

**Explozia imobiliară din 2007/2008 a adus cu sine o categorie de investitori interesați de profituri maxime pe termen cât mai scurt. Circa 2.000 de bucureșteni și câteva mari fonduri speculative și-au încercat norocul la ruleta imobiliară, însă criza le-a blocat investițiile, după ce prețurile au scăzut la jumătate**

Cătălin Soare a semnat în aprilie 2008 antecontracte pentru două apartamente cu două camere în Doamna Ghica Plaza, pe care plănuia să le vândă ulterior în profit, așa cum atâția alții făcuseră înaintea lui. Pentru el, afacerea s-a dovedit păguboasă, deoarece de la jumătatea anului 2008 piața a început să se blocheze.

---

„Bineînțeles că nu am reușit să vând antecontractul și am fost nevoit să îl rezilies, pierzând avansul de 12.500 euro pe care îl plătisem. Pentru al doilea apartament mi-au făcut un discount, de la 125.000 euro au scăzut prețul la 105.000 euro, iar ei vând acum același tip de locuință cu 80.000 euro. M-am mutat în apartament și regret zilnic. Am fost prost că am cumpărat atunci, mai ales că a fost din banii mei“, spune dezamăgit acesta. Cătălin nu este un caz singular. Circa 2.000 de bucureșteni au pariat pe creșterea prețurilor la locuințe, care le-ar fi putut aduce peste noapte câteva mii de euro. În perioada de „boom“ imobiliar, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară a înregistrat 77.295 de tranzacții imobiliare la nivelul Bucureștiului.

„Din totalul tranzacțiilor imobiliare raportate de oficiile de cadastru pentru anii 2007-2008, estimez că circa 50% sunt contracte de vânzare-cumpărare de locuințe, restul fiind tranzacții cu terenuri, contracte comerciale și alte tipuri de acte. Din păcate, nu există niște reguli de raportate curate care să permită și finanțatorilor să își analizeze riscurile. Din cele circa 30.000

de tranzacții cu locuințe înregistrate în perioada 2007-2008, nu cred că mai mult de 2.000 au fost cu scop speculativ.

Acești investitori nu au mai putut vinde locuințele în profit, așa cum plănuiau, iar majoritatea au ales să le păstreze, și acum câștigă din chirie. Sunt puțini cei care au ales să vândă în pierdere în această perioadă”, explică fenomenul Ioan Bejan, secretarul general al Patronatului Proprietarilor de Clădiri din România.

### **Marii pierzători**

Raportările periodice pe care dezvoltatorii imobiliari le făceau în perioada de maximă expansiune a pieței imobiliare românești arătau clar că 60% din vânzări erau direcționate către investitori care aveau ca scop final revânzarea către utilizatori finali. Mânate de o piață care părea că nu se mai oprește din creștere, fonduri de investiții precum Romania Invest, Topo Capital sau Tri Investments au cumpărat sute de apartamente în fiecare ansamblu rezidențial la care se săpa fundația. Numai primii patru, cei mai mari speculatori de locuințe, au rămas cu un portofoliu nevalorificat de circa 1.000 de locuințe noi.

Criza i-a prins în plină expansiune și fără să fi reușit să lichideze mare parte din unitățile locative acumulate, deoarece majoritatea erau încă în curs de finalizare. Abia după apariția primelor falimente și insolvențe în rândul dezvoltatorilor, speculatorii au început să își pună pentru prima oară problema modificării strategiilor de investiții la nivel local.

Mult prea târziu, deoarece piața intrase într-un blocaj total, iar lichidarea proprietăților acumulate nu mai era posibilă.

Cel mai mare pierzător este fondul norvegian de investiții Romania Invest, care a pariat peste 110 mil. euro pe „pachete” de apartamente în principalele ansambluri rezidențiale din țară. Investitorii au rămas blocați în România din cauza unui portofoliu „toxic” cu 430 de locuințe, ce nu pot fi vândute din cauză că dezvoltatorii lor au șantiere blocate. Strategia norvegienilor prevedea o lichidare a portofoliului în 2012.

„Planurile inițiale erau stabilite în funcție de un alt model de business, care nu presupunea

tranzacționarea apartamentelor contractate de către fond prin vânzarea individuală a acestora către utilizatorii finali, ci mai degrabă către alte fonduri de investiții, așadar, prin vânzări parțiale sau chiar vânzarea integrală a portofoliului. Din cauza situației economice dificile la nivel global, care a început să se facă simțită și în România din ultimul trimestru al anului 2008, am fost nevoiți să schimbăm strategia inițială”, spune noul country manager al Romania Invest, Cosmin Roșu, numit după demiterea lui Bjorn Hauge, cel care a condus operațiunile locale încă de la intrarea fondului pe piață.

Norvegienii dețin în România 560 de apartamente, însă doar 130 de unități sunt promovate activ spre vânzare. Restul sunt locuințe aflate în Planorama, Blue Tower și Vitan Platinum Towers, ansambluri aflate fie în faliment, fie în pragul insolvenței.

„În acest moment suntem în discuții cu dezvoltatorii Planorama, Blue Tower și Vitan Platinum Towers și cu băncile lor finanțatoare, în încercarea găsirii de soluții pentru deblocarea proiectelor. Suntem încrezători că ne vom recupera investiția inițială și, de ce nu, vom putea obține și o mică marjă de profit în situația în care vom putea agreea cu principalii creditori asupra unui plan sustenabil de reorganizare a activității care poate presupune și finanțări noi din partea Romania Invest în cadrul acestor proiecte”, subliniază Cosmin Roșu.

## **Fuga din România**

Un alt exemplu elocvent este fondul britanic Tri Investments, care a acumulat în 2009 un „pachet” de 140 de locuințe în ansamblurile Perla Residence din Pipera și Eminescu View. Britanicii au investit în România 27 milioane de euro. În trimestrul doi din 2010, la patru luni de la ultima achiziție, oficialii fondului și-au anunțat retragerea de pe piață. „Viziunea noastră este că România nu-și va reveni din problemele fiscale în viitorul apropiat. Strategia noastră este de a ieși treptat de pe piața românească. Având în vedere că fondul nu se confruntă cu presiuni de plată, dar și obligațiile noastre de a proteja capitalul investitorilor, ne va lua, probabil, un an sau doi să părăsim România”, declara la acea dată Christopher Finch, directorul general al Tri Investments.

Noua strategie a companiei vizează renunțarea la expunerea pe România și redirectionarea banilor către afacerile din Polonia.

## **Mai sunt și speculatori fericiți**

Cu o abordare ușor diferită a venit canadianul Michael Topolinski. Acesta a pus bazele unei divizii care se ocupă de închirierea apartamentelor acumulate în anii de vârf, spre deosebire de competitorii săi, care promovează exclusiv vânzarea locuințelor. De la intrarea pe piața locală, în 2007, el a achiziționat prin intermediul Topo Capital circa 900 de apartamente în 14 ansambluri rezidențiale din București și Brașov, în care a investit circa 130 mil. euro. Acum, deține și administrează 300 de locuințe destinate închirierii și mai vrea să cumpere. Ultima achiziție a făcut-o în noiembrie anul trecut, când a cumpărat 64 de apartamente în Cosmopolis, tranzacție estimată la circa 4 milioane euro.

Investitorul s-a lăudat atunci că a făcut prima achiziție speculativă în mai bine de trei ani. Topolinski a anunțat că are în plan cumpărarea altor 1.000 de apartamente în următorii doi ani, din care 400 în centrul Bucureștiului. „Benevo (divizia de vânzări a Topo Capital - n. red.) își va extinde semnificativ portofoliul de apartamente în 2012 și are în prezent câteva investiții în negociere. Deși piața este în continuare foarte dificilă, Benevo are resursele să achiziționeze și să administreze apartamente“, spune Michael Topolinski.

Chiar dacă și-au văzut planurile distruse de criză, speculatorii imobiliari încă mai speră într-o revenire a pieței rezidențiale și se așteaptă la noi creșteri de prețuri pe termen mediu.

*Planurile inițiale erau stabilite în funcție de un alt model de business, care nu presupunea tranzacționarea apartamentelor contractate prin vânzarea către utilizatorii finali.*

**Cosmin Roșu, country manager, Romania Invest**

*5% din numărul total de tranzacții cu locuințe înregistrate la nivelul Bucureștiului au fost realizate cu scop speculativ.*

Sursa: [www.capital.ro](http://www.capital.ro)