

ROMÂNIA

Acord pentru servicii de asistență tehnică rambursabile
privind Programul de dezvoltare urbană a Sectorului 5
(P167042)

Livrabilul 3.1

Identificarea principalelor intervenții
urbane pentru creșterea atractivității
zonei Antiaeriană

Mai 2019



DECLINAREA RESPONSABILITĂȚII

Prezentul raport a fost elaborat de Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare/Banca Mondială. Constatările, interpretările și concluziile exprimate în acest document nu reflectă în mod obligatoriu punctele de vedere ale Directorilor Executivi ai Băncii Mondiale sau ale guvernelor pe care aceștia le reprezintă. Banca Mondială nu garantează acuratețea datelor cuprinse în această lucrare.

Acest raport a fost transmis în luna mai 2019, în conformitate cu Acordul pentru Servicii de Asistență Tehnică Rambursabile privind Programul de dezvoltare urbană a Sectorului 5, semnat între Primăria Sectorului 5 a Municipiului București și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare pe 20 martie 2018. Raportul corespunde Rezultatului 3.1 din cadrul Livrabilului 3 - Al doilea raport de implementare din acordul sus-menționat.

MULȚUMIRI

Acest raport este elaborat în conformitate cu prevederile Acordului pentru Servicii de Asistență Tehnică Rambursabile privind Programul de dezvoltare urbană a Sectorului 5 și a fost pregătit sub conducerea și îndrumarea dlui David N. Sislen (Manager de Practică, Social, Urban, Rural și Reziliență, Europa și Asia Centrală) și a dnei Tatiana Proskuryakova (Manager de Țară, România și Ungaria). Acest raport a fost elaborat de o echipă de experți ai Jones Lang LaSalle, coordonată de Dean Cira (Specialist Principal Dezvoltare Urbană), Gary Claude Goliath (Specialist Dezvoltare Urbană), Valerie Joy Eunice Santos (Specialist Senior Dezvoltare Urbană) și Marcel Ionescu-Heroiu (Specialist Senior Dezvoltare Urbană). Echipa a fost sprijinită de George Moldoveanu (Asistent Echipă) și Adina Vințan (Specialist Operațiuni).

Echipa dorește să își exprime recunoștința pentru excelenta cooperare, îndrumarea și reacții la timp oferite de reprezentanții Sectorului 5, în special dlui Daniel Florea, Primar Sector 5, dlui Rareș Hopincă, Administrator Public, dnei Alina Neagu, Director de dezvoltare, dlui Marian Ion, Arhitect Șef, dnei Alexandra Bădoi, Responsabil de unitate, precum și actorilor locali și regionali ce au sprijinit elaborarea acestui proiect.

Cuprins

DECLINAREA RESPONSABILITĂȚII	3
MULȚUMIRI	4
Diagrame.....	7
Tabele.....	7
Hărți.....	8
Grafice.....	8
Figuri	8
1. Context.....	9
1.1 Angajament.....	9
1.2 Surse de informații	9
1.3 Ipoteze.....	9
1.4 Conținutul raportului	10
2. Rezumat	11
2.1 Situația actuală.....	11
2.2 Dimensiunea comercial-imobiliară	11
2.3 Abordare	13
3. Economia României	17
4. București	19
4.1 Amplasare și populație	19
4.2 Mediul economic.....	20
4.3 Infrastructura	23
4.4 Locuințe accesibile	26
5. Piața spațiilor de birouri	27
5.1 Prezentare generală	27
5.2 Oferta de spații de birouri	27
5.3 Cererea de spații de birouri	29
5.4 Chirii și neocupare	30
5.5 Prognoză.....	30
6. Piața comerțului cu amănuntul	31
6.1 Prezentare generală	31
6.2 Forme de proprietate și dezvoltatori.....	31
6.3 Oferta de spații pentru comerțul cu amănuntul	32
6.4 Cererea de spații de comerț cu amănuntul	35
7. Piața rezidențială.....	37
7.1 Prezentare generală	37
7.2 Zone principale	38
7.3 Tendințe, stoc și preț.....	39
7.4 Situația pieței rezidențiale	41
7.5 Prognoza pieței rezidențiale.....	41
7.6 Dezvoltatori rezidențiali	43
8. Piața hotelieră	44
8.1 Prezentare generală	44
8.2 București	46
8.3 Tranzacții cu hoteluri	49
8.4 Tarife hoteliere	49
9. Piața investițiilor	51
10. Sectorul 5 - Prezentare generală.....	55
10.1 Cadrul economic.....	55
10.2 Forța de muncă	56
11. Analiza loturilor de teren.....	58
11.1 Prezentarea amplasamentului	58
11.2 Planificarea actuală.....	59

11.3	Titlul de proprietate	61
11.4	Planificare	63
11.5	Împrejurimi	65
12.	Infrastructura de transport	67
12.1	Legături actuale la mijloacele de transport	67
12.2	Dezvoltarea infrastructurii	68
13.	Analiza infrastructurii publice	71
13.1	Prezentare generală	71
13.2	Instituții de învățământ	71
13.3	Divertisment	75
13.4	Unități medicale	76
13.5	Spații verzi și recreere	78
13.6	Baze sportive	79
13.7	Birouri pentru sectorul public	79
13.8	Concluzii	79
14.	Informații de bază despre imobilele din zona analizată	81
14.1	Piața de birouri	81
14.2	Piața de comerț cu amănuntul	83
14.3	Piața rezidențială	87
14.4	Alte piețe	89
15.	Concluzii și provocări	90
15.1	Funcționalități pentru dezvoltarea propusă	90
15.2	Etape de dezvoltare propuse – V0 (perspectivă inițială)	94
15.3	Ipoteze financiare	95
16.	Dezvoltarea amplasamentelor	96
16.1	Cadru	96
16.2	Întrebări orientative	96
16.3	Viziunea arhitectului	97
17.	Analiza scenariului	99
17.1	Versiunea 1 – Scenariu Cluster/Ideal	102
17.2	Versiunea 2 – Interconectivitate/Realist	103
17.3	Interesul strategic al municipalității	104
Anexe		108
Anexa 1.	Surse de informații	110
Anexa 2.	Terminologie	112
Anexa 3.	Alte evidențe	126
Anexa 4.	Dezvoltare potențială – Opinia arhitectului	138
Anexa 5.	Propunerea noastră față de PUZ Antiaeriană Inițial – Detalii	151

Diagrame

Diagrama 1. Livrări anuale pe subpiețele din București – evoluție istorică	28
Diagrama 2. Ocuparea brută de spații de birouri în București, pe subpieță - evoluția pe cinci ani	29
Diagrama 3. Ocuparea netă de spații de birouri în București, pe subpieță - evoluția pe cinci ani.....	30
Diagrama 4. Livrări de centre comerciale în România	31
Diagrama 5. Spații moderne de comerț cu amănuntul livrate în București.....	32
Diagrama 6. Număr de autorizații de construire, suprafețe utile permise în București, 2004-2018 (spații colective de locuit)	40
Diagrama 7. Locuințe finalizate în București în perioada 2004 – 2017.....	40
Diagrama 8. România - număr de hoteluri și ansambluri de apartamente în regim hotelier (inclusiv hoteluri locale).....	44
Diagrama 9. România – Proiecte 2019-2020 de hoteluri parte a lanțurilor internaționale	46
Diagrama 10. București - Evoluția cazărilor peste noapte în hoteluri și apartamente în regim hotelier	47
Diagrama 11. București - Cazări peste noapte în hoteluri și apartamente în regim hotelier, pe lună	47
Diagrama 12. Volume istorice ale investițiilor în România (mii EUR în 18 ani)	51
Diagrama 13. Media impozitului pe venit – Venituri proprii (RON/locuitor pe municipii)	55
Diagrama 14. Evoluția veniturilor proprii din impozitul pe venit - (mil. RON pe municipalități mari).....	56
Diagrama 15. Activitate de închiriere recentă (mp): Companii din domeniul BPO vs. Asigurări, servicii bancare si financiare	82
Diagrama 16. Centre comerciale moderne și parcuri de retail – București (inclusiv Ilfov) – pe sectoare.....	84
Diagrama 17. Centre comerciale moderne și parcuri de retail – București – fond și densitate pe sectoare	85

Tabele

Tabelul 1. Rezumat România: prognoză de creștere economică	17
Tabelul 2. Populația Bucureștiului pe sectoare, conform recensămintelor din 2002 și 2011 și INS (2017, 2018)	19
Tabelul 3. Rezumat București: prognoză economică	21
Tabelul 4. Creșterea preconizată a veniturilor medii nete în România.....	21
Tabelul 5. Principalele companii din București după numărul de angajați.....	21
Tabelul 6. Clădiri reprezentative de birouri finalizate în 2017-2018	27
Tabelul 7. Subpiețe cheie de birouri în București	28
Tabelul 8. Stocul de spații de comerț cu amănuntul în capitalele CEE - trim. 3, 2018	35
Tabelul 9. România - număr de hoteluri și ansambluri de apartamente în regim hotelier (inclusiv hoteluri locale) ..	44
Tabelul 10. România - Cazări peste noapte în funcție de tipul hotelului	45
Tabelul 11. România - Evoluția numărului de cazări peste noapte în funcție de tipul hotelului	45
Tabelul 12. Date sumare despre performanța hotelurilor din București	48
Tabelul 13. București - Lanțuri hoteliere internaționale – tarife 2019/trim. 1	49
Tabelul 14. Tranzacții importante cu hoteluri în București în perioada 2014-2018	50
Tabelul 15. Tranzacții imobiliare importante în perioada 2016-2018.....	52
Tabelul 16. Tranzacții importante cu spații de birouri în București în perioada 2016-2018	53
Tabelul 17. Tranzacții importante cu hoteluri în București în perioada 2017-2018	54
Tabelul 18. Randamente pentru locații în România – trimestrul 4, 2018.....	54
Tabelul 19. Prezentare sumară privind titlul de proprietate	61
Tabelul 20. Indicatorii de urbanism propuși pentru zona Antiaeriană	64
Tabelul 21. Dimensiunea zonei, populația și puterea de cumpărare rezultă din analiza zonei de captare	66
Tabelul 22. Instituții publice de învățământ în iulie 2018.....	72
Tabelul 23. Numărul de elevi pentru București și proiectul Antiaeriană	75
Tabelul 24. Birouri relevante pe o rază de 4 km de la zona analizată	83
Tabelul 25. Comercianții principali cu amănuntul din Sectorul 5 și din împrejurimi.....	86
Tabelul 26. Studii de caz privind mall-urile lineare/parcurile de retail mici din România	87
Tabelul 27. Proiecte rezidențiale și prețuri	88
Tabelul 28. Utilizări adecvate pentru dezvoltarea propusă	90
Tabelul 29. Utilizări necorespunzătoare pentru proiectul propus	93
Tabelul 30. Analiza scenariilor: Versiunea 1 (Cluster) vs. Versiunea 2 (Interconectivitate)	99
Tabelul 31. Analiza scenariului aferent master planului – Versiunea 1.....	153
Tabelul 32. Analiza scenariului aferent master planului – Versiunea 2.....	154
Tabelul 33. Analiza scenariului PUZ Antiaeriană – în dezbateri	154

Hărți

Harta 1. Subpiețele de birouri din București.....	29
Harta 2. București – Principalele centre comerciale.....	33
Harta 3. Harta comerțului cu amănuntul în București	34
Harta 4. Lanțuri hoteliere internaționale din București	48
Harta 5. Localizarea amplasamentului și proiectele adiacente – vedere la scara Bucureștiului	58
Harta 6. Obiectivul într-un context de dezvoltare	59
Harta 7. Proiectul din master plan – vedere la scară locală	60
Harta 8. Limitele celor patru numere cadastrale.....	62
Harta 9. Amplasament consolidat (trei numere cadastrale)	62
Harta 10. Lotul 4.....	63
Harta 11. PUZ Antiaeriană/Sectorul 5 – în dezbatere	64
Harta 12. PUZ Sector 5 – în dezbatere.....	65
Harta 13. Zona de captare în 5,10,15 și 25 de minute de mers pe jos	66
Harta 14. Legături de transport în plan	67
Harta 15. Rețeaua de transport de suprafață și metrou în București	68
Harta 16. Infrastructura majoră de transport care afectează obiectivul	69
Harta 17. Principalele unități de învățământ în vecinătatea obiectivului	73
Harta 18. Principalele unități de asistență medicală în vecinătatea obiectivului – în Sectorul 5 și Sectorul 6	77
Harta 19. Birouri relevante pe o rază de 4 km de la zona analizată	82
Harta 20. Comercianții principali cu amănuntul din Sectorul 5 și din împrejurimi	85
Harta 21. Zone rezidențiale relevante din jurul obiectivului	87
Harta 22. Conexiune de la amplasament la Bulevardul Prelungirea Ghencea	104
Harta 23.	105
Harta 24.	105
Harta 25.	107
Harta 26.	107
Harta 27. PUZ Antiaeriană/Sectorul 5 – în dezbatere vs. opinia noastră	153

Grafice

Graficul 1. Repartizarea populației Bucureștiului pe sectoare.....	19
Graficul 2. Repartizarea populației Bucureștiului pe vârstă și sectoare	20
Graficul 3. Evoluția PIB în România și municipiul București	20
Graficul 4. Rata șomajului – 2018	22
Graficul 5. Ocuparea forței de muncă pe sectoare în București	22
Graficul 6. Evoluția salariului mediu net – municipiul București comparativ cu media națională	23

Figuri

Figura 1. Profil propus pentru Prelungirea Ghencea	104
--	-----

Capitolul I. Context

1. Context

1.1 Angajament

Zona Antiaeriană, în prezent un teren viran, reprezintă o inițiativă emblematică de revitalizare urbană, cu un potențial semnificativ de a cataliza investiții ulterioare din partea sectorului privat. Recunoscând potențialul de transformare al acestei zone, Primăria Sectorului 5 intenționează să inițieze cât mai curând eforturi de redevoltare a acesteia.

Prezentul raport a fost pregătit în scopul furnizării de asistență primăriei Sectorului 5, urmând a pune la dispoziția acesteia o evaluare a potențialului imobiliar specific acestei zone, care ar trebuie să ofere o mai bună înțelegere în special a situației pieței imobiliare, dar și a cererii și claselor de active care ar trebui avute în vedere în cadrul activităților de dezvoltare propuse.

Studiul are rolul de a informa Primăria în privința posibilelor strategii de dezvoltare ce urmează a fi adoptate pentru această zonă, dar și a modului de coordonare a amenajării teritoriului, a investițiilor publice și a strategiilor de scoatere a terenurilor din uz în vederea maximizării randamentului investițiilor din sectorul public.

Această activitate face parte din strategia de redevoltare a zonei și este aliniată la obiectivele sociale, fiscale, de mediu și economice ale orașului. Planificarea strategică constituie o etapă a unui proces participativ constând în implicarea „actorilor” implicați într-un cadru de cooperare al cărui scop rămâne regenerarea urbană. Principalii parametri sunt revitalizarea economică, coeziunea socială și echitatea, alături de reconstrucția ecosistemului ca răspuns la declinul urban sau clădirile și terenurile abandonate.

1.2 Surse de informații

Prezentul studiu utilizează informațiile obținute (pe suport electronic, fizic sau prin interviuri) de la Primăria Sectorului 5 și din publicațiile Băncii Mondiale care au fost utilizate în sprijinul întregului set de activități. Studiul se referă la contextul actual al pieței imobiliare în scopul sprijinirii oportunităților de dezvoltare, dar echipa nu își asumă nicio responsabilitate referitoare la alte elemente specifice discutate, inclusiv cele de ordin tehnic, juridic, de mediu, de achiziții, de punere efectivă în aplicare sau alte elemente similare; aceasta observă că piețele imobiliare sunt, la rândul lor, expuse schimbării și recomandă o actualizare permanentă a acestui studiu în funcție de evoluția pieței și modificările priorităților de dezvoltare incluse în proiect.

1.3 Ipoteze

În scopul prezentului studiu, zona este presupusă ca fiind deținută în proprietate, fără servituți, drepturi de trecere sau alte chestiuni care pot restrânge din punct de vedere legal o viitoare dezvoltare. S-a presupus că zona nu face obiectul unui regim de protecție și nu se află într-o zonă de conservare. În afara celor discutate, echipa nu a luat la cunoștință despre propuneri de dezvoltare în imediata vecinătate care ar putea avea impact asupra valorii proprietății în viitorul previzibil. Am presupus ca reglementările locale, ordonanțele, politicile guvernamentale sau alte prevederi similare nu vor conduce la consecințe negative asupra dezvoltării zonei.

1.4 Conținutul raportului

Capitolul I prezintă contextul, iar Capitolul II rezumă constatările din perspectiva situației curente și a pieței imobiliare, făcând trimitere la o abordare și observații referitoare la dezvoltarea zonei care face obiectului studiului și la raționamentul detaliat în diversele analize ale piețelor și proiectelor generale și specifice care pot avea impact asupra dezvoltării zonei studiate.

Capitolele III și IV de mai jos conțin detalii privind o macroanaliză a piețelor economice și imobiliare specifice, însoțite de indicații și observații legate de zona ce face obiectul studiului.

Capitolul V – Analiza zonei prezintă situația actuală, piețele imobiliare și infrastructura care îngreunează dezvoltarea zonei și oferă orientări privind activitățile specifice de dezvoltare detaliate la capitolul VI – Posibilități viitoare de dezvoltare, unde sunt discutate aspecte strategice ale dezvoltării.

Capitolul II. Rezumat

2. Rezumat

Această secțiune sintetizează conținutul întregului raport. Ea începe prin a oferi informații succinte cu privire la situația actuală în Sectorul 5 al Municipiului București și continuă cu prezentarea unei imagini bazate pe informații relevante cu privire la proprietățile comerciale existente în București și în Sectorul 5. Secțiunea se încheie cu o descriere a abordării care a fost adoptată pentru pregătirea acestui raport. Pe tot cuprinsul secțiunii sunt făcute în mod constant referințe la capitolele și secțiunile care oferă o analiză aprofundată a informațiilor care au condus la concluziile prezentate în această secțiune.

2.1 Situația actuală

- Primăria Sectorului 5 deține în prezent un drept de administrare a zonei studiate, o situație tipică pentru primăriile de sector, subordonate Primăriei Municipiului București.
- Din întreaga suprafață de 977.637mp a zonei studiate, astfel cum este înregistrată la numerele cadastrale 218807, 218805 și 218798, o suprafață de 18 hectare situată la limita de vest a zonei studiate face obiectul unui litigiu cu Institutul Pasteur, la care se adaugă aproximativ 0,4 hectare care se suprapun proprietății în strada Cooperativei nr. 14-18. Un lot de alte aproximativ două hectare de la sud-estul zonei studiate sunt alocate spre utilizare Agenției Naționale pentru Locuințe.
- Zona nu este legată la principalele drumuri de acces, iar cartea funciară nu specifică existența unor drepturi de trecere.
- Rezolvarea situației juridice a terenului analizat și a dreptului de acces este esențială înainte de luarea oricăror alte măsuri de dezvoltare a zonei studiate. Întregul proces ar trebui să fie însoțit de furnizarea de consiliere juridică specializată, inclusiv: rezolvarea problemelor juridice existente, prezentarea riscurilor juridice specifice etapelor de implementare și oferirea de soluții și estimări de costuri și timp necesare pentru rezolvarea aspectelor menționate.
- În cursul pregătirii activităților s-a presupus că aspectele juridice sunt rezolvate în favoarea Primăriei. Dar, având în vedere ca durata acestui proces rămâne neclară, începerea dezvoltării zonei va întârzia până la documentarea completă a acestor aspecte.

2.2 Dimensiunea comercial-imobiliară

- Analiza a avut loc începând cu datele demografice și situația curentă a tuturor funcțiunilor (inclusiv logistica centrului orașului, hotelurile și unitățile din sectorul public) și facilităților existente. Accentul a fost pus pe următoarele piețe: (i) piața comercial-imobiliară (inclusiv sectoarele spațiilor de birouri, comerț cu amănuntul și industrial), (ii) piața rezidențială și (iii) alte piețe imobiliare (inclusiv sănătate, hoteluri, educație), cercetările arătând că aceste funcțiuni se vor dovedi benefice pentru zona studiată.
- S-a considerat că zona studiată poate atrage interesul dezvoltatorilor imobiliari numai după apariția infrastructurii rutiere. Se crede că acesta ar fi un prim pas pe care Primăria trebuie să îl parcurgă pentru a exploata potențialul zonei. Detalii privind următoarele etape sunt discutate în **Secțiunea 17. Analiza scenariilor** de mai jos.
- Utilizarea evidentă a lotului de teren este cea rezidențială (și mulți dezvoltatori ar fi atrași de o astfel de oportunitate), cu condiția construirii unei infrastructuri rutiere și de utilități adecvate, dar

indicația Primăriei a fost de a acorda acestei zone o utilizare multifuncțională mai degrabă decât a o transforma într-un alt „cartier-dormitor”.

- Cu o infrastructură adecvată (transport public și rutier) și un concept potrivit și modern, un nou pol de birouri va atrage interesul chiriasilor. Dezvoltatorii imobiliari vor deveni interesați de potențialul spațiilor de birouri sau comerț cu amănuntul.
- Așa cum demonstrează și zona Dimitrie Pompeiu, din apropierea stației de metrou Pipera, o zonă din sectorul 2 care a dublat veniturile administrației în ultimii zece ani, cei mai importanți factori care trebuie avuți în vedere sunt furnizarea de autorizații de construire corespunzătoare, alături de asigurarea disponibilității zonei și a unei bune infrastructuri de transport și, în mod ideal, a unui acces facil la rețeaua de metrou.
- Sectorul 5 dispune de câteva amplasamente extinse propice pentru a fi dezvoltate, pentru care pot fi emise rapid autorizații de construire după aprobarea noului Plan Urbanistic Coordonator al Sectorului 5, un avantaj pe care subpiețele consacrate nu îl mai au. Lipsa legăturii la rețeaua de metrou în zona analizată și în Sectorul 5 în ansamblul său este principalul motiv pentru penuria de spații de birou în această parte a orașului. Această situație poate fi remediată prin extinderea liniei tramvaiului 41 ca mod rapid de transport pe bulevardul principal. A se vedea **Secțiunea 12. Infrastructura de transport** pentru detalii.
- În apropiere de zona studiată sunt în curs de dezvoltare două zone rezidențiale, în nord, de-a lungul Prelungirii Ghencea, și în vest și de-a lungul străzii Safirului, din zona Bragadiru către șoseaua de centură. Dezvoltată în ultimii 15 ani, Prelungirea Ghencea este deja o zonă bine-cunoscută pentru blocuri de locuințe de mici și medii dimensiuni. Generația „milenaristă” caută standarde diferite de confort, axate pe utilitate, minimalism, responsabilitate socială sau protecția mediului, care par a reprezenta profilul cumpărătorilor de mâine. Această generație acordă o mare atenție și pieței chiriilor, în special ca urmare a recente creșteri a prețurilor locuințelor, iar scenariile propuse sunt construite plecând de la această realitate. A se vedea **Secțiunea 7. Piața locuințelor** și **Secțiunea 14.3 Piața locuințelor în zona analizată** pentru detalii.
- Nu recomandăm construirea de mari centre comerciale în zona studiată în următorii 10-25 de ani, deoarece în apropierea acesteia se află deja mai multe construcții de acest tip. Utilizarea comercială a zonei este preconizată a se limita la furnizarea de servicii pentru ocupanți – magazine aflate la parterul clădirilor rezidențiale și de birouri ce urmează a fi construite. A se vedea **Secțiunea 14. Situația imobiliară în zona analizată** pentru detalii. Un alt format tipic al zonelor comerciale în bazinele de sub 70.000 de locuitori (bazinul studiat) poate fi cel de tip centru comercial linear („strip mall”), organizat în jurul unui magazin alimentar de mărime medie, completat de o piață agricolă și de magazine ale unor mărci precum Takko, DM etc. A se vedea **Secțiunea 6. Piața comerțului cu amănuntul** pentru detalii.
- În urma analizei de piață se pot desprinde următoarele concluzii:
 - Apartamentele din zonă sunt vândute în prezent la un preț mediu de sub 870 EUR/mp net. Primele apartamente construite vor fi vândute cel mai probabil la prețuri comparabile cu cele de piață, dar cu un adaos, având în vedere amploarea proiectului. Construirea următoarelor locuințe, pe măsură ce proiectul va deveni tot mai cunoscut, va stimula cererea generală, acestea urmând a se vinde la un preț tot mai mare de la an la an, care va atinge un vârf de 1179 EUR/mp într-o estimare prudentă.
 - Valoarea inițială a chiriilor din zonă va trebui să compenseze lipsa unor facilități esențiale. Trebuie reamintit faptul că, în lipsa vizibilității și a transportului public aduse de dezvoltarea bulevardului principal, construirea de spații de birouri nu poate fi avută în mod rezonabil în vedere. Pentru a obține un avantaj concurențial comparativ cu subpiețele consacrate, chiriile

trebuie să fie mai mici. Valoarea de 10 EUR/mp/lună va fi una dintre cele mai mici din București și va atrage chiriași în special din sectorul centrelor de servicii externalizate (BPO). Pe măsură ce zona va deveni mai cunoscută, chiria va crește până la cel mult 12 EUR/mp/lună, ca va rămâne mai mică decât valorile din alte subpiețe. A se vedea **Secțiunea 5. Piața spațiilor de birouri** și **Secțiunea 14.1 Piața spațiilor de birouri în zona analizată** pentru detalii.

- Ținând cont de interesul crescând pe piața locală pentru achiziționarea de proiecte de birouri, randamentele realizabile în zonă vor fi în jur de 8,5% pentru etapele inițiale. Pe măsură ce zona va deveni cunoscută, iar cererea de închiriere va crește, chiriașii corporativi foarte cunoscuți vor închiria spații de birouri pe perioade mai mari, ceea ce va comprima randamentele la aproximativ 8% începând cu a doua jumătate a dezvoltării. Se preconizează că această cifră va scădea, ceea ce înseamnă că valoarea va crește dacă dezvoltarea se concretizează și este creată infrastructură publică. A se vedea **Secțiunea 15. Concluzii și provocări** pentru explicarea **Termenilor generali imobiliari din anexa 3 – Terminologie** și observațiile de la **Secțiunea 9. Piața investițiilor**.
- Un centru comercial linear („strip mall”) sau un parc comercial cu un mix inteligent de chiriași se va dovedi o bună destinație pentru clienții din bazinul extins, inclusiv din cartierele masiv populate Drumul Taberei și Prelungirea Ghencea. Valoare de 9 EUR mp / lună este relativ apropiată de standardul de piață actual din România, având în vedere că un centru comercial ancoră (cum ar fi de exemplu un supermarket Kaufland), care va ocupa cea mai mare parte a spațiului închiriazabil dintr-un astfel de proiect, va plăti o sumă cuprinsă între 8 și 10 EUR/mp/lună. Randamentul de 8,5% reprezintă valoarea actuală de piață și se va menține la acest nivel în următorii câțiva ani. A se vedea **Secțiunea 15. Concluzii și provocări** pentru explicarea **Termenilor generali imobiliari din anexa 3 – Terminologie** și observațiile de la **Secțiunea 9. Piața investițiilor**.
- Magazinele de la parterele clădirilor rezidențiale sunt esențiale pentru acestea, oferind facilități într-o zonă dezavantajată din cauza locației. Chiriașii care oferă activități de comerț cu amănuntul, în special cei din sectorul serviciilor, vor profita de oportunitate pentru a intra în această zonă și plăti chirii la un nivel de aproximativ 8 EUR/mp/lună. Pe măsură ce proiectul se va concretiza și vor fi construite blocuri de apartamente în al doilea plan (nu direct la bulevard), cu acces direct la zona pietonală, restaurantele, barurile și micile magazine vor căuta spații de unde să deservească cei peste 20.000 de locuitori care nu beneficiază de astfel de servicii în imediata lor apropiere. Astfel vor crește cererea și, ulterior, nivelurile chiriilor. A se vedea **Secțiunea 15. Concluzii și provocări** pentru explicarea **Termenilor generali imobiliari din anexa 3 – Terminologie** și observațiile de la **Secțiunea 9. Piața investițiilor**.
- Cu toate acestea, întârzierile în crearea infrastructurii și erodarea imaginii proiectului pot avea urmări negative asupra calității investitorilor, interesului potențialilor ocupanți sau cumpărători și, prin urmare, asupra veniturilor și valorii proiectului.

2.3 Abordare

- Abordarea este structurată astfel încât, după crearea infrastructurii și parcurgerea primelor două etape, zona va evolua natural, stimulată de forțele normale ale pieței, în ceea ce este considerată ca fiind o metodă eficientă de a evita irosirea investițiilor.
- Toate calculele au presupus că terenul este deținut în proprietate - în acest moment, nu pot fi analizate implicațiile juridice, financiare și generale ale unui PPP sau unei forme de închiriere.

- Cercetarea dezvoltăuie încercări reușite de a dezvolta loturi mari de teren în Europa - a se vedea, pentru referință, anexa „studiul de caz Rieselfeld”, un proiect dezvoltat de-a lungul unei perioade de 16 ani, sub forma unei inițiative publice a primăriei locale, cu participarea unor investitori privați. Încercările recente nereușite de a atinge același obiectiv au fost, de asemenea, luate în considerare, din acestea fiind trase și învățămintele necesare. Au fost organizate întrevderi informale, la nivel strategic, pentru a înțelege preocupările celor mai mari dezvoltatori de clădiri de birouri și rezidențiale și a le introduce în strategii, pentru cele două sectoare descrise mai jos
 - Așteptările dezvoltatorilor în sectorul rezidențial; a se vedea **Secțiunea 7. Piața locuințelor** și **Secțiunea 14.2 Piața locuințelor în zona analizată** pentru detalii.

O soluție „la cheie” din perspectiva infrastructurii majore și a urbanismului

Importanța infrastructurii rutiere și de transport public

Soluții pentru parcări care nu afectează confortul pietonilor și nu sunt costisitoare pentru dezvoltatori

Facilități precum școli și grădinițe în vecinătate destinate familiilor, dar și facilități sportive

Tendința de încurajare a comunităților ca mod de viață crește interesul dezvoltatorilor de a crea un mediu favorabil acestora

Etapele de dezvoltare și dimensiunile loturilor trebuie să aibă în vedere că, după încheierea lucrărilor, noile construcții trebuie să se afle într-un mediu curat pentru a utiliza toate oportunitățile aflate la dispoziție. Un proiect (oricât de bine gândit) aflat într-o perpetuă stare de construcție nu va crește nici atractivitatea sa, nici a locației

- Așteptările dezvoltatorilor în sectorul spațiilor de birouri; a se vedea **Secțiunea 5. Piața spațiilor de birouri** și **Secțiunea 14.1 Piața spațiilor de birouri în zona analizată** pentru detalii.

O soluție „la cheie” din perspectiva infrastructurii majore și a urbanismului

Infrastructura rutieră și de transport public trebuie să nu fie la o distanță mai mare de 10 minute de mers pe jos, dezvoltatorii fiind pregătiți să contribuie la dezvoltarea acesteia dacă este necesar

Introducerea de linii de metrou este recomandabilă, dar liniile de tramvai și autobuze pot constitui o alternativă

Asigurări privind existența un master plan coerent, care va fi respectat și va rămâne nemodificat în următorii 10 ani, pentru a asigura continuitatea proiectului

Proiectul integrat trebuie să includă facilități publice sportive, de divertisment, școlare etc., care le vor permite să maximizeze utilizarea loturilor de teren fără ca ei să trebuiască să asigure condiții pentru astfel de funcțiuni

Etapele de construcție trebuie organizate astfel încât, după terminarea unei clădiri de birouri, aceasta să fie înconjurată de alte clădiri – un alt aspect care trebuie introdus în caietul de sarcini/lista de condiții

Sunt pregătiți să contribuie la construcția de facilități publice dacă această obligație va fi valabilă pentru toți dezvoltatorii

Suprafața construită în fiecare etapă de dezvoltare nu trebuie să depășească o suprafață închiriabilă (GLA) de 15.000 - 20.000 mp.

- Având în vedere dimensiunea proiectului, credem că dezvoltatorii experimentați vor aborda proiectul pe etape, funcțiuni și loturi. Aceasta pare să fie și opinia primăriei, având avantajul unei mai bune gestionări a componentelor de mici dimensiuni. Autoritățile vor putea elabora cerințe de licitație pentru fiecare lot, vor putea gestiona mai bine calendarul de construcție și vor limita riscul opririi întregului proiect, putând pune în așteptare doar etapele în care apar probleme. Aceasta presupune că autoritățile au capacitatea de a gestiona corect și transparent procedurile de licitație, dar și de a oferi o remunerație corectă și beneficii pentru public în schimbul activelor primăriei.
- Beneficiile pentru public pot presupune costuri mai mari de construcție și/sau o suprafață construită brută mai mică în zona respectivă. Totuși, piața rezidențială este acum matură, cu o cerere în creștere pentru zone rezidențiale de o mai bună calitate.
- Este de așteptat ca zona studiată să beneficieze de o bună infrastructură de transport, de linii de autobuz și/sau tramvai cu o disponibilitate excelentă, bulevarde mari, zone verzi și grădini, piste de biciclete, parcuri, facilități de petrecere a timpului liber, spații pentru concerte și evenimente sportive, într-un mediu de calitate care încurajează legăturile între oameni și viața socială.
- Având în vedere facilitățile de divertisment, petrecere a timpului liber și culturale din zona studiată, se consideră că este necesară o mai mare diversitate:
 - Sunt necesare mai multe zone verzi, sectorul 5 având cea mai mică suprafață de spații verzi pe cap de locuitor din București. În plus, parcurile existente, cu excepția parcului Izvor, sunt destul de mici, având cel mult 2-3 hectare. Un al doilea parc de mari dimensiuni ar putea fi deschis în sudul sectorului 5;
 - Sunt necesare facilități sportive – o sală multifuncțională și locuri de joacă exterioare mai mici care trebuie să fie imediat accesibile pentru persoane de toate vârstele care doresc să practice diverse sporturi într-un mediu verde;
 - Acestea trebuie să includă facilități de divertisment sau parcuri de distracții sau acvatice în vecinătatea zonei studiate, iar astfel de elemente se vor dovedi de un real ajutor atât pentru dezvoltarea zonei, cât și pentru zonele înconjurătoare. Trebuie să includă facilități de recreere precum spații pentru jocuri, piscine de înot și canotaj, saune etc.;
 - Este obligatorie construirea de grădinițe în apropierea zonelor rezidențiale recent construite;
 - Trebuie să existe școli în apropierea zonelor rezidențiale nou dezvoltate, de asemenea, pentru a deservi zona din Bragadiru situată între Sectorul 5 și șoseaua de centură;
 - Construcția unui nou spital general pe lotul Antiaeriană este o necesitate.
 - S-a considerat că mai multe birouri ale autorităților publice sau municipale se pot reloca în clădirile nou construite din zona studiată, ceea ce va contribui la creșterea traficului și a atractivității acesteia, în special în primele stadii de dezvoltare.
- Etapele de dezvoltare și dimensiunile loturilor trebuie să aibă în vedere că, după încheierea lucrărilor, noile construcții trebuie să se afle într-un mediu curat pentru a utiliza toate oportunitățile aflate la dispoziție. Faptul că o structură dezvoltată (oricât de bine gândită) se află pe un șantier perpetuu nu va ajuta la creșterea atractivității proiectului sau a amplasamentului.

■ SCENARIU DE DEZVOLTARE

- Având în vedere cererea actuală, este de așteptat ca unii potențiali ocupanți să își caute și sedii în această parte a orașului; totuși, dacă modelul avansat de dezvoltare și orientat spre piață va fi aplicat și gestionat în funcție de ultimele evoluții, aceasta va atrage o accelerare a cererii pe măsură ce tot mai mulți chiriași vor căuta să își deschidă birouri într-o zonă la modă.
- Toată infrastructura rutieră și de utilități va fi construită de primărie din fonduri proprii, dar prioritățile au fost discutate aici în mai mari detalii. Partea de nord va beneficia de modernizarea infrastructurii rutiere din Prelungirea Ghencea și de noua magistrală de metrou M5, ambele deserving zona studiată la limitele de nord: metrou la distanță de 1,5 km, și bulevardul la o distanță de 0,5 km. Prima etapă a construcției va fi, așadar, preconizată a începe de aici imediat după dezvoltarea bulevardului principal, sau cel puțin a primei secțiuni a acestuia - spre nord, conectând zona la Prelungirea Ghencea. Această investiție urmează a fi sprijinită de Primăria Municipiului București. Zona studiată ar putea beneficia și de o dezvoltare adiacentă mai avansată (PUZ Dedeman), incluzând un drum de acces alternativ, o investiție privată din sectorul 6. Drumul de acces alternativ urmează să facă legătura între Prelungirea Ghencea și magazinul Dedeman, dar se va prelungi pe o distanță de 1,5 km în zona studiată, cu ieșire într-un lot neocupat de la limita de vest, pe strada Gladiolilor de pe teritoriul sectorului 5 – o stradă îngustă aflată la limita administrativă dintre orașul Bragadiru și sectorul 5. Aceasta comunică cu Șoseaua Alexandriei, dar și cu șoseaua de centură, prin strada Safirului. Se înțelege că acest drum alternativ poate fi sprijinit de primăria sectorului 5, în zona aflată sub autoritatea acesteia.
- Proiectul a fost împărțit în etape și loturi de teren ce urmează a fi propuse dezvoltatorilor. În primele etape, până când zona este stabilizată, niciun dezvoltator nu trebuie să aibă, în niciun moment, mai mult de 400 de apartamente sau 15.000 mp de spații de birouri în aceeași etapă de dezvoltare, pentru a evita problemele de capacitate. Aceste alocări pot crește în etapele viitoare, în funcție de istoricul și capacitatea dezvoltatorului. Fiecare dezvoltator trebuie să fie obligat, prin acordul de concesiune, să construiască spații verzi înconjurătoare/facilități și căi de acces pentru pietoni în zona alocată, în conformitate cu anumite specificații și cu prevederile master planului. Aceste zone vor fi donate primăriei după ce întregul proiect a fost finalizat. Administrarea în regim de condominiu a zonei dezvoltate, până la momentul finalizării, trebuie inclusă în obligațiile tuturor dezvoltatorilor, conform acordului de concesiune.

■ SPECIFICAȚII DE DEZVOLTARE

- Analiza soluțiilor de dezvoltare a avut loc în conformitate cu concluziile și pe baza tendințelor, cu avizul unui arhitect. A se vedea întregul **Capitol VI. Dezvoltare potențială** pentru detalii.

Capitolul III Situația macroeconomică

3. Economia României

Câteva informații despre starea economiei naționale, cu date istorice și prognoze ale celor mai importanți indicatori macroeconomici, precum creșterea PIB, indicele prețurilor de consum (IPC), rata șomajului.

În 2018, România a înregistrat o creștere a PIB de peste 4%, pe fondul unui 2017 cu o bună evoluție economică, când PIB-ul a crescut cu 6,8%. Acesta a fost cel de al optulea an consecutiv de creștere economică.

Vânzările cu amănuntul au rămas principalul motor al economiei, fiind alimentate de creșterea salariilor nete. Conform Oxford Economics, creșterea a fost una generală, dar stimulată în principal de cererea internă. După o creștere de 9% în 2016, vânzările cu amănuntul au accelerat cu un puternic 12,3% în 2017 și cu 7,3% în 2018, una dintre cele mai mari cifre din UE (a patra cea mai mare valoare înregistrată în UE).

Prognoza macroeconomică rămâne una pozitivă, în pofida unor preocupări de ordin politic. Perspectivele economiei locale depind de evoluția economică a UE, care preia 70% din exporturile României.

România este influențată de starea economiei din zona Euro, ceea ce se poate transforma într-o povară. Din punct de vedere al finanțării, termenii și condițiile acesteia se apropie de cele normale în marile piețe ale Europei Centrale și de Est (CEE). Banca Națională a României a crescut rata dobânzii de referință la 2,50% în mai 2018, în creștere de la un minim istoric de 1,75% stabilit în mai 2015, pe fondul creșterii inflației și a bunei evoluții economice, manevră concretizată printr-o creștere ușoară a ratelor dobânzilor la creditele în moneda națională. Această rată a rămas neschimbată și după întâlnirea consiliului de administrație al BNR din aprilie 2019.

Cursul de schimb a rămas relativ stabil, în ciuda turbulențelor de pe piețele monetare ale UE și SUA, situându-se în intervalul 4,4 - 4,7 RON/EUR în ultimii cinci ani. România încă intenționează să adere la zona Euro, dar nu a fost stabilită o dată clară după amânarea termenului 2019 stabilit anterior. Agențiile de rating Moody's, Fitch și Standard & Poor's continuă să considere România ca țară recomandată pentru investiții, cu o perspectivă stabilă spre pozitivă.

Tabelul 1. Rezumat România: prognoză de creștere economică

Indicatori economici cheie 2012-2020	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 î
PIB (% creștere)	3,3	3,5	3,9	4,8	6,8	4,1	5,5
Cheltuieli de consum (% creștere)	2,7	3,9	5,4	8,0	10,0	3,7	3,5
Valoare adăugată brută în construcții (% creștere)	2,8	4,1	1,8	13,0	(1,1)	(4,1)	2,9
Populație totală (mii)	19.975	19.899	19.802	19.688	19.561	19.428	19.297
Populație activă (mii)	13.011	12.887	12.711	12.575	12.434	12.297	12.167
Rata șomajului (%)	7,1	6,8	6,8	5,9	4,9	4,2	4,2
Cheltuieli în comerțul cu amănuntul (% creștere)	5,3	5,1	6,2	9,0	12,3	7,3	6,9
Rata de referință a băncii centrale (%)	4,0	2,8	1,8	1,8	1,8	2,5	3,0
Indicele prețurilor de consum (% creștere)	4,0	1,1	(0,6)	(1,6)	1,3	4,6	3,1
Indicele producției industriale (% creștere)	7,7	6,2	2,7	3,1	8,6	4,9	3,6
Cursul de schimb (EUR/RON)	4,4	4,4	4,4	4,5	4,6	4,7	4,6
Cursul de schimb (USD/RON)	3,3	3,3	4,0	4,1	4,1	3,9	3,9
Exporturi (% creștere)	18,7	8,8	4,3	8,1	10,4	5,4	3,1
Importuri (% creștere)	8,7	9,0	7,6	9,6	12,0	8,1	2,1
Salariul mediu net (% creștere)	7,5	8,2	8,8	10,1	14,3	13,6	9,3

Sursa: Prognoză Oxford Economics, Comisia Națională de Strategie și Prognoză („CNSP”)

Conform datelor Băncii Naționale a României, în perioada august 2017 – august 2018, indicele prețurilor de consum a atins o valoare de 5,06%, un nivel înalt după o perioadă de deflație, în principal datorită reducerii TVA de către guvern pentru întreg anul 2018, care apoi a scăzut la 4,2%, valoare ce rămâne cea mai mare din UE.

Rata șomajului era de aproximativ 4,2% în 2018, scăzând la 3,3% în februarie 2019.

Pe termen lung, România riscă să sufere de un deficit de forță de muncă calificată, în timp ce guvernul încearcă să creeze 40.000 de noi locuri de muncă până în 2020.

În câteva județe, în special din vestul țării, dar și în București, rata șomajului este mai mică de 2 sau 3%, datorită investițiilor străine semnificative, în special în sectorul serviciilor, IT și în industria prelucrătoare.

Pe termen lung, se preconizează că ratele șomajului deja mici din România vor scădea și mai mult, cu toate că se află deja cu mult sub media europeană. Conform Oxford Economics, șomajul BIM este așteptat să scadă în continuare.

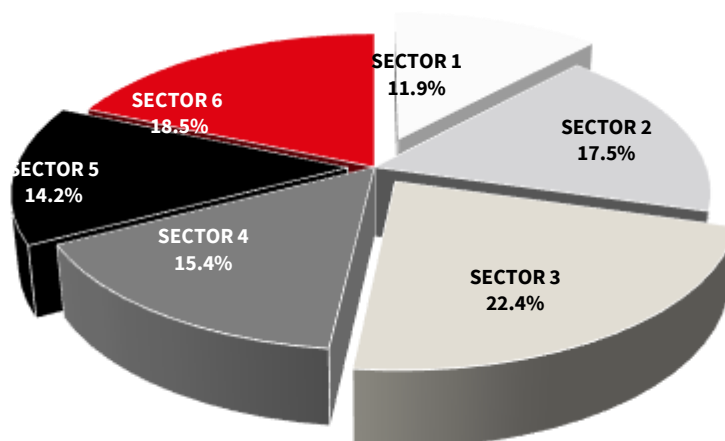
4. București

Secțiunea de mai jos prezintă starea economică a municipiului București, conținând atât date istorice, cât și prognoze referitoare la populație (inclusiv numărul de locuitori, salariul mediu, diversitatea pe grupe de vârstă, PIB pe cap de locuitor etc.), creșterea PIB. În plus, aici sunt prezentate principalele companii cu sediul în București, lucrările majore de infrastructură (finalizate sau în construcție) și situația locuințelor, alături de nivelul salariului mediu în București.

4.1 Amplasare și populație

Bucureștiul este centrul politic, economic, științific și cultural al României, o țară cu aproximativ 19 milioane de locuitori. Acesta se află în sudul României, la jumătatea distanței între fluviul Dunărea și Carpații Meridionali. Denumirea administrativă a orașului este municipiul București, având un statut administrativ egal cu cel de județ, și este împărțit în șase sectoare. Cele șase sectoare sunt numerotate de la unu la șase și sunt dispuse concentric, astfel încât fiecare dintre ele are în administrare o porțiune din centrul Capitalei. Sunt numerotate în sens orar și sunt împărțite, la rândul lor, în cartiere fără nicio formă de administrare.

Graficul 1. Repartizarea populației Bucureștiului pe sectoare



La recensământul din 2011, populația Bucureștiului era de 1.883.425 de locuitori, cu o densitate de aproximativ 8.260 de locuitori pe km². În ultimii 12 ani (începând din 2002), populația Bucureștiului a înregistrat un spor ușor negativ de 2%, comparativ cu o medie națională mai mare de -7%, cele mai mari scăderi având loc în sectorul 2 (-3,9%) și sectorul 1 (-2,4%).

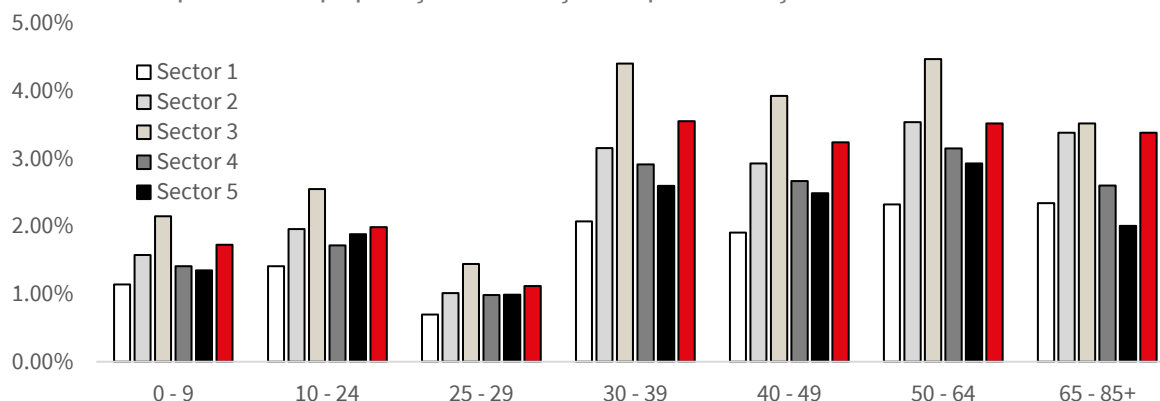
Tabelul 2. Populația Bucureștiului pe sectoare, conform recensămintelor din 2002 și 2011 și INS (2017, 2018)

Sector	Recensământ 2002	Recensământ 2011	% 2011 /2002	Densitate	INS 2017*	INS 2018*	% 2017 /2018
1	231.035	225.453	-2,4	3.365	247.591	250.089	1,00
2	359.716	345.370	-3,9	11.143	372.192	371.554	-0,17
3	391.192	385.439	-1,4	12.434	472.848	474.220	0,29
4	292.805	287.828	-1,7	8.722	321.968	325.179	0,99
5	271.242	271.575	0,1	9.365	298.977	300.391	0,47
6	375.761	367.760	-2,1	9.940	389.675	391.050	0,35
Oraș	1.921.751	1.883.425	-2,0	8.260	2.103.251	2.112.483	0,44

Sursa: Recensământ și * INS - Institutul Național de Statistică (România)

Având în vedere datele provizorii disponibile pe site-ul web al Direcției Regionale de Statistică a municipiului București, numărul total de locuitori cu domiciliul înregistrat în municipiul București era de 2.121.794 de persoane la 1 iulie 2018. Bucureștiul are o suprafață de aproximativ 228 kmp, sectorul 1 reprezentând aproape o treime din suprafața orașului, dar având cea mai mică densitate a populației. În 2018, 17,16% din populația Bucureștiului avea vârste cuprinse între 0 și 19 ani, peste 18% din populație avea între 30 și 39 de ani, iar un procent de 37,12% aveau între 50 și 80+ ani. Populația Bucureștiului pe vârste este ilustrată mai jos. Datele recensămintelor arată că cea mai mare densitate a populației este înregistrată în sectorul 3 (12.434 locuitori/km²), urmat de sectorul 2 (11.143 locuitori/km²) și sectorul 6 (9.940 locuitori/km²).

Graficul 2. Repartizarea populației Bucureștiului pe vârstă și sectoare

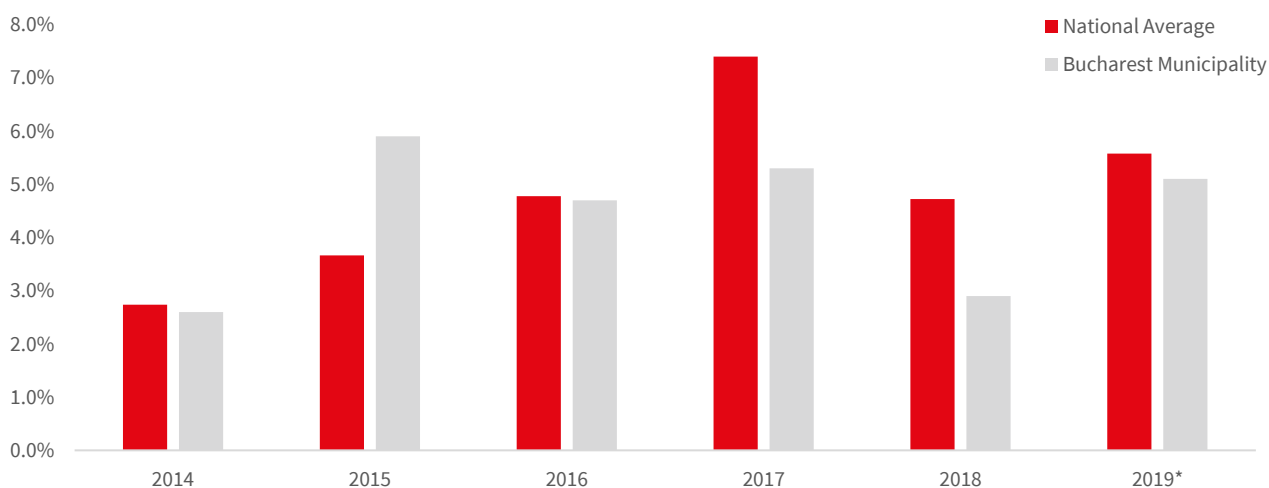


Sursa: <http://www.bucuresti.insse.ro/>

4.2 Mediul economic

Bucureștiul contribuie cu peste 23% la PIB-ul României, deși reprezintă aproximativ 10% - 11% din totalul populației, fiind astfel principalul motor economic al țării.

Graficul 3. Evoluția PIB în România și municipiul București



Sursa: Comisia Națională de Prognost - decembrie 2018

Economia Bucureștiului s-a dezvoltat rapid în ultimii ani, pe măsură ce orașul a obținut rate de creștere a PIB-ului semnificativ mai mari decât media națională (cu excepția perioadei 2012 - 2014). Principalii indicatori economici ai municipiului București sunt enumerați în cele ce urmează.

Tabelul 3. Rezumat București: prognoză economică

Municipiul București	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020*	2021*	2022*
PIB (milioane EUR)	36.776 €	39.450 €	42.503 €	45.972 €	49.176 €	51.356 €	54.485 €	57.483 €	59.439 €
PIB real (% anual)	2,60%	5,90%	4,70%	5,30%	2,90%	5,10%	5,20%	4,30%	4,10%
PIB/cap de locuitor (EUR/an)	19.697 €	21.337 €	23.154 €	25.158 €	26.865 €	28.886 €	30.972 €	32.853 €	34.602 €
Șomaj (%)	2,00%	2,00%	1,60%	1,50%	1,40%	1,30%	1,20%	1,10%	1,10%
Salariul mediu net (EUR/lună)	551 €	607 €	651 €	716 €	792 €	845 €	901 €	962 €	1.006 €

Sursa: Comisia Națională de Prognoză - decembrie 2018

O creștere spectaculoasă a veniturilor nete din România până în 2022 poate ridica media țării până aproape de nivelul de 1000 EUR. În România, veniturile nete medii pe angajat (577 EUR în 2018) sunt așteptate să crească cu 42% până în 2022, până la aproape 820 Euro pe lună, Bucureștiul putând rămâne în topul valorilor medii la nivel național, așa cum s-a arătat mai sus.

Tabelul 4. Creșterea preconizată a veniturilor medii nete în România

An	Venituri medii nete în RON	Venituri medii nete în Euro	Creștere anuală (%)
2018	2.685 Lei	577€	
2019	3.085 Lei	663€	14,9%
2020	3.316 Lei	713€	7,5%
2021	3.558 Lei	765€	7,3%
2022	3.811 Lei	819€	7,1%

Sursa: Comisia Națională de Strategie și Prognoză (CNSP) ia în calcul un curs de schimb valutar de 5.65 Lei la 1 Euro

Conform Registrului Național al Comerțului, numărul companiilor active înregistrate în municipiul București la sfârșitul lui 2018 a fost cu 3,9% mai mare comparativ cu numărul companiilor active înregistrate la sfârșitul lui 2017, atingând un total de 212.538 de firme românești și străine. În ceea ce privește cifra de afaceri, cele mai mari companii cu sediile în municipiul București (dar care au filiale și în alte localități din România) sunt următoarele: OMV Petrom Marketing SRL, OMV Petrom SA, Kaufland Romania SCS, Rompetrol Downstream SRL, British American Tobacco (Romania) Trading SRL, Carrefour Romania SA, Lukoil România SRL, Orange România SA, Auchan România SA, Engie România SA, Mega Image SRL și Metro Cash & Carry România SRL, între altele. În ceea ce privește numărul de angajați, cele mai importante companii cu sediile în municipiul București (dar care au filiale și în alte localități din România) sunt următoarele: Compania Națională Poșta Română SA, Compania Națională de Căi Ferate "CFR" SA, Regia Națională a Pădurilor ROMSILVA RA, Kaufland România SCS, OMV Petrom SA, Societatea Națională de Transport Feroviar de Călători – CFR – Călători SA, RCS&RDS SA, Societatea de Transport București RA, Carrefour România SA, Mega Image SRL și Auchan România SA, între altele.

Tabelul 5. Principalele companii din București după numărul de angajați

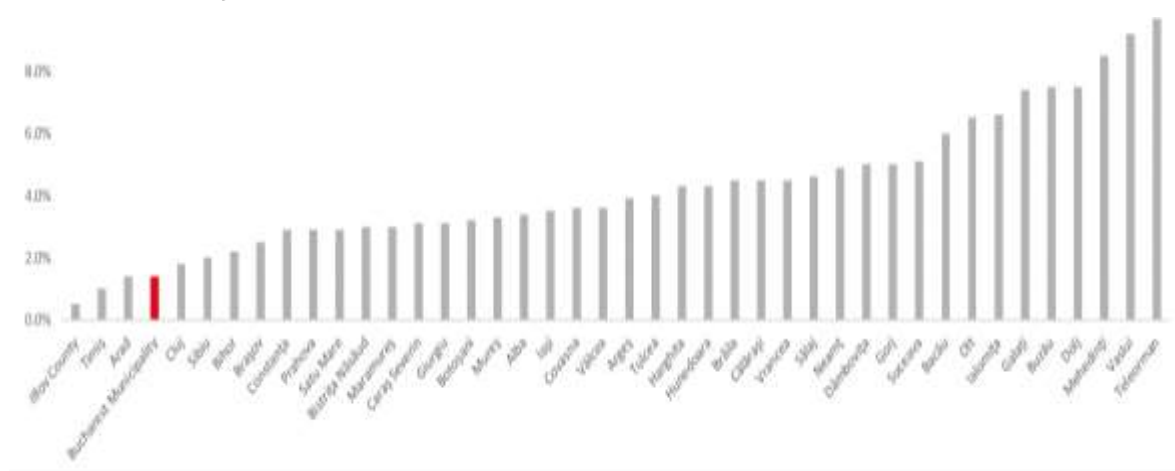
Companie	Industrie	Numărul de angajați
1 Compania Națională Poșta Română SA	Activități poștale	~23.400
2 Compania Națională Căi Ferate CFR SA	Servicii de transport feroviar	~22.600
3 Regia Națională a Pădurilor ROMSILVA RA	Activități forestiere	~16.200
4 KAUF LAND ROMANIA SCS	Vânzări cu amănuntul de alimente,	~13.500
5 OMV Petrom SA	Extragerea petrolului.	~13.300
6 SNTFC – CFR Călători SA	Transport feroviar	~12.700
7 RCS & RDS SA	Telecomunicații	~11.700

	Companie	Industrie	Numărul de angajați
8	Regia Autonomă Transport București	Transport public	~10.200
9	Carrefour România SA	Vânzări cu amănuntul de alimente,	~9.900
10	Mega Image SRL	Vânzări cu amănuntul de alimente,	~9.300
11	Auchan România SA	Vânzări cu amănuntul de alimente,	~9.300

Sursa: Cercetare de piață, <http://www.mfinante.ro/infocodfiscal.html>, Notă: Numărul indicat este al angajaților care lucrează în București și la sucursalele companiilor cu sedii în București

Bucureștiul este, de asemenea, cel mai mare centru de tehnologie a informației și comunicațiilor din România și sediu al multor producători internaționali de software. În 2018, Bucureștiul a înregistrat o rată a șomajului de 1,4%, una dintre cele mai mici din toate cele 42 de județe în acest an, în timp ce media netă continuă să crească în raport cu media națională.

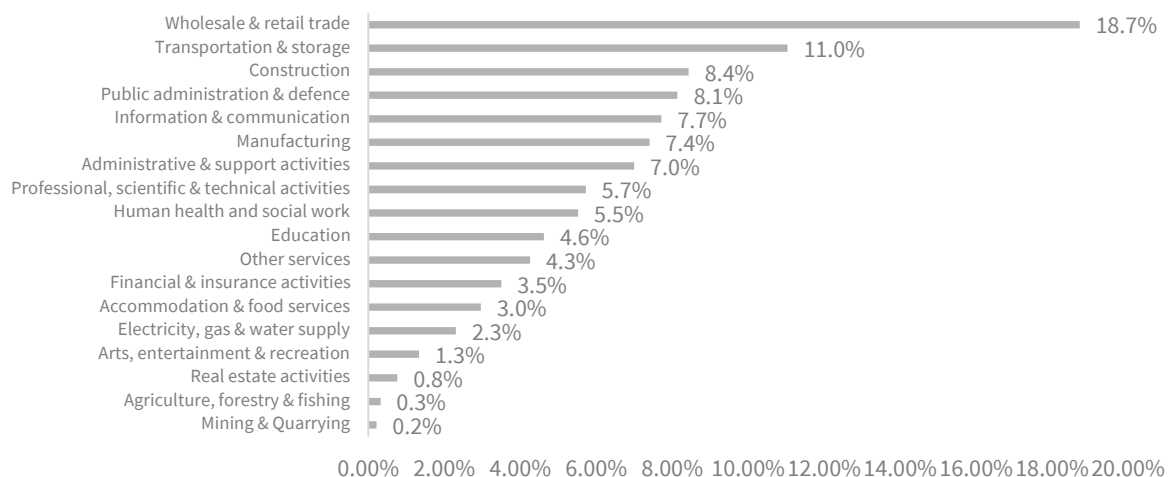
Graficul 4. Rata șomajului – 2018



Sursa: Comisia Națională de Prognostic - decembrie 2018

Conform Oxford Economics, în 2018, comerțul cu ridicata și amănuntul a fost sectorul cu cea mai numeroasă forță de muncă din București (18,73% din totalul locurilor de muncă), urmat de sectorul transporturilor și depozitării, care a reprezentat 11,04% din toate locurile de muncă. Totuși, cele mai importante companii de comerț cu ridicata și amănuntul cu sediile în municipiul București au filiale și în alte localități din România.

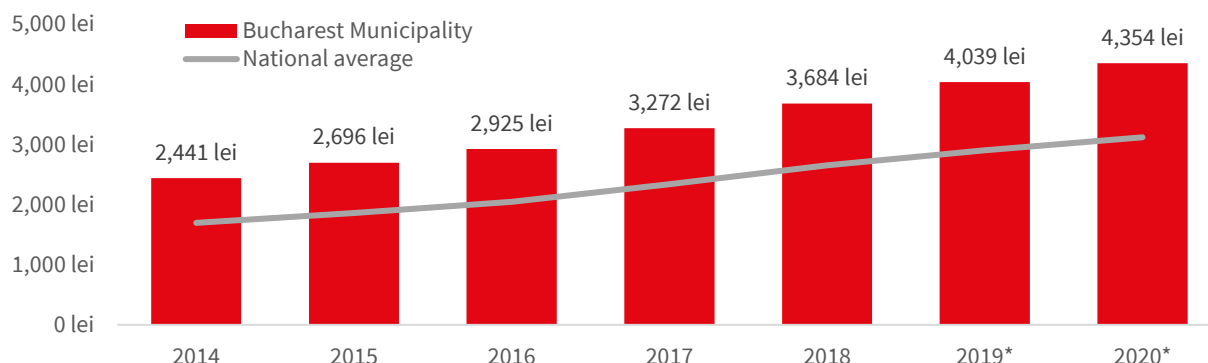
Graficul 5. Ocuparea forței de muncă pe sectoare în București



Sursa: Oxford Economics

Prin urmare, numărul total de angajați înregistrați în București include numărul de angajați care lucrează atât în București, cât și în multe alte orașe din România. O importantă sursă de creștere, începând din anii 2000, a fost dezvoltarea accelerată a pieței imobiliare și construcțiilor, care a condus la o creștere semnificativă a sectorului construcțiilor.

Graficul 6. Evoluția salariului mediu net – municipiul București comparativ cu media națională



Sursa: Comisia Națională de Prognoză - decembrie 2018 * Prognoză

4.3 Infrastructura

Bucureștiul are un sistem foarte extins de transport public, inclusiv cea mai mare rețea de metrou din Europa Centrală și de Est. În ultimii cinci ani, orașul a cunoscut modernizări ale infrastructurii precum:

- Pasarelele și pasajele de pe DN1, care au facilitat accesul din nordul orașului și de la aeroport către centru;
- Pasajul subteran de la Piața Presei, care a îmbunătățit accesul din nordul orașului și de la aeroport către centru;
- Pasajul suprateran Basarab, parte a inelului rutier interior al Bucureștiului, care oferă acces ușor și facil de la zona centrală de afaceri (CBD) către zona de vest a orașului;
- Pasajul suprateran Pipera - oferă acces facil din CBD către locațiile din nordul Bucureștiului și din Voluntari (incluzând subpiața de spații de birouri Pipera Nord);
- Lărgirea bulevardelor Buzești – Berzei, care fac legătura între CBD și sudul Bucureștiului;
- Extinderea drumului de legătură dintre Doamna Ghica - Fundeni;
- Lărgirea jumătății de nord a centurii orașului și construirea de pasaje supraterane;
- Pasajul Mihai Bravu, parte a inelului rutier interior al Bucureștiului, care facilitează traficul în partea de sud-est a Bucureștiului.
- Accesul la autostrada A3 București - Ploiești de pe teritoriul orașului București;
- Pasajul subteran de la Piața Sudului, care decongestionează principala intersecție din sudul orașului
- Extinderea magistralei de metrou M4 cu stațiile Laminorului și Străulești și construirea unui terminal pentru navetiști (Park & Ride) la Străulești.

Proiectele imobiliare au urmat întotdeauna dezvoltarea infrastructurii. În anii anteriori, proiectele de dezvoltare a infrastructurii de transport public din București au condus la inițierea de importante investiții private. De exemplu, construcția pasajului Basarab, inaugurat în 2011, a atras investiții majore în zonă, precum complexurile de birouri Orhideea Towers, The Bridge și Business Garden Bucharest. De asemenea,

finalizarea pasajului Pipera a stimulat dezvoltarea clădirilor de birouri din zona Floreasca - Barbu Văcărescu.

Pentru piața imobiliară în general mai sunt relevante alte câteva proiecte privind arterele de transport, precum Bulevardul Expoziției, șoseaua București-Ploiești, Splaiul Independenței, șoseaua Berceni și Prelungirea Ghencea, acestea putând genera importante investiții în logistică, clădiri de birouri și proiecte rezidențiale. Investițiile în noi proiecte publice și în dezvoltarea infrastructurii de transport pot atrage investitori interesați în polii existenți, dar și în crearea unor noi:

■ **Centru**

După extinderea străzii Buzești, care, în esență, face legătura între sediile Guvernului și Parlamentului, au fost construite sau a început construirea unor mari clădiri de birouri, precum The Mark, dezvoltat de S Immo, și Tiriac Tower.

■ **Zonele Expoziției și Nord**

Dezvoltarea zonelor Expoziției și Băneasa din partea de nord a Bucureștiului va fi stimulată de începerea lucrărilor la noua magistrală de metrou către Otopeni. În februarie 2019, Comisia Europeană a aprobat alocarea a peste 500 milioane EUR din fondurile UE pentru construcția primei secțiuni a celei de a șasea magistrale de metrou (M6), care va face legătura între București și aeroportul Henri Coandă - Otopeni. Finanțarea vizează construirea unei magistrale de metrou cu o lungime de 6 km și 6 stații. Noua secțiune va fi amplasată între actuala stație 1 Mai de pe magistrala M4 și Băneasa Shopping City (stația Tokyo). Lucrările pentru stația de metrou M6, secțiunea 1 Mai - Tokyo, sunt programate să înceapă în a doua jumătate a anului curent și vor fi finalizate până în 2023.

Aeroportul Internațional Henri Coandă (Otopeni) va fi, de asemenea, extins cu un nou terminal de pasageri, inclusiv peron, drumuri de acces, parcare și clădiri, pentru a-i crește capacitatea și a oferi servicii mai bune pasagerilor.

Cel mai probabil, aceste zone vor atrage investiții semnificative în următorii ani, în special în clădiri de birouri și de locuințe.

■ **Splaiul Independenței - Ciurel**

O legătură alternativă între centrul orașului și traficul de pe Bulevardul Iuliu Maniu și autostrada A1 va crește atractivitatea zonei de centru-vest și, în special, a proprietăților amplasate de-a lungul Splaiului Independenței. Prima etapă a viitoarei șosele de legătură între Splaiul Independenței - Ciurel - A1 este aproape finalizată. Aceasta include un pod care începe din Splaiul Independenței și trece peste râul Dâmbovița și șoseaua Virtuții. Conform reprezentanților primăriei București, construcția era finalizată în proporție de 90% în februarie 2019. De asemenea, era în curs de proiectare o nouă șosea de legătură dinspre șoseaua Virtuții către intersecția cu autostrada A1, prin comuna Chiajna. Procesul de expropriere va începe ulterior, pentru a permite startul lucrărilor.

Construcția acestei legături va facilita accesul dinspre parcurile industriale de la intrarea autostrăzii A1 în București către clădirile de birouri din zona centru-vest. Fosta platformă industrială Semănătoarea, cu o suprafață de aproximativ 25 de hectare, va beneficia cel mai mult de pe urma acestui proiect de infrastructură. Potențialul de dezvoltare al acestei locații poate depăși un milion de metri pătrați de spații de birouri, comparabil cu zona Floreasca – Barbu Văcărescu – Dimitrie Pompeiu din nordul orașului.

■ **Berceni**

În ultimii ani, zona Berceni din sud-vestul Bucureștiului a cunoscut o evoluție remarcabilă a numărului de proiecte imobiliare, noile construcții fiind vândute prin intermediul programului guvernamental Prima Casă. Noile investiții în infrastructura acestei zone pot conduce la o diversificare a tipurilor de proiecte. Șoseaua Berceni a fost deja extinsă de la una la două benzi pe sens începând de la Apărătorii Patriei, până aproape de intersecția cu Șoseaua de Centură. Autoritățile publice intenționează să extindă magistrala de metrou M2 Pipera – Berceni cu încă o stație. Noua stație va fi supratrană și

amplasată la jumătatea distanței dintre capătul actual al liniei, stația Berceni, și Șoseaua de Centură a Bucureștiului. Lucrările de construcții trebuie să înceapă în anul curent și vor fi finalizate până la jumătatea lui 2021. De asemenea, Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere („CNAIR”) urmărește să construiască două sensuri giratorii suspendate, unul la intersecția între șoseaua Berceni cu Șoseaua de Centură, iar alta la intersecția între șoseaua Olteniței și centura Bucureștiului. Se estimează că aceste obiective ar putea fi finalizate în aproximativ doi ani și jumătate.

■ **Centura de sud A0 va avea un impact important asupra dezvoltării zonei studiate**

Pe lângă cele de mai sus, planurile autorităților publice locale urmăresc construirea primei secțiuni a unui nou inel de centura al capitalei, în regim de autostradă. Lucrările pe aceasta secțiune trebuie să înceapă în 2019 și vor fi finalizate până la jumătatea lui 2021. Construcția autostrăzii A0 în partea de sud a Bucureștiului va crea o cale alternativă de acces între autostrăzile București – Pitești și București – Constanța, alta decât Șoseaua de Centură a Bucureștiului.

Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere („CNAIR”) a semnat recent contractul pentru construcția lotului 2 al autostrăzii A0, care va avea o lungime de 16km. Autostrada urmează a începe lângă linia ferată București – Giurgiu (km 70+600), va trece pe la sud de Măgurele și Bragadiru și va face legătura cu DN6. Proiectul are un termen de execuție de 42 de luni.

Aceste investiții vor crea interes în special pentru construcția de noi facilități logistice și de producție în partea de sud și sud-vest a Bucureștiului, deoarece va scurta semnificativ timpul de deplasare pe autostradă între Pitești și Constanța, va îmbunătăți legătura între zonele periferice ale Bucureștiului și va reduce ambuteiajele pe actuala șosea de centură a orașului.

■ **Prelungirea Ghencea va avea un impact important asupra dezvoltării zonei studiate**

Zona Prelungirea Ghencea, din partea de sud-vest a Bucureștiului, poate trage noi investiții imobiliare datorită începerii lucrărilor de pregătire pentru lărgirea șoselei și pentru construirea unui pasaj supratran peste șoseaua de centură, către comuna Domnești.

Conform reprezentanților Primăriei București, lucrările de lărgire a bulevardului Prelungirea Ghencea urmează a începe la sfârșitul lui aprilie 2019 și ar trebui finalizate după doi ani de la încheierea procedurii de expropriere. Noua arteră va fi lărgită de la una la două benzi pe sens, cu o linie de tramvai pe mijloc.

În contextul acestei investiții, în acest an vor fi elaborate studiile de fezabilitate pentru trei alte șantiere de lucrări: extinderea străzii Brașov între Prelungirea Ghencea și Șoseaua Alexandriei, construcția unei legături între strada Valea Cascadelor și Prelungirea Ghencea, respectiv supralărgirea Bulevardului Preciziei între strada Valea Cascadelor și Bulevardul Iuliu Maniu.

CNAIR a început construcția pasajului supratran de la Domnești, planificat a fi finalizat în aproximativ doi ani.

De asemenea, este în construcție o magistrală de metrou M5 ce va face legătura între cartierul dens populat Drumul Taberei și centrul orașului, iar liniile de pe magistrala M6 ce ar trebui să conecteze rețeaua de metrou existentă cu Aeroportul Henri Coandă nu au încă un termen clar de finalizare;

Aceste investiții pot stimula dezvoltarea de noi proiecte comerciale și rezidențiale în zonele Ghencea – Drumul Taberei – Grozăvești și zonele adiacente.

Aproximativ un milion de mașini au fost înmatriculate în zona București - Ilfov în perioada de zece ani dintre 2007 și 2017, din care mai puțin de un sfert au fost mașini la mâna a doua, în timp ce achizițiile de mașini la mâna a doua sunt semnificative în restul țării.

Aceasta reflectă puterea mai mare de cumpărare din București. Cu toate acestea, densitatea mare de autovehicule pune presiune asupra infrastructurii locale de transport, apărând astfel nevoia de a modifica reglementările în vederea prevenirii deteriorării mediului.

4.4 Locuințe accesibile

Cu toate că deocamdată nu există o definiție general acceptată a ce înseamnă „locuințe accesibile”, conform Programului Habitat al Națiunilor Unite, există trei criterii comune asociate cu două componente: costurile locuinței și venitul pe gospodărie, explicate mai jos:

- Raportul între prețul locuinței și venit, calculat prin împărțirea prețului median al locuințelor la venitul median pe gospodărie. Acesta indică numărul salariilor mediane anuale de care este nevoie pentru a cumpăra o locuință la prețul median. Un indice folosit pentru definirea accesibilității locuințelor la nivel internațional este cel propus de studiul „Demographia International Housing Affordability Survey”, care folosește „multiplul median”, bazat pe raportul dintre prețul median al locuințelor și venitul brut anual pe gospodărie înainte de impozitare. O locuință al cărui raport este mai mic de 3,0 este considerată accesibilă, un raport între 3,1 și 4,0 indică o locuință moderat inaccesibilă, un raport între 4,1 și 5,0 este înalt inaccesibil, iar un raport de peste 5,1 este considerat „sever inaccesibil”;
- Raportul între chirie și venitul locuinței, calculat prin împărțirea chiriei mediane anuale la venitul median anual pe gospodărie al locuinței închiriate. Nu există un raport sau procent universal acceptat la care locuința în proprietate sau chirie este considerată inaccesibilă, deoarece piața chiriilor poate fi mai mult sau mai puțin activă;
- Indicii de evaluare a veniturilor reziduale, calculați ca procent din venitul pe gospodărie utilizat pentru acoperirea cheltuielilor aferente locuinței. Aceștia demonstrează capacitatea unei gospodării de a susține cheltuielile locuinței fără a reduce celelalte cheltuieli casnice. Deși nu există un procent general acceptat, o locuință este în general considerată accesibilă atunci când o gospodărie folosește mai puțin de 30% din venit pentru cheltuieli aferente locuinței, precum plata ratelor (pentru proprietari), plata chiriei (pentru chiriași) și cheltuieli directe de exploatare precum impozite, asigurări și servicii, conform aceleiași surse;

Folosind evaluarea prin venit rezidual, un indicator folosit și de Departamentul american pentru locuințe și dezvoltare urbană, pentru o locuință accesibilă ar trebuie să se plătească cel mult 30% din venitul brut pe gospodărie, inclusiv utilitățile. În cazul Bucureștiului și având în vedere valoarea salariului mediu, o locuință accesibilă nu ar trebui să coste mai mult de 590 Euro pe lună (chirie + costuri); această sumă trebuie să includă ipoteca sau chiria și toate celelalte cheltuieli asociate proprietății, adică utilități, taxe și asigurare.

În contextul unei piețe dezvoltate a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, raportul examinează suma necesară pentru a cumpăra o locuință și a aplicat multiplul median pentru București.

Presupunând un venit nominal mediu brut lunar de 4.497 Lei în București în 2017, echivalentul a 984 Euro, și presupunând că într-o gospodărie există două persoane cu astfel de venituri, o locuință accesibilă în București ar trebui să coste până în 70.000 Euro, în timp ce un preț peste 120.000 Euro este considerat sever inaccesibil.

Capitolul IV Piețele imobiliare

5. Piața spațiilor de birouri

Această secțiune prezintă condițiile actuale de pe piața spațiilor de birouri din București, cu informații privind suprafața totală de spații de birouri moderne (pe subpiață), clădirile mari de birouri finalizate în ultimii ani și date privind cererea (obținute pe baza datelor privind ocuparea pe piața închirierilor). Informațiile sunt utile pentru a analiza potențialul de dezvoltare la scara întregului oraș și în special a sectorului BPO, acesta fiind obiectivul inițial al dezvoltării zonei vizate.

5.1 Prezentare generală

România migrează treptat către o economie orientată spre servicii, sectorul IT înregistrând cea mai mare creștere dintre toate componentele PIB în 2015. Această situație a generat nevoia de spații de birouri de calitate, care să deservească o nouă generație de funcționari de birou. Începându-și dezvoltarea la sfârșitul anilor '90 și crescând în importanță la jumătatea anilor 2000, piața spațiilor moderne de birouri din București reprezenta la sfârșitul lui 2018 peste 2,65 milioane mp, împărțiți în 12 subpiețe majore de spații de birouri. Construcțiile au urmat, în general, rețeaua de metrou a orașului. Cele mai mari zone de birouri rămân cele din nordul Bucureștiului: Floreasca Barbu Văcărescu (15,5% din stocul total), Dimitrie Pompeiu (15,7%) și Nord (12,1%). Avantajele zonelor de nord sunt numeroase, inclusiv: apropierea de aeroportul internațional, cartiere rezidențiale de mai mare calitate, cu bulevarde încadrate de arbori, parcuri de dimensiuni generoase, acces facil la noile cartiere de locuințe precum Pipera, disponibilitatea de zone mari pentru dezvoltare și acces ușor la mijloacele de transport în comun. Cu toate acestea, după recente îmbunătățiri ale infrastructurii, zone noi precum Centru-Vest încep acum să atragă atenția dezvoltatorilor. În timp ce locațiile centrale sunt destinații preferate pentru stabilirea sediilor de companii, cele din nord au devenit recunoscute ca locații pentru birouri secundare (activități de tip „back office”), iar în ultimul timp au cunoscut dezvoltarea de mari parcuri de afaceri.

5.2 Oferta de spații de birouri

Oferta de spații de birouri a atins 125.000 mp în 2018, un volum cu 14% mai mic comparativ cu cel înregistrat în 2017. Orhideea Towers (37.000 mp), Globalworth Campus, corpul 2 (28.000 mp), primul corp al AFI Tech Park (22.000 mp) și Unirii View (18.700 mp) au fost cele mai importante clădiri date în folosință în 2018.

Tabelul 6. Clădiri reprezentative de birouri finalizate în 2017-2018

Proiect	Subpiață	Dezvoltator	Trimestru	Mărime
Campus 6.1	Centru-Vest	Skanska	trim. 4, 2018	22.000 mp
Orhideea Towers	Centru-Vest	CA Immo	trim. 3, 2018	37.000 mp
AFI Tech 1	Vest	AFI Europe	trim. 3, 2018	18.000 mp
Globalworth Campus, corpul 2	Dimitrie Pompeiu	Globalworth	Q1 2018	28.000 mp
Globalworth Campus, corpul 1	Dimitrie Pompeiu	Globalworth	trim. 4, 2017	29.000 mp
The Bridge	Centru-Vest	Forte Partners	trim. 3, 2017	36.200 mp
Sema Park 4	Centru-Vest	Sema Park	trim. 3, 2017	24.000 mp
Timpuri Noi Square	Sud	Vastint	trim. 2, 2017	33.000 mp

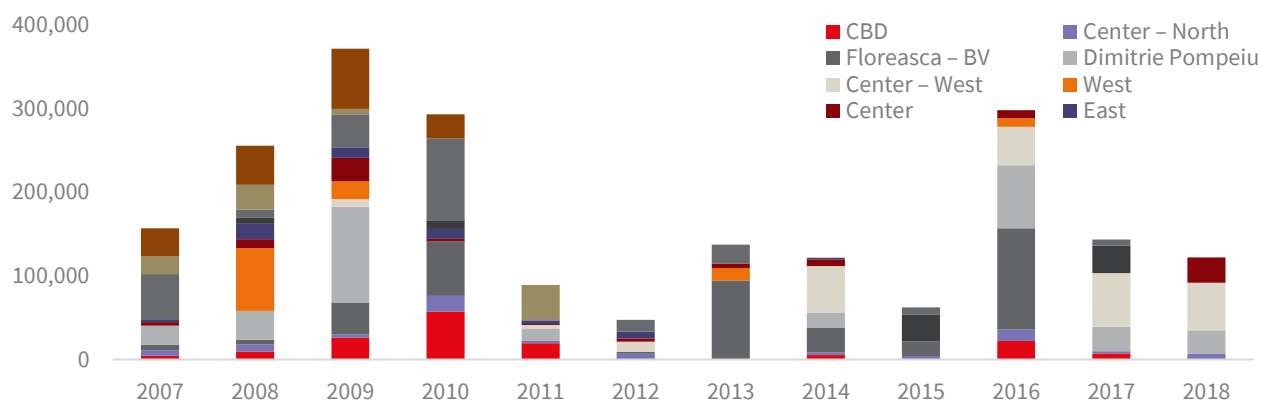
Sursa: JLL

Tabelul 7. Subpiețe cheie de birouri în București

Subpieță	Stoc (mp)	Chirie medie (Euro/ mp/lună)*
1. CBD	242.122	16 - 18,5
2. Centru-Nord	149.441	15 - 17
3. Floreasca – BV	411.825	15 - 16
4. Dimitrie Pompeiu	415.567	12 -14
5. Centru-Vest	309.370	14 -16
6. Vest	146.900	10 -13
7. Centru	187.466	15 -17
8. Est	84.500	12 -14
9. Sud	95.303	10 -12
10. De nord	321.962	15 -17
11. Băneasa	96.500	11 -13
12. Pipera Nord	191.600	10 -12
TOTAL	2.652.556	

Sursa: JLL; *chiria cerută

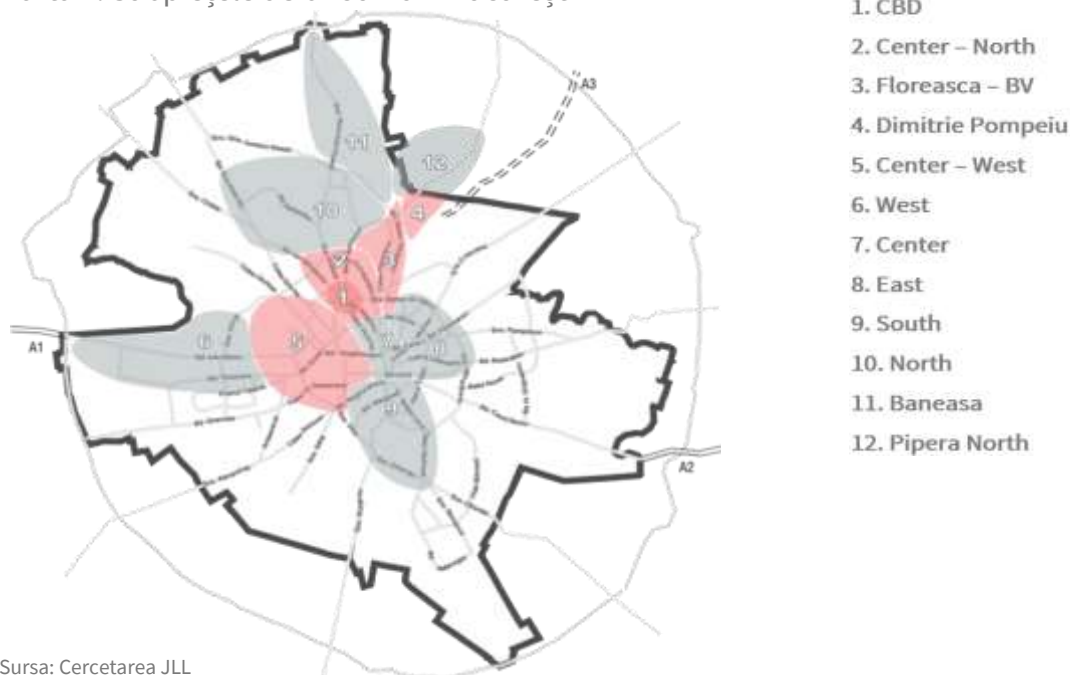
Diagrama 1. Livrări anuale pe subpiețele din București – evoluție istorică



Sursa: JLL

Alți peste 300.000 mp sunt anunțați pentru 2019, mai mult decât dublu comparativ cu 2018. Atenția dezvoltatorilor s-a schimbat de la nordul aglomerat al orașului către zonele de centru și centru-vest ale Bucureștiului, datorită bunei accesibilități (metrou) a zonelor și apropierii de campusurile studentești.

Harta 1. Subpiețele de birouri din București

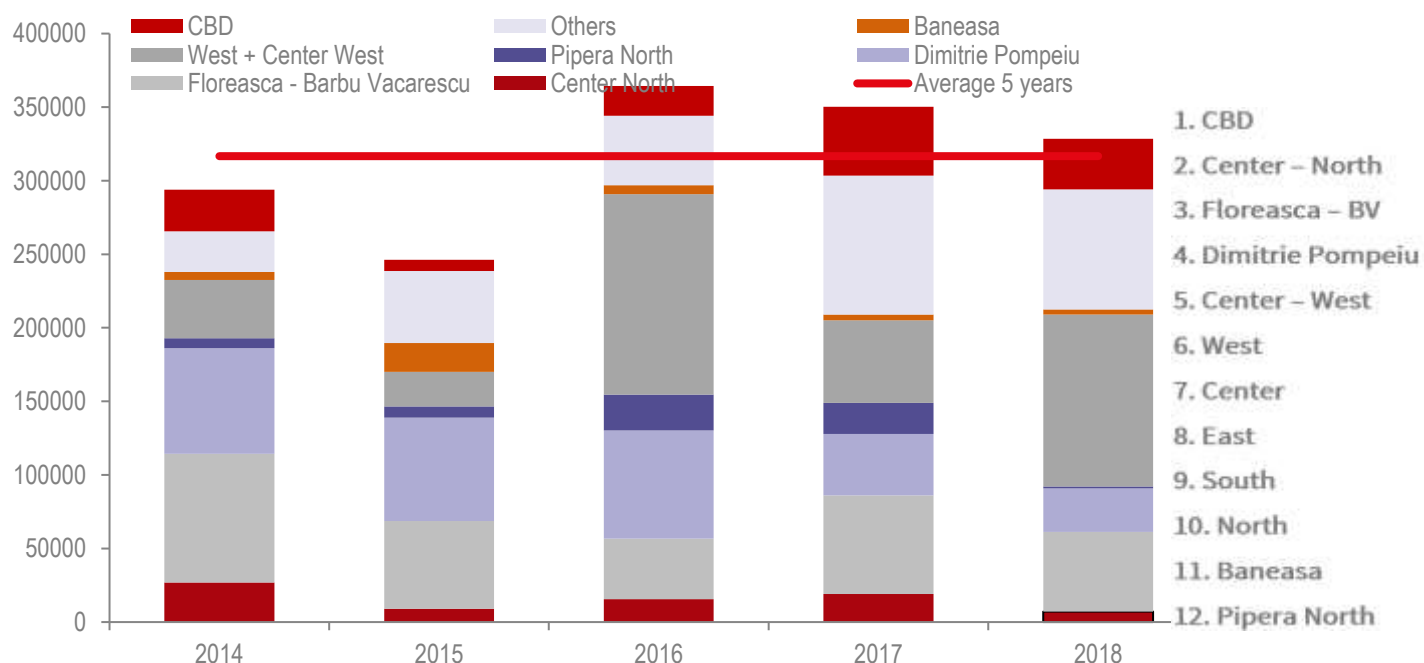


Sursa: Cercetarea JLL

5.3 Cererea de spații de birouri

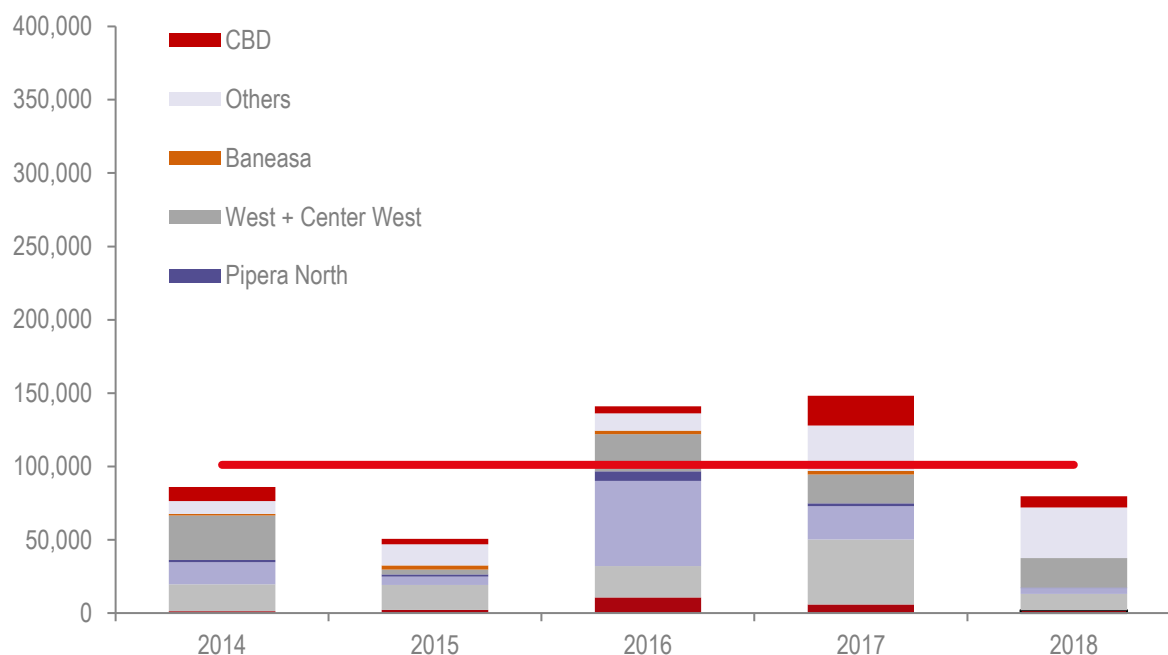
Cererea de spații de birouri a atins puțin peste 330.000 mp în 2018, în ușoară scădere comparativ cu 2017, când au fost contractați 350.000 mp. Cu toate acestea, ocuparea netă (chirii noi și extinderi) a reprezentat o treime din cererea totală (aproximativ 100.000 mp), ceea ce demonstrează că Bucureștiul rămâne interesant pentru companiile noi sau o bună destinație unde acestea să își extindă activitățile. Companiile IT&C și BPO au fost cele mai active în privința închirierilor, urmate de companiile energetice. Zona Centru-Vest a Bucureștiului a atras cea mai mare parte a cererii în 2018, cu aproximativ 30% din spațiul total închiriat, urmată de subpiețele Floreasca, Barbu Văcărescu și Dimitrie Pompeiu, reprezentând împreună 26%, zona Centru cu 11%, și CBD cu 10%.

Diagrama 2. Ocuparea brută de spații de birouri în București, pe subpieță - evoluția pe cinci ani



Sursa: Cercetarea JLL

Diagrama 3. Ocuparea netă de spații de birouri în București, pe subpieță - evoluția pe cinci ani



Sursa: Cercetarea JLL

Având în vedere evoluția din ultimii cinci ani, volumul mediu anual al ocupării nete este de aproximativ 101.000 mp, aproape o treime din suprafața medie brută ocupată de aproximativ 317.000 mp. Această tendință este preconizată să continue prin atragerea mai multor companii în regiune și o creștere ușoară a ocupării brute, corespunzând ciclurilor de renegociere a chiriilor.

5.4 Chirii și neocupare

Chiriile pentru spații de calitate rămân stabile, la 18,50 EUR/ m² / lună, în condițiile în care în zona centrala de afaceri (CBD) a Bucureștiului nu au fost construite clădiri noi mari, dar pachetele de beneficii acordate clienților au crescut ușor. Rata de neocupare a scăzut la un nivel record de 8,2% la sfârșitul lui 2018. Aceasta se datorează în principal nivelului redus de oferte noi și nivelului de absorbție relativ mare. Rata de neocupare este preconizată să rămână relativ stabilă până la sfârșitul lui 2019, pe măsură ce oferta de spații noi va fi acoperită de cererea nouă. Ratele de neocupare continuă să fie inegal distribuite pe subpiețe, fapt reflectat și de evoluția nivelului chiriilor.

5.5 Prognoză

În prezent, oferta de spații de birouri anunțată pentru finalizare în 2019 a atins aproximativ 400.000 mp. În ceea ce privește dezvoltarea, au fost anunțate proiecte de calitate, pentru majoritatea lor fiind solicitate certificări verzi (certificări BREEAM, LEED sau DGNB), ca răspuns la interesul în creștere al investitorilor și corporațiilor față de astfel de spații de birouri. Certificarea ecologică este obținută și pentru clădirile existente, ceea ce permite ocupanților să își reducă costurile generale de utilizare și să obțină un nivel mai redus al costului utilităților.

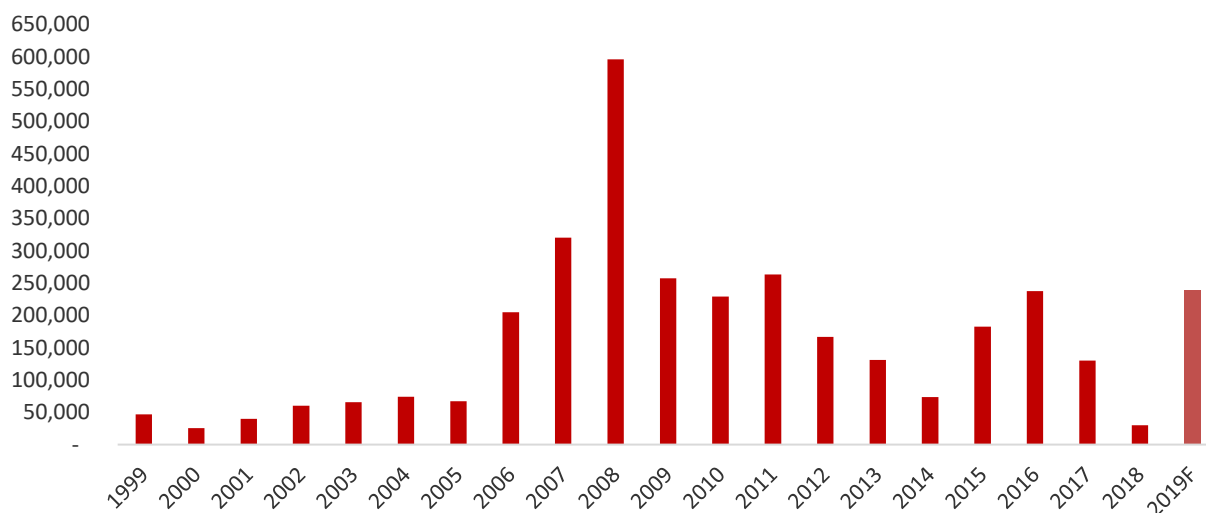
6. Piața comerțului cu amănuntul

În această secțiune este analizată piața comerțului cu amănuntul din România și București. Scopul acestei analize este de a constata ce tipuri de spații de comerț cu amănuntul pot fi dezvoltate în continuare în sectorul 5, ce nivel al chiriei ar putea fi obținut și câți metri pătrați pot fi absorbiți în mod realist de piață. Având în vedere tipul de dezvoltare, scopul este de a afla proiectele de interes pentru investitori. Au fost prezentate ca suport informații suport istorice, actuale și de prognoză privind stocul și oferta și cererea anuală, precum și evoluția chiriilor pentru spații de calitate și a randamentelor. Analiza a inclus, de asemenea, principalii dezvoltatori și principalele evoluții din sectorul comerțului cu amănuntul, precum și domeniile actuale de interes.

6.1 Prezentare generală

Asemeni celorlalte țări foste comuniste, dezvoltarea comerțului modern cu amănuntul a început să se manifeste în România și București în anii '90. Până în 2007-2008, piața comerțului cu amănuntul din București a devenit una dintre cele mai dinamice din CEE și întreaga Europă. Oferta totală de spații moderne de comerț cu amănuntul din România a atins 3,1 milioane mp la sfârșitul lui 2018. Spațiile de acest tip din București se ridică în prezent la aproape 1,1 milioane mp. Cele mai mari proiecte livrate până în prezent în București sunt Băneasa Shopping City, dezvoltat de Băneasa Developments (2008), AFI Palace Cotroceni, dezvoltat de AFI Europe (2009), Sun Plaza, dezvoltat de S Immo și EMCT (2010), Mega Mall (2015), dezvoltat de NEPI, și ParkLake Plaza (2016), dezvoltat de Sonae Sierra și Caelum Development, fiecare dintre acestea oferind spre închiriere suprafețe cuprinse între 70.000 – 80.000 mp.

Diagrama 4. Livrări de centre comerciale în România



Sursa: JLL Research; F - prognoză

6.2 Forme de proprietate și dezvoltatori

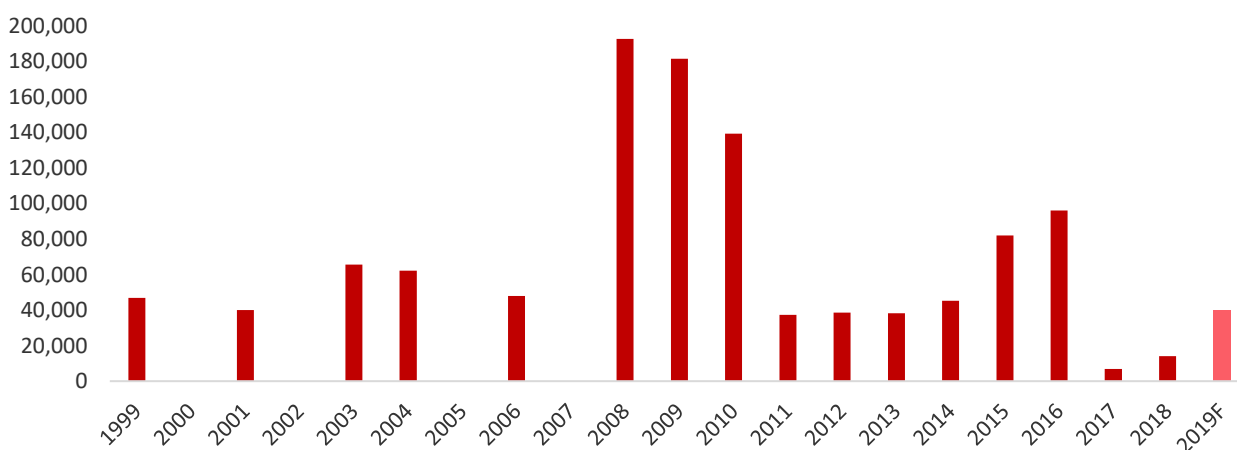
Cel mai frecvent, centrele comerciale din România sunt deținute în proprietate absolută. Registrul funciar din România enumeră toate sarcinile asupra proprietății, ceea ce înseamnă că forma de proprietate rareori dă naștere la dispute. Deși, din punct de vedere istoric, piața a fost influențată în special de dezvoltatori locali sau regionali, în ultimii ani a apărut un interes în creștere din partea jucătorilor instituționali internaționali. Primii cinci proprietari de spații comerciale cu amănuntul dețin împreună peste 45% din stocul total de centre comerciale ale țării. Cel mai mare dintre aceștia este NEPI Rockcastle, cu aproximativ 20% din întregul stoc. Fondul sud-african de investiții a fost foarte activ în ultimii ani, atât din punct de

vedere al achizițiilor, cât și al dezvoltării. Alți mari proprietari de astfel de spații sunt Iulius Group, Argo Capital, Immofinanz și AFI Europe.

6.3 Oferta de spații pentru comerțul cu amănuntul

Piața comerțului cu amănuntul din București a fost inițial reprezentată de magazine descentralizate de format mare, precum magazine de tip cash & carry, hipermarketuri și magazine de bricolaj, odată cu deschiderea primelor magazine Metro, în 1996, respectiv Carrefour, în 2001. După deschiderea primului centru comercial în 1999 (București Mall), în următorii cinci ani au fost construite numai magazine de vânzări cu amănuntul asociate unor hipermarketuri, care s-au dovedit o rețetă de succes pentru această piață. Însă, începând cu anul 2007, piața s-a orientat către dezvoltarea de centre comerciale, iar oferta de centre comerciale moderne aproape s-a dublat în următorii trei ani. Dezvoltarea magazinelor cu amănuntul în București a stagnat în anii 2011 - 2014, revenind la schemele de organizare din prima generație ca urmare a condițiilor dificile de pe piață (dintre care scăderea închirierilor și lipsa de finanțare s-au detașat ca cei mai importanți factori). Cu un stoc actual de peste 1,1 milioane mp, Bucureștiul reprezintă mai mult de 35% din stocul total al țării. Datorită densității populației și loturilor de teren disponibile, partea de vest a Bucureștiului a atras cel mai mare număr de proiecte notabile în acest domeniu, între care se numără AFI Palace Cotroceni (90.000 mp), Plaza Romania (40.500 mp), Militari Shopping Centre (40.000 mp), West Park (care include magazinele Hornbach - bricolaj, Kika – mobilă și Fashion House Outlet Centre), dar și alte grupuri de magazine de comerț cu amănuntul (Carrefour, BricoDepot și Mobexpert pe autostrada A1, sau Dedeman și Selgros pe bulevardul Timișoara). Partea de sud a cunoscut, de asemenea, o intensă dezvoltare a comerțului cu amănuntul, Sun Plaza fiind cel mai mare centru comercial din această zonă.

Diagrama 5. Spații moderne de comerț cu amănuntul livrate în București



Sursa: Cercetarea JLL

Piața de comerț cu amănuntul din București include un număr larg de proiecte. În privința dimensiunii, cele 27 de scheme moderne de comerț cu amănuntul din oraș pot fi împărțite în următoarele categorii:

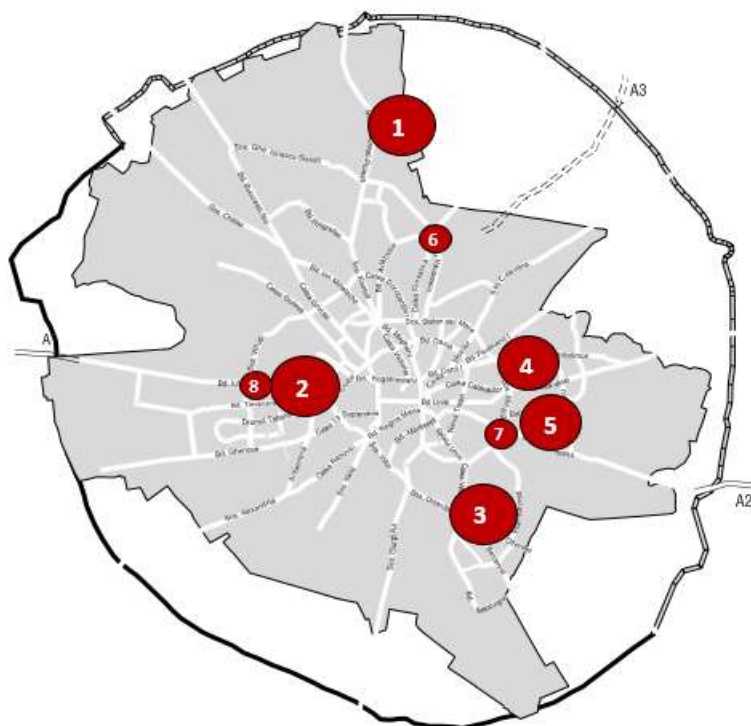
- Șapte dintre acestea au GLA-uri de până la 20.000 mp (cu un total de 93.000 mp),
- Opt au GLA-uri între 20.001 și 40.000 mp (cu un total de 246.000 mp),
- Opt au GLA-uri între 40.001 și 60.000 mp (cu un total de 390.000 mp),
- Primele cinci proiecte ca mărime au GLA-uri de peste 60.000 mp (cu un total de 388.000 mp).

Din punct de vedere al calității, toate centrele de comerț cu amănuntul care fac parte din stocul de spații comerciale moderne din București au fost selectate conform definiției Jones Lang LaSalle de mai jos. Nu

există o estimare precisă a suprafeței de spații de comerț cu amănuntul vechi sau de slabă calitate. Un centru comercial este definit ca o locație centrală în care sunt grupate magazine, restaurante, furnizori de servicii sau operatori de turism care deservesc populația locală sau o categorie mai largă de vizitatori, și al căror concept și management au următoarele caracteristici:

- Clădirea a fost predată după 1990 sau a fost modernizată/renovată semnificativ după acest an
- Clădirea sau clădirile sunt construite și conduse ca entitate unică
- Această entitate este condusă de o autoritate unică, a cărei responsabilitate este de a controla mixul comercial și implementarea și adaptarea acestuia
- Asociațiile de comercianți cu amănuntul sprijină adesea funcția de conducere a centrelor comerciale prin coordonarea pozițiilor operatorilor de comerț cu amănuntul/turism, care sunt introduse apoi în activitățile de marketing și promovare organizate de echipa de conducere.
- Suprafața minimă închirială brută a centrelor comerciale incluse în baza de date JLL este de 5.000 mp
- Clădirea respectă în general standardele principale impuse de comercianții internaționali

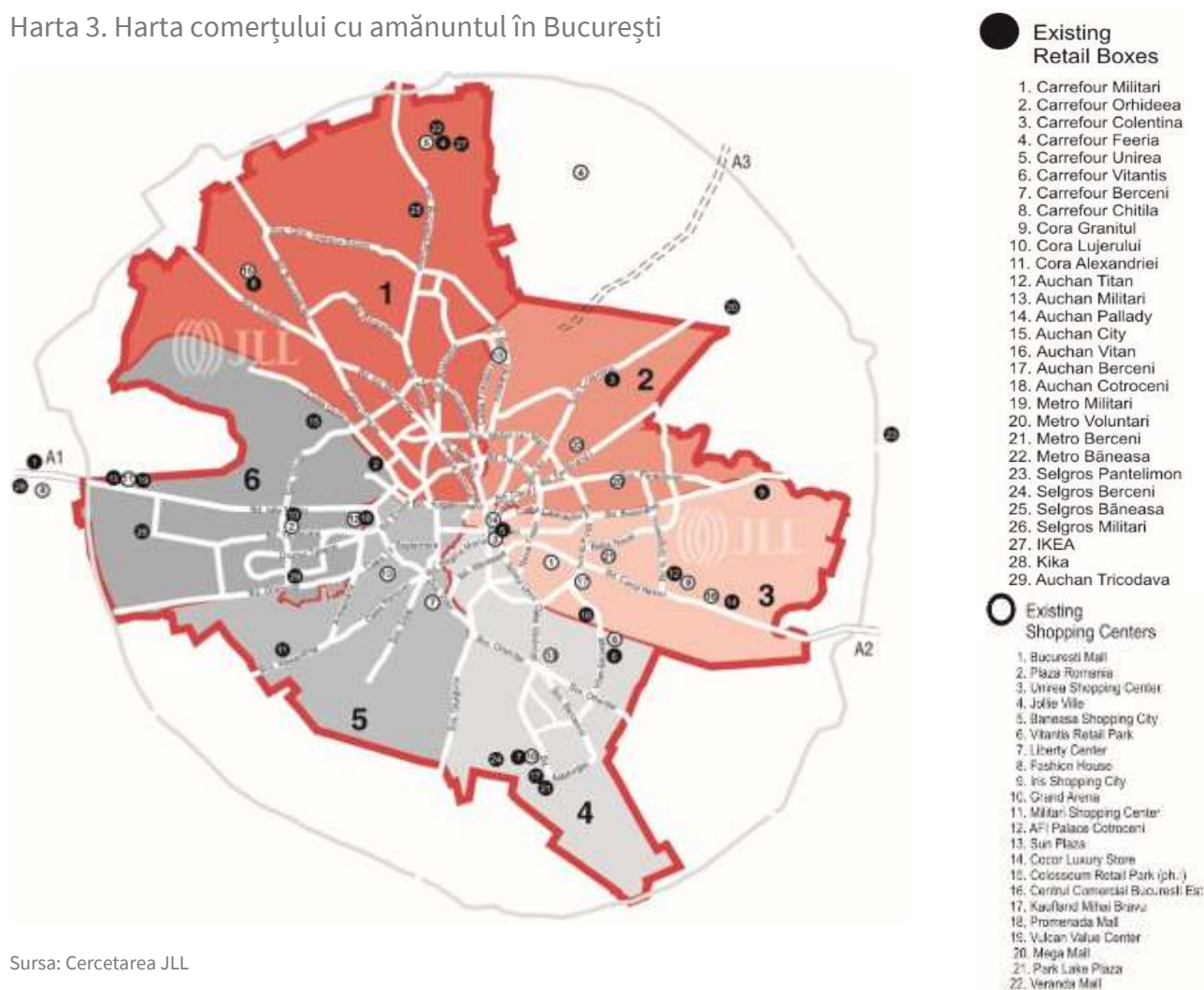
Harta 2. București – Principalele centre comerciale



- 1. **Băneasa Shopping City** (95.000 mp; deschis în 2008) - parte a celui mai mare complex comercial din România, format din magazinele Metro, Mobexpert, Brico Depot, IKEA și galeriile Feeria.
- 2. **AFI Palace Cotroceni** (90.000 mp; deschis în 2009)
- 3. **Sun Plaza** (81.600 mp; deschis în 2010)
- 4. **Mega Mall** (72.000 mp; deschis în 2015)
- 5. **ParkLake Plaza** (73.000 mp; deschis în 2016)
- 6. **Promenada Mall** (38.000 mp; deschis în 2013)
- 7. **București Mall** (43.000 mp; deschis în 1999)
- 8. **Plaza România** (40.500 mp; deschis în 2009).

Există o tendință de modernizare continuă a centrelor existente. Primele proiecte finalizate, București Mall, Plaza România și Unirea Shopping Center au trecut prin cel puțin o modernizare. Cu toate acestea, rămân diferențe de calitate între primele proiecte și centrele comerciale de înaltă calitate precum AFI Palace Cotroceni, Băneasa Shopping City și mai recentul ParkLake Plaza, care oferă un concept mai unitar. Modernizările sunt necesare pentru a păstra comerțanții existenți, dar sunt importante și în atragerea mărcilor nou intrate pe piață. Istoric, foarte puțini comerțanți noi au ales să își deschidă primele magazine în alte centre comerciale decât cele mai bine cotate. În 2011 exista un singur parc comercial deschis – Colosseum (GLA de 37.000 mp), care includea un hypermarket Carrefour și primul magazin Leroy Merlin din România – și două extensii relativ mici ale centrelor comerciale existente – 14.000 mp în Băneasa și 1.300 mp în București Mall. În 2012, din cauza lipsei de noi proiecte, lanțurile de hipermarketuri pregătite să se extindă au decis să își dezvolte proiecte proprii, precum Cora Alexandriei (GLA de 18.000 mp), Auchan Giulești (GLA de 7.500 mp) și Kaufland Mihai Bravu (GLA de 12.800 mp). În 2013 a fost predat un singur centru comercial - Promenada Mall, deținut de Raiffeisen Evolution (GLA de 38.000 mp). Oferta din 2014 a constat în două proiecte relativ mici: Vulcan Value Center, deținut de NEPI (GLA de 25.500 mp) și Auchan Tricodava, deținut de Immochan (GLA de 20.000 mp). Dar, începând din 2015, încurajați de accelerarea vânzărilor cu amănuntul, de cererea în creștere și de faptul că unele zone ale Bucureștiului au rămas relativ neacoperite, dezvoltatorii au început să acționeze. Astfel, în 2015 a fost finalizat Mega Mall în partea de est a Bucureștiului, urmat de ParkLake Plaza în 2016, în aceeași zonă geografică a capitalei.

Harta 3. Harta comerțului cu amănuntul în București



Sursa: Cercetarea JLL

Tabelul de mai jos prezintă o comparație între București și celelalte principale trei capitale din CEE. Bucureștiul deține al doilea cel mai mare stoc total de spații de comerț cu amănuntul după Varșovia, dar ocupă doar al treilea loc din punct de vedere al stocului pe cap de locuitor, după Praga și Varșovia. Cu toate că piața comerțului cu amănuntul din București are un istoric modern scurt, stocul de spații moderne de comerț cu amănuntul este comparabil cu cel din restul capitalelor CEE.

Tabelul 8. Stocul de spații de comerț cu amănuntul în capitalele CEE - trim. 3, 2018

Capitală	Stoc de spații de comerț cu amănuntul (mp)	Densitatea unităților de comerț cu amănuntul	Deschiderea primului centru comercial modern	PIB pe cap de locuitor
Varșovia	1.800.000	951	1994	38.373 €
București	1.104.000	584	1999	21.814 €
Budapesta	800.000	445	1993	27.045 €
Praga	1.100.000	855	1996	40.222 €

*Sursă: JLL, Densitate: mp pe 1.000 locuitori; toate formatele de unități moderne de comerț cu amănuntul; PIB pe cap de locuitor – calculat, Sursă PIB: Oxford Economics

Bucureștiului îi lipsește o locație recunoscută de comerț cu amănuntul într-o zonă centrală de prestigiu. Cele mai apreciate spații de magazine se găsesc de-a lungul Bulevardului Magheru/Bălcescu și Căii Victoriei. Mai mulți comercianți internaționali au deschis magazine reprezentative pe aceste străzi. Calea Victoriei atrage în principal mărci superioare.

Centrul istoric și în special zona Lipscani sunt, de asemenea, important de menționat. După lucrări majore de renovare, aceasta a devenit principala destinație din București pentru baruri, cafenele și restaurante. Zona poate deveni atractivă și pentru comercianții de îmbrăcăminte și are un deosebit potențial de a deveni un punct de referință al comerțului cu amănuntul din București, cu condiția ca primăria să își continue eforturile în această direcție. Anul trecut, Adidas și H&M și-au închis magazinele din centrul istoric.

6.4 Cererea de spații de comerț cu amănuntul

Bucureștiul este, în mod clar, cea mai atractivă destinație pentru comerțul cu amănuntul din România datorită populației numeroase și puterii de cumpărare semnificativ mai mari decât în restul țării. Cererea din București rămâne axată pe proiectele cele mai performante, în care, în ultimii cinci ani, comercianții interesați să se extindă au reușit să găsească spații disponibile, în condițiile în care câteva mărci cu o largă prezență au cunoscut probleme financiare și/sau operaționale, fiind nevoite să închidă unele magazine.

Încurajată de accelerarea vânzărilor cu amănuntul (13,9% în 2016, cea mai puternică creștere din UE, 12,3% în 2017 și 7,3% în 2018), cererea totală pentru spații comerciale este în creștere. Începând din 2014, pe piața locală au intrat aproximativ 50 de noi comercianți cu amănuntul. Între mărcile importante care au ales România se află mărci de lux precum COS, Marc Cain, Roche Bobois, Cerruti 1881, Michael Kors, Liu Jo sau Chopard, comercianții de masă Forever 21, Decimas, Pepco, Debenhams, alături de Marks&Spencer Food și Nespresso.

Câteva mărci internaționale puternice cu o prezență directă în România se extind în mod agresiv, dornice să profite de condițiile comerciale încă favorabile și să obțină cota de piață. Între comercianții cei mai activi de pe piața locală putem menționa hipermarketuri, supermarketuri și magazine cu prețuri reduse precum Kaufland, Carrefour, Mega Image, Profi și Lidl, dar și magazine de îmbrăcăminte precum H&M, Takko, Deichmann sau Inditex. Comercianții cu amănuntul mici și medii încearcă să acopere o parte cât mai mare a pieței din punct geografic, în timp ce mărcile cu prețuri medii și mari sunt foarte selective și caută doar

centrele de prestigiu din București și principalele municipii, deschizând astfel puține magazine noi. Pe termen scurt, îmbunătățirea așteptată a mediului economic din România și majorarea vânzărilor cu amănuntul ar trebui să atragă o nouă creștere a stocului de spații pentru comerțul cu amănuntul.

Cu toate acestea, considerăm că Bucureștiul nu are, în general, capacitatea de a prelua un nou centru comercial major în următorii cinci ani. Interesul dezvoltatorilor din acest domeniu s-a mutat acum către orașele terțiare, de sub 200.000 de locuitori, și către proiecte de dimensiuni reduse, adaptate populației existente. În ultimii doi ani, Prime Kapital a fost cel mai activ dezvoltator de acest tip, deschizând în principal mici parcuri comerciale (denumite Value Centers) cu GLA de până la 10.000 mp în toată țara, adiacente unui magazin Kaufland, care să beneficieze de pe urma sinergiilor create. La Strada este un alt dezvoltator activ în sectorul centrelor comerciale lineare, având până în prezent trei proiecte construite în Popești Leordeni, Militari și Brașov, în zone cu proiecte imobiliare recent dezvoltate.

- La Strada este un concept de centru comercial linear organizat în jurul unui distribuitor de produse alimentare de mici dimensiuni (de până la 1.000 mp), la care se adaugă aproximativ 30 de magazine de comerț cu amănuntul cu GLA de 20-50 mp;
- Value Center este un concept de parc comercial dezvoltat de Prime Kapital, care în general adaugă spații comerciale adiacente unui hypermarket Kaufland existent; cu excepția complexurilor Value Center din Roman și Baia Mare, ambele având ca ancoră un hipermarket Carrefour și o suprafață totală de aproximativ 20.000 mp. Fiecare dintre acestea oferă între 5 și 10 spații cu suprafețe totale între 3.000 – 7.000 mp și chirii situate între 6 și 15 EUR pe mp/lună, media ponderată a chiriilor pe fiecare centru fiind între 7 și 9 EUR pe mp/lună. Hipermarketurile, magazinele discount sau supermarketurile în format mic au o chirie medie tot de 6-9 EUR pe mp/lună.

7. Piața rezidențială

Această secțiune oferă o imagine orientativă a evoluției pieței, stocurilor, zonelor, proiectelor dezvoltate și dezvoltatorilor din București. Începe cu un scurt istoric al sectorului rezidențial după 1990 și prezintă structura marilor cartiere, urmat de date statistice privind volumele de construcții rezidențiale în ultimii 15 ani și câteva informații despre câteva dintre cele mai importante aspecte cu urmări asupra pieței rezidențiale. Pe lângă acestea, au fost enumerați principalii dezvoltatori din București activi în acest sector.

7.1 Prezentare generală

Înainte de 1990, în București nu a existat o piață a dezvoltatorilor imobiliari. Până la începerea perioadei de boom imobiliar din 2005, oferta anuală se menținea la aproximativ 1300 de apartamente și era rapid absorbită. Oferta mică din acei ani se concentra asupra cumpărătorilor cu venituri mari. Cu o oarecare întârziere comparativ cu țările din CEE, piața rezidențială din București a început să se dezvolte mai rapid începând din 2006. Dezvoltatorii privați, atât români cât și străini, își începuseră deja activitățile în urmă cu 1-2 ani. În anul 2006 au fost introduse în vânzare aproximativ 4000 de unități, urmate de un nou val de încă aproximativ 6000 de unități în 2007, respectiv 7000 de unități în 2008.

În același timp, nivelul cererii reale, combinat cu cererea speculativă și cererea nesatisfăcută din acești ani era acoperită doar parțial de noua ofertă.

Oferta în exces a atras o creștere rapidă a prețurilor. Totuși, vânzările reale erau reprezentate în mare parte de cererea din partea investitorilor, nu a utilizatorilor finali. Din cauza capitalului excesiv, lipsei de reguli clare și a unei transparențe îndoielnice, dar și abordării de tip „goană după aur”, prețurile terenurilor și apartamentelor au crescut mult peste nivelul accesibil cumpărătorilor locali. Dependența de capitalul străin a făcut piața mult mai vulnerabilă la criza financiară globală.

Până la jumătatea lui 2008, capitalul străin a părăsit treptat piața, iar, în cele din urmă, oferta de apartamente s-a dovedit inadaptată la nevoile, preferințele sau capacitatea financiară a cumpărătorilor locali. În consecință, vânzările au stagnat, iar începând din trimestrul 3 al anului 2008, prețurile locuințelor au început să scadă. Criza financiară globală a lovit puternic economia României în 2009. Căderea PIB, scăderea puterii de cumpărare a familiilor și creșterea dobânzilor la creditele ipotecare au avut urmări negative asupra pieței rezidențiale. Ca reacție la contracția creditului și încetinirea vânzărilor, dezvoltatorii au redus drastic și numărul de noi apartamente scoase la vânzare, având ca rezultat o scădere lentă a ofertei pe piață. Numărul apartamentelor nou livrate a fost minim în 2009. Anii 2010 și 2011 au marcat o ușoară îmbunătățire comparativ cu anul precedent. Cu toate că îmbunătățirea a putut fi observată în delimitarea ofertei pe piață și încetinirea declinului pieței, creșterea vânzărilor și a ofertei de noi locuințe a fost mai puțin evidentă în cei doi ani. Oferta în 2012 – majoritatea proiectelor au fost finalizate în 2008-2009, fiind construite pe terenuri și cu costuri relativ mari. Oferta a fost estimată la aproximativ 4000 de unități de către dezvoltatori, în timp ce investitorii/speculatorii încercau să vândă un număr similar de apartamente noi. Prețurile au fost relativ stabile sau au crescut (nominal) în intervalul 0,5-1,0%. Anul 2013 a adus o creștere (15% comparativ cu anul precedent) a numărului de apartamente finalizate. Cu toate acestea, dezvoltatorii aveau în continuare dificultăți în a vinde apartamentele construite înainte de criză și ezitau să înceapă noi proiecte. În 2013 au fost emise autorizații de construire pentru aproximativ 5000 de noi locuințe. Noile proiecte au fost limitate și de prețurile destul de mari ale terenurilor, care îngreunau construcția de noi apartamente. În vara 2013, ratele dobânzii stabilite de Banca Națională a României au atins un minim istoric, dar acest lucru nu a fost urmat de o creștere a numărului de tranzacții. A fost confirmată o ușoară scădere (de aprox. 1,0-2,0%) a prețurilor din București.

În 2014, numărul autorizațiilor de construire din București-Ilfov a crescut din nou comparativ cu anul precedent, de această dată cu 25%, atingând 6.179 de unități. A fost o creștere care a atras un val indiscutabil de optimism în rândul dezvoltatorilor. Majoritatea noilor proiecte au fost proiectate conform criteriilor programului Prima Casă. Numărul apartamentelor finalizate a crescut și el. Cererea a fost simulată atât de ratele reduse ale dobânzii, dar și de retragerea economiilor din bănci de către cumpărători (din cauza dobânzilor foarte mici la depozite). Cu toate că mulți observatori au remarcat o stabilizare a prețurilor, acestea au scăzut aparent în București, conform datelor statistice, cu aprox. 2,0% pe an. În 2015, numărul autorizațiilor de construire din București și Ilfov a rămas la nivelul din 2014 (București: 681 autorizații, Ilfov: 5.318 de autorizații). Ratele dobânzilor la creditele ipotecare s-au stabilizat la un minim istoric de 4,0-4,5%. Programul Prima Casă a stimulat vânzările la un nivel și mai înalt, iar cumpărarea de apartamente în vedere închirierii a crescut în zonele centrală și sub-centrală. Ritmul accelerat al vânzărilor a continuat în primul semestru din 2016, stimulat de ratele reduse ale dobânzilor, creșterea limitelor de preț la programul Prima Casă și apariției unei rate preferențiale a TVA, dar și de optimismul cumpărătorilor generat de creșterea veniturilor. În 2016, numărul de autorizații de construire a scăzut ușor (București: 786 de autorizații, Ilfov: 4.688 de autorizații). În același timp, suprafețele autorizate au crescut cu 5%, ceea ce înseamnă că o autorizație acopereau un număr mai mare de locuințe. În 2017, numărul autorizațiilor emise pentru București și Ilfov a crescut cu 14%, iar suprafețele autorizate au crescut cu aproximativ 40% comparativ cu 2016. Conform Institutului Național de Statistică, în 2018 au fost emise în România un total de 42.694 autorizații de construire pentru clădiri de locuințe, 90,6% dintre acestea reprezentând autorizații emise pentru construcția de case individuale. În zona București – Ilfov au fost emise 5.756 de autorizații de construire pentru clădiri de locuințe (București: 745 de autorizații, Ilfov: 5.011 de autorizații).

7.2 Zone principale

Din punct de vedere rezidențial, piața Bucureștiului poate fi împărțită în următoarele categorii: zone premium, precum: Primăverii, Aviatorilor, Dorobanți, Domenii, Herăstrău sau Pipera/Voluntari, și zone rezidențiale pentru clasa de mijloc, astfel:

- Unirii – împreună cu Cotroceni, este unul dintre cele mai vechi cartiere ale orașului; înființat în secolul 19, a avut cel mai mult de suferit în timpul regimului comunist în anii '80, când peste 10.000 de case au fost demolate pentru face loc ridicării Casei Poporului, în prezent Palatul Parlamentului. Zona este presărată cu blocuri de apartamente de-a lungul Bulevardului Unirii, în timp ce case mai vechi pot fi încă găsite pe străzile secundare, majoritatea fiind învechite, dar cu un mare potențial de regenerare urbană. Zona Unirii este una ultracentrală, dar îi lipsesc zonele verzi în imediata apropiere; deși sunt disponibile loturi mari de teren, pot exista probleme privind titlurile de proprietate.
- Drumul Taberei – este o zonă mixtă, atât cu locuitori cu venituri medii și mici, cât și cu locuitori cu venituri medii și mari. Face parte din sectorul 6 al Bucureștiului. Zona are o densitate mare a populației, alături de cartierul Militari, reprezentând peste 300.000 de locuitori din populația orașului. Chiar dacă densitatea populației este înaltă, are, de asemenea, bulevarde largi și zone verzi generoase (Parcul Drumul Taberei). Cartierul este bine deservit de toate tipurile de facilități (unități de comerț cu amănuntul moderne precum un mall, hipermarketuri, supermarketuri, piețe de fructe și legume). Principalul neajuns al cartierului Drumul Taberei este lipsa unei stații de metrou, cu toate că o astfel de stație este în construcție și se crede că va deveni funcțională la sfârșitul lui 2019.
- Militari - aflat în partea de vest a orașului, cartierul Militari a atras interesul dezvoltatorilor imobiliari. Zona este bine deservită de transportul public și sunt disponibile loturi mari de teren. Cartierele Militari și Drumul Taberei reunesc peste 20% dintre proiectele ce urmează a fi dezvoltate în București.

- Dristor/Titan – situat în partea de centru-est a orașului, cartierul Titan este bine deservit de transportul public. Blocurile de apartamente existente asigură o densitate mare a populației. Noile proiecte rezidențiale rareori depășesc 1000 de apartamente/proiect.
- Vitan – situat în estul orașului, cu acces facil la autostrada A2 spre Constanța. Zona este bine deservită de transportul public (metrou), dar și de facilități de comerț cu amănuntul (centru comercial, hypermarket, parc comercial). Vitan a devenit o zonă rezidențială căutată odată cu lansarea complexului rezidențial Asmita Gardens. Proiectul este unul dintre cele mai mari din zonă și oferă 758 de apartamente dispuse în 7 blocuri (parter+16/20/24 etaje).
- Tei / Colentina – beneficiază de o situație în nord-estul orașului și de un număr mare de loturi de teren disponibile. În această zonă au fost propuse mai multe complexuri rezidențiale, precum NeoPeninsula (2.700 apartamente), Sigma Residence (1.500 apartamente), Planorama (1.048 apartamente), Rose Garden (908 apartamente).
- Bucureștii Noi – situat în nord-vestul orașului, cartierul Bucureștii Noi face parte din sectorul 1. Locații precum Piața Victoriei sunt ușor accesibile cu autoturisme/autobuze și noua linie de metrou, ultimele două stații de metrou planificate fiind date în exploatare în 2017. Având numeroase foste platforme industriale disponibile pentru dezvoltare imobiliară, acest cartier a rămas în urma altor piețe rezidențiale. Clădirile de locuințe existente constau fie în case particulare, fie în blocuri de apartamente (4-10 etaje). Zona este slab deservită de comerțul cu amănuntul, existând doar un singur proiect de acest fel.
- Ionescu Sisești – cartier situat în partea de nord-vest a orașului, beneficiază în prezent de acces facil la centrul orașului. Disponibilitatea de loturi mari de teren a încurajat dezvoltatorii locali să propună proiecte rezidențiale de dimensiuni mici și medii. Până în prezent au fost construite doar câteva blocuri de apartamente.
- Rahova – situată în sud-vestul orașului, zona are câteva loturi mari de teren care pot fi dezvoltate. Planurile locale de urbanism permit construirea de clădiri de locuințe de înălțime medie și mare. Până în prezent, aici au fost construite doar câteva blocuri de apartamente. Principalul dezavantaj al zonei este lipsa de mijloace de transport în comun eficiente și, cel mai important, a unei linii de metrou.
- 13 Septembrie – Panduri – zona de centru-vest a cunoscut evoluții modeste în ultimii ani, în ciuda loturilor de teren aparținând fostelor platforme industriale. Din cauza lipsei unei linii de metrou, zona nu a înregistrat aceeași creștere a noilor proiecte.

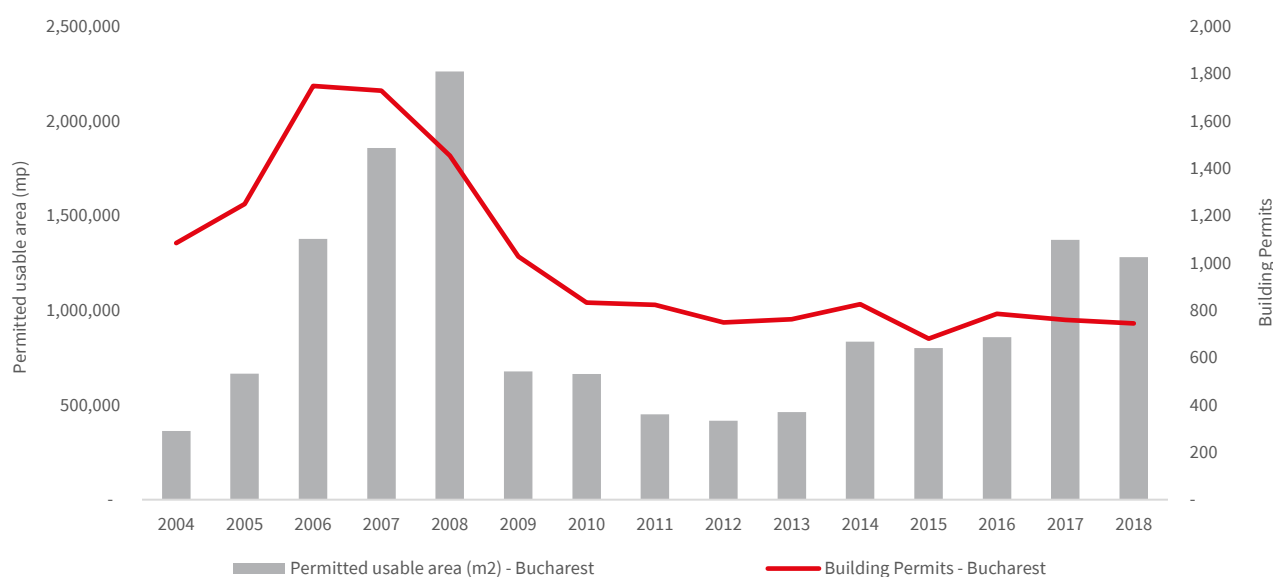
Pe lângă categoriile de mai sus, mai pot fi adăugate în principal locații populare din afara orașului, cartiere rezidențiale mai vechi: Pipera/Voluntari, Corbeanca, sau poli mai recente: Otopeni, Mogoșoaia, Chiajna, Domnești, Bragadiru, Popești-Leordeni, Pantelimon, Dobroești sau Ștefănești, care au devenit zone de interes pentru dezvoltatorii rezidențiali datorită prețurilor atractive ale loturilor de teren și dimensiunilor mari ale acestora;

7.3 Tendințe, stoc și preț

Datele statistice privind locuințele finalizate indică o scădere moderată, dar aceasta poate fi rezultatul unor proceduri administrative îndelungate. Aceeași problemă poate afecta și noile autorizații de construire.

Statisticile pentru 2017 arată o ușoară scădere a numărului de autorizații acordate în București, în timp ce zona utilă a crescut cu 60%, ceea ce demonstrează că dezvoltatorii au solicitat autorizații pentru proiecte de dimensiuni mult mai mari. Se întâmplă destul de frecvent ca dezvoltatorii să înceapă prima fază a proiectului cu aprox. 100-150 de unități, în timp ce întreg proiectul este de trei până la cinci ori mai mare. În 2018, suprafața totală utilă a clădirilor autorizate pentru construcție s-a apropiat de 1.300.000 mp.

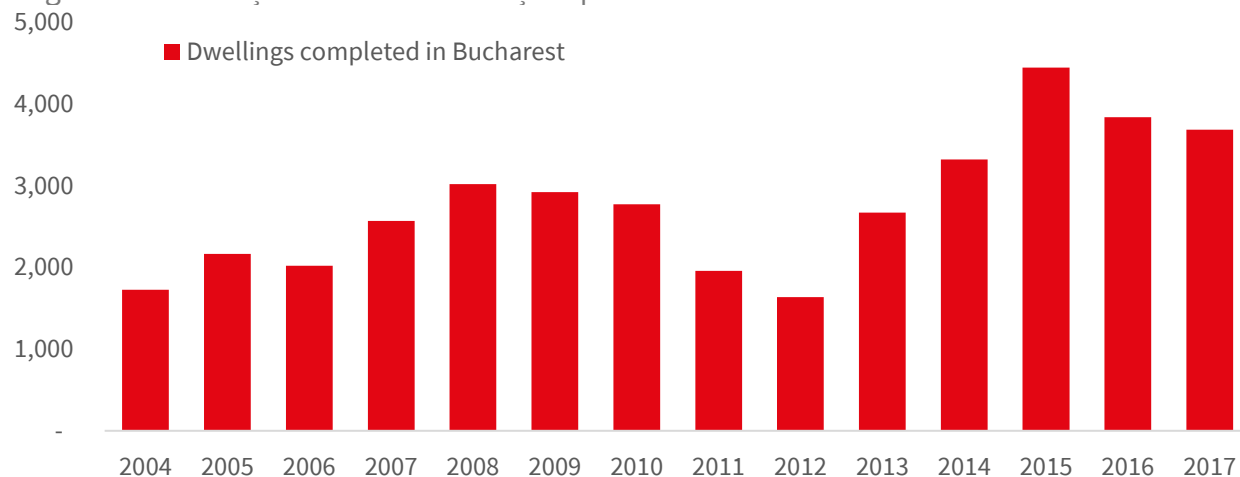
Diagrama 6. Număr de autorizații de construire, suprafețe utile permise în București, 2004-2018 (spații colective de locuit)



Sursa: Institutul Național de Statistică

Se poate estima că această suprafață permite construirea a peste 14.000 de locuințe în orașul București. În lunile ianuarie și februarie au fost emise 72 de autorizații, cu 11% mai puțin decât în perioada corespunzătoare a anului 2018. În ceea ce privește suprafața utilă, aceasta a fost cu 99% mai mare decât în perioada aferentă a anului 2018. În 2018, suprafața utilă pe permis rămânea la un nivel înalt, depășind 1.700 mp.

Diagrama 7. Locuințe finalizate în București în perioada 2004 – 2017



Sursa: Institutul Național de Statistică

Sectoarele 1, 2 și 3, din partea de nord-est, au rămas cele mai scumpe zone ale orașului, în principal ca urmare a situării proiectelor în apropiere de centrul orașului (în cazul sectorului 3) și de râul Colentina (în părțile de nord ale sectorului 1 și 2).

Prețul pe mp de obicei se apropie de 1.400 EUR pe mp, spre deosebire de sectorul cel mai ieftin, sectorul 5, cu un preț mediu cerut sub 1.100 EUR pe mp, dar și cu cel mai mic număr de apartamente oferite spre vânzare. A doua jumătate a lui 2018 a confirmat tendința de creștere a ofertei în segmentul de piață mediu-înalt, dar și creșterea prețurilor medii cerute în segmentul inferior și creșterea simultană a ponderii acestuia în ofertă. Prețul proiectelor din segmentul inferior, de până la 1.000 EUR pe mp, a rămas destul de stabil în lunile anterioare, majoritatea fiind situate în interiorul orașului, constând în clădiri de locuințe

cu mai multe etaje și formă comună și o suprafață relativ redusă pe cameră, vândute într-o perioadă scurtă, ceea ce înseamnă că stocul disponibil este relativ limitat și restrâns numai la anumite perioade comparativ cu numărul locuințelor dezvoltate.

7.4 Situația pieței rezidențiale

- Aproximativ **60% dintre potențialii cumpărătorii caută apartamente noi**. Pe lângă uriașa diferență de calitate între blocurile vechi din perioada comunistă și cele din proiectele noi, o altă problemă este cea a rezistenței la cutremure. Astfel, nivelul general al cererii ar trebuie să fie stabil pe termen lung sau chiar să crească.
- Anul 2017, și în special prima jumătate a acestuia, a fost cea mai bună perioadă pe piața locală: atât numărul de tranzacții, cât și prețul cerut au fost în creștere. Cererea a fost sprijinită, pe de o parte, de ratele foarte mici ale dobânzilor la creditele ipotecare, în combinație cu împrumuturile din programul Prima Casă, dar și de creșterea record a PIB și de mărirea accelerată a veniturilor.
- Ultimii ani au adus și o creștere a numărului de noi proiecte de birouri, destinate în principal chiriașilor BPO. **Tinerii chiriași ai acestor companii sunt unul din grupurile țintă cheie al proiectelor rezidențiale** din segmentele de piață inferior și mediu-inferior.
- Prețurile din România sunt menționate în EUR pe mp de suprafață utilă sau suprafață construită totală, fără TVA. Spațiul de negociere al prețurilor din ultimele luni a rămas destul de redus, indicând un **anumit surplus al cererii în raport cu oferta**.
- Deoarece prețurile cresc progresiv, **un procent mai mare dintre locuințe depășește pragul de 100.000 EUR**, obligând vânzătorii să aplice o cotă TVA de 19% în loc de 5%. Deoarece limita pentru aplicarea de TVA redusă la 5% este stabilită în Lei până la 450.000 RON, în timp ce prețurile sunt în majoritatea cazurilor stabilite în Euro, slăbirea leului în raport cu Euro reduce numărul de unități vândute cu 5% TVA. Acest lucru are un impact tot mai mare asupra accesibilității în segmentul mediu și poate obliga pe unii clienți să își caute locuințe pe piața secundară sau să își construiască locuințe unifamiliale.
- În a doua jumătate a lui 2017 și pe parcursul lui 2018, cererea a început să scadă. Principalele motive ale acestei scăderi au fost:
 - Prețurile mai mari ale apartamentelor, care au crescut mai repede decât veniturile medii;
 - Ratele mai mari ale dobânzii și reducerea împrumuturilor prin programul Prima Casă;
 - Scăderea ofertei, în special în segmentul de masă;
 - Gradul de îndatorare a fost de 47% (media pieței) pentru creditele ipotecare și 45% pentru creditele de consum.

Începând de la 1 ianuarie 2019, Banca Națională a României a decis să limiteze gradul de îndatorare pentru toate persoanele care contractează împrumuturi de la instituții financiare, până la un maximum de 40% din venitul net pentru împrumuturile în monedă locală, și maximum 20% din venitul net pentru împrumuturile în altă monedă.

7.5 Prognoza pieței rezidențiale

- Bucureștiul este unul dintre cele mai mari orașe din CEE și are unul dintre cele mai mici numere ale stocului de locuințe pe locuitor. Capitala României continuă să aibă un număr surprinzător de redus al locuințelor nou construite. În același timp, când se compară prețurile curente cu valorile de vârf din 2008, acestea par să fi rămas la un nivel relativ redus.

- Prognoza pe termen mediu privind creșterea PIB pentru România rămâne pozitivă. UE se așteaptă la o creștere a PIB-ului României de 3,8% în 2019 și de 3,6% în 2020. De asemenea, Banca Mondială preconizează că economia României va încetini în următorii doi ani, estimând o creștere a PIB de 3,5% în 2019 și 3,1% în 2020.
- Conform celor mai recente proiecții ale Băncii Naționale a României (BNR), inflația anuală CPI este preconizată să atingă 3,0% la sfârșitul lui 2019.
- Conform declarațiilor oficiale ale Guvernului României, programul Prima Casă va continua cel puțin până în 2021. În anii 2018-2020, alocarea anuală va fi de 2 miliarde RON, urmând a se diminua la 1,5 miliarde RON până în 2021.
- În București, în a doua jumătate a lui 2018, numărul de apartamente disponibile spre vânzare a crescut cu 6% comparativ cu primul semestru al lui 2018, atingând un număr total de aproximativ 12.000 de apartamente.
- În aceeași perioadă, numărul de apartamente care au ieșit din vânzare a crescut cu 18% comparativ cu primul semestru al lui 2018, atingând 9.115 de apartamente.
- Prețul mediu cerut pentru apartamentele disponibile la vânzare a crescut cu 3% în ultimele 6 luni, și respectiv cu 6% în ultimele 12 luni, atingând 1.320 EUR pe mp.
- În semestrul 2 din 2018, cele mai ieftine apartamente oferite spre vânzare în București aveau un preț cerut de aproximativ 870 EUR pe mp, în timp ce apartamentele cele mai scumpe aveau prețuri cerute de până la 2.400 EUR/mp. Chiria medie cerută pentru apartamentele de închiriat a fost de 7,9 EUR pe mp pe lună.
- Vânzările în 2019 ar trebuie să fie ușor mai scăzute decât în 2018, dar mai mari decât în 2016. Principalii factori care au limitat cererea în perioada 2016-2018 au fost: prețuri mai mari și un număr mai mare al locuințelor cu cotă de TVA de 19%, dar și o ofertă mai mică decât se preconiza din cauza procedurilor administrative îndelungate și costurilor mai mari de construcție. Preconizarea unei astfel de scăderi se bazează pe următoarele ipoteze:
 - O ușoară scădere a cererii din cauza creșterii prețurilor și a numărului mai mare de locuințe care depășesc pragul prevăzut de programul Prima Casă sau cota de TVA de 5%,
 - Rate mai mari ale dobânzii și o politică mai prudentă de acordare a creditelor imobiliare,
 - Oferta limitată - nu există un exces de locuințe oferite.
 - Cererea ușor redusă a apartamentelor cumpărate în vederea închirierii, din cauza ratelor mai mari ale dobânzii și reducerii profiturilor pe fondul prețurilor mai mari.
 - Există o șansă redusă ca oferta să înceapă să crească rapid - dimpotrivă, pare mai probabil ca cererea și oferta să rămână relativ echilibrate. Aceasta ar permite prețurilor să crească lent, pentru a reflecta costurile mai mari de construcție și de finanțare.
 - Statistica autorizațiilor de construire și cercetările confirmă că există o rezervă de proiecte noi și complexe care pot fi lansate progresiv, câte o etapă după alta, în următorii câțiva ani. În astfel de condiții, noua ofertă care va apărea în 2-3 ani va corespunde în mare parte așteptărilor cumpărătorilor. Pe de altă parte, pare puțin probabil ca supraoferta să crească într-un ritm suficient de rapid pentru a atrage o scădere a prețurilor.

- Nu există niciun motiv pentru a ne aștepta la o creștere a eficienței primăriilor în acordarea de autorizații de construire. Impactul acestui fenomen asupra relației cerere/ofertă va fi totuși mai puțin important.
- Bucureștiul urmează tendința pan-europeană de a transforma apartamentele nou construite (sau existente) din locații atractive în alternative de închiriere pe termen scurt în regim hotelier. Aceste apartamente sunt disponibile în număr mare pe site-ul booking.com sau alte portaluri similare. În cazul locațiilor centrale și de nord, cererea de cumpărare de apartamente pentru închirieri pe termen scurt reprezintă un grup țintă important. Există, de asemenea, un număr tot mai mare de cumpărători străini în acest segment.

7.6 Dezvoltatori rezidențiali

- Există mai mulți dezvoltatori rezidențiali care construiesc proiecte rezidențiale de mari dimensiuni în București. Câțiva dintre acești dezvoltatori și sectoarele în care sunt cei mai activi sunt enumerate mai jos:

- | | |
|---|--|
| - Metropolitan (sectoare 1, 3, 4) | - Anchor Grup (sectorul 3), |
| - Conarg (în principal sectorul 1), | - Cordia (sectorul 1), |
| - Oscar Dowstream (în principal sectorul 6), | - AFI Europe (sectorul 1), |
| - One United (în principal sectorul 1), | - Vastint (sectorul 1), |
| - Impact (în principal sectorul 1), | - Hagag (sectorul 2), |
| - familia Căpățână (Chiajna), | - Hercesa (sectorul 2) |
| - Opus Land Development, care dezvoltă într-o locație proprie în Ștefăneștii de Jos - Cosmopolis, | - Israel Land Development Company ILDC (sectorul 2) |
| - Gran Via (în principal zona de nord și sectorul 6), | - Imobiliare Solutions Group ISG (sectorul 5) |
| - Dezvoltatorii din Metalurgiei Park din Sectorul 4 | - H4L (sectorul 6) |
| - Hassanain Mohamed și Saddiq Omar Abu Seedo (Moghioroș Park Residence pe strada Brașov) | - Morad Group (sectorul 2) |
| - ARDC Residential (strada Cooperativei) | - Nusco Imobiliara (sectorul 2) |
| - Confort Urban (sectorul 5) | - Prime Kapital (Pipera, sectorul 1) |
| - Dimri Group (sectorul 6, Pipera) | - Shikun & Binui și Red Sea Group (sectorul 2, Pipera-Voluntari) |
| - Eden Capital (sectorul 1, 5, Pipera) | - Tagor (Pipera, Bragadiru) |
| - Familia Eskiocak (sectorul 6) | - Cityring Property (sectorul 1) |
| | - Avangarde Rezidential (sectorul 6, Chiajna) |

Alți dezvoltatori implicați în alte mari proiecte în trecut sunt familiile Negoită (zona Popești) și Stoiculescu (Cartierul Latin) etc.

8. Piața hotelieră

Analiza pieței hoteliere are rolul de a oferi indicii privind atractivitatea acestei piețe la scara Bucureștiului și prezența acestui element în zona studiată. Analiza începe cu o evaluare a numărului de unități hoteliere și de nopți de cazare de pe piața hotelieră din România și cea a Bucureștiului, cu date privind nopțile de cazare, prețurile medii pe cameră și informații privind cele mai mari hoteluri care au fost livrate recent sau sunt în construcție și tranzacțiile recente. În zona studiată au fost identificate două hoteluri relevante, dar interesul pentru această parte a orașului rămâne limitat comparativ cu centrul Bucureștiului, unde se află principalele hoteluri.

8.1 Prezentare generală

Piața hotelieră din România are în prezent aproximativ 16 lanțuri hoteliere internaționale, active în 16 județe. Aceste lanțuri internaționale au aproximativ 60 de hoteluri în România, majoritatea fiind hoteluri de patru stele active în București.

Cel puțin 14 noi hoteluri afiliate lanțurilor hoteliere internaționale urmează a fi deschise în România în următorii doi ani, dintre care șapte în București (preconizate a avea 1.056 camere), două în Otopeni (303 camere), două în Brașov (232 de camere), două în Timișoara (360 de camere) și unul în Sibiu (aproximativ 85 de camere). În plus, Ibis Styles Bucharest Erbas Hotel (2018) din Otopeni, recent deschis, se pregătește să își extindă capacitatea cu încă 40 de camere în următorii ani.

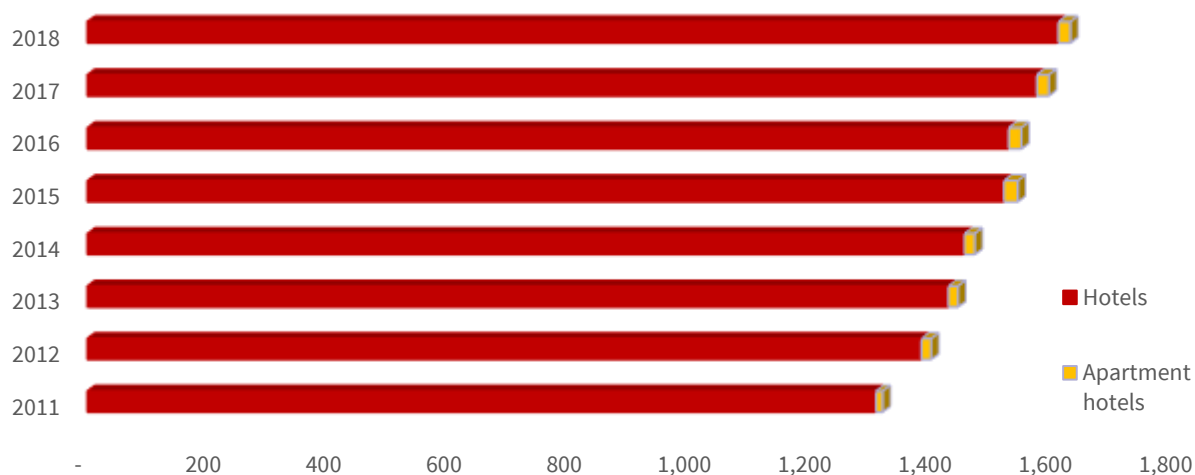
Tabelul 9. România - număr de hoteluri și ansambluri de apartamente în regim hotelier (inclusiv hoteluri locale)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hoteluri	1.308	1.384	1.429	1.456	1.522	1.530	1.577	1.613
Ansambluri de apartamente în regim hotelier	11	16	16	17	23	21	20	20
TOTAL	1.319	1.400	1.445	1.473	1.545	1.551	1.597	1.633

Sursa: <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>

Numărul total de hoteluri din România (inclusiv hotelurile locale și cele afiliate unui lanț hotelier internațional) a crescut de la 1.319 în 2011 la 1.633 în 2018.

Diagrama 8. România - număr de hoteluri și ansambluri de apartamente în regim hotelier (inclusiv hoteluri locale)



Sursa: Institutul Național de Statistică din România

În 2017, 23% din numărul total de cazări peste noapte din România au fost efectuate de străini. Mai multe detalii sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Tabelul 10. România - Cazări peste noapte în funcție de tipul hotelului

2017	Hotel de 5 stele	Hotel de 4 stele	Hotel de 3 stele	Hotel de 2 stele	Hotel de 1 stele	Hoteluri neclasificate	Apart-hoteluri de 5 stele	Apart-hoteluri de 4 stele	Apart-hoteluri de 3 stele	Total
Români	35%	65%	84%	95%	96%	98%	15%	42%	72%	77%
Străini	65%	35%	16%	5%	4%	2%	85%	58%	28%	23%
Români	424.962	4.052.896	6.732.711	3.991.600	300.671	23.252	1.633	19.638	37.054	15.584.417
Străini	797.607	2.227.511	1.242.022	205.935	13.254	359	9.397	27.653	14.760	4.538.498
TOTAL	1.222.569	6.280.407	7.974.733	4.197.535	313.925	23.611	11.030	47.291	51.814	20.122.915

Sursa: Institutul Național de Statistică din România

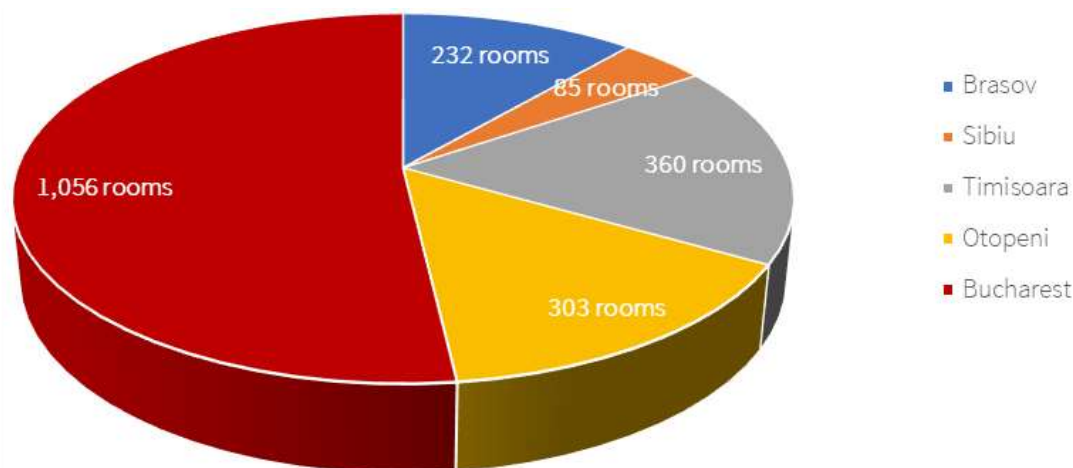
Conform statisticii, străinii preferă hoteluri și apartamente în regim hotelier de 4 și 5 stele. Astfel, în 2017, cazările străinilor au reprezentat 65% din totalul cazărilor peste noapte la hoteluri de 5 stele, și 85% din totalul cazărilor peste noapte la apartamente în regim hotelier de 5 stele. În 2017, în ceea ce privește tipul de hotel, cel mai mare număr de cazări peste noapte a fost înregistrat la hoteluri de 3 stele (39,6% din cazările peste noapte din 2017). Numărul cazărilor peste noapte la hoteluri de 3 stele din România (inclusiv lanțuri hoteliere internaționale și hoteluri locale) a atins 7,9 milioane, din care 1,2 milioane au fost reprezentate de străini (16%), iar 6,7 milioane (84%) de români.

Tabelul 11. România - Evoluția numărului de cazări peste noapte în funcție de tipul hotelului

Hoteluri	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hotel de 5 stele	6,0%	6,0%	6,2%	6,4%	5,8%	5,7%	6,1%
Hotel de 4 stele	18,6%	20,7%	22,9%	24,0%	26,4%	28,5%	31,2%
Hotel de 3 stele	31,9%	34,7%	39,1%	39,8%	39,9%	39,4%	39,6%
Hotel de 2 stele	39,7%	35,0%	29,1%	26,9%	24,5%	23,8%	20,9%
Hotel de 1 stele	3,0%	2,3%	1,9%	2,1%	1,9%	1,8%	1,6%
Hoteluri neclasificate	0,6%	0,6%	0,7%	0,7%	0,5%	0,2%	0,1%
Subtotal	99,8%	99,4%	99,8%	99,8%	98,9%	99,4%	99,5%
Apartamente în regim hotelier	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Apart-hoteluri de 5 stele	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%
Apart-hoteluri de 4 stele	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,5%	0,2%	0,2%
Apart-hoteluri de 3 stele	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	0,6%	0,4%	0,3%
Apart-hoteluri de 2 stele	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Subtotal	0,2%	0,6%	0,2%	0,2%	1,1%	0,6%	0,5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Sursa: Institutul Național de Statistică din România

Diagrama 9. România – Proiecte 2019-2020 de hoteluri parte a lanțurilor internaționale



Sursa: JLL

În 2017, numărul de cazări peste noapte în hoteluri și apartamente în regim hotelier a crescut cu 4% comparativ cu 2016. Cea mai mare parte a turiștilor a provenit din Europa (~90%), majoritatea sosirilor fiind din Bulgaria (13%), Ungaria (12%), Luxemburg (5%) și Germania (5%).

8.2 București

În București sunt înregistrate aproape 213.000 societăți comerciale românești și străine, reprezentând aproape un sfert dintre toate entitățile juridice din țară. Bucureștiul este centrul economic, științific și cultural al țării și sediul guvernului, bursei, a numeroase atracții istorice și turistice, inclusiv Orașul Vechi, evenimente și concerte, viață de noapte sau atracții gastronomice.

Aeroportul Internațional Henri Coandă găzduiește în prezent peste 40 de linii aeriene ce deservește peste 80 de destinații internaționale, cu un total de 14 milioane de pasageri în 2018, reprezentând deci un centru major de transporturi în regiunea CEE. Pentru a îmbunătăți experiența călătorilor, aeroportul a modernizat serviciul de control la frontieră, pentru a reduce timpii de așteptare, și a optimizat controlul de securitate.

În București, festivalul de muzică clasică George Enescu atrage în medie 20.000 de turiști străini în fiecare an, o cifră apropiată de capacitatea totală a tuturor hotelurilor, motelurilor și altor unități de cazare din București, reprezentând aproximativ 21.600 de persoane în 2018.

Astfel, pe lângă faptul că orașul este considerat în principal o destinație de afaceri, turismul crește în importanță pe măsură ce tot mai mulți turiști tineri percep Bucureștiul ca o destinație de calitate și accesibilă pentru city-break-uri.

Deschideri recente și cifre:

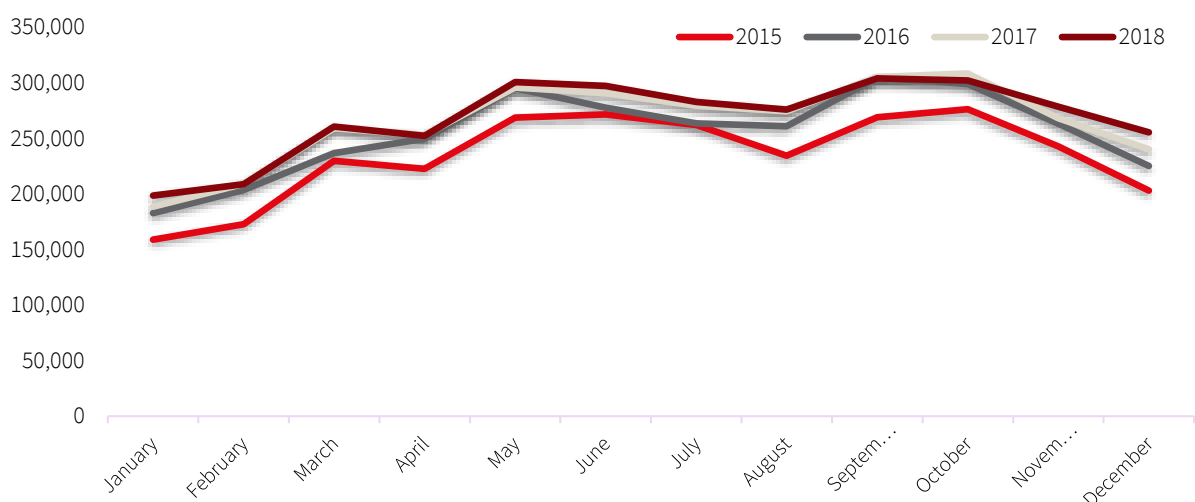
- București - deschideri recente – hoteluri din lanțurile internaționale:
- Ibis Styles Bucharest Erbas Hotel, hotel de 3 stele, 80 de camere, deschis în 2018;
- Mercure Bucharest Unirii (rebranding), hotel de 4 stele, 95 de camere, deschis în 2017;
- Hilton Garden Inn Bucharest Old Town, hotel de 4 stele, 201 camere, deschis în 2017;
- Park Inn by Radisson Bucharest Hotel, hotel de 4 stele, 210 camere, deschis în 2015;
- Sheraton Bucharest (rebranding), hotel de 5 stele, 270 de camere, deschis în 2015.

Diagrama 10. București - Evoluția cazărilor peste noapte în hoteluri și apartamente în regim hotelier



Sursa: Institutul Național de Statistică din România; Notă: Graficul de mai sus reflectă evoluția cazărilor peste noapte, pe an, în hoteluri și apartamente în regim hotelier din municipiul București, inclusiv hotelurile afiliate lanțurilor hoteliere internaționale și hoteluri locale.

Diagrama 11. București - Cazări peste noapte în hoteluri și apartamente în regim hotelier, pe lună



Sursa: Institutul Național de Statistică din România; Notă: Graficul de mai sus reflectă numărul total de cazări peste noapte, pe lună, în hoteluri și apartamente în regim hotelier din municipiul București, inclusiv hoteluri afiliate lanțurilor hoteliere internaționale și hoteluri locale.

Conform Institutului Național de Statistică, în 2018, piața hotelieră din București era formată din aproximativ 125 de hoteluri (inclusiv lanțuri hoteliere internaționale și hoteluri locale), cu o capacitate de aproximativ 20.000 de locuri.

Gradul de ocupare a hotelurilor a continuat să crească din 2011, cele mai bune performanțe fiind observate în lunile mai, iunie, septembrie și octombrie. În 2017, orașul a avut o creștere de 2,8% a ocupării hoteliere comparativ cu 2016. ADR a crescut cu 3,9%, ceea ce a atras o creștere a indicatorului RevPAR (venit pe cameră disponibilă) cu 6,8%, până la 57 EUR. Creșterea ADR poate fi pusă parțial pe seama creșterii ofertei de camere de calitate medie și înaltă.

În condițiile în care multe capitale europene iau măsuri active pentru a combate turismul excesiv, Bucureștiul ar putea găzdui mai mulți turiști în căutare de destinații turistice accesibile, dar cu o istorie și cultură bogată.

Tabelul 12. Date sumare despre performanța hotelurilor din București

Quick facts

Growth Forecast 2018 GDP 4.3%	Passenger Arrivals ▲16.6% 12.8m	Current Hotel Rooms 9,235
Occupancy 2017 ▲2.8% 73.6%	ADR 2017 ▲3.9 % EUR 78	RevPAR 2017 ▲6.8% EUR 57

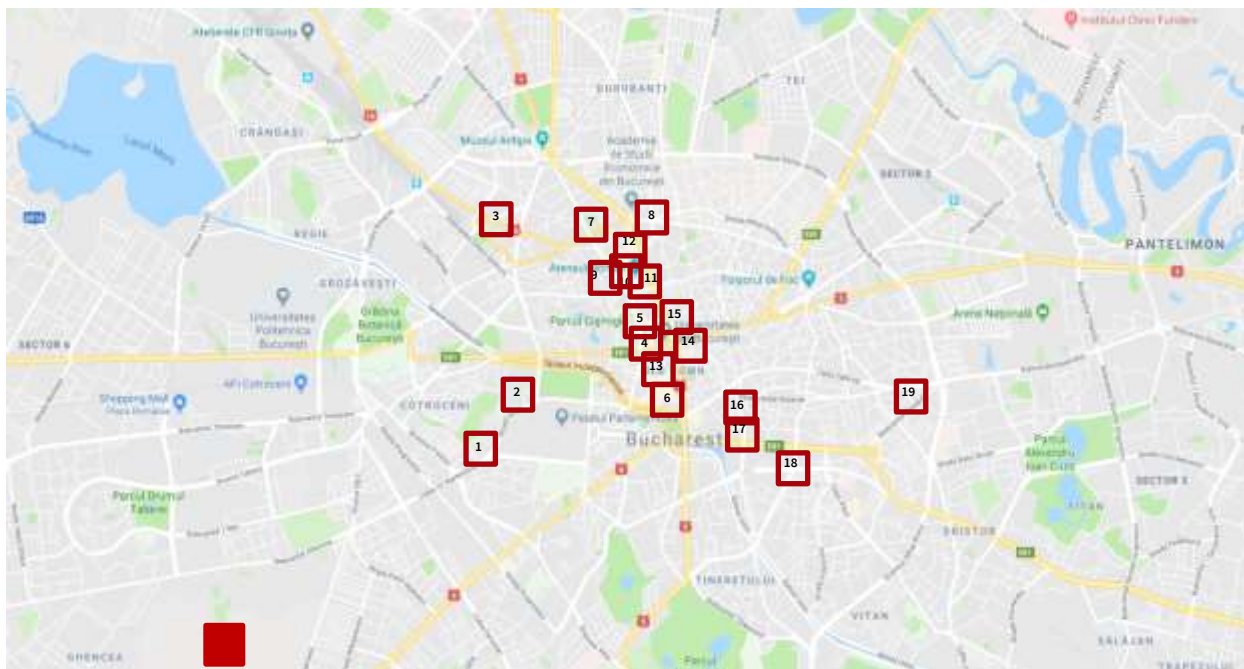
▲▼ % change compared to prior year
Hotel performance data sourced from STR Global

Sursa: JLL Research – Hotel Intelligence Bucharest– martie 2018

București - hoteluri membre ale lanțurilor internaționale – proiecte viitoare:

- InterContinental Hotels Group – Hotel Indigo – trim. 1, 2019;
- Marriott International Group - Courtyard Bucharest Floreasca by Marriott – semestrul 2, 2019;
- Marriott International Group - Moxy by Marriott – semestrul 2, 2019;
- Corinthia Hotels - Corinthia (Grand Hotel du Boulevard) – 1 decembrie 2019;
- Marriott International Group - Autograph Collection by Marriott – semestrul 1, 2020;
- Orbis Group / Accor Hotel - Ibis Styles City Center – în apropiere de Ateneul Român - 2020;
- Orbis Group / Accor Hotel - Ibis Politehnica București – 2020.

Harta 4. Lanțuri hoteliere internaționale din București



Sursa: Google Maps

Legendă

● Zona studiată

- 1: JW Marriot Grand Hotel, București
- 2: Ibis Palatul Parlamentului, București
- 3: Ibis Gara de Nord, București
- 4: Ramada Majestic Hotel, București
- 5: Novotel Centru, București
- 6: Europa Royale, București
- 7: Golden Tulip Victoria, București
- 8: Sheraton Hotel, București
- 9: Park Inn by Radisson Hotel, București

- 10: Radisson Blu Hotel, București
- 11: Athenae Palace Hilton, București
- 12: Mercure Centru, București
- 13: Hilton Garden Inn, București
- 14: K+K Hotel Elisabeta
- 15: Intercontinental Hotel, București
- 16: NH, București
- 17: Mercure Unirii, București
- 18: DoubleTree by Hilton, București
- 19: Golden Tulip Times Hotel

8.3 Tranzacții cu hoteluri

La fel ca în alte piețe din CEE, criza financiară a avut un impact profund asupra pieței românești de investiții hoteliere, deoarece investițiile în hoteluri au fost limitate după anul 2007.

Hotelul K+K Elisabeta Bucharest a fost vândut în 2015, ca parte a unui portofoliu mai mare, către un joint venture format din Goldman Sachs și Highgate Hotels. În 2017 au avut loc două tranzacții importante.

În prima jumătate a lui 2017, Vienna House Easy Airport Bucharest Hotel a fost vândut, ca parte a portofoliului Warimpex, investitorului thailandez U City Public Company Limited. Acest hotel se află în Otopeni, în apropiere de aeroportul internațional Henri Coandă. Elbit Imaging Group și-a vândut pachetul majoritar (98,2%) din compania care deține complexul Radisson Hotel din București către un joint venture format din două fonduri internaționale de investiții. Această vânzare a fost cea mai mare tranzacție în funcție de volum de pe piața hotelieră din România și una dintre cele mai mari din Europa Centrală și de Est (CEE).

Complexul Radisson Hotel este situat în Calea Victoriei 63-81 și include Radisson Blu Hotel Bucharest, cu 487 de camere, Park Inn by Radisson Blu (deschis în septembrie 2015), care include 210 camere și aproximativ 7.200 mp de spații comerciale, între care un centru de fitness, spații pentru magazine și cel mai mare cazinou din București.

În 2018, Orbis Hotel Group a cumpărat hotelul Mercure Bucharest Unirii pentru suma de 11,35 milioane EUR. Hotelul oferă 95 de camere moderne și confortabile atât pentru turiști, cât și pentru oameni de afaceri, precum și un bar și un restaurant.

8.4 Tarife hoteliere

Au fost analizate tarifele hotelurilor din zona centrală extinsă a Bucureștiului și comparate camerele duble de la hoteluri de 3, 4 și 5 stele.

În general, prețul unei camere rezervate pe durata săptămânii este mai mare decât prețul unei camere rezervate în weekend. Au fost făcute estimări ale prețului camerelor duble pentru fiecare tip de hotel, care au fost utilizate în scopuri de comparație.

Tabelul 13. București - Lanțuri hoteliere internaționale – tarife 2019/trim. 1

Numele hotelului	În timpul săptămânii / I /2019		În weekend / I /2019		Tip hotel
	Preț de la (EUR):	Până la (EUR)	Preț de la (EUR):	Până la (EUR)	
Hotel Intercontinental - București	126€	1.183 €	90 €	954 EUR	5 stele
Athenee Palace Hilton, București	91 €	843 €	104€	518 EUR	5 stele
JW Marriott	156 €	274€	103€	234 EUR	5 stele
Sheraton Hotel, București	126 €	307€	100€	291 EUR	5 stele
Radisson Blu	79 EUR	274€	106€	274€	5 stele
Mercure Centru, București	60 EUR	114€	76€	118€	4 stele
Mercure Unirii, București	50 EUR	94 €	50 €	94€	4 stele
Novotel Centru, București	81 EUR	101€	60 €	81€	4 stele
Golden Tulip Times	46 EUR	86 €	46 €	86€	4 stele
Golden Tulip Victoria	49 EUR	73 €	55 €	73€	4 stele
Hilton Garden Inn Bucharest, Orașul Vechi	93 EUR	210€	93 €	210€	4 stele
DoubleTree by Hilton Hotel Bucharest - Piața Unirii	68 EUR	150€	60 €	140€	4 stele
Europa Royale, București	66 EUR	163€	66 €	163€	4 stele
K+K Hotel Elisabeta, București	75 EUR	128€	71 €	124€	4 stele

Numele hotelului	În timpul săptămânii / I /2019		În weekend/ I /2019		Tip hotel
	Preț de la (EUR):	Până la (EUR)	Preț de la (EUR):	Până la (EUR)	
NH, București	40 EUR	118€	42 €	121€	4 stele
Park Inn by Radisson Hotel & Residence, București	61 EUR	173€	76 €	176€	4 stele
Ramada Majestic Hotel, București	67 EUR	632€	59 €	689€	4 stele
Ibis Bucharest, Palatul Parlamentului, Centru	37 EUR	104€	33 €	101€	3 stele
Ibis Gara de Nord	37 EUR	104€	33 €	101€	3 stele

Sursa: Booking.com; ianuarie 2019

Tabelul 14. Tranzacții importante cu hoteluri în București în perioada 2014-2018

An	Procent achiziționat	Proprietate	Preț în mil. EUR	Preț EUR/cameră, randament	Vânzător	Cumpărător	GLA / Camere
2018	100%	Mercure Unirii	11,4	99k	East Balkan Properties	Fondul Orbis	110 camere
2018	100%	Sport Cluj	3,7	27k	SIF Moldova	privat, local	136 camere
2017	100%	Radisson	163,5	7,75%	Elbit	Revetas / Cerberus	86.000
2017	100%	Hotel Angelo	13,7	Nu este cazul	Warimpex	U City Public	Nu este cazul
2014	35,3%	JW Marriot	95	Nu este cazul	Bank of Cyprus	Strabag	Nu este cazul

Sursa: Jones Lang LaSalle

Două hoteluri se află în zona studiată și sunt considerate relevante în scopul evaluării comparative: Premier Palace Hotel Spa și Marriott. Raportat la dimensiunea Bucureștiului, piața hotelieră este una atractivă, dar majoritatea hotelurilor sunt situate în centrul orașului și doar câteva se află în afara acestuia.

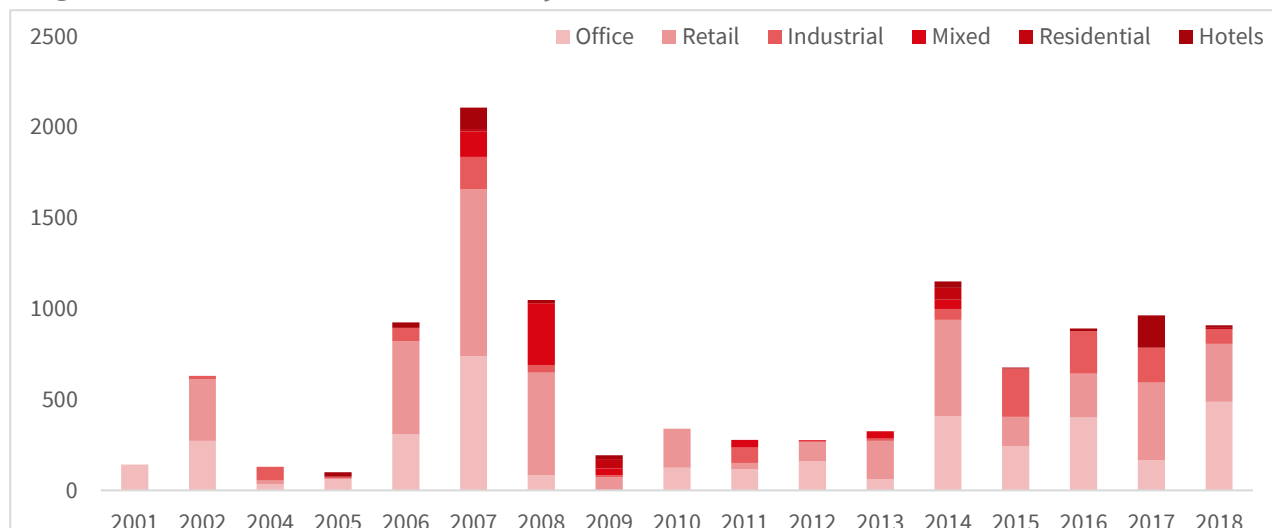
9. Piața investițiilor

Această secțiune prezintă activitățile recente de pe piața imobiliară, împreună cu volumele tranzacțiilor din cele trei sectoare comerciale majore - birouri, comerț cu amănuntul și hotelier. O evaluare din punct de vedere industrial nu este considerată relevantă la acest nivel, deoarece valoarea zonei studiate este semnificativ mai mare decât cea a unui proiect industrial. Acest fapt este cu atât mai relevant cu cât sunt prezentate valori ale capitalului și date necesare pentru calcularea valorii de dezvoltare propuse în modelul financiar și este introdusă valoarea brută de dezvoltare (denumită „VBD”).

În anii 2007/2008, România avea o piață a investițiilor imobiliare extrem de lichidă, cu volume totale de peste 2 miliarde și, respectiv, 1 miliard EUR, în pofida disponibilității limitate de produse moderne în acea perioadă. România era atunci a treia cea mai mare piață de investiții din punct de vedere al tranzacțiilor din CEE (după Polonia și Republica Cehă). Între 2009 și 2013, volumele au scăzut semnificativ pe măsură ce numărul de jucători activi s-a prăbușit. Tranzacțiile s-au intensificat în 2014, când au atins o valoare de aprox. 1,17 miliarde EUR (inclusiv un număr de tranzacții unice și foarte mari), iar tendința ascendentă a continuat în 2016 și 2017, când au fost tranzacționați aproape 0,9 miliarde EUR, respectiv 1 miliard EUR, după o valoare de 0,67 miliarde EUR în 2015. Având în vedere populația și PIB-ul prognozat, este de așteptat ca România să ocupe în anii următori locul al doilea în CEE, doar în urma Poloniei, din punct de vedere al volumului investițiilor. În 2018, volumul investițiilor imobiliare din România a fost estimat la circa 900 milioane EUR, o valoare ușor sub cea înregistrată în 2017 (963 milioane EUR), cu un număr de tranzacții în diverse stadii de negociere, care cel mai probabil urmează a fi aprobate.

Deși numărul de tranzacții a scăzut, dimensiunea medie a tranzacțiilor a crescut până la aproximativ 31 milioane EUR. Bucureștiul a reprezentat peste 78% din volumul total al investițiilor, în principal datorită celor două tranzacții foarte mari cu clădiri de birouri din trim. 2 și trim. 3. Volumele de pe piață au fost dominate de tranzacții cu clădiri de birouri (50%), în timp ce spațiile pentru comerțul cu amănuntul au reprezentat aprox. 35%.

Diagrama 12. Volume istorice ale investițiilor în România (mii EUR în 18 ani)



Sursa: Jones Lang LaSalle

Cea mai mare tranzacție din 2018 a fost achiziția The Bridge (fazele 1 și 2), un complex 58.000 mp de birouri în subpiața centru-vest a Bucureștiului, de către grupul românesc Dedeman. Achiziția a marcat intrarea pe piața imobiliară a acestui grup, care a devenit cunoscut ca cel mai de succes magazin de bricolaj din România.

Tabelul 15. Tranzacții imobiliare importante în perioada 2016-2018

Oraș / Proprietate	Data	Vânzător / Cumpărător	GLA mp	Preț mil. EUR	Preț EUR/mp	Observații
ParkLake București	2018	Caelum Dev./ Sonae Sierra	73.000	125*	3.425	Procent achiziționat: 50%
Militari Shopping Center, București	2018	AERE/MAS REI	51.400	95	1.848	Procent achiziționat: 100%
Atrium Mall Arad	2018	Cosmovia Holdings Limited/MAS REI	28.600	40,5	1.416	Procent achiziționat: 100%
Festival Mall Sibiu	2018	Primavera Development/NEPI Rockcastle	43.000	21	488	Procent achiziționat: 100%
Diverse / Intercora Portfolio	2017	Intercora / Mitiska	30.000	18	600	Procent achiziționat: 50%
Botoșani/ Family Center	2017	Real4you / Immofinanz	6.200	5	806	Procent achiziționat: 100%
București/ Obi Pallady	2017	Dan Petrescu/ Kika	12.000	10	833	Procent achiziționat: 100%
Brăila/ Armonia Braila	2017	Geelan Imprex/ Glorious Electric Corporation	36.580	20	547	Procent achiziționat: 100%
Diverse/ Iulius Group Portfolio	2017	Iulius Group/ Atterbury Europe	Nu este cazul	175	Nu este cazul	Procent achiziționat: 50%
Diverse/ 4 Real Hypermarkets	2017	Metro / Terazone	Nu este cazul	15	Nu este cazul	Procent achiziționat: 100%
Iași/ Felicia Iasi	2017	CBRE GI / CPI	11.318	29,5	2.606	Procent achiziționat: 100%; randament: 10,3%
Iasi/ ERA Iasi	2017	Argo/ Prime Kapital	50.000	35	Nu este cazul	Procent achiziționat: 40%
Diverse/Alpha Group	2017	Alpha Group/ Mitiska	55.000	60	1.091	
București / Mega Mall	2016	Real4You/ NEPI	72.000	24	Nu este cazul	Procent achiziționat: 30%
Sibiu / Schemă mixtă: SC & Retail Park	2016	Argo Real Estate Opportunity Fund / NEPI	79.800	100	1.253	Cel mai mare parc comercial din afara Bucureștiului; ancorat de Carrefour și Auchan. Randament: 8,5%
Craiova / Electroputere	2016	Belrom/ Catinvest	55.000	60	1.091	Procent achiziționat: 100%
București / Leroy Merlin Colloseum	2016	Nova Imobiliare / Leroy Merlin	22.000	19,6	891	Procent achiziționat: 100%

Sursa: Jones Lang LaSalle

O tranzacție importantă cu spații de birouri în România a fost achiziția Oregon Park, un complex de 68.500 mp de birouri din zona Floreasca Barbu-Văcărescu, în subpiața de nord a Bucureștiului, de către Lion's Head Investment, un fond creat printr-un joint venture între fondul sud-african Old Mutual Property și AG Capital din România. Cea mai mare tranzacție a anului de spații pentru comerț cu amănuntul a fost achiziționarea de către Sonae Sierra a unei participații de 50% în Parklake Shopping Center, deținut de dezvoltatorul imobiliar irlandez Caelum Development. Militari Shopping Center, deținut de Atrium European Real Estate, a fost achiziționat de MAS Real Estate pentru suma de 95 de milioane EUR și, împreună cu achiziția proiectului Festival Shopping Center al Primavera Development din Sibiu de către NEPI Rockcastle, pentru suma de 21 milioane EUR, reprezintă următoarele tranzacții majore de spații de comerț cu amănuntul din 2018.

Tabelul 16. Tranzacții importante cu spații de birouri în București în perioada 2016-2018

An	Procent achiziționat	Proprietate	Preț mil. EUR	Randament	Vânzător	Cumpărător	GLA	Preț EUR/mp
2018	50%	The Bridge (fazele 1 și 2)	145		Forte Partners	Dedeman	58.000	2.500
2018	100%	Oregon Park	110		Portland Trust	Lion's Head Investment	68.500	1.606
2018	100%	The Landmark	62		Piraeus Bank	Revetas&Cerberus	23.500	2.638
2018	100%	Campus 6.1	53		Skanska	CA Immo	22.000	2.409
2018	100%	Crystal Tower	43		Search Corporation	PPF	23.500	1.830
2018	100%	Bucharest Corporate Center (BCC)	18		Immofinanz	One United	11.672	1.542
2018	100%	Hagag Buildings București	12*		privat, local	Hagag	10.000	1.200*
2018	100%	Maestro Business Center	9,3		privat, local	First Property Group	6.850	1.358
2018	100%	Equest Office Buildings (4)	10		East Balkan Properties	Adameurope	9.500	1.050
2017	100%	Green Court C	38	Nu este cazul	Skanska	Globalworth	16.300	2.331
2017	100%	ART 7 BC	30	8,00%	privat, local	HILI Properties	18.000	1.667
2017	100%	Cascade Center	9	Nu este cazul	Adval	GTC	4.600	1.957
2017	100%	Polona 68	17	9%	EEC Invest	Top Most Investment	9.600	1.771
2017	100%	North Gate	16,8	Nu este cazul	Creativ Invest Group	One United Properties	20.600	816
2017	68%	Budisteanu Office Building	6	Nu este cazul	Nobel Holdings	Coroana Cetatii	4.000	
2016	100%	Swan	30,3	Nu este cazul	Unicredit / Volksbank	Smartown Investment	21.124	1.434
2016	100%	Metropolis	48	8%	Soravia	PPF	16.300	2.945
2016	100%	Construdava	10	Nu este cazul	Aberdeen	Adamamerica	11.000	909
2016	100%	CUBIC center	31	Nu este cazul	Adval Asset Management	Alpha Bank	27.000	1.148
2016	100%	Phoenix Tower	11	Nu este cazul	Aberdeen	Adamamerica	10.000	1.100
2016	41%	City Gate	53,6	Nu este cazul	Bluehouse	GTC	44.000	1.218
2016	100%	Volksbank Buildings	32	8,5% - Volksbank 9,5%		GTC	15.000	2.133
2016	26%	CA Immo Share	45,15	Nu este cazul	O1 Group Limited	Immofinanz	Nu este cazul	

Sursa: Jones Lang LaSalle

Tabelul 17. Tranzacții importante cu hoteluri în București în perioada 2017-2018

An	Procent achiziționat	Proprietate	Preț în EUR	Preț EUR/cameră, randament	Vânzător	Cumpărător	GLA / Camere
2018	100%	Mercure Unirii	11,4	99k	East Balkan Properties	Fondul Orbis	110 camere
2018	100%	Sport Cluj	3,7	27k	SIF Moldova	privat, local	136 camere
2017	100%	Radisson	163,5	7,75%	Elbit	Revetas / Cerberus	86.000
2017	100%	Hotel Angelo	13,7	Nu este cazul	Warimpex	U City Public	Nu este cazul

Sursa: Jones Lang LaSalle

Intervalul randamentelor obținute în România, Polonia, Republica Cehă și Ungaria rămâne la un nivel record sau apropiat de acesta. Lichiditatea s-a îmbunătățit, dar rămâne semnificativ sub potențial, în principal din cauza disponibilității limitate de produse de calitate la vânzare pe piața liberă la prețuri realiste. Randamentele pentru spațiile premium de birouri sunt de 7,25%, pentru spațiile de comerț cu amănuntul premium sunt de 7,00%, în timp ce randamentele pentru locații industriale premium sunt de 8,25%, toate reducându-se cu 0,25 puncte procentuale comparativ cu anul precedent; se manifestă în continuare o foarte ușoară presiune de scădere asupra randamentelor, cu excepția spațiilor pentru comerțul cu amănuntul.

Tabelul 18. Randamente pentru locații în România – trimestrul 4, 2018

Randamente pentru locații	Birouri	Centre comerciale	Zone industriale
România - trim. 4, 2018	7,25%	7,00%	8,25%

Sursa: Jones Lang LaSalle

Capitolul V. Analiza obiectivului

10. Sectorul 5 - Prezentare generală

Această secțiune oferă o imagine succintă asupra economiei și ocupării forței de muncă din Sectorul 5. Secțiunea începe prin a prezenta date și informații legate de bugetul local și continuă cu o scurtă prezentare privind forța de muncă activă în acest sector al Bucureștiului. În cele din urmă, secțiunea propune o modalitate sigură de abordare a principalelor probleme legate de forța de muncă: îmbunătățirea condițiilor din învățământ și aducerea mai aproape de școli și universități a mediului de afaceri.

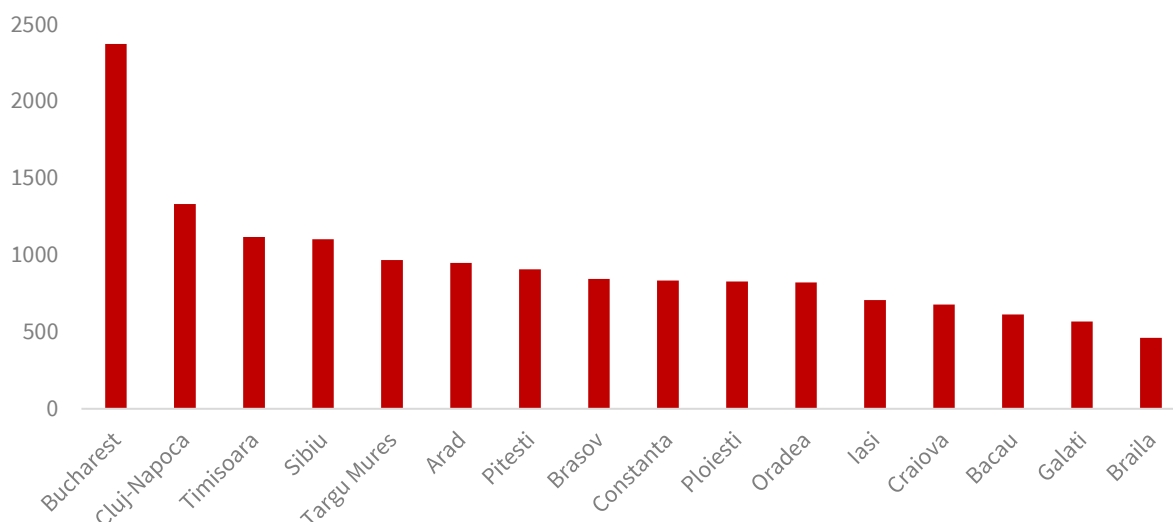
10.1 Cadrul economic

Îmbunătățirea mediului economic local este importantă pentru asigurarea sustenabilității financiare pe termen lung a proiectelor municipalității.

Cu un sector privat limitat, indiferent de eficiența autorității locale în atragerea de fonduri de la bugetul de stat sau de fonduri europene, comunitatea poate rămâne dependentă de finanțarea externă, de obicei incertă, insuficientă, fluctuantă și prezentând diverse elemente de risc. Prin urmare, autoritățile locale vizează venituri mai mari, iar principala sursă de venit pentru bugetele locale o constituie impozitul pe venituri. Creșterea cuantumului acestora implică creșterea numărului de contribuabili din municipiu sau creșterea nivelului veniturilor contribuabililor sau ambele.

De asemenea, un obiectiv pentru Primăria Sectorului 5 îl reprezintă accelerarea dezvoltării afacerilor situate în Sectorul 5 și stimularea câștigurilor mai mari din forța de muncă. Cu un număr total de locuitori de peste 2,7 milioane, incluzându-i pe cei din zonele urbane funcționale din București și Ilfov, aici se concentrează o mare parte din forța de muncă din țară, activitățile cu cea mai mare valoare adăugată și nivelul cel mai înalt de salarizare, așadar o bază de contribuabili cu 40-50% mai mare decât în alte orașe din întreaga țară.

Diagrama 13. Media impozitului pe venit – Venituri proprii (RON/locuitor pe municipii)



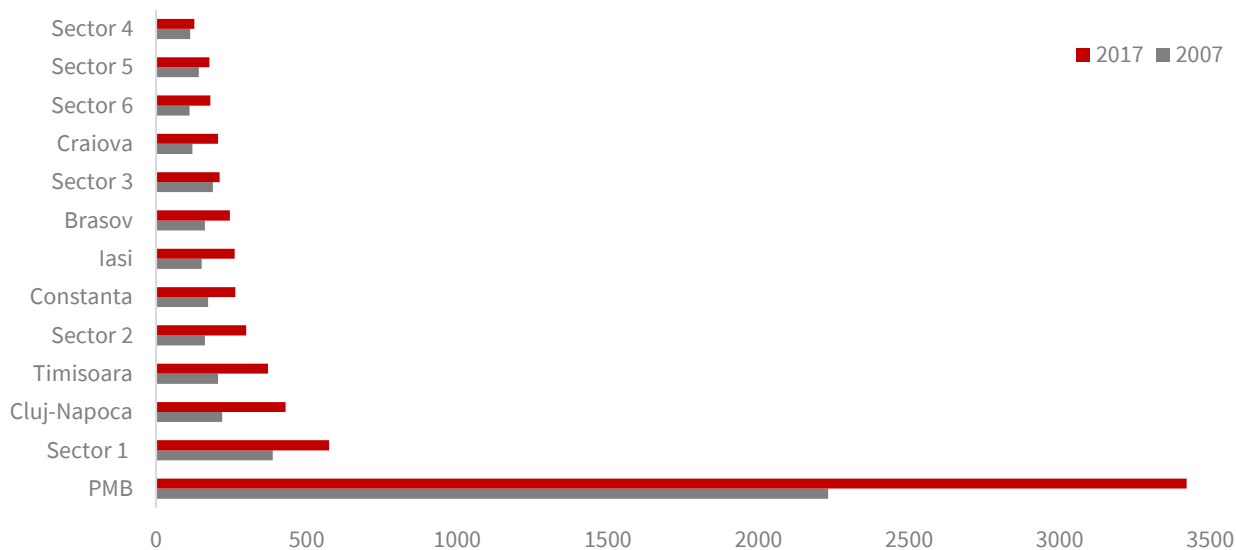
Sursa: Primăria Sectorului 5 – date de la Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice, Direcția Politici Fiscale și Bugetare Locale

Cu toate acestea, veniturile nu sunt distribuite uniform ca volum în toate cele șase sectoare ale Bucureștiului. În plus, componentele impozitului pe venit sunt împărțite, de asemenea, între Primăria Municipiului București și celelalte șase primării de sector, spre deosebire de celelalte orașe mari, unde acestea sunt transferate în trezoreria orașului.

Potrivit informațiilor furnizate de Primăria Sectorului 5, în anul 2017 s-au plătit peste 170 milioane RON din componentele relevante ale impozitului pe venit la bugetul local al Sectorului 5, reprezentând 30% din bugetul total gestionat de această administrație sau 48% din veniturile proprii. Aceasta reprezintă în continuare o creștere în termeni nominali cu 25% față de 2007, dar în Euro aceasta reprezintă doar 5%. Sursa menționată mai sus a oferit o comparație între sectoare care reflectă diferențe semnificative în ceea ce privește colectarea componentelor relevante privind impozitul pe venit: Sectorul 1 este pe primul loc cu aproximativ 100 de milioane EUR pe an, de trei ori mai mult decât Sectorul 5, care se situează doar pe locul cinci din șase, depășind doar Sectorul 4. Sectorul 2 colectează mai mulți bani decât orașe precum Constanța sau Iași, în ciuda împărțirii veniturilor sale cu Primăria Municipiului București.

Privind evoluția componentelor relevante pentru impozitul pe venit în ultimii 10 ani, sursa a menționat o creștere cu 85% în Sectorul 2, cu 62% în Sectorul 6 și cu 48% în Sectorul 1, în timp ce pentru celelalte sectoare creșterea a fost mai mică sau de 25% (+25% în Sectorul 5, +12% în Sectorul 4 și Sectorul 3), situându-se departe de alte orașe importante precum Cluj-Napoca, unde creșterea a fost de 96%.

Diagrama 14. Evoluția veniturilor proprii din impozitul pe venit - (mil. RON pe municipalități mari)



Sursa: Primăria Sectorului 5, pe baza datelor Ministerului Dezvoltării Regionale, Direcția pentru Politici Fiscale și Bugetare Locale

Veniturile locale sunt legate de strategiile municipale de dezvoltare și de modul de atragere a investițiilor noi și a afacerilor. Spre deosebire de perioada de dinainte de 1990, când accentul se punea pe platformele industriale mari, astăzi zona orașului este dominată de spații comerciale și de birouri moderne și care angajează o mare parte din piața forței de muncă.

10.2 Forța de muncă

Cele mai cuprinzătoare informații la nivelul teritorial al Sectorului 5 privind forța de muncă sunt disponibile din cercetarea și analiza efectuată pentru ultimul recensământ din 2011, inclusiv în ceea ce privește ocuparea forței de muncă pe principalele activități ale economiei naționale. Conform acestei cercetări, Sectorul 5 are o rată ridicată a șomajului și a numărului de persoane fără venituri declarate. O mare parte dintre acestea sunt adulții de vârstă activă inactivi din punct de vedere economic, persoanele casnice și persoane întreținute de familiile lor – în general sub vârsta școlară. Din numărul total de 194.500

de persoane de vârstă activă, între 18 și 64 de ani, numai 139.600 persoane par active din punct de vedere economic, în timp ce restul de 55.000, sau aproximativ 28%, nu sunt pe piața muncii. Aici se încadrează în jur de 11.000 de persoane casnice și persoane înscrise în sistemul de învățământ cu vârsta peste 18 ani (învățământ postuniversitar, universitar etc.), precum și o pondere semnificativă a romilor – un grup care riscă să fie exclus de pe piața muncii. Unele cursuri de formare/recalificare sunt disponibile gratuit de la Agenția Națională pentru Ocuparea Forței de Muncă pentru șomeri sau de la diverse organizații private, în principal prin intermediul fondurilor UE, însă acestea rămân mai puțin interesante. Pe de altă parte, ponderea pensionarilor este mică în Sectorul 5.

În ceea ce privește activitățile, aproximativ 82% dintre locuitorii Sectorului 5 lucrează în sectorul privat, 16% în sectorul public, iar alți aproximativ 2% în sectorul neguvernamental sau în gospodăria proprie, în timp ce din totalul forței de muncă, un procent important, 97%, erau angajați și sub 2% patroni sau liber profesioniști, reflectând un spirit antreprenorial subdezvoltat. În ceea ce privește activitățile, implicarea este foarte diversificată (comerț, producție, alimente și băuturi, structuri și produse metalice, mașini și echipamente, piele, textile și îmbrăcăminte, administrație publică și apărare), preponderent fiind sectorul terțiar.

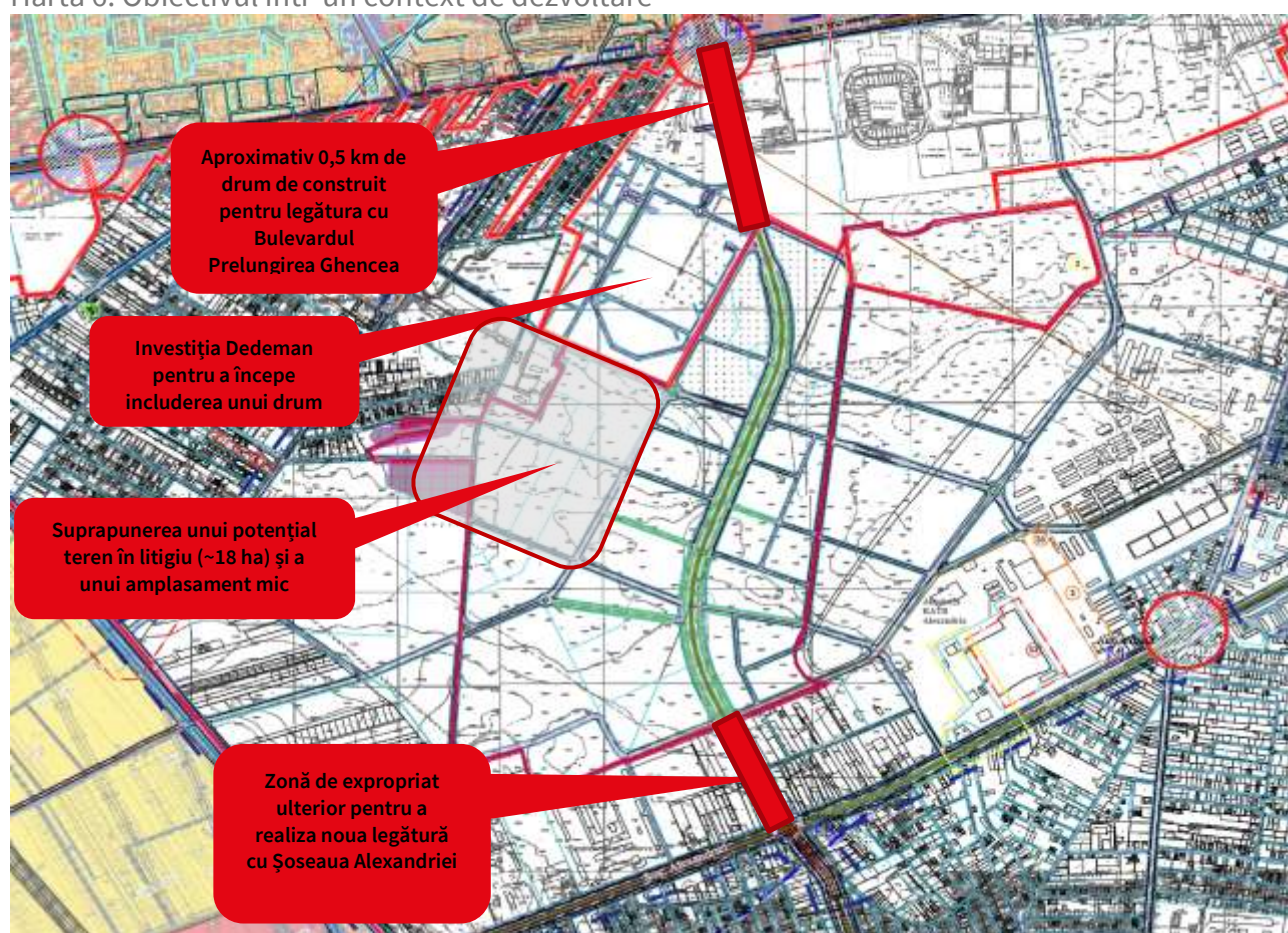
O modalitate de abordare a problemelor forței de muncă o constituie îmbunătățirea condițiilor de educație și aducerea afacerilor în aceste domenii. Orașul a moștenit din epoca comunistă o forță de muncă semnificativă cu studii secundare care a scăzut în ultimii ani, în special în ceea ce privește specializări cum ar fi industria sau construcțiile, iar aceste sectoare sunt dependente de relocarea forței de muncă din județele învecinate, la salarii mai mici. Numărul absolvenților de universitate din București a scăzut cu 73% în numai 5 ani, între 2007 și 2015, ca rezultat al unei combinații de factori: scăderea natalității, scăderea ratei de promovare a examenului de bacalaureat, criza economică globală, migrația, declinul învățământului superior privat. Studiul „Orașele magnet. Migrația și naveta în România”, elaborat de Banca Mondială, a menționat că creșterea numărului de studenți ar trebui să reprezinte un obiectiv strategic pentru orașele din România.

Un procent mare de absolvenți există în domeniul studiilor sociale, inclusiv 31% în domeniul economiei și 8% în cel al dreptului, contrar cererii de pe piața forței de muncă – pentru industria prelucrătoare și TIC; această tendință trebuie orientată spre domenii mai tehnice precum ingineria sau informatica.

Fiind un mare centru universitar, orașul rămâne un „magnet” pentru tinerele talente din diferite regiuni și zone geografice și un factor de atragere a investitorilor privați în domenii precum TIC, servicii financiare, activități științifice, profesionale și tehnice, industrii creative și altele, în general cu salarii nete peste medie pentru angajații lor, ceea ce a dus la creșterea puterii locale de cumpărare.

Câteva riscuri pot afecta dezvoltarea corectă a obiectivului, legate în principal de o dezvoltare corespunzătoare a infrastructurii rutiere. Planul Urbanistic Zonal pentru un magazin de bricolaj este în curs de aprobare în vecinătate, iar această investiție ar include și o dezvoltare a infrastructurii rutiere. Deoarece această unitate se află în imediata vecinătate a obiectivului, ar putea facilita începerea mai devreme a dezvoltării din partea de nord și, de asemenea, să o facă mai atrăgătoare pentru segmentul rezidențial, datorită accesibilității la liniile de transport public și metrou, așa cum am menționat deja. Însă dacă astfel de drumuri alternative nu vor fi puse la punct în curând, există o altă posibilitate de a începe dezvoltarea de pe strada Cooperativei, dar zona nu este atât de vizibilă și accesibilă ca primele opțiuni discutate. Cu toate acestea, versiunea principală a dezvoltării ar fi să se construiască primul bulevard mare și să se dezvolte în etape elementele imobiliare. Aceasta este, de asemenea, versiunea principală în cazul în care amplasamentul ar fi dezvoltat din sud, dar există mai multe loturi de teren cu câteva clădiri care fac obiectul unei proceduri de expropriere care ar putea fi dificilă.

Harta 6. Obiectivul într-un context de dezvoltare



Sursa: Sectorul 5 (inclusiv PUZ-ul propus)

11.2 Planificarea actuală

S-a emis o soluție arhitecturală pentru dezvoltarea numită Proiectul Centenarului București, inițiat de Primăria Sectorului 5, fiind cel mai amplu plan de dezvoltare urbană gestionat de o autoritate locală în ultimii treizeci de ani în România - aproximativ 1,6 milioane mp de suprafață construită. Astfel, zona se poate dezvolta printr-o viziune urbană bazată pe durabilitate, densitate urbană medie, compactitate și funcții mixte, pentru o nouă comunitate în dezvoltare care susține o dezvoltare policentrică axată pe un sistem inteligent de transport conectat la centrul orașului. Scopul său este de a se integra în contextul actual prin extinderea infrastructurii, stabilirea centrelor de interes și crearea spațiilor publice pentru comunitate.

Un master plan general publicat inițial pe site-ul „<http://www.bucharestcentenaryproject.ro/>” a fost conceput pentru ca proiectul să găzduiască aproximativ 30.000 de locuitori în peste 10.000 de locuințe, spații comerciale de 70.000 mp, clădiri de birouri de 300.000 mp, 4 școli și 6 grădinițe) și instituții medicale întinse pe o suprafață de 30.000 mp. Conceptul are ca scop integrarea funcțiilor într-un sistem de spații verzi, transformând atmosfera urbană într-una modernă, specifică unui cartier verde și durabil, care cuprinde o suprafață verde de 480.000 mp, aproximativ jumătate din suprafața amplasamentului. Se presupune că Primăria Sectorului 5, într-o primă etapă, va realiza străzile principale și infrastructura urbană, rețeaua de transport public și spațiile verzi. Pe baza acestei concepții inițiale, dezvoltarea se face în etape și conține șase zone funcționale:

- Cartierul aferent Bulevardului Centenarului, parte a „inelului median” al centrului orașului București, este considerat nucleul proiectului, incluzând funcții rezidențiale, mixte și peste 100.000 mp de spații verzi;
- Cartierul de afaceri spre partea de nord pentru birouri și servicii;
- Esplanada Centenarului cu zonă pietonală, instituții medicale și de învățământ;
- Zona cu sala de sporturi multifuncțională cu spații de antrenament, terenuri de recreere și sport, sala de sport multifuncțională și locuri de parcare verzi;
- Locuințe sociale și locuințe colective, inclusiv o grădină publică.
- Alte locuințe individuale și colective, cu o suprafață de 15,8 ha.

Proiectul de mai sus este supus aprobărilor suplimentare în materie de urbanism și posibilelor îmbunătățiri pentru o mai bună adaptare a funcționalităților și beneficiilor sociale, dar și pentru atragerea interesului pentru dezvoltarea privată.

Harta 7. Proiectul din master plan – vedere la scară locală



Sursa: Site-ul proiectului „<http://www.bucharestcentenaryproject.ro/>”

11.3 Titlul de proprietate

În România, detaliile privind proprietatea, ipotecile și servituțile trebuie înregistrate în cartea funciară, care este ținută de instanța regională. Primăria Sectorului 5 a pus la dispoziție patru extrase de carte funciară din 2017/2018, pentru loturile care constituie subiectul principal al acestui studiu. Un rezumat al extraselor din Cartea funciară este prezentat mai jos.

Tabelul 19. Prezentare sumară privind titlul de proprietate

Nr. cad.	Suprafață mp	Proprietar	Titlu	Observații
218783	137.578*	Statul român prin Primăria Sectorului 5 în calitate de Administrator (până la primirea nr. poștal)	Hotărârea Guvernului nr. 291/23.3.2011, Proces-verbal de predare fn/30.5.2011, Recepția FN/31.5.2011, documentația cadastrală nr. 489762/22.11.2011 OCPI București	S-a inclus 218783-C1 drept clădire cu o amprentă de 5.284 mp Data extrasului: 8 decembrie 2017
218798 *	717.170	Statul român prin Primăria Sectorului 5 în calitate de Administrator (până la primirea nr. poștal)	Hotărârea Guvernului nr. 291/23.3.2011, Proces-verbal de predare fn/30.5.2011, Recepția FN/31.5.2011, documentația cadastrală nr. 517357/12.12.2011 OCPI București	În titlurile inițiale se menționa o suprafață de 715.793 mp Data extrasului: 8 decembrie 2017
218805	161.009	Statul român prin Primăria Sectorului 5 în calitate de Administrator	Decizia 735/14.5.2011 emisă de Guvernul României (Decizia 736/2004 a Guvernului României și: Procesul-verbal de predare 11530/2009, Avizele A5743/28.4.2009, A3368/2.6/2009, A3368/2009, toate emise de Ministerul Apărării, documentația cadastrală 168609/2009/2.6.2009 OCPI București, Procesul-verbal de predare A22331/30.5.2011 între Sectorul 5 și UM 02547, Procesul-verbal A2230/30.5.2011, documentația cadastrală 482309/16.11.2011 OCPI București, Avizul A5394/30.11.2011 emis de Ministerul Apărării	Lotul 2, în limitele orașului, număr de carte funciară 61798 PI/1 (CF inițial 29705/2) Data extrasului: 8 decembrie 2017
218807 **	99.458	Statul român prin Primăria Sectorului 5 în calitate de Administrator	Decizia 735/14.5.2011 emisă de Guvernul României (Decizia 736/2004 a Guvernului României și: Proces-verbal de predare 11530/2009, avize A5743/28.4.2009, Proces-verbal 17514/2009, A3368/2.6/2009, A3368/2009, toate emise de Ministerul Apărării), documentația cadastrală 168609/2009/2.6.2009 OCPI București, Aviz 37741/21.12.2011, documentația cadastrală 502705/21.12.2011 OCPI București.	Documentele inițiale ale titlurilor au indicat o suprafață de 99,462mp; lotul 2, număr de carte funciară 54431 (CF inițial 29705/3) Data extrasului: 17 aprilie 2018

Sursa: Extrase de carte funciară (istoric – 2017/2018). * Lotul 218783 a fost împărțit și o parte transferată Ministerului Apărării, care nu a fost inclusă ca obiectiv. De asemenea, o mică parte din partea de vest a acestui amplasament este supusă litigiilor, însă acest lucru s-a presupus a fi clarificat în cadrul abordării. ** Partea amplasamentului nr. 218807 este deținută pentru autoritatea publică ANL.

Lotul 218783 a fost împărțit și o parte transferată Ministerului Apărării, însă nu s-au furnizat documente specifice. În conformitate cu planul inițial, acest amplasament (218783) nu pare să facă parte din obiectiv și nu va face parte din analiză. Proprietarul loturilor din partea stângă este Municipiul București prin intermediul Primăriei Sectorului 5 în calitate de Administrator. Datorită statutului de Administrator, Primăria Sectorului 5 poate avea drepturi și îndatoriri specifice, limitate în comparație cu proprietatea deplină.

Studiul actual nu include niciun proces legal de diligență care ar trebui să facă obiectul unei analize specifice pentru a evalua și a propune măsuri legale și alternative practice necesare în scopul dezvoltării ulterioare a amplasamentului.

Pe lângă aceste drepturi parțiale, au fost semnate mai multe Hotărâri de Guvern când terenul a fost transferat:

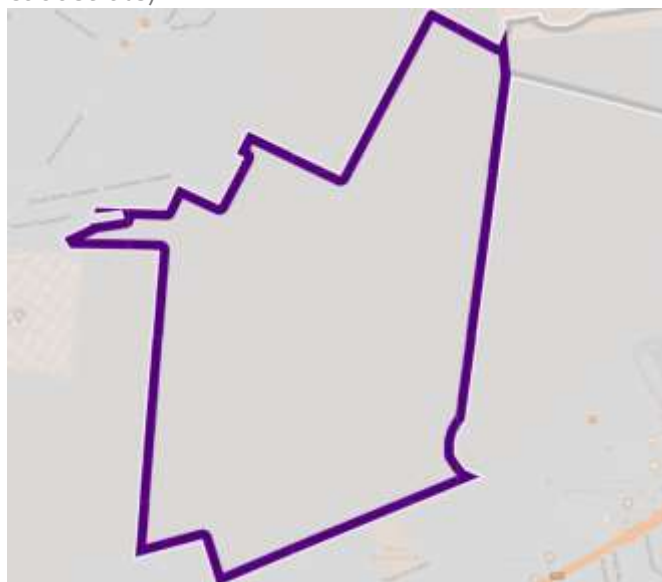
- Hotărârea Guvernului nr. 291/2011, incluzând obligația Sectorului 5 de a transfera 50% din locuințele realizate pe terenurile primite de la Ministerul Apărării, dar nu mai puțin de 5.000 de unități;
- Hotărârea Guvernului nr. 735/2004 privind transferul a două loturi de teren, unul de 128.820 mp și altul de 16.000 mp pentru dezvoltarea utilităților publice aferente loturilor principale;
- Hotărârea Guvernului nr. 790/2017 care introduce o nouă utilizare a terenurilor pentru programele de dezvoltare a planurilor urbane, în conformitate cu Hotărârile Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 11/2017, 140/2017 și Hotărârea nr. 147/2017 a Primăriei Municipiului București;

Următoarea hartă (8) prezintă cele patru limite cadastrale așa cum rezultă din extrase.

Harta 8. Limitele celor patru numere cadastrale



Harta 9. Amplasament consolidat (trei numere cadastrale)



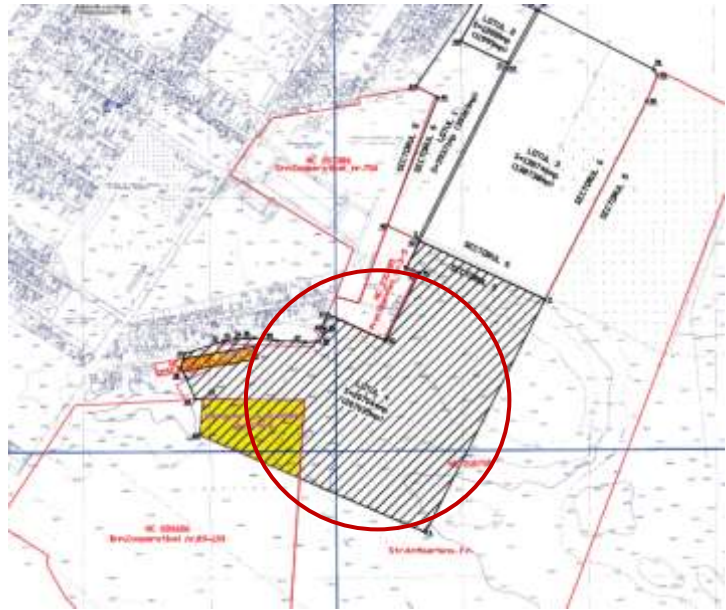
Sursa: Informații din cărțile funciare și master plan *

În conformitate cu observațiile menționate mai sus privind transferul lotului #218783, harta de mai sus (nr. 9) prezintă un amplasament consolidat din cele trei rămase – 218807, 218805 și 218798 în mărime totală de 977.637 mp. Partea din lotul nr. 218807, de aproximativ 2 hectare este acea parte a amplasamentului 218807 care este rezervată pentru Agenția Națională pentru Locuințe (ANL).

Harta 10. Lotul 4

Este posibil ca un teren total de aproximativ 20 ha situat la vest de amplasament (din care aproximativ 18 ha fac parte din amplasamentul analizat), la sud de lotul unde Dedeman va construi o unitate de bricolaj, să facă obiectul litigiilor, însă acest lucru este în curs de clarificare cu Sectorul 6 și s-a luat în considerare și în scenariile propuse. Există, de asemenea, o mică suprapunere de aproximativ 3.000 mp parte din amplasament.

Amplasamentul este afișat pe hartă în partea dreaptă, sub denumirea Lotul 4.



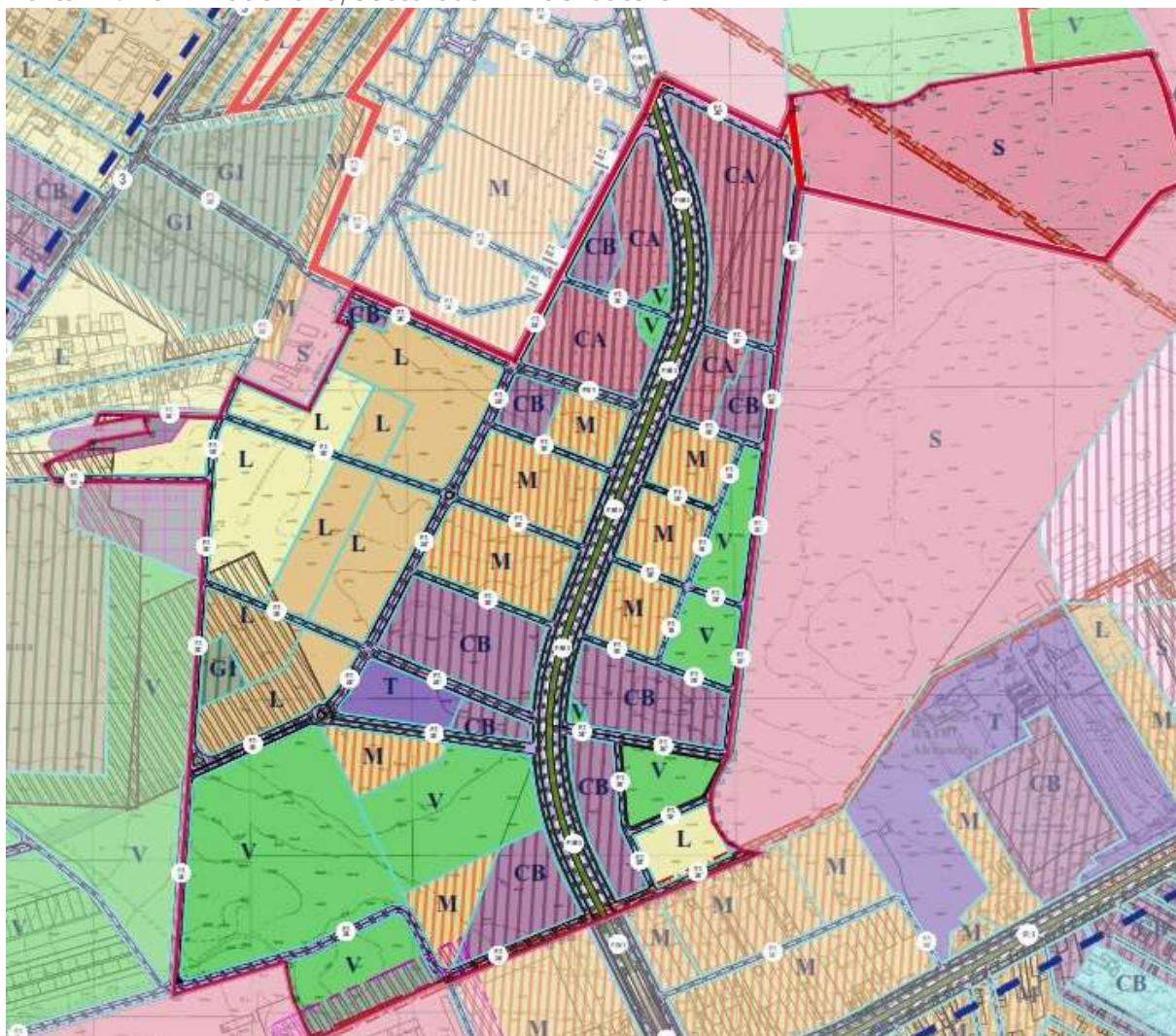
11.4 Planificare

Proprietatea se află sub jurisdicția Primăriei Municipiului București, ale cărei politici de planificare ar trebui să fie în mod normal cuprinse în planul PUG (Planul Urbanistic General). În general, un master plan poate fi adaptat pe baza documentației pertinente pentru zonele mici sau mari, însă obiectivul este considerat un proiect major în cadrul Planului Urbanistic Zonal Coordonator pentru Sectorul 5. Zona este, de asemenea, la limitele Sectorului 6 și aceasta ar trebui analizată, inclusiv partea alocată PUZ Dedeman. Un extras din aceasta este furnizat în cadrul Anexei 4D.

Studiul a fost discutat cu Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Primăriei Municipiului București, Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului București și se află sub dezbatere publică, fiind supus, în consecință, unor eventuale modificări ulterioare. Harta și normele în vigoare sunt prezentate în această secțiune. S-a analizat o copie a Planului Urbanistic Zonal Coordonator al Sectorului 5 (în prezent în procedura de dezbatere publică), care va include în mod normal PUZ pentru zona Antiaeriană. Următorul plan urbanistic zonal (menționat „PUZ”, în conformitate cu terminologia românească) se află în dezbatere publică la momentul elaborării acestui studiu, ambele PUZ fiind comentate mai jos, pornind de la documentația privind obiectivul:

- PUZ Antiaeriană – specific pentru proiectul în cauză și împrejurimile acestuia;
- PUZ Sector 5 – norme generale pentru întregul sector, inclusiv obiectivul în cauză.
- PUZ Antiaeriană a fost identificat în secțiunea de urbanism a site-ului municipalității.

Harta 11. PUZ Antiaeriană/Sectorul 5 – în dezbatere



Sursa: Primăria Municipiului București și site-ul pmb.ro

Potrivit acestui document, un set de zone urmează a fi dezvoltate cu următoarele autorizații:

Tabelul 20. Indicatorii de urbanism propuși pentru zona Antiaeriană

Unitate de dezvoltare („UTR”)	Dimensiune a terenului (mp)	% din teren	POT (%)	Spațiu verde (%)	Spațiu verde (mp)	CUT	Etaje	Înălțime maximă (m)	Străzi (%)	Circulație (mp)
CA	91.688	8,2%	65%	20%	18.338	4,0	P+25	100	15%	13.753
CB	119.877	10,7%	50%	30%	36.901	1,4 - 4,0	P+5+8+10+15	18-50	20%	23.975
M	120.432	10,8%	70%	20%	24.086	3,0 - 3,5	P+10+12+14	35-45	10%	12.043
L	194.348	17,4%	45%	30%	82.743	1,3	P+2+4+8	35	25%	48.587
S	138.056	12,4%	50%	30%	41.417	1,8	P+2	35	20%	27.611
G	5.181	0,5%	50%	30%	1.554	1,8	-	12	20%	1.036
V	200.481	18,0%	15%	80%	129.209	0,2	P+2	9	5%	10.024
T	12.493	1,1%	60%	20%	2.499	3,0	P+4	18	20%	2.499
Tc	232.659	20,9%	-	10%	23.266	-	-	-	90%	209.393
TOTAL TEREN	1.115.215	100,0%			360.012					
S - nu face obiectul	138.056	1234,0%	70%	20%	27.523	3,0	P+14	45	1000%	13.761
SUBTOTAL	977.159				332.489					

Dimensiunea totală a terenului din zona menționată mai sus, cu excepția UTR „S”, este de 977.159 mp, care este aproape de mărimea amplasamentelor discutate în secțiunea „Titlul de proprietate” de mai sus. Conform acestor documente, enumerate în extrasul de mai jos, diferite zone propuse pentru dezvoltare: CA, CB, M, L, T, Tc, V, G și zone ulterioare.

Harta 12. PUZ Sector 5 – în dezbatere

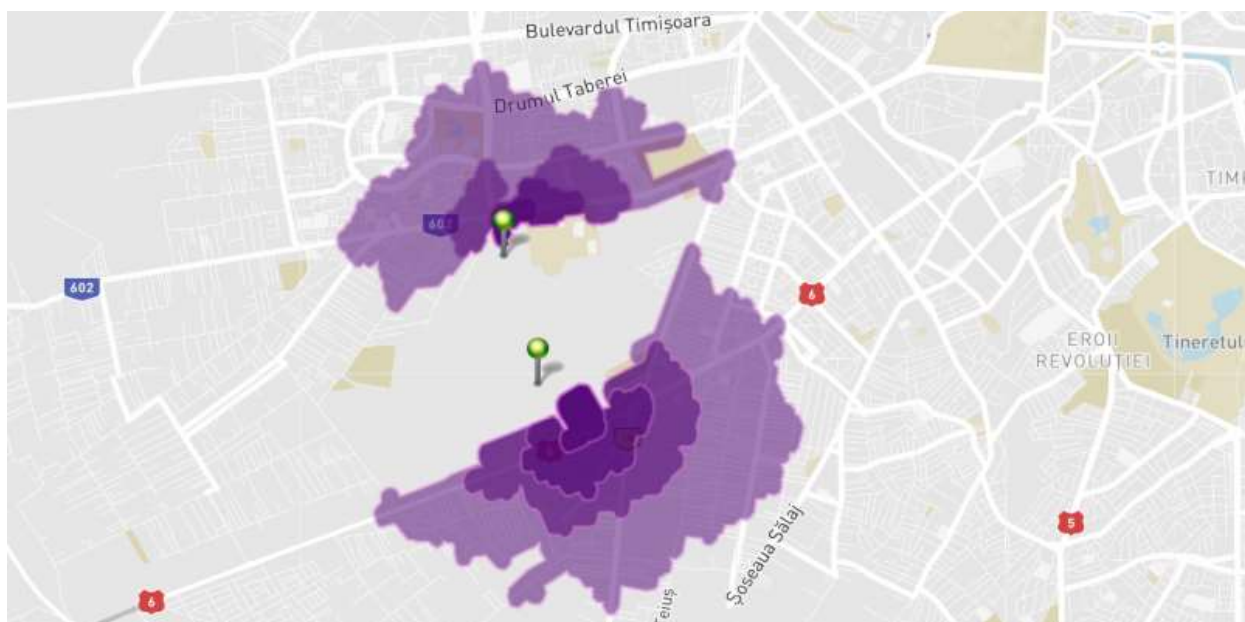


Sursa: Municipality and <http://www.bucharestcentenaryproject.ro>

11.5 Împrejurimi

Obiectivul se află în Sectorul 5, dar foarte aproape de granița cu Sectorul 6 și municipiul Bragadiru. O simplă analiză a populației și a veniturilor din cadrul Sectorului 5 ar furniza doar informații limitate. Prin urmare, a fost efectuată și o analiză a zonei de captare din Sectorul 6 învecinat și Bragadiru, presupunând distanța parcursă de mers pe jos în patru scenarii ca fiind următoarea: 5, 10, 15 și 25 de minute și utilizând două laturi ale zonei obiectivului: Subpiața din partea de nord și cea din sud. Această opțiune a fost preferată datorită dimensiunii mari a obiectivului fără legătură cu infrastructura rutieră și pentru că zona unică de captare poate genera rezultate inconsecvente.

Harta 13. Zona de captare în 5,10,15 și 25 de minute de mers pe jos



Sursa: JLL folosind software-ul GIS Mapit, utilizând informații din 2017

Au fost realizate două analize ale subpiețelor iar rezultatele agregate au fost incluse în tabelul de mai jos.

Tabelul 21. Dimensiunea zonei, populația și puterea de cumpărare rezultă din analiza zonei de captare

Distanța de mers pe jos	Suprafața (mp)	Populația actuală	Puterea de cumpărare (€/cap de locuitor/an)	Gospodării
Subzona nordică 0 - 5 min	90.000	83	6.227	33
Subzona nordică 5 - 10 min	140.000	1.017	6.653	410
Subzona nordică 10 - 15 min	510.000	12.481	6.701	5.025
Subzona nordică 15 - 25 min	2.250.000	46.138	6.696	18.587
Subzona nordică 0 - 25 min	2.990.000	59.719	6.569	24.055
Subzona sudică 0 - 5 min	160.000	457	5.940	184
Subzona sudică 5 - 10 min	500.000	3.306	5.941	1.518
Subzona sudică 10 - 15 min	970.000	8.245	5.942	4.838
Subzona sudică 15 - 25 min	3.080.000	30.037	5.944	16.922
Subzona sudică 0 - 25 min	4.710.000	42.045	5.942	23.462
Consolidat 0 - 5 min	250.000	540	6.084	217
Consolidat 5 - 10 min	640.000	4.323	6.297	1.928
Consolidat 10 - 15 min	1.480.000	20.726	6.322	9.863
Consolidat 15 - 25 min	5.330.000	76.175	6.320	35.509
Consolidat 0 - 25 min	7.700.000	101.764	6.256	47.517

Sursa: JLL folosind software-ul GIS Mapit, utilizând informații din 2017

Acest lucru confirmă faptul că subpiața din zona de nord are o putere de cumpărare crescută, mai concret de 10% față de zona de sud.

12. Infrastructura de transport

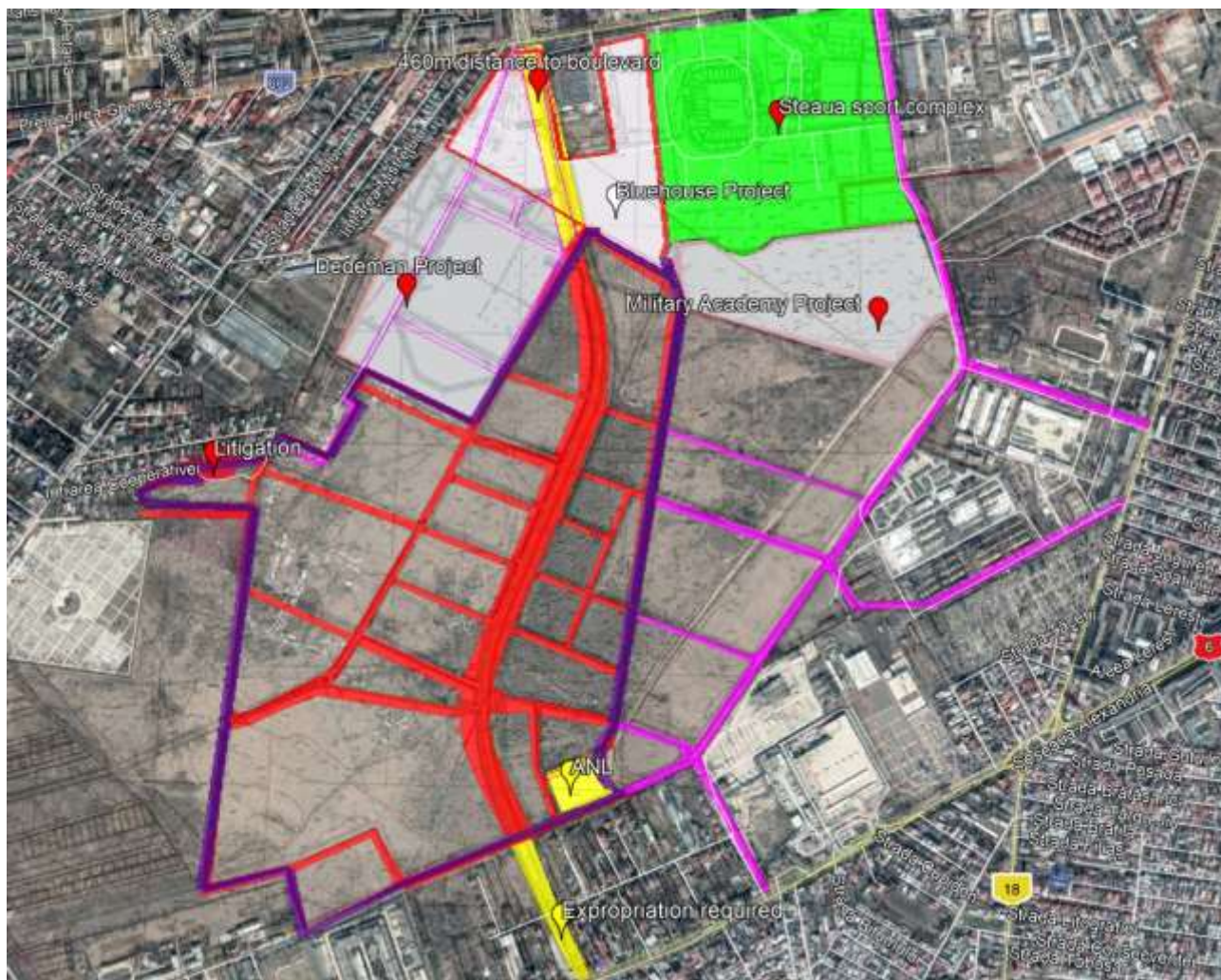
Această secțiune oferă informații despre opțiunile de transport disponibile, schimbând accentul de la zona generală la cele mai apropiate stații de autobuz/troleibuz/tramvai/metrou. În plus, sunt enumerate proiectele de infrastructură relevante pentru sprijinirea dezvoltării amplasamentului obiectivului.

12.1 Legături actuale la mijloacele de transport

Amplasamentul este situat în partea de sud-vest a centrului orașului, la aproximativ 5 km distanță, în jur de 6 km la sud de gara principală a Bucureștiului – Gara de Nord și la peste 19 km de Aeroportul Internațional Henri Coandă, care este de cealaltă parte a orașului, în nord.

Obiectivul nu este efectiv accesibil deoarece nu este dezvoltat, dar străzile apropiate se leagă de arterele principale din nord – Bulevardul Ghencea, din sud – Șoseaua Alexandriei. Aceste două artere principale sunt bine deservite de transportul public (linii de autobuz, tramvai și troleibuz) și de linia de metrou în construcție la o distanță de peste 1 km față de nordul obiectivului. Obiectivul nu este în prezent conectat la infrastructura rutieră și de transport, având granița de nord la aproximativ 0,5 km de Bulevardul Prelungirea Ghencea.

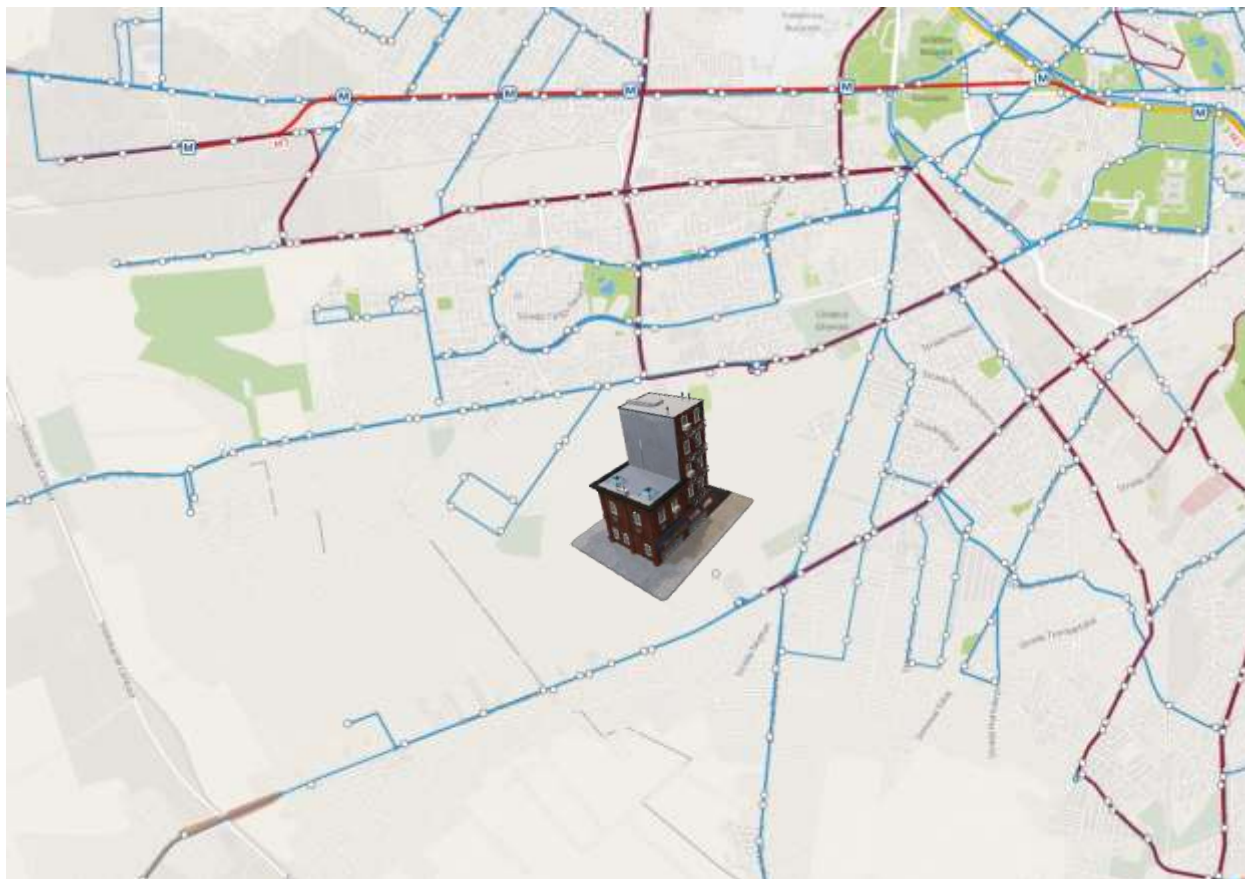
Harta 14. Legături de transport în plan



Sursa: Sectorul 5 (inclusiv PUZ propus) suprapus peste harta Google Earth

Există mai multe drumuri secundare mai apropiate de obiectiv, precum și altele din proiect, începând cu cel propus în cadrul PUZ-ului pentru magazinul de bricolaj Dedeman adiacent obiectivului spre nord-vest, care este de așteptat să se deschidă mai întâi. De asemenea, se așteaptă ca reabilitarea fostului complex sportiv Steaua și un proiect rezidențial aflat în pregătire, ambele la nord de obiectiv, primul aflându-se deja în construcție, să îmbunătățească accesul la obiectiv.

Harta 15. Rețeaua de transport de suprafață și metrou în București



Sursa: Harta mijloacelor de transport de la transporturban și openstreetmap

La amplasament se poate ajunge cu tramvaiul 47 din centrul orașului – Piața Unirii sau tramvaiul rapid 41 care face legătura cu Piața Presei, ambele ajungând la terminalul Ghencea. Liniile de troleibuz 69 și 90 fac legătura și cu centrul orașului – Piața Universității spre strada Valea Argeșului, în Sectorul 6, la mai mult de 1 km nord de obiectiv unde ajunge troleibuzul 93 de la Gara de Nord, precum și linia de autobuz 105.

Linia de autobuz 126 face legătura cu partea de nord a centrului orașului – Piața Romana spre zona Palatului Parlamentului (Izvor) și Ghencea. De asemenea, linia de autobuz 385 are stație acolo dinspre partea de sud a centrului orașului – Piața Unirii.

În partea de vest a obiectivului se află străzi secundare, inclusiv străzile Cooperativei și Gladiolelor, cu o disponibilitate redusă a opțiunilor de transport public, dar utile ca rută alternativă pentru autovehicule personale.

12.2 Dezvoltarea infrastructurii

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) emis în ianuarie 2016 pentru Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare, revizuit în octombrie 2016, oferă orientări strategice pentru planul de dezvoltare 2016-2030 pentru transporturi, cuprinzând Bucureștiul și județul Ilfov învecinat.

Datorită distribuției radiale a principalelor drumuri de mare capacitate care intră în București, s-au dezvoltat sau propus o serie de inele concentrice pentru reducerea sau abaterea traficului din centrul orașului sau zonele dens construite.

Harta 16. Infrastructura majoră de transport care afectează obiectivul



Sursa: Suprapunere în Google Earth din informațiile de la Primăria Sectorului 5, PM și proiectele existente

Deși orașul are acest sistem rutier inelar, acesta este discontinuu și are consecvențe în ceea ce privește echiparea, prin urmare are un efect limitat asupra devierii traficului de tranzit de la arterele rutiere majore, care rămân aglomerate, după cum se subliniază în PMUD București-Ilfov 2016-2030. Rețeaua de transport rutier are o serie de șosele de centură, parțial existente și planificate:

- Inelul central („IC”) are un diametru de aproximativ 3,5 km, iar la finalizare, acesta trebuie să asigure cel puțin două benzi în fiecare direcție, în multe cazuri utilizând străzi paralele cu sens unic și cu treceri la nivel, majoritatea cu semafoare.
- Inelul principal („IP”) este complet și are un diametru de aproximativ 6 km. Este cel mai circulat inel din București. Deși are câte 2 sau 3 benzi în fiecare direcție, și pasaje supraterrane la unele puncte majore, este încă foarte congestionat la orele de vârf. Scopurile actuale sunt de a atenua congestia de-a lungul intersecțiilor majore prin construirea de pasaje supraterrane.
- Inelul median („IM”) are un diametru de aproximativ 10,5 km. Cu toate acestea, doar jumătate din el este terminat. Primăria Municipiului București are în prezent un Plan Urbanistic Zonal aprobat pentru segmentul său de nord, considerat a fi prioritar. Un amplu proiect de construcție este în curs de desfășurare în secțiunea de sud-est, care include un complex de poduri rutiere peste râul Dâmbovița.

Partea de sud-vest lipsește cu desăvârșire. Costurile pentru finalizarea inelului vor fi foarte mari, potrivit aceluiași document menționat mai sus.

- Șoseaua de centură București (DNCB), cu un diametru de aproximativ 22,5 km, este în prezent în curs de extindere la 2 benzi. Șoseaua de centură existentă la nord și la nord-vest oferă acces din partea de nord spre autostrada A1.
- Există, de asemenea, un inel de autostradă propus pentru București (A0) care urmează să fie construit începând cu secțiunea sudică. Construcția nu a început încă. Ar trebui să aibă un diametru de aproximativ 30 km. Nevoia pentru acesta a fost determinată de extinderea orașului până la periferie, împiedicând astfel circulația cu viteze mari și capacitățile de pe centura existentă.

PMUD a prezentat un „scenariu optim”, incluzând o nouă linie rapidă M7, care leagă sud-vestul de nord-estul orașului. Aceasta ar fi pe linia curentă a tramvaiului rapid („32”) de la Șoseaua Alexandria la Unirii, împreună cu linia curentă de tramvai („21”) de la Unirii/Piața Sfântu Gheorghe până la Colentina, cu o intersecție în zona Unirii, centrul orașului. De asemenea, se menționează metroul M5 (evidențiat cu portocaliu pe harta de mai sus), deoarece este aproape finalizat și o extensie M5 a acestuia care este în stadiul incipient (neprezentată pe harta de mai jos).

Mai multe alte proiecte sunt planificate sau sunt în curs de desfășurare pentru a susține serviciile din zonă: extinderea infrastructurii metroului, îmbunătățirea instalației existente (ventilație, modernizări), îmbunătățirea serviciilor și a materialului rulant de la metrou.

Conform planului local, obiectivul va beneficia de un bulevard mare care leagă zona Drumul Taberei de Șoseaua Alexandriei, precum și de o stradă principală spre ieșirea spre vestul Bucureștiului prin Bragadiru. Acest lucru ar putea, de asemenea, să ușureze traficul de obicei congestionat din oraș spre noul cartier Bragadiru-Prelungirea Ghencea, unde blocurile și vilele de locuit au fost ridicate în cea mai mare parte în ultimii cinci ani.

Privind aceste proiecte, există o oportunitate excelentă de a face legătura între zona obiectivului și noul inel median și de a beneficia de noua linie de metrou M5, de îmbunătățirile aduse liniilor 41 și 32 existente, de a se interconecta la nodul intermodal Progresu prin intermediul inelului median și de a asigura o legătură excelentă pentru a lega Drumul Taberei și Prelungirea Ghencea de Șoseaua Alexandriei și de a ieși spre Bragadiru și inelul median.

Cele mai atractive proiecte rezidențiale sau comerciale implică o stație de metrou în imediata apropiere, în timp ce granița nordică a obiectivului se află la o distanță de peste 1 km. În prezent, o zonă amplă din partea de sud-vest a Bucureștiului nu este deservită de o linie de metrou. O astfel de măsură ar reprezenta o bună oportunitate și pentru ca obiectivul să beneficieze de o eventuală extindere a M5 spre sud.

13. Analiza infrastructurii publice

Această secțiune analizează nevoile actuale în ceea ce privește dotările de utilitate publică din zona extinsă, axându-se în principal pe asistența medicală (spitalele majore), educație (grădinițe, școli și licee), divertismentul și petrecerea timpului liber (centre comerciale, cinematografe). Această analiză este necesară pentru a oferi o perspectivă asupra infrastructurii existente și a celei necesare.

Proiectul obiectivului este de așteptat să ofere un punct de referință superior în ceea ce privește calitatea vieții oferită utilizatorului final. Pe termen lung, pe măsură ce se maturizează, poate crea o emulație pentru dezvoltarea Sectorului 5, care are în prezent un potențial neexploatat. Prin urmare, proiectul nu se referă numai la volumele pe care le poate furniza, ci și la beneficiile și facilitățile complementare pe care le poate oferi populației.

Dintre acestea, am studiat facilitățile de divertisment și agrement existente în Sectorul 5 și în zonele învecinate din Sectorul 6 în ceea ce privește numărul lor, dimensiunea, accesibilitatea și diversitatea. Scopul a fost acela de a înțelege ce poate include obiectivul în ceea ce privește astfel de facilități pentru a completa golurile și a aduce valoare adăugată mediului urban.

13.1 Prezentare generală

Un proiect dezvoltat cu sprijinul unei autorități publice poate beneficia de oportunitatea de a crea un mediu plăcut pentru locuitori și pentru atragerea afacerilor. Locuitorii ar trebui să aibă acces deplin la structurile necesare de educație, sănătate, agrement, divertisment și cultură.

Accesul la facilitățile și serviciile de divertisment reprezintă o parte importantă a calității vieții dintr-un oraș. Potrivit Eurostat, în 2012, cetățenii europeni au cheltuit, în medie, puțin peste 3% din bugetul lor pentru activități de agrement și culturale. Cu toate acestea, românii au cheltuit doar 2,6% din venitul mediu pe astfel de activități, deși cifra a crescut considerabil, de la puțin peste 1% în 2005. În termeni absoluți, cifrele disponibile pentru 2012 arată că majoritatea statelor membre din estul UE cheltuiau mai puțin pe activități recreative și culturale, spre deosebire de majoritatea statelor membre din nordul, vestul și sudul UE. În medie, fiecare cetățean suedez a cheltuit aproximativ 900 EUR pentru astfel de activități în 2012, față de 100 EUR în România. Cu o dezvoltare limitată a facilităților publice, dar cu câteva spații mari disponibile pentru dezvoltare ulterioară, Sectorul 5 are un potențial bun de creștere a cheltuielilor cu activitățile recreative și culturale. Astfel, se asigură și oportunități pentru diversificarea unităților de agrement și culturale.

13.2 Instituții de învățământ

13.2.1 Situația actuală a instituțiilor de învățământ

În Sectorul 5 există în prezent 20 de grădinițe publice, având în total peste 5.500 de elevi. De asemenea, există 25 de școli publice primare și secundare, având în total 18.500 de elevi și nouă licee, cu 8.300 de elevi, conform Strategiei Locale de Dezvoltare Durabilă a Sectorului 5. După cum se observă în tabelul de mai jos, deși numărul grădinițelor și școlilor publice este relativ egal distribuit între sectoarele Bucureștiului, Sectorul 5 are un număr mult mai mic de licee față de celelalte sectoare. Prin urmare, proiectul care urmează să fie dezvoltat în zona Antiaeriană ar trebui să includă și un liceu.

Tabelul 22. Instituții publice de învățământ în iulie 2018

	Populația rezidentă permanentă	Grădinițe publice	Școli primare și secundare publice	Licee publice
Sectorul 1	252.091	19	32	26
Sectorul 2	371.854	20	34	27
Sectorul 3	476.089	21	31	14
Sectorul 4	327.374	18	26	14
Sectorul 5	301.852	20	26	9
Sectorul 6	392.534	27	26	15
București	2.121.794	125	175	105

Sursa: Inspectoratul Școlar București și Institutul Național de Statistică

În Sectorul 5 își au sediul o serie de universități: Universitatea de Medicină și Farmacie „Carol Davila”, Academia Militară Tehnică „Ferdinand I”, Universitatea Națională de Apărare „Carol I”, Facultatea de Medicină Veterinară și alte facultăți din cadrul Universității din București: Psihologie, Științele Educației, Sociologie și Asistență Socială, Drept, Afaceri și Administrație, Chimie, Biologie. Potrivit informațiilor furnizate de municipalitate, Sectorul 5 are și un număr de nouă licee publice, cel mai redus număr dintre sectoarele Capitalei (comparativ cu peste 20 în sectoarele 1 și 2), cu peste 1.700 de locuri pentru clasele cu frecvență și 100 pentru cele fără frecvență. Patru dintre acestea – Ștefan Odobleja, Dimitrie Bolintineanu, Ion Barbu și Gheorghe Lazăr oferă cursuri cu profil teoretic (matematică-IT, științele naturii, filologie, științe sociale), unul, Colegiul Economic Viilor, este specializat doar în servicii (turism și catering, economie, comerț), iar un altul, Colegiul Tehnic de Industrie Alimentară „Dumitru Motoc” are un profil tehnologic pentru industria alimentară, electromecanică. Celelalte trei colegii – Colegiul Tehnic Energetic, Liceul Tehnologic „Dimitrie Gusti” și Colegiul Tehnic „Grigore Cerchez” au un profil mixt oferind atât profil teoretic (matematică și IT, filologie), cât și tehnic (instalații electrice, mecanică) și servicii (turism și catering).

Cel mai bine cotate din cele de mai sus este considerat a fi Colegiul Național „Gheorghe Lazăr”, cel de-al treilea la nivel național în 2018, pe baza performanțelor academice globale (media de admitere, rata de absolvire și media de la examenul de bacalaureat); Liceul Teoretic „Ion Barbu” și Liceul Teoretic „Ștefan Odobleja” se numără printre primele 250 de licee din țară. În anul 2018, liceele din Sectorul 5 au oferit patru ani de pregătire pentru profilul profesional pentru mai mult de 100 de absolvenți de gimnaziu pentru profesiile următoare: bucătar, brutar, patiser, preparator de produse din carne și mecanic pentru instalații de refrigerare și au semnat, de asemenea, parteneriate cu operatorii economici din domeniile respective, pentru stagii și posibil pentru angajarea elevilor. Învățământul dual care combină ucenicia într-o companie și învățământul profesional este slab dezvoltat în București, unde există doar câteva astfel de clase și ar constitui un potențial de atragere a companiilor mai aproape de piața forței de muncă.

Harta 17. Principalele unități de învățământ în vecinătatea obiectivului



Sursa: Suprapunerea în Google Earth din informații publice (roșu – grădinițe, galben – școli gimnaziale, albastru – licee, verde – universități)

În ceea ce privește cercetarea și unitățile de învățământ superior și centrele de cercetare, câteva sunt situate în Sectorul 5, inclusiv:

- Academia Română – principalul forum academic din România cuprinde diverse institute în domenii precum antropologia, cercetarea calității vieții, cercetarea juridică, inteligența artificială, economia agricolă, economia mondială, filozofia și psihologia, istoria și teoria literară, istoria religiilor, lingvistica, cercetarea economică, prognoza economică, sociologia, speologia, statistica matematică și matematică aplicată, studii sud-est europene, cercetarea demografică, cercetarea în domeniul financiar și monetar, economia din domeniul industrial și al serviciilor, studii etnice, documentare și informații economice, modelare macroeconomică, fizică avansată, biodiversitate agricolă și forestieră, drept european.
- Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Microbiologie și Imunologie „Cantacuzino” – sub autoritatea Ministerului Apărării Naționale, cunoscut în special pentru producția de vaccinuri;
- Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Domeniul Patologiei și Științelor Biomedicale „Victor Babeș” – un institut de cercetare medicală de elită;
- Spitalul Universitar de Urgență – cu propriile centre de cercetare medicală;
- Institutul Național de Sănătate Publică, pentru supravegherea și controlul bolilor transmisibile, al riscurilor din mediul comunitar și evaluarea și promovarea sănătății populației;
- Institutul de Fonoaudiologie și Chirurgie Funcțională ORL „Profesor Doctor Dorin Hociotă”, singurul institut de acest gen din România;
- Institutul Național de Expertiză Medicală și Recuperare a Capacității de Muncă, o instituție din domeniul medical;
- Institutul de Biologie și Patologie Celulară „Nicolae Simionescu” sub autoritatea Academiei Române;
- Institutul de Diagnostic și Sănătate Animală – domeniul veterinar;
- În imediata vecinătate a Sectorului 5, în orașul Măgurele, se află în curs de dezvoltare proiectul privind Infrastructura Luminii Extreme – Fizica Nucleară (ELI-NP). Acesta este cel mai important proiect de cercetare și inovare din România, finanțat din fonduri UE. Obiectivul este construirea celui mai mare și

mai puternic laser din lume în scopuri de cercetare, în colaborare cu mai multe țări europene. Aproape de instituția de cercetare ELI-NP s-a proiectat dezvoltarea unui oraș inteligent numit Laser Valley, pe o suprafață de 400 de hectare de teren. Se preconizează ca în jur de 20.000 de specialiști să fie cazați aici. În apropiere se prevede o extindere a infrastructurii, incluzând un drum nou care va lega Bucureștiul de Măgurele, traversând Sectorul 5 deservit de mijloacele moderne de transport public. Acesta este un element care trebuie remarcat ca un factor de influență al pieței pentru întregul Sector 5.

Sectorul 5 are cel mai mic număr de școli din București și ar necesita noi facilități pentru a deservi zonele.

13.2.2 Cerințe privind școlile și grădinițele

Stabilirea dimensiunii unei noi școli ia în considerare numărul de săli de clasă pe care le va găzdui. Se permite ca elevii să învețe în două schimburi dar, în mod ideal, ar trebui să fie doar unul. Un schimb ar trebui să includă cel mult 25 de elevi la școala primară și 30 de elevi la gimnaziu și liceu, în conformitate cu normativul NP 010 -1997 privind proiectarea, construcția și exploatarea clădirilor pentru școli și licee. Pentru a estima suprafața construită necesară a noii școli, ar trebui avută în vedere o suprafață construită de 205 mp sau 133 mp suprafață utilizabilă pe fiecare clasă. Aceste cifre includ și cota celorlalte funcții, în funcție de tipul de școală (primară, gimnaziu, liceu etc.) și sunt invers proporționale cu mărimea școlii exprimată în număr de săli de clasă. Pentru a determina mărimea unei noi școli, trebuie să se ia în considerare numărul total de săli de clasă din școlile existente în acea circumscripție școlară și numărul estimat de clase de elevi care vor urma cursurile în următorii 5 sau 10 ani. Dacă numărul de clase de elevi împărțit la numărul total de săli de clasă din zonă este egal cu mai mult de două pentru o perioadă mai lungă, deci existând posibilitatea să fie nevoie de mai mult de două schimburi, atunci este necesar să se construiască o nouă școală. Capacitatea noii școli, adică numărul total de săli de clasă, este determinată prin împărțirea numărului de clase de elevi estimați în următorii 5 sau 10 ani la numărul de schimburi pe clasă și scăzând numărul de săli de clasă existente în zonă. Școala trebuie să se afle la mică depărtare de domiciliul elevilor. Această distanță nu trebuie să depășească 1.000 de metri dacă nu se asigură mijloace speciale de transport. În ceea ce privește terenul necesar pentru construirea unei noi școli în mediul urban, ar trebui să se aibă în vedere 4.800 mp de teren pentru o școală primară sau gimnaziu cu 8 săli de clasă, 7.200 mp pentru 16 săli de clasă și 10.800 mp pentru 24 de săli de clasă. Aceasta ar reprezenta 15 mp de teren pentru fiecare elev. De asemenea, ar trebui să se adauge o altă suprafață de 1.000 mp până la 1.500 mp de teren pentru construirea unei săli de gimnastică. O grădiniță nouă ar trebui să găzduiască între 20 și 200 de copii sau între una și zece grupe de câte 20 de copii fiecare. De asemenea, grădinița nu trebuie să se afle la mai mult de 500 de metri distanță de locuința acestora, conform normativului NP 011-1997 privind proiectarea, construcția și exploatarea clădirilor pentru grădinițe. Suprafața terenului necesar pentru construirea unei grădinițe într-o zonă urbană este cuprinsă între 2000 mp și 4.000 mp sau cel puțin 20 mp pe copil.

În ceea ce privește dimensiunea clădirii, o grădiniță cu 10 grupe de copii și un total de 200 de copii ar trebui să aibă la dispoziție aproape 2000 mp de suprafață utilă.

13.2.3 Structuri de învățământ necesare pentru proiectul Antiaeriană

Întrucât proiectul din Antiaeriană este o dezvoltare de la zero, raportul nu ia în considerare structurile de învățământ existente în Sectorul 5, atunci când calculează capacitățile necesare. Având în vedere că, până la finalizare, proiectul ar putea avea o populație totală de aproximativ 30.000, numărul necesar de clase de elevi pentru proiectul Antiaeriană a fost calculat prin menținerea aceleiași cote de elevi în populația totală ca pentru întregul București, după cum se vede în tabelul următor.

Tabelul 23. Numărul de elevi pentru București și proiectul Antiaeriană

Vârsta școlară	Numărul de clase din București	Numărul de elevi/clasă	Numărul de elevi din București	% din totalul populației din București*	Numărul de elevi aplicat la Antiaeriană **	Numărul de clase din Antiaeriană ***
Anul 1 – grădiniță	664	21,0	13.944	0,66	198	9
Anul 2 – grădiniță	708	21,1	14.960	0,71	212	10
Anul 3 – grădiniță	886	21,6	19.146	0,91	272	13
Clasa pregătitoare – grădiniță	667	25,9	17.262	0,82	245	12
Anul 1 – școala primară	704	24,6	17.304	0,82	246	10
Anul 2 – școala primară	747	26,2	19.586	0,93	278	11
Anul 3 – școala primară	740	25,3	18.752	0,89	266	11
Anul 4 – școala primară	687	26,5	18.178	0,86	258	10
Anul 5 – gimnaziu	674	26,4	17.794	0,84	253	10
Anul 6 – gimnaziu	542	24,9	13.507	0,64	192	8
Anul 7 – gimnaziu	705	24,8	17.505	0,83	248	10
Anul 8 – gimnaziu	643	24,6	15.811	0,75	224	9
Anul 9 – liceu	674	26,9	18.131	0,86	257	10
Anul 10 – liceu	674	25,2	16.958	0,80	241	10
Anul 11 – liceu	692	25,9	17.944	0,85	255	10
Anul 12 – liceu	661	25,2	16.664	0,79	237	9

Sursa: Ministerul Educației Naționale și Cercetării Științifice, Sistemul Informatic Integrat al Învățământului din România – SIIR

* Procentul din totalul populației din București, luând în calcul un număr de 2.113.362 de locuitori în 2018 în %

** Aplicând același procent ca pentru București unui număr de aproximativ 30.000 de locuitori/rezidenți în zona Antiaeriană

*** Presupunând o medie de 25 de elevi pe clasă pentru proiectul Antiaeriană

Având în vedere toate cerințele menționate mai sus, pentru o populație totală de 30.000 de persoane, proiectul din Antiaeriană ar trebui să găzduiască următoarele unități de învățământ:

- Cel puțin 4 grădinițe cu 10 grupe fiecare, într-un singur schimb, fiecare unitate cu o suprafață utilă de aproximativ 2.000 mp.
- Cel puțin două școli (primare și gimnaziale combinate) cu 20 de săli de clasă, cu două schimburi, fiecare unitate cu o suprafață construită de aproximativ 4.100 mp.
- Cel puțin un liceu cu 20 de săli de clasă, în două schimburi, cu o suprafață construită de aproximativ 4.100 mp.

13.3 Divertisment

În prezent, în Sectorul 5 există trei mari centre moderne de comerț cu amănuntul, inclusiv un număr limitat de facilități de divertisment:

- Liberty Center – Bulevardul Progresului nr. 151-171, cu o suprafață închiriabilă de 25.700 mp, incluzând cinema, patinoar, cazino;
- Vulcan Value Center – str. Mihail Sebastian, nr. 88, cu o suprafață închiriabilă brută de 25.750 mp, incluzând un cazino;
- Cora Alexandriei – Bulevardul Alexandriei, nr. 152, incluzând un cazino.

În ceea ce privește sălile de teatru și concerte, Sectorul 5 găzduiește una dintre principalele săli de concerte din București, Opera Națională Română (Bulevardul Mihail Kogălniceanu, nr. 70-72), cu o capacitate de aproape 1.000 de locuri. De asemenea, în Sectorul 5 se află Teatrul Bulandra (sala Izvor – str. Schitu Măgureanu nr. 1) și Teatrul Elisabeta (Bulevardul Regina Elisabeta, nr. 45). Pe de altă parte, Sectorul 5 dispune de multe cinematografe, dar nu toate sunt bine întreținute, în special cele situate în centrul Bucureștiului, în clădirile istorice. Trei cinematografe se află în zona istorică a Bucureștiului, în zona Bulevardului Elisabeta: Cinema Corso (Bulevardul Regina Elisabeta nr. 27), Cinemateca Eforie (Strada Eforie nr. 2) și Glendale Studio (Bulevardul Cotroceni, nr. 9). Săli de cinematograf mai bine întreținute se afla în centrul comercial modern –Liberty Center (Bulevardul Progresului, nr. 151-171) cu operatorul Happy Cinema, incluzând șapte camere de proiecție.

În ceea ce privește cazinourile disponibile în Sectorul 5, în afară de cazinourile mici și mijlocii din împrejurimi, de obicei la parterul blocurilor rezidențiale sau în clădiri independente, există cazinouri mai mari, inclusiv Grand Casino București - Hotel Marriott (Bulevardul 13 Septembrie, nr. 90). Alți operatori sunt MaxBet, Admiral, Winbet, Excelbet, Million etc. Nu există cazinouri mari în imediata vecinătate a obiectivului.

Sectorul 5 găzduiește mai multe muzee, palate și case memoriale:

- Palatul Cotroceni (Bulevardul Geniului, nr. 1);
- Muzeul Palatului Parlamentului (str. Izvor, nr. 2-4);
- Muzeul Național de Artă Contemporană (str. Izvor, nr. 2-4);
- Casa memorială Tudor Arghezi (Strada Mărțișor, nr. 26);
- Casa memorială Gheorghe Tătărescu (strada Domnița Anastasia, nr. 7);
- Muzeul Operei Naționale (Bulevardul Mihail Kogălniceanu, nr. 70-72);
- Muzeul Universității din București (Bulevardul Mihail Kogălniceanu, nr. 64).

Există mai multe săli de evenimente, inclusiv Crystal Palace Ballroom (Bulevardul Rahovei, nr. 198A) și Palatul Bragadiru (Bulevardul Rahovei, nr. 147-153).

Nu există spații de divertisment în imediata vecinătate a obiectivului și astfel de elemente ar fi de un real ajutor atât pentru dezvoltarea acestuia, cât și pentru zonele înconjurătoare.

13.4 Unități medicale

Potrivit Eurostat, în 2016 România avea 684 de paturi de spital la 100.000 de locuitori sau un total de aproape 135.000 de paturi, mult mai mult decât media europeană de 514 paturi la 100.000 de locuitori. De fapt, România ocupa locul șase în UE în ceea ce privește numărul total de paturi de spital la 100.000 de persoane, imediat în urma Germaniei, Austriei, Bulgariei, Ungariei și Republicii Cehe. În ultimii ani, România încearcă să reducă numărul total de paturi de spital pentru a atinge media UE, potrivit Ministerului Sănătății.

Potrivit Băncii Mondiale, conform Organizației Mondiale a Sănătății, în anul 2011 numărul mediu de paturi de spital în întreaga lume la 1.000 de locuitori a fost de 2,7, sau de aproape 270 la 100.000 de persoane. Prin urmare, România nu are o problemă cu numărul total de paturi de spital, ci mai degrabă cu distribuția acestora. În 2017, numai în București erau aproape 22.000 de paturi de spital, din care 20.302 în unități medicale publice și 1.601 în unități private, reprezentând o cotă de aproximativ 1.100 de paturi la 100.000 de locuitori, aproape de două ori mai mare decât media națională, potrivit Institutului Național de

Statistică. Cu toate acestea, deși în București există un număr suficient de paturi de spital, în Sectorul 5 existau doar 2.386 de paturi în cele 4 spitale publice prezente aici, puțin sub 800 la 100.000 de persoane.

În prezent, în București există 53 de spitale publice. Dintre acestea, mai mult de jumătate sunt situate în partea de nord a Bucureștiului, în Sectorul 1, cu 14 unități și Sectorul 2, cu 16 unități, potrivit Departamentului de Sănătate Publică din București (DSPMB). Prin urmare, există o mare discrepanță în ceea ce privește partea de sud a Bucureștiului și Sectorul 5.

13.4.1 Unități medicale actuale

În prezent, în Sectorul 5 există patru spitale publice, în timp ce zona extinsă a Sectorului 6 include alte patru instituții, după cum urmează:

Harta 18. Principalele unități de asistență medicală în vecinătatea obiectivului – în Sectorul 5 și Sectorul 6



Sursa: Cercetarea JLL cu OpenStreetMap

- 1. Spitalul de Urgență București, pe Splaiul Independenței nr. 169, cu 1.099 paturi de spital;
- 2. Institutul de Pneumoftiziologie „Marius Nasta”, pe Bulevardul Viilor, nr. 90, cu 622 paturi de spital;
- 3. Institutul de Fonoaudiologie și Chirurgie Funcțională ORL „Profesor Doctor Dorin Hociotă”, pe strada Mihai Cioranu nr. 21, cu 340 de paturi de spital;
- 4. Spitalul Clinic de Urologie „Prof. dr. Th. Burghel”, Bulevardul Panduri, nr. 20, cu 325 paturi de spital.
- 5. Spitalul de psihiatrie „Sf. Stelian”, Strada Cristian Pascal, nr. 25-27, Sector 6;
- 6. Spitalul Clinic de Obstetrică-Ginecologie „Prof. Panait Sârbu”, Calea Giulești, nr. 5, Sectorul 6;
- 7. Spitalul Universitar Militar Spital „Dr. Carol Davila”, Calea Plevnei nr. 134, Sectorul 6;
- 8. Spitalul Clinic Nr.1 Căi Ferate Witting, Calea Plevnei nr. 142-144, Sectorul 6.

Cu toate acestea, după cum se observă în imaginea de mai sus, niciunul dintre aceste spitale din Sectorul 5 nu este situat aproape de zona Antiaeriană, ci mai degrabă de centrul orașului. În plus, este nevoie de un

nou spital general în sectorul vecin 6, potrivit Primăriei Sectorului 6, care a încercat fără succes să construiască unul în ultimii ani.

Puținele spitale publice din Sectorul 6 sunt, de asemenea, concentrate în apropierea centrului orașului. Prin urmare, ar fi oportună construirea unui nou spital general în zona Antiaeriană, care să deservească atât partea de vest a Sectorului 5, cât și partea de vest a Sectorului 6 și, eventual, orașele în curs de dezvoltare din jurul Bucureștiului, care de asemenea nu dispun de o infrastructură medicală adecvată.

13.4.2 Cerințe pentru construirea unui nou spital

Potrivit normativului românesc NP 015 privind proiectarea și verificarea construcțiilor spitalicești, pot exista patru categorii de spitale:

- Spitale mici – cu 150-350 paturi pentru spitalele generale și 100-200 paturi pentru spitalele de specialitate;
- Spitale medii – cu 400-600 paturi pentru spitalele generale și 250-400 paturi pentru spitalele de specialitate;
- Spitale mari – cu 700-1.000 paturi pentru spitalele generale și 500-700 paturi pentru spitalele de specialitate;
- Spitale foarte mari – cu peste 1.100 de paturi, de obicei spitale generale.

Spitalele noi ar trebui să fie situate în zone predominant rezidențiale și cât mai aproape de spațiile verzi. De asemenea, trebuie să se țină seama de faptul că un spital necesită un acces ușor la infrastructura rutieră principală a orașului și la transportul public.

Nu există cerințe standard pentru suprafața construită a unui spital în normativ. În schimb, mărimea spitalului este determinată de configurația acestuia în ceea ce privește specializările și numărul paturilor.

Determinarea terenului necesar pentru dezvoltarea unui nou spital ține cont de numărul total de paturi pe care le va găzdui spitalul. Valoarea ar trebui să fie în mod ideal între 75 și 150 mp de teren pentru fiecare pat din spital. Cu toate acestea, se consideră suficient între 75 și 90 mp de teren pentru spitalele generale cu mai multe etaje, în timp ce o suprafață cuprinsă între 120 și 150 mp de teren este considerată suficientă pentru spitalele dezvoltate pe orizontală.

Construcția unui nou spital general pe lotul Antiaeriană este o necesitate. Normativul menționat mai sus recomandă un spital general de dimensiuni medii, cu 500 până la 600 paturi, pentru a aborda o populație de 70.000 - 80.000 de persoane pe o rază de km sau 200 de hectare de teren. Având în vedere că doar populația pentru lotul Antiaeriană va ajunge la aproximativ 30.000 de persoane, fără a include vechiul spațiu rezidențial din zonă și posibilitatea unei viitoare extinderi a cartierului pe terenurile neconstruite din apropiere, ar fi potrivit să se construiască aici un spital general de dimensiuni medii cu 500 - 600 de paturi. Zona construită trebuie să fie determinată având în vedere numărul de specializări din spital.

13.5 Spații verzi și recreere

Analizând principalele parcuri publice, Sectorul 5 are o suprafață semnificativ mai mică, comparativ cu celelalte sectoare ale Bucureștiului:

- Parcul Izvor – 11 hectare;
- Parcul Eroilor Sanitari – 5 hectare;
- Parcul Sebastian – 2 hectare;
- Parcul Pecineaga – 2 hectare;
- Parcul Humulești – 1,7 hectare;

- Parcul Ferentari – 1,3 hectare;
- Parcul Romniceanu – 1,2 hectare.

Potrivit Cadastrului Verde al Municipiului București, în Sectorul 5 există doar 8% din totalul suprafețelor verzi din București sau un total de aproximativ 370 de hectare, cea mai mică suprafață din orice sector al Bucureștiului. Din acestea, doar 38,4 hectare sunt reprezentate de parcuri. Comparativ, Sectorul 1 are 39% din totalul zonelor verzi din București, sau aproape 1.760 de hectare, inclusiv Pădurea Băneasa. De asemenea, beneficiază de aproape 184 de hectare de parcuri.

În anul 2016, Bucureștiul nu a îndeplinit cerințele UE pentru spațiul verde pe locuitor de cel puțin 26 mp pe cap de locuitor până la 31 decembrie 2013. De fapt, spațiul verde pe cap de locuitor din capitală a fost de numai 23 mp, potrivit unui raport al Curții de Conturi a României.

Conform statisticilor, este necesară creșterea suprafețelor verzi, în special în cadrul Sectorului 5 și aceasta ar constitui și un punct de atracție pentru obiectivul specific.

13.6 Baze sportive

În prezent, în Sectorul 5 există puține centre pentru practicarea sporturilor, printre care:

- Arenele BNR – str. Dr. Joseph Lister, nr. 35;
- Stadionul Cotroceni – strada Dr. Joseph Lister, nr. 65;
- Baza sportivă Electromagnetica – Strada Veseliei nr. 19

Complexul sportiv Ghencea este situat aproape de obiectiv, pe Bulevardul Ghencea, nr. 35. Este bine cunoscut pentru că a fost folosit înainte de 1990 de forțele militare pentru pregătirea unor echipe de prestigiu în diverse sporturi. Este cunoscut în special pentru echipa de fotbal Steaua București, succesele sale principale fiind realizate pe acest stadion. Stadionul a fost inaugurat în aprilie 1974, având o capacitate de 30.000 de locuri și a fost renovat în 1991, 1996 și 2006 pentru a găzdui Liga Campionilor UEFA, dar a fost demolat în 2018 pentru renovare și este programat să se redeschidă în 2020.

Este totuși necesar să se dezvolte infrastructurile sportive și să fie promovate cât mai multor persoane din toate categoriile de vârstă și să se faciliteze accesul la astfel de săli. Prin urmare, ar fi utilă crearea unei săli polivalente, precum și a unor locuri mai mici de joacă în aer liber, care să permită unei mase mari de oameni să se desfășoare într-un mediu verde.

13.7 Birouri pentru sectorul public

O serie de autorități publice si-au mutat în ultimii patru ani sediile în spații moderne și mai mari, pentru a îmbunătăți accesibilitatea la serviciilor lor, cum ar fi: Biroul de evidență a persoanelor Sectorul 4 la Piața Progresu, Direcția de pașapoarte în centrele comerciale Plaza Romania și Parklake Plaza, iar Primăria Sectorului 4 în centrul comercial Grand Arena.

Consideram că mai multe birouri pentru sectorul public sau municipal pot să se mute în zona nou dezvoltată a obiectivului și acest lucru ar adăuga un element de generare de trafic și de creștere a atractivității, în special în stadiile incipiente ale proiectului.

13.8 Concluzii

Analizând infrastructura disponibilă pentru divertisment, agrement și activități culturale din Sectorul 5, considerăm că acestea nu sunt suficiente și că este necesară o mai mare diversitate:

- Mai multe spații verzi sunt necesare, având în vedere că Sectorul 5 are cea mai mică suprafață verde pe cap de locuitor din București. De asemenea, parcurile existente, cu excepția Parcului Izvor, sunt destul de mici, având cel mult 2-3 hectare. Un al doilea parc mare ar putea fi conceput în partea de sud a Sectorului 5;
- Amenajările sportive necesare – sală polivalentă, precum și locuri de joacă mai mici în aer liber care să poată fi accesate imediat de toate categoriile de vârstă care vor să practice sport într-un mediu verde;
- Acestea ar trebui să includă spații de divertisment, parcuri de distracții sau parcuri acvatice în vecinătatea obiectivului și astfel de elemente ar fi de un real ajutor atât pentru dezvoltarea obiectivului, cât și pentru zonele înconjurătoare. Ar mai trebui incluse și spații de recreere, cum ar fi locuri de distracții și zone de joacă, bazine de înot, bazine de mici dimensiuni, spa-uri, poligoane de tir etc.;
- Grădinițele sunt obligatorii în apropierea zonelor rezidențiale recent dezvoltate;
- Trebuie să existe școli în apropierea zonelor rezidențiale nou dezvoltate, de asemenea, pentru a deservi zona din Bragadiru situată între Sectorul 5 și șoseaua de centură;
- Construcția unui nou spital general pe lotul Antiaeriană este o necesitate.
- Mai multe birouri din sectorul public sau ale municipalității se pot muta în zona nou dezvoltată a obiectivului și acest lucru ar adăuga un element de generare de trafic și de creștere a atractivității, în special în etapele incipiente de dezvoltare.

14. Informații de bază despre imobilele din zona analizată

După cum am menționat deja, volumul veniturilor publice este legat de strategiile orașelor privind dezvoltarea și atragerea de noi investiții și afaceri care pot genera volume semnificative de impozite. Cele mai mari fluxuri de venituri provin de la clădirile de birouri și centrele comerciale moderne, care folosesc o mare parte a forței de muncă, la care se adaugă sectorul rezidențial. Prin urmare, secțiunea actuală se axează pe principalele piețe imobiliare de interes pentru obiectiv, care pot beneficia de o absorbție adecvată pe piața actuală. În plus, fondul locativ existent, prețul pentru zona rezidențială, chiriile pentru spațiile de birouri, randamentele și spațiile libere pentru spațiile comerciale au legătură cu studiile de caz furnizate în cadrul Anexei. Aceste informații sunt utilizate în cadrul modelului financiar pentru a reflecta o valoare brută de dezvoltare preconizată pe baza evoluțiilor comerciale.

14.1 Piața de birouri

Întrucât majoritatea activității brute de închiriere în România este desfășurată de companii din domeniul serviciilor de afaceri externalizate (BPO) și al centrelor comune de servicii (SCC) cu mulți angajați care ajung la serviciu folosind mijloacele de transport în comun, majoritatea dezvoltatorilor activi în România, precum Globalworth, Portland Trust, Skanska, Vastint, Atenor, River Development și One United, caută locații cu opțiuni bune de transport în comun, în mod ideal lângă o stație de metrou. Acest lucru permite dezvoltatorilor să ofere produse atractive pentru chiriașii vizați, iar dezvoltarea subpiețelor de birouri arată că zonele cu acces mai dificil (adică unde nu există metrou sau metrou ușor) au spații libere de ordinul zecilor de procente (maximul este de peste 30% în Pipera Nord).

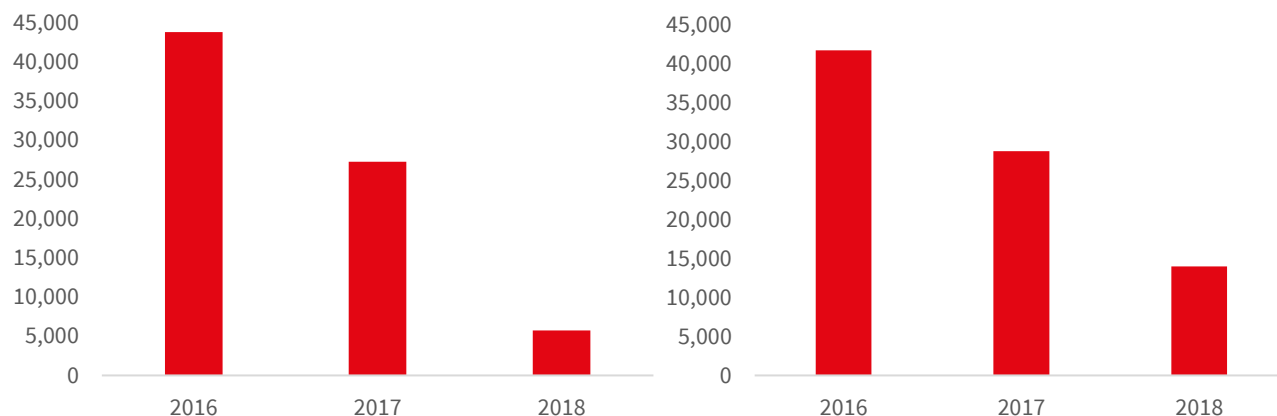
O distanță rezonabilă față de stația de metrou ar trebui să însemne o durată de mers pe jos de până la 10/15 minute, în timp ce pentru rețeaua de transport supraterană, nu trebuie să se depășească 5-7 minute de mers pe jos de la stația cea mai apropiată. Potențialul de dezvoltare a birourilor în sudul și estul Bucureștiului pe piața actuală pare limitat la o mică parte din cererea anuală de birouri și în special pentru facilitățile moderne cu nivel competitiv de chirie.

Cu toate acestea, cu o infrastructură și o dezvoltare adecvată, un nou nucleu de birouri ar atrage interesul diferitelor industrii. După cum demonstrează zona Dimitrie Pompeiu, situată în vecinătatea stației de metrou Pipera, o zonă a Sectorului 2 care a dublat veniturile administrației în ultimii zece ani, principalii factori care trebuie luați în considerare sunt asigurarea unei autorizații de construcție adecvate, o bună infrastructură de transport și de preferință un acces ușor la metrou. Partea de nord a Bucureștiului – în special Sectorul 1 și Sectorul 2 – este cea mai avantajată, fiind situată într-un loc unde au fost ridicate clădiri mari de birouri în ultimii 15 ani, beneficiind de rețeaua de metrou preexistentă și de o infrastructură rezidențială mai mare, spre deosebire de Sectoarele 5 și 4, unde această rețea este limitată.

Având în vedere că principalii potențiali clienți pentru acest domeniu provin din sectorul BPO, a fost analizată evoluția volumului brut al închirierilor din ultimii 3 ani (2016-2018) pe toate subpiețele. Conform acestei analize, o suprafață de aproximativ 77.000 mp a fost închiriată între 2016-2018 de către companiile din domeniul BPO, înregistrând o evoluție descendentă de la aproape 44.000 mp în 2016 și 27.000 mp în 2017 la circa 6.000 mp închiriați în 2018, după cum se arată în graficul care urmează.

Deși a scăzut activitatea de închiriere a spațiilor de birouri în rândul companiilor din domeniul BPO, se poate prevedea că acele contracte de închiriere semnate în 2016 vor trebui reînnoite în medie în termen de 5 ani și pot fi considerate o potențială cerere pentru proiectul analizat. Urmând tendința și ținând cont de interesul pe piețele regionale, se poate estima o absorbție de aproximativ 20.000-25.000 mp de spații de birouri la companiile din sectorul BPO. O pondere mică din celelalte sectoare ale chiriașilor ar putea fi, de asemenea, de interes pentru potențiala dezvoltare a birourilor din zona analizată.

Diagrama 15. Activitate de închiriere recentă (mp): Companii din domeniul BPO vs. Asigurări, servicii bancare si financiare

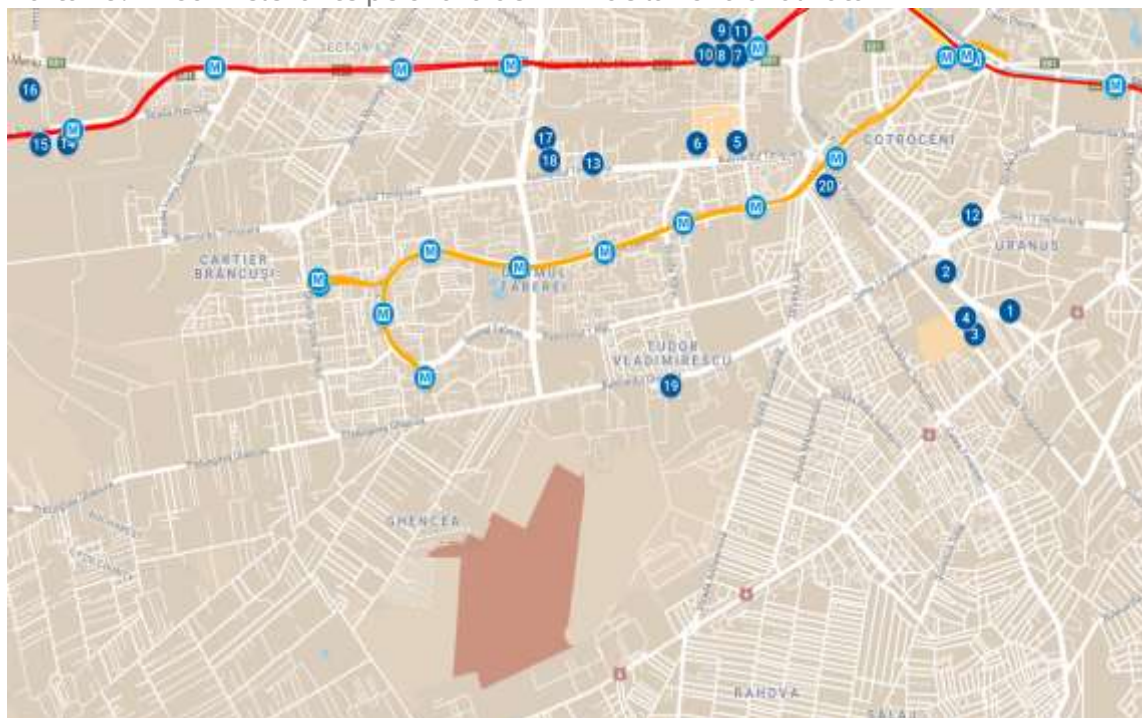


Sursa: Cercetarea JLL

Sectorul 5 are unul dintre cele mai mici stocuri de birouri moderne comparativ cu alte sectoare ale Bucureștiului. Dezvoltarea recentă a AFI Tech Park 1 în sector împreună cu următoarele două etape planificate vor contribui la creșterea gradului de apreciere a Sectorului 5 drept destinație pentru clădirile de birouri. Sectorul 5 dispune de câteva mari amplasamente disponibile pentru dezvoltare, cu potențialul de a obține rapid autorizații odată cu aprobarea noului Plan Urbanistic Zonal Coordonator al Sectorului 5, avantaj pe care subpiețele consolidate nu îl mai au.

Comparativ cu infrastructura rutieră aglomerată din nord, noua zonă de dezvoltare poate beneficia de oportunitatea creării de noi proiecte de infrastructură rutieră propuse împreună cu Primăria Municipiului București, integrate într-o rețea de transport cum ar fi inelul median. Zona Antiaeriană este, de asemenea, parte a fostului coridor industrial feroviar Cotroceni-Progresu. Pentru a înțelege stocul locativ existent pe piață în zona obiectivului, au fost identificate o serie de clădiri competitive, dintre care câteva sunt relevante pentru analiza de față și situate în apropiere conform celor arătate în harta de mai jos.

Harta 19. Birouri relevante pe o rază de 4 km de la zona analizată



Sursa: Suprapunere în Google My Maps cu baza de date JLL

Parametrii principali ai acestor clădiri de birouri sunt enumerați în tabelul de mai jos.

Tabelul 24. Birouri relevante pe o rază de 4 km de la zona analizată

Numărul pe hartă	Titlul proiectului	Distanța până la metrou* (minute de mers pe jos)	Anul finalizării	Suprafață închiriabilă brută (mp)	Rata de neocupare %	Chiria cerută EUR/mp
1	Green Gate	25 / 20*	2014	31.000	13%	14,00
2	Tati Center	25 / 15*	2006	7.500	87%	10,00
3	AFI Tech Park 1	30 / 20*	2018	20.000	34%	12,00
4	AFI Tech Park 2 & 3	30 / 20*	2022	34.000	Date indisponibile	12,00
5	AFI Business Park 1-5	10 / 5*	2012-2016	70.000	0%	14,00
6	AFI Business Park 6-7	10	2021	30.000	Date indisponibile	14,00
7	Campus 6.1	5	2018	20.000	0%	14,25
8	Campus 6.2 & 6.3	5	2020	37.000	38%	14,25
9	Campus 6.4	5	2022	21.000	Date indisponibile	14,25
10	The Light	5	2019	21.000	90%	14,00
11	Global Business Center	5	2004	10.000	0%	18,00
12	Birourile Grand	20 / 15*	2000	10.000	0%	18,00
13	Metropol	20 / 10*	2021	36.000	Date indisponibile	14,00
14	Renault Bucharest Connected	5	2019	47.000	0%	11,00
15	Globalworth Preciziei	5	2020	60.000	Date indisponibile	11,00
16	West Gate 1-5	5	2008-2013	60.000	0%	14,00
17	Anchor Plaza	10	2006	25.000	0%	12,50
18	Plaza Romania Offices	10	2016	10.500	2%	12,50
19	Ghencea Business Center	40 / 25*	2007	7.000	Date indisponibile	9,00
20	One Cotroceni Park	20 / 5*	Nu este cazul	100.000	Date indisponibile	Nu este cazul
TOTAL				657.000		

Sursa: JLL, *durata până la o stație M5 (în prezent în construcție)

Stocul total relevant este în prezent estimat la aproximativ 318.000 mp suprafață închiriabilă, în timp ce proiectele aflate în plan totalizează 339.000 mp (58.000 mp în prezent în construcție și alți 281.00 mp în etape diferite de planificare pentru următorii 3 ani).

Birourile care sunt mai aproape de metrou în zona analizată sunt cele care au puține spații libere sau chiar deloc, iar cele care suferă sunt cele care nu beneficiază de mijloace de transport în comun corespunzătoare.

Structura de birouri propusă, de circa 167.000 mp, împreună cu clădirile administrației publice care vor fi dezvoltate în zona analizată vor crea cel mai probabil un nou pol în București, devenind prima zonă din Sectorul 5 cu o densitate ridicată de birouri moderne.

Prin urmare, nu există motive să credem că, pe baza pieței actuale, amplasamentul obiectivului ar putea susține punctul de vedere inițial din master plan, propunând un spațiu de birouri nou de peste 400.000 mp.

14.2 Piața de comerț cu amănuntul

În mod similar, centrele comerciale și alte mari structuri de comerț cu amănuntul sunt chiar mai puțin interesante pentru dezvoltatori, piața din București fiind deja matură în toate zonele orașului și fiind

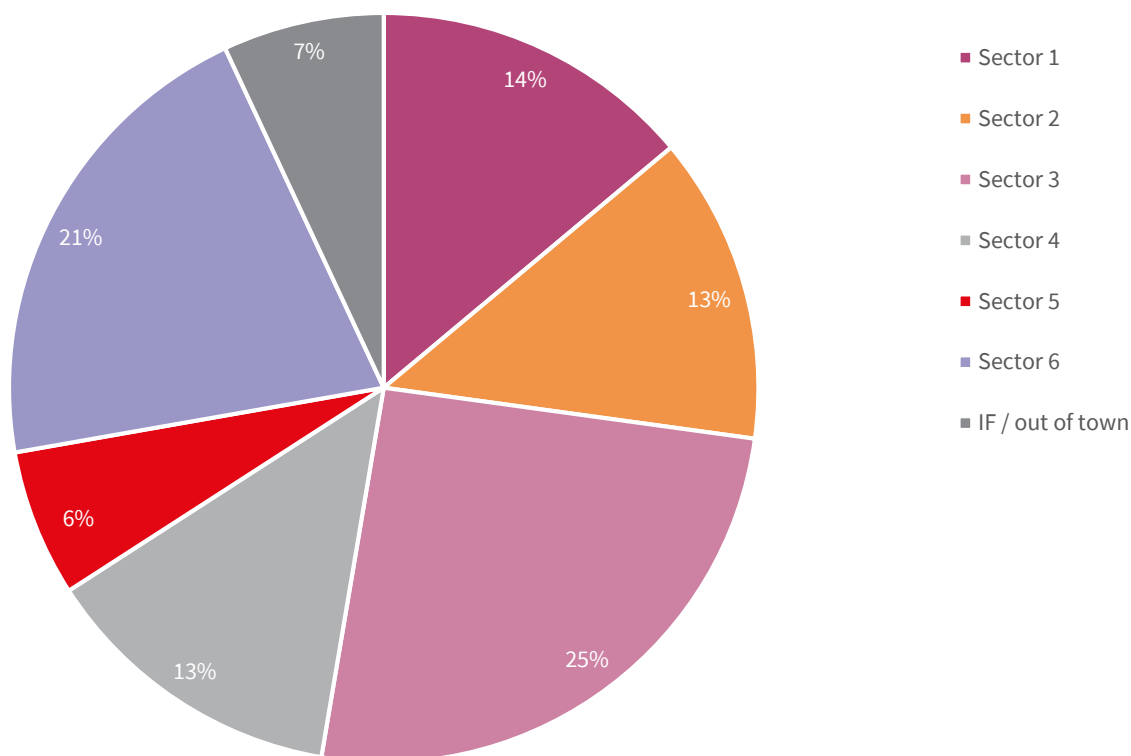
disponibil un număr limitat de amplasamente de dezvoltare corespunzătoare, în conformitate cu cerințele specifice pentru fiecare tip de dezvoltator și comerciant cu amănuntul. Din punct de vedere istoric, principalele criterii de dezvoltare a unui amplasament pentru uz comercial au fost: o dimensiune mare pentru a permite dezvoltarea ulterioară, o vizibilitate excelentă din mai multe străzi, inclusiv o arteră principală, situarea într-o zonă dens construită, avantajul unui acces foarte ușor, o mai mare zonă de captare a locuitorilor din suburbii sau din regiunea înconjurătoare.

Cu toate acestea, în cazul în care există o zonă suficientă de captare pentru comerțul cu amănuntul, aceasta ar fi, de asemenea, de interes pentru magazinele mici, magazinele de proximitate, supermarketuri sau chiar parcuri mici și mijlocii de comerț cu amănuntul.

14.2.1 Centre comerciale și parcuri de comerț cu amănuntul din Sectorul 5

Analizând piața de comerț cu amănuntul din sectorul 5, există doar trei centre moderne de comerț cu amănuntul, cu o suprafață închirială totală de aproximativ 71.000 mp. Există un centru comercial (Liberty Center, de 27,000 mp), un parc de retail (Vulcan Value Center, de 25,500 mp) și un hipermarket cu galerie comercială (Cora Alexandriei, cu o suprafață închirială de 18.700 mp).

Diagrama 16. Centre comerciale moderne și parcuri de retail – București (inclusiv Ilfov) – pe sectoare

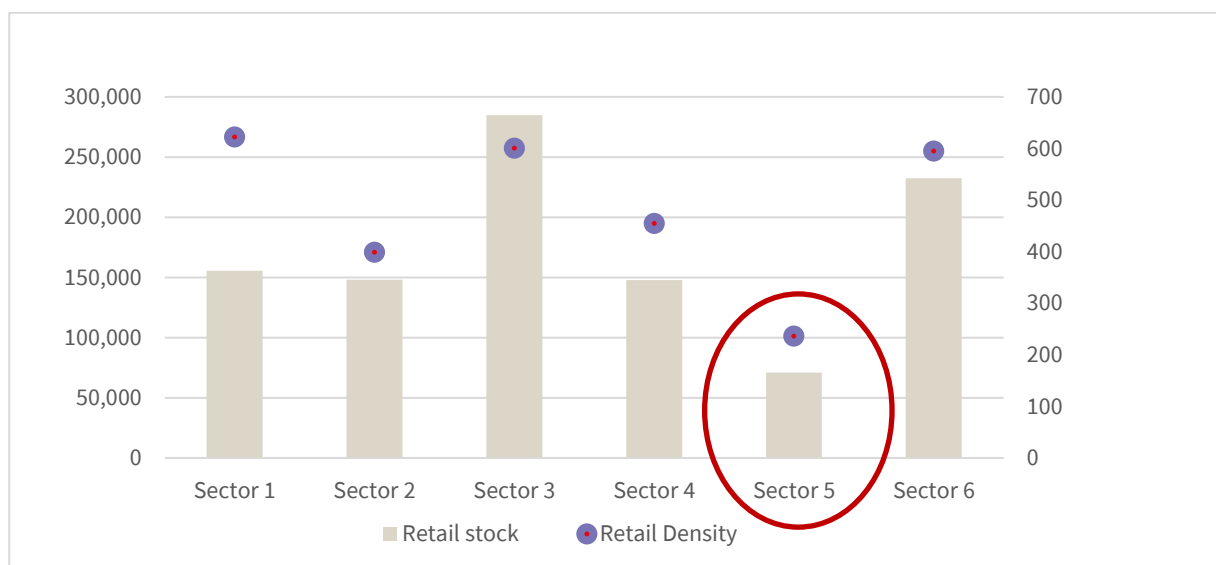


Sursa: Cercetarea JLL

În Sectorul 5 există cel mai mic fond de centre comerciale moderne și parcuri de retail din București, cu doar 6% din totalul fondului modern, densitatea centrelor comerciale și a parcurilor de retail la 1.000 de locuitori fiind și cea mai mică din București, de circa 235 mp suprafață închirială la 1.000 de locuitori.

Chiar dacă densitatea pare scăzută, este important să se analizeze și evoluțiile din apropiere (centre comerciale și parcuri de retail) din alte sectoare, de care poate beneficia zona care este analizată.

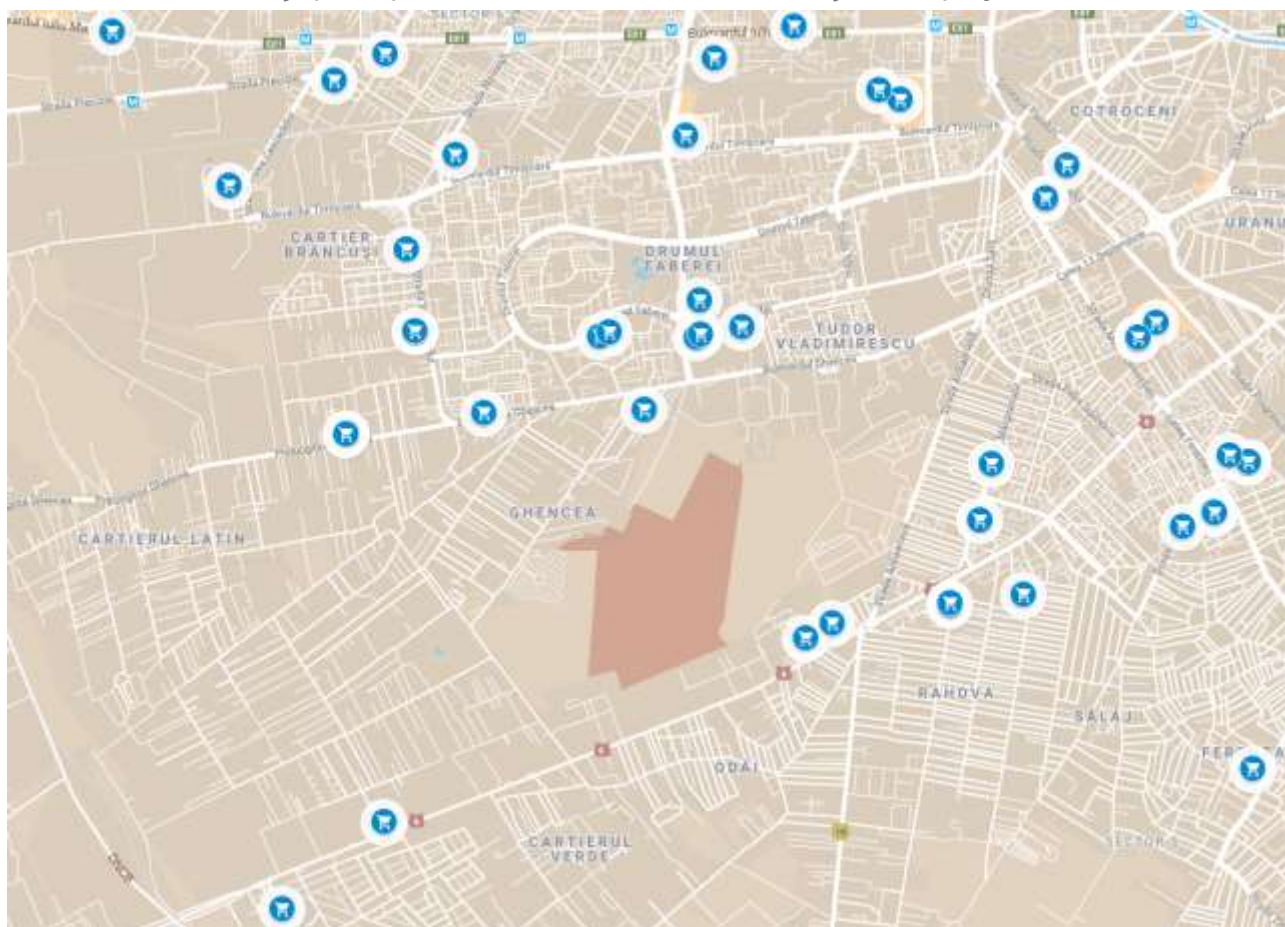
Diagrama 17. Centre comerciale moderne și parcuri de retail – București – fond și densitate pe sectoare



Sursa: Cercetarea JLL

Pe o rază de 2 - 3 km de amplasamentul analizat există trei mari centre comerciale, respectiv AFI Palace Cotroceni și Plaza România la nord și Liberty Center la est. Având în vedere cerința privind zona de captare a unui centru comercial pentru a avea succes, nu se consideră viabil acest amplasament, având în vedere fondul actual al centrelor comerciale din oraș. Mai mult, nu se consideră că Bucureștiul în general ar putea găzdui în prezent un alt centru comercial major în următorii 5 ani.

Harta 20. Comercianții principali cu amănuntul din Sectorul 5 și din împrejurimi



Sursa: Suprapunere în Google My Maps cu baza de date JLL

În acest raport au fost analizați principalii comercianți cu amănuntul existenți în Sectorul 5 și în zona din apropiere (pe o rază de 3-4 km de locul analizat), iar numărul de unități a fost detaliat în tabelul de mai jos.

Tabelul 25. Comercianții principali cu amănuntul din Sectorul 5 și din împrejurimi

Sector	Comercianți cu amănuntul	Detalii
Hipermarketuri	Cora (2)	Cora Alexandriei, Cora Lujerului
	Kaufland (7)	Kaufland (Șoseaua Alexandriei, nr. 152), Kaufland (Bulevardul 1 Mai, nr. 55), Kaufland (Valea Oltului, nr. 195), Kaufland Sebastian, Kaufland (Bragadiru), Kaufland (Valea Cascadelor, nr. 2-5)
	Auchan (3)	Auchan (parte a AFI Palace Cotroceni), Auchan (Strada Brașov, nr. 25), Auchan (parte a Centrului comercial Militari, Bd. Iuliu Maniu, nr. 546-560)
	Carrefour (1)	Carrefour Militari
Cash & Carry	Selgros (1)	Selgros (Valea Cascadelor 26B)
	Metro (1)	Metro (Bd. Iuliu Maniu, nr. 500)
Bricolaj	Leroy Merlin (1)	Leroy Merlin (Șoseaua Alexandriei)
	Dedeman (1 existent, 1 propus)	Dedeman (1; Valea Cascadelor, nr. 26), Dedeman (propus - în apropierea amplasamentului analizat)
Supermarketuri	Carrefour Market (4)	
	Profi (6)	
	Mega Image (18)	
Magazine cu prețuri reduse	Lidl (7)	
	Penny Market (4)	

Lanțul de hipermarketuri din zonă este reprezentat de circa 13 unități, Kaufland fiind cel mai mare vânzător cu amănuntul (7 unități). În Sectorul 5 nu există încă o unitate de tip cash & carry sau bricolaj, însă sectorul beneficiază de prezența unităților din sectoarele din apropiere. Mai mult, Dedeman intenționează să construiască o unitate de bricolaj chiar lângă amplasamentul analizat.

În ceea ce privește supermarketurile și magazinele cu prețuri reduse, există 28 de supermarketuri cu prezență internațională (Carrefour Market, Profi și Mega Image) și 11 unități cu prețuri reduse, Lidl și Penny Market.

Orice dezvoltare în viitor a componentei rezidențiale și de birouri în zonă va necesita servicii și facilități suplimentare pentru a sprijini creșterea proiectului, inclusiv magazine alimentare de proximitate.

14.2.2 Comentarii

După cum s-a menționat mai sus, un alt centru comercial dominant nu ar fi potrivit pentru această zonă. Cu toate acestea, având în vedere că zona de captare de 25 de minute a unui număr de aproximativ 100.000 de locuitori cuprinde nordul și sudul amplasamentului analizat și adăugând în jur de 50.000 de locuitori care se preconizează că vor popula zona (locuitorii ansamblului rezidențial, precum și angajații din clădirile de birouri create) odată ce proiectul va fi finalizat, un parc de retail poate fi văzut ca un avantaj și ca o facilitate care va deservi noua zonă în curs de dezvoltare și ar fi de interes pentru dezvoltatorii

existenți. Ca atare, se consideră că ar fi nevoie de un concept care să includă un centru comercial linear (strip mall) cu un spațiu alimentar și ar fi nevoie de spații suplimentare de vânzare cu amănuntul. Chiriașii ar putea varia de la distribuitori de bunuri de uz casnic, mobilier, modă, încălțăminte, magazine de animale de companie, până la alte unități de servicii. De asemenea, spațiile comerciale de la parterul blocurilor sunt vitale pentru o dezvoltare amplă, în care componenta rezidențială reprezintă aproape două treimi din suprafața totală construită.

Trei studii de caz privind parcurile comerciale lineare/parcurile de retail mici din România sunt prezentate mai jos.

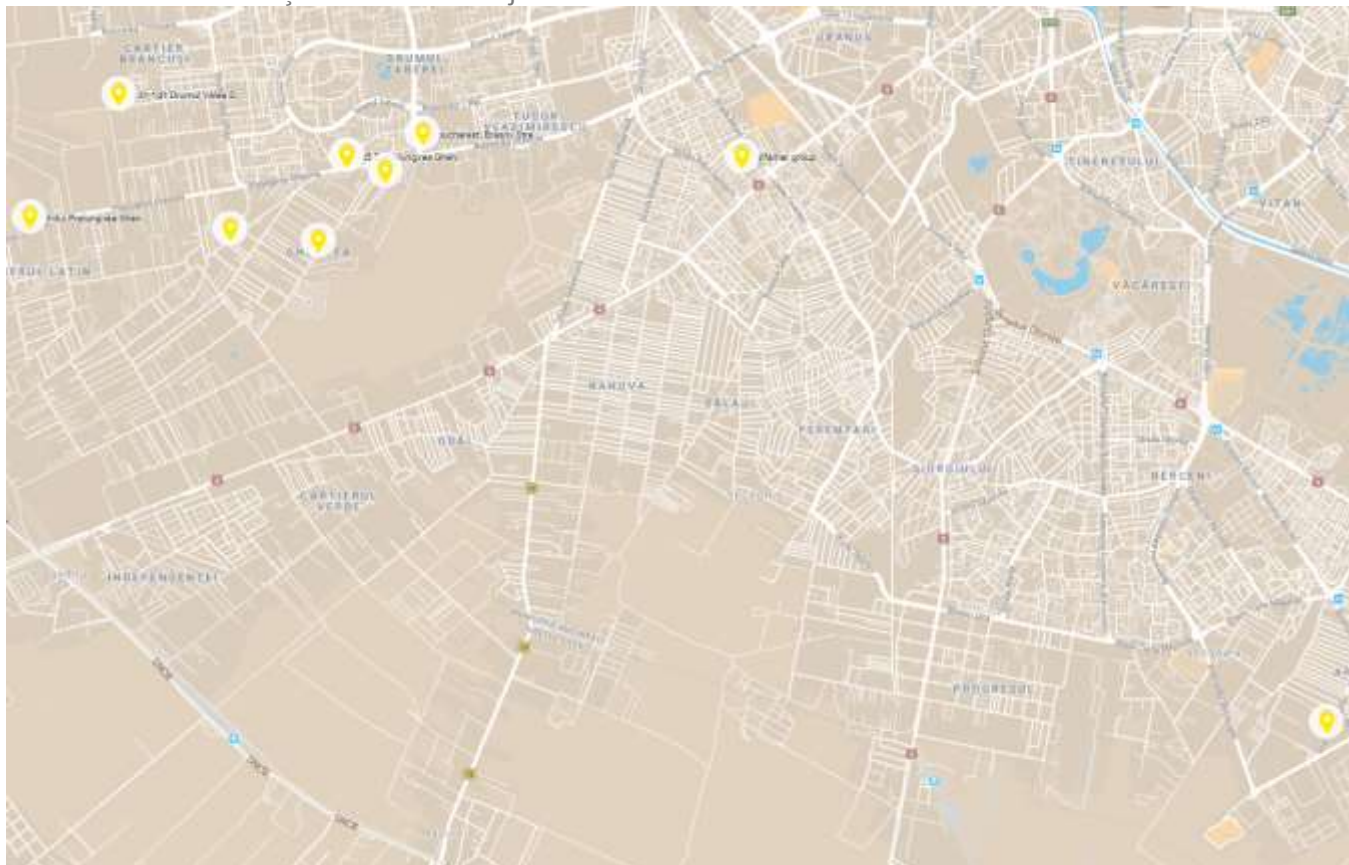
Tabelul 26. Studii de caz privind mall-urile lineare/parcurile de retail mici din România

Sistem	Oraș / Populație	Suprafață (mp suprafață închiriabilă brută)	Anul de deschidere	Dezvoltator	Chiria medie (€/mp/lună)
Pipera Plaza	București / 1,8 mil	10.000	2015	Intercora	Date indisponibile
Value Center Slobozia	Slobozia / 46.000	6.700	2018	Prime Kapital	7,5 - 8,0
Value Center Focșani	Focșani / 76,000	6.000	2018	Prime Kapital	8,75 - 9,25

14.3 Piața rezidențială

Pentru a înțelege cererea existentă pe piață în zona obiectivului, a fost identificată o serie de ansambluri concurente, câteva relevante pentru studiu și situate în proximitate, așa cum sunt enumerate în harta de mai jos.

Harta 21. Zone rezidențiale relevante din jurul obiectivului



Sursa: Suprapunere în Google My Maps cu baza de date JLL

Parametrii principali ai acestor clădiri rezidențiale sunt enumerați în anexă și în rezumatul de mai jos, care cuprinde case și apartamente.

Tabelul 27. Proiecte rezidențiale și prețuri

Proiect	Accesibilitate	Tip	Livrare	Dezvoltator	Adresa	Prețul mediu €/mp	Unități planificate	Unități finalizate	Unități planificate
New Residence Dr. Taberei	autobuz, străzi secundare	Apartament, finalizat	Oct-2017	ARDC UK	Drumul Cooperativei nr. 78-82	1.038	216	21	216
Alfamar 59 Residence	Nu este cazul	Apartament, finalizat	Apr-18	Alfamar Grup	Strada Valea Oltului	1.050	38	38	38
Brâncuși Residence 4	Nu este cazul	Apartament, finalizat	May-18	Dezvoltator privat	Strada Valea Doftanei	1.078	48	48	48
Brâncuși Residence 3	Nu este cazul	Apartament, finalizat	May-18	Dezvoltator privat	Strada Valea Doftanei	1.132	81	81	81
Alfamar 58 Residence	na	Apartament, finalizat	Dec-18	Alfamar Grup	Strada Valea Oltului	1.057	15	15	15
Next Residence	Nu este cazul	Apartament, finalizat	Ian-19	Metalurgiei Park Residence	106. Strada Drumul Crețeștilor	950	62	36	62
Astrelor Residence Ghencea	Nu este cazul	Apartament, în construcție	May-19	Astrelor Residence	Str. Prelungirea Ghencea, nr. 35 D	977	144	0	144
Coral Residence	Nu este cazul	Apartament, în construcție	Dec-19	Dezvoltator privat	Str. Drumul Valea Doftanei, nr. 131-141	1.000	112	0	112
Moghioroș Park Residence	bună, la autobuz și strada Brașov	Apartament, în construcție	Dec-19	Sido Union Properties	Str. Brașov, nr. 25L	1.035	1.300	144	1300
Dimri West Towers	autobuz, complex rezidențial	Apartament, în construcție	Dec-19	DIMRI CONSTRUCT ION.	B-dul Pr. Ghencea nr. 350-356	1.050	1.004	600	1004
Quadra Trees	autobuz, străzi secundare	Apartament, în construcție	Mar-20	Conarg	Str. Drumul Cooperativei nr. 20A	1.150	281	150	281
Rim Residence	autobuz, str. secundară	Casă, finalizată	Dec-18	Dezvoltator privat	Int. Dihorului, nr. 36 - Str. Condorului	1.050	58	58	0
BuRo Garden Residence	stradă secundară, autobuz	Casa, în construcție	Sep-19	BuRo Gareden	Str. Ghidigeni. nr. 59	679	10	0	0
						1.047	3.369	1.191	3.301

Așa cum se reflectă în analiza zonei de captare, dacă proiectul vizat începe din partea de nord, acesta poate beneficia de percepția că este o extensie a pieței din partea de nord, mai dezvoltată. Deși împrejurimile dinspre nord-vest sunt în general reduse ca înălțime și mai puțin atractive, există și câteva exemple de proiecte de succes și aici:

- Apartamentele din blocuri nou dezvoltate, cu prețul de vânzare în intervalul EUR 970-1.150/mp util, însă în zonă există un fond limitat comparativ cu proiectul vizat;
- Complexul rezidențial New Residence a fost finalizat în 2017 pe o suprafață de aproximativ 10.000 mp, cu blocuri cu parter, două etaje superioare și mansarda, cuprinzând 214 apartamente și 14 spații de vânzare cu amănuntul. Proiectul oferă spații verzi, locuri de joacă pentru copii și locuri de parcare și este dotat cu bariere și un post de pază; parcare este la parter, sub primul etaj superior, fără pereți sau partiții. Prețul de vânzare a fost cuprins între 1.000 și 1.050 EUR/mp util;

- Bialuc Residence vinde case în vile tip triplex pe diferite proiecte de pe străzile Cooperativei și Dantelei; prețurile de 700-750 EUR/mp util, incluzând mansardă și terase sau 800-900 EUR/mp util și casa tipică cu parter, etaj și mansardă cu o suprafață totală de aproximativ 137 mp;
- Quadra Trees de pe strada Cooperativei, nr. 20A, care include șapte blocuri pe o suprafață de 25.000 mp; cu prețuri variind între 950-1.100 EUR/mp util;
- Moghioroș Park, în imediata vecinătate a obiectivului, cu preț de vânzare de aproximativ 1.000-1.100 EUR/mp util, livrat în două etape.

14.4 Alte piețe

Sectorul industrial are o cerere limitată în interiorul orașelor, dezvoltatorii optând pentru stabilirea noilor spații logistice sau industriale în afara orașului, cu o conectivitate convenabilă la infrastructură și autostrăzi și, de asemenea, pentru a beneficia de prețul terenului mai scăzut în comparație cu interiorul orașului. Cu toate acestea, ar putea fi luată în considerare o nișă de dezvoltări logistice urbane, în interiorul orașului, de obicei utilizate pentru a sprijini distribuția rapidă în sectorul comerțului electronic. Există un potențial de includere a unor astfel de zone în limitele obiectivului în apropierea zonelor mai puțin atrăgătoare sau mai puțin dezvoltate (cimitirul, închisoarea Rahova), însă drumurile de acces nu sunt încă adecvate pentru acest tip de dezvoltare.

15. Concluzii și provocări

Această secțiune conține principalele concluzii ale raportului, bazate pe analiza care se desfășoară pe tot cuprinsul acestuia. Secțiunea oferă, de asemenea, o descriere sintetică a funcționalităților considerate adecvate și a celor care sunt considerate nepotrivite pentru dezvoltarea domeniului. Mai mult, fazele de dezvoltare propuse ale proiectului sunt incluse într-un calendar care oferă și estimări anuale. Secțiunea se încheie cu prezentarea ipotezelor financiare pe care a fost construit acest raport.

Proiectul, în general, și în mod special etapele sale preliminare ar putea fi supuse diverselor provocări, printre care interferența diferitelor interese (sociale, politice, economice, de dezvoltare urbană), constrângerile tehnico-urbane și în materie de viabilitate sau de imprevizibilitate a cadrului politic și juridic. Alte dificultăți pot rezulta din procedurile inițiale de expropriere, identificarea surselor de finanțare, elaborarea documentației corespunzătoare, inițierea cadrului legal de dezvoltare, procedura de achiziții publice. Dezvoltarea include infrastructura publică ca o primă parte a oricărei dezvoltări viitoare. În cadrul studiului, s-a presupus că mai întâi va fi dezvoltată infrastructura, iar orice problemă referitoare la accesul la proprietate și la titlu a fost deja soluționată.

Câteva proiecte publice sunt de interes în zonă, incluzând noul inel median pe partea de sud a Bucureștiului, Laser Valley (Parcul Științific Măgurele), nodurile intermodale Progresu și Răzoare, îmbunătățirea calității transportului public, liniile de tramvai rapid 41, magistrala M5 de metrou - linia Râul Doamnei-Eroilor.

15.1 Funcționalități pentru dezvoltarea propusă

Conform analizei, au fost luate în considerare câteva piețe potențiale.

Tabelul 28. Utilizări adecvate pentru dezvoltarea propusă

Considerate adecvate		
Rezidențială	Funcționalitate	Cifre
Rezidențială	Componenta rezidențială este considerată a fi punctul de plecare și va reprezenta fundația, asigurând masa critică necesară pentru această dezvoltare.	S-a vizat un nivel susținut de accesibilitate a populației din București, în medie de 70.000 EUR pe locuință. În urma acestei rațiuni, s-a presupus că un proiect rezidențial de 10.000 de unități poate fi acoperit de cerere în perioada propusă de 15 ani.
Comercială	Funcționalitate	Cifre
Comerț cu amănuntul (parterul blocurilor)	Spațiile comerciale de la parterul blocurilor de locuințe sunt vitale pentru o dezvoltare la scară largă, contribuind la dezvoltarea economică a comunității locale.	Având în vedere necesitățile pieței, s-a estimat că 1% din totalul suprafeței construite desfășurat a blocurilor este un procent adecvat pentru suprafețele comerciale de la parterul blocurilor. În aceste suprafețe ar putea fi intra diverse mici afaceri, cum ar fi magazinele alimentare, farmaciile, restaurantele, magazinele de dulciuri și patiseriile, agențiile de pariuri, cazinourile, oficii bancare și de tip „self banking” și serviciile cu autoservire (saloanele de înfrumusețare, unitățile de curățare „uscată” etc.).

Considerate adecvate

Spații de tip „Strip Mall” /spații de vânzare de tip „box” (inclusiv mici galerii)	Orice dezvoltare în viitor a componentei rezidențiale și de birouri în zonă va necesita servicii și facilități suplimentare pentru a sprijini creșterea în cursul dezvoltării, inclusiv magazine alimentare de proximitate. Dezvoltatorii vizează acum orașe terțiare cu mai puțin de 200.000 de locuitori. Având în vedere zona de captare a amplasamentului în discuție dinspre nordul și sudul acestuia și adăugând aproximativ 50.000 de persoane estimate să populeze zona (cele ce fac parte din sistemul rezidențial, precum și lucrătorii din clădirile de birouri create) odată finalizat proiectul, se va pune în discuție un parc de retail de mici dimensiuni care să fie potrivit pentru zonă și care să atragă dezvoltatorii existenți.	A fost propusă un sistem de circa 12.000 mp care să includă un hipermarket (de exemplu Kaufland) cu galerii/alte spații de vânzare cu amănuntul, urmând a fi dezvoltate în al doilea an, sprijinind dezvoltarea spațiului existent și a unor spații suplimentare cu o suprafață totală de 6.000 mp care vor fi adăugate în al patrulea an.
Birouri	Structura de birouri propusă, de circa 167.000 mp, împreună cu clădirile administrației publice care vor fi dezvoltate în zona analizată vor crea cel mai probabil un nou nucleu în București, devenind prima zonă individuală din Sectorul 5 cu o densitate ridicată de birouri moderne, având chiar potențialul de a redirecționa chiriașii din zonele supraaglomerate din subpiețele din nord și centru vest.	Având în vedere o suprafață închiriabilă brută de circa 20-25.000 mp (la nivelul Bucureștiului) pentru sectorul BPO, s-a presupus că o dezvoltare de birouri pe etape de 30.000 mp la fiecare doi ani poate fi susținută, odată ce toată infrastructura este pusă la punct.
Infrastructuri publice		
Spitale și clinici	Sectoarele 5 și 6 din această zonă nu dispun de un spital regional mare, iar acesta ar crea un punct de atracție pentru această zonă în cazul în care un astfel de spital s-ar construi acolo. Normativul recomandă un spital general de dimensiuni medii, cu 500 până la 600 de paturi, pentru a deservi o populație de 70.000 - 80.000 de locuitori pe o rază de 1 km sau 200 de hectare de teren. În mod ideal, acest proiect ar fi potrivit în partea de nord a proprietății pentru a reprezenta una dintre primele mutări în zonă, dar municipalitatea ar dori să îl vadă în partea de sud.	Având în vedere că doar populația pentru lotul Antiaeriană va ajunge la aproximativ 30.000 de persoane, fără a include vechiul spațiu rezidențial din zonă și posibilitatea unei viitoare extinderi a cartierului pe terenurile goale din apropiere, ar fi potrivit să se construiască aici un spital general de dimensiuni medii cu 500 - 600 de paturi. Zona construită trebuie să fie determinată având în vedere numărul de specializări din spital. În scenariul inițial s-a considerat că în al treilea an va fi construit un spital de 54.000 mp (aproximativ 600 de locuri *90 mp) și o clinică de aproximativ 10.000 mp cu cabinete individuale de urmat în anul al patrulea.

Considerate adecvate

Educație: Școli și grădinițe	Sectorul 5 are cel mai mic număr de școli din București și ar necesita noi facilități pentru a deservi zonele. Este nevoie de grădinițe și școli în imediata apropiere a zonelor rezidențiale recent dezvoltate, inclusiv în Bragadiru de la graniță până la Sectorul 5 până la șoseaua de centură și zona obiectivului și împrejurimi.	S-a prevăzut dezvoltarea unei grădinițe de 1.000 de metri pătrați în anul al doilea, urmată de o alta de 1.000 de metri pătrați în anul al șaselea, când se preconizează că numărul locuitorilor din zonă vor ajunge la aproximativ 7.000 de persoane. În ceea ce privește școlile/liceele, s-a considerat, de asemenea, că două unități vor fi dezvoltate în două etape diferite, una de 4.100 mp în anul al patrulea, când populația ar fi ajuns la aproximativ 4.000 de persoane și o alta de dimensiuni similare în anul al zecelea, când vor exista aproximativ 16.000 de locuitori în noul proiect rezidențial.
Birourile autorităților publice	Se crede că mai multe birouri din sectorul public sau municipal pot să se mute în zona nou dezvoltată a obiectivului și acest lucru ar adăuga un element de generare a traficului și de creștere a atractivității, în special în stadii incipiente. Printre acestea s-ar putea număra secțiunile de poliție, primăria sectorului, biroul de evidență a populației etc.	S-a considerat că o suprafață de 10.000 mp de birouri ale autorităților publice va fi construită în două etape incipiente, și anume în anul al doilea și al treilea.
Evenimente publice și private	Pe baza practicilor proiectelor de această dimensiune din afara României, s-a considerat că o mică biserică din zonă în etapele ulterioare de dezvoltare ar putea constitui un potențial avantaj pentru a atrage noi locuitori.	Biserica propusă ar trebui să aibă o suprafață construită de aproximativ 400 mp și să fie înconjurată de un parc public de aproximativ 2 hectare, creând un reper pentru întregul proiect.
Sport și agrement	Având în vedere suprafețele verzi întinse, precum și parcurile care ar putea atrage ocupanți, se crede că proiectul ar beneficia de asemenea de o facilitate multifuncțională situată în partea de sud a proprietății, care ar putea fi, de asemenea, utilizată pentru a găzdui diverse evenimente publice și private.	Nu apreciem mai mult de 12.000 mp de suprafață construită pentru unitatea multifuncțională, având în vedere că noul stadion Ghencea va fi construit în vecinătate și va oferi facilități suplimentare.
Spații verzi	În Sectorul 5 există doar aproximativ 8% din totalul spațiilor verzi din București, cel mai mic fond din orice sector al Bucureștiului. Pentru a susține o bună calitate a vieții, noul proiect trebuie să ofere spații verzi extinse. Proiectul ar putea adăuga primul parc mare din partea de vest a Sectorului 5.	Pentru proiect a fost avută în vedere o suprafață de 13,4 hectare de teren pentru un mare parc public pe latura sudică a lotului, adiacent sălii polivalente. În plus, va exista un alt parc mai mic, de două hectare, adiacent bisericii, plus spațiile verzi dintre clădiri.

Pe baza dovezilor actuale de pe piață, există mai multe sectoare necorespunzătoare:

Tabelul 29. Utilizări necorespunzătoare pentru proiectul propus

Considerate necorespunzătoare	
Centru comercial	În Sectorul 5 se află cele mai puține centre comerciale moderne și parcuri de retail din București, însă trebuie să ne uităm și la dezvoltările din apropiere (centre comerciale și parcuri de vânzare cu amănuntul), din alte sectoare, din a căror prezență poate beneficia zona în discuție. Pe o rază de 2 - 3 km de amplasamentul analizat există trei mari centre comerciale, respectiv AFI Palace Cotroceni și Plaza România la nord și Liberty Center la est. Având în vedere aria deservită („catchment area”) a unui centru comercial pentru a avea succes, nu se consideră viabil acest amplasament, având în vedere fondul actual al centrelor comerciale din oraș. Mai mult, nu se consideră că Bucureștiul în general ar putea găzdui în conformitate cu piața actuală un alt centru comercial într-un termen scurt.
Hotel	Privind întregul București, piața hotelieră este atrăgătoare, însă majoritatea hotelurilor sunt situate în centrul orașului, doar câteva fiind în alte zone. Zona analizată nu este nici o destinație turistică, nici una de afaceri. Puține hoteluri sunt situate în zona specifică a obiectivului, fiind relevant Premier Palace Hotel Spa (chiar pe bulevardul Ghencea, aparținând Sectorului 6) și Marriott, ambele de 5 stele.
Cinematografe	Există cinematografe pe o rază de 2-3 km în AFI Palace Cotroceni, Plaza Romania și Liberty Center.
Logistică	Sectorul industrial se confruntă cu o cerere limitată în oraș, deoarece dezvoltatorii aleg să stabilească noi sedii logistice sau industriale în afara orașului, cu o conectivitate convenabilă la infrastructură și autostrăzi, dar și pentru a beneficia de chiriile mai mici comparativ cu cele din oraș.

Concluziile se bazează pe dovezile actuale de pe piață și pe tendințele preconizate pe termen mediu. Este posibil ca această situație să se schimbe și, prin urmare, se recomandă efectuarea unei revizuii frecvente a evoluției și tendințelor pieței.

15.2 Etape de dezvoltare propuse – V0 (perspectivă inițială)

Function	Estimate	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Totals
Infrastructure	240,455		0	120,227	96,182	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850
Infrastructure (main roads, public transport, public functions)	240,455			120,227	96,182	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850
Household - GBA/1.2 = 67 sqm useable			413	413	425	500	575	663	725	800	875	925	925	925	925	913	10,000
Inhabitants per year from residential element	3		1,238	1,238	1,275	1,500	1,725	1,988	2,175	2,400	2,625	2,775	2,775	2,775	2,775	2,738	30,000
Office occupiers	7		0	2,857	0	4,286	0	4,286	0	4,286	0	4,286	0	3,857	0	0	23,857
Total traffic			1,238	4,095	1,275	5,786	1,725	6,273	2,175	6,686	2,625	7,061	2,775	6,632	2,775	2,738	53,857
Commercial component sq m	992,000		45,000	53,300	40,300	70,300	46,400	83,500	58,500	94,600	70,600	104,700	74,700	101,700	74,700	73,700	992,000
Commercial component Euro			44,287,059	56,202,353	37,882,353	78,804,706	42,955,765	104,975,894	56,906,894	118,879,793	72,072,053	132,963,179	80,043,179	131,628,867	84,000,867	86,977,156	1,128,580,117
Retail (GF of blocks) sq m	7,000			300	300	300	400	500	500	600	600	700	700	700	700	700	7,000
rent e psm pm				8.0	8.0	8.0	8.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	
yield	8.5%		8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	
capital value euro psm				1,129	1,129	1,129	1,129	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	
GDV GF ELEMENT				338,824	338,824	338,824	451,765	635,294	635,294	762,353	762,353	889,412	889,412	889,412	889,412	889,412	8,710,588
Residential * sq m	800,000		33,000	33,000	34,000	40,000	46,000	53,000	58,000	64,000	70,000	74,000	74,000	74,000	74,000	73,000	800,000
cap euro net of VAT	880.00		29,040,000	29,040,000	29,920,000	36,960,000	42,504,000	51,420,600	56,271,600	65,197,440	71,309,700	79,153,767	79,153,767	83,111,455	83,111,455	86,087,744	822,281,529
cap value e psm built net of VAT	0.05		880	880	880	924	924	970	970	1,019	1,019	1,070	1,070	1,123	1,123	1,179	
average unit price net of VAT	1,056.00		70,400	70,400	70,400	73,920	73,920	77,616	77,616	81,497	81,497	85,572	85,572	89,850	89,850	94,343	
average unit price including of VAT			73,920	73,920	73,920	77,616	77,616	81,497	81,497	85,572	85,572	89,850	89,850	94,343	94,343	99,060	
Retail sq m	18,000		12,000		6,000												18,000
rent			9		9												
yield	8.5%		8.5%		8.5%												
capital value euro psm			1,271		1,271												
GDV RETAIL ELEMENT			15,247,059		7,623,529												22,870,588
Offices sq m	167,000			20,000		30,000		30,000		30,000		30,000		27,000			167,000
rent psm pm				10.0		10.0		12.0		12.0		12.0		12.0			
yield				8.50%		8.50%		8.00%		8.00%		8.00%		8.00%			
cap value e psm net of VAT				1,341		1,384		1,764		1,764		1,764		1,764			
GDV OFFICE ELEMENT				26,823,529		41,505,882		52,920,000		52,920,000		52,920,000		47,628,000			274,717,412
Public Services sq m	101,200	0	6,000	64,000	18,100	0	5,000	0	0	0	8,100	0	0	0	0	0	101,200
Hospital and clinics	64,000			54,000	10,000												64,000
School	8,200				4,100					4,100							8,200
Kindergarten	2,000		1,000				1,000										2,000
Public Authorities offices	10,000		5,000	5,000													10,000
Public & Private Events	5,000			5,000													5,000
Sport and leisure	12,000				4,000		4,000			4,000							12,000
Green areas																	0
Total GBA (less infrastructure)	1,093,200	0	51,000	117,300	58,400	70,300	51,400	83,500	58,500	94,600	78,700	104,700	74,700	101,700	74,700	73,700	1,093,200

15.3 Ipoteze financiare

Clasa de active	Indicator	Valoare (€)	Comentarii
Rezidențială	Valoarea de capital pe metru pătrat construit	880 - 1.179	Apartamentele din zonă se vând deocamdată la un preț mediu sub 870 EUR/mp net. În primele etape, apartamentele se vor vinde, cel mai probabil, la un preț de piață comparabil, dar cu o primă, având în vedere dezvoltarea completă preconizată. Etapele ulterioare, pe măsură ce proiectul se va contura, vor stimula cererea globală și se vor vinde la un preț în creștere în fiecare an, atingând un nivel ridicat de 1.179 EUR/mp.
Birouri	Chirie/mp/lună	10 - 12	Valoarea inițială a chirilor birourilor din zonă trebuie să compenseze lipsa altor elemente fundamentale, inclusiv a transportului public. Pentru a obține un avantaj competitiv față de mai multe subpiețe stabilite, chirile trebuie să fie mai mici. Valoarea de 10 EUR/mp/lună va fi una dintre cele mai mici din București și este potrivită pentru atragerea chiriașilor, în special a celor din sectorul BPO. Pe măsură ce zona va deveni mai cunoscută, chiria va crește, însă, la un nivel ridicat de 12 EUR/mp/lună, care va fi mai mic decât în alte subpiețe.
Birouri	Randament	8,5% - 8,0%	Ținând cont de interesul crescând pe piața locală pentru achiziționarea de proiecte de birouri, randamentele realizabile în zonă vor fi în jur de 8,5% pentru etapele inițiale. Pe măsură ce zona va deveni cunoscută, iar cererea de închiriere va crește, chiriile corporative foarte cunoscute vor închiria spații de birouri pe perioade mai mari, ceea ce va comprima randamentele la aproximativ 8% începând cu a doua jumătate a dezvoltării.
Comerț cu amănuntul	Chirie/mp/lună	9	Comerțul cu amănuntul se va dovedi atractiv. Un „strip mall” mic sau un parc de retail cu o combinație inteligentă de chiriași se va dovedi a fi o destinație bună pentru clienții din zona de captare, incluzând cartierele Drumul Taberei și Prelungirea Ghencea. Valoarea de 9 EUR/mp/lună este relativ apropiată de standardele pieței din România, ținând seama de faptul că un jucător important din domeniul alimentar (și anume hipermarketul Kaufland), care va ocupa cea mai mare parte a spațiului de închiriat în acest proiect, ar putea plăti cel puțin 8-10 EUR/mp/lună.
Comerț cu amănuntul	Randament	8,5%	Randamentul de 8,5% este valoarea curentă de piață și îl presupunem ca stabil pentru următorii ani. Comerțul cu amănuntul nu este un produs extrem de atractiv pentru investitorii din întreaga Europă din cauza amenințării comerțului electronic și, prin urmare, nu este prevăzută o comprimare pentru randamentele din această clasă de active.
Comerț cu amănuntul la parterul ansamblurilor rezidențiale	Chirie/mp/lună	8 - 9	Comerțul cu amănuntul la parter este fundamental pentru unitățile rezidențiale, oferind facilități unei zone care suferă din acest punct de vedere din cauza amplasării sale. Profitând de oportunitate, chiriile care dețin unitățile de comerț cu amănuntul, în special din sectorul serviciilor, vor intra în zonă, achitând chirii în jurul valorii de 8 EUR/mp/lună. Pe măsură ce proiectul va prinde contur, blocurile vor fi dezvoltate în plan secund (nu direct pe bulevardul mare), cu acces direct la promenadă, restaurante, baruri și butikuri și vor avea nevoie de spațiu, încercând să deservească peste 20.000 de noi locatari care nu beneficiază de niciunul dintre aceste servicii în imediata vecinătate. Aceasta va crește cererea și, ulterior, chiria.
Comerț cu amănuntul la parterul ansamblurilor rezidențiale	Randament	8,5%	Comerțul stradal cu produse de lux nu reprezintă o clasă de active foarte căutate în România. Randamentele sunt similare cu cele ale parcurilor de retail.

Capitolul VI. Posibile evoluții

16. Dezvoltarea amplasamentelor

16.1 Cadru

Această secțiune conține atât cadrul dezvoltării site-ului, cât și întrebările care au condus procesul de dezvoltare. Ele sunt esențiale pentru înțelegerea abordării și viziunii din spatele acestei propuneri și pentru introducerea într-o manieră semnificativă a viziunii oferite de arhitect, cu conceptul său de bază și principiile fundamentale.

Observațiile rezultate din studiul de piață au fost folosite ca bază pentru conceperea a două propuneri de concept arhitectural. Acestea au fost integrate în sinteză și au susținut, de asemenea, calculele din spatele etapizării și divizării lotului Antiaeriană în loturi de dezvoltare gestionabile.

Ideea conceptului este definită prin **infrastructura ecologică** ca bază pentru o vecinătate ecologică, dinamică din punct de vedere economic, social și cultural. Construirea celor două **nuclee („KERNEL”) socio-administrative** care reunesc instituțiile publice administrative, de sănătate și educație va sprijini dinamica economică și socială la diferite scări. Construirea **părții de locuințe** a master planului, utilizând diferite mărimi și tipologii, va sprijini varietatea socială și va evita procesul de gentrificare. Organizarea spațiului sub formă de spații semi-deschise, unde se pot desfășura activități publice/comerciale, locuri de joacă pentru copii, grădini comune poate fi realizată. Printr-o astfel de abordare, scopul este de a crea un mediu sigur și plăcut pentru comunitate. **Crearea unei promenade** cu o traiectorie organică cu funcțiuni variate pentru locuitori va stimula conexiunile pietonale dintre cele două puncte de interes din vecinătate.

16.2 Întrebări orientative

- Cum se poate realiza acest lucru în așa fel încât, în anul 3 sau 4, proiectul să înceapă să crească organic din punct de vedere rezidențial și comercial?
- Ce este cel mai ușor de dezvoltat, cel mai ușor conectat la infrastructura existentă și la suprafața economică viabilă care să poate fi dezvoltat comercial? Având în vedere situația actuală a infrastructurii (sau lipsa acesteia), s-a analizat modul cel mai eficient din punct de vedere al costurilor de a asigura municipalității beneficii rapide în acest proiect.
- Care sunt funcțiile publice care ar avea rolul de punct central al celorlalte dezvoltări și unde ar trebui să fie situate pentru a avea cel mai mare impact?
- Ce s-ar putea face pentru ca 41 % din suprafața totală liberă să fie suprafață verde și cum ar trebui să arate pentru a atinge un standard de viață bun, să fie ușor de inclus în obligațiile dezvoltatorilor comerciali ca investiție inițială și să fie menținută de oraș?
- Ce fel de document orientativ ar trebui creat pentru a asigura o gestionare adecvată a tuturor infrastructurilor de-a lungul timpului?
- Ce fel de facilități, comerciale sau publice, vor contribui la creșterea organică a zonei?

16.3 Viziunea arhitectului

16.3.1 Introducere

Orașul este un organism viu într-o **evoluție permanentă**. Contextul socio-economic se află într-o permanentă relație cu dezvoltarea structurii urbane, fapt ușor de observat în Sectorul 5, unde atât investițiile în infrastructură, cât și cele în sectorul imobiliar privat ar putea juca un rol important în dezvoltarea comunității.

Acest nou cartier reprezintă **o oportunitate pentru orașul București** să se alinieze cu tendințele secolului XXI în materie de dezvoltare urbană durabilă, dar și șansa de a dinamiza Sectorul 5 pentru a-l face mai competitiv la nivel de oraș. Sectorul 5 are una dintre resursele rare ale Capitalei, vastul teritoriu gol care este potrivit pentru un design urban inovator. Posibilitatea de a investi la nivel micro și macro va genera revitalizarea întregului sector și va crea un mediu de viață plăcut, adaptat așteptărilor actuale. De asemenea, construcția unei noi amenajări urbane mixte în zona centrală a orașului va sprijini condensarea structurii urbane din prezent, reducând extinderea orașului la periferie.

Abordarea aspectelor economice, sociale, de mediu și culturale în designul urban susține dezvoltarea durabilă a sectorului și a orașului. **Multifuncționalitatea**, diversitatea programelor și varietatea din punct de vedere social și complexitatea serviciilor oferite sunt cerințele principale care vor asigura atractivitatea acestui cartier. Un alt element definitoriu al acestui viitor nucleu al dezvoltării este proiectarea nucleelor urbane cu clădiri de birouri, clădiri cu funcții mixte, servicii culturale, instituții publice interconectate printr-o rețea de spații publice, parcuri și alei pietonale.

Crearea comunității locale este un obiectiv principal susținut de dezvoltarea spațiilor publice pietonale și verzi.

16.3.2 Conceptul de „Aventuri urbane în parc”

Conceptul este acela al unui **cartier multifuncțional interconectat printr-o rețea de infrastructuri verzi** (promenadă, parc, spații verzi comunitare și interstițiale) și spații publice. Componenta urbană se îmbină cu spațiile verzi, devenind un spațiu dinamic și animat în care comunitatea se implică activ.

Ideea conceptului este definită de infrastructura ecologică ca bază pentru un cartier ecologic, dinamic din punct de vedere economic, social și cultural. Spațiile verzi generate de amplasarea clădirilor contribuie la crearea unui mediu de viață optim și a unei identități locale.

Ambianța de „Aventuri urbane în parc” își propune să reducă prin abordări inovatoare impactul negativ asupra mediului local în ceea ce privește consumul de energie (prin energia autonomă generată de panourile fotovoltaice), dar și în toate domeniile care generează un impact asupra resurselor naturale și umane. Gestionarea spațiilor verzi publice va fi durabilă și realizată prin soluții bazate pe natură și va fi susținută de investitori.

16.3.3 Principiile fundamentale

Segmentul economic: Atractivitatea economică a dezvoltării clădirilor de birouri și administrative este factorul cheie al dinamizării economiei la nivel micro (cartier, sector) și la scară macro (oraș). Amplasarea acestor clădiri în punctele strategice (intrarea în cartier) cu vizibilitate maximă și realizarea lor în primele etape ale master planului vor avea un efect de „vitrină” ca stadiu prealabil al dezvoltării viitoare a cartierului. De asemenea, noua activitate de afaceri din zona de birouri va sprijini un standard ridicat al calității vieții și va crea o reputație pozitivă pentru această zonă, accelerând investițiile și atrăgând o populație activă.

Segmentul serviciilor publice: Construcția celei două zone socio-administrative care reunesc instituții administrative, de sănătate publică și de învățământ va sprijini dinamica economică și socială la diferite scări.

Segmentul rezidențial: Construirea părții de locuințe din master plan, utilizând diferite mărimi și tipologii, va sprijini varietatea din punct de vedere social și va evita procesul de gentrificare. Organizarea spațiului sub formă de spații semi-deschise, unde se pot desfășura activități publice/comerciale, locuri de joacă pentru copii, grădini comune se poate realiza. Prin această abordare, obiectivul nostru este de a crea un mediu sigur și plăcut pentru comunitate.

Segmentul de retail și comercial: Crearea unei promenade cu o traiectorie organică cu diverse funcții pentru rezidenți, cum ar fi spațiile comerciale/servicii/terase și restaurantele la parterul clădirilor, va stimula conexiunile pietonale dintre cele două puncte de interes din cartier și va promova imaginea unui spațiu de locuit verde și plăcut care să contribuie la o viață socială activă. Complexitatea serviciilor oferite va încuraja dinamica spațiului urban pe tot parcursul zilei și al nopții.

Segmentul de mediu și sustenabilitate: Suprafața, situarea și atractivitatea spațiilor verzi la diferite niveluri sunt definitorii pentru identitatea și imaginea întregului ansamblu. Ambianța intimă specifică zonelor interstițiale plantate, proiectate la nivelul incintei și conectate la sistemul verde principal creează un mediu de locuit agreabil la scară pietonală. Beneficiile oferite de infrastructura verde locală vor fi susținute prin conectivitate (rețeaua ecologică), varietatea utilizării (parc, grădina comunității, acoperișuri verzi etc.) și încurajarea biodiversității (prin gestionarea ecologică a zonelor plantate), educând oamenii să recicleze în mod corespunzător și să participe la atractivitatea cartierului la nivel de oraș.

Segmentul infrastructurii urbane: Proiectul de configurare a traficului auto va avea un impact minim asupra traficului pietonal, pistelor pentru bicicliști și rețelei de spații verzi (parc, promenadă, rețea verde). Sistemul de transport public și piste pentru bicicliști la nivel de sector reduc nevoia de utilizare a mașinilor și decongestionează traficul rutier. Organizarea de parcuri auto contribuie, de asemenea, la caracteristica de sustenabilitate a cartierului, prin locurile de parcare plasate în perimetrul din afara zonelor construite sau în subsolurile blocurilor pentru a reduce la minim impactul asupra traficului pietonal.

Segmentul social: Importanța deosebită acordată zonelor pietonale (promenade, parcuri, alei pietonale) va susține o viață socială activă. Acțiunile participative de tip urban sunt un factor esențial în consolidarea legăturilor sociale la nivelul cartierului. Investițiile precum centrul cultural, spațiile publice deschise, parcurile și grădinile de zarzavaturi din cadrul proiectelor rezidențiale, precum și clădirile unităților de învățământ, vor stimula implicarea localnicilor și în special a copiilor și vor contribui la construirea unei comunități locale solide. Organizarea de evenimente culturale (târguri, expoziții, concerte etc.) și activitățile pedagogice vor anima periodic interacțiunea socială la nivelul cartierului. Procesul de inserție socială prin obligația constructorilor de a angaja un procent minim de persoane aflate în dificultate socială reprezintă un element important în sustenabilitatea acestui cartier, cu impact economic și social la nivel de sector și oraș.

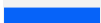
Concluzii: Noua inserție urbană va oferi șansa de a regla metabolismul urban și de a participa la construirea unei mai bune reputații și identități pentru această zonă. Prin acest master plan, speranța este de a aborda principiile de bază ale dezvoltării durabile, deși crearea unui cartier multifuncțional cu spații publice generoase, un context urban favorabil pentru manifestarea comunității. Un element foarte important îl reprezintă atragerea mediului de afaceri prin crearea unui KERNEL urban cu clădiri de birouri, clădiri cu utilizare mixtă, servicii, instituții publice, toate legate de o rețea de spații publice, parcuri și zone pietonale.

17. Analiza scenariului

Proiectul a fost împărțit în etape și loturi de teren care urmează să fie propuse dezvoltatorilor. În primele etape, până când zona este stabilizată, niciun dezvoltator nu ar trebui să aibă într-un anumit moment mai mult de 400 de apartamente sau 15.000 mp de birouri în același stadiu de dezvoltare – pentru a evita problemele ce țin de capacitate. În etapele viitoare s-ar putea lua în considerare alocări mai mari bazate pe istoricul și capacitatea dezvoltatorului. Fiecare dezvoltator ar trebui să aibă obligația, conform contractului de concesiune, de a-și construi, în conformitate cu anumite specificații, spațiul verde înconjurător alocat/facilitățile și circulația pietonală, în conformitate cu master planul. Aceste zone vor fi donate orașului după finalizarea întregului proiect. Metoda de administrare în comun pentru gestionarea dezvoltării până la finalizarea acestora trebuie inclusă în obligațiile tuturor dezvoltatorilor conform contractului de concesiune.

Tabelul 30. Analiza scenariilor: Versiunea 1 (Cluster) vs. Versiunea 2 (Interconectivitate)

	Versiunea 1 – Cluster/Ideal	Versiunea 2 – Interconectivitate/realist
DE CE?	Analiza absorbției pieței și a infrastructurii pe etape pentru a crea un pol de interes comercial „V1”.	Analiza unei strategii de dezvoltare pentru gestionarea întârzierilor legate de infrastructură și crearea interconectivității „V2” permite o mai bună comunicare între funcționalități.
UTILIZĂRI:		
Rezidențială	876.737 mp/aproximativ 10.959 unități	888.577 mp/aproximativ 11.107 unități
Spații comerciale la parter	38.201 mp suprafață totală construită	13.979 mp suprafață totală construită
Mall linear	10.314 mp suprafață totală construită	16.587 mp suprafață totală construită
Birouri	144.863 mp suprafață totală construită	158.980 mp suprafață totală construită
Spitale, clinici	48.813 mp suprafață totală construită	

	Versiunea 1 – Cluster/Ideal	Versiunea 2 – Interconectivitate/realist
 Învățământ	19.688 mp suprafață totală construită	55.949 mp suprafață totală construită
 Evenimente publice și private	16.000 mp suprafață totală construită	13.089 mp suprafață totală construită
 Birouri ale autorităților publice	50.482 mp suprafață totală construită	33.000 mp suprafață totală construită
 Culte	777 mp suprafață totală construită	5.296 mp suprafață totală construită
 Zona de reciclare	Cluster: Acest proiect a creat un nucleu de interes pentru activitățile comerciale. Acestea sunt situate în partea de nord-est (birouri) și nord-vest (comerț cu amănuntul), precum și sud-vest (unități spitalicești, de învățământ și multifuncționale) și centru-vest (birouri). Componenta de comerț cu amănuntul va beneficia de dezvoltarea unei unități de bricolaj Dedeman care va fi un punct central în zonă. Clădirea înaltă de birouri din nord-est va crea un nucleu evidențiat vizual. Zona rezidențială din vest beneficiază de „inelul de verdeață”. Aceasta este o zonă fluidă, verde, care arată natural, care susține o dezvoltare aproape de tipul permacultură și reprezintă punctul de atracție al zonei.	777 mp suprafață totală construită Interconectivitate: S-au avut în vedere două puncte centrale din nord și unul din sud. Punctele centrale din partea de nord ar fi birourile din sectorul public din nord-vest, permițând comerțul cu amănuntul și atrăgând trafic – aceasta va fi etapa 1 a dezvoltării. Cel de-al doilea punct central din nord ar fi spitalul la est de bulevard, care reprezintă o necesitate pentru zonă. Pentru a atrage personalul medical în spital, componenta rezidențială din etapa 1 poate oferi cazare. Punctul central din sud îl reprezintă centrul polivalent și parcul. Centrul polivalent depinde de finalizarea bulevardului. Clădirile din partea de est, mai puțin înalte, beneficiază de un design de tipul „piața orașului”. Încercarea de a reuni comunitatea într-o manieră organică este esențială pentru a schimba percepția asupra zonei.

Versiunea 1 - Cluster/Ideal

Versiunea 2 - Interconectivitate/realist

ETAPE:



În scenariul **ideal**, infrastructura ar fi dezvoltată de municipalitate în conformitate cu posibila absorbție a fondului de către piață, fie el rezidențial sau comercial. Etapele avute în vedere în acest scenariu presupun că acest lucru se va întâmpla și țin cont doar de absorbția pieței. Etapele 1 și 2 sunt adiacente bulevardului și vor fi primele care apar.



În acest scenariu **realist**, a fost adoptată o abordare prudentă, cu etape mai mici, permițând infrastructurii să evolueze pe secțiuni mai mici și concentrând etapizarea spre infrastructura rutieră din vest până la acumularea unei anumite mase. * Etapele din acest scenariu sunt mai mici și au în vedere o dezvoltare care poate fi pusă în aplicare cu o intervenție minimă a statului, chiar și cu investiția în infrastructură a investitorilor privați.

FINANCIAR	Valori totale ale dezvoltării și suprafețe	Valori totale ale dezvoltării și suprafețe
Elemente comerciale	1,18 miliarde EUR	1.23 miliarde EUR
(birouri, comerț cu amănuntul, rezidențial)	1.070.114 mp	1.100.579 mp
Servicii publice	135.760 mp	108.111 mp
(sănătate, educație, birouri publice, cultură, culte)	261.947 mp	252.828 mp
Infrastructură cu drumuri		

Notă: * Etapizarea din versiunea 2 cuprinde 22 de rapoarte de dezvoltare pe parcursul celor 15 ani; în mod evident, etapele nu corespund unei perioade de un an iar unele dintre ele se pot suprapune. Infrastructura a fost considerată ca un pas prealabil înaintea etapei de dezvoltare ulterioară.

17.1 Versiunea 1 – Scenariu Cluster/Ideal

Function	Estimate	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Total (Commercial- Euro/ Public-m²)
Infrastructure	261,947		32,535	35,865	20,462	22,468	26,255	44,212	20,000	13,732	10,407	7,245	0	6,344	12,347	10,075	261,947
Infrastructure (main roads, public transport, public functions)	261,947		32,535	35,865	20,462	22,468	26,255	44,212	20,000	13,732	10,407	7,245	0	6,344	12,347	10,075	261,947
Household - GBA/1.2= 67 sqm useable			0	620	380	1,283	1,262	0	0	1,185	1,607	1,608	0	1,617	651	747	10,959
Inhabitants per year from residential	3		0	1,859	1,140	3,849	3,785	0	0	3,555	4,820	4,824	0	4,851	1,954	2,241	32,878
Office occupiers	7		0	0	4,960	0	5,134	0	0	0	0	0	10,601	0	0	0	20,695
Total traffic			0	1,859	6,099	3,849	8,919	0	0	3,555	4,820	4,824	10,601	4,851	1,954	2,241	53,572
Commercial component sq m	1,070,114		0	65,222	69,566	111,050	142,291	0	0	103,483	128,537	131,302	74,205	129,351	52,114	62,993	1,070,114
TOTALS - Commercial component Euro			0	62,753,002	78,341,192	104,336,275	147,584,976	0	0	107,607,725	130,942,233	140,982,106	126,890,550	145,277,487	58,530,681	74,581,885	1,177,828,113
Retail (GF of blocks) sq m	38,201		0	5,329	4,460	8,403	5,427	0	0	8,689	0	2,665	0	0	0	3,228	38,201
Rent in Euro/sqm				8.0	8.0	8.0	8.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	
Yield to calculate Capital Value	8.5%		8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	
Capital Value in Euro/sqm				1,129	1,129	1,129	1,129	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	15,953
GDV (Gross Development Value) GF ELEMENT				6,018,635	5,036,612	9,490,447	6,129,318	0	0	11,039,925	0	3,386,118	0	0	0	4,101,967	45,203,022
Residential * sq m	876,737		0	49,579	30,388	102,647	100,924	0	0	94,794	128,537	128,637	0	129,351	52,114	59,765	876,737
Residential Capital Value euro net of VAT	880.00		0	43,629,520	26,741,616	94,845,828	93,253,776	0	0	96,567,799	130,942,233	137,595,988	0	145,277,487	58,530,681	70,479,918	897,864,847
Capital Value Eur/sqm built net of VAT	0.05		880	880	880	924	924	970	970	1,019	1,019	1,070	1,070	1,123	1,123	1,179	
Average unit price net of VAT	1,056.00		70,400	70,400	70,400	73,920	73,920	77,616	77,616	81,497	81,497	85,572	85,572	89,850	89,850	94,343	
Average unit price including of VAT			73,920	73,920	73,920	77,616	77,616	81,497	81,497	85,572	85,572	89,850	89,850	94,343	94,343	99,060	
Retail sq m	10,314		0	10,314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,314
Rent in Euro/sqm			9	9	9												
Yield to calculate Capital Value	8.5%		8.5%	8.5%	8.5%												
Capital Value Eur/sqm built net of VAT			1,271	1,271	1,271												
GDV (Gross Development Value) RETAIL ELEMENT			0	13,104,847	0												13,104,847
Offices sq m	144,863		0	0	34,718	0	35,940	0	0	0	0	0	74,205	0	0	0	144,863
Rent in Euro/sqm				10.0	10.0	10.0	10.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	
Yield to calculate Capital Value				8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	
Capital Value Eur/sqm net of VAT				1,341	1,341	1,341	1,341	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	
GDV (Gross Development Value) OFFICE ELEMENT				0	46,562,965	0	48,201,882	0	0	0	0	0	126,890,550	0	0	0	221,655,397
Public Services sq m	135,760		0	0	1,620	0	50,482	64,809	16,388	0	0	0	0	0	2,461	0	135,760
Hospital and clinics	48,813		0	0	0	0	0	48,813	0	0	0	0	0	0	0	0	48,813
Education	19,688		0	0	1,620	0	0	15,996	0	0	0	0	0	0	2,072	0	19,688
Cult	777		0	0	0	0	0	0	388	0	0	0	0	0	388	0	777
Public Authorities offices	50,482		0	0	0	0	50,482	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,482
Public & Private Events	16,000		0	0	0	0	0	0	16,000	0	0	0	0	0	0	0	16,000
Total GBA (less infrastructure)	1,205,874		0	65,222	71,186	111,050	192,773	64,809	16,388	103,483	128,537	131,302	74,205	129,351	54,575	62,993	1,205,874

17.2 Versiunea 2 – Interconectivitate/Realist

Function	Estimate	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Total (Commercial- Euro/ Public-m²)
Infrastructure	252,828		32,535	32,755	45,709	6,462	28,986	42,480	22,755	20,000	21,146	0	0	0	0	0	252,828
Infrastructure (main roads, public)	252,828		32,535	32,755	45,709	6,462	28,986	42,480	22,755	20,000	21,146	0	0	0	0	0	252,828
Household - GBA/1.2 = 67 sqm useable			0	470	761	845	943	783	525	1,193	996	757	159	521	1,949	1,207	11,107
Inhabitants per year from residential element	3		0	1,410	2,284	2,535	2,828	2,348	1,574	3,578	2,987	2,271	476	1,563	5,847	3,621	33,322
Office occupiers	7		0	6,810	0	0	3,664	0	0	0	7,125	0	3,697	4,624	0	0	25,919
Total traffic			0	8,220	2,284	2,535	6,492	2,348	1,574	3,578	10,112	2,271	4,173	6,186	5,847	3,621	59,241
Commercial component sq m	1,100,579		0	103,290	62,066	69,323	102,689	63,165	47,082	97,783	129,531	60,556	38,563	74,043	155,930	96,558	1,100,579
TOTALS - Commercial component Euro			0	119,715,720	54,910,315	64,408,942	105,919,979	61,444,736	47,212,135	100,208,517	166,432,434	64,773,206	57,821,081	102,154,057	175,129,402	113,869,899	1,234,000,424
Retail (GF of blocks) sq m	13,979		0	1,438	1,170	1,728	1,629	540	5,105	2,368	0	0	0	0	0	0	13,979
Rent in Euro/sqm				8.0	8.0	8.0	8.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	
Yield to calculate Capital Value	8.5%		8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	
Capital Value in Euro/sqm				1,129	1,129	1,129	1,129	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	1,271	
GDV (Gross Development Value) GF ELEMENT				1,624,564	1,321,412	1,951,624	1,840,194	686,086	6,486,076	3,008,868	0	0	0	0	0	0	16,918,822
Residential * sq m	888,577		0	37,597	60,896	67,595	75,410	62,625	41,977	95,414	79,656	60,556	12,684	41,679	155,930	96,558	888,577
Residential Capital Value euro net of VAT	880.00		0	33,085,259	53,588,903	62,457,318	69,679,102	60,758,651	40,726,059	97,199,649	81,146,184	64,773,206	13,567,459	46,810,495	175,129,402	113,869,899	912,791,588
Capital Value Eur/sqm built net of VAT	0.05		880	880	880	924	924	970	970	1,019	1,019	1,070	1,070	1,123	1,123	1,179	
Average unit price net of VAT	1,056.00		70,400	70,400	70,400	73,920	73,920	77,616	77,616	81,497	81,497	85,572	85,572	89,850	89,850	94,343	
Average unit price including of VAT			73,920	73,920	73,920	77,616	77,616	81,497	81,497	85,572	85,572	89,850	89,850	94,343	94,343	99,060	
Retail sq m	16,587		0	16,587	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,587
Rent in Euro/sqm			9	9	9												
Yield to calculate Capital Value	8.5%		8.5%	8.5%	8.5%												
Capital Value Eur/sqm built net of VAT			1,271	1,271	1,271												
GDV (Gross Development Value) RETAIL ELEMENT			0	21,075,119	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,075,119
Offices sq m	181,436		0	47,668	0	0	25,650	0	0	0	49,875	0	25,879	32,365	0	0	181,436
Rent in Euro/sqm				10.0	10.0	10.0	10.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	
Yield to calculate Capital Value				8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	
Capital Value Eur/sqm net of VAT				1,341	1,341	1,341	1,341	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	1,710	
GDV (Gross Development Value) OFFICE ELEMENT				63,930,779	0	0	34,400,683	0	0	0	85,286,250	0	44,253,622	55,343,562	0	0	283,214,895
Public Services sq m	108,111	0	0	0	722	965	39,254	27,389	2,220	0	0	33,000	3,481	1,080	0	0	108,111
Hospital and clinics	55,949		0	0	0	0	33,570	22,380	0	0	0	0	0	0	0	0	55,949
Education	13,089		0	0	722	965	0	5,009	2,220	0	0	0	3,093	1,080	0	0	13,089
Public Authorities offices	5,296		0	0	0	0	5,296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,296
Public & Private Events	33,000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,000	0	0	0	0	33,000
Cult	777		0	0	0	0	388	0	0	0	0	0	388	0	0	0	777
Total GBA (less infrastructure)	1,208,690	0	0	103,290	62,788	70,287	141,943	90,554	49,302	97,783	129,531	93,556	42,045	75,123	155,930	96,558	1,208,690

17.3 Interesul strategic al municipității

În ciuda elementelor de diferențiere dintre cele două scenarii, se consideră că trebuie urmate orientările generale.

Câteva obiective în faza de dezvoltare vor debloca treptat potențialul proiectului. Mai concret, în urma dezvoltării infrastructurii, interesul și valoarea s-ar reflecta fie ca valoare brută de dezvoltare a proiectelor comerciale ridicate cu dezvoltatorii, zone construite pentru birouri publice, asistență medicală, educație, elemente de petrecere a timpului liber sau alte beneficii publice sau ar fi evidențiate ca plăți fiscale.

17.3.1 Etapa 1 – Preliminară

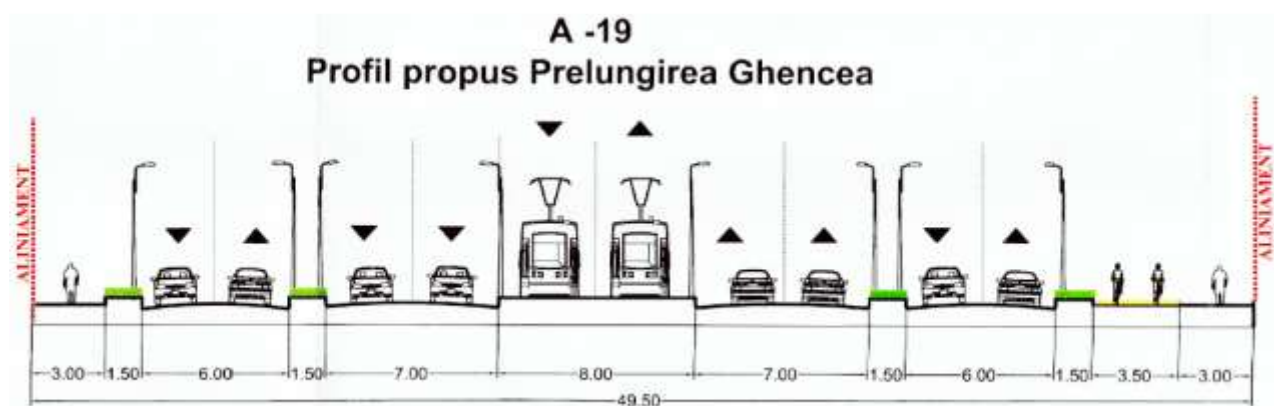
Construcția prin intervenție publică a primei conexiuni de la amplasament la Bulevardul Prolungirea Ghencea

Harta 22. Conexiune de la amplasament la Bulevardul Prolungirea Ghencea



Aceasta este o etapă prealabilă a dezvoltării și, de îndată ce este finalizată, este de așteptat să se obțină un interes efectiv pentru potențialul amplasamentului ca întreg. Ca regulă de orientare, dezvoltatorii și potențialii investitori sau cumpărători sunt interesați de un proiect de dezvoltare dacă există deja o infrastructură care include, ca primă etapă, drumurile și utilitățile.

Figura 1. Profil propus pentru Prolungirea Ghencea



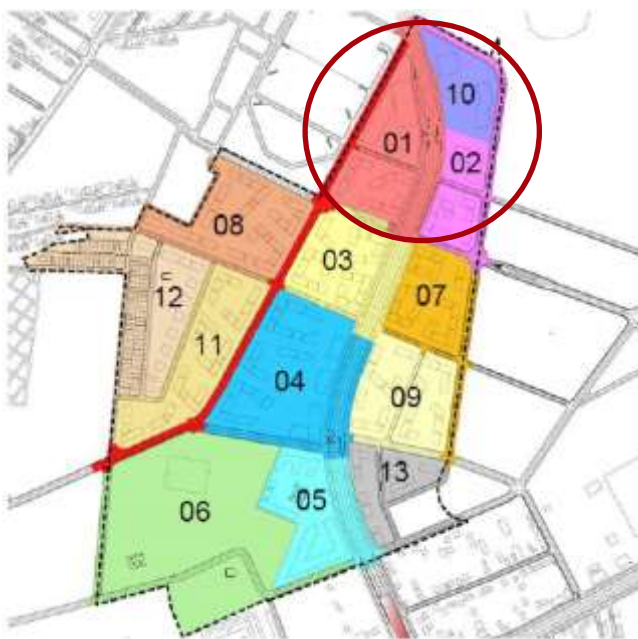
Această parte a drumului are aproximativ 0,5 km, în mare parte a Sectorului 6 și, prin urmare, este în afara controlului primăriei Sectorului 5. Conexiunea trebuie să respecte parametrii generali de planificare pentru opt benzi, patru pe fiecare direcție, plus linia de tramvai, zona pietonală și cea verde, toate cu o lățime de circa 50 m, așa cum se menționează în PUZ Sector 6 din extrasul de mai sus. De asemenea, trebuie să existe o ieșire pe bulevardul principal și o intersecție cu linia de tramvai 41.

De asemenea, este de așteptat, în această perioadă a etapei prealabile, să se clarifice orice probleme legate de planificare, condiții preliminare legale sau tehnice pentru dezvoltare.

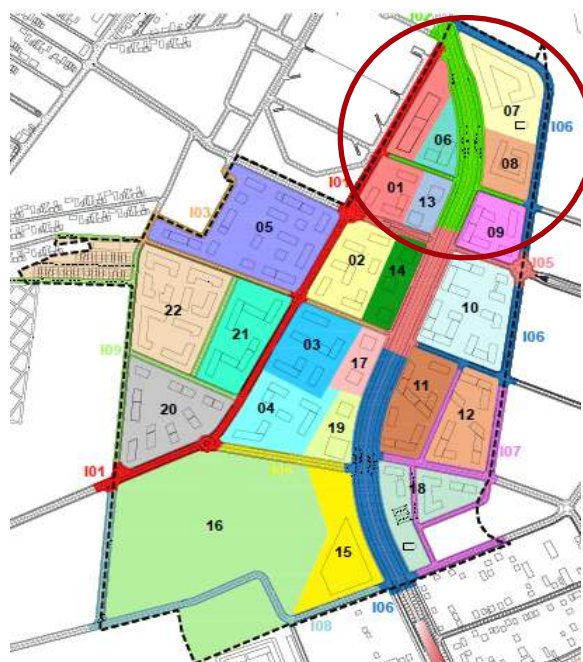
17.3.2 Etapa 2 – Prima secțiune a bulevardului principal

Cel de-al doilea element este și o intervenție publică, privind prima secțiune a bulevardului principal, precum și drumurile secundare locale (de exemplu, i01, i02). Intervenția publică este, de asemenea, esențială pentru dezvoltarea primei părți a bulevardului în interiorul zonei obiectivului, întrucât astfel se va debloca potențialul părții de nord a subiectului, inclusiv cel de dezvoltare a componentei de spații pentru comerț cu amănuntul, de birouri și rezidențiale.

Harta 23.



Harta 24.



Această etapă a presupus că secțiunile din bulevardul principal, menționate drept etapa 1 și etapa 2, inclusiv tramvaiul, infrastructura rutieră și utilitățile sunt disponibile, iar amplasamentul este pregătit pentru a găzdui dezvoltatorii comerciali. Acest lucru va crea încredere în proiectul primăriei, iar dezvoltatorii vor avea încredere în potențialul proiectului și vor atrage investiții.

17.3.3 Etapa 3 – Cartea tehnică/Procesul-verbal de recepție

Este necesară elaborarea unui Caiet de sarcini („Book of Rules”) pentru continuarea angajamentului, dat fiind faptul că procesul implică municipalitatea pe termen lung și, astfel, se va câștiga și încrederea dezvoltatorilor. Este un set de reguli elaborate în mod profesionist, cu un angajament specific de a oferi un cadru clar pentru investitori și de a stabili un manual de bune practici. De exemplu, aceasta poate include cerințele pentru întreținerea zonelor publice, a zonelor verzi, a eliminării diferitelor materiale, acestea fiind doar câteva exemple. În România, cadrul legal pentru administrarea în comun este mai puțin reglementat și ar trebui avute în vedere soluții, de exemplu, în administrarea zonelor verzi.

17.3.4 Etapa 4 – Beneficii în domeniul sănătății

Această etapă este necesară pentru a asigura mai mult trafic și interes în mai multe moduri.

Un spital de dimensiuni mari ar atrage trafic și mai mult interes pentru unitățile rezidențiale din apropiere din partea celor care vor să închirieze și să cumpere; să zicem că 10% din totalul angajaților spitalului și ai clinicilor din apropiere ar fi interesați în calitate de potențiali cumpărători.

Pe lângă spital, mai multe clinici private cu specializări complementare vor manifesta interes față de clădirile situate în apropiere, deblocând potențialul investițiilor private și din domeniul medical pentru astfel de ocupanți. Aceasta este și o modalitate de a atrage mai mulți profesioniști în zonă. O parte din personalul medical se va stabili aici sau va fi motivat să aleagă această zonă pentru a lucra aici. Acesta este un plus pentru zonă în contextul real în care este dificil să se găsească forța de muncă. Un pachet de stimulente poate constitui motivația pentru astfel de decizii, pachet care include, de exemplu, oferte speciale pentru achiziționarea de locuințe sau închirieri pentru personalul existent.

Deja în acest stadiu se preconizează un mare interes pentru proiect și este posibil să se dezvolte mai multe facilități publice, cu sprijinul dezvoltatorilor interesați să contribuie în acest domeniu.

17.3.5 Etapa 5 – Parcul

Cu o resursă limitată de parcuri, unul dintre obiectivele Primăriei Sectorului 5 este acela de a furniza mai multe astfel de elemente și are posibilitatea de a construi o nouă facilitate conform tendințelor. Cu o suprafață de aproximativ 15 hectare, ar fi primul din Sectorul 5 și aproape de Cișmigiu, un parc central din București. Este mic în comparație cu Parcul Herăstrău (Regele Mihai) – de aproximativ 110 hectare – dar acesta are zona verde de doar o treime din total, iar restul este zona de lac.

17.3.6 Etapa 6 – Liceul

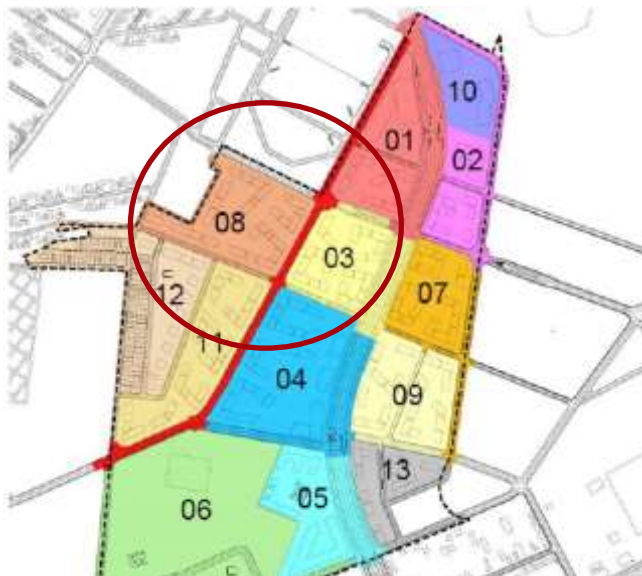
O unitate de învățământ ar atrage mai mult interes pentru unitățile rezidențiale din apropiere din partea celor care vor să închirieze și să cumpere și pentru o parte din totalul angajaților din instituțiile de învățământ. Există în continuare un potențial pentru investiții în școli private, mai ales în grădinițe și școli gimnaziale. Astfel de facilități ar trebui totuși incluse în primele etape ale dezvoltării ca structuri publice.

Un liceu ar spori, de asemenea, gradul de atractivitate a zonei și există mai multe șanse de a atrage profesori buni și personal auxiliar bun dacă elementele fundamentale ale dezvoltării obiectivului le vor oferi motive să aleagă această zonă pentru a lucra sau chiar a se muta și a-și cumpăra o locuință aici. Acest lucru constituie și un avantaj pentru zonă în contextul real în care forța de muncă este dificil de găsit. Un pachet de stimulente poate constitui motivația pentru astfel de decizii, pachet care include, de exemplu, oferte speciale pentru achiziționarea de locuințe sau închirieri pentru personalul existent.

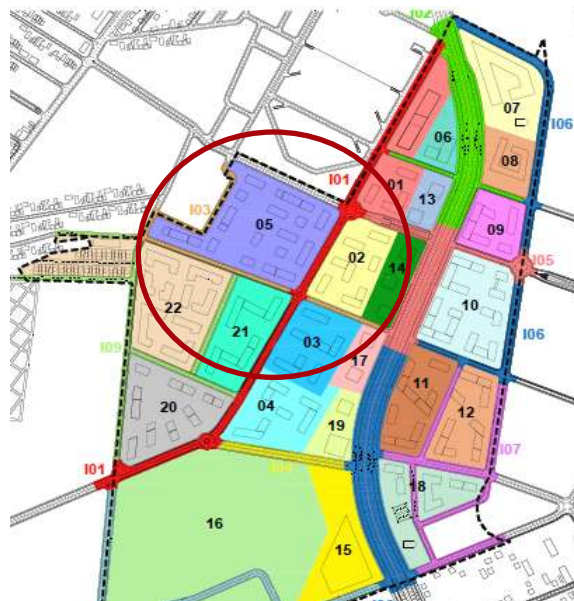
17.3.7 Etape intermediare

Există, de asemenea, etape intermediare în dezvoltarea infrastructurii, care vor debloca mai multe loturi potențiale pentru dezvoltare, cum ar fi i03, vor debloca potențialul părții centrale a obiectivului, inclusiv de dezvoltare a altor potențiale unități de birouri și rezidențiale.

Harta 25.



Harta 26.



O infrastructură de drumuri realizată în etape va permite cheltuirea unor resurse limitate, însă dacă finalizarea întregului bulevard ca parte a inelului rutier intern durează prea mult, acest lucru nu ar fi în interesul public. O dezvoltare pe etape și dimensiunile loturilor trebuie să țină seama de faptul că odată finalizat proiectul, acesta trebuie să fie într-un mediu curat pentru a se profita de această oportunitate. Faptul că o structură dezvoltată (oricât de bine gândită) se află pe un șantier perpetuu nu va ajuta la creșterea atractivității proiectului sau a amplasamentului.

Capitolul VII. Anexe

Anexe

Anexa 1. Surse de informații

Anexa 2. Terminologie

Anexa 3. Alte evidențe

Anexa 4. Dezvoltarea potențială - Opinia arhitectului

Anexa 5. Propunerea noastră față de PUZ Antiaeriană inițial - Detalii

Anexa 1.

Surse de informații

În scopul realizării studiului nostru, au fost utilizate diferite tipuri de informații din diferite surse disponibile, sursele principale fiind următoarele:

- INS - Institutul Național de Statistică - principalul furnizor de date statistice oficiale al țării, cu rol de coordonator al Sistemului Statistic Național, conform prevederilor Legii nr. 226/2009 a organizării și funcționării statisticii oficiale în România, cu modificările și completările ulterioare;
- Site-ul Primăriei Municipiului București: www.pmb.ro
- CNP - Comisia Națională de Strategie și Prognoză - o instituție publică din România, subordonată Secretariatului General al Guvernului; printre atribuțiile sale principale se numără elaborarea de prognoze privind dezvoltarea economică și socială a României pe termen scurt, mediu și lung, corelate cu prevederile Programului de guvernare, ale strategiilor naționale, sectoriale și regionale, precum și privind tendințele la nivelul economiei naționale și mondiale;
- Profilul competitiv al sectorului 5 din București - publicație a Grupului Băncii Mondiale pentru diferiți beneficiari, inclusiv investitori; oferă informații privind specificul local, inclusiv informații despre forța de muncă, educație, tendințe, întreprinderi, aspecte identificate, recomandări și concluzii;
- Oxford Economics - lider în elaborarea de prognoze și analize cantitative la nivel mondial. Acest serviciu de consultanță economică, din cadrul Universității Oxford, oferă prognoze și analize economice privind 200 de țări, 100 de sectoare industriale și 3.000 de orașe, urmărind tendințele pieței și evaluând impactul lor economic, social și asupra activităților.
- Analize Imobiliare - prima și cea mai de încredere platformă online de Real Estate Intelligence din România, dezvoltată de Imobiliare.ro în cadrul unei colaborări cu statisticieni și evaluatori de top din România, precum și cu Momentum Technologies, lider pe piața neerlandeză în domeniul evaluărilor automate;
- Eurostat - Oficiul pentru Statistică al Uniunii Europene cu sediul la Luxemburg. Misiunea sa este să furnizeze statistici de înaltă calitate pentru Europa;
- Site-uri aparținând agențiilor- pentru informații privind unitățile disponibile pentru chirie și vânzare;
- JLL/Cercetări JLL - toate informațiile care au ca sursă bazele de date și cercetările JLL.

NOTE:

- Pentru estimarea creșterii PIB există diferite cifre raportate de diferite instituții, unele fiind mai conservatoare, altele fiind mai optimiste, principalele cifre referitoare la prognoză fiind după cum urmează: pentru estimarea creșterii PIB în 2019: 5,1 % (CNP), 3,8 % (Eurostat), 3,5 % (Banca Mondială); pentru estimarea creșterii PIB în 2020: 5,2 % (CNP), 3,6 % (Eurostat), 3,1 % (Banca Mondială).

Anexa 2.

Terminologie

A. Termeni generali utilizați în domeniul imobiliar

A.1 Termeni generali

GBA (Gross built area) - Suprafață construită desfășurată: suprafață totală a unei clădiri, măsurată de obicei de la pereții exteriori (suprafața de deasupra solului și peste subsol).

GLA (Gross leasable area) - Suprafața închiriabilă totală: suprafața destinată ocupării de către chiriași. În general, măsurată de la centrul pereților despărțitori către suprafețele pereților exteriori (include suprafața utilă + suprafețele comune ale clădirii)

Factor de suprafață comună („add-on”)- numărul de mp utilizabili împărțit la suprafața închiriabilă exprimată în mp într-un contract de închiriere de proprietăți imobiliare comerciale. Rezultatul acestui calcul va fi 1 dacă cele două numere sunt identice, dar este de obicei puțin mai mic decât 1, deoarece o parte a suprafeței clădirii va fi parțial sau total inutilizabilă. Suprafața neutilizabilă include spațiul folosit în comun cu alți chiriași (cum ar fi lobby-uri, holuri, scări, ascensoare și toalete) sau ocupat de componente structurale (cum ar fi stâlpi de sprijin și pereți interiori). Într-o clădire proiectată necorespunzător, zona utilizabilă poate fi considerabil mai mică decât suprafața închiriabilă.

În cazul proprietăților imobiliare comerciale, costul de închiriere se calculează pe baza suprafeței închiriabile, care include suprafețele care nu sunt utilizabile. Aceasta înseamnă că pentru aceeași suprafață utilizabilă, o clădire cu un factor „add-on” mai mic îl va costa pe chiriaș mai puțin decât o clădire cu un factor „add-on” mai mare. Factorul „add-on” este important deoarece chiriașul plătește pentru această suprafață inutilizabilă, conform contractului de închiriere. Acesta plătește pentru o fracțiune a suprafeței comune partajate și pentru întreaga suprafață pe care o închiriază care este ocupată de componente structurale. Astfel, potențialii chiriași pot utiliza factorul „add-on” pentru a compara contractele de închiriere și a stabili care dintre acestea este cel mai avantajos din punct de vedere economic.

Chirii premium

- **Chirie premium pentru spații de birouri** - Reprezintă cea mai ridicată chirie de pe piața deschisă, care ar putea fi așteptată pentru un spațiu de birouri de referință de cea mai înaltă calitate și cu cele mai bune caracteristici, amplasat în cea mai bună zonă de pe piață, la data analizei (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru). Această valoare a chiriei se referă, în mod normal, la unități premium cu o suprafață închiriabilă mai mare de 500 mp, excluzându-se chiriile care reprezintă un nivel premium plătit pentru o suprafață mai mică.

Chiria premium se referă la un contract de închiriere de spații standard pentru piața locală. Este chiria nominală care nu reflectă impactul financiar al stimulentele oferite chiriașilor și exclude taxele pentru servicii și taxele locale. Reprezintă punctul de vedere al Jones Lang LaSalle privind piața și se bazează pe o analiză/revizuire a tranzacțiilor efective pentru spațiile de birouri premium, excluzând orice tranzacții nereprezentative. În cazul în care tranzacțiile pentru spații de birouri premium au fost insuficiente, o evaluare a valorii de închiriere este furnizată prin trimitere la tranzacțiile care au loc în general pe acea piață, ajustate corespunzător pentru a echivala valoarea chiriei premium.

- **Chirii premium pentru centre comerciale** - Reprezintă cea mai ridicată chirie netă de pe piața deschisă care ar putea fi așteptată pentru un magazin cu amplasament premium de referință, situat într-un centru comercial specific, la data analizei (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru).

- În mod normal, chiriile sunt exprimate în EUR/ mp/lună.

Chiria contractuală: chirie actuală, după indexare și/sau după aplicarea pașilor conveniți în contract. Diferită (mai mare) decât chiria contractuală inițială;

ERV (Estimated Rental Value) - Valoare estimată de închiriere - Chiria estimată realizabilă pentru un anumit tip de proprietate la o anumită dată - de obicei, se referă la chiria contractuală/cerută;

Chiria medie - Reprezintă valoarea medie a tuturor chiriilor nominale semnate pentru tranzacțiile de închiriere încheiate pe o piață în cursul perioadei analizei (în mod normal, calculată anual sau trimestrial, în mod continuu, pentru 12 luni). Exclue orice tranzacții nereprezentative.

Chiria medie ponderată - Reprezintă valoarea medie a tuturor chiriilor nominale semnate pentru tranzacțiile de închiriere încheiate pe o piață în cursul perioadei analizei, ponderată în funcție de suprafață (în mod normal, calculată anual sau trimestrial, în mod continuu, pentru 12 luni). Exclue orice tranzacții nereprezentative.

Chiria netă efectivă – Nivelul real de închiriere obținută după deducerea valorii tuturor stimulentelelor (chirie gratuită, contribuție pentru amenajare, costul relocării) din rata de închiriere de bază;

Costuri de ocupare a spațiului - Costurile de ocupare reprezintă suma dintre chiria netă premium, impozite locale și obligațiile privind tarifele serviciilor pe care le-ar plăti un vânzător cu amănuntul în mod obișnuit, pe lângă chiria netă.

NOI (Net Operating Income) - Venit net din exploatare - Venit generat de proprietăți sau afaceri după deducerea cheltuielilor de funcționare, dar înainte de deducerea impozitelor pe venit și a cheltuielilor financiare (plăți de dobânzi și rate de credit)

$$NOI = venit\ brut - venituri\ din\ exploatare$$

Randament (curent) - valoare a rentabilității investiției obținută pe baza raportului procentual dintre venitul anual în numerar și costul investiției.

$$Randamentul\ curent = \frac{venitul\ curent}{costul\ investiției}$$

Randament (premium) - Randamentul premium reprezintă cel mai bun randament (adică, cel mai scăzut) obținut pentru cea mai mare chirie posibilă, estimat a se realiza pentru o proprietate de referință de cea mai înaltă calitate și cu cele mai înalte specificații, aflată în cea mai bună zonă de pe piață, la data sondajului (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru). Proprietatea ar trebui să fie închiriată la chiria predominantă pe piață unui chirieș de primă clasă, printr-un contract de închiriere de spații standard pentru piața locală.

Randamentul premium reprezintă „imaginea pieței” din punctul de vedere al observatorilor imobiliari ai pieței specifice, bazat pe o combinație de probe de pe piață, acolo unde au fost disponibile, și un sondaj de opinie în rândul experților.

Tipul de randament folosit în mod normal în Europa Centrală și de Est, inclusiv pe piața imobiliară din România, este randamentul inițial brut (Gross Initial Yield - GIY), care, similar randamentului inițial net (Net Initial Yield - NIY) din țările din Europa de Vest (de exemplu, Regatul Unit, Germania sau Franța) împarte venitul net din exploatare la valoarea de piață a proprietății sau la prețul de achiziție, însă, în cazul piețelor

din Europa Centrală și de Est, excluzând costurile tranzacției suportate de cumpărător. Având în vedere că GIY se calculează într-un mod diferit față de NIY, și anume, fără a se ține seama de costurile tranzacției, rezultatul (randamentul) este de obicei mai mare decât NIY. Acest lucru se datorează în mare parte faptului că, spre deosebire de piețele occidentale, mai consacrate, nu există ipoteze standard privind costurile medii ale cumpărătorilor pentru niciuna dintre piețele țintă din Europa Centrală și de Est în care investește un fond. Costurile reale de achiziționare suportate de cumpărători pentru o tranzacție variază foarte mult, în funcție de natura tranzacției (de exemplu, dacă este vorba de o achiziție a unei proprietăți sau de o achiziție SPV), precum și de tipul și nivelul de verificare prealabilă care poate fi solicitată în oricare dintre metodele alternative de cumpărare. În consecință, nu există o practică consacrată în niciuna dintre piețele din Europa Centrală și de Est în ceea ce privește nivelul costurilor suportate de cumpărători, iar majoritatea informațiilor disponibile despre randamentele pieței se referă la GIY. Prin urmare, în estimarea GDV, de obicei, s-a aplicat GIY, rezultând valoarea netă a costurilor suportate de cumpărători. Aceasta este o practică obișnuită de piață în regiunea ECE, inclusiv pe piața investițiilor imobiliare din România.

Valori de capital premium - Reprezintă cea mai mare valoare de capital pe piața deschisă (pe metru pătrat) care ar putea fi așteptată pentru o clădire de referință de cea mai înaltă calitate și cu cele mai înalte specificații, situată în cea mai bună zonă, la data analizei (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru). Valorile de capital premium derivă din chiriile premium și randamentele premium:

$$\text{Mod de calcul: Valoare de capital} = (\text{Chirie anuală premium} / \text{randament premium}) * 100$$

GDV (Gross Development Value) - Valoare brută de dezvoltare - valoarea totală brută a dezvoltării/valoare de capital pentru o anumită schemă sau o anumită clădire după finalizare, înainte de a lua în considerare eventualele cote pentru stimulente, rate de neocupare și alte costuri operaționale, calculate după cum urmează:

$$\text{Mod de calcul: GDV} = (\text{ERV anual} / \text{randament specific}) * 100$$

$$* \text{ERV anual} = \text{ERV/mp anual} * \text{Suprafață (mp)}$$

WAULT (weighted average unexpired lease term) - Durată medie ponderată a contractului de închiriere neexpirat - WAULT este suma plăților contractuale fixe rămase de plată pentru închirierea portofoliului/activelor (fără a include prelungiri sau opțiuni de prelungire a contractelor de închiriere) împărțită la chiria anuală contractuală aferentă portofoliului/activelor la un moment dat.

Stoc - reprezintă valoarea totală a spațiilor finalizate din clădirile de pe o piață care pot fi ocupate, indiferent de tipul de proprietate sau de calitatea clădirii, la data sondajului (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru). Rezerva neconcurențială (la care se face referire de obicei în observațiile privind piața spațiilor pentru birouri) exclude rezervele din clasele A și B, care nu sunt înregistrate în baza de date JLL (pentru birouri: Vile, clasa C).

Disponibilitate - spațiu neocupat la data raportării (indiferent dacă a fost semnat un pre-contract de închiriere pentru acest spațiu). Se ia în calcul data ieșirii în cazul unei relocări. Disponibilitatea nu înseamnă neocupare. În cazul în care chiriașul plătește încă chiria, chiar dacă nu mai ocupă spațiul - spațiul este disponibil, dar nu este vacant.

Rata de neocupare - Rata de neocupare reprezintă spațiul imediat liber în toate clădirile finalizate din cadrul unei piețe la data analizei (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru), exprimat ca procent din

stocul total. Nu include spațiile disponibile pentru subînchiriere și nici spațiile care fac obiectul unor contracte a căror expirare este iminentă, care nu sunt ocupate, dar încă fac obiectul unui contract. De asemenea, spațiile neocupate exclud proprietățile „învechite” sau „aflate în conservare”, adică spații neocupate și care nu sunt oferite spre închiriere, de obicei, în curs de reamenajare sau renovare majoră.

Construcții finalizate - Reprezintă suprafețele finalizate în cursul perioadei analizei (în mod normal, în cursul trimestrului) în cadrul unei piețe, gata să fie ocupate. Construcțiile finalizate includ atât construcțiile noi, cât și spațiile renovate care au fost modernizate substanțial.

Spații în curs de execuție - Reprezintă suprafețele aflate în curs de execuție la data sondajului (în mod normal, la sfârșitul fiecărui trimestru) pe o piață. Spațiile în curs de execuție includ atât construcțiile noi, cât și spațiile renovate care au fost modernizate substanțial. „Execuție” se referă la stadiul în care se desfășoară lucrările de construcție.

Construcții planificate - Reprezintă dezvoltarea de spații de depozitare încă neimplementată pe o piață, spații a căror construcție nu a început la data sondajului (în mod normal, sfârșitul fiecărui trimestru). Sunt incluse numai construcțiile care au primit autorizație de la autoritățile competente. Construcțiile planificate includ atât construcțiile noi, cât și spațiile renovate care vor fi modernizate substanțial.

Construcțiile finalizate/în curs de execuție sunt împărțite în:

- speculative: Construcție (finalizată, în curs de execuție sau planificată) care este disponibilă pe piața liberă la data analizei pentru ocupare sau va fi disponibilă pentru ocupare după finalizare.
- nespeculative: Construcție (finalizată, în curs de execuție sau planificată) care a fost deja achiziționată pentru ocupare la data sondajului și nu este disponibilă pe piața liberă. Spațiile nespeculative includ spațiile preînchiriate și spațiile construite conform specificației clientului (numite și spații proiectate/construite).
- Proprietar - ocupant: Construcție (finalizată, în curs de execuție sau planificată) contractată de la utilizatorul final (în mod normal, o persoană juridică) și nu va fi disponibilă pe piață pentru închiriere.

Notă: Unitățile construite conform specificațiilor clientului reprezintă construcții de spații de depozitare care sunt în mod normal proiectate de un dezvoltator, dar în cazul cărora construcția începe numai după încheierea unui contract de ocupare cu caracter obligatoriu din punct de vedere legal. Specificațiile și conceptul spațiului vor fi în mod normal adaptate nevoilor ocupanților.

A.2 Birouri

Absorbții brute (preluări totale de spații) - o măsură a suprafeței totale, exprimată în mp, închiriate într-o perioadă specificată de timp, fără a se lua în considerare spațiul eliberat în aceeași zonă geografică în aceeași perioadă de timp. Sunt incluse absorbțiile nete (cu excepția contracției spațiului) plus renegocierea și relocarea între spații competitive.

Absorbție netă - Suprafață în mp închiriată într-o perioadă fixă de timp, după deducerea spațiului eliberat în aceeași perioadă. Absorbția netă reprezintă modificarea stocului ocupat pe o piață în timpul perioadei analizei (în mod normal, derivată anual). Absorbția netă se calculează pe baza estimărilor descendente pentru stocul ocupat, obținut prin scăderea rezervei neocupate din rezerva totală. Stocul „aflat în conservare”, adică spații neocupate și care nu sunt oferite spre închiriere, de obicei, în curs de reamenajare

sau renovare majoră, sunt excluse. Sunt incluse relocările din rezervele necompetitive, expansiuni și intrări noi pe piață.

Mod de calcul: $X - Y = \text{Absorbție netă}$

$X = \text{Stocul actual} - \text{spațiu neocupat actual}$

$Y = \text{Stocul anterior (același trimestru, anul precedent)} - \text{spațiu neocupat anterior (același trimestru, anul precedent)}$

A.3 Comerțul cu amănuntul

SPAȚII PENTRU DEPOZITE DESTINATE COMERȚULUI CU AMĂNUNTUL

Unități separate de depozitare destinate comerțului cu amănuntul - Magazin destinat comerțului cu amănuntul, pe un nivel, autonom, destinat comercializării de mărfuri nealimentare, cu parcare de suprafață adiacentă, ocupând un tip de „depozit” special construit sau clădire industrială transformată, amplasat într-o zonă adiacentă centrului, suburbană sau în afara orașului. În general, este ocupat de proprietar cu bunuri de uz casnic, echipamente electrice, produse din sectorul de bricolaj, deși și alte sectoare devin tot mai obișnuite. Poate fi amplasat în apropierea altor comercianți cu amănuntul asociați în cadrul unei aglomerări ad-hoc de depozite destinate comerțului cu amănuntul. Unitățile separate vor avea în general o suprafață minimă de 500-1000 mp. Subsectoare:

- Chiriaș unic independent
- Aglomerări: 2 sau mai multe unități separate în aceeași zonă, eventual cu parcare comună, dar neatașate fizic.

Parcuri de depozitare destinate comerțului cu amănuntul - Scheme planificate, gestionate centralizat, cu parcare de suprafață adiacentă, ocupând un tip de „depozit” special construit sau clădire industrială transformată, amplasate într-o zonă adiacentă centrului, suburbană sau în afara orașului. Trebuie să cuprindă cel puțin 2/3 unități cu o suprafață închiriabilă brută (GLA) totală de peste 5.000 mp. Orice unități ocupate de proprietari care s-ar putea afla în aceeași zonă de dezvoltare nu trebuie incluse în GLA. Subsectoarele parcurilor de depozite destinate comerțului cu amănuntul:

- Parcurile destinate sectorului modei: chiriașii trebuie să fie în principal comercianți cu amănuntul din sectorul modei, care ar putea, de asemenea, să își comercializeze produsele în principalele zone comerciale din oraș. Unele dintre aceste tipuri de parcuri vor include, de asemenea, comercianți cu amănuntul tradiționali de tipul depozitelor (produse pentru bricolaj, articole pentru gospodărie), deși doar o mică parte.

Notă: Nu sunt incluse punctele desfacere ale fabricilor, care sunt o categorie separată.

- Altele / Bunuri nevoluminoase: Mixul de chiriași va cuprinde o gamă largă de unități, de la parcuri destinate produselor din sectorul modei la bunuri voluminoase. Alte tipuri de chiriași ar putea fi din sectoare precum multimedia, cărți, produse de birotică, centre auto, jucării, confecții sportive etc.
- Bunuri voluminoase: se limitează la produsele pentru gospodărie, echipamente electrice, accesorii pentru bricolaj, mașini și biciclete și alte tipuri de comercianți cu amănuntul tradiționali

CENTRE COMERCIALE

Un centru comercial (sau „mall”) este definit ca un spațiu poziționat central în care sunt grupate magazine, restaurante, precum și firme de servicii și operatori din domeniul agrementului pentru a deservi o populație locală sau mai amplă, concepția și gestionarea acestuia având următoarele caracteristici:

- Clădirea/clădirile este/sunt creată(e) și gestionată(e) ca o singură entitate.
- Entitatea este administrată de o singură autoritate, a cărei responsabilitate este de a controla mixul comercial, implementarea și adaptarea acestuia.
- Asociațiile din sectorul comerțului cu amănuntul sprijină adesea funcționarea centrelor comerciale prin coordonarea opiniilor operatorilor de retail/de agrement, care apoi sunt adoptate în activitățile de marketing și de promovare organizate de echipa de management.

Suprafața minimă destinată închirierii dintr-un centru comercial, inclusă în baza de date a agentului imobiliar, este considerată la nivelul de 5.000 mp.

A.3 Clădiri rezidențiale

Investiție rezidențială - o interpretare în sens general a achiziționării de locuințe în scopul generării de profit (ar putea include creșterea capitalului, creșterea chiriilor sau o combinație a celor două). Investițiile rezidențiale ar putea include, de asemenea, închirierea pe piață, închirierea socială sau alte stocuri închiriate intermediare. De asemenea, poate face referire la construcții, terenuri și la activitatea pieței rezidențiale de capital.

Achiziționare în scopul închirierii (Buy-to-Let) - reflectă investițiile rezidențiale de tip unitate cu unitate sau în blocuri mici, în general de către proprietari neprofesioniști.

Construcție în scopul închirierii (Build to Rent) - termenul folosit în industrie pentru stocurile private închiriate care au fost construite în acest scop. Noțiune analogă în sens larg sectorului multi-familial din SUA, pe care se bazează modelul. Deși a devenit pentru mulți termenul implicit pentru a descrie acest sector nou, ca terminologie a industriei de dezvoltare, se referă în mod strict la crearea fizică a acestei noi clase de active.

Construcție în scopul vânzării (Build for Sale) - este un termen folosit pentru a descrie toate proprietățile rezidențiale care au fost construite de un dezvoltator (sau care sunt în faza de construcție în prezent) și vândute pe piața deschisă fie unui proprietar-ocupant, fie unui investitor „Buy-to-Let”.

Accesibilitatea - Deși nu există o măsură general acceptată a ceea ce constituie „locuințele accesibile”, conform Programului Națiunilor Unite pentru Așezări Umane, există trei măsuri comune care sunt asociate cu două componente: costurile locuințelor și veniturile gospodăriilor.

- Prima se referă la **raportul dintre prețul locuinței și venit**. Raportul este calculat prin împărțirea prețului mediu al locuințelor la venitul mediu al gospodăriilor. Valoarea arată numărul de salarii medii anuale necesare pentru a cumpăra o casă cu preț mediu.
- Cea de a doua măsură se referă la **raportul dintre chirie și venituri**. Acest raport este calculat prin împărțirea chiriei medii anuale la venitul mediu anual al chiriașilor. Dar nu există niciun raport sau procentaj universal acceptat la care locuințele ocupate de proprietari sau destinate închirierii sunt considerate inaccesibile.

- Cea de a treia măsură a accesibilității se referă la **estimarea venitului rezidual**. Acesta reprezintă procentul din veniturile gospodăriilor alocat pentru cheltuielile legate de locuințe și demonstrează capacitatea gospodăriei de a suporta financiar locuința fără a compromite celelalte cheltuieli necesare care nu au legătură cu locuințele. Deși nu există un procent universal acceptat, locuințele sunt considerate în general accesibile atunci când o gospodărie alocă mai puțin de 30 % din venitul său pentru cheltuielile legate de locuință, cum ar fi ratele creditelor ipotecare (pentru proprietari-ocupanți), chiriile (pentru chiriași) și cheltuieli operaționale directe, cum ar fi impozite, asigurări și servicii, potrivit aceleiași surse.

Un criteriu de referință folosit pentru a defini accesibilitatea locuințelor la nivel internațional este cel propus de Studiul internațional privind accesibilitatea locuințelor Demographia, folosind „Media multiplă”. Acest indicator măsoară accesibilitatea locuințelor împărțind prețul mediu al locuințelor la venitul mediu brut anual înainte de impozitare al gospodăriei. Un raport mai mic de 3,0 este considerat „accesibil”, un raport între 3,1 și 4,0 este „moderat inaccesibil”, un raport între 4,1 și 5,0 este „serios inaccesibil” și un raport mai mare de 5,1 este considerat „extrem de inaccesibil”.

A.4 Hoteluri

Grad de ocupare - Gradul de ocupare se calculează ca raport între numărul de camere închiriate și numărul total de camere disponibile pe parcursul perioadei analizate.

Tarif mediu pentru o cameră (Average Room Rate - ARR) - Tariful mediu al unei camere este prețul mediu cu care este închiriată o cameră într-un hotel într-o anumită perioadă, calculat prin împărțirea venitului obținut din închirierea camerelor în perioada respectivă la numărul de camere închiriate/ocupate. Se mai numește și ADR (Average Room Rate) - tarif mediu zilnic.

RevPAR - Venitul pe cameră sau randamentul camerei reprezintă o măsură a veniturilor obținute de pe urma unei camere de hotel, obținută prin împărțirea totalului veniturilor generate de camere la numărul de camere disponibile într-o anumită perioadă.

A.5 Industrie și logistică

Piața imobiliară industrială cuprinde o gamă largă de tipuri diferite de clădiri utilizate pentru activități de fabricare, asamblare industrială ușoară și prelucrare, depozitare și distribuție. Clădirile industriale au fost împărțite în două grupe principale: clădiri destinate industriei ușoare și clădiri pentru depozitare.

Depozit de distribuție - Proprietățile de tip depozit sunt definite ca active de tip proprietate dedicate depozitării și distribuției de bunuri, având o suprafață minimă interioară brută de 5.000 mp și o înălțime a plafonului de peste 8 metri. Tipurile de depozite includ: unități de depozitare, unități de distribuție (expediere de mărfuri), unități de transfer rapid (cross-docking) și depozite frigorifice. Spațiile de depozitate nu includ clădirile din sectorul industriei ușoare și activele de producție și nici spațiile de depozitare din cadrul activelor cu utilizare mixtă. Componenta de birouri a proprietăților de tip depozit reprezintă de obicei 5-10 %.

Industria ușoară - Proprietățile din sectorul industriei ușoare sunt compuse din active imobiliare cu suprafața < 5.000 mp, destinate asamblării, dezasamblării, fabricării, finisării, producerii, ambalării, reparării sau prelucrării materialelor. Unele procese specifice industriei ușoare, care necesită o gamă limitată de materii prime și modificări fizice ale materialelor, ar putea fi, de asemenea, situate în clădiri dedicate sectorului industriei ușoare. Componenta de birouri a proprietăților din sectorul industriei ușoare este de obicei mai mică de 10 %.

B. Condiții generale de planificare urbană

Mai jos sunt rezumați termenii generali și principalele aspecte juridice care trebuie luate în considerare pentru un nou plan de dezvoltare:

■ *Plan urbanistic general (PUG)*

Acesta este un plan local care va prevedea numeroși parametri și numeroase cerințe și restricții (cum ar fi înălțimile clădirilor, cerințele privind parcare) cu privire la construcțiile dintr-o anumită zonă. Aceste planuri sunt elaborate de către Departamentul de urbanism al primăriei responsabil pentru fiecare zonă în parte.

■ *Certificat de urbanism (CU)*

Acesta este un document specific emis de Departamentul de urbanism al primăriei, care va fi eliberat în urma unei solicitări privind parametrii de dezvoltare într-un anumit loc. CU va menționa autorizațiile, cererile și alte procese oficiale de aprobare care vor fi necesare pentru o anumită construcție, într-un anumit loc. Exemplele de astfel de cerințe ar putea fi următoarele: · Elaborarea unui PUZ; · Elaborarea unui PUD; · Aprobări (avize) de la autoritățile relevante (de exemplu, poliție, pompieri, agenții de mediu etc.);

■ *Plan urbanistic zonal (PUZ)*

Acesta este o propunere de dezvoltare a locului respectiv, care ar putea fi necesar ca răspuns la CU. Dacă o propunere nu este în concordanță cu PUG - de exemplu: PUG specifică un regim de înălțime P+3 pentru clădiri, iar un dezvoltator dorește să construiască P+8, atunci trebuie întocmită o solicitare de tip PUZ pentru modificarea parametrilor PUG. După aprobarea PUZ, un client poate solicita emiterea unei autorizații de construire pentru lucrări. Acest lucru permite executarea construcției, conform proiectului și parametrilor din PUZ. Dacă primăria confirmă faptul că un PUZ respectă cerințele din CU, atunci, ocazional, nu este necesară repetarea solicitării unui CU.

■ *Plan urbanistic de detaliu (PUD)*

În cadrul CU, primăria va solicita, uneori, un document numit PUD. Acest document este o versiune mai detaliată a PUZ, care va preciza parametrii conținuți de acesta și va oferi mai multe detalii primăriei. Această situație apare adesea atunci când primăria consideră că PUZ, deși este aprobat, nu este destul de detaliat. Un PUZ poate conține pur și simplu zone hașurate pe care se va executa construcția, iar primăria va dori mai multe detalii.

Trebuie menționat faptul că unele prevederi din CU nu vor impune întocmirea unui PUD, nici chiar a unui PUZ. Dacă propunerea corespunde detaliilor din PUG publicat de primărie, atunci primăria ar putea să omită aceste procese din CU.

■ *Autorizația de construire*

Odată ce toate cerințele stabilite în CU sunt îndeplinite - care, în mod normal, includ un PUZ și, uneori, un PUD, precum și toate avizele necesare din partea tuturor departamentelor relevante din cadrul primăriei - un dezvoltator poate solicita o autorizație de construire. Această autorizație de construire va permite începerea execuției lucrărilor de construcție. Documentația pentru obținerea autorizației de construire va fi o dezvoltare a PUZ/PUG/PUD, în funcție de prevederile din documentul CU specific, și va conține informații detaliate privind proiectarea și construcția proiectului real al clădirilor. În general, autorizațiile de construire sunt valabile timp de 1 an de la data emiterii, ceea ce înseamnă că lucrările de construcție trebuie să înceapă în termen de 1 an de la data emiterii. Autorizația va rămâne în vigoare pe întreaga durată a lucrărilor de construcție. Această durată a lucrărilor de construcție va fi menționată în cerere (12 luni,

18 luni etc.) și apoi chiar în autorizația de construire. Dacă lucrările nu au început în termen de 12 luni de la data emiterii autorizației de construire, se poate face o singură dată o cerere de prelungire cu 12 luni, care, de obicei, se și acordă. Ulterior, nu sunt permise alte prelungiri.

■ *Inspecții în construcții*

În cadrul documentației de proiectare trebuie să existe un plan de control al calității întocmit de fiecare proiectant pentru secțiunea sa de proiectare. Acesta constă în lucrările specifice care trebuie verificate și confirmate ca fiind conforme cu reglementările de proiectare în vigoare. Verificarea trebuie efectuată de către: proiectant, reprezentantul clientului (dirigintele de șantier angajat de client), reprezentantul Inspectoratului de Stat în Construcții (ISC). Acest plan trebuie trimis la ISC pentru analiză și aprobare. Reprezentanții ISC vor vizita periodic șantierul pentru a se asigura că lucrările respectă proiectul și prevederile legale. Este o practică obișnuită ca ISC să confirme că prezența lor este necesară doar pentru o parte din lucrările menționate în acest plan. Pentru alte lucrări, este suficient ca verificările să fie efectuate numai de către proiectant și de dirigintele de șantier. Lucrările nu pot continua fără ca lucrările din plan să fie verificate și aprobate astfel cum se menționează în Planul de control al calității.

■ *Recepția finală*

La finalizarea tuturor lucrărilor, clientul trebuie să solicite prezența unei comisii formate din reprezentanți ai primăriei și specialiști independenți care să inspecteze și să confirme faptul că lucrările sunt finalizate și conforme cu proiectul aprobat, documentația aferentă autorizației de construire și cu reglementările în vigoare. În vederea acestei inspecții finale, trebuie să se elaboreze o „Carte a construcției”, care va conține toate proiectele „conforme cu execuția”, certificatele de calitate, procesele-verbale și toate documentele prevăzute de lege. O astfel de inspecție durează de obicei câteva zile, iar rezultatul este un proces-verbal de finalizare semnat de toți membrii comisiei. Procesul-verbal de finalizare permite atașarea unei anexe în care se înregistrează lucrările incomplete la momentul inspecției. Legea prevede un termen de maximum 90 de zile pentru finalizarea lucrărilor menționate în această anexă.

Procesul-verbal de finalizare îi permite clientului să înregistreze clădirea la departamentul de taxe și impozite al primăriei și la alte autorități.

■ *Înregistrarea clădirii în Registrul imobiliar (RI) - Registrul de carte funciară*

Pentru înregistrarea clădirii în RI, trebuie parcurși următorii pași: i) înregistrarea clădirii la departamentul de taxe și impozite al primăriei după primirea procesului-verbal de finalizare semnat, ii) înregistrarea clădirii la Oficiul de Cadastru pe baza procesului-verbal de finalizare și a măsurărilor cadastrale efectuate la fața locului la finalizarea lucrărilor de către un inspector cadastral autorizat și iii) înregistrarea clădirii în RI după primirea certificatului fiscal eliberat de departamentul de taxe și impozite al primăriei și a documentelor cadastrale aprobate emise de Oficiul de Cadastru.

■ *Indicatori principali de urbanism: - CUT („Coeficient de utilizare a terenului”)*

CUT este coeficientul de densitate și reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (fără niveluri subterane) și suprafața terenului pe care este amplasată clădirea. Valoarea CUT pentru un anumit proiect este stipulată de autorități în CU.

■ *Indicatori principali de urbanism: - POT („Procent de ocupare a terenului”)*

POT este procentul maxim corespunzător amprenteii la sol a clădirii, adică raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului pe care este amplasată clădirea. Din nou, acesta va fi stipulat de către autorități în CU.

C. Planificare urbană specifică - PUZ Antiaeriană

Mai jos sunt detaliate informațiile generale pentru fiecare dintre subzonele care au cerințe de dezvoltare și funcții specifice.

17.3.7.1 Zona CA

Subzona centrală cu funcția de centru de afaceri cu clădiri înalte și cu accente de înălțime de peste 45 de metri, cu construcție continuă și discontinuă;

Sunt permise funcții de interes general specifice unui centru de afaceri:

- sedii de firme și companii în clădiri de birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii de cercetare și dezvoltare
- servicii de formare și informare;
- biblioteci, mediatorii;
- servicii de poștă și telecomunicații (relee);
- edituri, centre media;
- diverse activități asociative;
- hoteluri pentru turism de afaceri și alte zone de recepție;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru exploatarea zonei centrale, servicii de transport;
- diverse agenții (imobiliare, turism etc.)
- restaurante, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu spațiu interior tip piață, galerii comerciale, magazine de artă;
- cazinou, discotecă, cinematograf;
- centre de recreere și sport în zone acoperite;
- mici unități de producție și fabricare la scară mică legate de funcționarea zonei centrale;
- spații cu partiționare specială, inclusiv spații pentru profesii liberale;
- parcuri multietajate în zona centrală protejată.

Sunt admise funcții reprezentative publice de importanță supra-municipală și birouri ale unor organisme internaționale, regionale sau europene, precum și facilități publice (străzi și piețe pietonale, spații verzi decorative, spații pentru publicitate, mobilier urban și obiecte de artă decorativă).

17.3.7.2 Zonele CB

CB1. Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

Funcții permise:

- Instituții și servicii publice și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

- Extinderile și schimbările de profil sunt permise, cu condiția ca acestea să nu incomodeze traficul și să nu genereze poluare.

CB3. Instituții și servicii publice și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale

Funcții permise:

- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații (infrastructură de relee), servicii manageriale avansate, servicii tehnice și profesionale (sedii de firme în clădiri specializate); cercetare și dezvoltare, edituri, servicii media; centre de informare, bibliotecă/centru mass-media; diverse activități asociative; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turism de afaceri și alte zone de recepție, restaurante, cafenele, baruri, spații comerciale, expoziții, agrement (cazinou, discotecă, cinematograful, centre de recreere, sporturi în spații acoperite), săli de conferință, spectacole și cinematografe cu diverse capacități cu servicii conexe, spații partiționate special pentru profesii liberale, învățământ superior și activități de formare la locul de muncă;
- Unități mici și medii specializate în activități abstracte și concrete de producție în zone de top; activități de producție la scară mică și depozitare legate de funcționarea polului terțiar, parcuri multietajate.

17.3.7.3 Zone L

L1a. Locuințe individuale și colective, maximum P+2, în afara perimetrului de protecție.

Funcții permise:

- Locuințe individuale și locuințe colective mici, maximum P+2, în construcție continuă (rânduri) sau discontinuă (cuplate sau izolate);
- Facilități publice specifice zonei rezidențiale;
- Piețe publice.

L1c. Locuințe individuale și colective, maximum P+2, situate în noi extinderi sau enclave nedezvoltate, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni de urbanizare, în construcție continuă (rânduri) sau discontinuă (cuplate, izolate);

Funcții permise:

- Locuințe individuale și locuințe colective mici, maximum P+2, în construcție continuă (rânduri) sau discontinuă (cuplate sau izolate);
- Facilități publice specifice zonei rezidențiale;
- Piețe publice.

L3a. Subzonă de locuințe colective P+3 sau P+4 care formează în mod preponderent ansambluri rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Funcții permise:

- Locuințe private;
- Construcții aferente echipamentelor tehnico-municipale;
- Facilități pentru zonele rezidențiale: drumuri și căi pietonale, parcuri, garaje, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, facilități pentru tineret, garduri.

17.3.7.4 Zona L4a

Subzonă de locuințe colective P+5 - P+10 care formează în mod preponderent ansambluri rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Funcții permise:

- Locuințe de înaltă calitate;
- Facilități pentru zonele rezidențiale: drumuri private și căi de acces pietonale, parcuri, garaje semi-subterane și subterane, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, zone pentru sport și agrement (eventual, piscină neacoperită), construcții de echipamente tehnice, garduri.

17.3.7.5 Zona G

Subzonă pentru instalații de construcții și instalații pentru gospodării casnice.

Funcții permise:

- Clădiri, instalații și amenajări pentru gospodării comune;
- Birouri autonome;
- Spații tehnice cu clădiri și instalații pentru alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, clădiri tehnologice aferente rețelelor electrice și termice, transport public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea zonelor verzi.

17.3.7.6 Zona M

MP. Subzonă mixtă cu clădiri în construcție continuă sau discontinuă și înălțimi maxime P+14 cu accente înalte;

Funcții permise:

- Instituții publice, servicii și echipamente la nivel de oraș, municipiu, sector și cartier;
- Sedii centrale de companii, servicii pentru companii, proiectare, cercetare, expertiză, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale organizațiilor politice, profesionale etc.;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități de producție;
- Mici spații de depozitare;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cafenele etc.;
- Centre de recreere și sport în zone acoperite;
- Parcuri la sol și multietajate;
- Spații pietonale libere, pasaje pietonale acoperite;
- Spații verzi - piațete;
- Locuințe cu componente obișnuite;

- Spații de locuit cu destinație specială, care includ partiții pentru profesii liberale.

17.3.7.7 Zona T

T1a. Unități de transport izolate.

Funcții permise:

- Stații de autobuz și alte construcții și amenajări pentru transport și pentru întreținerea mijloacelor de transport rutier cu tonaj și ecartament admise pe străzile orașului, pentru transportul pasagerilor și mărfurilor, precum și serviciile conexe.

17.3.7.8 Zona V

V1a. Parcuri publice, grădini, piațete și promenade.

Funcții permise - sunt permise numai funcțiile aferente spațiului verde public, constând în:

- Zone plantate;
- Trafic pietonal și, uneori, caravane pentru întreținerea zonelor plantate și a accesului la activitățile permise;
- Drumuri de transport care asigură - prin dimensionare adecvată - acces direct de la drumurile publice la lacuri pentru alimentarea mașinilor de pompieri de mare putere;
- Mobilier urban, instalații sportive, instalații pentru joacă și odihnă;
- Expoziții, activități culturale (săli de expoziție în aer liber, biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu teme diverse), activități sportive, servicii de alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, instalații sanitare, zone administrative și de întreținere;
- Parcări.

V3a. Parcuri de distracții și zone de agrement.

Funcții permise:

- Sunt admise construcții și instalații specifice, în conformitate cu proiectele aprobate în mod legal.

V3b. Centre și instalații sportive.

Funcții permise:

Sunt admise construcții și instalații specifice, în conformitate cu proiectele aprobate în mod legal.

Anexa 3.

Alte evidențe

A. Studii de caz - Birouri

1. Green Gate	
Bd. Tudor Vladimirescu nr. 22	
■ Dezvoltator - S-Group	■ Tip de dezvoltare - A
■ Amplasament și accesibilitate - Green Gate - autobuz, tramvai - Starea construcției: finalizată	■ Specificații - 3-4 km față de subiect - Sub-piață: Centru-Sud - Anul predării: 2014
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 14,00 €/ mp - Proprietar: S-Group	- Suprafață închiriabilă: 31000 mp - Tip: Birou modern
2. Tati Center	
Bd. Tudor Vladimirescu nr. 45	
■ Dezvoltator - tati Group	■ Tip de dezvoltare - B
■ Amplasament și accesibilitate - Tati Center - autobuz, tramvai - Starea construcției: finalizată	■ Specificații - 3-4 km față de subiect - Sub-piață: Centru-Sud - Anul predării: 2006
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 10,00 €/ mp - Proprietar: tati Group	- Suprafață închiriabilă: 7500 mp - Tip: Birouri
3. AFI Tech Park 1	
Bd. Tudor Vladimirescu nr. 29	
■ Dezvoltator - AFI Europe	■ Tip de dezvoltare - A
■ Amplasament și accesibilitate - AFI Tech Park 1 - autobuz, tramvai - Starea construcției: finalizată	■ Specificații - 3-4 km față de subiect - Sub-piață: Centru-Sud - Anul predării: 2018
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 12,00 €/ mp - Proprietar: AFI Europe	- Suprafață închiriabilă: 20000 mp - Tip: Birou modern
4. AFI Tech Park 2 & 3	
Bd. Tudor Vladimirescu nr. 29	
■ Dezvoltator - AFI Europe	■ Tip de dezvoltare - A
■ Amplasament și accesibilitate - AFI Tech Park 2 & 3 - autobuz, tramvai - Starea construcției: planificată	■ Specificații - 3-4 km față de subiect - Sub-piață: Centru-Sud - Anul predării: 2022

■ Indicatori-cheie

- Chiria medie: 12,00 €/ mp
- Proprietar: AFI Europe

- Suprafață închiriabilă: 34000 mp
- Tip: Birou modern

5. AFI Business Park 1-5

Bd. General Vasile Milea nr. 4

■ Dezvoltator

- AFI Europe

■ Tip de dezvoltare

- A

■ Amplasament și accesibilitate

- AFI Business Park 1-5
- autobuz, tramvai, troleibuz, metrou
- Starea construcției: finalizată

■ Specificații

- 2-3 km față de subiect
- Sub-piață: Centru-Vest
- Anul predării: 2012-2016

■ Indicatori-cheie

- Chiria medie: 14,00 €/ mp
- Proprietar: AFI Europe

- Suprafață închiriabilă: 70000 mp
- Tip: Birou modern

6. AFI Business Park 6-7

Bd. General Vasile Milea nr. 4

■ Dezvoltator

- AFI Europe

■ Tip de dezvoltare

- A

■ Amplasament și accesibilitate

- AFI Business Park 6-7
- autobuz, tramvai, troleibuz, metrou
- Starea construcției: planificată

■ Specificații

- 2-3 km față de subiect
- Sub-piață: Centru-Vest
- Anul predării: 2021

■ Indicatori-cheie

- Chiria medie: 14,00 €/ mp
- Proprietar: AFI Europe

- Suprafață închiriabilă: 30000 mp
- Tip: Birou modern

7. Campus 6.1

Bd. Iuliu Maniu nr. 6

■ Dezvoltator

- Skanska

■ Tip de dezvoltare

- A

■ Amplasament și accesibilitate

- Campus 6.1
- autobuz, tramvai, troleibuz, metrou
- Starea construcției: finalizată

■ Specificații

- 3-4 km față de subiect
- Sub-piață: Centru-Vest
- Anul predării: 2018

■ Indicatori-cheie

- Chiria medie: 14,2500 €/ mp
- Proprietar: CA Immo

- Suprafață închiriabilă: 20000 mp
- Tip: Birou modern

8. Campus 6.2 & 6.3

Bd. Iuliu Maniu nr. 6

■ Dezvoltator

- Skanska

■ Tip de dezvoltare

- A

■ Amplasament și accesibilitate

- Campus 6.2 & 6.3

■ Specificații

- 3-4 km față de subiect

- autobuz, tramvai, troleibuz, metrou	- Sub-piață: Centru-Vest
- Starea construcției: în curs de execuție	- Anul predării: 2020
■ Indicatori-cheie	
- Chiria medie: 14,25 €/ mp	- Suprafață închiriabilă: 37000 mp
- Proprietar: Skanska	- Tip: Birou modern

9. Campus 6.4

Bd. Iuliu Maniu nr. 6

■ Dezvoltator	■ Tip de dezvoltare
- Skanska	- A
■ Amplasament și accesibilitate	■ Specificații
- Campus 6.4	- 3-4 km față de subiect
- autobuz, tramvai, troleibuz, metrou	- Sub-piață: Centru-Vest
- Starea construcției: planificată	- Anul predării: 2022
■ Indicatori-cheie	
- Chiria medie: 14,2500 €/ mp	- Suprafață închiriabilă: 21000 mp
- Proprietar: Skanska	- Tip: Birou modern

10. The Light

Bd. Iuliu Maniu nr. 6

■ Dezvoltator	■ Tip de dezvoltare
- River Developments	- A
■ Amplasament și accesibilitate	■ Specificații
- The Light	- 3-4 km față de subiect
- autobuz, tramvai, troleibuz, metrou	- Sub-piață: Centru-Vest
- Starea construcției: în curs de execuție	- Anul predării: 2019
■ Indicatori-cheie	
- Chiria medie: 14,00 €/ mp	- Suprafață închiriabilă: 21000 mp
- Proprietar: River Developments	- Tip: Birou modern

11. Global Business Center

Bd. Iuliu Maniu nr. 4A

■ Dezvoltator	■ Tip de dezvoltare
- O	- A
■ Amplasament și accesibilitate	■ Specificații
- Global Business Center	- 3-4 km față de subiect
- autobuz, tramvai, troleibuz, metrou	- Sub-piață: Centru-Vest
- Starea construcției: finalizată	- Anul predării: 2004
■ Indicatori-cheie	
- Chiria medie: 18,00 €/ mp	- Suprafață închiriabilă: 10000 mp
- Proprietar: Immofinanz	- Tip: Birouri

12. Birourile Grand

Calea 13 Septembrie nr. 90

■ Dezvoltator	■ Tip de dezvoltare
- Strabag	- B

■ Amplasament și accesibilitate - The Grand Offices - autobuz - Starea construcției: finalizată	■ Specificații - 3-4 km față de subiect - Sub-piață: Centru-Vest - Anul predării: 2000
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 18,00 €/ mp - Proprietar: Strabag	- Suprafață închiriabilă: 10000 mp - Tip: Birouri

13. Metropol	
Bd. Timișoara	
■ Dezvoltator - Anchor Grup	■ Tip de dezvoltare - A
■ Amplasament și accesibilitate - Metropol - autobuz, tramvai - Starea construcției: în așteptare	■ Specificații - 2-3 km față de subiect - Sub-piață: Vest - Anul predării: 2021
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 14,00 €/ mp - Proprietar: Anchor Grup	- Suprafață închiriabilă: 36000 mp - Tip: Birou modern

14. Renault Bucharest Connected	
Bd. Preciziei	
■ Dezvoltator - Globalworth	■ Tip de dezvoltare - A
■ Amplasament și accesibilitate - Renault Bucharest Connected - autobuz, tramvai, metrou - Starea construcției: finalizată	■ Specificații - 3-4 km față de subiect - Sub-piață: Vest - Anul predării: 2019
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 11,00 €/ mp - Proprietar: Globalworth	- Suprafață închiriabilă: 47000 mp - Tip: Birou modern

15. Globalworth Preciziei	
Bd. Preciziei	
■ Dezvoltator - Globalworth	■ Tip de dezvoltare - A
■ Amplasament și accesibilitate - Globalworth Preciziei - autobuz, tramvai, metrou - Starea construcției: planificată	■ Specificații - 3-4 km față de subiect - Sub-piață: Vest - Anul predării: 2020
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 11,00 €/ mp - Proprietar: Globalworth	- Suprafață închiriabilă: 60000 mp - Tip: Birou modern

16. West Gate 1-5	
Bd. Preciziei	

■ Dezvoltator - ID Group	■ Tip de dezvoltare - A
■ Amplasament și accesibilitate - West Gate 1-5 - autobuz, tramvai, metrou - Starea construcției: finalizată	■ Specificații - 3-4 km față de subiect - Sub-piață: Vest - Anul predării: 2008-2013
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 14,00 €/ mp - Proprietar: Liviu Tudor	- Suprafață închiriabilă: 60000 mp - Tip: Birou modern

17. Anchor Plaza

Bd. Timișoara

■ Dezvoltator - Anchor Grup	■ Tip de dezvoltare - A
■ Amplasament și accesibilitate - Anchor Plaza - autobuz, tramvai, troleibuz, metrou - Starea construcției: finalizată	■ Specificații - 2-3 km față de subiect - Sub-piață: Vest - Anul predării: 2006
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 12,500 €/ mp - Proprietar: Anchor Grup	- Suprafață închiriabilă: 25000 mp - Tip: Birou modern

18. Plaza Romania Offices

Bd. Timișoara

■ Dezvoltator - Anchor Grup	■ Tip de dezvoltare - B
■ Amplasament și accesibilitate - Plaza Romania Offices - autobuz, tramvai, troleibuz, metrou - Starea construcției: finalizată	■ Specificații - 2-3 km față de subiect - Sub-piață: Vest - Anul predării: 2016
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 12,50 €/ mp - Proprietar: Anchor Grup	- Suprafață închiriabilă: 10500 mp - Tip: Birouri

19. Ghencea Business Center

Bd. Ghencea

■ Dezvoltator - investitor local	■ Tip de dezvoltare - B
■ Amplasament și accesibilitate - Ghencea Business Center - autobuz, tramvai - Starea construcției: finalizată	■ Specificații - 1-2 km față de subiect - Sub-piață: Vest - Anul predării: 2007
■ Indicatori-cheie - Chiria medie: 9,00 €/ mp - Proprietar: investitor local	- Suprafață închiriabilă: 7000 mp - Tip: Birouri

20. One Cotroceni Park

Str. Sergent Nuțu Ion nr. 44

■ Dezvoltator

- One United

■ Tip de dezvoltare

- A

■ Amplasament și accesibilitate

- One Cotroceni Park

- tramvai, metrou (M6)

- Starea construcției: planificată

■ Specificații

- 3-4 km față de subiect

- Sub-piață: Centru-Vest

- Anul predării: n/a

■ Indicatori-cheie

- Chiria medie: n/a €/ mp

- Proprietar: One United

- Suprafață închirială: 100000 mp

- Tip: Birou modern

B. Studii de caz - Sectorul rezidențial

Str. Drumul Cooperativei 78-82 - New Residence Drumul Taberei	
■ Dezvoltator - ARDC UK	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în imediata apropiere a subiectului - autobuz, străzi secundare - Sfârșitul construcției: octombrie 2017	■ Specificații - 216 unități planificate - Proiectul este: finalizat - Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 1038 €/ mp - Agent: Vânzare directă	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 10 - Unități finalizate: 21

Str. Valea Oltului - Alfamar 59 Residence	
■ Dezvoltator - Alfamar Grup Imobiliare	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în apropiere de subiect - 0 - Sfârșitul construcției: Aprilie 2018	■ Specificații - 38 unități planificate - Proiectul este: finalizat - Situația vânzării: Vândut
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 1050 €/ mp - Agent: Alfamar Grup Imobiliare	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 0 - Unități finalizate: 38

Str. Valea Doftanei - Brâncuși Residence 4	
■ Dezvoltator - Dezvoltator privat	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în apropiere de subiect - 0 - Sfârșitul construcției: Mai 2018	■ Specificații - 48 unități planificate - Proiectul este: finalizat - Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 1078 €/ mp - Agent: Vânzare directă	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 24 - Unități finalizate: 48

Str. Valea Doftanei - Brâncuși Residence 3	
■ Dezvoltator - Dezvoltator privat	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în apropiere de subiect - 0 - Sfârșitul construcției: Mai 2018	■ Specificații - 81 unități planificate - Proiectul este: finalizat - Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 1132 €/ mp - Agent: Hogas Grup	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 20 - Unități finalizate: 81

Str. Valea Oltului - Alfamar 58 Residence	
---	--

■ Dezvoltator - Alfamar Grup Imobiliare	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în apropiere de subiect - 0 - Sfârșitul construcției: Decembrie 2018	■ Specificații - 15 unități planificate - Proiectul este: finalizat - Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 1057 €/ mp - Agent: Alfamar Grup Imobiliare	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 15 - Unități finalizate: 15

106 . Str. Drumul Crețeștilor - Next Residence

■ Dezvoltator - Metalurgiei Park Residence	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în imediata apropiere a subiectului - 0 - Sfârșitul construcției: Ianuarie 2019	■ Specificații - 62 unități planificate - Proiectul este: finalizat - Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 950 €/ mp - Agent: SUD REZIDENTIAL S.R.L.	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 20 - Unități finalizate: 36

Str. Prelungirea Ghencea nr. 35 D- Astrelor Residence Ghencea

■ Dezvoltator - Astrelor Residence	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în apropiere de subiect - 0 - Sfârșitul construcției: Mai 2019	■ Specificații - 144 unități planificate - Proiectul este: În curs de execuție - Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 977 €/ mp - Agent: Vânzare directă	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 36 - Unități finalizate: 0

Str. Drumul Valea Doftanei nr. 131-141 - Coral Residence

■ Dezvoltator - Dezvoltator privat	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în apropiere de subiect - 0 - Sfârșitul construcției: Decembrie 2019	■ Specificații - 112 unități planificate - Proiectul este: În curs de execuție - Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 1000 €/ mp - Agent: Vânzare directă	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 16 - Unități finalizate: 0

Str. Brașov nr. 25L - Moghioroș Park Residence

■ Dezvoltator - Sido Union Properties	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în apropiere de subiect - autobuz și strada Brașov	■ Specificații - 1300 unități planificate - Proiectul este: În curs de execuție

- Sfârșitul construcției: Decembrie 2019	- Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 1035 €/ mp - Agent: Vânzare directă	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 24 - Unități finalizate: 144
Bd. Prelungirea Ghencea nr. 350-356 - Dimri West Towers	
■ Dezvoltator - DIMRI CONSTRUCTION & DEVELOPMENT S.R.L.	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în apropiere de subiect - autobuz, complex rezidențial - Sfârșitul construcției: Decembrie 2019	■ Specificații - 1004 unități planificate - Proiectul este: În curs de execuție - Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 1050 €/ mp - Agent: Vânzare directă	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 70 - Unități finalizate: 600
Str. Drumul Cooperativei nr. 20A - Quadra Trees	
■ Dezvoltator - Conarg	■ Tip de dezvoltare - Apartament
■ Amplasament și accesibilitate - în imediata apropiere a subiectului - autobuz, străzi secundare - Sfârșitul construcției: martie 2020	■ Specificații - 281 unități planificate - Proiectul este: În curs de execuție - Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 1150 €/ mp - Agent: Vânzare directă	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 110 - Unități finalizate: 150
Str. Intrarea Dihorului 36 - Condorului - Rim Residence	
■ Dezvoltator - Dezvoltator privat	■ Tip de dezvoltare - Casă
■ Amplasament și accesibilitate - în imediata apropiere a subiectului - autobuz, străzi secundare - Sfârșitul construcției: Decembrie 2018	■ Specificații - 0 unități planificate - Proiectul este: finalizat - Situația vânzării: Vândut
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 1050 €/ mp - Agent: Vânzare directă	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: n/a - Unități finalizate: 58
Str. Ghidigeni nr. 59 - BuRo Garden Residence	
■ Dezvoltator - BuRo Garden Residence	■ Tip de dezvoltare - Casă
■ Amplasament și accesibilitate - în imediata apropiere a subiectului - stradă secundară, stație de autobuz la o anumită distanță - Sfârșitul construcției: septembrie 2019	■ Specificații - 0 unități planificate - Proiectul este: În curs de execuție - Situația vânzării: Pe piață
■ Indicatori-cheie - Preț mediu: 679 €/ mp - Agent: Vânzare directă	■ Starea vânzării - Unități disponibile pentru vânzare: 4 - Unități finalizate: 0

C. Studii de caz – Sector nou

Studiu de caz Rieselfeld



■ Noul sector rezidențial Rieselfeld, în orașul Freiburg, în landul Baden-Württemberg, Germania, a fost dezvoltat în perioada 1994 - 2012 ca inițiativă publică a Primăriei din Freiburg și cu implicarea unor investitori privați.

■ Proiectul cuprinde aproximativ 4.200 de unități rezidențiale, asigurând locuințe pentru 10.000 - 11.000 de persoane, plus servicii publice și o componentă comercială mică, pe o suprafață totală de aproximativ 70 de hectare.

■ Proiectul a început cu o componentă rezidențială principală, pornind de la drumul principal de acces la parcelă. În acest stadiu, a fost construit și bulevardul principal cu o linie de tramvai, de asemenea, împreună cu serviciile publice.

■ Ultima componentă dezvoltată a fost componenta de comerț cu amănuntul, situată de-a lungul bulevardului principal.

D. Extras din PUZ Sector 6 - în dezbatere

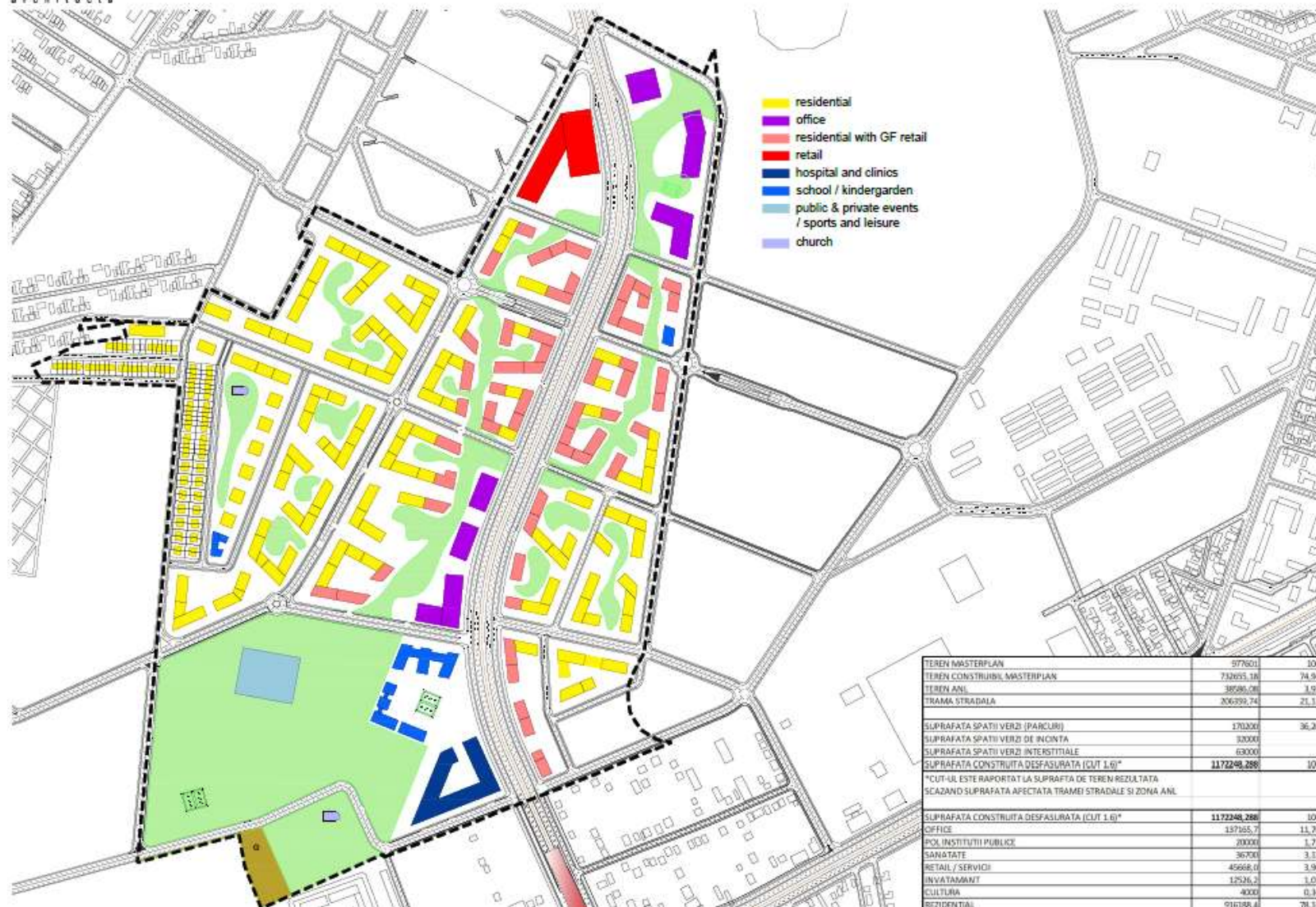


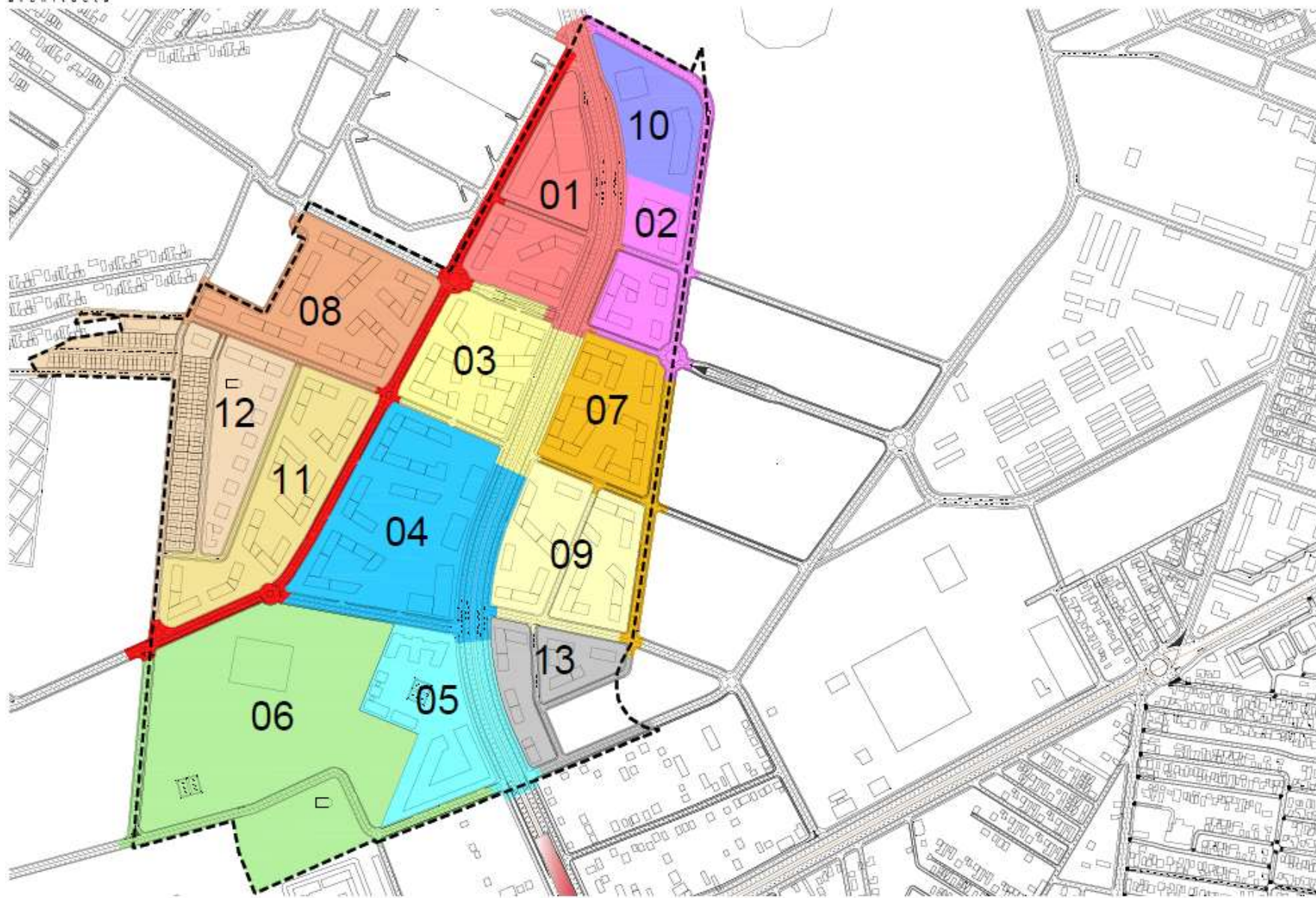
Anexa 4.

Dezvoltare potențială – Opinia arhitectului

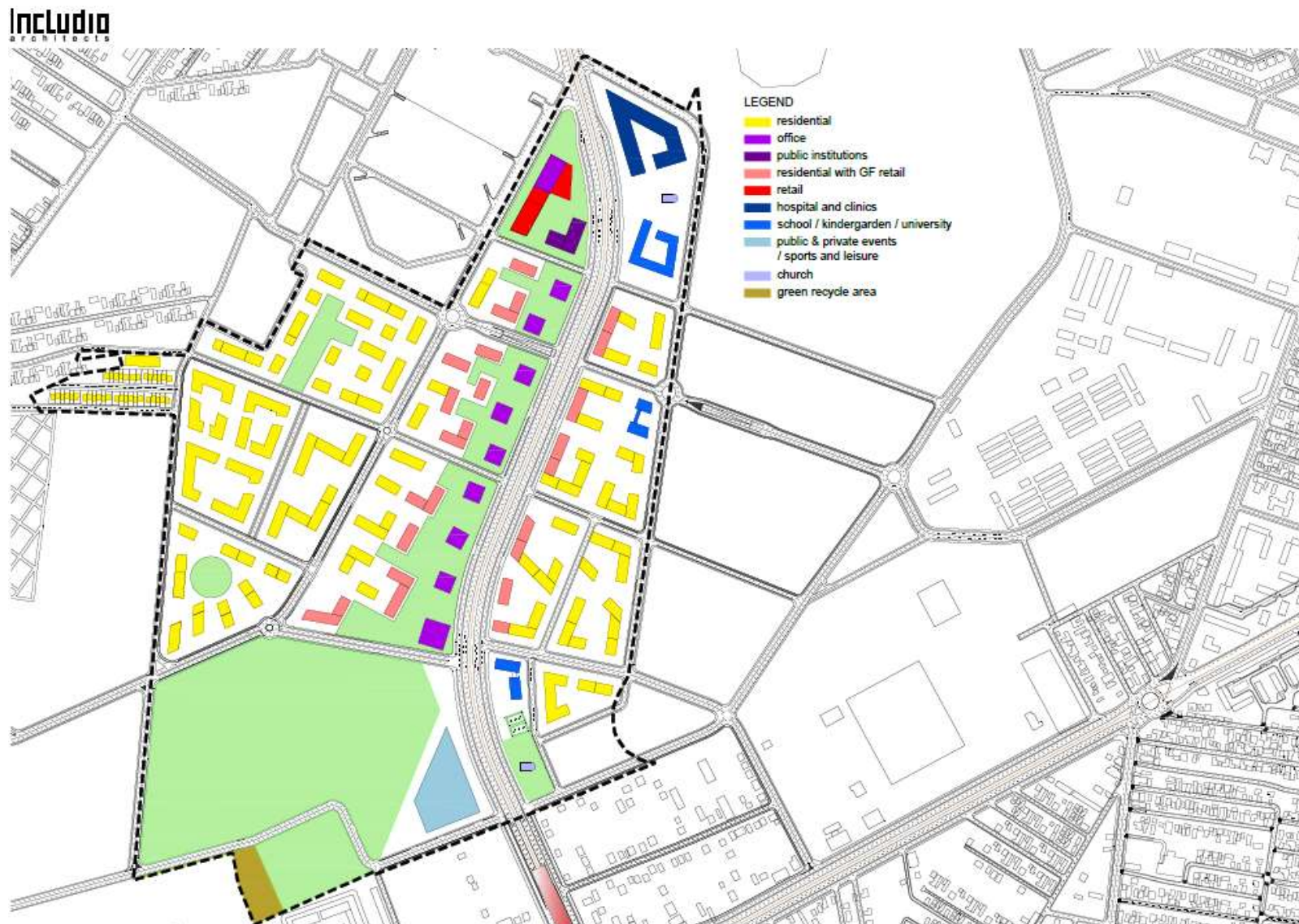
Scenariul VERSIUNEA 1: 1. Funcții și 2. Faze

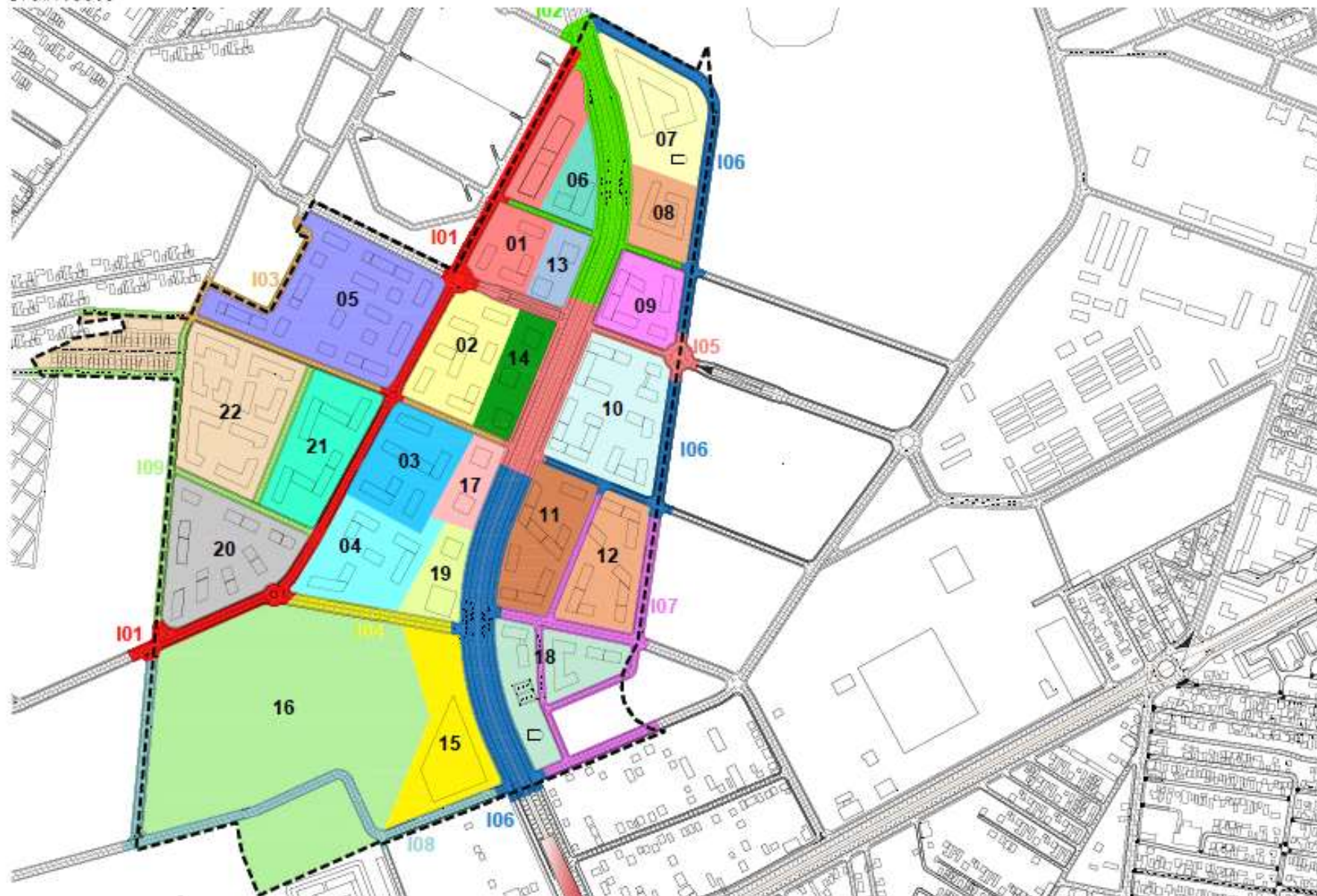
Includio
ARCHITECTS

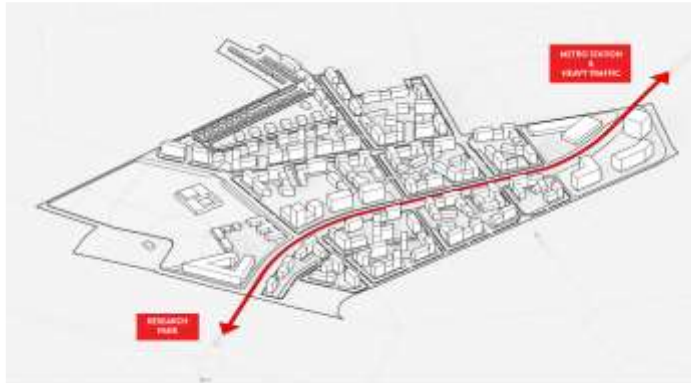




Scenariul VERSIUNEA 2: 1. Funcții și 2. Faze

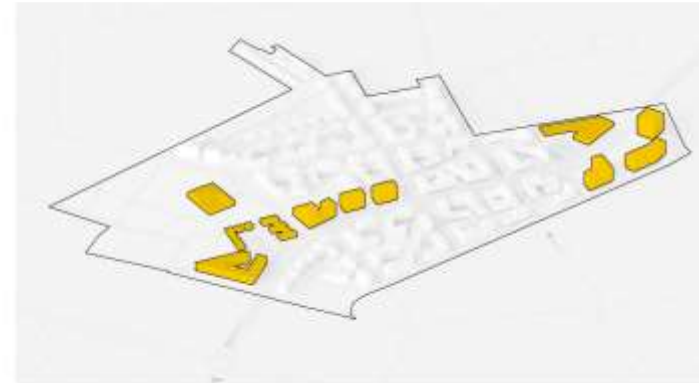






Accessibility

The site is crossed by the city's inner ring road that connects the new urban development to some of Bucharest's most important boulevards: Prelungirea Ghencea, Soseaua Alexandriei, Bulevardul Iuliu Maniu, etc., and to the city center.



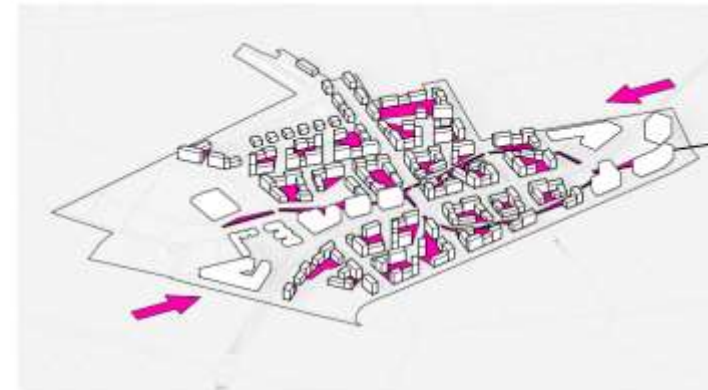
Urban "cores" that generate new development

The proposed „cores“ include office buildings, mixed-function, cultural establishments and public institutions that are interconnected by a grid of public spaces and parks. Located in strategic points of the plot -visible from both entrances in the area- they become kernels that will support the economic and social dynamics, attracting new residential development.



Pedestrian ring- a dynamic scene for social encounters

Along the main pedestrian ring, the masterplan proposes a chain of mixt services on the ground floor of the residential and office buildings, such as: retail, HoReCa, exhibitions spaces, etc. Combined with a variety of public and green spaces, urban follies, this area becomes a dynamic grid that fuels the entire neighborhood throughout day and night.



Residential - know your neighbor

Residential areas are organised into semi-open enclosures where public activities, playgrounds, small parks, shared gardens with fruit and vegetables, transform common living scenarios into a participatory social life, that promotes a sense of safety and belonging amongst neighbors. „Know your neighbor!“ becomes a catch phrase.





Suprafețe dezvoltate

Versiunea 1

PARCELE PER FAZĂ	FAZĂ	TOTAL SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	REZIDENȚIALĂ	SPAȚII PENTRU SERVICII ȘI COMERCIALE LA PARTER	COMERȚ CU AMĂNUNTUL	SERVICII MEDICALE	BIROURI	BIROURI PUBLICE	EDUCAȚIE	LĂCAȘURI DE CULT	CENTRE CULTURALE	INFRASTRUCTURĂ	SUPRAFAȚĂ TEREN
	0											32.535	
26,01,02	1	65.222	49.579	5.329	10.314	0	0	0	0	0	0	35.865	48.598
23,22,21	2	71.186	30.388	4.460	0	0	34.718	0	1.620	0	0	20.462	30.447
03,04,05	3	111.050	102.647	8.403	0	0	0	0	0	0	0	22.468	41.359
06,07,08,09,10,11	4	192.773	100.924	5.427	0	0	35.940	50.482	0	0	0	26.255	81.554
27,28	5	64.809	0	0	0	48.813	0	0	15.996	0	0	44.212	44.669
29,30,31	6	16.388	0	0	0	0	0	0	0	388	16.000	20.000	161.894
18,19,20	7	103.483	94.794	8.689	0	0	0	0	0	0	0	13.732	40.850
32,33,34,35	8	128.537	128.537	0	0	0	0	0	0	0	0	10.407	60.117
14,15,16,17	9	131.302	128.637	2.665	0	0	0	0	0	0	0	7.245	53.217
25,24	10	74.205	0	0	0	0	74.205	0	0	0	0	0	30.346
47,48,49,50	11	129.351	129.351	0	0	0	0	0	0	0	0	6.344	59.391
36,37,38,39, 40,41,42, 43,44,45,46	12	54.575	52.114	0	0	0	0	0	2.072	388	0	12.347	67.945
12,13	13	62.993	59.765	3.228	0	0	0	0	0	0	0	10.075	27.879
TOTAL		1.205.874	876.737	38.201	10.314	48.813	144.863	50.482	19.688	777	16.000	229.412	748.266

Versiunea 2

PARCELE PER FAZĂ	FAZĂ	TOTAL SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	REZIDENȚIALĂ	SPAȚII PENTRU SERVICII ȘI COMERCIALE LA PARTERUL CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE	COMERȚ CU AMĂNUNTUL	SERVICII MEDICALE	BIROURI	BIROURI PUBLICE	EDUCAȚIE	LĂCAȘURI DE CULT	CENTRE CULTURALE	SUPRAFAȚĂ TEREN
	0											
2,6	1	103.290	37.597	1.438	16.587	0	47.668	0	0	0	0	30.214
15,16,17	2	62.788	60.896	1.170	0	0	0	0	722	0	0	28.277
30	3	69.323	67.595	1.728	0	0	0	0	0	0	0	28.231
31	4	77.040	75.410	1.629	0	0	0	0	0	0	0	29.561
38,39,40	5	63.590	62.625	0	0	0	0	0	965	0	0	39.617
1	6	30.945	0	0	0	0	25.650	5.296	0	0	0	10.376
3,4	7	56.338	0	0	0	55.949	0	0	0	388	0	32.769
5	8	5.009	0	0	0	0	0	0	5.009	0	0	10.654
8,9	9	43.327	41.977	1.350	0	0	0	0	0	0	0	17.370
19,20,21,22	10	101.338	95.414	3.703	0	0	0	0	2.220	0	0	40.855
34,35	11	82.616	79.656	2.960	0	0	0	0	0	0	0	27.441
36,37	12	60.556	60.556	0	0	0	0	0	0	0	0	25.776
7	13	12.375	0	0	0	0	12.375	0	0	0	0	7.996
18	14	37.500	0	0	0	0	37.500	0	0	0	0	13.082
42	15	33.000	0	0	0	0	0	0	0	0	33.000	25.345
41,46,47	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181.228
32	17	25.879	0	0	0	0	25.879	0	0	0	0	13.786
43,44,45	18	35.191	31.710	0	0	0	0	0	3.093	388	0	27.879
33	19	32.365	0	0	0	0	32.365	0	0	0	0	9.976
10,11,12,13,14	20	114.343	113.263	0	0	0	0	0	1.080	0	0	60.117
28,29	21	65.320	65.320	0	0	0	0	0	0	0	0	29.975
23,24,25,26,27	22	96.558	96.558	0	0	0	0	0	0	0	0	62.237
TOTAL		1.208.690	888.577	13.979	16.587	55.949	181.436	5.296	13.089	777	33.000	752.762

Observații privind infrastructura

Drumuri	Suprafață estimată mp
I01	32.535
I02	32.755
I03	45.709
I04	6.462
I05	28.986
I06	42.480
I07	22.755
I08	20.000
I09	21.146

Observații generale privind utilitățile

Funcționalitatea master planului este condiționată de existența utilităților.

Pentru furnizarea **apei** este necesară extinderea rețelei existente de alimentare cu apă în zonă și asigurarea unui debit de aproximativ 125 l/s. În același timp, va fi asigurată alimentarea cu apă pentru menținerea rezervelor pentru incendii, compensarea consumului și creșterea presiunii. Este necesară o prelungire a rețelei de canalizare gravitaționale ca sistem separat.

Întrucât **rețeaua de canalizare** existentă în zonă nu are capacitatea de a colecta fluxul de apă de ploaie de pe suprafața de aproximativ 97,7 ha, este necesar să existe bazine de retenție a apelor pluviale cu un volum total de aproximativ 22000 mc și stații de pompare pentru evacuarea acestora în rețeaua de canalizare existentă sau în emisarul natural, în conformitate cu condițiile impuse de autorizația Apa Nova București. Dezvoltarea proiectului pe „faze” necesită elaborarea unui studiu de soluție pentru echipamentul municipal, astfel încât extinderea rețelelor de canale de apă și a capacităților aferente să poată fi corelată funcțional cu „fazele”.

CONSUMUL DE GAZE

FAZĂ	PARCELE PER FAZĂ	TOTAL SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ MP	CONSUM DE GAZE NMC/H	CONSUMUL LUNAR DE GAZE NMC/LUNĂ
1	26,01,02	65.222,0	1.160	835.200
2	23,22,21	71.185,7	1.420	1.022.400
3	03,04,05	111.050,0	1.870	1.346.400
4	06,07,08,09,10,11	192.772,8	3.440	2.476.800
5	27,28	64.809,0	1.200	864.000
6	29,30,31	16.388,4	340	244.800
7	18,19,20	103.483,0	1.880	1.353.600
8	32,33,34,35	128.537,3	2.400	1.728.000
9	14,15,16,17	131.302,0	2.550	1.836.000
10	25,24	74.205,0	1.200	864.000

FAZĂ	PARCELE PER FAZĂ	TOTAL SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ MP	CONSUM DE GAZE NMC/H	CONSUMUL LUNAR DE GAZE NMC/LUNĂ
11	47,48,49,50	129.350,8	2.400	1.728.000
12	36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46	54.574,8	820	590.400
13	12,13	62.993,4	1.020	734.400
TOTAL		1.205.874,2	21.700	15.624.000

CONSUM ENERGIE ELECTRICĂ

FAZĂ	PARCELE/FAZĂ	TOTAL SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ MP	ENERGIE ELECTRICĂ UTILIZATĂ (MW)	ENERGIE ELECTRICĂ ABSORBITĂ (MW)
1	26,01,02	65222,0	4,7	3,2
2	23,22,21	71185,7	6,4	4,4
3	03,04,05	111050,0	6,4	4,3
4	06,07,08,09,10,11	192772,8	16,3	11,1
5	27,28	64809,0	11,8	8,0
6	29,30,31	16388,4	1,8	1,3
7	18,19,20	103483,0	5,9	4,0
8	32,33,34,35	128537,3	6,5	4,4
9	14,15,16,17	131302,0	6,8	4,6
10	25,24	74205,0	8,9	6,1
11	47,48,49,50	129350,8	6,5	4,4
12	36,37,38,39,40,41, 42,43,44,45,46	54574,8	2,7	1,9
13	12,13	62993,4	3,5	2,4
TOTAL		1205874,2	88,4	60,1

Anexa 5.

Propunerea noastră față de PUZ Antiaeriană Inițial – Detalii

Scenariile alternative propuse aici au avantaje semnificative în asigurarea modalităților de abordare a diverselor provocări identificate în ceea ce privește cererea de pe piață, traficul, calitatea mediului, sporind totuși atractivitatea pentru prezența birourilor în zonă, precum și beneficiile sociale.

Principalele avantaje sunt evidențiate mai jos, pe zone:

– **Zonele CA**

- clădiri mai puțin înalte – costuri de construcție mai mici;
- mai puțin spațiu de birouri construit – ușor de închiriat și absorbit de piața imobiliară locală;
- mai puțină presiune asupra traficului din zonă;
- mai puțină poluare;
- mai multe spații verzi și de agrement
- singura clădire înaltă a devenit un element de accent, un semn distinctiv în structura urbană

– **Zonele CB**

- clădirile propuse nu depășesc înălțimea maximă a categoriei de clădiri înalte, așa cum este definită în normele PSI din România
- clădiri mai puțin înalte – costuri de construcție mai mici
- mai puțin spațiu de birouri construit – ușor de închiriat și absorbit de piața imobiliară locală
- mai puțină presiune asupra traficului din zonă
- mai multe zone verzi și de agrement

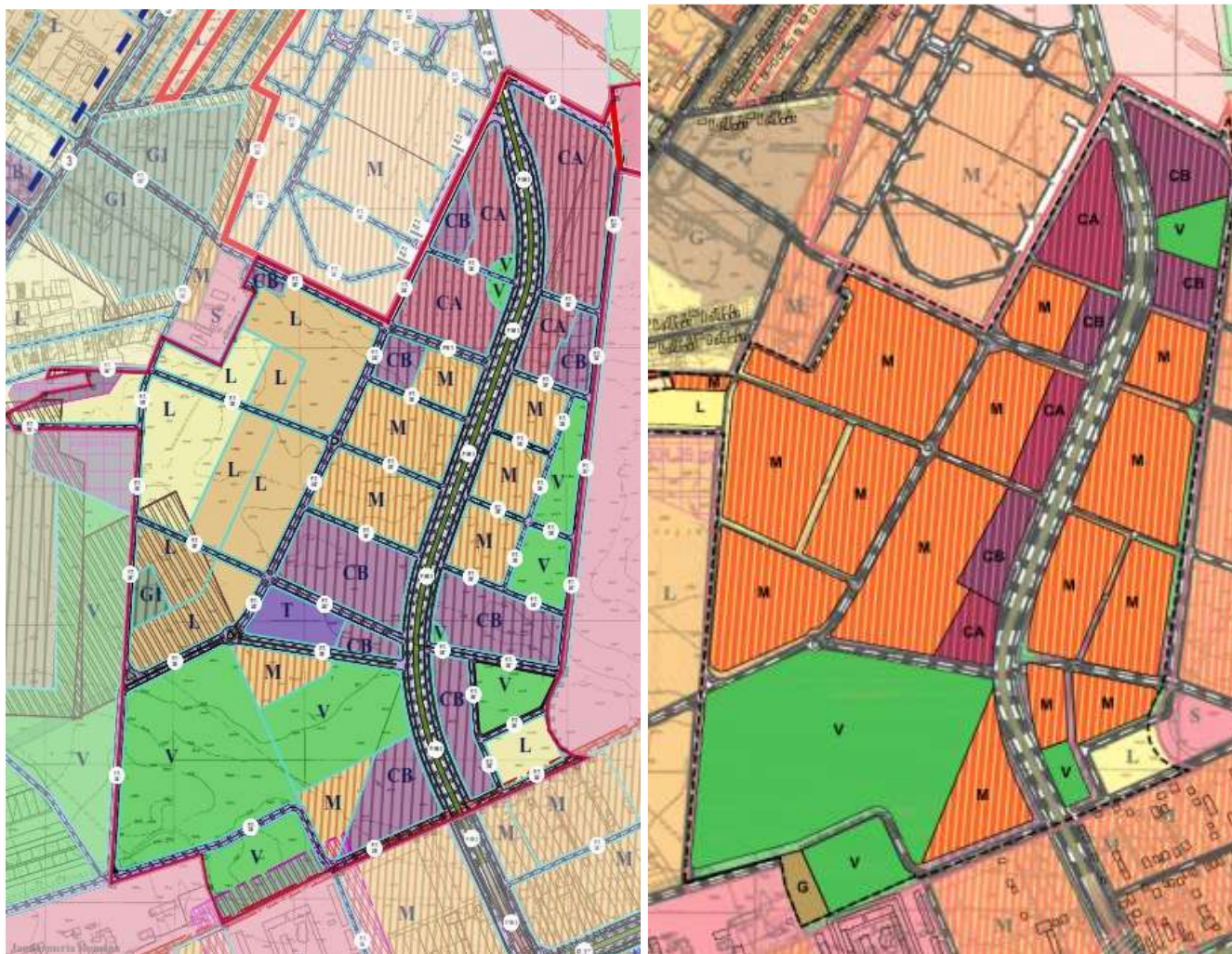
– **Zonele M**

- clădirile rezidențiale propuse nu depășesc înălțimea maximă a clasei de clădiri normale, așa cum este definită în normele PSI din România
- clădiri mai puțin înalte – costuri de construcție mai mici
- mai multe zone verzi și de agrement pentru rezidenți și comunitate
- calitatea mediului și a clădirilor la scară umană fac zona foarte atractivă pentru localnici
- înălțimea clădirilor, care scade treptat, permite luminii soarelui să pătrundă, sporind calitatea vieții

– **Zonele V**

- proiectul celor două scenarii se bazează pe conceptul de cartier multifuncțional interconectat printr-o rețea de infrastructuri verzi (promenadă, parc, spații verzi interstițiale și comunitare) și spații publice.
- componenta urbană se conectează cu spațiile verzi, devenind un spațiu dinamic și animat.

Harta 27. PUZ Antiaeriană/Sectorul 5 – în dezbatere vs. opinia noastră



Următoarele trei tabele prezintă principalii indicatori ai celor două scenarii și PUZ Antiaeriană în discuție.

Tabelul 31. Analiza scenariului aferent master planului – Versiunea 1

Unitatea de dezvoltare – Versiunea 1	Dimensiunea terenului (mp)	ID LOT	POT (%)	CUT: 1,6	Spațiu verde (%)	Utilizare	Etaje
CA	22.366	11,25	45	4	30%	birouri, administrație publică	P+15
CB	114.210	9,10,23,24,26,27,28	40	1,4-3	40%	birouri, comerț cu amănuntul, educație, asistență medicală și servicii sociale	P+10
M	406.574	1,2,3,4,5,6,7,8,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,32,34,35,36,38,41,44,45,46,47,48,49,50	60	1,4-3	40%	comerț cu amănuntul și servicii la parterul blocurilor, activități rezidențiale, de petrecere a timpului liber și alte activități, parcare pe mai multe niveluri	P4+10
L	30.591	37,39,40	45	1,3	40%	locuințe individuale	P+2
S							
G	7.241	31	50	1	40%	centru de reciclare a deșeurilor	
V	164.629	29,30,42,43	15	0,3	80%	agrement, cultură, parc	P+2
T							

Unitatea de dezvoltare – Versiunea 1	Dimensiunea terenului (mp)	ID LOT	POT (%)	CUT: 1,6	Spațiu verde (%)	Utilizare	Etaje
Tc	218.627				10%	rețea de infrastructură	
T							
	10.707	ANL					
Total	974.945		Suprafață totală construită:	1.205.874	368.381		

Tabelul 32. Analiza scenariului aferent master planului – Versiunea 2

Unitatea de dezvoltare – Versiunea 2	Dimensiunea terenului (mp)	ID LOT	POT (%)	CUT: 1,6	Spațiu verde (%)	Utilizare	Etaje
CA	47.739	1,2,18,33	45	4	30%	birouri, comerț cu amănuntul, administrație publică	P+15
CB	53.810	3, 5, 7, 32,	45	1,4-3	40%	birouri, comerț cu amănuntul, educație, asistență medicală și servicii sociale	P+10
M	439.386	6,8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31,34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 45,	60	1,4-3	40%	comerț cu amănuntul și servicii la parterul blocurilor, activități rezidențiale, de petrecere a timpului liber și alte activități, parcare pe mai multe niveluri	P4+10
L	13.452	23	45	1,3	40%	locuințe individuale	P+2
S							
G	7.241	47	50	1	40%	centru de reciclare a deșeurilor	
V	191.134	4,41,44, 46	15	0,3	80%	agrement, cultură, parc	P+2
T							
Tc	214.131				10%	rețea de infrastructură	
	752.762			1,60			
	10.707	ANL					
Total	977.600				Suprafață totală construită:	390.349	
					1.208.690		

Tabelul 33. Analiza scenariului PUZ Antiaeriană – în dezbatere

Unitatea de dezvoltare („UTR”) în conformitate cu PUZ propus	Dimensiunea terenului (mp)	POT (%)	CUT	Spațiu verde (%)	Spațiu verde (mp)	Etaje
CA	91.688	65,00	4,0	20%	18.338	P+25
CB	119.877	50,00	1,4 - 4,0	30%	36.901	P+5+8+10+15
M	120.432	70,00	3,0 - 3,5	20%	24.086	P+10+12+14
L	194.348	45,00	1,3	30%	82.743	P+2+4+8
S	138.056	50,00	1,8	30%	41.417	P+2
G	5.181	50,00	1,8	30%	1.554	-
V	200.481	15,00	0,2	80%	129.209	P+2
T	12.493	60,00	3,0	20%	2.499	P+4
Tc	232.659	-	-	10%	23.266	-
TOTAL TEREN	1.115.215				360.012	
S - nu face obiectul	138.056	70,00	3,0		27.523	P+14
SUBTOTAL	977.159				332.489	

