

TUDOR MARC, WELT IMOBILIARE CLUJ-NAPOCA:

## "Dobânzile mici la depozite au reactivat puternic sectorul investițional din Cluj"

● Tudor Marc: "Creșterea însemnată a prețurilor din imobiliare nu se datorează unei evoluții sănătoase și sustenabile a pieței, ci unui nivel foarte ridicat al cererii"

Interesul investitorilor pentru Municipiul Cluj-Napoca este foarte ridicat, ca urmare a unei dezvoltări importante a orașului, ne-a spus Tudor Marc, senior broker în cadrul Welt Imobiliare.

Domnia sa ne-a precizat că proiectele noi de investiții se regăsesc în domenii precum IT, outsourcing, contabilitate internațională, inginerie electrică, automotive, acestea atrăgând forță de muncă foarte bine plătită. Acești salariați cu un nivel ridicat de remunerație devin clienți ai pieței imobiliare, plătind chirie sau achiziționând imobile, reliefează domnul Tudor Marc.

Totodată, cei care lucrează în sistemul bancar au salarii foarte bune,

acesta fiind un alt domeniu care aduce clienți în piața imobiliară, a adăugat reprezentantul Welt, adăugând: "Oamenii care au depozite și economii în bănci sunt dezavantajați de dobânzile extrem de scăzute. Acest fapt a reactivat puternic sectorul investițional, oamenii cumpărând multe imobile ca să le închirieze. De exemplu, o chirie pentru un apartament cu o cameră poate ajunge și la 250 de euro, lunar. În plus, dacă achiziționezi un apartament pentru investiție, mai poți prinde o urcare de preț și atunci există posibilitatea de a câștiga până la 30-35%. La acestea se adaugă și faptul că, din acest an, nu se mai plătește nici impozit pe venitul din tranzacțiile imo-

biliare cu locuințe, pentru valorile de sub 100.000 de euro. Pentru celelalte sume, impozitul de 3% se aplică la diferență".

Printre clienții importanți ai pieței imobiliare clujene se remarcă și studenții, care aduc foarte mulți bani în Cluj, închiriind și cumpărând locuințe.

În acest context, nivelul solicitărilor de pe piața imobiliară din Cluj este foarte mare și, din păcate, oferta încă nu a ajuns la nivelul cererii, evidențiază Tudor Marc, adăugând că, din această cauză, crește și prețul locuințelor.

Specialistul ne-a precizat: "Prețurile din piața imobiliară clujeană nu se datorează unei creșteri sănătoase, sustenabile, motivul acestor creșteri

de preț fiind nivelul foarte ridicat al cererii".

Acesta arată că împrumuturile sunt foarte avantajoase și este mult mai convenabil să cumperi un apartament în Cluj decât să închiriezi, întrucât chiria este mult mai mare decât rata la bancă. Creditele la care apelează clienții pieței imobiliare sunt doar în lei, dobânda aferentă acestui tip de împrumuturi fiind mai mică decât cea pe care o aveau în 2008 creditele în euro.

"Domeniul financiar-bancar s-a mai maturizat, este mai precaut", susține reprezentantul Welt, apreciind că, în piață, sunt atât investitori care construiesc cu credite de la bănci, cât și dezvoltatori care lucrează cu bani cash.





## Tudor Marc: "Piața imobiliară din Cluj a înregistrat o creștere constantă a prețurilor, în ultimii ani"

Începând cu perioada 2013-2014, piața imobiliară din Cluj a înregistrat o creștere constantă a prețurilor, de circa 10% anual, potrivit domnului Tudor Marc, care subliniază că prețurile sunt cu 30-35% mai mari decât în 2014. Cel mai mult au crescut prețurile apartamentelor cu o cameră, celelalte suportând evoluții mai mici de preț. Domnul Tudor Marc ne-a menționat: "Un imobil cu o cameră situat în apropierea Iulius Mall care costa vara trecută 1.200 de euro pe metrul pătrat util, costă, în prezent, 1.450 de euro, plus TVA. În zona respectivă, un apartament cu o cameră are între 36 și 44 de metri pătrați utili, în timp ce unul cu două camere are 48-62 mp, fiind vândut cu 1.400 de euro pe mp util, iar o locuință cu trei camere, de 72-86 mp, costă 1.350 de euro/mp".

Zona Iulius Mall este în plină dezvoltare, potrivit reprezentantului Welt Imobiliare, care a evidențiat că, în această zonă, se construiește destul de mult: "Se construiesc imobile înalte, cu 5 până la 12 niveluri. Sunt unii dezvoltatori care construiesc 1-2 imobile, alții care fac un ansamblu cu mai multe scări sau cu mai



Platinia Lounge Residence

multe corpuri și alții care construiesc complexuri cu câte șapte imobile".

Viva City un ansamblu rezidențial alcătuit din șapte imobile, dintre care trei au fost deja construite, altele patru urmând să fie realizate. Cele trei imobile au câte 11 etaje finalizate, următoarele patru, care vor fi conectate la primele, fiind prevăzute cu 7-8 etaje, ne-a spus Tudor Marc.

Situat în cartierul Gheorgheni, în apropierea Iulius Mall, ansamblul dispune de săli de petrecere, terenuri de squash, sala de fitness, teren de

baschet, ping-pong, biliard, darts, fotbal de masa, locuri de joacă pentru copii, cac în curtea interioară a condominiului, zone pietonale fără acces auto.

Peste tot se construiește în Cluj, chiar și în zona centrală sau în cea semicentrală, pe arterele principale de acces în oraș și la periferie, mai puțin în câteva cartiere mai vechi, cum ar fi Grigorescu sau Mănăștur, a adăugat domnul Tudor Marc, evidențind că, în Cluj, există apartamente pentru toate cerințele.

Prețurile pentru apartamentele noi din Cluj-Napoca pornesc de la 950 de euro pe metrul pătrat util și ajung și la 1.700 euro, existând și oferte la 2.000 de euro pe mp util.

## Platinia - un nou concept imobiliar în Cluj

În Municipiul Cluj-Napoca, se construiește și pe segmentele de birouri și comercial, ne-a spus Tudor Marc, menționând că a fost realizată o galerie comercială (Platinia), care este prevăzută și cu trei imobile turn.

Galeria comercială Platinia se întinde pe aproximativ 13.000 mp și este desfășurată pe două niveluri, la parterul și mezaninul ansamblului rezidențial. Potrivit informațiilor de pe site-ul proiectului, galeria este prevăzută cu peste 40 de magazine, supermarket, restaurante și cafenele, sală de fitness, farmacie, bancă, agenție de turism și multe alte servicii. "În locul zonei de foodcourt specifică mall-urilor, Platinia a optat pentru cinci restaurante cu specific diferit (japonez, libanez, italian, internațional etc.), restaurante care vor avea atât terase exterioare într-o piațetă pietonală, cât și terase interioare", arată datele citate.

Parcărilor sunt situate în cele două niveluri de subteran, însumând 535 de locuri de parcare distribuite separat pentru zonele de rezidențial și comercial. Parkingul dedicat zonei comerciale va fi la alt nivel și va avea acces separat de cel dedicat zonei

Galeria comercială Platinia



(continuare în pagina 28)



urmare din pagina 27

rezidențiale.

Proiectele Platinia aduc un concept imobiliar nou în Cluj-Napoca. Formate din ansambluri rezidențiale și clădiri de birouri clasa A, proiectele sunt amplasate în cele mai centrale locații.

Platinia pune la dispoziție 187 de apartamente cu două și trei camere, fiecare dintre acestea dispunând de minim un balcon sau o terasă. Avansul perceput la semnarea anteacontractului este de 90.000 lei pentru apartamentele cu două camere și, respectiv, 135.000 lei pentru apartamentele cu trei camere.

Platinia Lounge Residence este un ansamblu format din două corpuri cu funcțiuni diferite, în corpul amplasat pe strada Dorobanților - o clădire placată cu piatră naturală și sticlă.

Informațiile de pe site-ul proiectului menționează: "Retras de la zgomotul și traficul străzii Dorobanților, pe strada Navodari este amplasat corpul de clădire rezidențială care beneficiază de două accese și de două noduri de circulație verticală cu scări și lifturi. Forma distinctă a acestui corp de clădire ne-a permis să creăm trei curți interioare pentru o iluminare naturală optimă a apartamentelor; două dintre aceste curți se deschid spre interiorul ansamblului, iar cea din mijloc se deschide spre strada Năvodari, realizându-se, astfel, o prelungire a spațiului urban în interiorul ansamblului și o izolare fonică a spațiului de locuit de traficul rutier".



Platinia Elite Residence

Un alt proiect similar este Platinia Elite Residence - ansamblu format din două zone cu funcțiuni diferite și trei corpuri de clădire, conform informațiilor existente pe site. Acestea arată: "La intersecția străzilor Constanța cu Ploiești este amplasată clădirea de birouri, o clădire impunătoare cu parter, șase etaje și un etaj retras, placată cu piatră naturală și sticlă, dotată după ultimele standarde din domeniu, pentru a oferi un mediu de lucru cât mai confortabil și

mai plăcut. De o parte și de alta a clădirii de birouri se află amplasate cele două corpuri rezidențiale, parter plus patru etaje și două etaje retrase, unul pe strada Constanța, iar cel de-al doilea pe strada Ploiești, înconjurate, în partea din spate, de o curte interioară cu spațiu verde și loc de joacă pentru copii. Retragerile de la ultimele două etaje au permis arhitecților să creeze pentru apartamentele de la ultimele niveluri o serie de terase și spații exterioare deo-

sebite. La subsolul întregului ansamblu este amplasat parking-ul subteran, completat de zonele de parcare supraterrane amenajate în curtea interioară. Accesul auto în cadrul ansamblului se face de pe strada Ploiești, iar accesul pietonal din străzile Constanța și Ploiești.

Combinăția între liniile drepte și cele curbe accentuează frumusețea clădirilor și dau o notă cosmopolită ansamblului, iar amplasarea acestuia îl transformă într-un punct de interes urban".

Potrivit specialistului citat, urmează să se mai fie construit un mall și o clădire de birouri, plus apartamente în zona semicentrală, pe locul unde a funcționat abatorul. În prezent, proiectul este în faza de documentație, investitorii fiind privați.

Cei mai mulți dezvoltatori, în această piață, sunt autohtoni, foarte puțini străini fiind interesați să construiască în Cluj (1-2 fonduri de investiții și câteva companii românești cu acționariat străin), ne-a mai spus domnul Tudor Marc.

Conform domniei sale, pe partea de utilități, prețurile s-au menținut constante, o creștere fiind observată mai degrabă în sectorul alimentar.



Viva City