În zona Orhideea-Politehnică şi adiacent se construiesc peste 1.600 apartamente. În zonă vor apărea birouri care vor acomoda peste 20.000 angajaţi noi

BUCURESTI - 22 aprilie 2016 ora 08:55
Comunicat tip General in Afaceri, Constructii, Logistica/Transport, Retail, Imobiliare

Oferta de apartamente noi, în ansambluri rezidenţiale situate în zona Orhideea – Politehnică a explodat, pe măsură ce planurile anunţate de developerii de spaţii de birouri au început să prindă contur. În zona Orhideea-Politehnică se află în diverse faze de avizare şi construcţie opt mari proiecte de birouri, dezvoltate de CA Immo, Forte Partners, Sema Parc si Vastint (Ikea) ce vor totaliza peste 170.000 mp spaţii de birouri şi care vor fi gata pe etape, începând din a doua parte a lui 2016 şi până în 2018, potrivit datelor analizate de ESOP.



> “ Dezvoltarea zonei de centru-vest - initial demarata in 2006 si amanata din cauza aparitiei crizei - este una fireasca, avand in vedere ca vorbim de o locatie situata in imediata apropiere a Politehnicii, un mediu universitar deosebit de important pentru majoritatea companiilor din domeniul IT & C

”

Mirela Raicu, Manager al Diviziei de Birouri Corporate la ESOP Consulting

Zona central vestică este un pol de business ce va cunoaște o creștere accelerată în perioada 2016-2018, cu perimetrul Grozăvești – Orhideea drept vârf de lance.

”Dezvoltarea zonei de centru-vest – inițial demarată în 2006 și amânată din cauza apariției crizei – este una firească, având în vedere că vorbim de o locație situată în imediata apropiere a Politehnicii, un mediu universitar deosebit de important pentru majoritatea companiilor din domeniul IT & C (companii implicate în 47% din tranzacțiile de birouri în 2015), și de asemenea în apropierea celui mai mare campus studențesc din țară, Regie. Este de asemenea și o dezvoltare benefică, ce va contribui la re-echilibrarea Capitalei, puternic dezvoltată în ultimii 5 ani exclusiv în zona de nord și într-un perimetru destul de restrâns, Barbu Văcărescu, cu dificultăți în creștere în privința accesibilității”, afirmă Mirela Raicu, Manager al Diviziei de Birouri Corporate la ESOP Consulting l CORFAC International.

Alături de o poziționare strategică în cadrul orașului, relativ aproape de toate cele mari trei repere ale Bucureștiului - Piața Victoriei, Universitate și Unirii, zona de centru-vest are și o bună conexiune către aeroport, prin cele două rute importante – Pasajul Basarab și Podul Grant, și în principiu, toate premisele pentru a atrage numeroase companii, în special din domeniul IT, dar nu numai.

Primul mare chiriaş care a optat pentru acest nou pol de birouri din zona Orhideea Semănătoarea este operatorul IT&C Misys, care a preînchiriat un spaţiu de birouri de 8.000 mp în clădirea de birouri Orhideea Towers, tranzacția fiind încheiată la începutul acestui an.

Al doilea mare chiriaș anunțat pentru această zonă este BCR, care a preînchiriat aproape 20.000 mp în complexul The Bridge.

Chiriile spaţiilor de birouri din zona Orhideea-Grozăveşti variază între 14-16 euro/mp pentru spațiile de clasă A și respectiv 12-13 euro/mp pentru spațiile de calitate A-/B+.

Printre cele mai mari avantaje ale zonei este apropierea de campusul universitar şi de Politehnică, de unde companiile de IT&C îşi recrutează personalul, dar şi accesul facil la toate tipurile de mijloace de transport –zona nouă de birouri fiind deservită de trei staţii de metrou – Grozăveşti, Petrache Peonaru (fosta Semănătoarea) şi Politehnică.

Un alt atuu al viitoarelor clădiri de birouri este faptul că ele aparţin unor developeri internaţionali, al căror renume garantează calitatea şi facilităţile de ultimă generaţie ale viitoarelor spaţii de birouri de clasă A.

În următorii doi ani, stocul de locuinţe noi va depăşi 2.500 unităţi în zonă

Angajaţii firmelor care se vor muta în aceste spaţii de birouri vor avea de unde alege locuinţe aproape de birou, dintr-un total de peste 1.600 unităţi aflate deja în lucru in varii stadii de dezvoltare în zona Orhideea –Grozăveşti-Vasile Milea, în şapte mari ansambluri rezidenţiale – 20th Residence, Onix Residence, Exigent One, Cotroceni Residence, Politehnică Park, Grozăveşti Splai Residence, şi Novum Invest Residence. La acestea se adaugă peste 200 de alte apartamente de vânzare în proiecte mai mici, pe străduţe adiacente Splaiului Independenţei.

La oferta de închiriere mai intră şi un stoc de 500-600 locuinţe noi cumpărate de investitori în ultimii ani (din cele peste 1.000 unităţi, date în folosinţă în alte câteva proiecte printre acestea fiind Orhideea Gardens, 19th Residence etc.)
Majoritatea apartamentelor de vânzare se încadrează la Prima casă
Cele mai multe apartamente în construcţie şi la vânzare au suprafeţe mici şi finisaje medii, sunt tip studio sau cu două camere, compartimentate special pentru tineri, iar preţurile pornesc de la 43.900 euro +TVA (un studio cu o suprafaţă de 43,9 mp construiţi într-un din ansamblurile rezidenţiale).
Există însă şi apartamente tip penthouse, de peste 150 mp, situate la ultimul etaj, care trec şi de 200.000 euro + TVA.
O garsonieră nouă, complet mobilată în această zonă se închiriază cu 300-400 euro/lună, un apartament nou cu două camere între 400 şi 700 euro/lună, iar un apartament cu trei camere între 500 şi 800 euro/lună.
În acest moment, oferta de garsoniere noi la închiriere este foarte scăzută, mult mai mare fiind oferta de apartamente de 2 şi de 3 camere.
Noi oportunități pentru dezvoltatori?
Dezvoltarea pieței birourilor prin astfel de proiecte, pretabile exigențelor marilor companii, deschid oportunități noi inclusiv pe piața rezidiențială.
”Dacă până în prezent majoritatea proiectelor au fost structurate fie de lux –în zona Orhideea-Plevnei, cum a fost Orhideea Gardens, fie având în vedere clientul-student, în zona Politehnicii, din acest an o nouă categorie de cumpărători va intra în atenția dezvoltatorilor și anume tinerii care lucrează în corporații, cu exigențe mai ridicate și posibilități financiare mai mari decât studenții, dar care au însă bugete prestabilite, majoritatea care se încadrează în Prima casă”, consideră Alexandru Petrescu de la ESOP Consulting l CORFAC International.

Despre ESOP Consulting

Despre ESOP Consulting l CORFAC International ESOP este unul dintre principalii consultanţi imobiliari ce lucrează de 11 ani în piaţa birourilor si pe piaţa rezidenţială. ESOP este lider pe segmentul închirierilor de birouri către companii medii, oferind soluţii atât companiilor medii şi mari care se află în expansiune sau doresc optimizarea costurilor cu chiria, cât şi start-up-urilor româneşti şi reprezentanţelor străine care deschid filiale în România.

Mirela Raicu - Partener ESOP Consulting
mirela.raicu@esop.ro
0722656461
ESOP CONSULTING
https://esop.ro/