

NAVES INDUSTRIALES

Las naves , la nueva moda de Cluj

Unos de los jugadores del mercado de los espacios industriales consideran que apenas la mitad de la demanda está cubierta en la zona. Los precios de venta para estas estructuras alcanzan 1.000 euros/m².

En un mercado inmobiliario en descenso, uno de los segmentos donde se registra demanda en Cluj es el segmento industrial. Los espacios de producción y almacenar atraen la atención de los inversores. Las ofertas se concentran en Apahida, Somes ,eni, Iris o Flores ,ti.

“Los precios de los espacios de producción se mantienen bastante elevados porque la demanda no está cubierta ni siquiera en proporción de 50%. Las ofertas son escasas y limitadas, y los inversores no tienen muchas alternativas”, muestra un análisis de la agencia Profesional Casa. Los precios para una nave de producción para alquiler en Cluj empiezan desde 4-5 euros/m², en el caso de las construcciones antiguas y llegan a 8-10 euros/m² para las nuevas, y los precios de venta a 1.000 euro/m²”.

Si para la actividad comercial las locaciones favoritas son el centro de la ciudad y los barrios aglomerados, las principales arterias o los „ mall”, la producción está ubicada en la periferia, hasta 30-40 km de Cluj. Las principales razones son el precio de adquisición o alquiler, mucho más ventajoso y la flexibilidad de la mano de obra”, muestra el estudio.

Los inversores involucrados en varios segmentos del mercado han observado que la zona de las naves industriales es más segura ahora que el mercado residencial. “Tenemos un proyecto de 3 bloques, que hemos parado por culpa de la situación del mercado. Tenemos la autorización, pero queremos ver lo que pasa. Vamos adelante con las naves de producción de Somes ,eni.

La demanda es mucho más grande para las naves de producción que para las viviendas”, afirma Dorin Oltean, director de TCI Contractor General, compañía de construcciones que está desarrollando también inversiones propias. Aunque la situación de los mercados financieros da problemas a los inversores, los desarrolladores del segmento logístico se muestran optimistas en la evolución de los propios proyectos de este segmento y de la demanda.

“Las turbulencia de ahora de los mercados financieros no te anima mucho en negociaciones. De las conversaciones que hemos tenido con nuestros colaboradores tradicionales, me parece que se ha mantenido el interés. La ciudad Cluj es interesante para los potenciales clientes, las vías de circulación, las rutas de tráfico. Es un centro de interés regional, somos convencidos de que hemos elegido correctamente esta locación y que la elección dará resultados”, afirma Ca ˘ta ˘lin Hanu, business development manager para Rumania de CTP Invest. La compañía está preparando un proyecto logístico de 60 millones de euros en la zona Turda.

La compañía Nervia ha decidido que en dos de las parcelas de Apahida, parte del proyecto de zona industrial, construirá 15 naves de 1.000 m² cada una. Las dos parcelas significan 25.000 m² de terreno. El precio de venta para las naves se ha establecido en 700 euros/m², mientras los terrenos se venden con 90 euro/m². De las 15 naves, cinco son antecontratadas. Las dos compañías, que han adquirido dos espacios (una de ellas), y la otra tres, son extranjeras. “Las hemos sacado al mercado recientemente y tenemos feed-back muy bueno”, ha mencionado Adam Ambrus, director de Nervia.

Mantienen los precios

En Somes ,eni, una construcción con nave en la planta baja y con oficinas en la planta superior se vende por 1,6 millones de euros. La nave tiene 1.100 m², las oficinas tienen 460 m², y el terreno, 3.200 m². Otra construcción de Somes ,eni cuesta 1.000 euros/m² para la venta o 10 euro/m² para el alquiler. En Zorilor, una nave de oficinas, de 4.650 m² y con un terreno de 14.500 m², tiene un precio de cinco millones de euros.

Según Re/max Premier, en Apahida el precio de venta llega a 1.000 euros/m². También en Apahida, 4 naves en 3.000 m² y en un terreno de 10.600 m² cuestan 677.000 de euros. Los precios son comparables con los de hace unos meses.

Así, en la zona Somes ,eni, hace dos meses, se encontraban naves con 1.000 de euros/m², según los anuncios. En Flores ,ti, para una nave de 2.100 m² se pedían 2,7 millones de euros, y una construcción con una superficie útil de 1.200 m² en Iris se vendía con 855.000 euros, más IVA. Kristina RES ,TEA.