

Cartierul Eroii Revolutiei, cea mai buna zona de locuit din Bucuresti (analiza)

Cartierele Eroii Revolutiei, Popesti-Leordeni si Pantelimon sunt primele trei pe care ar trebui sa le aiba în vedere cei care își cauta o locuinta sau vor sa investeasca în Capitala, acestea fiind cele mai bune zone de locuit din punct de vedere al indicelui calitate - pret, potrivit unei analize realizate de o companie de consultanta imobiliara.

"Deja exista, la nivelul pietei, date despre cartierele cele mai sigure, mai aglomerate, mai moderne sau cele mai ieftine. Indicele calitate-pret merge mai departe de atât si ia în considerare zece factori de analiza a calitatii imobiliare a unei zone, cât si preturile comparabile per mp util pentru constructii noi, iar de aici apar si surprizele. Cu cât indicele la nivel procentual este mai mare, cu atât echilibrul dintre calitatea zonei si pretul aferent imobilelor noi este mai bun - aceasta reflectându-se într-o investitie profitabila pentru un potential cumparator. Astfel, punând în balanta toate aceste elemente, am conturat un top al zonelor din Bucuresti care sa îi ajute pe cei care vor sa se mute sau sa investeasca inteligent în domeniul imobiliar, în Capitala", a explicat Cristian Nicola, fondatorul Investpoint.

Cu un indice pret - calitate de 154%, zona Eroii Revolutiei este cea mai profitabila investitie, potrivit topului întocmit de consultantii imobiliari, urmata de Popesti - Leordeni (147%), Pantelimon (145%), Drumul Taberei (143%) si Chiajna - Rosu (138%).

Cei 10 factori de analiza a calitatii luati în considerare de catre specialistii Investpoint în realizarea topului sunt procentul de spatiu verde al zonei (parcuri, zone înverzite), timpul în se poate ajunge la cea mai apropiata statie de metrou, distanta fata de Piata Victoriei, distanta (în minute de mers pe jos) de cel mai apropiat hipermarket, valoarea acceleratiei solului în cazul unui seism major (conform hartii de risc seismic Bucuresti), nivelul de zgomot mediu la nivelul zonei, în special pe timp de noapte (conform hartii zgomotului pe timp de noapte de pe site-ul PMB), densitatea medie pe mp pe zona (nivelul aglomerarii urbane), numarul constructiilor noi din zona analizata (exemplu: 30% dezvoltat între 1960-1990, 60% dezvoltat 1990-2010 si 10% dezvoltat între 2010 si 2020), numarul de unitati de învățământ (gradinite, scoli, universitati) ce deservește zona si numarul de spitale/policlinici ce deservește zona.

În ceea ce priveste preturile medii pentru apartamente noi de doua camere, cele mai ieftine apartamente se gasesc în cartierele Chiajna-Rosu, Ferentari si Popesti Leordeni. Costurile pe metru patrat util sunt de 840 euro, 980 euro, respectiv 1.040 euro. Aceasta în timp ce pretul mediu pe Bucuresti, pentru apartamentele noi, de doua camere, este de 1.640 euro/mp, precizeaza expertii imobiliari.

Cele trei zone din Bucuresti cu cel mai bun standard al locuirii, din punct de vedere imobiliar, sunt Cotroceni, Primaverii si Herastrau.

"Din experienta studiilor de fezabilitate efectuate de-a lungul anilor, am observat ca obisnuita este cel mai important factor în alegerea unei locuinte. Astfel, daca o persoana s-a obisnuit în zona Romana-Victoriei si s-a familiarizat cu magazinele, parcurile si zonele de interes ale cartierului, este foarte dificil sa faca mutarea spre Popesti-Leordeni sau Chiajna-Rosu - chiar daca nivelul preturilor nu este comparabil. Un exemplu elocvent se refera la persoanele în vârstă, ce prefera sa locuiasca în cartierele centrale ale Bucurestiului, în locatii scumpe, dar neamenajate, în ciuda rationamentului care ne arata ca daca s-ar muta spre o zona periferica ar avea destui bani pentru un apartament nou si ar ramâne cu un surplus de lichiditati. Pentru acestia, calitatea vietii în zonele centrale nu poate fi compensata cu sumele de bani sau confortul interior al unui apartament nou în zonele periferice ale Bucurestiului", a explicat Cristian Nicola, fondatorul Investpoint.

Investpoint este o companie de consultanta în domeniul imobiliar si ofera servicii precum tranzactii imobiliare

specializate, evaluari imobiliare si de afaceri, studii de fezabilitate si dezvoltare, consultanta în analiza de cashflow si investitii imobiliare.