

Cushman & Wakefield Echinox: Prețurile pe piața rezidențială premium s-au dublat în ultimii ani pentru anumite produse, oferta fiind extrem de limitată

Piața proprietăților rezidențiale premium din București a cunoscut o creștere semnificativă a prețurilor în ultimii ani, ajungând la niveluri record, în special în zonele exclusiviste precum Primaverii, Kiseleff, Aviatorilor și Dorobanți. Aceasta evoluție este rezultatul unui cumul de factori care influențează atât oferta, cât și cererea pentru acest segment limitat de piață.

În ultimii 2 sau 3 ani, prețurile proprietăților premium livrate după 2018 s-au dublat, ajungând la o medie de 6.000 - 8.000 euro/mp în zonele de top, existând pe piață și unele proprietăți care depășesc cu mult această valoare. Există de asemenea și o serie de proprietăți în care s-au realizat investiții de ordinul milioane de euro doar în finisaje și/sau facilități, ceea ce face imposibilă calcularea unui preț standard pe metru pătrat la nivelul întregii piețe de lux/ premium.

Proprietățile livrate în ultimii 8 ani - apartamente sau vile - care au trecut prin lucrări complexe de reconsolidare și amenajare și care prezintă dotări și facilități excepționale, precum sisteme smart home, rampe de parcare automatizate, zone de lounge, piscină etc sau elemente de securitate de ultimă generație, contribuie la această creștere a valorii.

Raluca Plavita, Head of Residential Agency Cushman & Wakefield Echinox: “Unul dintre principalii factori care determină creșterea prețurilor este oferta extrem de limitată. În ultimii 5 sau 6 ani, în zonele premium nu s-au mai aprobat sau autorizat dezvoltări noi, iar terenurile disponibile, libere de construcții, sunt inexistente. Legislația actuală impune restricții severe privind demolarea și reconversia clădirilor vechi, în aceste zone protejate, ceea ce face ca proprietățile existente să devină din ce în ce mai exclusiviste și greu de replicat.”

Cumpărătorii de proprietăți premium, în general, nu se grabesc să finalizeze tranzacția, având deja alte rezidențe, în țară sau în străinătate, cautând proprietăți care să răspundă unor nevoi specifice (amplasare, suprafețe mai mari, curți generoase, facilități de top etc). Există și investitori privați care urmăresc oportunități rare sau proprietăți cu potențial de închiriere către ambasade sau companii multinaționale, însă aceștia reprezintă un procent redus din totalul cumpărătorilor. În acest context, procesul de tranzacționare poate avea o durată chiar și de 6 - 12 luni.

Este foarte important de menționat faptul că nu toate zonele considerate premium oferă aceleași beneficii sau niveluri de preț. De exemplu, zona Floreasca, deși situată în proximitatea polului de birouri din nordul Capitalei, nu atinge aceleași valori precum în Primaverii sau Dorobanți, decât prin excepție și punctual în cazul anumitor imobile. De asemenea, inclusiv micro zonele din Dorobanți prezintă diferențe semnificative de preț, în funcție de locație, anul de construcție și calitatea construcțiilor.

Estimăm că prețurile vor continua să crească pentru proprietățile cu adevărat valoroase, situate în locații excepționale, acestea devenind veritabile „proprietăți de portofoliu”. În lipsa unor dezvoltări noi și pe fondul cererii constante, aceste unități vor rămâne greu accesibile și tot mai cautate.

Oferta limitată este dovedită și de faptul că parte din portofoliul echipei Cushman & Wakefield Echinox este deja la al doilea ciclu de schimbare a proprietarului și unele chiar a destinației din rezidențial în birouri sau spații cu alte funcțiuni.

Schimbarea destinației este un proces din ce în ce mai anevoios din cauza legislației și a procesului îndelungat de autorizare, mai ales că aceste proprietăți sunt localizate în zone protejate, iar unele dintre acestea sunt chiar monumente istorice.

Este foarte important sa definim termenul de locuința premium. Vorbim, în primul rând de locație, și aici putem include zonele Primaverii, Kiseleff, Aviatorilor și Dorobanți. De asemenea, suprafața interioară și exterioară, compartimentarea spațiului reprezintă un alt etalon: suprafața generoasă, înălțimea tavanelor, fiecare dormitor să aibă o baie proprie și o zonă walk-in dressing, terase și zone exterioare, piscină, finisajele, facilități, sisteme de securitate etc.

Raluca Plavita: „Piața rezidențială premium continuă să stabilească noi recorduri, atât în ceea ce privește prețurile, cât și nivelul de exclusivitate al proprietăților. Oferta extrem de limitată pe segmentul de produse de tip vile și penthouse-uri, în zone consacrate precum Primaverii, Dorobanți, Aviatorilor sau Kiseleff, alimentează această dinamică, transformând fiecare tranzacție într-un proces complex și personalizat. Clienții noștri caută nu doar o locuință, ci și o investiție sigură și un stil de viață aparte, unde detaliile fac diferența: de la finisaje de top, la facilități inteligente și spații exterioare generoase. În acest context, rolul nostru este să identificăm acele proprietăți unice care să răspundă atât exigențelor funcționale, cât și celor estetice, și să oferim consultanța cu adevărat personalizată.”

Departamentul rezidențial al Cushman & Wakefield Echinox este unul dintre cele mai dinamice și experimentate de pe piața imobiliară locală, având în portofoliu atât unele dintre cele mai complexe tranzacții finalizate cât și proprietăți high-end, evaluate la câteva zeci de milioane de euro. Echipa oferă consultanța completă pentru achiziție, vânzare, închiriere și promovarea proprietăților premium, adresându-se atât clienților individuali, cât și investitorilor privați. Cu o expertiză solidă și o cunoaștere aprofundată a segmentului premium, departamentul rezidențial Cushman & Wakefield Echinox se remarcă prin profesionalism, discreție și rezultate excepționale.

Portofoliul rezidențial al Cushman & Wakefield Echinox include în prezent proprietăți premium cu valori de peste 200 milioane de euro, reprezentând vile și penthouse-uri în zone precum Primaverii, Dorobanți, Kiseleff și Aviatorilor.

Cea mai scumpă proprietate rezidențială din portofoliul Cushman & Wakefield Echinox are un preț de peste 13 milioane de euro. Cu o deschidere de peste 200 metri la lacul Floreasca, o grădina amenajată de 8.000 metri pătrați și o construcție de 3.000 metri pătrați, proprietatea este unică atât prin suprafețele generoase greu de găsit în oraș, cât și prin finisajele și facilitățile de calitate superioară, personalizate pentru actualul proprietar, care a investit o sumă considerabilă pentru confortul familiei sale.

O altă proprietate în portofoliul companiei este disponibilă la vânzare la un preț de peste 12 milioane de euro. Amplasată într-o zonă elitistă din vecinătatea Ministerului Afacerilor Externe, clădirea este convertită într-un imobil de birouri; a câștigat numeroase premii de arhitectură. Imobilul a fost complet renovat, dar a fost păstrată fațada originală a anilor 40 și au fost adăugate elemente moderniste și eclectice, îmbinate perfect. A rezultat un imobil unic pentru zona respectivă, cu două subsoluri pentru 25 mașini, lifturi vitrate pentru un impact vizual, suprafețe open space cu înălțime mare și un ultim nivel al clădirii complet vitrat care oferă o priveliște unică 360°.

Totodată Cushman & Wakefield Echinox mai deține în exclusivitate un imobil monument, cu dubla deschidere chiar pe Blvd. Aviatorilor, cu o arhitectură semnată de renumitul arhitect Duiliu Marcu. Numele lui este legat de arhitectura palatului Victoria, actual sediu al guvernului, a palatului CFR și a palatului Elisabeta, printre altele.

Vila a fost reconsolidată și renovată, în urma unui proces care s-a întins pe o perioadă de 5 ani, păstrându-se elementele originale de fațadă.