

Analiza iO Partners: Extinderea M4 ar putea atrage investiții de cel puțin 3,5 miliarde de euro pentru dezvoltarea Bucureștiului

Demararea proiectului de prelungire a magistralei 4 de metrou Straulești-Gara de Nord, până la Gara CFR Progresul, va genera noi oportunități de dezvoltare în sudul Bucureștiului, potrivit unei analize a companiei de servicii imobiliare iO Partners. Autoritățile au depus cererea de finanțare pentru fonduri europene, cu o valoare totală de 2,5 miliarde Euro, prin Programul Transport 2021-2027. În luna aprilie a fost lansată și licitația pentru proiectare și construcție.

O investiție de asemenea anvergură în infrastructura de transport va antrena dezvoltarea urbană a sudului Bucureștiului, urmând tiparul remarcat cu toate liniile de metrou livrate în ultimii 34 de ani (extinderea magistralei M3 spre Theodor Pallady, extinderea magistralei M4 în Bucurestii Noi, construcția magistralei M5 Drumul Taberei și, mai recent, demararea construcției magistralei M6 spre Aeroportul Otopeni). De exemplu, perspectiva unei noi linii de metrou spre aeroport a atras investiții imobiliare de cel puțin 300 milioane de euro, și a schimbat cu totul imaginea urbană a zonei Expoziției.

Dezvoltarea rețelei de metrou a avut un efect major asupra stimulării regenerării urbane și în zona de Est. Astfel, dezvoltarea zonei Pallady, o fostă mare platformă industrială, a fost favorizată de extinderea liniei M3 de metrou. Acest factor a atras investiții semnificative în dezvoltarea de centre comerciale însumând o suprafață de circa 120.000 m², și ansambluri rezidențiale noi, totalizând peste 8.000 de unități.

În momentul de față, dezvoltarea mai rapidă a infrastructurii în nord creează discrepanțe față de sudul Bucureștiului, cu toate că și această zonă are un potențial mare de dezvoltare, concentrând cartiere rezidențiale cu densitate ridicată. Această discrepanță generează și un trafic rutier masiv dintre zona de sud, preponderent rezidențială, spre nord, care concentrează poli importanți de birouri. Acest dezechilibru se reflectă și în prețurile de vânzare ale locuințelor, cu un ecart care poate ajunge și la 120%.

Extinderea liniei M4 de metrou va avea un impact major asupra regenerării urbane a sudului Bucureștiului și a diminuării decalajului economic în raport cu nordul.

„Încet-încet zona de sud prinde contur ca un perimetru cu amplu potențial de dezvoltare și care va contribui într-o măsură din ce în ce mai mare la dezvoltarea economiei capitalei. Cu siguranța, vom vedea în următorii ani o creștere a calității proiectelor imobiliare lansate în această parte a orașului și atragerea unui spectru mult mai diversificat de investitori”, spune **Andreea Hamza**, *Senior Director iO Partners Romania*.

Ce investiții ar putea atrage sudul Bucureștiului datorită noii magistrale de metrou

iO Partners a făcut o scurtă analiză asupra obiectivelor care se găsesc în prezent de-a lungul traseului propus al viitoarei magistrale și a estimat ce investiții ar putea fi atrase, contribuind la revitalizarea zonei. Astfel, în zona aflată pe o rază de 600 m față de viitoarele stații de metrou (circa 5 minute de mers pe jos), compania estimează că locuiesc aproximativ 125.000 de locuitori, în circa 47.000 de locuințe. În acest areal există 13 cladiri de birouri din stocul modern, totalizând o suprafață închirială de 190.000 m², precum și două centre comerciale, însumând 52.000 m² închirială. Totodată, de-a lungul traseului prelungirii M4 există cel puțin 140 de ha de foste platforme industriale care ar putea trece printr-un proces relativ rapid de regenerare urbană.

Într-un scenariu rezervat de dezvoltare, numai pe aceste foste platforme industriale ar putea fi construite aproape 30.000 de apartamente (considerând 85% din suprafața construită potențială), circa 200.000 de m² de spații de

birouri (8% din suprafața construită) și 120.000 m² de spații de retail (5% din suprafața construită). Alți 57.000 m² ar putea primi alte funcțiuni comunitare precum școli, clinici, centre de agrement. Toate acestea ar însuma investiții de cel puțin 3,5 miliarde de euro. Acesta este însă doar un scenariu de dezvoltare dintr-o multitudine de variante posibile și nu are în vedere planuri sau intenții concrete ale dezvoltatorilor imobiliari.