

ראיון / יעקב אנגל

בעל חברת אנגלינווסט

"המשבר רק החל לתת אותותיו"

"להערכתי המשבר רק החל לתת אותותיו. תיו, ברירות יוקרה המחירים ירדו משמ" עותית ובפרכרי ת"א, כמו ראשל"צ ופ"ת, לאחר שנה של ירדות המחירים יחד רו לעלות. מנגד, לדירות הוולות בפריפ" ריה, כמו כרמיאל, ערד וירוחם, אין כמעט לאן לרדת. גם הירידות של נכסים מניבים בפריים לוקיישן יהיו יותר נמוכות. מחי רי קרקעות פרטיות משום מה לא יורדים משמעותית. לאנשים יש סבלנות והם זוכי רים את המחיר לפני שנתיים, מתאהבים בו ולא מוכנים להוריד."

• אריאל רוזנברג

עסקאות: רכישת קרקע במוזמן - כאשר הכל דופק זו העסקה עם הרווחיות הגבוהה ביותר; העסקה השנייה היא עסקה בתשלור מים מותנים - נקבע מחיר אבל התשלור מים מותנים בהיתרים והתקדמות מכירות או ביצוע; עסקה שלישית היא קומבינציה - בעל הקרקע מקבל חלקים מהבנייה. עסקת קומבינציה נוספת ומקובלת היא קומבינציה בתמורות. כלומר, אחוז מסוים מהכנסות הפרויקט, נניח 20% מכל צ'ק נכנס. קיימת גם אפשרות חמישית בה בעל הקרקע נכנס שותף ומקבל אחוזים. בשיטות הקומביניציה היתרון הוא שהחשיפה של היום נמוכה ביותר. אם משהו משתבש, כמו במשבר הנר כחי, והקבלן לא התחיל בבנייה, אז בעצם לא קרה כלום. הפרויקט קצת נדחה ויש רק הוצאות נמוכות. לעו"ד ואדריכל."

• יש היום כבר מציאות?

"כרגע המשבר נמצא ככל מקום, אבל מי שיתאושש ראשונות זו הודו ומדינות נוספות בדרום מזרח אסיה. אנחנו בוחנים הודו מניות גם במדינות מערב אירופה, אבל המחירים עדיין לא מספיק נמוכים. קשה לקבל מימון בתנאים אטרקטיביים מספיק, אבל בחורשים הקרובים המחירים ירדו עוד והבנקים תוך שנה יתנו מימון. בישראל אנחנו במו"מ עם חברות נדל"ן שונות, בעיקר ציבוריות שעול האג"חים עליהם גדול מאוד. יכול להיות שלגך גם על עסקאות מוזמן; אם מחובר על נכסים מניבים או קרקעות זמינות עם היתרים."

לאנגל ניסיון של 30 שנה בעסקי הנדל"ן. הוא החל דרכו כקבלן ביצוע קטן באזור חיפה, עבר ליוזם ובניית דירות ברחבי הארץ ולקראת סוף שנות ה-90 היה מהחלוצים במזרח אירופה. אנגל גם ירע להשתמש בשוק ההון והג"פיק בבורסות בתל אביב ובניו יורק. ב-2005 הייתה אנגל הנפקת הנדל"ן הישראלית הראשונה בלונדון.

• כבעל ניסיון, מה צפוי בענף המגורים בישראל?

הכול בחיים קשור לטיימינג. בנובמבר 2006 מכר יעקב אנגל את אחזקותיו (61.8%) בלגנא הולדינגס ובקבוצת אנגל אירופה תמורת 430 מיליון שקל לחברת אזוריים של שיעיה בוימלגרין. זה האחרון נשאר עם חברות שקרסו בעשרות אחרים, בעוד אנגל לקח את המוזמנים והחל לתור בסבלנות בעולם אחר מציאות. לאחר המכירה, הוא הקים חברה פרטית בשם אנגלינווסט (ENGLINVEST) הפר עלת בעיקר ברוסיה, הודו ווייטנאם וחל לשלם לדבריו על פרויקטים בהיקפים של מיליארדי דולרים. לצד הנדל"ן, נכנס אנגל לפני כשנה וחצי לתחום המתכות. ברצמי בר 2008 השלימה הקבוצה רכישת כ-75% ממכרות נחושת בטנזניה, בהשקעה של עשרות מיליוני דולרים. המכרה מצטרף לאימפריית כרייה שהקים אנגל, הכוללת מכרות נחושת, ברזל, זהב וכרום באלבניה, ליבריה, גאנה וטנזניה. החברה עומדת להשקיע במכרות זהב, ברזל וקובלט בקונגו. כמו כן, היא מפעילה מחצבות חול וחצץ במרכז ובדרום הארץ ובמזרח אירופה.

• גלובס: באיזה מצב תפס אותך המשבר? המימוש בזמנו צפה את המשבר?

אנגל: "זיהיתי ששוק הנדל"ן נמצא בשיאו, אבל לא שיערתי משבר עמוק כזה ואני חושב שאף אחד לא צפה. כמדיניות, בכל הפרויקטים ברוסיה, וייטנאם והודו, הלכנו בעיקר על עסקאות קומבינציה וגם בשיטה של השתתפות ברווחים, כך שלמרות המשבר כמעט שלא נפגענו. עצרנו התקדמות ומחכים לראות מה יהיה. למרות היקפי הפרויקטים, ההשקעות שלנו יחסית קטנות. בעלי הקרקע חיים במציאות ומסכימים לרהייה של כמה חודשים ואנחנו צופים שתוך מספר חודשים דברים יחלו לזוז."

• אתה ידוע בהיסר עסקאות קומבינציה. קרנן וודאי עולה בעת בשאין מימון זמין. בפרויקטים גדולים זו הייתה השיטה שלי, בפרויקטים קטנים יותר שילמתי גם במוזמן. בימות נדל"ן יש ארבעה סוגי



יעקב אנגל
"הלכנו
בעיקר על
עסקאות
קומבינציה"