

Cea mai profitabila zona bucuresteană in imobiliare: Ionescu-Sisesti

Cele mai mari cresteri de pret ale locuintelor noi din Capitala vor avea loc anul acesta in nordul orasului, un nivel maxim de 50% fiind asteptat in zona Ionescu-Sisesti Odai, conform agentiei MediaCity.

Motivele pentru care zona Ionescu-Sisesti Odai, situata in sectorul 1, va inregistra cresteri ale preturilor locuintelor peste media de 20-30%, sunt investitiile derulate pentru dezvoltarea acestei zone.

"Existenta tuturor utilitatilor (drum asfaltat, prezenta retelei de canalizare si a retelei de gaze), distanta mica fata de aeroport, vecinatatea centrelor comerciale din zona Baneasa, accesul facil la zona financiara a Capitalei si apropierea de lacul Grivita determina o rata de crestere peste medie in aceasta zona", a precizat Dan Ciobanu, director de vanzari in cadrul agentiei imobiliare MediaCity.

In aceasta zona preturile vor creste cel mai probabil cu 50%, putand ajunge la 2.500 euro/mp construit, a spus Ciobanu. El estimeaza ca pana la sfarsitul lui 2008, se va inregistra o crestere medie de 20% a preturilor pentru locuintele din toate cartierele bucurestene.

"Zona Sisesti-Straulesti-Ion Ionescu de la Brad a inceput dezvoltarea urbanistica mai tarziu fata de restul zonei de nord, insa avantajul luat in ultima perioada confirma ca in curand zona va arata cu totul altfel, fiind modernizata", a precizat si Cristina Rosca, directorul departamentului rezidential si corporate al agentiei imobiliare RealTime. "Acest lucru a fost posibil si datorita modernizarii Soselei Gheorghe Ionescu Sisesti si a bulevardului Ion Ionescu de la Brad, unind astfel doua artere importante de comunicare: DN1 si soseaua Bucuresti -Targoviste", a adaugat Rosca. Totusi, Cristina Rosca considera ca rata de crestere a preturilor in aceasta zona se va situa mai degraba in linia restului Capitalei, la 20-25%.

La sfarsitul anului trecut, preturile la apartamente in aceasta zona erau situate in 1.500 -1.900 Euro pe mp in functie de etaj, finisari, dar mai ales in functie de faza de executie in care se aflau proiectele rezidentiale. La apartamentele in blocurile recent finalizate, la cheie, preturile pe mp construit ajungeau la finalul lui 2007 pana la 2.200-2.300 euro, potrivit Cristinei Rosca. "Odata cu evolutia lucrarilor, se vor inregistra si cresteri de preturi pentru constructiile din aceasta zona", a precizat Cristina Rosca. Pentru inceputul acestui an, nu s-au observat inca schimbari majore ale preturilor locuintelor noi din Capitala, dezvoltatorii inca nu si-au modificat listele de preturi de la sfarsitul anului trecut, a mai spus Rosca. La cresterea peste medie a pretului unei locuinte contribuie, pe langa prezenta utilitatilor si alti factori, cum ar fi vecinatatea padurilor, a lacurilor, accesul imediat la centre comerciale, existenta unor dezvoltari imobiliare in imediata apropiere. "De asemenea, factori importanti sunt gradul de finisare, nivelul la care se afla situata locuinta, din prisma vederii panoramice oferite. Si ca in orice segment al economiei de piata, raportul dintre cerere si oferta ajusteaza nivelul preturilor", a afirmat Cristina Rosca.

Cresterile peste medie vin din zonele bine pozitionate.

O crestere peste medie se va inregistra in zonele cu o pozitionare optima fata de centrul capitalei, cu acces facil la arterele importante, sau aflate in apropierea unor locuri de agrement, parcuri, centre comerciale sau noi dezvoltari rezidentiale, centre de afaceri, este de parere Cristina Rosca.

Desi anul trecut, estul a avut cea mai mare crestere in ceea ce priveste pretul, in acest an s-au anuntat proiecte ce indica scumpiri si in sud si vest, mai ales ca in nord nu mai sunt atat de multe proiecte, nici terenuri disponibile pentru constructie, au precizat consultanti imobiliari ai Coldwell Banker.

Acestia au adaugat insa ca ratele de crestere din zona de nord vor fi in continuare cele mai mari din Bucuresti, ca si in anii precedenti. Pe de alta parte, Iulian Minciu, reprezentantul agentiei imobiliare

Eurohouse, considera ca in 2008, cumparatorii isi vor indrepta atentia in special catre cartierele apropiate de centrul orasului. "Cele mai cautate cartiere si implicit, cele ale caror preturi vor creste mai accentuat decat alte cartiere sunt cele din zonele pericentrale si semicentrale: Tineretului, Mihai Bravu, Stefan cel Mare, Dristor, Mosilor, Militari (Gorjului, Lujerului), 1 Mai, Mihalache si in general, toate zonele apropiate de centru", a precizat Minciu. Desi unele din aceste zone nu se afla chiar in centrul Bucurestiului, unde multe constructii sunt deja vechi ori au preturi foarte mari, ele beneficiaza de apropierea de marile bulevarde si de acces facil catre alte puncte ale Bucurestiului, in conditiile in care problema traficului este din ce in ce mai acuta, a subliniat Iulian Minciu.

Cresterea preturilor poate fi de aproximativ 20-30% anul acesta pe piata bucuresteană, iar valoric depinde foarte mult de evolutia pietei ca intreg. Deja exista proiecte cu preturi intre 2.000 si 3.000 euro/mp, iar in cazuri individuale, sumele pot fi si mai mari, au mai spus analistii Coldwell Banker.

Cresterea preturilor mai este determinata si de factori care tin exclusiv de constructie: nivelul de finisaje, facilitatile proiectului (piscina, zone verzi, locuri de joaca pentru copii).

La nivel de finisaje se poate vorbi de calitatea si nivelul materialelor si ale dotarilor: parchet laminat/lemn natur, ceramica nivel mediu/de calitate, obiecte sanitare calitate superioara, bucataria mobilata/utilata, terasa ampla/balcon mare, au precizat consultantii Coldwell Banker.

Aspectul estetic este un factor important in crearea unui element distinctiv fata de concurenta, inasa il regasim la constructiile noi si mai putin la cladirile vechi, traditionale din cartiere, precizeaza Rosca.

"O nota de distinctie este data si de privelistea oferita de viitoarea locuinta. Pentru o parte din cumparatori, aceasta este mai importanta decat alte detalii, cum ar fi dotarea sau vechimea cladirii. Cel mai important factor, asa cum a fost si pana acum, dar cu un accent crescut in perioada viitoare, consideram ca va fi pozitionarea viitoarei locuinte", a precizat Cristina Rosca.