



של כלכליסט, בנק הפועלים ושיכון ובינוי דל"ן



אלפרד אקירוב
יו"ר ובעלים קבוצת ארוב



יעקב אנגל
יו"ר Enginvest Group

"הודו היא חלק מאופנה. מישהו עשה שם כסף?"

25% בשנה וחיים הרבה שנים. אז אני הלכתי הבית וברקתי בעצמי: הכנסתי למשוואה מיליון דולר וראיתי שאם הייתי מחכה 40 שנה הייתי עושה 70 מיליארד. יותר מבאפט".

אקירוב דחה את הטענה כאילו יש משבר בענף התיירות. "רבותיי, יש לי מלון אחד בירושלים. פתחתי את השני ושלישי בדרך. מלון צריך מיקום טוב בעיר מתוירת. ירושלים, לונדון, פריז הן המיקומים המתוירים ואין שם משבר. אני מזמין במיקומים האלה חדרים שנה מראש. אני לא יודע מה מדברים פה על משבר בתיירות. נוסף על כך, היורד יורד והדולר עולה עכשיו, אז יהיה יותר טוב".

אקירוב נמנה עם המחנה הטוען כי אין בועה בענף הנדל"ן. "בועה זה משהו שבנקים מייצרים. הם נותנים כסף ומנפחים את הכל. בארה"ב ניפחו את השוק ועשו בועה. פה אין בועה. היתה יכולה להיות דרך קבוצות הרכישה, ואני שמח שבנק ישראל עצר את זה. פה לא קונים להשקעה. קונים פה כדי לילדים ולכן אין פה בועה".

שי פאוזנר

"לא כדאי ללכת אחרי אופנות. עזבו אתכם מהליכה למקומות כמו הודו. מישהו עשה שם כסף? הם יותר חכמים מאיתנו ויותר רעבים מאיתנו" – דברים אלה אמר יו"ר ובעלים ארוב נדל"ן, אלפרד אקירוב, בוועידת הנדל"ן של "כלכליסט", בנק הפועלים ושיכון ובינוי נדל"ן.

"אני ממליץ לבחור שוק ספציפי ולעמוד מולו. בנו מסה קריטית של עסקים ובנו שדרת ניהול איכותית. אל תלכו כמו עדר ממדינה למדינה ולא כדאי ליפול שבי אחרי אופנות. למדו מדינה לעומק ועברו שם. בנו היכרות בשוק שלכם. יצרו צמיחה שנתית של עד 20%. זו הכפלת הון כל ארבע שנים. לא צריך יותר. זה מגיע לסכומים דמיוניים אם עוברים עשרות שנים. כל הזמן היו דרוכים ומוכנים למשברים. עברו בחשיבה נכונה ותתכוננו למשברים.

"וורן באפט היה בארץ והופיע בכנס. שאלו אותו אילו חברות אתה מחפש והוא השיב: 'אני מבין היטב בתורים ובהון ואת זה אני מחפש. אני לא מבין בהייטק ולכן לא הלכתי לשם'. שאלו אותו איך עושים כל כך הרבה כסף. אמר באפט: 'עושים

"הפעילות בהודו תונפק. יש שם הזדמנויות גדולות"

פינוי-בינוי ועסקאות קומבינציה. "הממשלה ההודית החליטה לגייס 11 מיליארד דולר להשקעה בתשתיות, וזה ייתן את הרדייב לכל הצמיחה של תחום הנדל"ן והתשתיות. יש ביקוש עצום לעשרות אלפי דירות. שוק המסחר והמשרדים גם מתחיל לעלות בצורה משמעותית. החיסרון הגדול הוא הביורוקרטיה. קשה לקבל היתרים. אנחנו פותרים את זה עם שותף מקומי לכל פרויקט שזו האחריות שלו".

בהמשך דבריו התייחס אנגל גם לווייטנאם. לדבריו, "אנחנו מאמינים שהכלכלה שם תשתפר בשנתיים הקרובות. היתרון הגדול של וייטנאם הוא המחסור. בעיר כמו הו צ'י מין, עם 6 מיליון תושבים, יש רק 200 אלף מ"ר של שטחי מסחר. זה לא מספיק. יש ביקושים אדירים גם למשרדים, לקניונים ולמאות אלפי דירות. לכן גם הצפי לעלות מחירים. לווייטנאם יש בעיות בדומה להודו, דוגמת הביורוקרטיה ובעיית תקשורת. להערכתנו, היתרונות עולים על החסרונות".

נעמה סיקולר

הודו היא "אופנה", כפי שהגדיר אותה אקירוב, אז יעקב אנגל, יו"ר קבוצת אנגל, הוא סטייליסט. "יש הזדמנויות השקעה גדולות בהודו ווייטנאם", אמר. "אנחנו שלוש שנים במדינות האלה. הודו היא הדמוקרטית הגדולה בעולם. אף על פי שהעוני אדיר, יש שם מעמד ביניים של 200 מיליון איש שהוא אוכלוסיית היעד של מרבית הגופים הזרים".

אנגל הסביר על מנועי הצמיחה של ההודים: "גידול במעמד הביניים, צריכה תעשייתית גדולה ופיתוח חברות ההייטק מגייסות שם באופן מסיבי. העלייה בהשקעות הזרות היא לא מהרגולציה לטובת המשקיעים הזרים, אלא משום שמשקיעים זרים מאמינים בהודו.

"נכון שהיו חברות נדל"ן שהסתכנו בהודו, וגם ישראלים. הסיבה לכך היא שאנשים קנו בהודו קרקעות במחירים גבוהים והסתכנו עם הודים ממזרים. קרה לנו בעבר שעמדנו לרכוש קרקע והתברר לנו שהמוכר הוא לא הבעלים. למזלנו, לא נפלנו עם שום קרקע. העסקאות הפופולריות הן במתווה של