

Prețurile apartamentelor în zona Vitan au crescut de 15 ori în ultimii opt ani

Dezvoltarea imobiliară a Capitalei din ultimii ani determină schimbări și la nivel demografic, după cum au afirmat specialiștii de la firma Coldwell Banker Affiliates of Romania. Procesul este cunoscut în întreaga lume sub numele de gentrificare și presupune ocuparea de către populația înstărită, cu un statut social ridicat, a zonelor aglomerate, locuite de persoane cu venituri mai scăzute, sau a cartierelor muncitorești și dislocarea vechilor rezidenți.

„În plan local, lipsa tot mai acută din ultimii ani a ofertelor de terenuri virane din centrul Capitalei a determinat dezvoltatorii să se reorienteze către alte zone ale Bucureștiului. În acest context, poate cea mai dinamică direcție a gentrificării urbane se referă la ridicarea în timp a unor zone semi-centrale, care au cunoscut un avânt puternic datorită unor noi proiecte amplasate în perimetrul respectiv”, a afirmat Cătălin Secăreanu, manager al Departamentului Offices&Retail din cadrul Coldwell Banker Affiliates of Romania.

Exemplul cel mai elocvent în acest caz îl reprezintă zona Vitan. Apariția primului mall din București în decembrie 1999 a determinat creșterea spectaculoasă a prețurilor apartamentelor din zonă. Astfel, dacă la data lansării centrului comercial puteai achiziționa un apartament cu două camere la prețul de 5.500 de euro, în prezent aceeași locuință poate fi cumpărată cu 85.000 de euro.



Prezența centrelor comerciale duce la explozia prețurilor

Dinamica prețurilor a implicat și o mișcare demografică. Zona, prin facilitățile comerciale, a atras astfel o populație cu venituri mai mari, iar vechii locatarii s-au îndreptat spre cartierele periferice, mai ieftine.

Au crescut și prețurile terenurilor

Prețul terenurilor situate în apropierea mall-ului a crescut și el de la 25-80 de euro/mp în 2002 până la 500-1.500 de euro/mp în

prezent, întreaga zonă Vitan fiind extrem de atractivă pentru dezvoltorii de proiecte rezidențiale.

Trei noi ansambluri rezidențiale - Vitan Platinum Towers, New Town Residence și Incity Residence, totalizând aproximativ 1.420 de apartamente - vor fi finalizate până la sfârșitul lui 2008, la un cost ce variază, în prezent, între 1.000 și 1.500 de euro/mp. Analizând evoluția prețurilor din zona Vitan în comparație cu un alt cartier al Capitalei, Drumul Taberei, se poate observa că în primul caz avem de-a face cu creșteri de

aproape 15 ori, în timp ce pentru Drumul Taberei majorările prețurilor au fost de 10 ori.

Se schimbă aspectul zonelor

„Cealaltă direcție a gentrificării urbane, tradusă prin schimbarea propriu-zisă a aspectului zonei, vizează arii extinse din București precum perimetrul cuprins între Calea Călărași și Bd. Unirii, Dacia-Calea Moșilor-Ștefan cel Mare, Mântuleasa, Vatra Lumi-

noasă sau Lacul Tei”, a declarat Cătălin Secăreanu. Casele brâncovenesti, stil vagon, cu un singur nivel, ridicate între 1880 și 1910 au fost într-o mică măsură extinse și renovate, și într-o mai mare parte dărâmate pentru a face loc unor noi construcții rezidențiale sau unor proiecte de birouri pentru companii mici și medii. În timp ce o casă nouă în astfel de zone bine cotate se vinde la aproximativ un milion de euro sau mai mult, în cazul caselor vechi prețul este menținut relativ scăzut, nu numai datorită standardului de confort

Capitalele României și Bulgariei sunt printre destinațiile preferate ale investitorilor imobiliari în 2007, potrivit celui mai recent studiu realizat de Urban Land Institute și firma de consultanță PricewaterhouseCoopers. Una dintre cele mai importante perspective de dezvoltare în București o oferă segmentul spațiilor hoteliere, dar investitorii sunt sfătuiți să fie prudenți în realizarea investițiilor pentru că România nu este o locație turistică foarte importantă. Segmentul spațiilor de birouri reprezintă o opțiune bună pentru investiții în București, deși piața Capitalei este mică, cu un potențial limitat. În același timp, randamentele de 6,5% oferite de investițiile în imobile de birouri arată că acest segment a devenit scump.

Investitorii intervievați au menționat că în cele două orașe sunt încă anumite sectoare imobiliare care au o ofertă foarte redusă, ceea ce oferă oportunități bune de dezvoltare. „Pe aceste piete este nevoie de mai multe spații, dar trebuie să ținem cont că nu există un dezechilibru extrem în sectorul imobiliar”, se precizează în studiu.

oferit, ci, în multe cazuri, și a incidenței Legii 112.

Un alt factor care mai contribuie la gentrificarea urbană constă în creșterea sectorului de servicii în defavoarea sectorului legat direct de producție industrială. În acest context au loc transformări ce implică relocarea unor fabrici și platforme industriale: Semănătoarea, Spicul, Timpuri Noi etc. în afara Capitalei, modificând totodată și structura demografică a populației din zonele respective

Cristina Bolangiu