

"בהודו חסרות מדי שנה 6 מיליון יחידות דיור"

גורב דלמיה, מייסד קרן לנדמרק שגייסה 300 מיליון דולר ל-20 מיזמי בנייה למגורים, מעריך: החזר ההשקעה הממוצע יגיע ל-30% בשנה, ומפציר בישראלים: "אל תתייחסו לאנשי העסקים ההודים כאילו הם אינם מבינים דבר. הם אנשים חכמים" ענת ציפקין, "כלכליסט"

"בכל שנה נוצר בהודו מחסור של כ-6 מיליון יחידות דיור", אומר יזם הנדל"ן גורב דלמיה בבואו לתאר את הפוטנציאל הרב הגלום בתחום הבנייה בהודו. בראיון מיוחד ל"כלכליסט" הסכים דלמיה, ממשקיעי הפרייווט אקוויטי הראשונים בתחום הנדל"ן בהודו, לחלוק מניסיונו.

משפחתו של דלמיה מעורבת בתחום הנדל"ן כמאה שנה, וחולשת על שתי חברות ענק בתת-היבשת בתחום המלט. הונה מוערך בכ-3 מיליארד דולר. בשנים 2002–2005 השקיע דלמיה בשמונה פרויקטים בהודו בקרן שנקראה בניאן. אחר כך הקים קרן פרייווט אקוויטי בשם Landmark, ומשפחת דלמיה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת הניהול שהיא השותף הכללי של הקרן.

עד כה השקיעה המשפחה כ-30 מיליון דולר בקרן, שאחד השותפים המנהלים אותה הוא אספ דאס, שהיה סמנכ"ל בנקאות להשקעות במריל לינץ' במשך כעשור. רף הכניסה להשקעה בקרן הוא 25 מיליון דולר.

מדיניות הקרן ברורה, ומתמקדת בנדל"ן למגורים - "הנכס הבטוח ביותר להשקעה", לדעת דלמיה. היא אינה משכירה בניינים למגורים, אלא בונה ומוכרת אותם ברווח. נוסף על כך הקרן פעילה בעיקר בשווקים שיש בהם שימוש במשכנתאות.

כיום מפתחת לנדמרק 20 פרויקטים שונים ברחבי הודו, ועד עתה גייסה כ-300 מיליון דולר ממשקיעים זרים. בכוונתה לגייס עוד 200 מיליון דולר - ועד 50 מיליון דולר מהם אמורה לגייס קבוצת אקספרט פיננסיים המייצגת את הקרן בישראל. דלמיה צופה שהחזר ההשקעה הממוצע (IRR) לפרויקט יגיע לכ-30% בשנה, בהערכה שמרנית. כל מיזם אמור להימשך בממוצע שלוש עד חמש שנים.

קרן לנדמרק מכוונת את הפרויקטים שלה לערי "המעגל שני". מדובר ב-20 ערים שעמן נמנות למשל הידראבאד, פונה וכלכותה, שאליהן מגיע מעמד הביניים החדש שעזב את הערים הגדולות כמו בנגלור, ניו דלהי ומומבאי. לדבריו, "הקרן מוותרת באופן מודע על מאפייני הנדל"ן של השוק הגדול בערים הגדולות לטובת המרווחים הגבוהים בערי המעגל השני".

דלמיה מסביר כי הקרן מקפידה על שותפות ביחס 50/50 עם היזם של הפרויקט, ומשתדלת להיכנס כבר לשלב התכנון הראשוני, מה שמוסיף 15%–20% לתשואה השנתית.

עכשיו הזמן

משנת 2006 מאפשרות הרשויות ההודיות את כניסתן של קרנות נדל"ן כחלק מתהליך הליברליזציה של הענף. לטענתו, "ככל שההתערבות הרגולטורית מצד הממשלה פוחתת, כך ההשקעה בהודו הופכת לרווחית ומשתלמת יותר". לדעתו, כדאי להיכנס כעת להשקעה בהודו "בשל הביקוש האדיר לצד המחסור בהשקעות וכסף".

גם רמי אורדן, מנכ"ל משותף באקספרט פיננסיים, אומר כי "קיים ביקוש רב לידיים עובדות בערים המביא עמו ביקוש רב לדירות למגורים בערים הגדולות והבינוניות". גם הוא סבור כי כדאי מאוד להתמקד בערי "המעגל השני".

לסיום הראיון מעניק דלמיה טיפ חשוב לישראלים הבאים לעשות עסקים בהודו: "אל תתייחסו לאנשי העסקים ההודים כאילו הם אינם מבינים דבר. הם אנשים חכמים, ולעשות עסקים בהודו זה לא כמו לעשות עסקים ברפובליקת בנות".