

Cladirile istorice din centrul Capitalei au devenit o noua tinta pentru investitorii imobiliari

Cladirile istorice din centrul Capitalei au devenit o noua tinta pentru investitorii imobiliari, în conditiile în care disponibilitatea terenurilor pentru constructii in aceasta zona este din ce în ce mai redusa, arata un comunicat al companiei de consultanta imobiliara JLL.

Compania a identificat mai multe zone din Bucuresti unde exista cladiri istorice care, prin investitii în modernizare si reabilitare ar putea sa intre în circuitul imobiliar comercial. Printre acestea se numara Piata Universitatii, Centrul Vechi, Bulevardul Regina Elisabeta, Calea Victoriei si zona Cismigiu.

În aceste zone exista multe cladiri istorice, bine întretinute si conservate si care în consecinta necesita investitii mai reduse din partea potentialilor cumparatori. Pe de alta parte, aceste cladiri au dimensiuni generoase, care permit investitorilor sa realizeze proiecte mai atractive în termeni comerciali.

Metropolis Center, George Enescu Office Building, Aviatorilor 8, Bratianu Business Center, Dionisie Lupu 70, Hilton Garden Inn din Centrul Vechi, spitalul Sanador de pe strada Sevastopol de lângă Piata Victoriei, Palatul Universul, The Ark, sunt cateva dintre cele mai cunoscute proiecte care au rezultat din modernizarea sau convertirea cladirilor vechi în spatii noi, moderne.

Dacia One, cele doua cladiri de pe Calea Victoriei cumparate de grupul Hagag, proiectul dezvoltat de Hanner pe amplasamentul fostei fabrici de bere Grivita, Hotel Corinthia (Grand Hotel du Boulevard), hotelul Autograph by Marriott, dezvoltat în locul Marmorosch Blank, una dintre cele mai frumoase cladiri din Bucurestiul vechi sunt alte astfel de proiecte în diverse stadii de dezvoltare.

Toate aceste proiecte ar putea atrage în total investitii de sute de milioane de euro, vor crea locuri de munca si, în cazul hotelurilor, vor atrage turisti.

România urmeaza tendinta care se manifesta în Europa de multi ani si care a dus la realizarea unor valoroase proiecte imobiliare, cum sunt Eiffel Palace din Budapesta sau Manufaktura din Lodz.

Interesul investitorilor pentru astfel de proiecte vine si din faptul ca zona centrala este una dintre cele mai cautate din Bucuresti pentru sedii de firme, ceea ce se vede si în rata de neocupare, de sub 5%. În 2018, în zona centrala, inclusiv CBD, a fost livrata o singura cladire de birouri, de 12.000 de metri patrati, în conditiile în care cererea bruta a fost de 72.176 metri patrati (22% din suprafata de birouri închiriată în Bucuresti), din care jumatate a reprezentat cerere neta, respectiv 25% din cererea neta al nivelul anului 2018 din Capitala.

Având în vedere aceste evolutii, vedem o schimbare a abordarii investitorilor în ceea ce priveste cladirile vechi, în sensul ca acestea nu mai sunt folosite de ambasade sau de casele de avocatura, ci sunt cel mai des sunt reconvertite în hoteluri sau integrate în proiecte mai ample, cu componenta de birouri.

Segmentul se dezvolta în special datorita locatillor centrale ale acestor proprietati, dar si datorita dorintei dezvoltatorilor de a face proiecte mai interesante din punct de vedere architectural, cu mai multa personalitate.

Mentinerea caracterului istoric al acestor cladiri - prin restaurare stricta sau renovare cu schimbarea destinatiei - poate spori atractivitatea proiectului prin pastrarea si utilizarea unor caracteristici si finisaje deosebite cu respect pentru caracterul istoric si pentru unicitatea proprietatii.