

Investitori instituționali

Fondurile de pensii ocolesc investițiile imobiliare din România

După o perioadă în care sistemul bancar a propulsat prin activitatea sa de creditare piața imobiliară românească, în prezent numeroase proiecte se confruntă cu mari dificultăți în atragerea finanțării. Aceasta în contextul în care apetitul băncilor pentru creșterea expunerii pe imobiliare s-a redus în mare măsură, fapt explicat și prin înmulțirea proiectelor ajunse în insolvență. Astfel, investitorii imobiliari încă activi se văd nevoiți să caute finanțare din alte surse. Cei mai norocoși dintre ei dispun de un capital propriu consistent sau pot atrage de pe piața de capital fondurile necesare. Mai toți dezvoltatorii admit că o sursă suplimentară de finanțare ar reprezenta un important imbold pentru a iniția proiecte noi.

O posibilă formă de finanțare pe termen lung este reprezentată de fondurile de pensii. Acestea funcționează de mulți ani în numeroase state din Europa, America anglo-saxonă, Asia și Australia. Fondurile se alimentează din contribuțiile populației active, pe care le reinvestesc în diverse instrumente financiare sau în active imobiliare care generează profit. Din banii obținuți sunt plătite pensii către contribuabilii care au atins vârsta de pensionare. O parte din fondurile de pensii sunt controlate de guverne, în timp ce altele sunt construite în jurul unei inițiative private sau corporații.

Potrivit consultanților de la Tower Watson, activele cumulate ale primelor 300 fonduri de pensii la nivel internațional atingeau în anul 2010 nu mai puțin de 12.500 de miliarde dolari SUA.

Prin urmare, doar câteva procente din această valoare ar putea antrena o dezvoltare imobiliară a piețelor care reușesc să ofere un grad acceptabil de încredere. În general, marile fonduri de pensii internaționale optează mai curând pentru achiziția de portofolii comerciale (clădiri de birouri și spații de retail) de înaltă calitate în marile orașe din Europa sau America. Portofoliile asigură o sursă constantă de venit prin



Norges Bank - sediul central

chiriile pe care le generează.

Unul dintre cei mai mari investitori instituționali din lume este Fondul Governamental Norvegian de Pensii, cu active ce depășesc în prezent 600 miliarde dolari. Acesta a fost în primă fază alimentat din veniturile rezultate din activitatea de exploatare a petrolului, cu scopul de a asigura pe termen lung stabilitatea sistemului de pensii al țării.

În anul 2010, Norges Bank Investment Management, desemnată să administreze Fondul în numele Ministerului Finanțelor din Norvegia, a luat decizia să sporească ponderea portofoliului imobiliar în activele totale ale Fondului de la 0,3% la 5%. Prin urmare până la aproximativ 30 miliarde dolari au devenit disponibile pentru astfel de investiții.

„Credem că acest lucru îmbunătățește raportul dintre risc și câștig al Fondului. În calitate de investitor pe termen lung, Fondul se află într-o poziție favorabilă pentru a beneficia de avantajul de a

deține lichidități pe această piață (n.r. piața imobiliară)”, ne-a declarat Øystein Sjøliem, purtător de cuvânt Norges Bank.

În primă fază, investițiile imobiliare ale Fondului s-au axat pe marile piețe europene dezvoltate, precum Marea Britanie și Franța. La sfârșitul primului trimestru al acestui an, portofoliul imobiliar deținut reprezenta în jur de 3% din valoarea totală a activelor. Cel mai probabil va dura mai mulți ani până la atingerea noului plafon, apreciază reprezentanții Băncii.

Cel mai recent, în luna iulie a acestui an, Fondul a achiziționat un pachet de 50% din activele unui portofoliu cuprinzând cinci proprietăți, birouri și spații comerciale, din Paris. Suma investită a fost de 275 milioane euro.

Până la momentul de față, Fondul norvegian nu a realizat investiții imobiliare în Europa de Est însă administratorii au în vedere orice oportunitate. „Cel mai probabil va mai dura ceva timp până să investim în

România”, a adăugat Øystein Sjøliem.

Cele trei mari tranzacții efectuate până acum au vizat Londra și Parisul. Concret, Fondul deține în joint venture între 25 și 50% din portofoliile vizate. Partenerii sunt cei care se ocupă de administrarea portofoliilor în cauză.

Decizia de achiziție este fundamentată întotdeauna pe preț, veniturile estimate și riscurile posibile. „Avem în vedere piețele principale și posibilitatea efectuării unor tranzacții mari. De asemenea, managerul operațional trebuie să aibă interese comune cu ale noastre”, explică domnul Sjøliem.

Un alt mare jucător pe această piață, PGGM, administratorul a cinci fonduri de pensii olandeze totalizând 121 miliarde de euro, nu a investit și nici nu intenționează să investească în România, ne-a declarat David Uitdenbogaard, purtătorul de cuvânt al PGGM.

