Explozia imobiliară din 2007/2008 a adus cu sine o categorie de investitori interesaţi de profituri maxime pe termen cât mai scurt. Circa 2.000 de bucureşteni şi câteva mari fonduri speculative şi-au încercat norocul la ruleta imobiliară, însă criza le-a blocat investiţiile, după ce preţurile 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, aşa cum atâţia alţii făcuseră înaintea lui. Pentru el, afacerea s-a dovedit păguboasă, deoarece de la jumătatea anului 2008 piaţa a început să se blocheze.

„Bineînţeles că nu am reuşit să vând antecontractul şi am fost nevoit să îl reziliez, 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 preţul la 105.000 euro, iar ei vând acum acelaşi tip de locuinţă cu 80.000 euro. M-am mutat în apartament şi 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 bucureşteni au pariat pe creşterea preţurilor la locuinţe, care le-ar fi putut aduce peste noapte câteva mii de euro. În perioada de „boom“ imobiliar, Agenţia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară a înregistrat 77.295 de tranzacţii imobiliare la nivelul Bucureştiului.

„Din totalul tranzacţiilor imobiliare raportate de oficiile de cadastru pentru anii 2007-2008, estimez că circa 50% sunt contracte de vânzare-cumpărare de locuinţe, restul fiind tranzacţii cu terenuri, contracte comerciale şi alte tipuri de acte. Din păcate, nu există nişte reguli de raportate curate care să permită şi finanţatorilor să își analizeze riscurile. Din cele circa 30.000

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

Aceşti investitori nu au mai putut vinde locuinţele în profit, aşa cum plănuiau, iar majoritatea au ales să le păstreze, şi acum câştigă din chirie. Sunt puţini 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 pieţei imobiliare româneşti arătau clar că 60% din vânzări erau direcţionate către investitori care aveau ca scop final revânzarea către utilizatori finali. Mânate de o piaţă care părea că nu se mai opreşte din creştere, fonduri de investiţii precum Romania Invest, Topo Capital sau Tri Investments au cumpărat sute de apartamente în fiecare ansamblu rezidenţial la care se săpa fundaţia. Numai primii patru, cei mai mari speculatori de locuinţe, au rămas cu un portofoliu nevalorificat de circa 1.000 de locuinţe noi.

Criza i-a prins în plină expansiune şi fără să fi reuşit să lichideze mare parte din unităţile locative acumulate, deoarece majoritatea erau încă în curs de finalizare. Abia după apariţia primelor falimente şi insolvenţe în rândul dezvoltatorilor, speculatorii au început să îşi pună pentru prima oară problema modificării strategiilor de investiţii la nivel local.

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

Cel mai mare pierzător este fondul norvegian de investiţii Romania Invest, care a pariat peste 110 mil. euro pe „pachete“ de apartamente în principalele ansambluri rezidenţiale din ţară. Investitorii au rămas blocaţi în România din cauza unui portofoliu „toxic“ cu 430 de locuinţe, ce nu pot fi vândute din cauză că dezvoltatorii lor au şantiere blocate. Strategia norvegienilor prevedea o lichidare a portofoliului în 2012.

„Planurile iniţiale erau stabilite în funcţie de un alt model de business, care nu presupunea

tranzacţionarea apartamentelor contractate de către fond prin vânzarea individuală a acestora către utilizatorii finali, ci mai degrabă către alte fonduri de investiţii, aşadar, prin vânzări parţiale sau chiar vânzarea integrală a portofoliului. Din cauza situaţiei economice dificile la nivel global, care a început să se facă simţită şi în România din ultimul trimestru al anului 2008, am fost nevoiţi să schimbăm strategia iniţială“, spune noul country manager al Romania Invest, Cosmin Roşu, numit după demiterea lui Bjorn Hauge, cel care a condus operaţiunile locale încă de la intrarea fondului pe piaţă.

Norvegienii deţin în România 560 de apartamente, însă doar 130 de unităţi sunt promovate activ spre vânzare. Res-tul sunt locuinţe aflate în Planorama, Blue Tower şi Vitan Platinum Towers, ansambluri aflate fie în faliment, fie în pragul insolvenţei.

„În acest moment suntem în discuţii cu dezvoltatorii Planorama, Blue Tower şi Vitan Platinum Towers şi cu băncile lor finanţatoare, în încercarea găsirii de soluţii pentru deblocarea proiectelor. Suntem încrezători că ne vom recupera investiţia iniţială şi, de ce nu, vom putea obţine şi o mică marjă de profit în situaţia în care vom putea agrea cu principalii creditori asupra unui plan sustenabil de reorganizare a activităţii care poate presupune şi finanţări noi din partea Romania Invest în cadrul acestor proiecte“, subliniază Cosmin Roşu.

Fuga din România

Un alt exemplu elocvent este fondul britanic Tri Investments, care a acumulat în 2009 un „pachet“ de 140 de locuinţe în ansamblurile Perla Residence din Pipera şi Eminescu View. Britanicii au investit în România 27 milioane de euro. În trimestrul doi din 2010, la patru luni de la ultima achiziţie, oficialii fondului şi-au anunţat retragerea de pe piaţă. „Viziunea noastră este că România nu-şi va reveni din problemele fiscale în viitorul apropiat. Strategia noastră este de a ieşi treptat de pe piaţa românească. Având în vedere că fondul nu se confruntă cu presiuni de plată, dar şi obligaţiile 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 renunţarea la expunerea pe România şi redirecţionarea banilor către afacerile din Polonia.

Mai sunt şi speculatori fericiţi

Cu o abordare uşor 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 exlusiv vânzarea locuinţelor. De la intrarea pe piaţa locală, în 2007, el a achiziţionat prin intermediul Topo Capital circa 900 de apartamente în 14 ansambluri rezidenţiale din Bucureşti şi Braşov, în care a investit circa 130 mil. euro. Acum, deţine şi administrează 300 de locuinţe destinate închirierii şi mai vrea să cumpere. Ultima achiziţie a făcut-o în noiembrie anul trecut, când a cumpărat 64 de apartamente în Cosmopolis, tranzacţie estimată la circa 4 milioane euro.

Investitorul s-a lăudat atunci că a făcut prima achiziţie speculativă în mai bine de trei ani. Topolinski a anunţat că are în plan cumpărarea altor 1.000 de apartamente în următorii doi ani, din care 400 în centrul Bucureştiului. „Benevo (divizia de vânzări a Topo Capital - n. red.) îşi va extinde semnificativ portofoliul de apartamente în 2012 şi are în prezent câteva investiţii în negociere. Deşi piaţa este în continuare foarte dificilă, Benevo are resursele să achiziţioneze şi să administreze apartamente“, spune Michael Topolinski.

Chiar dacă şi-au văzut planurile distruse de criză, speculatorii imobiliari încă mai speră într-o revenire a pieţei rezidenţiale şi se aşteaptă la noi creşteri de preţuri pe termen mediu.

Planurile iniţiale erau stabilite în funcţie de un alt model de business, care nu presupunea tranzacţionarea apartamentelor contractate prin vânzarea către utilizatorii finali.
Cosmin Roşu, country manager, Romania Invest

5% *din numărul total de tranzacţii cu locuinţe înregistrate la nivelul Bucureştiului au fost realizate cu scop speculativ.*

Sursa: www.capital.ro