



WELT IMOBILIARE:

"Cererea de locuințe în Cluj-Napoca este imensă, în raport cu oferta"

Piața imobiliară clujeană a avut un trend ascendent în 2015, iar cererea de locuințe este imensă în raport cu oferta, ceea ce a dus la creșterile de prețuri înregistrate în ultimii doi ani, consideră Tudor Marc, consilier al agenției Welt Imobiliare din Cluj-Napoca.

Domnia sa ne-a declarat că 2015 a fost un an în care s-a construit mult în Cluj-Napoca, însă "nu se construiește destul pentru a satisface cererea, ceea ce a dus la o creștere a prețurilor, în special pe segmentul rezidențial, de aproximativ 15%, după ce anul 2014 mai înregistrase o creștere a prețurilor pe toate segmentele cu 10%".

Dezvoltatorii au prins curaj pe segmentul rezidențial și pe cel de birouri și, încet-încet, și pe domeniul comercial/industrial, potrivit sursei citate.

Pe segmentul rezidențial din Cluj-Napoca, Tudor Marc mențio-

nează conceptul Platina, cu două proiecte finalizate în 2013 și 2014, iar încă unul în construcție cu termen de finalizare în octombrie 2016, pe fostul amplasament al fabricii de bere Ursus, care va cuprinde și un mall.

"De asemenea, avem și alți dezvoltatori cu proiecte de peste 50 de apartamente, respectiv proiectele Contemporano, ParkLake, Riviera, două proiecte aparținând SDC Construct - unul în colaborare cu Prodvinalco și unul pe amplasamentul fostei fabrici Napochim, proiectul Bonjour care a demarat în 2008 și acum se află la ultimele două imobile din totalul de 14 clădiri prevăzute. În rest, s-au finalizat sau sunt în curs de finali-

zare alte imobile cu până la 50 de apartamente", ne-a mai spus consultantul Welt Imobiliare.

Pe segmentul de birouri, Tudor Marc menționează clădirile Europa Business Center (închiriată integral de NTTDATA) și clădirile The

Office, aparținând NEPI Invest, cu 54.000 de metri pătrați de birouri, volum predat în 3 etape.

"Un alt proiect de birouri de 10 etaje se construiește în zona Ploiești și unul în zona străzii Constanța, aparținând IQUEST, care a preluat amplasamentul vechii fabrici Flacăra", ne-a mai spus Tudor Marc, precizând: "Pentru perioada următoare avem informații privind demararea unor proiecte majore în zona Iulius Mall pe o su-

prafață de 9000 mp, apoi zona Abator care va conține patru turnuri de locuințe și birouri și un mall, aparținând omului de afaceri Ștefan Gadola, acționar al Energo-Bit. În zona Bună Ziua se vor mai demara două proiecte mari de locuințe, aparținând unor investitori străini, iar proiectul Luminia din zona Europa va continua prin construirea unui nou corp".

Potrivit sursei citate, există informații potrivit cărora două malluri noi vor fi inaugurate în următorii ani, unul la fosta Fabrică de Bere, aparținând Platina, și unul în cadrul proiectului Riverside, din piața Abator, dezvoltat de familia Gadola.

În ceea ce privește prețul mediu de construcție a locuințelor din Cluj-Napoca, reprezentantul Welt Imobiliare ne-a spus că tariful este de circa 350 de euro pentru metrul pătrat semifinisat.

"Acesta poate varia în funcție de

Piața imobiliară clujeană a avut un trend ascendent în 2015, iar cererea de locuințe este imensă în raport cu oferta.

materialele alese (sticlă la balcoane, marmură pe casa scării, lift, polistiren sau vată bazaltică), iar acum, mai nou, a mai crescut puțin costul prin obligativitatea montării de centrale termice în condensatie. În schimb, acest lucru a dus la introducerea în tot mai multe proiecte a încălzirii prin pardoseală, ca dotare standard", ne-a explicat Tudor Marc.

Potrivit sursei citate, prețurile de vânzare ale locuințelor din Cluj-Napoca încep de la 900 de euro/mp semifinisat pentru apartamente noi în zone periferice și pot ajunge până la 1.700 de euro fără TVA pentru imobilele noi din Centru. Pentru apartamentele vechi, prețurile încep de la 1.000 euro/mp și pot ajunge până la 1.500 euro/mp în funcție de zonă, etaj, compartimentare și finisaje.

Răzvan Cuc, RE/MAX:
"Prețurile locuințelor din Cluj-Napoca au crescut anul trecut cu 10%"

Piața imobiliară din Cluj-Napoca a evoluat pozitiv în ultimul an, este de părere și Răzvan Cuc, președintele RE/MAX România, care ne-a declarat că prețurile pe segmentul rezidențial au crescut cu circa 10% și, în același timp, au fost livrate multe unități locative noi atât în oraș, cât și în comuna Florești.

"Pe segmentul de birouri am observat, de asemenea, o ușoară creștere și multe suprafețe noi livrate în piață, printre acestea numărându-se The Office, City Business Center, Europa BC.

Și pe segmentul industrial am observat o eferescență, piața având nevoie de centre logistice moderne la standarde actuale", ne-a



*Răzvan Cuc:
 "Pentru unitățile locative din Cluj-Napoca, prețul mediu este, în acest moment, undeva la 1.200 de euro/mp".*

precizat Răzvan Cuc.

Oficialul RE/MAX spune că, în acest moment, în Cluj sunt foarte multe proiecte ale dezvoltatorilor locali, menționând Platinia (zona Fabrica de Bere), Sofia Residence (zona Bună Ziua), Junior Residence (zona Mărăști), Citadela (zona Mănăstur) sau Traian Residence.

"Pe segmentul rezidențial există foarte multe proiecte în "planșetă", dar rămâne de văzut câte se vor pune în operă și câte vor fi lansate cu adevărat în piață în 2016", ne-a declarat Răzvan Cuc, subliniind că, în privința spațiilor de birouri, nu există proiecte noi în plan, ci doar extinderea/finalizarea celor mari demarate în anii anteriori, respectiv The Office, CBC și Liberty, care împreună mai au de livrat peste 35.000 mp. Potrivit aceleiași surse,

există și planuri pentru proiecte mixte ce includ și birouri, pe amplasamentul vechilor fabrici Flacăra și Napochim.

Referindu-se la sectorul centrelor comerciale din Cluj, Răzvan Cuc ne-a spus că Iulius Mall și Polus Mall au atins gradul maxim de ocupare, existând un singur mall ce urmează să fie livrat în vară, respectiv Platinia, cu o suprafață de 13.000 de metri pătrați, urmând să facă parte dintr-un ansamblu mixt de apartamente și spații comerciale, pe amplasamentul fostei fabrici de bere Ursus.

La o privire de ansamblu asupra pieței imobiliare din Cluj-Napoca, Răzvan Cuc apreciază că segmentul rezidențial înregistraza cea mai mare cerere din țară, "juducând după prețuri și proiectele în lucru", o stagnare fiind înregistrată pe sectoarele de centre comerciale și spații de birouri, în timp ce oficialul RE/MAX consideră că există nevoie de centre logistice noi în Cluj-Napoca.

"Pentru unitățile locative din Cluj-Napoca, prețul mediu este, în acest moment, undeva la 1.200 de euro/mp, cu vârfuri ce

depășesc ușor 1.500 euro/mp", ne-a spus Răzvan Cuc.

Reprezentantul RE/MAX apreciază că, pe segmentul de birouri, chiriile din Cluj-Napoca ajung până la 14 euro/mp/lună net și scad în funcție de locație și facilități.

În ceea ce privește evoluția pieței imobiliare locale în 2016, Răzvan Cuc estimează că trendul ascendent va fi continuat, pe toate segmentele, atât în ceea ce privește volumul, cât și valoarea.

"În ceea ce privește segmentul rezidențial, suntem de părere că piața va reacționa diferit în funcție de orașul la care facem referire, așa cum s-a întâmplat și în 2015. Însă, credem că 2016 va aduce creșteri ale prețurilor medii naționale cu cel puțin 5% - atât la locuințele vechi, cât și la cele noi", a mai afirmat reprezentantul RE/MAX România.

Potrivit sursei citate, evoluția pozitivă a pieței se va vedea în acest an și pe segmentul terenurilor care, încă din 2015, a fost unul eferescent, marcat de tranzacții importante în orașele mari ale țării.

