



Press release

Date: 07/05/2009

Number of pages including this one: 03

Piata Europeana a investitiilor – Trimestrul 1 2009

Incepand cu sfarsitul anului 2008 zona Euro si economia britanica au intrat in recesiune severa, inregistrand cea mai slaba rata de crestere anuala din anii '80 pana in prezent, fara nici un semn de redresare in viitorul apropiat. Criza sub-prime din 2007 s-a transformat intr-o criza globala a creditelor si in ciuda volumului mare de lichiditati injectat deja, presiunile asupra pietei financiare continua. Rata de crestere negativa va continua si pe parcursul anului 2009 si se estimeaza ca abia la jumatatea anului 2010 produsul intern brut va incepe sa creasca din nou.

Piata europeana a proprietatilor comerciale este in continuare afectata de criza financiara de la inceputul acestui an. Pietele de investitii, care erau virtual blocate inca din ultimul trimestru al anului 2008, isi continua tendinta de incetinire si in 2009. Volumul investitiilor a totalizat 3,5 miliarde Euro in trimestrul 1 din 2009, in scadere fata de nivelul de 15,6 miliarde dolari inregistrat cu un an in urma. Rezultatele din primul trimestru al acestui an reprezinta o scadere de 57% in comparatie cu trimestrul 4 din 2008. In nici unul din cele 20 de orase monitorizate nu s-a inregistrat o crestere a volumului de investitii comparativ cu trimestrul 1 din 2008; scaderile variaza intre 8% si 100%.

Pentru cel de-al saselea trimestru consecutiv observam scaderi ale investitiilor si cresteri ale randamentelor. Investitorii sunt mai selectivi in privinta proprietatilor, discrepantele intre asteptarile cumparatorilor si cele ale vanzatorilor avand ca rezultat finalizarea unui numar foarte scazut de tranzactii. Totodata, tranzactiile importante de investitii sunt inca blocate de reducerea valorii imprumuturilor si conditiile restrictive de acordare a creditelor.

La inceputul anului 2009 piata de investitii ramane inghetata ca urmare a incertitudinii de la nivel global. Totusi, pe unele piete se anticipeaza o revenire treptata in cea de-a doua jumatate a anului, datorita efectelor combinate ale ajustarii preturilor si relaxarii conditiilor de finantare. Condițiile normale pentru investitii vor reveni numai atunci cand va fi restaurata increderea in cresterea economica.

Inceput de an nefast pentru investitii

2009 a inceput in mod dramatic pentru piata de investitii. Volumul tranzactiilor a atins cel mai scazut nivel al recesiunii actuale, cu 3,5 miliarde Euro investiti in trimestrul 1 din 2009, in scadere cu 78% fata de primul trimestru din 2008. Aceasta este a sasea scadere consecutiva a volumului investitiilor, care au inregistrat o depreciere cu -89% de la inceputul acestei crize. Din cele 20 de piete monitorizate, nici una nu a fost ocolita de scaderi in primul trimestru, acestea variind intre -8% si -100%.

In zona centrala a **Parisului** volumul investitiilor a scazut dramatic in trimestrul 1, cu 82% fata de primele trei luni ale anului 2008 si cu 74% fata de trimestrul 4 al aceluiasi an. Alte trei piete franceze monitorizate au indicat scaderi semnificative: 83% in Lyon, 95% in Marsilia si 100% in Lille. Daca pana de curand pietele regionale din Franta au facut fata scaderilor, in prezent si acestea incep sa fie afectate de incetinirea ritmului de crestere economica. Mai mult, ca urmare a lipsei tranzactiilor de pe aceste piete, investitorii nu au repere in functie de care sa evalueze noile tranzactii.

Si pe cele trei piete monitorizate in Marea Britanie volumul investitiilor a scazut drastic. In centrul **Londrei** investitorii straini, desi sunt foarte selectivi, au gasit atractive lira mai slaba si randamentele mai scazute la birouri. Volumul total al investitiilor a scazut cu 79% fata de primul trimestru al anului trecut si cu 54% fata de trimestrul anterior. Valea raului Tamisa a inregistrat de asemenea o scadere severa a volumului tranzactiilor, dar

orasul Manchester a fost cel mai afectat, aici neinregistrandu-se nici o tranzactie in primul trimestru al acestui an.

In ansamblu, cele sase **orase germane** monitorizate au cunoscut o scadere importanta a volumului tranzactiilor, cu 78% fata de trimestrul 1 din 2008, trei dintre acestea inregistrand scaderi mai mari de 80%. Declinul este cauzat in principal de lipsa vanzarilor de portofoliu de care cele sase orase beneficiau in ultimii ani. Munchen-ul a atras cele mai multe investitii, in valoare de 226 milioane Euro, inregistrand cea mai mica scadere, cu 60% comparativ cu trimestrul 1 din 2008. Urmeaza Berlin cu 151 milioane Euro investiti (-87%), Hamburg cu 124 milioane Euro (-67%) si Frankfurt cu 113 milioane Euro (-73%). Koln si Dusseldorf au totalizat fiecare investitii totale mai mici de 50 milioane Euro, inregistrand scaderi de 84%, respectiv 88% fata de primul trimestru din 2008.

La **Bruxelles** s-a inregistrat una dintre cele mai mari scaderi din primul trimestru al volumului de investitii, cu numai 15 milioane Euro investiti (-97%). Totusi, este relevant sa specificam ca a fost finalizata o tranzactie cu uzufruct, de 85 milioane Euro.

Comparativ cu alte orase europene, primul trimestru al anului a fost mai bun in **Luxemburg**, cu 116 milioane Euro investiti, desi in scadere cu 12% fata de trimestrul 1 din 2008. Cea mai mare pondere in totalul volumului investitiilor din prima perioada a acestui an a avut-o o tranzactie semnificativa de 60 milioane Euro, incheiata in districtul Airport. Luxemburg a inregistrat cea de-a treia crestere trimestriala consecutiva a investitiilor, incepand cu trimestrul doi din 2008.

Piata imobiliara spaniola a scazut semnificativ, concomitent cu deprecierea mediului economic. In **Madrid** sumele investite au scazut cu 89% comparativ cu trimestrul 1 din 2008. Totusi, daca nu luam in considerare tranzactia exceptionala tip sale-and-lease-back din prima perioada a anului trecut, volumul investitiilor a scazut cu 47%. Volumul anual al tranzactiilor a scazut cu numai 20% fata de trimestrul 4 din 2008. In **Barcelona** volumul investitiilor a inregistrat o scadere cu 8% fata de primul trimestru din 2008 si cu 11% comparativ cu trimestrul anterior. Avand in vedere volatilitatea actuala a pietelor financiare, sectorul imobiliar din Spania este perceput in prezent de catre investitorii spanioli ca o alternativa sigura de investitii.

In **Milano** volumul investitiilor a scazut cu 8% comparativ cu trimestrul 1 din 2008 si cu 6% fata de trimestrul 4 din 2008. Aceasta scadere usoara se datoreaza in principal unei tranzactii schimb intre doua din principalele companii italiene de asigurari (Generali si SAI). Cu exceptia acesteia, a fost inregistrata o singura tranzactie de 25 milioane Euro si volumul investitiilor ar fi scazut cu 93% in ultimul an.

In **Bucuresti** nu au fost inregistrate tranzactii de investitii in primul trimestru din 2009, datorita discrepantelor dintre alternativele investitionale disponibile, asteptarile proprietarilor cu privire la pret si strategia de investitii a fondurilor oportuniste. Totodata, proprietarii nu sunt inca dispusi sa vanda investitorilor oportunisti, cu exceptia cazurilor in care se confrunta cu dificultati de finantare.

In **Dublin** a continuat si in 2009 scaderea dramatica a pietei de investitii. Lipsa acuta de lichiditati a dus la o perioada de paralizare a pietei.

In **Viena** asteptarile vanzatorilor sunt inca prea mari, de aceea piata este aproape inactiva. Incepand cu a doua parte a anului 2008 preturile proprietatilor au inceput sa scada, totusi ritmul de scadere a fost moderat comparativ cu alte orase europene. Randamentele pentru birourile de clasa A au crescut cu 0,55 puncte procentuale incepand cu trimestrul 1 din 2008.

Investitorii se retrag

Procentul investitiilor straine a scazut pe majoritatea pietelor, de la 38% in trimestrul 4 din 2008 pana la 29% in acest an. In Bruxelles si Luxemburg investitorii straini reprezinta 100%, respectiv 71%. din numarul total.

In cele sase orase germane volumul investitiilor straine a scazut drastic. De la 33% in ultimul trimestru din 2008,

procentul investitorilor straini a ajuns in acest trimestru la 9%. In Franta investitiile straine s-au redus de la 38% in trimestrul 4 din 2008 pana la 20% in prezent.

Intr-adevar, conditiile restrictive de creditare au un efect mai accentuat asupra investitorilor straini aflati in cautarea unor proprietati de mari dimensiuni si mai putin asupra jucatorilor interni cu lichiditati disponibile. Investitorii straini sunt inca interesati, dar asteapta conditii mai favorabile pentru incheierea

tranzactiilor. In momentul in care randamentele vor creste si conditiile de creditare se vor imbunatati, acestia vor redeveni activi.

Creste atractivitatea birourilor

Pe parcursul trimestrului 1 din 2009 procentul spatiilor de birouri in cadrul volumului total de investitii la nivel european a crescut de la 73% pana la 77%. Este cea de-a doua crestere consecutiva, dupa o perioada de scadere constanta in primele trei trimestre din 2008. Totusi, pe unele dintre cele mai importante piete precum Paris si Londra ritmul de crestere s-a diminuat. Pe parcursul trimestrului 4 din 2008 birourile au reprezentat 97% din totalul investitiilor in zona centrala a Londrei si 72% in centrul Parisului. In primul trimestru al acestui an pentru aceleasi zone acest procent a scazut la 87% (Londra) si 56% (Paris).

In cele mai importante 6 locatii din Germania, procentul investitiilor in birouri a crescut de la 49% in trimestrul 4 din 2008 pana la 68% in acest trimestru. In Düsseldorf, Hamburg si Munchen acest procent a ramas relativ stabil pe parcursul acestui trimestru. In Berlin si Koln insa investitiile in birouri aproape s-au dublat. In Barcelona, Bruxelles, Madrid, Luxemburg, Lyon, Marsilia si Viena procentul este mai mare de 85% si a crescut in ultimul trimestru. Aceasta crestere a preferintei pentru spatiile de birouri a afectat investitiile in spatiile comerciale, care au scazut in volumul total al investitiilor la nivel european.

Continua cresterea randamentelor pentru clasa A

Absenta tranzactiilor face dificila estimarea exacta, dar incepand cu 2008 randamentele pentru birourile de clasa A au crescut pe toate pietele, mai ales in perioada trim. 1 2008 – trim 1 2009. Acestea se situeaza peste 5% pe toate pietele, orasele germane fiind cele mai scumpe, iar Bucurestiul cel mai ieftin dintre cele 20 de orase monitorizate.

Cea mai importanta corectie in valoarea pe metru patrat a proprietatilor, comparativ cu anul trecut a avut loc in Barcelona (+2 puncte procentuale), Bucuresti (+1,9 puncte procentuale), zona centrala a Parisului (+1,85) si Madrid (1,75). Pe parcursul unui trimestru cea mai mare modificare a randamentelor pentru birourile de clasa A a fost inregistrata in Manchester (+1,25), Barcelona si Madrid (+0,75) si zona centrala a Parisului (+0,7).

Si in orasele germane au continuat corectiile, dar intr-un ritm foarte moderat in comparatie cu alte piete. Pe parcursul unui an randamentele pentru spatiile de clasa A au crescut cu 0,3 puncte procentuale in Koln, cu 0,6 in Dusseldorf si Munchen, cu 0,65 in Hamburg si Frankfurt si cu 0,75 in Berlin. In decursul unui trimestru acestea au crescut cu 0,1 -0,2 puncte procentuale.

In Marea Britanie randamentele pentru au crescut de asemenea in comaparatie primul trimestru din 2008 cu 0,1 puncte procentuale in centrul Londrei si cu 1,5 puncte procentuale in Manchester si in valea Tamisei. In Luxemburg randamentele s-au mentinut la un nivel stabil., dupa o crestere cu 1 punct procentual intre trimestrul 1 si trimestrul 4 2008.

About BNP Paribas Real Estate

Leader in commercial real estate services in continental pe, BNP Paribas Real Estate is active in six main areas:

- Valuation
- Consulting
- Transaction
- Investment Management
- Property Management and
- Property Development in Commercial and Residential

BNP Paribas Real Estate is present in 14 countries (in pe, in the Middle-East, in India and in the USA) with 3, 600 employees and announced a turnover of €600 million in 2008 (NBI).

For more information: www.realestate.bnpparibas.com.