

## Piata investitionala din Romania

S1 2011

## Pe Scurt

	S1 2010	S2 2010
Volum investitii	↓	↑
Prime Yield	↓	↓

## Repere

- In S1 2011 volumul investitional a ajuns la 279,1 milioane euro, inregistrand o crestere de 23,4% fata de S1 2010.
- 65% din acest volum provine din tranzactionarea unui portofoliu la nivel international – achizitia portofoliului Europolis de catre CA Immo.
- Comparativ cu alte semestre, produsul cel mai tranzactionat in S1 2011 a fost segmentul birouri.
- Cererea pentru ploturile de teren prime cu oportunitati foarte bune de dezvoltare a crescut in S1 2011.

## PREZENTARE GENERALA

• **Crestere cu doua cifre a volumului investitiilor fata de anul trecut**

In S1 2011 volumul investitiilor pentru proprietati imobiliare a ajuns la 279,1 milioane euro, inregistrand o crestere de 23,4% fata de perioada similara a anul trecut.

• **Portofoliul Europolis – o tranzactie reprezentativa**

65% din volum investitional provine din tranzactionarea unui portofoliu la nivel international – achizitia portofoliului Europolis de catre CA Immo. In Romania, aceasta tranzactie a implicat 3 proprietati existente (Europe House – birouri, River Place – birouri si Europolis Industrial Park 1 – industrial) si o proprietate in dezvoltare (Europolis Industrial Park 2 – industrial). Excluzand aceasta tranzactie majora, volumul investitiilor din Romania in S1 2011 a fost de aproape 98,7 milioane euro, rezultat din 12 tranzactii in trei segmente majore: spatii comerciale, birouri si rezidential.

• **Birourile – cel mai tranzactionat produs in S1 2011**

Comparativ cu alte semestre, produsul cel mai tranzactionat in S1 2011 a fost segmentul birouri: Europe House, Astoria Center, Plevnei Office Building, Berthelot Center (valoarea 125,6 milioane euro, urmat de industrial: Europolis Logistic Park (valoarea 85,9 milioane euro), rezidential: portofoliul Adama (valoarea 42,4 milioane euro) si spatii comerciale: Winmarkt Olt si Juniorul, Praktiker Craiova (valoarea 25,3 milioane euro).

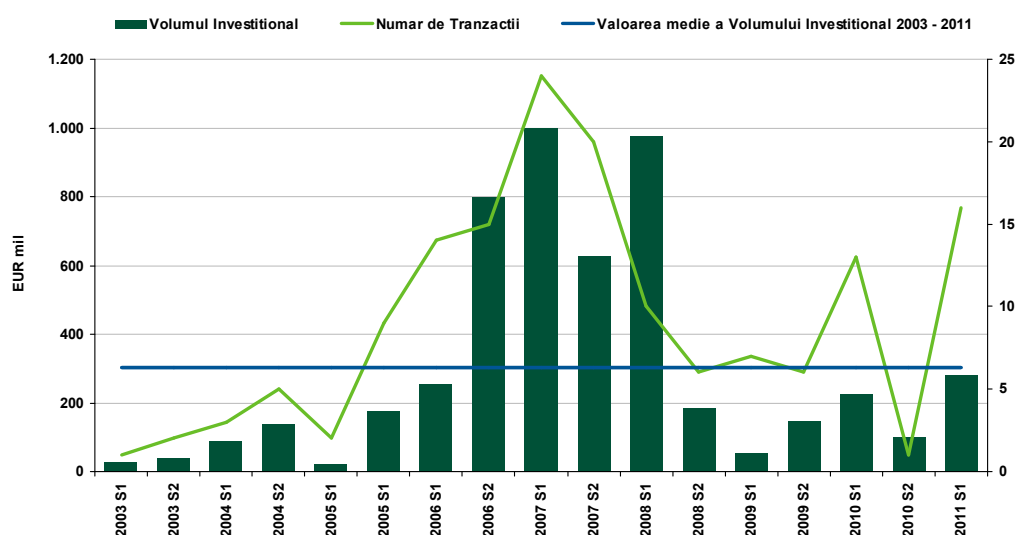
• **Investitorii straini domina piata de investitii**

Mai mult de 92% din tranzactii, ca volum, au fost incheiate de cumparatori straini din Austria – 91,5%, Grecia – 8%, Italia – 0,5%. Vanzatorii straini au fost de asemenea majoritari. O schimbare majora fata de 2010 consta in faptul ca 74% din volumul tranzactiilor, dublu fata de anul trecut, a fost realizat pentru produse localizate in Bucuresti. Cu exceptia portofoliului Europolis, toate celelalte tranzactii sunt de valoare mica si medie, insumand doar 9 milioane euro per tranzactie.

• **Randamentul prime pe o panta descendenta**

Randamentul prime pentru cladirile de birouri de top este de 8,5%, ceea ce reflecta cererea in crestere din partea investitorilor pentru acest sector.

## Evolutia volumului investitional in Romania si a numarului de tranzactii



Sursa: CB Richard Ellis

©2011, CB Richard Ellis, Inc.

## TERENURI

Activitatea pe segmentul terenurilor ramane scazuta, putine tranzactii fiind incheiate. Printre cele mai importante tranzactii de terenuri din S1 2011 putem mentiona: vanzarea unui teren de 31 ha cu destinatie industriala, cea mai mare tranzactie ca suprafata din ultimii trei ani. Vanzarea unui teren de 5 ha langa Carrefour Ploiesti, viitoarea extindere a proiectului. Vanzarea unui teren 2 ha langa intersectia Barbu Vacarescu, avand ca destinatie dezvoltarea de birouri. Pe segmentul birourilor, se observa un interes crescut pentru locatii de top, cu acces si vizibilitate excelente. Platformele industriale cumparate initial pentru dezvoltare rezidentiala sunt din nou in interesul investitorilor, de data aceasta pentru dezvoltari de retail.

## PERSPECTIVA

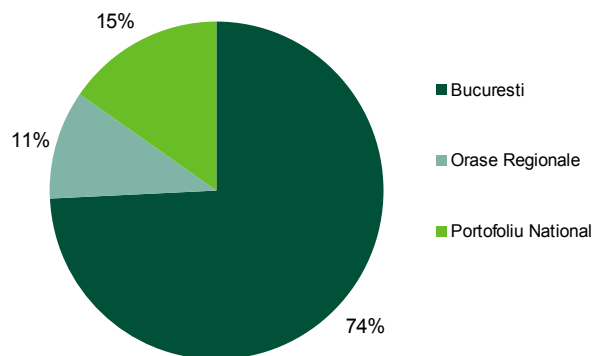
Valoarea relativ scazuta a tranzactiilor individuale este cauzata de 1) lipsa fondurilor disponibile imediat pentru tranzactii majore si 2) de dezechilibrul intre asteptarile financiare ale cumparatorilor si vanzatorilor. Totusi, luand in considerare imbunatatirea indicatorilor macro-economi si randamentele investitionale superioare, comparativ cu pietele precum Varsovia si Praga, exista premisele necesare pentru o crestere a tranzactiilor investitionale, atat ca numar dar si ca valoare, in lunile urmatoare.

Segmentul birourilor a dominat piata investitiilor in 2011 pana in prezent, fiind tranzactionate atat proprietati mari cat si mici. Acest fapt va continua deoarece piata birourilor de top da semne de stabilizare si interes din partea dezvoltatorilor si a fondurilor internationale. In timp ce performanta centrelor comerciale de top este comparabila cu anii anteriori crizei, volumul financiar necesar achizitionarii pentru astfel de proprietati, depaseste posibilitatile curente ale pietei. Pe segmentul industrial, observam o crestere a tranzactiilor cu terenuri avand ca destinatie depozitare si productie.

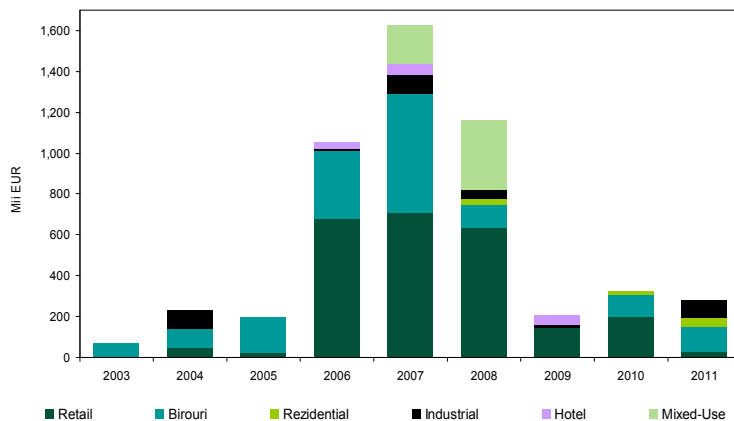
### Tranzactii Majore S1 2011

Proprietate	Oras	Cumparator	Vanzator	Valoare (EUR milioane)
Praktiker Craiova	Craiova	Bluehouse	Private Investors	10 (partial actiuni)
Europolis Portofoliu	Bucharest	CA Immo	Europolis	-
Gold Plaza	Baia Mare	Immofinanz	Futoreal	12 (partial actiuni)
Astoria Center	Bucharest	Bluehouse	Astoria Business Center	10
Adama	Portofoliu National	Immofinanz	Adama	42,4 (partial actiuni)

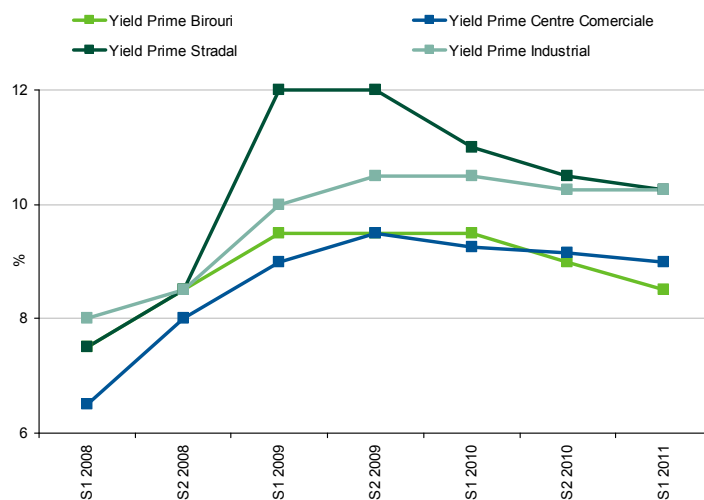
### Volumul Investitiilor in S1 2011, dupa locatie (%)



### Volumul investitiilor in perioada 2003 - 2011, dupa segmente de piata (%)



### Evolutie Randament Investitional Prime 2008 - 2011



## DEFINITII

**Chiria Prime** – chiria obtinabila la momentul analizei pe o piata deschisa (poate fi si o chirie ipotetica) pentru o dezvoltare cu o dimensiune corespunzatoare cu cererea manifestata pentru locatia respectiva. Daca nu sunt tranzactii relevante in perioada de analiza, se indica o chirie ipotetica, formulata in conditii specifice de piata, pastrand aceleasi criterii privind dimensiunea cladirii si caracteristicile tehnice ale acesteia.

**Yield Prime** – reprezinta randamentul pe care un investitor l-ar putea obtine atunci cand achizitioneaza o dezvoltare de clasa A, in cea mai buna zona (pentru birouri aceasta este centrul orasului), care este inchiriată la in intregime la nivelul chiriei de piata. Daca nu sunt tranzactii relevante in perioada de analiza se indica un randament ipotetic formulat in conditii specifice de piata, pastrand aceleasi criterii privind locatia cladirii si caracteristicile tehnice ale acesteia.

Pentru mai multe informatii privind MarketView va rugam sa contactati:

Marius Ene  
Research Manager

CB Richard Ellis  
Europe House,  
51 – 53 Lascar Catargiu Blvd.,  
Sector 1, Bucharest  
t: +40 21 313 10 20  
e: marius.ene@cbre.com

Razvan Iorgu  
Managing Director Romania,

CB Richard Ellis  
Europe House,  
51 – 53 Lascar Catargiu Blvd.,  
Sector 1, Bucharest  
t: +40 21 313 10 20  
e: razvan.iorgu@cbre.com

---

### Disclaimer 2011 CB Richard Ellis

Informatiile incluse in prezentul document au fost obtinute din surse considerate de incredere. Desi nu punem la indoiala acuratetea lor, aceste informatii nu sunt verificate si nu ofera nici un fel de garantie, temei sau reprezentare a lor. Dumneavoastra va revine responsabilitatea de a confirma in mod independent acuratetea si consistenta lor. Orice previziuni, opinii, ipoteze si estimari sunt folosite doar cu titlu de exemplu si nu reprezinta performantele actuale sau viitoare ale pietei. Aceste informatii sunt destinate in mod exclusiv clientilor CB Richard Ellis si nu pot fi reproduse fara permisiunea scrisa anterioara a CB Richard Ellis.

© Copyright 2011 CB Richard Ellis