

Sibiu

În primăvară s-a mai temperat avântul cu care tranzacțiile au început anul

Lunile de primăvară au fost marcate de o perioadă mai moderată a tranzacțiilor cu locuințe din Sibiu, după ce ianuarie și februarie au înregistrat o cerere foarte ridicată, spune Robert Lordache, director general al agenției Eurosib Imobiliare Sibiu.

În special pentru apartamentele cu două și trei camere, cu prețuri mai accesibile, din Șelimbăr – Strada Doamna Stanca, și din zona Calea Șurii Mici, Sibiu, cererile de vizionări au crescut ușor față de aceeași perioadă a anului trecut.

”Clienții sunt mai bine informați, vin pregătiți și analizează atent ofertele. Avem o piață activă, dar mai rațională”, este de părere Robert Lordache.

El crede că o contribuție importantă la creșterea cererii a avut-o și politica băncilor, care au venit cu oferte de dobândă fixă, începând de la 4,9% sau chiar mai jos, pentru creditele ipotecare.

Cele mai căutate proprietăți rămân apartamentele cu două camere, urmate de cele de trei camere, în special în ansambluri noi, cu loc de parcare inclus și acces facil către oraș. Familiile tinere, investitorii și chiar clienții din diaspora sunt activi.

Tranzacțiile s-au menținut la un nivel bun, în special în proiectele pe care agenția le promovează în exclusivitate: Magnolia Residence 2 și Orhideea Exclusive Living. Principalele îngrijorări ale potențialilor cumpărători de apartamente țin de incertitudinea economică și de teama de a face o alegere greșită în privința dezvoltatorului.

”Mulți întrebă despre garanții, calitatea construcției și experiența dezvoltatorului”, spune Robert Lordache.



Magnolia Residence

Chiar dacă prețurile par similare la prima vedere, diferențele apar în serviciile, garanțiile și calitatea pe termen lung.

Pe piață există oferte punctuale. Spre exemplu, în cadrul proiectului Orhideea Exclusive Living în blocul B6 (cu predare în iulie 2025) mai erau disponibile 12 apartamente dintr-un total de 76. Prețul acestora era mai mic cu 7.000 de euro față de cele din blocul B5, oferta fiind valabilă pentru o perioadă limitată de timp.

Diferențele dintre prețul cerut de vânzător și cel oferit de potențialii cumpărători s-au redus considerabil.

”Dacă în anii anteriori clienții veneau cu oferte cu 10 – 15% sub preț, în prezent ne aflăm în marja de 2 – 5%. În cazul proiectelor bine poziționate, cu prețuri corect stabilite, negocierea este minimă sau chiar inexistentă, prețul fiind fix. Clienții caută mai degrabă beneficii suplimentare: loc de parcare privat, garanții extinse, compartimentare eficientă, dezvoltator cu reputație sau mobilare parțială”, este de părere Robert Lordache.

În zona vestică a Căii Șurii Mici, prețurile medii sunt:

- garsoniere: 1.800 – 1.950 euro/mp util
- apartamente cu două camere: 1.750 – 1.850 euro/mp
- apartamente cu trei camere: 1.700 – 1.800 euro/mp (în funcție de finisaje și etaj).

În Șelimbăr, zona poate fi împărțită în două subzone:

zona Străzii Doamna Stanca (premium):

- două camere: 1.850 – 2.000 euro/mp
- trei camere: 1.800 – 1.950 euro/mp

restul zonei Șelimbăr:

- două camere: 1.700 – 1.800 euro/mp
- trei camere: 1.650 – 1.700 euro/mp.

Există diferențe notabile, mai ales în zona premium din Șelimbăr – Strada Doamna Stanca, între Mega Image și Shopping City. Printre cele mai importante ansambluri imobiliare din Sibiu cu livrare în 2025, promovate de agenție, se numără:

- Magnolia Residence 2 – etapa curentă, cu blocurile M3 (intabulat) și M7 (în stadiu avansat)
- Orhideea Exclusive Living – Blocul B6 (intabulare iulie 2025) și blocul B5 (în construcție avansată)



Robert Lordache, administrator Eurosib Imobiliare

- Con Casa Residence – Un proiect nou, cu unități finalizate sau aflate în diverse faze de construcție.

”Avem și case la vânzare, în special în zonele Șelimbăr, Cisnădie și Cristian”, spune Robert Lordache.

Aici prețurile variază în funcție de tipul construcției și localizare:

- Case înșiruite / duplexuri: de la 130.000 euro
- Case individuale: între 140.000 euro și 250.000 euro.

”Există cerere, însă segmentul caselor se mișcă mai lent, din cauza costurilor de întreținere mai mari și a distanței față de oraș. Totuși, familiile care își doresc grădină, spațiu și intimitate sunt dispuse să facă acest pas, mai ales dacă proprietatea este aproape de Sibiu”, apreciază domnul Lordache.

El privește cu optimism anul 2025: ”Pe fondul unei posibile stabilizări economice și a scăderii inflației, ne așteptăm ca tot mai mulți clienți să revină cu încredere pe piață.

Investitorii sunt deja activi, iar familiile își reiau planurile de achiziție. Proiectele bine poziționate, dezvoltate de parteneri serioși și susținute de consultanți profesioniști – așa cum suntem noi – vor avea rezultate foarte bune. În plus, digitalizarea și automatizările pe care le implementăm ne permit să oferim servicii rapide, personalizate și eficiente.” ■