

## Procesul de gentrificare urbana isi face simtita prezenta si in Bucuresti

**Bucuresti, 27.02.2007** - Dezvoltarea imobiliara a Capitalei din ultimii ani determina schimbari si la nivel demografic. Procesul este cunoscut in intreaga lume sub numele de gentrificare si presupune ocuparea de catre populatia instarita, cu un statut social ridicat, a zonelor aglomerate, locuite de persoane cu venituri mai scazute sau a cartierelor muncitoresti si dislocarea vechilor rezidenti.

**„In plan local, lipsa tot mai acuta din ultimii ani a ofertelor de terenuri virane din centrul Capitalei a determinat dezvoltatorii sa se reorienteze catre alte zone ale Bucurestiului. In acest context, poate cea mai dinamica directie a gentrificarii urbane se refera la ridicarea in timp a unor zone semicentrale, care au cunoscut un avant puternic datorita unor noi proiecte amplasate in perimetrul respectiv”,** arata Catalin Secareanu, Manager al Departamentului Offices & Retail din cadrul Coldwell Banker Affiliates of Romania.

Exemplul cel mai elocvent in acest caz il reprezinta zona Vitan. Aparitia primului mall din Bucuresti in decembrie 1999 a determinat cresterea spectaculoasa a preturilor apartamentelor din zona. Astfel, daca la data lansarii centrului comercial puteai achizitiona un apartament cu doua camere la pretul de 5.500 de euro, in prezent aceeași locuinta poate fi cumparata cu 85.000 de euro. Dinamica preturilor a implicat totodata si o miscare demografica. Zona, prin facilitatile comerciale, a atras astfel, o populatie cu venituri mai mari, fortand vechii locatarii sa se indrepte spre cartierele periferice, mai ieftine totodata. Pretul terenurilor situate in apropierea Mall-ului a crescut si el de la 25-80 Euro/mp in 2002 pana la 500-1.500 Euro/mp in prezent, intreaga zona Vitan fiind extrem de atractiva pentru dezvoltarii de proiecte rezidentiale. Trei noi ansambluri rezidentiale - Vitan Platinum Towers, New Town Residence si Incity Residence, totalizand aproximativ 1.420 de apartamente - vor fi finalizate pana la sfarsitul lui 2008, la un cost ce variaza in acest moment intre 1.000 si 1.500 Euro/mp.

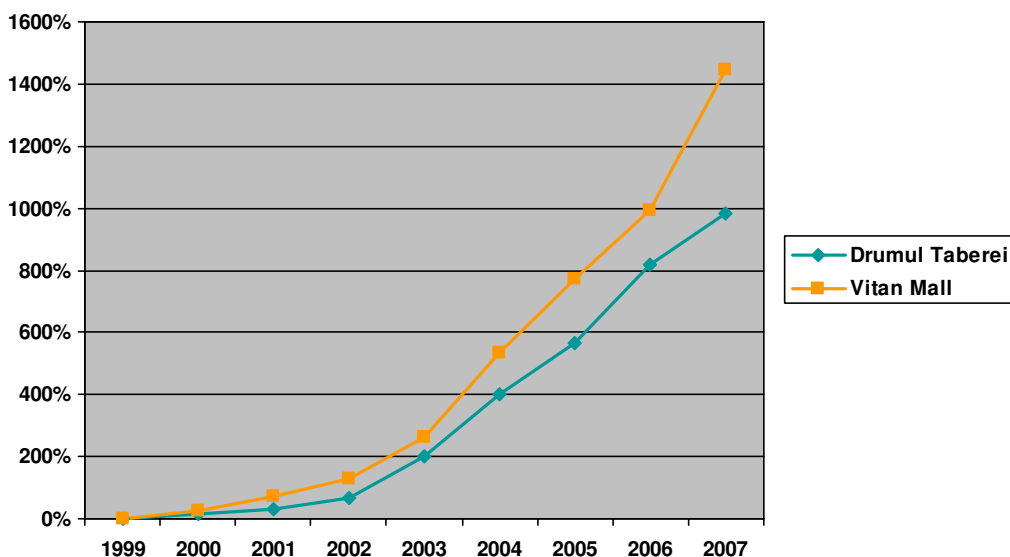
An	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Q1 - 2007
Pret mediu apartament 2 camere Vitan Mall	5.500 Euro	7.000 Euro	9.500 Euro	12.500 Euro	20.000 Euro	35.000 Euro	48.000 Euro	60.000 Euro	85.000 Euro

Despina Ponomarenco  
 MANAGER PR/MARKETING  
 Coldwell Banker Affiliates of Romania

Phone: 004 021 200 39 20  
 Fax: 004 021 200 39 40  
 Mobile: 004 0730 177 206  
 despina.ponomarenco@coldwell-banker.ro

Analizand evolutia preturilor din zona Vitan in comparatie cu un alt cartier al Capitalei, Drumul Taberei, se poate observa ca in primul caz avem de a face cu cresteri de pana la 15 ori, in timp ce pentru Drumul Taberei, cresterile preturilor au fost de 10 ori.

### Evolutia cresterii preturilor:



„Cealalta directie a gentrificarii urbane, tradusa prin schimbarea propriu-zisa a aspectului zonei, vizeaza arii extinse din Bucuresti precum perimetrul cuprins intre Calea Calarasi si Bd. Unirii, Dacia-Calea Mosilor-Stefan cel Mare, Mantuleasa, Vatra Luminoasa, sau Lacul Tei” arata managerul Coldwell Banker Affiliates of Romania.

Casele brancovenesti, stil vagon, cu un singur nivel, ridicate intre 1880 si 1910 au fost intr-o mica masura extinse si renovate, si intr-o mai mare parte daramate pentru a face loc unor noi constructii rezidentiale sau unor proiecte de birouri pentru companii mici si medii. In timp ce o casa noua in astfel de zone bine cotate se vinde la aproximativ 1 milion de Euro sau mai mult, in cazul caselor vechi, pretul este mentinut relativ scazut, nu numai datorita standardului de confort oferit, ci, in multe cazuri, si a incidentei Legii 112.

Zona	Pret mediu (case vechi/demolabile)	
	2002	2007
Stefan cel Mare	15.000-25.000 Euro	130-230.000 Euro
Mosilor	20.000-45.000 Euro	150-450.000 Euro
Mantuleasa	25.000 -40.000 Euro	130-160.000 Euro
Lacul Tei	15.000-50.000 Euro	100-150.000 Euro
Calea Calarasi, Delea Veche, Popa Nan	20.000-55.000 Euro	170-200.000 Euro

Un alt factor care mai contribuie la gentrificarea urbana consta in cresterea sectorului de servicii in devafoarea sectorului legat direct de productie industrială. In acest context avem de-a face cu transformari ce implica relocarea unor fabrici si platforme industriale (Semanatoarea, Spicul, Timpuri noi, etc.) in afara Capitalei, modificand totodata si structura demografica a populatiei din zonele respective.

Putem vorbi in concluzie, de o serie de avantaje pe care le implica gentrificarea, precum: reabilitarea cladirilor cu valoare arhitecturala ridicata, o presupusa crestere a taxelor ca urmare a sporirii valorii bunurilor imobiliare, crearea unor zone capabile sa sustina diverse servicii (hoteluri, restaurante, cafenele, centre comerciale) - tendinta ce se manifesta si se va manifesta in special in privinta centrului vechi al Capitalei.

Gentrificarea urbana are, inasa, cum era si firesc, dezavantajele ei: segregarea geografica a claselor sociale in adevarate paradisuri rezidentiale si zone care, prin aspectul, confortul si facilitatile oferite sunt departe de standardele europene de locuire, ruperea legaturilor comunitare ce se dezvoltă in astfel de cartiere gentrificate, povara economica ce insoteste mutarea familiilor etc.

Schimbarea claselor sociale va antrena totodata si un lant de investitii in zonele ocupate de clasa medie, iar atunci cand masa critica a imobilelor noi sau renovate va atinge un prag de circa 10-20%, vom putea observa o crestere si mai rapida a valorii proprietatilor din acele arii.

# # #

Persoana de contact:

## Comunicat de presa

**Despina Ponomarenco**  
**MANAGER PR/MARKETING**  
Coldwell Banker Affiliates of Romania

Phone: 004 021 200 39 20  
Fax: 004 021 200 39 40  
Mobile: 004 0730 177 206  
despina.ponomarenco@coldwell-banker.ro

### **Despre Coldwell Banker:**

Incepand din 2007, unul dintre cele mai cunoscute branduri in industria de imobiliare din SUA si-a inceput activitatea si pe piata romaneasca. Coldwell Banker Affiliates of Romania ofera servicii de consultanta si brokeraj pe toate segmentele pietei: rezidential, birouri, industrial, retail, terenuri si investitii. Prin reseaua sa, Coldwell Banker acopera peste 30 de tari cu 3.800 de birouri si peste 123.000 de brokeri.