

# Apartamentele din București sau cum să faci profit de 1.500% în 8 ani

*Prețurile la locuințele din unele zone ale Bucureștiului au crescut chiar și de 14 ori începând din 1999, când se putea cumpăra un apartament de două camere cu echivalentul a 5.500 de euro, într-o zonă semicentrală.*

CRISTI MOGA

**Z**one care în urmă cu zece ani nu prezentau un interes deosebit din partea investitorilor și nici măcar a locuitorilor orașului au ajuns centre majore de interes prin deschiderea unui mall, spre exemplu, factor care a determinat o creștere mai mare de prețuri decât în cazul unor cartiere similare din multe puncte de vedere.

„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”, spun reprezentanții companiei de consultanță imobiliară Coldwell Banker Affiliates of Romania. Spre comparație, prețurile locuințelor din Drumul Taberei au crescut de circa 10 ori, potrivit aceluiași surse.

Dezvoltarea zonei Vitan a provocat o explozie și pe piața terenurilor, care s-au apreciat chiar și de 20 de ori în ultimii cinci ani, de la prețuri cuprinse între 25 și 80 de euro/metru pătrat, până la valori între 500 și 1.500 de euro/metru pătrat în prezent.

Cu toate acestea, dezvoltatorii de ansambluri rezidențiale s-au îndreptat puternic spre această zonă a orașului, în apropierea mall-ului fiind anunțate pentru următorii doi ani cel puțin trei ansambluri rezidențiale de mari dimensiuni, care vor totaliza aproape 1.500 de apartamente.

Unul dintre cele mai mari ansambluri din zonă, InCity Residences, este dezvoltat

de Anchor Grup, proprietarii București Mall, care vor construi totodată și o clădire de birouri în zonă.

Investiția în construcția celor patru blocuri de apartamente din InCity Residences se ridică la circa 40 de milioane de euro. Totodată, grupul Platinum a anunțat dezvoltarea unui ansamblu cu 300 de apartamente, Vitan Platinum Towers, care implică o investiție de aproximativ 35 milioane de euro.

Cel mai mare ansamblu rezidențial anunțat în zona Vitan este New Town Residence, care va fi dezvoltat de nord-irlandezii de la Mivan împreună cu fondul de investiții Fabian Capital.

New Town va fi construit pe un teren de 23.000 de metri pătrați și va cuprinde în momentul finalizării 650 de apartamente, investiția implicată fiind estimată la 85 de milioane de euro.

Febra rezidențială s-a instalat puternic în București anul trecut, când au fost lansate 19 noi ansambluri rezidențiale, potrivit companiei de consultanță imobiliară Colliers.

Alături de trei ansambluri lansate în 2005, stocul rezidențial ar putea crește cu circa 11.000 de unități, însă majoritatea proiectelor sunt construite în mai multe faze.

Din acest motiv, disponibile pe piață spre vânzare au fost mai puțin de 5.000 de locuințe în 2006, din care au fost vândute aproape 3.000, potrivit Colliers.

Analizii estimează pentru acest an un ritm de lansare a proiectelor rezidențiale cel puțin similar cu cel înregistrat anul trecut, bazându-se pe deficitul semnificativ între cererea și oferta de locuințe de pe piață.

Reprezentanții Colliers afirmă că în acest an vor fi lansate cel puțin șase noi proiecte, care vor cuprinde peste 3.000 de



FOTO: Silviu Martel

## De 14 ori în 8 ani

An	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Q1-2007
Preț mediu ap. 2 cam. lângă București Mall (euro)	5.500	7.000	9.500	12.500	20.000	35.000	48.000	60.000	85.000

SURSA: Coldwell Banker Affiliates of Romania

## 1.500 de apartamente în apropierea mall-ului din Vitan

■ InCity Residences este dezvoltat de Anchor Grup și va cuprinde patru blocuri cu peste 500 de locuințe, investiția fiind estimată la 40 de milioane de euro.

■ New Town Residences va cuprinde în momentul finalizării 650 de apartamente, dezvoltatorii Mivan Group și Fabian Capital

anunțând o investiție de aproximativ 85 de milioane de euro.

■ Platinum Group va construi 300 de apartamente în proiectul Vitan Platinum Towers, investiția fiind estimată la 35 de milioane de euro.

noi locuințe, cu termen de finalizare în următorii trei-patru ani.

Cel mai rapid ritm de vânzare a locuințelor este înregistrat de studiouri, din statisticile Colliers, care a consemnat vânzări de 100% pe acest segment de locuințe.

Reprezentanții companiei au raportat vânzarea a aproape 1.000 de locuințe în anul 2006.

Cumpărarea de locuințe reprezintă în continuare o modalitate de investiție atât pentru persoanele fizice, cât și pentru companii, care pot obține randamente bune atât prin închirierea locuințelor, cât și prin aprecierea prețurilor la apartamente, până în momentul echilibrării pieței.

cristi.moga@zf.ro

## Bucureștiul și Sofia, pe lista scurtă a investitorilor imobiliari

Cele două capitale se numără printre destinațiile preferate de investitorii imobiliari în anul 2007, care consideră că sunt segmente pe piață unde oferta este subdezvoltată, potrivit celui mai recent studiu realizat de Urban Land Institute și firma de consultanță PricewaterhouseCoopers. Deși nu se află în top 25 în funcție de nivelul riscului proporțional cu veniturile generate, de gradul de dezvoltare a pieței și perspectivele de dezvoltare, Bucureștiul și Sofia au fost indicate de mai mulți investitori imobiliari ca fiind locații bune pentru investiții, se arată în studiul Emerging Trends in Real Estate Europe 2007. Una dintre cele mai importante perspective de dezvoltare în București o oferă, în opinia analiștilor Urban Land Institute, segmentul spațiilor hoteliere, dar investitorii sunt sfătuiți să fie prudenți în realizarea investițiilor, dat fiind că România nu este o locație turistică foarte importantă. Pe prima poziție în preferențele investitorilor se află Parisul, cu o piață considerată bună, deși prea scumpă. Sondajul Emerging Trends in Real Estate Europe 2007 a fost realizat prin interviuarea a 228 de companii internaționale din domeniul serviciilor imobiliare, dezvoltare imobiliară, al băncilor de investiții etc. **Mediafax**