

לא רק לטורקים, גם למשקיעים:

"בהודו חסרות מדי שנה 6 מיליון יחידות דולר"

גורב דלמיה, מייסד קרן לנדמרק שגייסה 300 מיליון דולר ל-20 מיזמי בנייה למגורים, מעריך: החזר ההשקעה הממוצע יגיע ל-30% בשנה



דלמיה. אל תתייחסו לאנשי העסקים היהודים כאילו אינם מבנים דבר

מיוחד לכלכליסט

ענת ציפקין

בכל שנה נוצר בהודו מחסור של כ-6 מיליון יחידות דולר, אומר יום הנדל"ן גורוב דלמיה בנואו לתאר את הפוטנציאל הרב הגלום בתחום הבנייה בהודו. בראיון מיוחד ל"כלכליסט" הסכים דלמיה, ממשקיעי הפרייווט אק' ויטי הראשונים בתחום הנדל"ן בהודו, לחלוק מניסיונו.

משפחתו של דלמיה מעורבת בתחום הנדל"ן כמאה שנה, והולשת 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 אק' ויטי 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 אסף דאס, שהיה סמנכ"ל בנקאות להשקעות במריל ליניץ' במשך כעשור. רף הכניסה להשקעה בקרן הוא 25 מיליון דולר.

הישראלים - בתמונה

מדיניות הקרן ברורה, ומתמקדת בנידל"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 שיתוש במשכנתאות.

כיום מפתחת לנדמרק 20 פרויקטים שונים ברחבי הודו, ועד עתה גייסה כ-300 מיליון דולר ממשקיעים זרים. בכונתה 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 מיום אמר להימשך בממוצע שלוש עד חמש שנים.

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

פילוח הנדל"ן בהודו

80% בנייה למגורים



סקים ההודים כאילו הם אינם מבנים דבר. הם אנשים חכמים, ולעשות עסקים בהודו זה לא כמו לעשות עסקים ברפובליקת בנות".

סקים ההודים כאילו הם אינם מבנים דבר. הם אנשים חכמים, ולעשות עסקים בהודו זה לא כמו לעשות עסקים ברפובליקת בנות".
anat.tsipkin@calcalist.co.il

בערי המעגל השני.

דלמיה מסביר כי הקרן מקפידה על שותפות ביחס 50/50 עם היוזם 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 כתלק מתהליך הליברליזציה של הענף. לטענתו, "ככל שההתערבות הרגולטורית מצד הממשלה פוחתת, כך ההשקעה בהודו הופכת לרווחית ומשתלמת יותר". לדעתו, כראי להיכנס כעת להשקעה בהודו "בשל הביקוש האדיר לצד המחסור בהשקעות וכסף". גם רמי אורי, 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 כראי מאוד להתמקד בערי "המעגל השני". לסיים הראיון מעניק דלמיה טיפ חשוב לישראלים הנאים לעשות עסקים בהודו: "אל תתייחסו לאנשי העי-