים. כיום העיר הומוגנית, עם מעמד פועלים יציב. כמעט ללא מהגרים.



## מבנה העיר

בשנת 1629 פרדיננדו השני דה מדיצ'י, הדוכס הגדול של טוסקנה, בנה רובע חדש, שחיבר 23 איים על ידי גשרים בשם [ונציה החדשה \(Venezia Nuova\)](#), מאחר ונבנה על ידי ונציאנים. הרובע משמר הרבה מן התכנון המקורי שלה ובעל מאפיינים אדריכליים כמו גשרים, סמטאות צרות, בתים של אצילים ורשת צפופה של תעלות שבעבר קישרו את הנמל למחסניו. במהלך המאות ה-18 וה-19, ליבורנו קיבלה מראה נאו-קלסיציסטי, שבא לידי ביטוי במוזיאונים,

בבתים, במוסדות התרבות ועוד. המרכז ההיסטורי של ליבורנו הוא החלק העיקרי ובו ממוקם מבנה **Fortezza Vecchia**, המבצר עתיק מהמאה ה-16. כמו כן, בית הכנסת והמוזיאון היהודי, שוכן במרכז ההיסטורי. העיר מכילה רובעים שונים, חדשים ועתיקים, בהם אנדרטאות, מוזיאונים, כנסיות, מושלמת כריזורט לחופשות תיירים, עם טיילת המשקיפה על החוף. החלק העתיק מכיל שיירי מבצרים, ששימש בעבר להגנה על הנמל. הנמל בליבורנו **Porto Mediceo**, תוסס ומלא חיים. בזמן מלחמת העולם השנייה, נמל ליבורנו היווה את הנמל המרכזי ששירת את הצי הגרמני בים התיכון, וליבורנו הופצה על ידי בעלות הברית. העיר חודשה וכיום היא מלאה בקסם, מתעלות המים והחומות הגדולות, שסביב הסמטאות העקלקלות שלה.

## נדל"ן ושכונות מעניינות

שכונות מעניינות מבחינה נדל"נית הן **Nuova Venezia**, משנת 1700, השכונה הראשונה שנבנתה מחוץ לחומות, ואיפשרה ליהודים מגורשי ספרד להיקלט בתוכים האזור מורכב מחלק הגובל בנמל, מלונות ודירות הארחה **Airbnb**, מעל 45 מטרים השכונה עוברת התחדשות עירונית בשכונה הרבה מבנים עברו חידוש ונבנה כיכר מאד גדולה על מרגלות התעלות עם מוזיאון חדש "**Bottini dell Olio**". השכונה **NUOVA VENEZIA** מלאה מסעדות איטלקיות מיוחדות על מרגלות התעלות, **FOSSI** ו'

שכונה נוספת שהיא כרגע בעיצומה ההתפתחות היא השכונה "**Porta a Mare**" שכונה שבה אפשר למצוא מספר גדול של בנינים עתיקים מחודשים מסעדות ופאבים על שפת הים. בשכונה הזאת נפתח קניון חדש עם מספר גדול ומגוון של חנויות וסופרמרקט + חניון מקורה. מתוכנן בעתיד לבנות מספר בנינים חדשים על שפת הים בקרבת הקניון.

תחבורה

בתוך העיר בעיר בנויה על אוטובוסים ותחבורה בין עירונית רכבות, רכבים פרטיים גישה לעיר: רכבת מפירנצה ומפיזה לליבורנו, לתחנת **Livorno Centrale** בתבנוסף, משדה התעופה בפירנצה, קיימים קווי אוטובוס לעיתים

## תרבות

ב-2019 התקיימו בעיר תערוכות רבות ביניהן התערוכה של מודליאני שמושכת מבקרים רבים מהעולם ומהקהילה היהודית.

בעיר 9 מוזיאונים, ביניהם תערוכות מתחלפות אליהן נוהרים רבים מהמובילים הם:

- Museo Civico Giovanni Fattori
- Museo di Storia Naturale de Mediterraneo
- Museo della citta
- Museo ebraico Yeshivà Marini
- Il Melograno Galleria d'Arte
- Bottini dell'Olio



## לוח אירועים שנתי 2020

פברואר - תערוכה של מודליאני

● במארץ תערוכה האלמוגים העתיקים

מרץ 20-21 San Patricio Livorno Festival פסטיבל מוסיקה ותרבות

● יולי/אוגוסט: פסטיבל האפקט הוויציאני (Effetto Venezia) הוא אירוע חגיגי המתקיים מדי

● שנה ביולי או אוגוסט. ליבורנו נקראת "ונציה החדשה", בזכות התעלות והגשרים הציוריים

● אשר מזכירים את ונציה. במהלך הפסטיבל, רחובות העיר מתמלאים בדוכנים עמוסי כל

טוב, עבודות יד, חפצי נוי ומטעמים שונים. יתמזל מזלכם לבקר כאן בתקופת הפסטיבל, תחושו במהרה את האווירה הפואטית במקום. ערבי משוררים, מספרי סיפורים, תיאטראות בובות, קונצרטים ומופעי מוסיקה אתנית יותר משבעים מופעים סביב השעון ואף בחינם. אתר אינטרנט: [www.livorno-effettovenezia.it](http://www.livorno-effettovenezia.it)

## צוות השקעה והיזמת

סוזאנה קאסוטו-אדריכלית ומעצבת פנים – מאתרת נכסים בתחום הנדלן בליבורנו נולדתי בליבורנו וגדלתי בעיר למדתי בבית ספר בין מהמובילים בעיר שמרתי על קשרים עם חברי מעיר לאורך הרבה שנים.

אני מעצבת בתים ודירות אתם מוזמנים להתרשם מכמה מעבודות שלי (susanna-  
cassuto.com)

בעבודתי אני משלבת את הידעה האדריכלי ועיצובי עם היזמות בתחום הנדלן שהעיר ליבורנו מציעה בימים אלו.  
אני מחברת את רצון הלקוחות שלי עם עיצוב אסתטי מותאם לתקציב שלהם.

## הצוות המקומי בליבורנו

חברת הניהול דירות  
1. Rachel Cassuto מנהלת המשרד השכרות לטווח ארוך וטווח קצר + Airbnb  
החברה מתמחה בהשכרות לטווח קצר/ארוך בעיר ליבורנו  
החברה אחראית להחזקת הדירות וגבית הכספים על פי בקשתם של לקוחותיה  
החברה מכילה בתוכו איש תחזוקה אנשי מכירות ו אנשי כספים.

בנק



היזמות פועלת בשיתוף פעולה עם שלושה בנקים, שנבחרו לאחר סקר שוק, משום שנותנים מימון בתנאים הכי אטרקטיביים לצד שירות ברמה הכי גבוהה.

**Banca Castagneto Carducci** ממוקם ברוזיניאנו כ-20 דקות מליבורנו

מנהל הבנק – **Federico Sacchetti**

Deuch Bank

## נוטריון

הנוטריון ועו"ד הם הגורמים המכריעים בכל עסקאות הנדל"ן בעיתות על מנת לבצע פעולה של מכירה או קניה באיטליה יש לבצע זאת במשרד של נוטריון הנוטריון של החברה הוא דר' אנדראה קולוסימו (**Andrea Colosimo**). כל הפעולות וחוזים נעשים במשרדו של עו"ד **Marco Musotto**, מעידה על מקצועיותו ואמינותו..

## תמיכת הממשלה, התחדשות והשקעות בליבורנו

שכונת ונציה החדשה באזור הסמוך לנמל התחדשות עירונית: 2 כנסיות עוברות שיפוץ, מוזיאון חדש בית הבד ומסעדה. זוהי שכונה ברובע ההיסטורי, לאחר שמונה בערב לא ניתנת כניסת כלי רכב. בעיר אקדמיית צי ימי גדולה, תיירות קיץ נופש וספורט ימי, מסעדות. התפלגות האוכלוסייה: צעירים, משפחות עם ילדים, אנשים מבוגרים. סטודנטים תלמידים בצי, חיילים אמריקאים בבסיס צבאי בעיר, וצוותים של עובדים מקצועיים שמגיעים לעבוד במפעל "BENETTI" המפעל הראשון והגדול להיכטות באיטליה

בחודש ינואר 2020, ביקר בליבורנו ראש ממשלת איטליה, ג'וזפה קונטרה, לחניכת המוזיאון החדש שנפתח בעיר. מטרתו של ראש הממשלה להשקיע בליבורנו לצורך חידוש המוזיאון שנפתח בקיץ 2019. 2.5 מיליון יורו הושקעו בפרויקט, וההתחדשות העירונית וההשקעה בתשתיות ממשיכה.

## השקעות עתידיות צפויות

1. 280 מיליון יורו להקמת בית חולים חדש במרכז העיר.
2. בניית שכונה חדשה המשקיפה על הים עם מרכז קניות עתידי בצמוד לשכונה.

3. סיום בניה של כביש מהיר בין רומא לליוורנו.

## ביקוש לשכירויות בעלייה

הדרישה העולה לשכירויות מצד הקצינים מבית הספר לצי בעיר, לצד העובדים במפעלי התעשייה בעיר, יוצרים ביקוש למשך כל השנת הצרכים שלהם לדירות סטודיו חדשות ומשופצות, בסגנון מודרני

## אפשרויות השקעה

1. קבוצת רכישה בפרויקט בבניין בשכונת **Nuova Venezia** בניין לקבוצת רכישה, פברואר-מרץ 2020  
8 דירות מוכנות ומרוהטות (45 מ' ; 65 מ')  
10 דירות פרי-סייל  
עד קומה 2 או עם מעלית.  
מחיר השוק, €2200-2800 למטר.

2. דירות 45 מטר מחודשות €120-150,000

3. דירות 60 מטר מחודשות €140-170,000

למי מיועד?

אידיאלית עבור:

- זוגות
- צעירים בעלי הון ראשוני
- נשים

המעוניינים בעצמאות כלכלית, בתשואה של למעלה מ-10% (פירוט בטבלה מטה).

## בחינת ההשקעה

יתרונות	חסרונות

בחורף, מזג אוויר קר	שירותי אדריכלות ועיצוב פנים כולל בעלות הנכס
אוני' קרובה בפיזה - 26 ק"מ	אפשרות לריהוט מלא
מבנים ונכסים לא מאוככלסים	תמיכה מלאה מא'ת' כולל ליווי מקצועי מקומי
מדברים אנגלית בסיסית, מבינים צרפתית	עיר תיירות
	מיקום מרכזי בטוסקנה עם גישה נוחה לערים באזור
	תמיכה ממשלתית בפיתוח העיר התחדשות עירונית
	נכסי תרבות, היסטוריה ואומנות, מורשת יהודית
	אקדמיית צי: עובדי נמל
	עיר קטנה, 120 אלף תושבים
	בטוחה, אוכלוסייה חמה וידידותית

## תשואות

בקיץ-אביב: משכירי דירות זמניים

בסתיו - חורף: משכירי דירות עובדי נמל, סטודנטים באקדמיית הצית עובדים במפעל באנטי

איכטות

## תשואה שנתית ממוצעת 10-15%

שכירות לטווח ארוך: בין 8-10%

שכירות לטווח קצר: בין 10-18%

דירות 45 מטר דוגמא | חישובי תשואה לדירה בעלות €120000

סך הכל הכנסה	הכנסה ללילה €	ימי שכירות בחודש	מיקום	חודשים
12000	120	20	קו ראשון לים ונמרכז	מאי - ספטמבר
8400	80	15	Porta a Mare (new) Viale Italia Nuova Venezia	אוקטובר - אפרייל
8100	הוצאות תפעול משוערות			

20400	סך הכל הכנסה שנתית משוערת
17%	תשואה שנתית

## מידע כלכלי

- מיסוי: אין יועץ מס מבין איטליה לישראל יש הסכם לפיו הדיווח באיטליה.
- מיסוי לאזרחי האיחוד האירופי: הטבה במס רכישה 2%
- אדם פרטי עד 10% מס רכישתו אך אם משכירים דירה בין 6-8% - המס נקבע לפי הערך הקסטטאלי של המדינות

כל אזור בעיר עובד לפי ערך קטאסטאלי לנכסים במרכזים ההיסטורים, הערך גבוה יותר.

באזורים המודרניים הערך נמוך יותר ממס רכישה הוא פונקציה של המס' הקסטטאלי שהמדינה מטילה על הנכס  
לדוגמא, נכס בעלות €110,000 מס הרכישה €10,000 אך בפועל על פי הערך הקסטטאלי €5000.

## מידע משפטי

- חתימת חוזה אצל נוטריון בליבורנו.
- שיק בנאמנות - זכרון דברים על סך 15-30%.
- משך זמן: בין חודש-שלושה חודשים עד להוספת הערת אזהרה.
- ניתן לקבל מימון משכנתא רק לאחר  
עדכון הערת אזהרה.
- בעלות הדירה על שם המוכרת, עד להשלמת העסקה.
- העברת בעלות רק ממועד חתימת החוזה - עד מספר ימים.
- עלות : 1% מערך העסקה.
- ביטוח על הנכס: באחריות הבעלים.
- 

## חברת הניהול

- עלות 15-20% מהשכירות החודשית או אם שכירות לטווח ארוך - חודש בשנה.
- צוות ניקיון ואחזקה
- מערכת דיווח מקוונת מידי חודש במייל
- גביית התשלומים ושכ"ד
- תקשורת ישירה עם הארץ באנגלית במייל \ ווטסאפ

## שאלות נפוצות

1. מה הופך את ליבורנו ליעד השקעה אטרקטיבי ל-2020?  
מחירים נגישים, מאפייני העיר, היסטוריה תרבות ותיירות מבטיחים תנועה של שוכרים.  
בעיר צנחו המחירים  
ונכון לינואר 19, מתחילה עליית מחירים, עדיין מתונה.
2. מי מאכלס את הדירות בחורף?  
ליבורנו היא הבית אקדמיית הצי האיטלקי, סטודנטים רבים ועובדי נמל מגיעים לצורך  
לימודים

ומחפשים דירות מגורים.

3. כיצד מתנהל התהליך עבורי? האם עליי לבקר בעיר מספר פעמים? יהיה עליך לבקר פעם אחת, לצורך חתימה והזדהות מול נוטריון והבנק. בנוסף הנסיעה יכולה לכלול סיור בנכסים ובעיר.

4. האם אני יכול להיות בקשר ישיר עם הדיירים? בהחלט, אך כדאי לשים לב לערך של חברת הניהול דואגת לטובת המשכיר - ווידוא קבלת ההכנסות, שמירה ותחזוקה על הנכס ברמה חודשית.

איך מתבצע הדיווח של חברת הניהול? חברת הניהול תובל על ידי שרה קאסוטו, יהודיה הגרה בליבורנו עם משפחתה. היא תדאג לקשר תדיר עם

5. הדיירים לדיווח חודשי במייל על מצב הנכס.

## לסיכום

העיר ליבורנו מתחדשת, והופכת כהזדמנות השקעה וצמיחה. מקבלת פרסום ותהודה בגלל נכסי אומנות ותרבות, קרקע פוריה לרכישת נכסים. יש כאן מומנטום מדהים לרכישה, המחירים אטרקטיביים מאוד לעומת לפני 12 שנה, שהמחיר עמד על פי 2 ב-2008. (3500-4000 יורו למטר). היזמת וכל המעטפת של הצוות, מתחייבת לנותני השירות האמינים והנגישים ביותר במחיר, לתמיכה טלפונית, ולכיווי אישי וגישור מול התרבות המקומית.

נשמח לעמוד לשירותכם בכל שאלה,

סוזאנה קאסוטו והצוות

**לפרטים:**

נייד: 054-5553003 סוזאנה קאסוטו

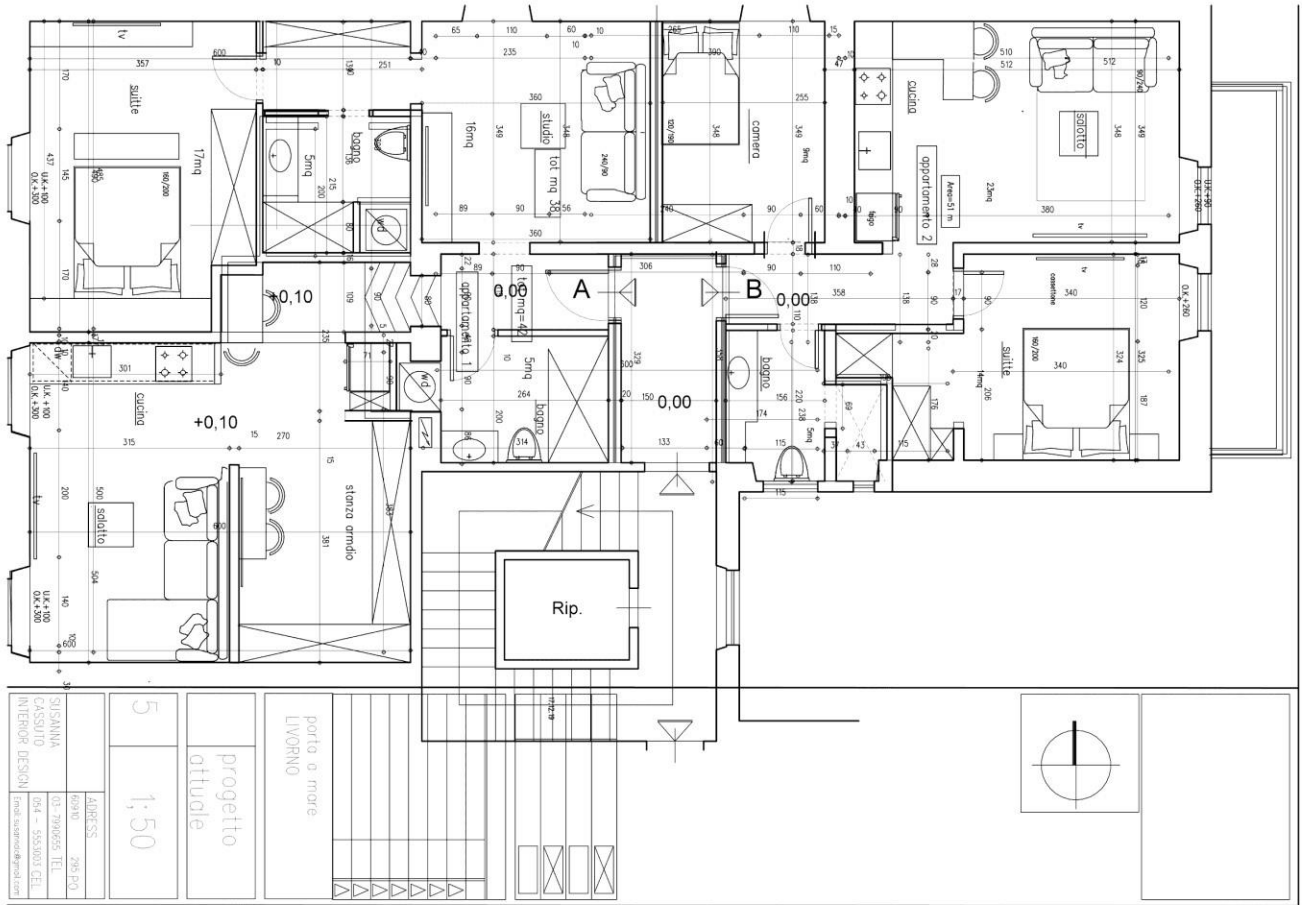
אימייל: [sc@sussana-cassuto.com](mailto:sc@sussana-cassuto.com)

**תמונות ונספחים:**

תסריט הדמיה דירה 45 מטר









Susanna Cassuto  
ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN



