

Piata de investitii

Aderarea la Uniunea Europeana si perspectivele economice optimiste, coroborate cu evolutia ascendenta a pietei imobiliare precum si indicatorii favorabili referitori la riscul de tara, constituie principalii factori ce au condus la cresterea atractivitatii pietei locale de investitii in prima jumatate a lui 2007. Insa ca urmare a instabilitatii de pe pietele financiare internationale si in special datorita ingrijorarii crescute legate de piata creditelor, in trimestrul 4 al anului trecut s-a inregistrat o scadere a activitatii de investitii in Bucuresti.

Cresterea constanta a cererii pe acest segment a fost sustinuta de aportul important de capital al fondurilor de investitii si companiilor ce gestioneaza proprietati imobiliare. Acestea au in vedere Romania in scopul diversificarii portofoliului imobiliar si a riscului la nivel regional. Cu toate ca piata investitiilor se afla in plin proces de maturizare, dezvoltarea acesteia continua sa fie limitata de lipsa proprietatilor de calitate, insuficiente pentru acoperirea cererii tot mai mari.

In 2007 piata investitiilor institutionale a atras aproximativ 750 milioane Euro, suma comparabila cu volumul tranzactiilor de investitii realizate in 2006. S-a mentinut interesul crescut pentru piata spatiilor de birouri, pe acest segment inregistrandu-se tranzactii de investitii in valoare de 531 milioane Euro. Sectorul industrial se afla pe locul doi, cu aproximativ 19% din volumul total al tranzactiilor de investitii. Segmentul hotelurilor a inregistrat o activitate mai crescuta comparativ cu anii precedenti, tranzactiile de investitii totalizand 61 milioane Euro. In 2007 nu au fost inregistrate tranzactii de investitii cu spatii comerciale in Bucuresti.

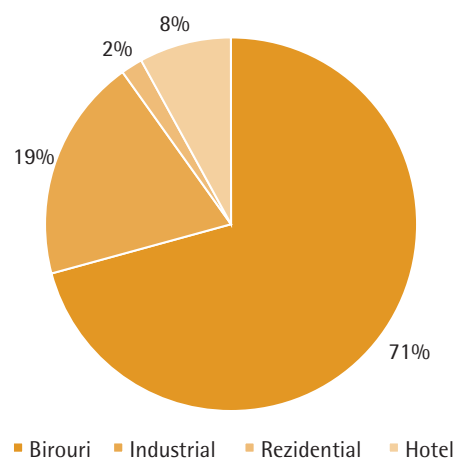
Spre deosebire de tranzactiile cu spatii de birouri care au fost incheiate exclusiv in capitala, investitiile implicand centre comerciale au fost realizate numai in orasele din provincie, totalizand aproximativ 747 milioane Euro.

Ca si in decursul anului 2006, aproape toate tranzactiile de investitii incheiate in acest an au fost realizate de fonduri de investitii provenind din Austria si Marea Britanie (31%, respectiv 27%). Investitorii din aceste tari au fost activi inca din stadiile incipiente ale pietei romanesti de investitii (2003-2004), achizitionand proprietati in toate sectoarele domeniului imobiliar.

Primele doua companii in privinta volumului investitiilor in 2007 au fost Immoeast si Ixis Corporate & Investment Bank.

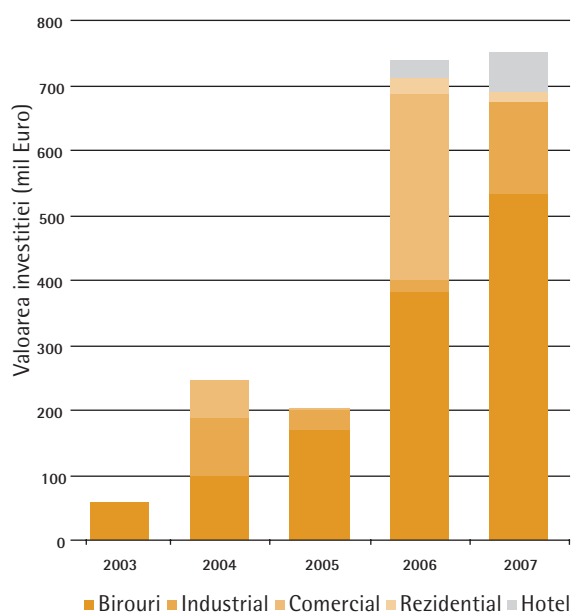
Immoeast si-a extins portofoliul de proprietati detinute in Bucuresti prin achizitionarea proiectului S Park (spatii de birouri) si a unei companii de dezvoltare in domeniul industrial, in timp ce in orasele de provincie interesul companiei a fost con-

Tranzactii de investitii in functie de segmentele pietei in 2007



Sursa: Atisreal Romania

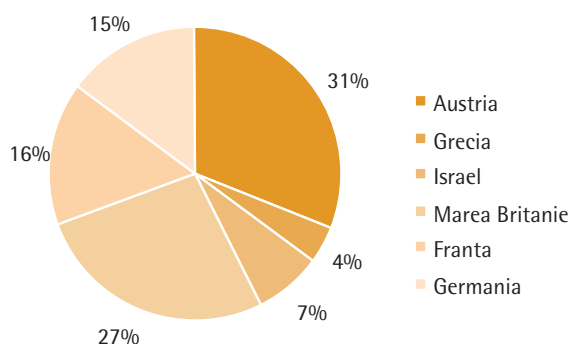
Evolutia tranzactiilor de investitii



Sursa: Atisreal Romania

Piata de investitii (cont.)

Investitori in functie de tara de provenienta



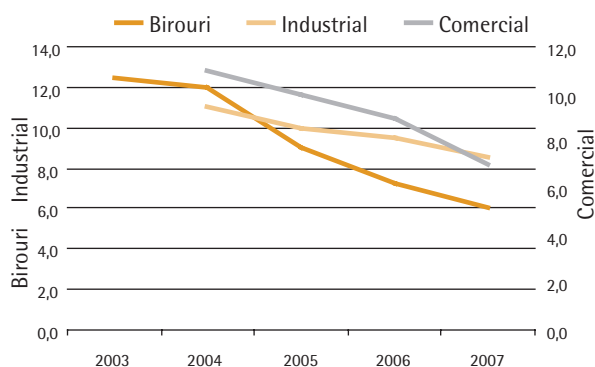
Sursa: Atisreal Romania

Principalele tranzactii de investitii in 2007

Trim.	Proprietate	Destinatie	Suprafata (mp)	Randament (%)
1	UPC Building	Birouri	5.300	7,4
1	S-Park	Birouri	30.800	6,9
1	Evocentre	Birouri	3.200	8,5
1	Logistic facility	Industrial	9.000	10,0
2	Cubic Centre	Birouri	44.000	7,4-7,8
2	Baneasa BC	Birouri	9.600	7,7
3	Construdava	Birouri	9.200	7,2
3	Millennium BC	Birouri	14.800	6,4
3	America House	Birouri	27.000	5,6

Sursa: Atisreal Romania

Randamentul investițiilor pe segmente de piata



Sursa: Atisreal Romania

centrat pe segmentul spatiilor comerciale. Fondul francez de investitii Ixis a intrat pe piata locala prin achizitionarea cladirii America House, pentru valoarea record de 120 milioane Euro. Aceste doua fonduri de investitii au incheiat tranzactii reprezentand 45% din totalul volumului de investitii inregistrat in 2007. Alte tranzactii semnificative au fost incheiate de DEGI (111 milioane Euro), Fabian (95 milioane Euro) si Teesland IOG (70 milioane Euro).

Ca urmare a scaderii rapide a randamentelor, pe piata locala s-au creat noi tendinte. Au aparut noi fonduri de investitii cu risc scazut, in timp ce altele au profitat de scaderea randamentelor si au vandut investitiile initiale. Ixis si DEGI sunt fonduri cu risc scazut care au intrat pe piata romaneasca dupa volume de investitii totalizand 120 milioane Euro, respectiv 111 milioane Euro. DEGI a achizitionat portofoliul local al companiei Charlemagne Capital constand in 3 cladiri de birouri cu suprafete insumand 35.000 mp.

Lipsa proprietatilor de calitate si numarul mare de tranzactii de pre-inchiriere pe diferite segmente ale pietei imobiliare determina investitorii sa achizitioneze proprietati in faza de proiect sau aflate in constructie, in special pe segmentul birourilor. S-a inregistrat o tendinta clara de achizitionare a cladirilor inainte de finalizarea lucrarilor de constructie, in defavoarea proprietatilor deja finalizate, deoarece investitorii urmaresc sa isi asigure randamente cat mai bune si sa obtina controlul asupra proiectului. Astfel de achizitii au totalizat aproximativ 252 milioane Euro, incluzand proiecte precum Cubic Centre dezvoltat de Fabian Capital Ltd, tranzactionat pentru aproximativ 60 milioane Euro. Datorita lipsei proprietatilor generatoare de venit, a gradului mare de lichiditate a fondurilor internationale de investitii, dar si a cererii crescute de spatii pe anumite segmente ale pietei, unii investitori au devenit interesati in dezvoltarea de proiecte prin initierea unor parteneriate cu dezvoltatori locali sau internationali si co-finantarea de proiecte viitoare.

De exemplu, Teesland IOG a achizitionat Parcul Industrial A1 de la Cefin Real Estate, iar Immoeast a achizitionat Logistic Contractor, o companie de dezvoltare industriala.

Piata de investitii (cont.)

De exemplu, Teesland IOG a achizitionat Parcul Industrial A1 de la Cefin Real Estate, iar Immoeast a achizitionat Logistic Contractor, o companie de dezvoltare industriala.

In Bucuresti, segmentul spatiilor de birouri a ramas cel mai activ in ceea ce priveste tranzactiile de investitii in 2007, cu un aport total de capital de 531 milioane Euro, suma reprezentand o crestere cu 39% comparativ cu aceeași perioada a lui 2006. In ciuda scaderii randamentelor, segmentul birourilor a cunoscut o dezvoltare continua, stimulata de evolutia generala a pietei (numar mare de tranzactii de pre-inchiriere, grad ridicat de ocupare, nivel stabil al chiriilor, previziuni optimiste in privinta extinderii companiilor prestatoare de servicii) si de lipsa proprietatilor de calitate pe celelalte segmente ale pietei.

Cele mai importante tranzactii de investitii cu spatii de birouri au fost achizitionarea America House de catre Ixis Corporate & Investment Bank pentru aproximativ 120 milioane Euro si vanzarea proiectului S-Park catre Immoeast pentru aproape 101.5 milioane Euro. Piata birourilor de clasa B a devenit si ea atractiva pentru investitori, acestia indreptandu-si atentia si catre cladiri de birouri de dimensiuni mai mici, situate in cele mai cautate zone ale orasului si care ofera randamente mai mari in comparatie cu spatiile de calitate (7,5-8%).

In Bucuresti randamentele tranzactiilor de investitii in birouri de clasa A cunosc o tendinta descreșcătoare ca urmare a lipsei de cladiri de calitate si a cererii aflate in continua crestere.

Pentru spatiile de calitate randamentele au scazut de la 7-7,5% in semestrul 2 2006 pana la aproximativ 6% la sfarsitul semestrului 1 2007, desi tranzactia cu cladirea America House a fost incheiata cu un randament mai scazut (aproximativ 5.6%). Preturile de vanzare au crescut usor, cu pana la 15% comparativ cu semestrul 2 2006 si se situeaza in prezent intre 2.800-3.000 Euro/mp supra-fata construita.

Pe piata locala a spatiilor industriale activitatea de investitii a inregistrat un ritm foarte lent incepand cu anul 2003, cu numai cateva tranzactii incheiate in ultimii 3 ani. Numai aproximativ 200 milioane Euro au fost investiti in acest sector din 2005 pana in prezent, 72% din aceasta suma fiind investita chiar in 2007. Una dintre cele mai mari tranzactii incheiate pana acum a fost achizitionarea Parcului Industrial A1 de catre fondul britanic Teesland IOG pentru 70 milioane Euro.

Randamentele pentru tranzactiile de investitii in sectorul industrial au scazut usor in primul semestru al acestui an, desi descreșterea pare a fi mai lenta decat pe celelalte segmente ale pietei datorita numarului redus de tranzactii. In prezent nivelul acestora este de 8-8,5%, in functie de tipul proiectului.

In 2007 activitatea de investitii in sectorul hotelurilor a fost mai intensa comparativ cu anii precedenti, inregistrandu-se un volum total al investitiilor de aproximativ 61 milioane Euro. Grupul Africa Israel Hotels a achizitionat unitati de 4 stele pentru aproximativ 30 milioane Euro, iar BNB Victoria Tower a vandut hotelul de 4 stele afiliat lantului Golden Tulip Group companiei Atlas Estates, pentru aproximativ 12 milioane Euro.

In timp ce fondurile institutionale de investitii sunt interesate de spatii comerciale, fondurile private au in vedere si proprietati rezidentiale destinate persoanelor cu venituri medii si ridicate. Sectorul rezidential a atras doar aproximativ 15 milioane Euro din partea fondurilor institutionale de investitii, ca urmare a numarului redus de proiecte de calitate disponibile pe piata. Dezvoltatorii nu doresc sa vanda proiectele rezidentiale unui cumparator unic, preferand sa vanda clientilor individuali sau investitorilor particulari pentru a obtine profituri cat mai mari.

Previziuni pentru 2008

Datorita conditiilor favorabile de pe piata (grad ridicat de ocupare, cerere crescuta din partea chiriilor, nivel stabil al chiriilor) si numarului mare de proiecte propuse spre livrare in toate sectoarele pietei, numarul si valoarea tranzactiilor de investitii se vor mentine la niveluri ridicate, in special pe segmentul birourilor.

Piata locala de investitii este mai putin afectata de criza din Statele Unite, Romania fiind inca perceputa ca piata atractiva. Totusi, institutiile finantatoare sunt mai prudente in acordarea de finantari pentru proiecte si tranzactii imobiliare.

In contextul instabilitatii pietelor financiare internationale, in 2008 fondurile de investitii vor deveni mai precaute in privinta achizitionarii de proprietati cu preturi mari, dar vor cauta in continuare solutii alternative cu randamente mai ridicate.

Desi lipsa unei evidente a tranzactiilor face in continuare dificila stabilirea exacta a preturilor, este evident ca nivelul randamentelor pentru birourile de calitate tinde spre cel inregistrat in a doua jumătate a anului 2006 (7-7,25%).