

GHIDUL ANEVAR PENTRU 2014:

Volumul tranzacțiilor imobiliare din Cluj-Napoca a crescut cu 28%

Valoarea tranzacțiilor - mai mare cu 23%, față de cea din 2013

Volumul tranzacțiilor imobiliare din municipiul Cluj-Napoca a crescut cu 28%, anul trecut față de 2013, după cum reiese din cel de-al doilea ghid realizat de o echipă de evaluatori membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), în parteneriat cu Primăria și Consiliul Local Cluj-Napoca și cu sprijinul companiilor de consultanță Veridio și KPMG.

Potrivit lucrării, valoarea tranzacțiilor imobiliare din Cluj-Napoca a crescut cu 23%, în 2014 față de anul precedent, 84,5% din tran-

zacțiile cu proprietăți imobiliare aferente anului trecut fiind finanțate din surse proprii. Achizițiile persoanelor juridice reprezintă 16,5% din valoarea tranzacțiilor.

Realizată în premieră pe țară în 2014, lucrarea conține date privind volumul și valoarea totală a proprietăților tranzacționate, repartizarea acestora pe tipuri de proprietăți (apartamente, case, terenuri, altele), prețurile medii pe metru pătrat distribuite pe cartiere și pe întregul municipiu, precum și multe alte cifre relevante.

“Continăm colaborarea în acest proiect pentru a putea oferi clu-

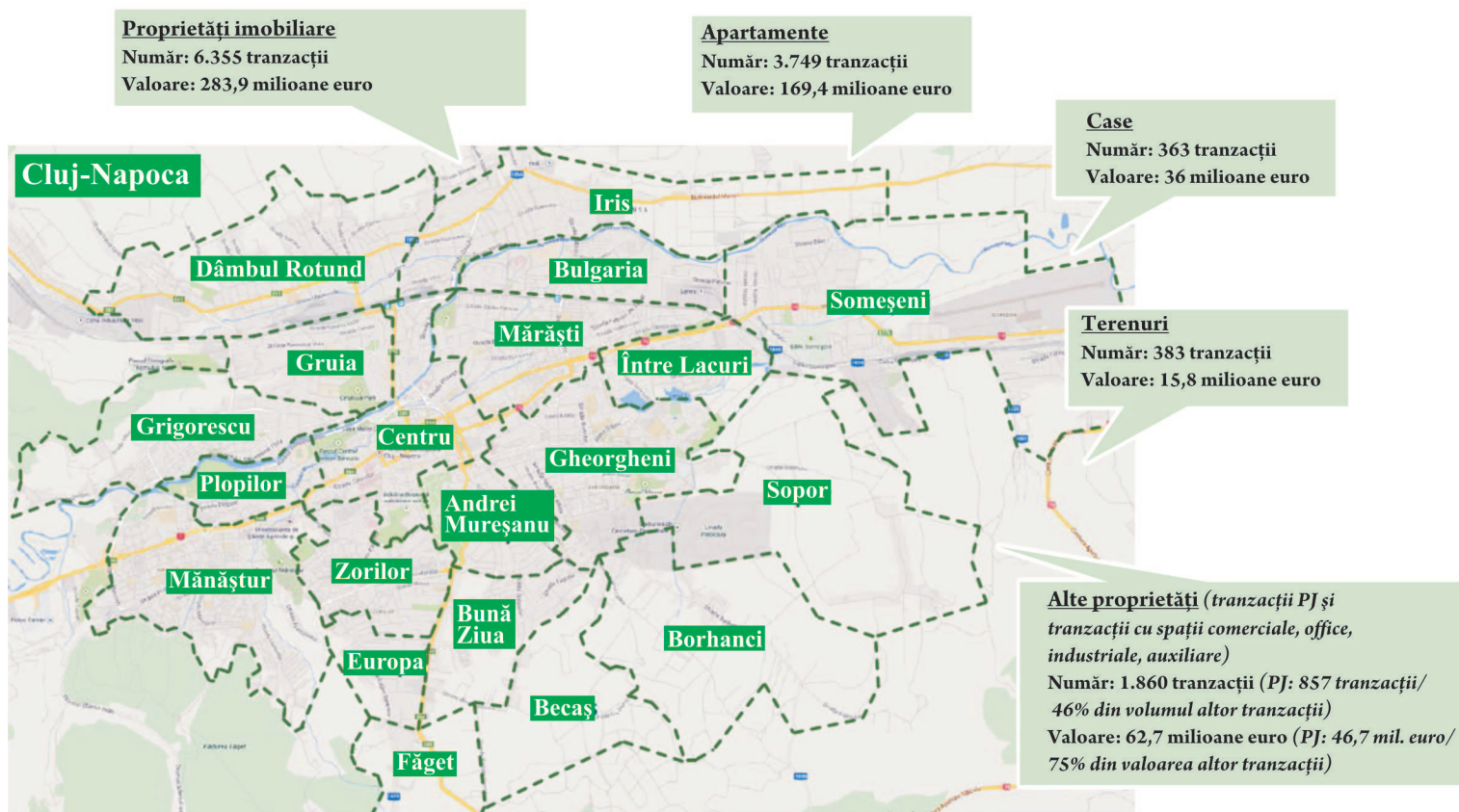
jenilor și celor care își aleg orașul nostru ca loc de relocare informații corecte, credibile și actualizate cu ajutorul cărora să poată face alegeri corecte la achiziția de imobile. Ne bucură deschiderea și interesul de care s-a bucurat acest proiect și faptul că astăzi se lansează cea de a doua ediție aduce un plus de valoare ghidului, prin posibilitatea unor analize comparative, în timp, care ne arată tendințele pieței imobiliare clujene”, a apreciat primarul Emil Boc.

La rândul său, Adrian Vascu, președinte ANEVAR și senior partner Veridio, ne-a declarat:

“Anul trecut, piața imobiliară din Cluj a fost mult mai dinamică decât în 2013. S-au vândut cu 28,6% mai multe proprietăți, ceea ce s-a reflectat și într-o creștere valorică, de aproape 23%. Interesant mi s-a părut că această creștere a venit în principal din tranzacțiile cu case, cu aproape 35% mai multe ca în anul precedent, în condițiile în care terenurile s-au vândut mai slab ca în 2013, iar tranzacțiile cu apartamente au înregistrat o creștere nesemnificativă.

Studiul a fost foarte bine primit la Cluj și ne-am dori să extindem acest proiect de transparentizare a

Tranzacții imobiliare Cluj-Napoca, 2014



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Notă: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

- ✓ Cea mai scumpă casă tranzacționată anul trecut la Cluj-Napoca este localizată în cartierul Zorilor, tranzacția fiind încheiată la puțin peste 600.000 de euro.
- ✓ Cel mai scump teren a fost vândut în cartierul Bună Ziua, la mai mult de 500.000 de euro.
- ✓ Cartierul cu cele mai multe tranzacții este Mănăștur (1.042 tranzacții), iar cartierul cu cele mai valoroase tranzacții este Centrul (circa 42,3 milioane de euro).
- ✓ Cele mai mari tranzacții au fost realizate de persoane juridice și includ o clădire tip office și o unitate hotelieră.
- ✓ Top 10 cele mai valoroase tranzacții PJ însumează peste 24,2 milioane euro, din cele 46,7 milioane euro tranzacționate în 2014 și includ în cea mai mare parte clădiri office, dar și o unitate hotelieră și o clădire de tip rezidențial.
- ✓ Strada cu cele mai multe tranzacții este strada Oașului (225 tranzacții), iar Alexandru Vaida Voievod este strada cu cele mai valoroase tranzacții (circa 13,1 milioane de euro).
- ✓ Cea mai mare suprafață de teren intravilan tranzacționată a fost de aproximativ 7.500 mp (iar cea de teren intravilan agricol / 8.100 mp).
- ✓ Cea mai mare valoare lunară a tranzacțiilor s-a înregistrat în luna octombrie, de aproximativ 31,8 milioane euro.
- ✓ Cel mai frecvent au fost tranzacționate parcele de teren cu suprafețe cuprinse între 500 și 1.000 mp.
- ✓ Cel mai des au fost tranzacționate apartamente cu suprafețe utile cuprinse între 35 și 55 mp.



pieței imobiliare și în alte zone ale țării. Până la urmă, pe o piață pe care se investesc sume de bani atât de mari, transparența și informarea corectă ar trebui să reprezinte normalitatea. Am stat de vorbă, în acest sens, atât cu Asociația Municipiilor din România, dar și cu mai multe primării din țară. Principala problemă este că acest demers necesită actualizarea software-ului și a sistemelor în care se înregistrează tranzacțiile, astfel încât să conțină și informațiile utile pentru vânzători și cumpărători. Sperăm ca tot mai multe primării din țară să găsească minimul de resurse necesare pentru a face acest pas, pentru că o piață imobiliară transparentă atrage investitori serioși și pe termen lung, în detrimentul speculanților, cu efecte benefice pentru întreaga economie și dezvoltare a zonei respective”.

În perioada ianuarie-decembrie 2014, au fost tranzacționate 6.355 de proprietăți imobiliare, în Cluj, dintre care 383 de terenuri (de 15,8 milioane de euro), 363 de case (cu o valoare a tranzacțiilor de 35,3 milioane de euro), 3.749 de apartamente (valoarea tranzacțiilor fiind de 169,4 milioane euro) și 1.860 de alte tipuri de proprietăți imobiliare, cum ar fi spații comerciale, office, spații industriale sau auxiliare. Valoarea totală a tranzacțiilor încheiate în 2014 pe raza Municipiului Cluj-Napoca a fost de aproximativ 283,9 milioane de euro.

Dacă în 2013, achizițiile persoanelor juridice au reprezentat mai

puțin de 7% din total, în 2014, această cifră a urcat la 16,5%. Top 10 cele mai valoroase tranzacții ale persoanelor juridice însumează peste 24,2 milioane de euro din cele 46,7 milioane de euro tranzacționate

de persoanele juridice în 2014, potrivit ghidului.

Cele mai multe tranzacții au fost realizate în luna octombrie, care a fost și luna cu cea mai mare valoare a tranzacțiilor, de aproximativ 31,8 milioane de euro.

Cartierul clujean cu cele mai multe tranzacții a fost, ca și în 2013, Mănăștur (1.042 de tranzacții), care a fost detronat însă din punct de vedere valoric de Centrul Clujului, unde proprietățile tranzacționate în 2014 au însumat 42,3 milioane de euro.

Prețul mediu al unui apartament a fost de 832 de euro/mp, în timp ce o casă construită înainte de 1990 a fost vândută cu circa 631 de euro/mp, iar una de după 1990 s-a ridicat la 514 euro/mp.

Printre altele, lucrarea precizează că, în majoritatea cartierelor clujeane, există atât zone imobiliare consacrate, “precum și zone de dezvoltare sau extindere imobiliară recentă”.

Specialiștii care au realizat ghidul afirmă că prețurile medii rezultate nu sunt aplicabile oricărei proprietăți, ci mai degrabă reflectă nivelul mediu al prețurilor proprietăților tranzacționate, însă prețurile sunt influențate de vechime, caracteristici fizice (tip, dotări, dimensiuni, grad de confort), localizare și poziționare (vecinătăți, stradă, etaj, orientare, proximitate față de mijloacele de transport), proprietăți auxiliare incluse în preț etc.



Adrian Vasca, președinte ANEVAR și senior partner Veridio, ne-a declarat: "Anul trecut, piața imobiliară din Cluj a fost mult mai dinamică decât în 2013. S-au vândut cu 28,6% mai multe proprietăți, ceea ce s-a reflectat și într-o creștere valorică, de aproape 23%".