



UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI
BABEȘ-BOLYAI TUDOMÁNYEGYETEM
BABEȘ-BOLYAI UNIVERSITÄT
BABEȘ-BOLYAI UNIVERSITY
TRADITIO ET EXCELLENTIA



FACULTATEA DE GEOGRAFIE

Str. Clinicilor nr. 5-7

Cluj-Napoca, 400006

Tel: 0264-596116

Fax: 0264-597988

geogr@ubbcluj.ro

<https://geografie.ubbcluj.ro>



PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN SIBIU

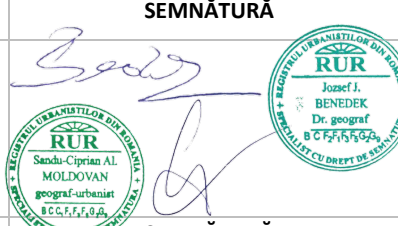


ETAPA I – ANALIZA ȘI PROGNOZA EVOLUȚIEI DEZVOLTĂRII TERITORIALE A JUDEȚULUI SIBIU

VOLUMUL I.2. STUDII DE FUNDAMENTARE CU CARACTER ANALITIC ȘI PROSPECTIV

Livrabil 1.2.2.5. – STUDIU PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

LIVRABIL 1.2.2.5. – STUDIU PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

DENUMIRE PROIECT	Actualizarea Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Sibiu	
ETAPA și FAZA PROIECT	ETAPA 1–Analiza și prognoza evoluției dezvoltării teritoriale a județului Sibiu	
ACHIZITOR	CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU Str.General Magheru Nr. 14, Municipiul Sibiu, Jud. Sibiu	
RESPONSABIL PROIECT DIN PARTEA ACHIZITORULUI	Arh. Argentina Lapoși-Oana Arhitect Șef al Județului Sibiu	
COORDONATOR PROIECT COMPLEX	NUME	SEMNĂTURĂ
	Acad. prof. univ. dr. geogr.-urb. Benedek Jozsef Expert RUR, simbol B Șef lucr. dr. geogr.- urb. Moldovan Sandu-Ciprian Expert RUR, simbol B, C, C1	
ELABORATOR LIVRABIL	NUME	SEMNĂTURĂ
	Stănculescu Oana Maria, PhD Economist	
RESPONSABIL GIS	NUME	SEMNĂTURĂ
	Conf. univ. dr. geogr.-urb. Man Titus-Cristian Expert RUR, simbol G9 CS III dr. Temerdeș-Ivan Kinga	
DATA	Iunie 2023	

CUPRINS

1. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT	6
2. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE.....	7
2.1. Piața de terenuri.....	8
2.1.1. Terenuri intravilane	10
2.1.2. Terenuri extravilane	13
2.1.3. Rezerve de teren	16
2.1.4. Terenuri industriale	19
2.2. Piața rezidențială.....	20
2.2.1. Apartamente vechi – prețuri de vânzare și de închiriere.....	21
2.2.2. Apartamente noi – prețuri de vânzare și de închiriere	22
2.2.3. Case individuale noi.....	25
2.2.4. Accesibilitatea pieței imobiliare din județul Sibiu	26
2.2.5. Stocul de locuințe	32
2.3. Piața de spații comerciale și de birouri	38
2.3.1. Spațiile comerciale	38
2.3.2. Stocul de birouri	40
2.4. Piața de spații industriale	42
2.4.1. Spații industriale.....	43
2.4.2. Concentrare spațială prin parcuri sau zone industriale	46
2.4.3. Situri industriale dezafectate	52
2.5. Dinamica dezvoltării imobiliare.....	54
2.5.1. Autorizații de construire.....	54
2.5.2. Tranzacțiile imobiliare și ipotecile.....	56
2.5.3. Investitori și dezvoltatorii imobiliari privați	60
3. EVIDENȚIEREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE	64
3.1. Disfunționalități și priorități de intervenție	64
4. PROPUNERI DE ELIMINARE / DIMINUARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR	71
5. PROGNOZE, SCENARII SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE.....	73
5.1. Prognoze.....	73
5.2. Scenarii / alternative de dezvoltare	75
6. SINTEZA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE	78
SURSE BIBLIOGRAFICE	81
ANEXE	83
Anexa 1. Apartamente vechi	83
Anexa 2. Apartamente noi	87
Anexa 3. Case individuale noi.....	89
Anexa 4. Preț terenuri	90

Tabel 2. 1 STOCUL LOCUINTELOR EXISTENTE LA SFÂRȘITUL ANULUI PE PRINCIPALELE LOCALITĂȚI	33
Tabel 2. 2 LOCUINȚE FINALIZATE ÎN CURSUL ANULUI, LOCALITĂȚI CU PESTE 100 DE LOCUINȚE	35
Tabel 2. 3 INFORMAȚII DIN PIAȚĂ - SPAȚII COMERCIALE, Q3 – Q4 2022	41
Tabel 2. 4 INFORMAȚII DIN PIAȚĂ DESPRE SPAȚIILE INDUSTRIALE DIN MUNICIPIUL SIBIU	45

Fig. 2. 1 SIBIU HIGHLIGHTS	7
Fig. 2. 2 EVOLUȚIA PREȚULUI MEDIU DE VÂNZARE LA TERENURILE INTRAVILANE DIN CELE MAI MARI 5 LOCALITĂȚI DIN JUDEȚUL SIBIU	11
Fig. 2. 3 VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE INTRAVILANE DE CONSTRUCȚII (LEI/MP)	12
Fig. 2. 4 SUPRAFAȚA INTRAVILANĂ A MUNICIPIILOR ȘI ORAȘELOR DIN JUDEȚUL SIBIU	13
Fig. 2. 5 VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE ARABILE SITUATE ÎN MUNICIPIILE ȘI ORAȘELE JUDEȚULUI SIBIU	14
Fig. 2. 6 VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURI EXTRAVILANE - FÂNEȚE, PĂȘUNI SITUATE ÎN MUNICIPIILE ȘI ORAȘELE JUDEȚULUI SIBIU	15
Fig. 2. 7 VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE - LIVEZI, VII, PĂDURI SITUATE ÎN MUNICIPIILE ȘI ORAȘELE, JUDEȚULUI SIBIU	15
Fig. 2. 8 BILANȚ TERITORIAL - ACOPERIREA TERENURILOR ȘI REZERVELE DE TEREN	16
Fig. 2. 9 POTENȚIALUL FOTOVOLTAIC ÎN JUDEȚUL SIBIU - MEDIE ZILNICĂ.....	17
Fig. 2. 10 TRASEUL VIA TRANSILVANICA - TERRA SAXONUM.....	18
Fig. 2. 11 EVOLUȚIA PREȚULUI MEDIU DE VÂNZARE TEREN INDUSTRIAL ÎN MUNICIPIUL SIBIU (EURO/MP)	19
Fig. 2. 12 APARTAMENT ÎN BLOC - TOP 10 VALOARE DE PIAȚĂ EURO/MP.....	21
Fig. 2. 13 VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU APARTAMENTE ÎN BLOC, ÎN SIBIU, EUR/MP.....	21
Fig. 2. 14 EVOLUȚIA PREȚULUI MEDIU DE VÂNZARE A APARTAMENTELOR VECHI DIN CELE MAI MARI LOCALITĂȚI DIN JUDEȚUL SIBIU	22
Fig. 2. 15 EVOLUȚIA PREȚULUI MEDIU DE VÂNZARE A APARTAMENTELOR NOI DIN CELE MAI MARI LOCALITĂȚI DIN JUDEȚUL SIBIU	23
Fig. 2. 16 PREȚUL MEDIU DE VÂNZARE - APARTAMENT DE 2 CAMERE ÎN MUNICIPIUL SIBIU, 2022	24
Fig. 2. 17 PREȚUL MEDIU DE ÎNCHIRIERE - APARTAMENT DE 2 CAMERE ÎN MUNICIPIUL SIBIU, 2022	24
Fig. 2. 18 PREȚUL APARTAMENTELOR LA VÂNZARE PE PRINCIPALELE PIEȚE DIN ȚARĂ.....	24
Fig. 2. 19. EVOLUȚIA PREȚULUI MEDIU DE VÂNZARE PENTRU CASELE INDIVIDUALE NOI, DIN CELE MAI MARI LOCALITĂȚI DIN JUDEȚUL SIBIU.....	25
Fig. 2. 20 ACCESIBILITATEA IMOBILIARELOR ⁴	26
Fig. 2. 21 DISTRIBUȚIA CREDITULUI IPOTECAR, PONDERE STOC CREDIT ÎN TOTAL CREDIT IPOTECAR LA NIVEL NAȚIONAL (%), 2022	27
Fig. 2. 22 PROPOȚIA SALARIAȚILOR CU CREDIT IPOTECAR (%), 2022	27
Fig. 2. 23 INDICATORUL PRICE-TO-INCOME RATIO ÎN PRINCIPALELE CENTRE URBANE DIN ROMÂNIA ȘI DIN ȚĂRILE VECINE (NR. ANI)	30
Fig. 2. 24 SITUAȚIA COMPARATIVĂ A PERSOANELOR CARE TRĂIESC ÎN LOCUINȚE PROPRII SAU ÎN CHIRIE (%)	30
Fig. 2. 25 NUMĂR DE FAMILII MARGINALIZATE CARE LOCUIESC ÎN CONDIȚII IMPROPRII	31
Fig. 2. 26 STOCUL DE LOCUINȚE EXISTENTE LA SFÎRȘITUL ANULUI	33
Fig. 2. 27 EVOLUȚIA STOCULUI LOCUINȚELOR EXISTENTE ȘI A POPULAȚIEI 2021 VS. 2010, PE PRINCIPALELE LOCALITĂȚI	34
Fig. 2. 28 LOCUINȚE FINALIZATE ÎN CURSUL ANULUI.....	35
Fig. 2. 29 SOLDUL MIGRAȚIEI ȘI NUMĂRUL DE LOCUINȚE NOU-CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2010-2021, ÎN JUDEȚUL SIBIU	36
Fig. 2. 30 RATA DE ÎNNOIRE A STOCULUI DE LOCUINȚE, PE JUDEȚE, 2021.....	37
Fig. 2. 31 TIME ON MARKET/TIMPUL MEDIU DE PREZENȚĂ PE PIAȚĂ (ZILE).....	37
Fig. 2. 32 SPAȚII COMERCIALE ȘI DE RETAIL ÎN JUDEȚUL SIBIU	39
Fig. 2. 33 DENSITATEA SPAȚIILOR COMERCIALE (M2) LA 1000 DE LOCUITORI, 2022	40
Fig. 2. 34 DENSITATEA SPAȚIILOR INDUSTRIALE (MP) LA 1000 DE LOCUITORI.....	44
Fig. 2. 35 VALORI ORIENTATIVE MINIME PENTRU HALE INDUSTRIALE MODERNE CU STRUCTURĂ METALICĂ	44
Fig. 2. 36 OFERTA DE DEPOZITE DISPONIBILE ÎN JUDEȚUL SIBIU	46
Fig. 2. 37 PARCURI ȘI ZONE INDUSTRIALE DIN JUDEȚUL SIBIU	52
Fig. 2. 38 SITURI INDUSTRIALE DEZAFECTATE DIN JUDEȚUL SIBIU	53

Fig. 2. 39 AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE ELIBERATE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE, JUDEȚUL SIBIU	55
Fig. 2. 40 NUMĂR DE AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE ELIBERATE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE.....	55
Fig. 2. 41 SUPRAFAȚA UTILĂ AUTORIZATĂ PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE, TOP 5 LOCALITĂȚI	56
Fig. 2. 42 VÂNZĂRILE DE IMOBILE	57
Fig. 2. 43 DINAMICĂ TRANZACȚII ÎN ANUL 2022, JUDEȚUL SIBIU	58
Fig. 2. 44 TOTAL ÎNSCRIERE IPOTECI.....	58
Fig. 2. 45 TRANZACȚII VS. IPOTECI UNITĂȚI INDIVIDUALE, JUDEȚUL SIBIU	59
Fig. 2. 46 INDICELE PREȚURILOR DIN DOMENIUL IMOBILIAR, DATE TRIMESTRIALE (2015=100).....	60
Fig. 2. 47 EVOLUȚIA PRODUCȚIEI ÎN CONSTRUCȚII (2015=100).....	61
Fig. 2. 48 NUMĂRUL AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ELIBERATE	61
Fig. 5. 49 LOCALITĂȚILE DIN JUD. SIBIU CARE ÎNREGISTREAZĂ CREȘTERI ALE POPULAȚIEI ÎNTRE 2022-2025, CONFORM PROGNOZELOR.....	73
Fig. 5. 50 HARTA PROIECTELOR DE AUTOSTRĂZI DIN ROMÂNIA (IUNIE 2022).....	76

1. DELIMITAREA OBIECTIVULUI STUDIAT

Problematika pieței imobiliare în contextul planificării spațiale este una vastă, care necesită stabilirea unui cadru analitic, încă de la început. Așadar, aceasta trebuie pusă în contextul urbanismului, fiind una din forțele de piață care ghidează planificarea spațială, și asupra căreia guvernul poate să intervină pentru a-i potența efectele pozitive. (World Bank, Consolidarea capacității de planificare spațială - Precondiție pentru dezvoltare urbană sustenabilă, 2013) O a doua forță de piață care influențează foarte mult formarea spațiului urban este cea funciară.

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară se referă la transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Interacțiunea dintre cerere și ofertă stabilește prețul de tranzacție. (Consiliul Concurenței, 2009)

Optimismul din piață este, de obicei, susținut de evoluția favorabilă a economiei reale, adică de creșterea economică. De cele mai multe ori, însă, acest optimism contribuie la subestimarea riscului, extinderea activității de creditare, creșterea accelerată a prețurilor activelor, investițiile excesive în bunuri de capital și explozia consumului. În momentul reajustării așteptărilor cu datele fundamentale, optimismul excesiv face loc pesimismului, dăunând sistemului financiar și economiei reale.

Piața imobiliară este un factor determinant al acestor fenomene, deoarece prețurile clădirilor și ale terenurilor influențează disponibilitatea și capacitatea băncilor de a împrumuta bani. Din acest motiv, *pieța imobiliară este dependentă de doi factori esențiali: de comportamentul participanților la piață și de caracteristicile bunurilor/proprietăților imobiliare.*

Chiriile, care oferă indicii relevante legate de cerere, sunt un indicator de bază al pieței imobiliare. **Piața rezidențială este considerată motorul întregii piețe imobiliare, cu o influență semnificativă asupra sectoarelor de construcții, spații de retail sau terenuri.**

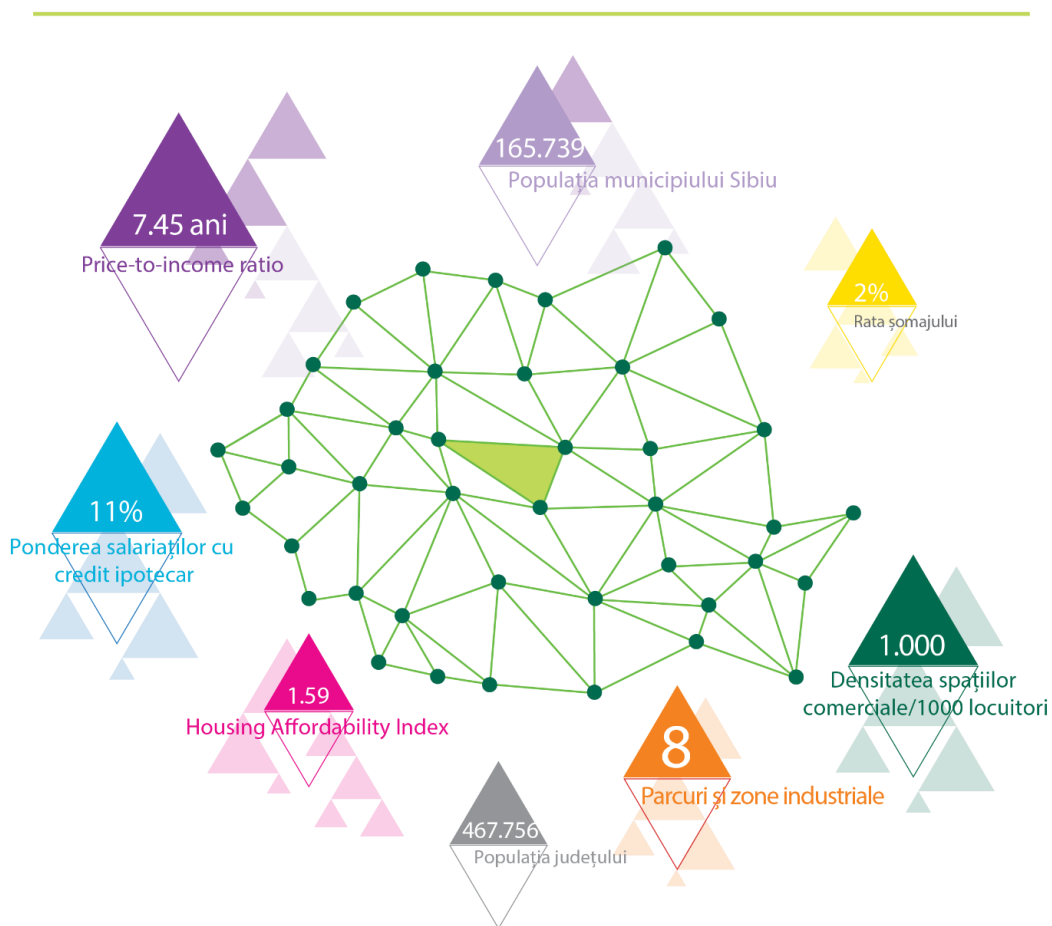
Astfel, piața imobiliară, împreună cu piața funciară, reprezintă cele două forțe de piață care ghidează planificarea spațială, și asupra cărora autoritățile publice pot să intervină pentru a le potența efectele pozitive. Fără existența unei piețe funciare funcționale, care să reprezinte o fundație solidă pentru piața imobiliară, aceasta nu poate să funcționeze în mod corespunzător.

2. ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Sibiu, un loc mic pentru vise mari

Conform Strategiei de Dezvoltare Socio-Economică a Județului Sibiu 2021-2030, municipiile județului Sibiu sunt alcătuite din zone rezidențiale, zone industriale și de afaceri, cu multiple dotări edilitare cu funcții administrative, industriale, economice, politice, sociale, culturale și științifice destinate deservirii unei populații dintr-o zonă geografică mai întinsă decât limitele administrative ale acestuia, de regulă situate într-un areal mai mare decât al orașului. (Consiliul Județean Sibiu, Strategia de dezvoltare economico-socială a județului Sibiu 2021-2030, 2022).

Fig. 2. 1 SIBIU HIGHLIGHTS



*housing affordability index = indicele de accesibilitate a locuințelor, iar price to income ratio = raportul dintre preț și venit

Municipiul Sibiu este unul dintre cele mai mari orașe din România și capitala județului Sibiu, situat în inima țării. Suprafața totală a județului este de 543.000 ha, echivalentul a 2,3% din totalul teritoriului României. Potrivit Institutului Național de Statistică, Municipiul Sibiu are 165.739 de locuitori, ceea ce înseamnă 35%

din populația județului. În anul 2007, a fost desemnat Capitală Europeană a Culturii, eveniment care l-a făcut mai popular pentru investitorii străini. Orașul Sibiu face parte din coridorul IV Pan European care leagă Marea Neagră de granița cu Ungaria. Are o bună legătură rutieră cu București și Timișoara, ambele orașe fiind la o distanță de 280 km de Sibiu (aprox. 4 ore de mers cu mașina). La Sibiu se poate ajunge ușor pe cale aeriană, orașul fiind deservit de Aeroportul Internațional Sibiu, care se află la 6 km de centrul orașului. Aeroportul are zboruri directe spre Viena, Munchen, Nürnberg, Londra, Dortmund, dar nu are zboruri directe spre București. Aproximativ 285k de pasageri trec anual prin Sibiu.

Perspectiva sibienilor

Ponderea din populație a persoanelor care declară că au în proprietate locuința actuală este foarte ridicată (81,7%), fără însă a ieși din media înregistrată la nivel național pentru acest aspect. Prețul mediu de închiriere pentru locuințe la particulari este de aproximativ 320 de euro/lună/ pe locuință (menționăm că nu avem date cu privire la calitatea și dimensiunea acesteia), sumele plătite pentru locuințele de stat fiind cu aproximativ 40% mai mici decât cele pentru locuințele din privat.

Din perspectiva respondenților, printre aspectele cu nivel ridicat de insatisfacție se numără și cele care vizează oferta și prețul terenurilor și locuințelor (de punctat faptul că doar 18.3% dintre respondenți nu dețin o locuință proprie, iar în categoria celor care sunt nesatisfăcuți de oferta și prețul terenurilor și locuințelor, se încadrează și cei care au în proprietate locuința actuală), diversitatea locurilor de muncă și salarizarea acestora. Infrastructura de afaceri adecvată este considerată ca fiind un activ important care facilitează dezvoltarea economică a județului Sibiu, pentru 44% dintre respondenții sondajului de opinie realizat. În polul urban Sibiu, infrastructurile de afaceri sunt percepute ca principal factori de facilitare a dezvoltării economice (61,7%). Diversitatea ofertei de locuințe și terenuri este sub media județeană la nivelul tuturor ariilor teritoriale analizate, cei mai puțin satisfăcuți de acest aspect fiind respondenții din Țara Secașelor și Valea Hârtibaciului, unde și problema salarizării este majoră.

Din perspectiva indicatorului referitor la prețurile locuințelor și terenurilor, cei mai puțin satisfăcuți sunt respondenții din Valea Târnavelor, iar cei mai satisfăcuți, deși sub media județeană, sunt respondenții din Țara Oltului și din Mărginimea Sibiului.

2.1. Piața de terenuri

Piața funciară este una din cele mai importante forțe de piață care joacă un rol important în planificarea și dezvoltarea spațială, din acest motiv unul din aspectele importante pe care autoritățile locale trebuie să-l aibă în control este să-și inventarieze toate parcelele de teren, pentru a avea o imagine clară a parcelelor care nu sunt folosite, care sunt folosite parțial, care sunt contaminate sau care pot fi folosite pentru proiecte strategice. Amenajarea și dezvoltarea teritorială sunt influențate de teren și de caracteristicile

acestui (preț, localizare sau structura proprietății). (World Bank, Consolidarea capacității de planificare spațială - Precondiție pentru dezvoltare urbană sustenabilă, 2013).

Fără existența unei piețe funciare funcționale, care să reprezinte o fundație solidă pentru piața imobiliară, aceasta nu poate să funcționeze în mod corespunzător. Conform World Bank, în jur de 50% dintre proprietăți sunt înregistrate în cadastrul național și mai puțin de 15% sunt verificate și înregistrate în baza de date electronică eTerra. (World Bank, Locuirea în România - Către o strategie națională în domeniul locuirii, 2015).

De asemenea, autoritățile publice trebuie să cunoască **statutul proprietății terenurilor** – dacă sunt sau nu în proprietate publică, deoarece menținerea unui echilibru între terenurile deținute de stat și cele aflate în proprietate privată este esențială. Un aspect important de menționat în contextul planificării spațiale ține de preț; zonele cu prețuri ridicate pentru terenuri sau case pot să beneficieze de o zonare cu densitate mai înaltă, iar zonele cu prețuri mai scăzute pot suporta zonări cu densitate mai redusă. (World Bank, Consolidarea capacității de planificare spațială - Precondiție pentru dezvoltare urbană sustenabilă, 2013). Situația incertă a titlurilor de proprietate pentru anumite terenuri face dificilă existența unei piețe funciare funcționale.

Mai ales în interiorul orașelor județului Sibiu, autoritățile publice ar trebui să se asigure că regulile de urbanism stabilite sunt eficiente pentru a reduce distanța medie față de facilitățile necesare locuitorilor (descurajarea conceptului de "firme de apartament"), prin implementarea unei **strategii de utilizare a terenurilor flexibilă și dinamică, care să permită și să încurajeze utilizările mixte** (e.g. spații de locuit și spații de servicii).

Terenurile industriale pot să reprezinte o provocare pentru dezvoltare, formând o barieră urbană care forțează expansiunea orașelor în alte direcții. Sibiu se afla pe lista orașelor care posedă în proporție de peste 30% zone importante de terenuri cu destinație industrială. Parcelele lungi și înguste de teren, pretabile mai degrabă pentru agricultură decât pentru construcții urbane, nu pot fi asamblate rapid și eficient în lipsa unor piețe funciare funcționale, iar în absența unor reglementări de amenajare teritorială corecte și strategice, proiectarea se realizează cu dificultate. (World Bank, Consolidarea capacității de planificare spațială - Precondiție pentru dezvoltare urbană sustenabilă, 2013).

Prețurile medii de vânzare s-au dublat în Cisnădie (în 2022 – 65 euro/mp) și Avrig (în 2022 – 25 euro/mp), au crescut cu peste 70% în Șelimbăr (în 2022 – 130 euro/mp) și au crescut cu aproape 30% în Municipiul Sibiu (în 2022 - 220 euro/mp).

Un metru pătrat de teren intravilan din zona A a orașului Cisnădie a ajuns să valoreze cât un metru pătrat din zona D a municipiului Sibiu. Suprafața intravilană a crescut la nivelul municipiului Sibiu și orașelor Agnita, Avrig și Cisnădie.

Cele mai scumpe terenuri extravilane sunt cele arabile, urmate de cele cu livezi, localizate în municipiul Sibiu, Cisnădie și Mediaș. Rezervele de teren pot fi reconvertite pentru investiții în energie regenerabilă sau dezvoltare turistică. Oportunități au fost identificate în UAT-urile Păuca, Loamneș, Bârghiș, Șura Mică, ce dețin suprafețe de terenuri arabile generoase, precum și în Chirpăr, Alțina, Ocna Sibiului etc. pentru suprafețele de pășuni.

De asemenea, un bun prilej de dezvoltare turistică îl reprezintă Via Transilvanica, ce străbate satele din nordul județului pe o distanță de 110 km. Desigur, este necesar ca investițiile să fie sustenabile și să țină cont de perspectivele și viziunea localităților implicate pentru ca dezvoltarea să fie una armonioasă. Terenurile industriale sunt concentrate în zonele de Vest și de Est a municipiului Sibiu, în jurul Aeroportului Internațional și a Autostrăzii A1, și în Zona Industrială Mediaș. Cererea mare, mai ales logistică și de depozitare, a determinat dublarea prețului de vânzare, ajungând, în prezent la 40 de euro/mp.

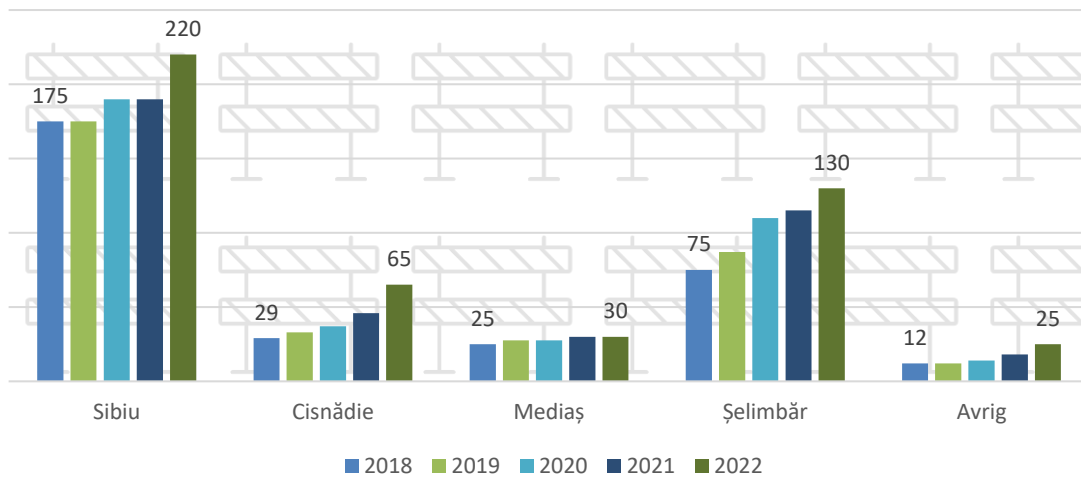
2.1.1. Terenuri intravilane

Prețurile terenurilor intravilane au o variație mai ridicată decât a proprietăților mai omogene (exemplu apartamente), mai mulți factori, pe lângă cei ai cererii și ofertei, influențând nivelul prețurilor. Locația joacă și aici un rol important, de asemenea, posibilitățile de edificare a unor imobile cu regimuri de înălțime diferite, accesul și conectarea la utilități. (ValorEasy, 2023)

Conform ValorEasy¹, terenurile intravilane din cele mai mari 5 localități din județul Sibiu analizate (Sibiu, Cisnădie, Mediaș, Șelimbăr, Avrig), s-au vândut, în ultimii 5 ani, cel mai mult, cu 220 de euro pe metru pătrat în municipiul Sibiu, fiind urmate de terenurile din Șelimbăr, cu 130 de euro pe metru pătrat, Cisnădie, 65 euro pe metru pătrat, Mediaș, cu 30 de euro pe metru pătrat, respectiv Avrig, cu 550 de euro pe metru pătrat. Prețurile terenurilor intravilane s-au dublat în Cisnădie și Avrig, în timp ce în municipiul Sibiu s-au apreciat cu 26% în aceeași perioadă.

¹ ValorEasy este o platformă independentă de evaluare a proprietăților rezidențiale din România. Prețurile proprietăților imobiliare din prezentul studiu au fost furnizate de ValorEasy, la începutul anului 2023.

Fig. 2. 2 EVOLUȚIA PREȚULUI MEDIU DE VÂNZARE LA TERENURILE INTRAVILANE DIN CELE MAI MARI 5 LOCALITĂȚI DIN JUDEȚUL SIBIU

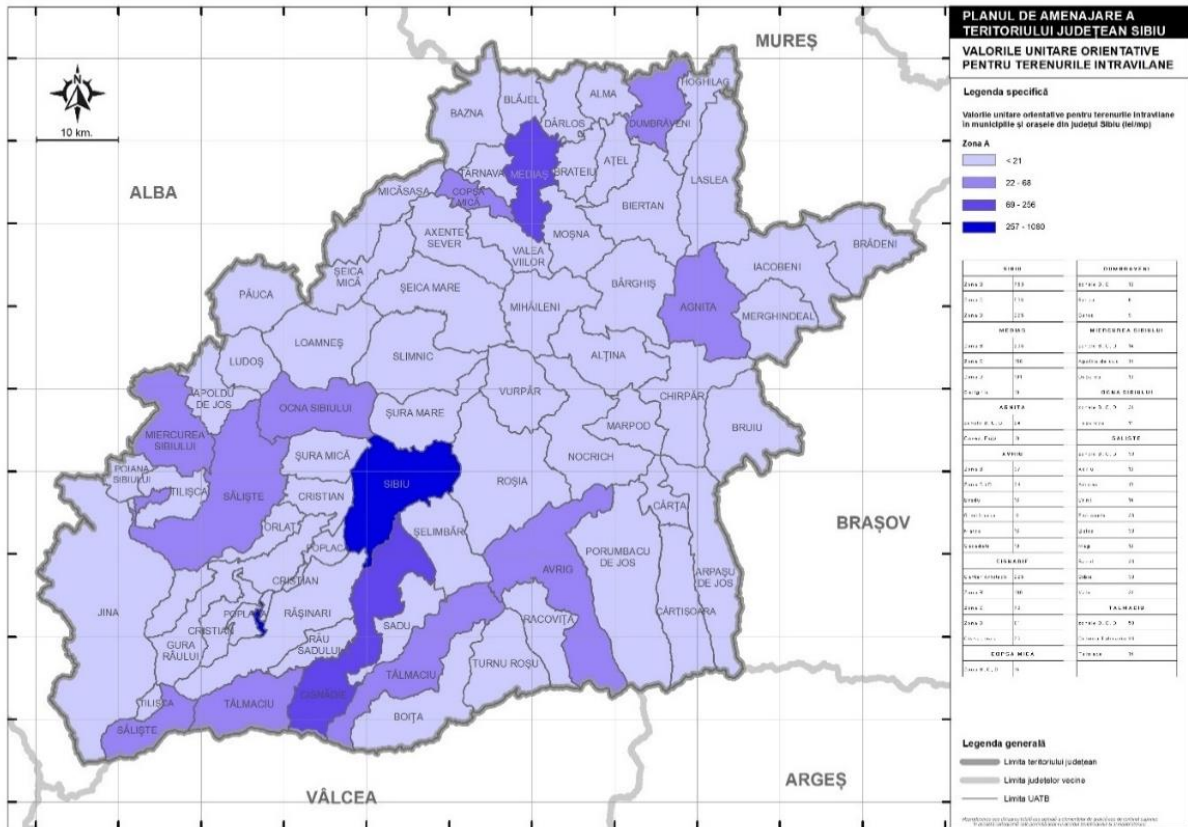


Sursa: ValorEasy, 2023

Valorile minime la terenurile intravilane în zonele A variază între 5 euro/mp, în Miercurea Sibiului și 220 euro/mp în Sibiu. La nivelul municipiului Sibiu, diferențele între zone sunt destul de mari, de la 46 euro/mp pentru zona D, la 103 euro/mp sau 153 euro/mp. (Camera Notarilor Publici Alba-Iulia, 2023).

Un metru pătrat de teren intravilan din zona A a orașului Cisnădie valorează cât un metru pătrat pentru un teren intravilan din zona D a municipiului Sibiu.

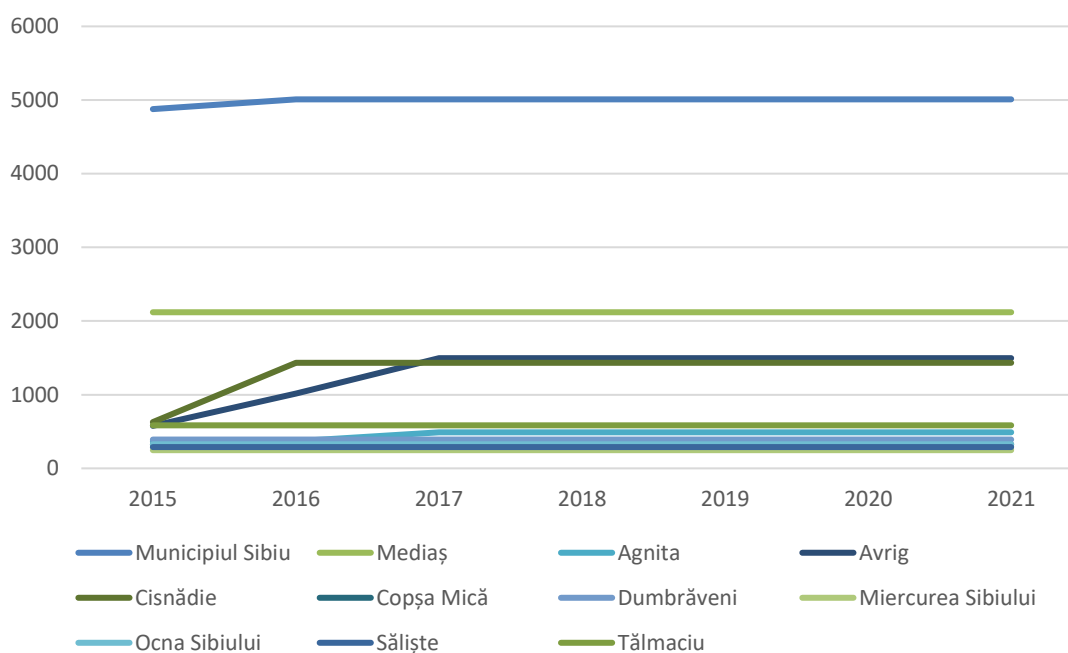
Fig. 2. 3 VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE INTRAVILANE DE CONSTRUCȚII (LEI/MP)



Sursa: Camera Notarilor Publici Alba-Iulia, 2023

Un indicator important care merită să fie luat în analiza pieței imobiliare este **suprafața intravilană**, adică suprafața teritoriului inclusă în perimetrul construibil al municipiilor și orașelor, inclusiv localităților aparținătoare ale municipiului și orașului, mediul urban, iar în mediul rural, comune și sate componente.

Fig. 2. 4 SUPRAFAȚA INTRAVILANĂ A MUNICIPIILOR ȘI ORAȘELOR DIN JUDEȚUL SIBIU



Sursa: Institutul Național de Statistică (INS), 2023

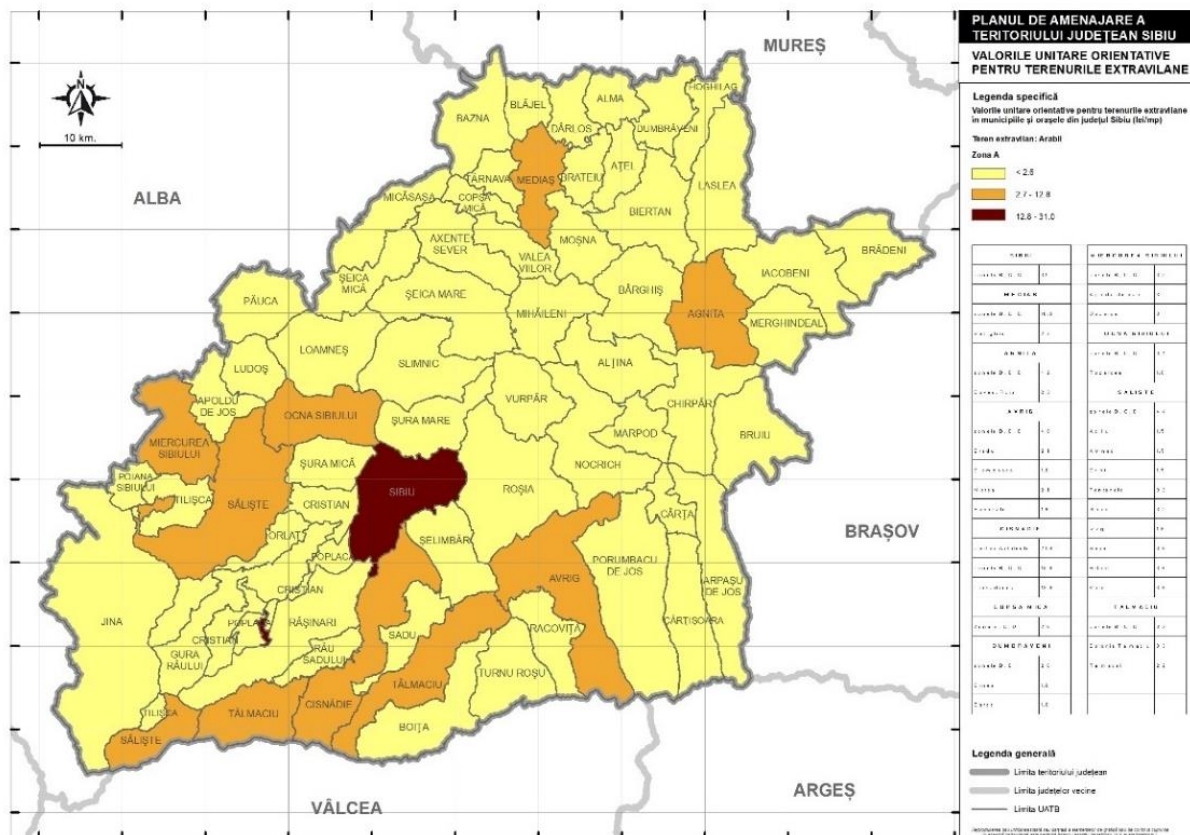
Se poate observa că, din anul 2015, suprafața intravilană a județului a crescut de la 10.732 hectare la 12.708, în anul 2021. O creștere a suprafeței intravilane se observă la nivelul municipiului Sibiu, orașelor Agnita, Avrig și Cisnădie, iar o stagnare a suprafeței intravilane se observă la nivelul municipiului Mediaș, orașelor Copșa Mică, Dumbrăveni, Miercurea Sibiului, Ocna Sibiului, Săliște și Tâlmăciu. Suprafața municipiului Sibiu reprezintă 39% din suprafața totală intravilană a județului, iar cele mai mici ponderi din suprafața totală intravilană județeană sunt înregistrate în orașele Săliște și Miercurea Sibiului (2%).

2.1.2. Terenuri extravilane

Pentru terenurile extravilane, s-a ținut cont de următoarele tipuri: arabil, fânețe și pășuni, livezi, vii, păduri. Cele mai mari prețuri la terenurile extravilane arabile se întâlnesc în Municipiul Sibiu – 6 euro/mp, urmat de Cisnădie – 4 euro/mp, în anumite zone, și de Mediaș – 2 euro/mp.

În general, trendul este similar în cazul tuturor tipurilor de teren extravilan, cele mai scumpe fiind cele arabile, urmate de terenurile extravilane cu livezi, apoi de terenurile extravilane cu fânețe, pășuni, suprafețe piscicole. Hărțile de mai jos arată concentrarea terenurilor la nivelul localităților județului Sibiu, pe tipuri, și după valorile de piață minimale conform Camerei Notarilor Publici Alba-Iulia.

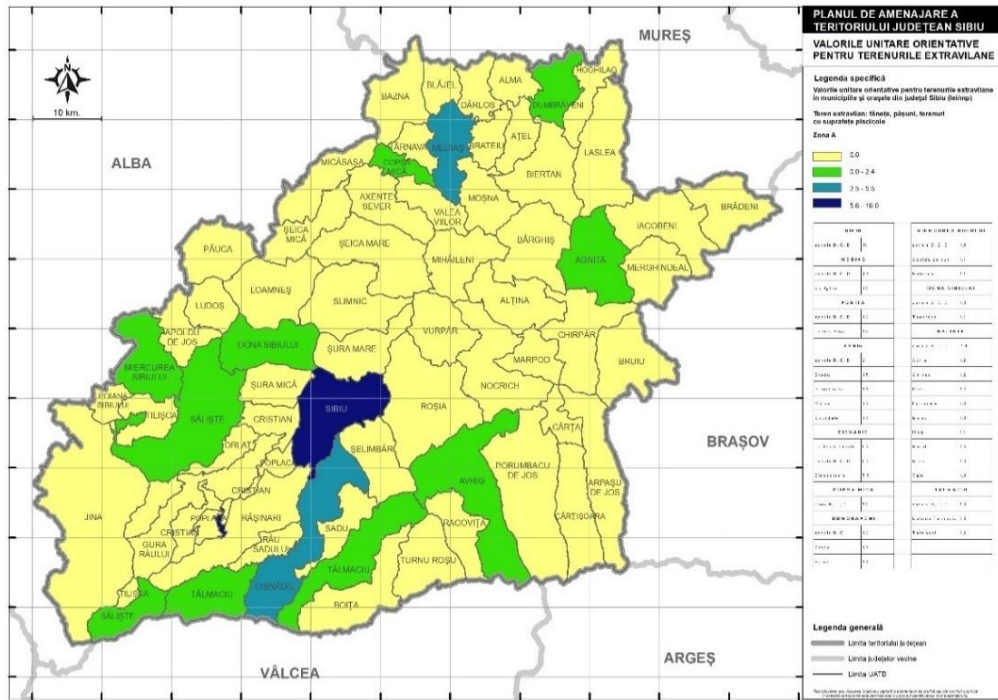
Fig. 2.5 VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE ARABILE SITUATE ÎN MUNICIPIILE ȘI ORAȘELE JUDEȚULUI SIBIU



Sursa: Camera Notarilor Publici Alba-Iulia, 2023

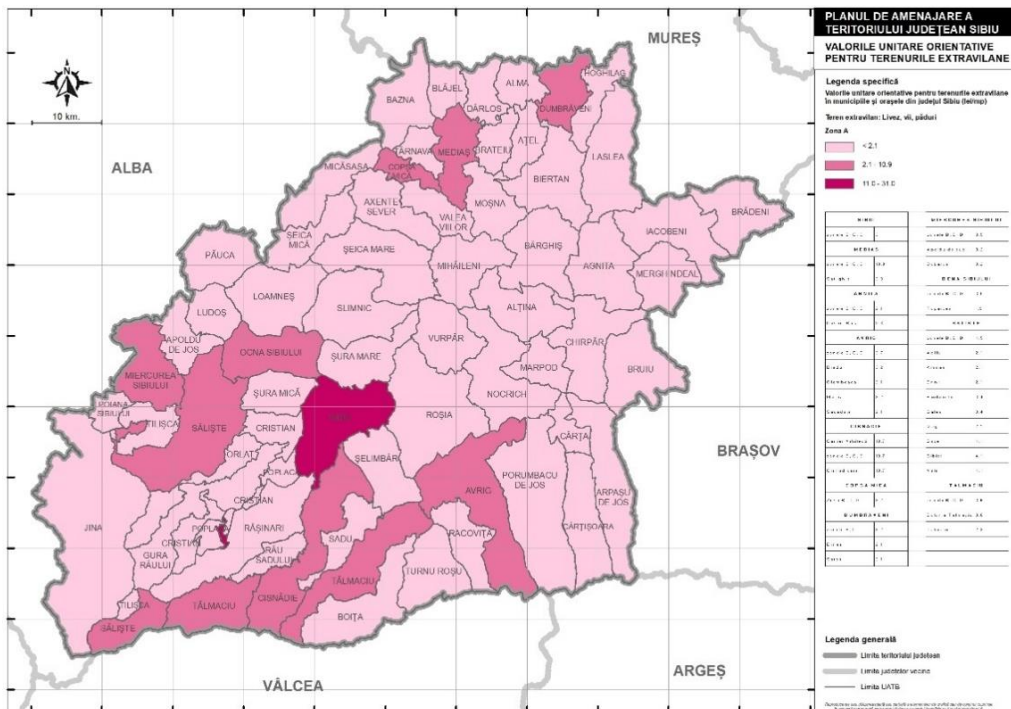
Cele mai scumpe terenuri extravilane sunt în municipiul Sibiu, Cisnădie și Mediaș, iar cele mai ieftine terenuri extravilane situate în municipiile și orașele județului Sibiu de zona A sunt în Copșa Mică și Dumbrăveni.

Fig. 2. 6 VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURI EXTRAVILANE - FÂNEȚE, PĂȘUNI SITUATE ÎN MUNICIPIILE ȘI ORAȘELE JUDEȚULUI SIBIU



Sursa: Camera Notarilor Publici Alba-Iulia, 2023

Fig. 2. 7 VALORILE UNITARE ORIENTATIVE PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE - LIVEZI, VII, PĂDURI SITUATE ÎN MUNICIPIILE ȘI ORAȘELE JUDEȚULUI SIBIU



Sursa: Camera Notarilor Publici Alba-Iulia, 2023

2.1.3. Rezerve de teren

Terenurile arabile, terenurile cu pășuni permanente sau neproductive acoperite cu stuf sau papură pot să fie considerate ca fiind rezerve și pot să facă obiectul unor proiecte de reconversie: investiții în proiecte de energie regenerabilă, de dezvoltare turistică etc..

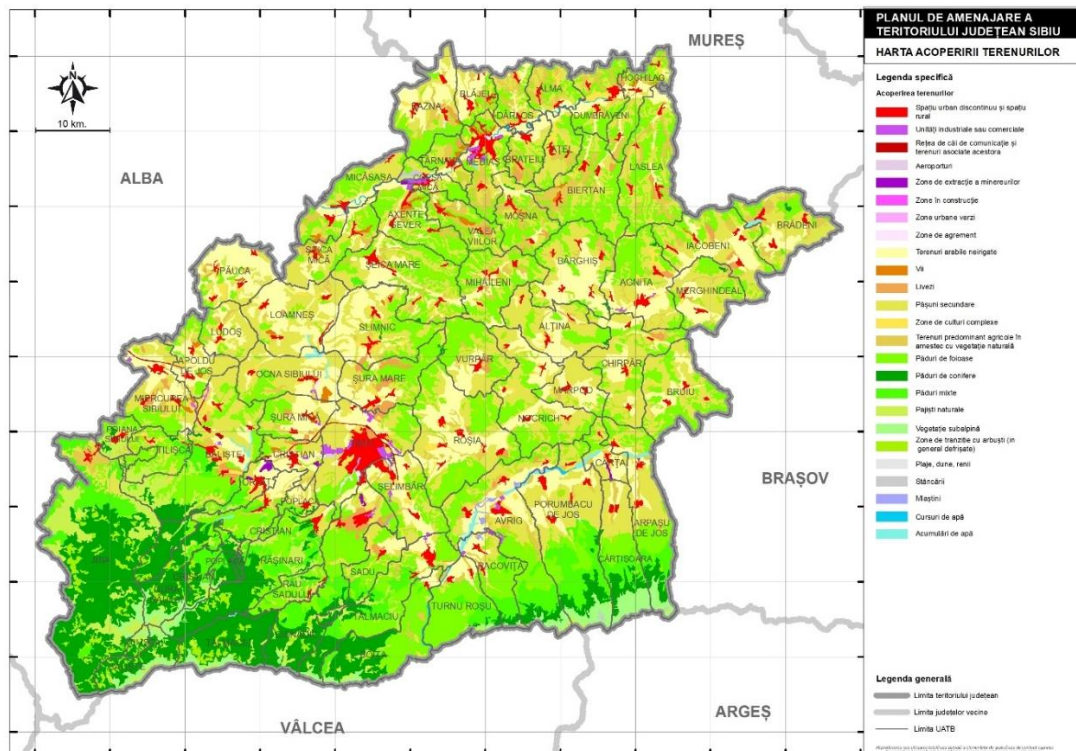
Astfel, cele mai extinse suprafețe de terenuri arabile, de peste 37% din suprafața totală a UAT, sunt înregistrate în Păuca, Loamneș, Bârgăhiș, Blăjel, Șura Mică etc.

Cele mai extinse suprafețe de pășuni, cu peste 40% din suprafața totală a UAT, se înregistrează în Chirpăr, Alțina, Ocna Sibiului, Loamneș, Ludoș, Marpod, Merghindeal, Bruiu, Brădeni, Șeica Mică, Ațel.

Harta de mai jos prezintă bilanțul teritorial al acoperirii terenurilor, extrase pentru perioada 2006-2018, din baza de date Copernicus – Imperviousness, la o rezoluție spațială de 20 m.

În studiul de fundamentare legat de contextul teritorial se menționează faptul că județul este caracterizat de un proces de urbanizare și de o densificare a fondului construit în zona de sud, sud-est a municipiului Sibiu, fiind subliniată o puternică dezvoltare imobiliară pentru orașul Cisnădie și comunele Șelimbpr, Roșia, Șura Mică, Șura Mare și Cristian. Populația a migrat spre localitățile situate în vecinătatea municipiului Sibiu și Mediaș, potențând procesul de suburbanizare. Acest proces de suburbanizare este generat mai ales de rezervele de teren accesibile în vecinătatea municipiului Sibiu: Cisnădie, Șelimbăr, Șura Mică, Șura Mare, Cristian, Roșia; la nivelul zonei periurbane Mediaș: Brateiu, Moșna și Târnavă.

Fig. 2. 8 BILANȚ TERITORIAL - ACOPERIREA TERENURILOR ȘI REZERVELE DE TEREN

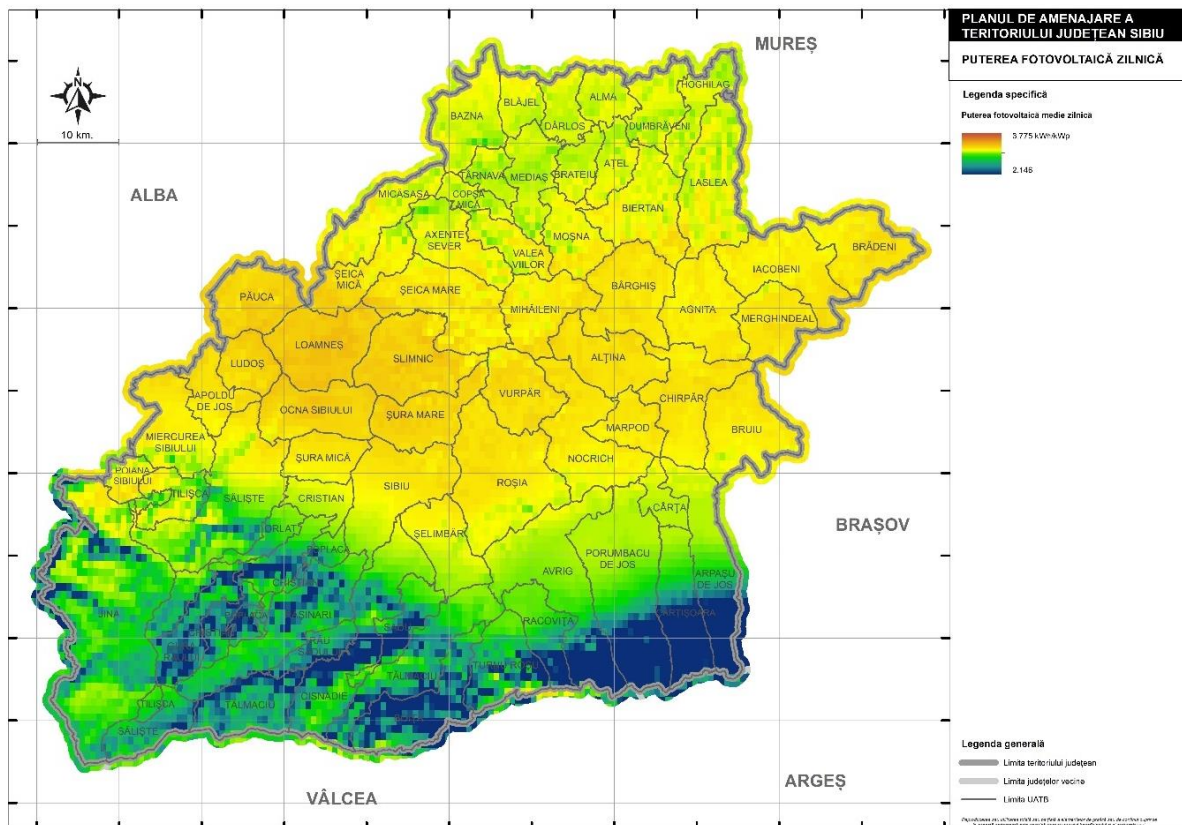


Sursa: APIA, 2021

Conform unui proiect de lege care a fost adoptat în Senat, parcurile fotovoltaice sau cele eoliene vor putea fi amplasate pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 de ha. Astfel, pe terenurile agricole având categoria de folosință arabil, pășune, vii, livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, ar putea să fie amplasate proiecte de investiție în domeniul energiei regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biogaz etc. Potrivit proiectului de lege, suprafața de teren agricol situată în extravilan, cu excepția terenurilor având categoria de folosință arabil, se poate utiliza în sistem dual atât pentru producția agricolă, cât și pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile.

Pe teritoriul județului Sibiu, conform Ziarului Financiar, dintre cele mai mari unități de producție a energiei așa cum apar ele pe site-ul Transelectrica, a fost identificat un singur proiect fotovoltaic de 23 MW, la Miercurea Sibiului, dintr-un total de proiecte solare dispecerizabile cu o putere de 558 MW. (Ziarul Financiar, 2022).

Fig. 2. 9 POTENȚIALUL FOTOVOLTAIC ÎN JUDEȚUL SIBIU - MEDIE ZILNICĂ

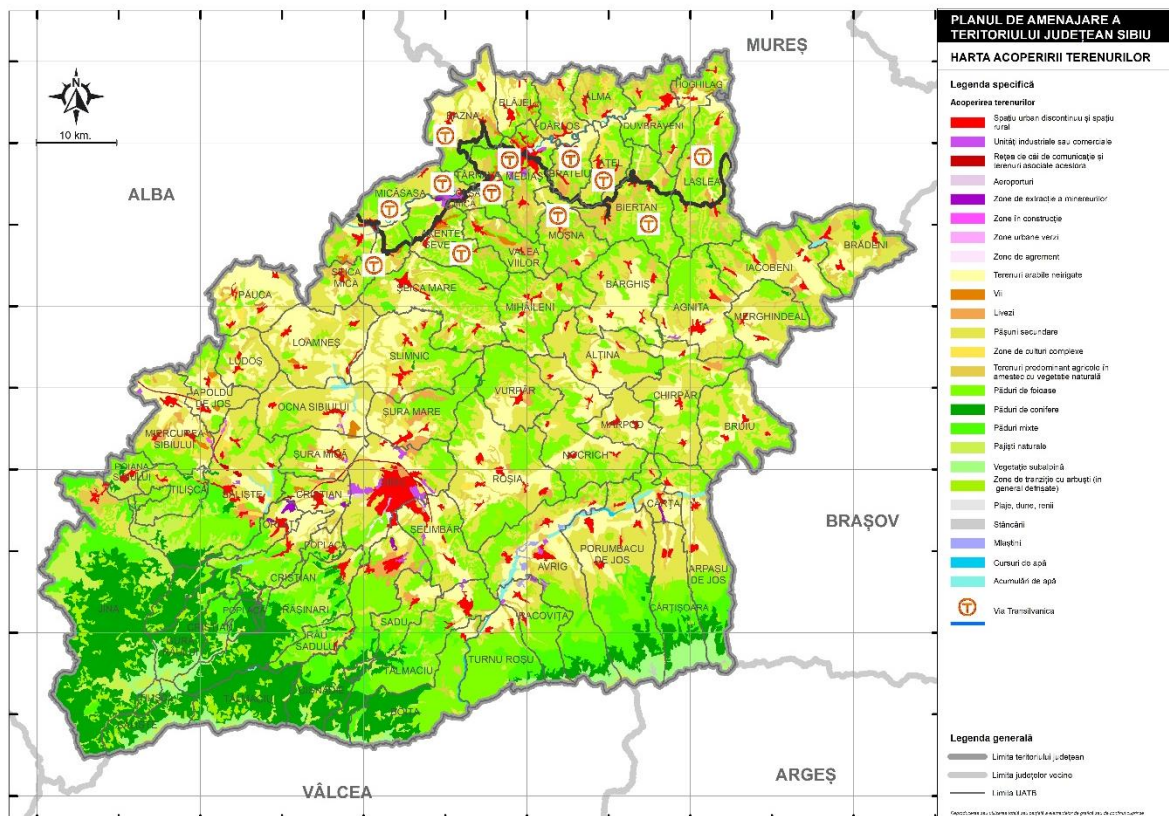


Sursa: Global Solar Atlas, 2023; APIA, 2021

Potrivit potențialului solar, pentru zona centrală a județului, expunerea este mai mare, viabilitatea unor proiecte de acest tip fiind mai ridicată mai ales în Păuca, Loamneș, Ocna Sibiului, Șura Mare. Totuși, la scară națională, Sibiuul nu beneficiază de cel mai ridicat potențial energetic solar. (Consiliul Județean Sibiu, 2017)

Via Transilvanica – Drumul care unește – poate servi drept un model de dezvoltare teritorială echilibrată, conectând sate și orașe, rural și urban, similar rutei Camino de Santiago, din Spania. Acest traseu trece prin satele județului Sibiu, drumeții parcurgând peste 100 de km și contribuind la dezvoltarea comunităților Laslea, Biertan, Ațel, Mediaș, Micăsasa, Târnavă, Brateiu, Moșna, Bazna, Copșa Mică, Șeica Mică și Axente Sever. Deși, încă, acest lucru nu poate fi demonstrat statistic, există o relație directă între traseul parcurs de drumeți prin zonele rurale și sustenabilitatea demografică a acestor locuri. Zonele rurale se confruntă cu fenomenul de depopulare în ultimii ani², iar Via Transilvanica are toate șansele să contribuie la menținerea populației în aceste sate. Opțiuni de dezvoltare imobiliară ar putea să existe de-a lungul acestei rute, mai ales în scop turistic.

Fig. 2. 10 TRASEUL VIA TRANSILVANICA - TERRA SAXONUM



Sursa: APIA, 2021; viatransilvanica.ro, 2023; GoogleMaps

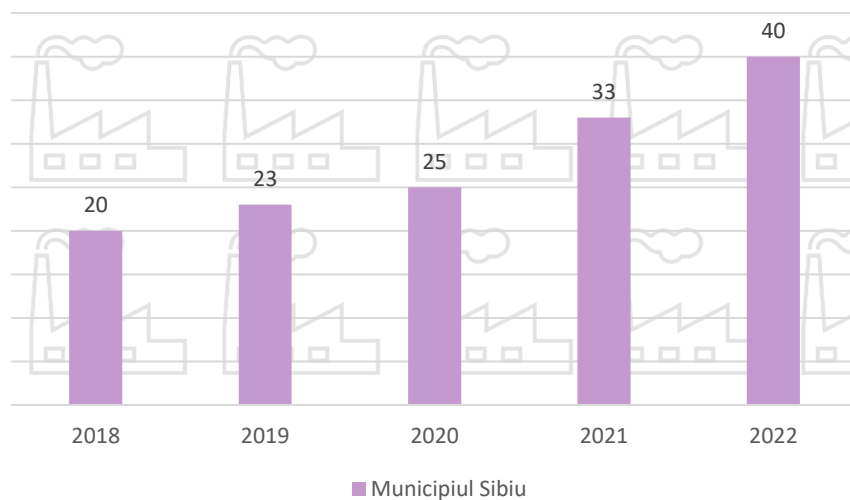
² România are cel mai accentuat ritm de depopulare a satelor din Europa.

Nordul județului este străbătut de acest traseu, care, poate dinamiza o dezvoltare imobiliară sustenabilă cu scop turistic, desigur, în acord cu viziunile de dezvoltare ale localităților implicate. Spre exemplu, prețurile minime la terenurile intravilane din Biertan, Laslea, Ațel, Brăteiu, Bazna, Micăsasa, Șeica Mică, Moșna variază între 2 euro/mp și 5 euro/mp. Este important de precizat faptul că majoritatea Planurilor Urbanistice Generale ale localităților rurale din județ, în baza cărora se eliberează autorizațiile de construire, au un termen de valabilitate depășit. (Consiliul Județean Sibiu, 2022).

2.1.4. Terenuri industriale

Majoritatea terenurilor industriale sunt concentrate în zonele limitrofe municipiilor Sibiu (Zona Industrială Vest și Zona Industrială Est Sibiu) și Mediaș (Zona Industrială Mediaș). În municipiul Sibiu, în partea de vest, lângă Aeroportul Internațional Sibiu și Autostrada A1 sunt prezente Zona Industrială Vest Sibiu, împreună cu zona industrială din comuna Cristian, respectiv Parcul Industrial Șura Mică. În est, Zona Industrială Est, respectiv Parcul Industrial Șelimbăr, ambele cu acces la Autostrada A1 și calea ferată. Terenurile industriale din zonele limitrofe municipiului Sibiu și-au dublat prețul de vânzare, de la 20 de euro pe metru pătrat în 2018, la 40 de euro în 2022. (ValorEasy, 2023).

Fig. 2. 11 EVOLUȚIA PREȚULUI MEDIU DE VÂNZARE TEREN INDUSTRIAL ÎN MUNICIPIUL SIBIU (EURO/MP)



Sursa: ValorEasy

Zona vestică a municipiului Sibiu oferă foarte multe oportunități de dezvoltare pentru activitățile industriale și logistice. Mai mult decât atât, potențialul logistic al Municipiului Sibiu este confirmat și de platforma Harvard Metroverse, prin existența **clusterelor de cunoaștere³ în servicii logistice**, estimate pe

³ Cluster de cunoaștere sau knowledge cluster este o aglomerare de industrii grupate în funcție de relația lor tehnologică. Industriile din același cluster au know-how și capacități de producție similare. Clusterelor de cunoaștere contribuie la identificarea potențialului de diversificare dintr-un oraș.

baza ratei de ocupare a forței de muncă prin benchmarking/comparație cu orașe cu caracteristici similare, la nivel mondial. (Harvard University Growth Lab, 2023).

Efectele nefaste ale unei dezvoltări necontrolate care caracterizează piața imobiliară din Sibiu au fost identificate și semnalate și în SIDU Sibiu Smart (unde sunt menționate zone cu deficit de dotări și infrastructură - Ștrand 2, malul sudic al Văii Săpunului pe teritoriul UAT-ului Șelimbăr). (Primăria Municipiului Sibiu, 2022).

2.2. Piața rezidențială

Prețurile locuințelor și al chiriilor demonstrează interesul oamenilor pentru anumite zone, fiind, similar terenurilor, un barometru cheie de care specialiștii în planificare spațială trebuie să țină cont. Modul în care arată un cartier sau o zonă rezidențială influențează decizia oamenilor de a se stabili acolo, iar, pe fondul lipsei implementării și respectării unor reguli urbane, piața imobiliară nu funcționează corespunzător. Altfel spus, cu cât exteriorul clădirilor dintr-o anumită zonă este mai degradat, cu atât mai puțin căutate devin respectivele zone (planificatorii le numesc "mahalale verticale"), acest aspect influențând negativ chiar și dezvoltarea economică viitoare a acestora. Autoritățile publice au datoria de a conștientiza importanța strategică a exteriorului clădirilor, mai ales a celor din centrele orașelor. (World Bank, Consolidarea capacității de planificare spațială - Precondiție pentru dezvoltare urbană sustenabilă, 2013). Din păcate, nu există date recente, disponibile la nivel județean, cu privire la starea fondului construit. Totuși, Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă a Municipiului Sibiu, furnizează câteva detalii referitoare la vechimea fondului construit - doar 32% din casele și apartamentele municipiului Sibiu care reprezintă parte din fondul construit, au o vechime mai mică de 20 de ani. (Covenant of Mayors, 2014). Majoritatea caselor și apartamentelor aparținând persoanelor fizice au o vechime cuprinsă între 21 și 40 de ani (41% din total), iar 27% au o vechime de peste 41 de ani. Potrivit aceluiași document sunt prevăzute următoarele măsuri care pot aplicabile pieței imobiliare rezidențiale:

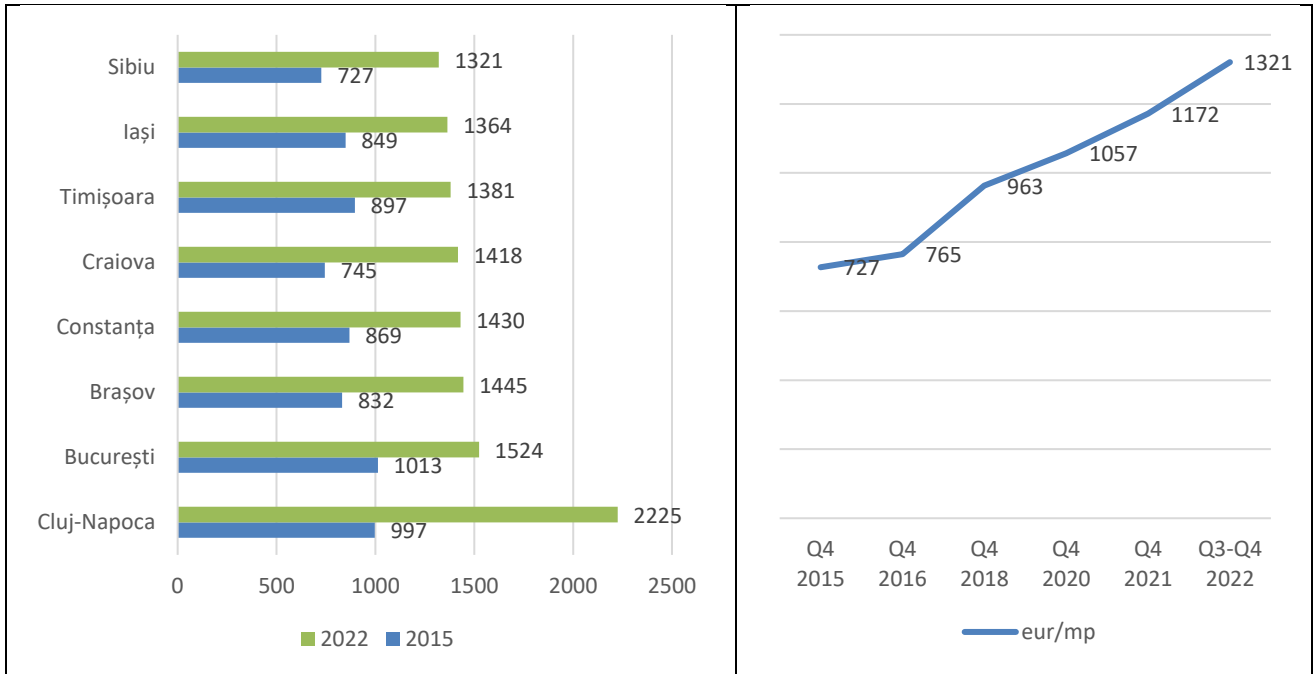
- Reabilitarea termică a blocurilor;
- Modernizarea instalațiilor de iluminat interior utilizând echipamente eficiente energetic;
- Utilizarea energiilor regenerabile pentru prepararea apei calde la casele individuale;
- Aplicarea programului național "Casa Verde";
- Promovarea etichetării energetice a clădirilor existente.

Valorile de piață pentru apartamentele în bloc în euro/mp pe principalele municipii și orașe din România, conform ANEVAR, pentru Q3-Q4 2022, poziționează municipiul Sibiu, singurul din județ care apare în statisticile ANEVAR, pe locul 9, în top 10, menținându-și poziția înregistrată și în Q4 2021. Din anul 2015, valoarea de piață a apartamentelor din Sibiu aproape că s-a dublat, de la 727 euro/mp, până la 1.321 euro/mp, în 2022, cu toate că, în continuare, prezintă caracteristicile unei piețe imobiliare subapreciate. În

comparație cu alte municipii, **Sibiul a avut a treia cea mai mare creștere în intervalul de analiză** (a crescut cu 81% prețul apartamentelor la bloc), după Cluj-Napoca (creștere cu 123%) și Craiova (90%).

Fig. 2. 12 APARTAMENT ÎN BLOC - TOP 10 VALOARE DE PIAȚĂ EURO/MP

Fig. 2. 13 VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU APARTAMENTE ÎN BLOC, ÎN SIBIU, EUR/MP



Sursa: ANEVAR, Revista "Valoarea", 2023

La nivel european, în anul 2018, doar 3% din terenuri erau folosite în scop rezidențial, în timp ce 75% din terenuri erau folosite pentru agricultură și silvicultură. La nivel național, raportat la același an, media era de 1.46% din terenuri erau destinate proprietăților rezidențiale. Cea mai mare pondere a terenurilor utilizate pentru zone rezidențiale din Uniunea Europeană a fost înregistrată în regiunea capitalei germane – Berlin (unde 33% din terenuri sunt utilizate pentru zone rezidențiale) și în regiunea orașului german Bremen (31%). La polul opus se află 17 regiuni europene pentru care ponderea este subunitară, cu cele mai mici valori înregistrate în Aragón din Spania (0.2%) sau Övre Norrland din Suedia (0.3%).

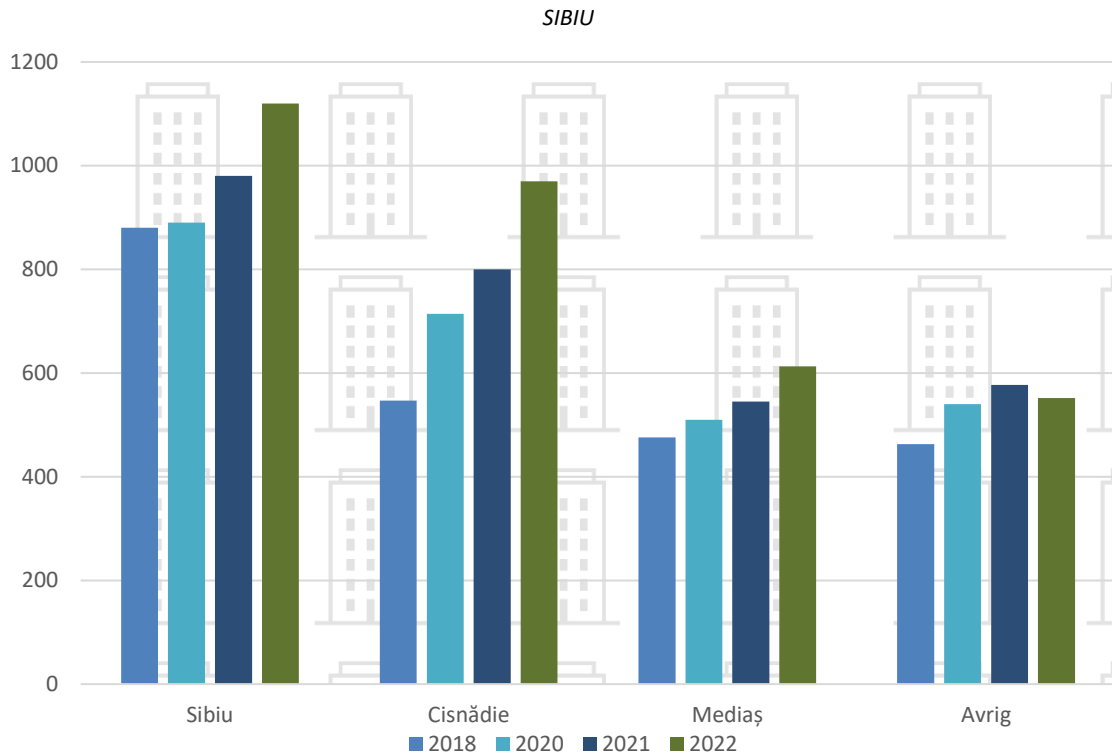
La nivelul județului Sibiu, în anul 2021, *suprafața de terenuri dedicate zonelor rezidențiale* a fost de 0.19%, mult mai redusă comparativ cu restul județelor din benchmarking/comparație, deși în creștere treptată cu 1 sau 2 puncte procentuale (în anul 2018, zonele rezidențiale reprezentau 0.17% din terenuri, sub media europeană, de 3%). **Trend:** Pe fondul riscului de ofertă și al prelungirii contextului actual, este foarte probabil ca pe termen scurt, tendința să fie de scădere a nr. de tranzacții imobiliare.

2.2.1. Apartamente vechi – prețuri de vânzare și de închiriere

Conform ValorEasy, prețurile de vânzare și închiriere a apartamentelor variază, mai ales, în funcție de perioada de construire și suprafața utilă. Locuințele din blocurile vechi, ridicate înainte de 2000 în cele mai

mari 5 localități din județul Sibiu analizate (Sibiu, Cisnădie, Mediaș, Șelimbăr, Avrig), s-au vândut, în ultimii 5 ani, cel mai mult, cu 1.120 de euro pe metru pătrat în municipiul Sibiu, fiind urmate de apartamentele din Cisnădie, cu 970 de euro/mp, Mediaș - 610 euro/mp, respectiv Avrig, cu 550 de euro/mp util.

Fig. 2. 14 EVOLUȚIA PREȚULUI MEDIU DE VÂNZARE A APARTAMENTELOR VECHI DIN CELE MAI MARI LOCALITĂȚI DIN JUDEȚUL



Sursa: ValorEasy, 2023

Cel mai mare avans al prețului mediu de vânzare în perioada 2018 – 2022 a fost consemnat în Cisnădie, 77%, în timp ce în Avrig s-au apreciat cu doar 19%, în aceeași perioadă. (ValorEasy, 2023).

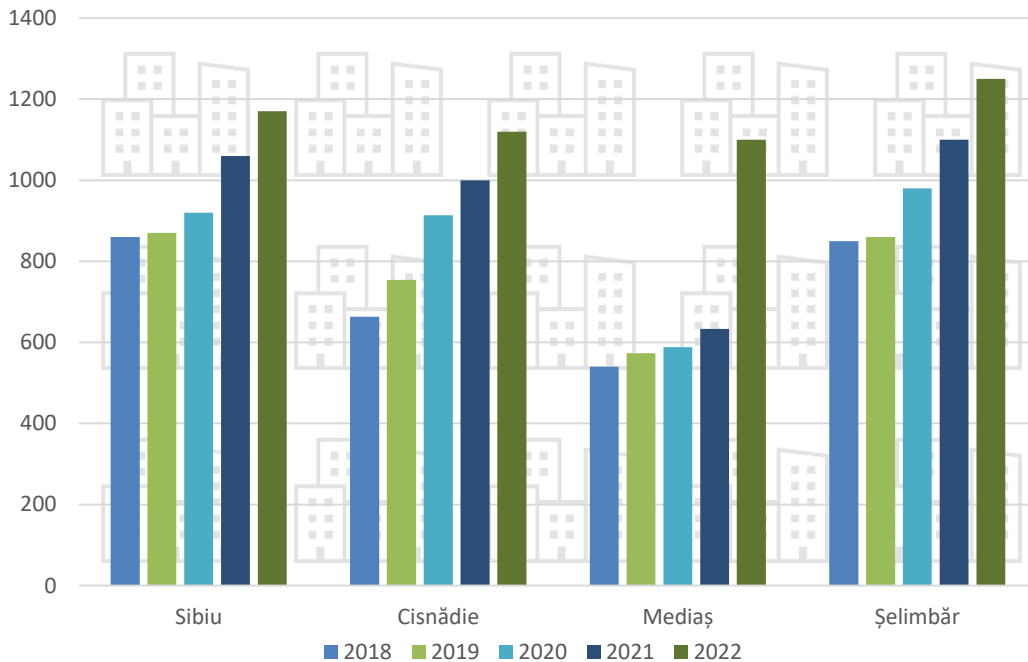
Dintre cele mai mari piețe imobiliare ale României, Sibiul oferă printre cele mai accesibile chirii. În general, prețurile de închiriere au stagnat sau au cunoscut o creștere mult mai lentă comparativ cu prețurile de vânzare, din cauza cererii mai scăzute comparativ cu marile centre universitare și de business ale țării. Astfel, chiria medie solicitată în municipiul Sibiu pe parcursul întregii perioade analizate a variat de la 5 la 6 euro pe metru pătrat util pe lună. În localitățile din județ, prețul mediu de închiriere este de 5 euro/mp în Cisnădie, respectiv 4 euro/mp în Mediaș. (ValorEasy, 2023).

2.2.2. Apartamente noi – prețuri de vânzare și de închiriere

În 2022, apartamentele noi, construite după anul 2000, s-au vândut în medie cu 1.250 de euro pe metru pătrat în Șelimbăr, fiind urmate de apartamentele din municipiul Sibiu, cu 1.170 de euro pe metru pătrat și de Cisnădie, 610 euro pe metru pătrat. Mediaș a înregistrat, în 2022, cele mai mici prețuri, 815 de euro pe

metru pătrat util. Cel mai mare avans al prețului mediu în perioada 2018 – 2022 a fost consemnat, la fel ca la apartamentele vechi, în Cisnădie, 69%, în timp ce în municipiul Sibiu s-au apreciat cu doar 36% în aceeași perioadă.

Fig. 2. 15 EVOLUȚIA PREȚULUI MEDIU DE VÂNZARE A APARTAMENTELOR NOI DIN CELE MAI MARI LOCALITĂȚI DIN JUDEȚUL SIBIU



Sursa: ValorEasy, 2023

În cazul apartamentelor noi, prețurile medii de închiriere sunt ușor peste cele ale apartamentelor vechi. În municipiul Sibiu, s-a înregistrat o creștere cu 40% a prețului mediu de închiriere pe mp în intervalul 2008-2022, ajungând la 7 euro/mp, în anul 2022. În Cisnădie și Șelimbăr, prețul este același – 6 euro/mp, iar în Mediaș se menține la 4 euro/mp. Poziționarea geografică, mai precis locația, influențează dimensiunea pieței imobiliare în mod indirect, prin preț.

În general, în momentul achiziției unei proprietăți se iau în calcul elemente precum: proximitatea față de locul de muncă, calitatea proprietății și a zonei, accesul la mijloacele de transport în comun, precum și alte aspecte care țin de confort sau de accesibilitate. În consecință, diferența dintre zone în materie de preț devine evidentă. Atât în cazul apartamentelor noi, cât și vechi, din municipiul Sibiu se constată un preț mai mare – de vânzare și de închiriere - pentru cele care sunt poziționate central sau semicentral.

Fig. 2. 16 PREȚUL MEDIU DE VÂNZARE - APARTAMENT DE 2 CAMERE ÎN MUNICIPIUL SIBIU, 2022

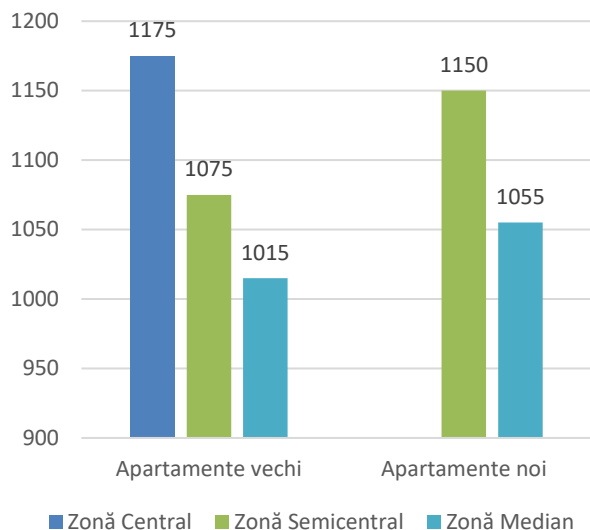
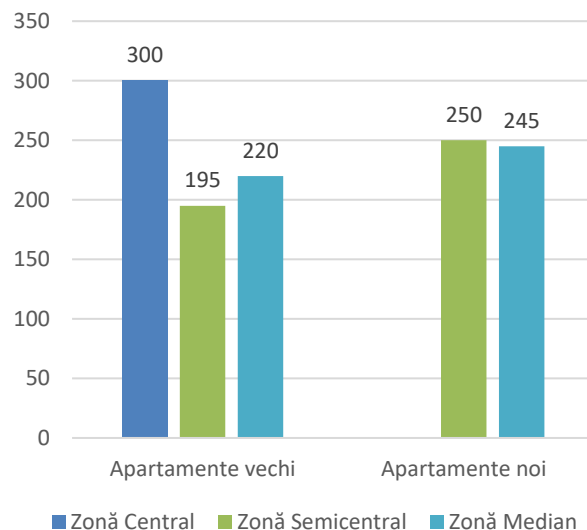


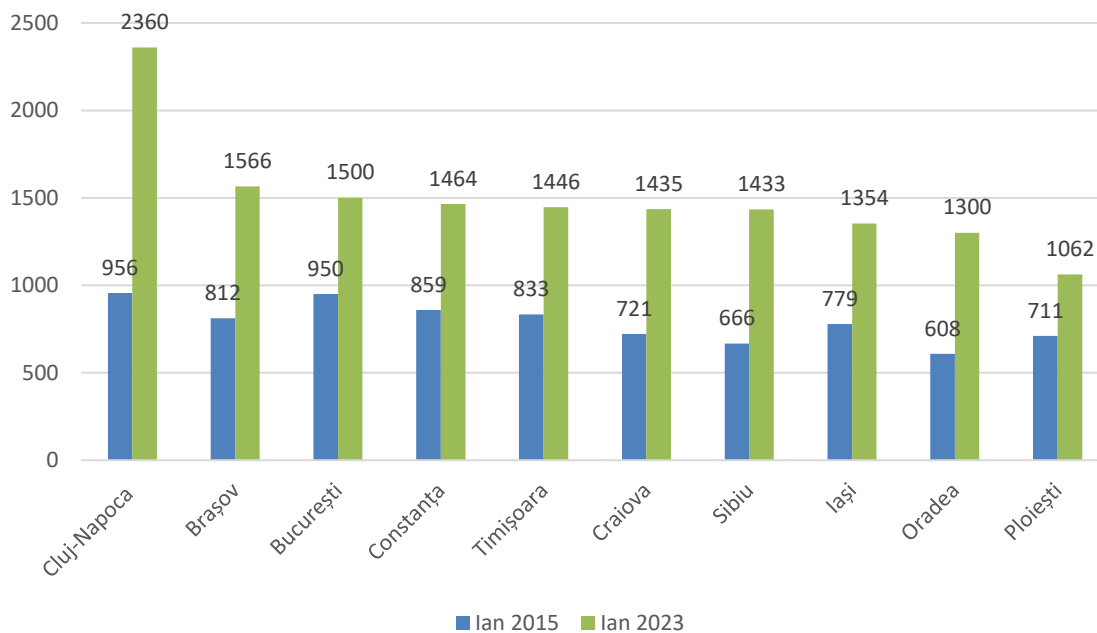
Fig. 2. 17 PREȚUL MEDIU DE ÎNCHIRIERE - APARTAMENT DE 2 CAMERE ÎN MUNICIPIUL SIBIU, 2022



Sursa: ValorEasy, 2023

Începând cu ianuarie 2023, metodologia de calcul a indicelui imobiliare.ro a fost îmbunătățită; printre modificări se numără dezvoltarea unor indici locali pentru Sibiu, Oradea, Craiova, Ploiești. Piața din Sibiu s-a dublat în intervalul de analiză, înregistrând cea mai mare creștere, după Cluj-Napoca.

Fig. 2. 18 PREȚUL APARTAMENTELOR LA VÂNZARE PE PRINCIPALELE PIEȚE DIN ȚARĂ



Sursă: Imobiliare.ro

2.2.3. Case individuale noi

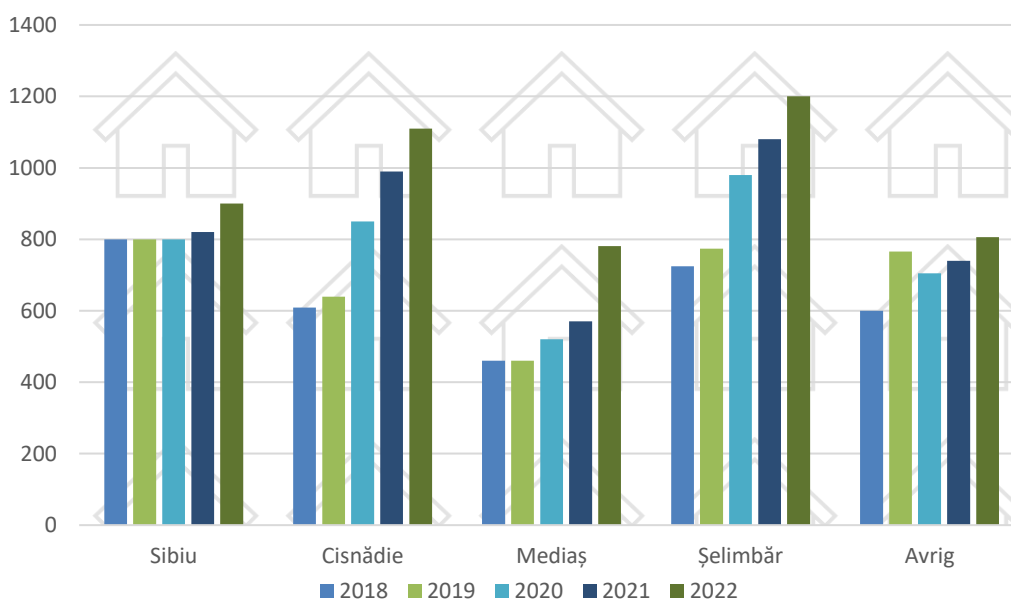
Pentru casele cu teren nu există statistici oficiale ANEVAR pentru Sibiu, în Q4 2022, dar la nivel național, valoarea de piață/mp este cuprinsă între 982 euro/mp, în Arad și 2.011 euro/mp, în Cluj-Napoca. În anul 2019, ultimul an pentru care există date disponibile, valoarea de piață/mp pentru casă cu teren în Sibiu a fost de 951 euro/mp, după Cluj-Napoca (1.219 euro/mp), Timișoara (1.087 euro/mp) și Constanța (1.049 euro/mp).

Conform ValorEasy, evoluția prețurilor caselor a variat în funcție de localitățile analizate, tendințele la nivel local și factorii cererii și ai ofertei fiind influențați mai mult decât la alte tipuri de proprietăți.

Datorită limitării posibilităților de construire a caselor noi în Sibiu, în principal în zona centrală, se remarcă cele mai mari prețuri de vânzare ale caselor în Șelimbăr și Cisnădie, în medie cu 1.200 de euro pe metru pătrat util, respectiv 1.110 euro pe metru pătrat util, în Șelimbăr, la nivelul anului 2022. Ele sunt urmate de municipiul Sibiu, cu 900 de euro pe metru pătrat, de Avrig cu 806 euro pe metru pătrat și de Mediaș, cu 781 euro pe metru pătrat.

Potrivit **Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană – Sibiu Smart**, la nivelul municipiului Sibiu, pandemia a influențat preferințele cumpărătorilor în materie de imobiliare, în sensul în care aceștia au manifestat un interes mai ridicat pentru locuințele de tip case, din vecinătatea orașului, argumentele fiind cele ce țin, mai ales, de spațiu, pe lângă cele de reglementare. Acest fenomen a accentuat procesul de **expansiune urbană** către zonele Cisnădie și Șelimbăr, fapt demonstrat, de altfel, și de prețurile în creștere din aceste localități. (Primăria Municipiului Sibiu, 2022).

Fig. 2. 19. EVOLUȚIA PREȚULUI MEDIU DE VÂNZARE PENTRU CASELE INDIVIDUALE NOI, DIN CELE MAI MARI LOCALITĂȚI DIN JUDEȚUL SIBIU



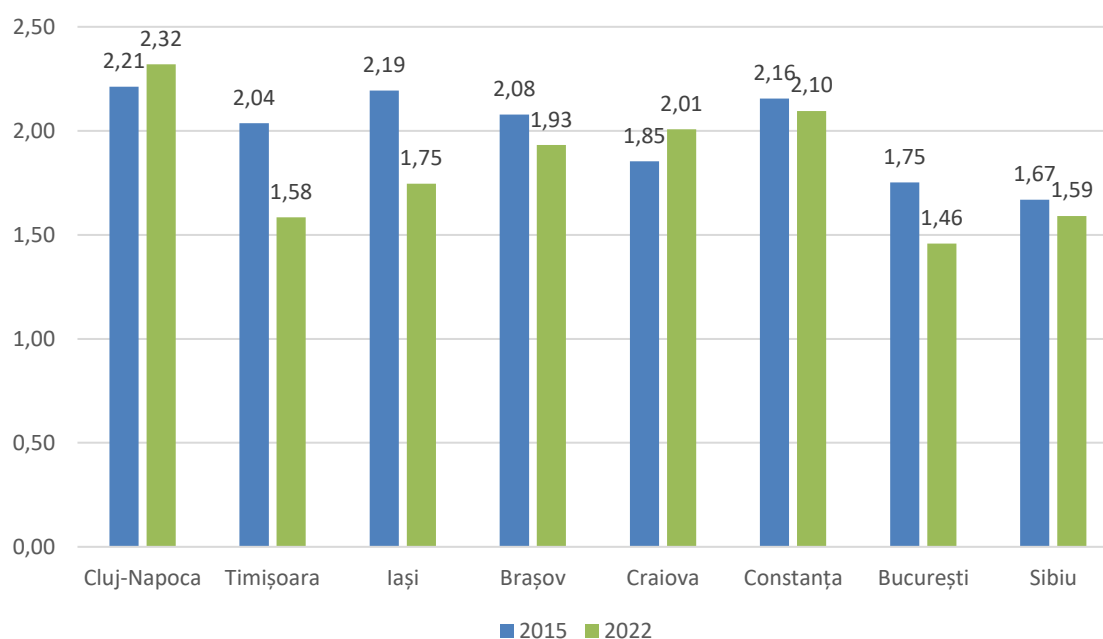
Sursa: ValorEasy, 2023

Mai multe informații despre proprietățile imobiliare pe tipuri și pe zone, cu focus pe Municipiul Sibiu, sunt prezentate în Anexe.

2.2.4. Accesibilitatea pieței imobiliare din județul Sibiu

Piața rezidențială, ca ansamblu, reprezintă un punct de referință pentru celelalte sectoare, datorită lichidităților foarte mari și a informațiilor pe care investitorii le oferă în legătură cu bunăstarea generală a populației. Pentru analiza **accesibilității pieței imobiliare** trebuie să se țină cont, în mod formal și pe baza datelor și metodologiilor oficiale, de nivelul salariilor medii nete necesare pentru achiziția unui singur metru pătrat în orașul de investiție. Conform acestui indicator, **se constată că Sibiu are una dintre cele mai accesibile piețe imobiliare din țară, fiind necesare 1.59 salarii medii nete lunare pentru achiziția unui metru pătrat**, comparativ cu Cluj-Napoca, spre exemplu, unde sunt necesare 2.32 salarii medii nete lunare pentru achiziția unui metru pătrat, urmând un trend crescător în intervalul de analiză 2015-2022.

Fig. 2. 20 ACCESIBILITATEA IMOBILIARELOR⁴



Sursa: ANEVAR, pentru prețul apartamentelor pe orașe, respectiv statisticiromania.ro, pentru salariul mediu net pe județe

Existența surselor de finanțare de tipul creditelor ipotecare a crescut accesibilitatea locuințelor. Conform Strategiei Naționale a Locuirii pentru perioada 2022-2050, programul "Prima Casă" a favorizat accesul la proprietatea locuinței prin împrumuturi garantate de stat, însă nu a stabilit restricții cu privire la veniturile beneficiarilor săi, nepermițând astfel accesul tuturor categoriilor de populație la o locuință accesibilă ca preț. (MDLPA, 2022). Acest mecanism a alimentat artificial creșterea prețului locuințelor noi. Odată cu

modificarea plafoanelor garantate de stat, ajustate ca urmare a creșterii prețurilor la materialele de construcții, programul "Noua Casă", denumirea actuală a programului "Prima Casă", a determinat o creștere a prețurilor locuințelor noi în jurul noilor praguri stabilite de lege. (MDLPA, 2022)

Ca urmare a înăsprii condițiilor de creditare, dezvoltatorii privați au încercat să ofere stimulente pentru atragerea clienților potențiali de tipul instituirii unui **sistem de rate plătite direct către dezvoltator**.

Unul dintre cei mai importanți indicatori ai pieței rezidențiale este **gradul de îndatorare a gospodăriilor**, adică ponderea volumului de credite ipotecare restante din totalul creditelor ipotecare acordate gospodăriilor în raport cu venitul disponibil al gospodăriilor. Capacitatea gospodăriilor de a "contracta noi datorii" este unul dintre factorii determinanți ai creșterii prețurilor locuințelor. Pe baza datelor disponibile, nivelul accesibilității finanțării ipotecare variază foarte mult între țările europene. România este țara cu cele mai puțin accesibile finanțări ipotecare din perspectiva ratei medii a dobânzilor. (Deloitte, 2021)

La nivel teritorial, cele mai mari ponderi ale creditelor ipotecare sunt întâlnite în județele dezvoltate; peste 60% din soldul ipotecarelor totale sunt realizate de populația din București, Ilfov, Cluj, Iași, Timiș, Constanța și Brașov, cu o concentrare mai ales în centrele urbane din fiecare județ. Din perspectiva ponderii stocurilor creditelor în totalul creditelor ipotecare, județul Sibiu înregistrează o valoare medie – 2.52%, comparativ cu situația altor județe, cum ar fi București – 30.19%, care înregistrează mai mult de o treime din ipotecare, Cluj – 6.49% sau Timiș – 6.10%. În mod evident, soldul împrumuturilor acordate este direct proporțional cu nivelul de dezvoltare economică, nivelul salarial sau de efervescența mediului de business din județul respectiv (Banca Națională a României, 2022). Așadar, concentrarea regională a împrumuturilor ipotecare nu reprezintă o surpriză - 29% din totalul împrumuturilor sunt acordate în București și Ilfov, iar 24% din total sunt acordate în Cluj, Timiș, Constanța, Iași și Brașov.

Fig. 2. 21 DISTRIBUȚIA CREDITULUI IPOTECAR, PONDERE STOC CREDIT ÎN TOTAL CREDIT IPOTECAR LA NIVEL NAȚIONAL (%), 2022

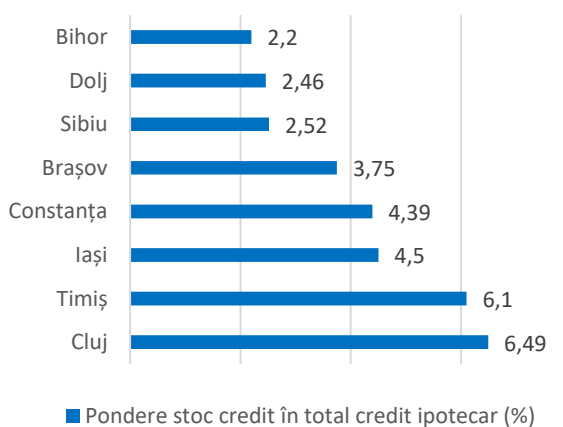
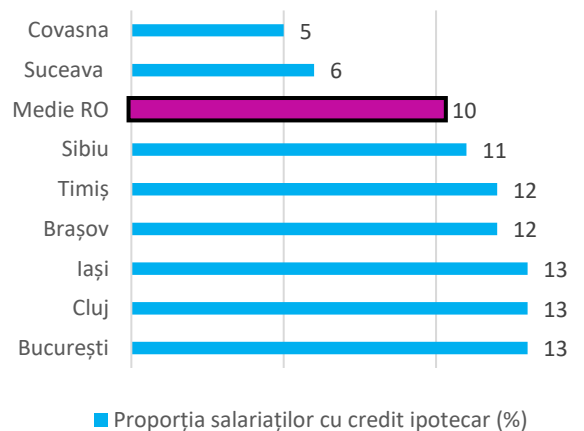


Fig. 2. 22 PROPORȚIA SALARIAȚILOR CU CREDIT IPOTECAR (%), 2022



Sursa: BNR, 2023

La nivel național, 10% din numărul salariaților au în derulare un credit ipotecar. În județul Sibiu, potrivit BNR, proporția salariaților cu credit ipotecar este de peste 11%, situație întâlnită în majoritatea județelor dezvoltate, cu un volum ridicat de forță de muncă: București, Ilfov, Cluj, Brașov, Timiș, Constanța și Iași. Creditele acordate prin programul "Noua Casă" reprezintă o pondere semnificativă din stocul de credit ipotecare.

Un element de noutate pe piața creditelor ipotecare îl reprezintă "creditele verzi" sau cu destinație climatică, accesibile și de interes chiar și pentru persoanele fizice. Potrivit BNR, 31% din creditele ipotecare acordate în septembrie 2022 au fost credite verzi, destinate clădirilor verzi și creșterii eficienței energetice. Piața creditărilor sau a finanțărilor verzi (obligațiuni și credite verzi) este în plină dezvoltare, instituțiile de credit asumându-și rolul de promotor al sustenabilității, oferind produse și servicii bancare adaptate politicilor ESG (de mediu, sociale și de guvernare) (Banca Națională a României, 2022).

Sustenabilitatea și eficiența energetică sunt "buzzwords" (termeni în vogă) chiar și pentru piața imobiliară. Cu toate că una din provocări este lipsa datelor la nivel județean, pe acest subiect, se pot face mențiuni cu privire la situația României din perspectiva emisiilor de gaze cu efect de seră ce provin de la gospodăria atunci când acestea ard combustibili fosili pentru a-și încălzi locuința, pentru gătit, apă caldă sau aer condiționat. La nivel european, acestea au reprezentat, în anul 2020, 700.6 kg pe cap de locuitor, în scădere de la 907.5 kg, în 2020. În anul 2020, România înregistra de 2 ori mai puține emisii în kg per capita comparativ cu media UE27 de 316.4 kg per capita.

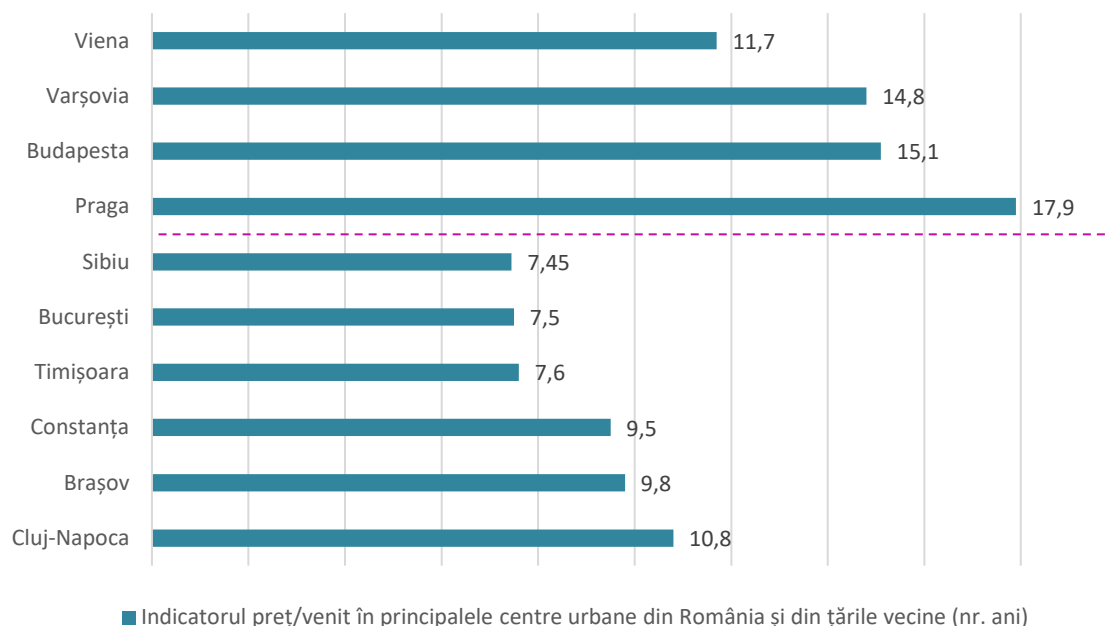
Din perspectivă strategică, **Strategia Națională de renovare pe termen lung pentru sprijinirea renovării parcului național de clădiri rezidențiale și nerezidențiale, atât publice, cât și private, și transformarea sa într-un parc imobiliar cu un nivel ridicat de eficiență energetică și decarbonat până în 2050** identifică necesarul de investiții, măsuri și acțiuni care trebuie întreprinse în vederea îmbunătățirii performanței energetice a clădirilor prin reducerea consumului de energie, a emisiilor de GES și extinderea utilizării surselor de energie regenerabile; creării de beneficii prin îmbunătățirea calității vieții pentru utilizatori și reducerea nivelului sărăciei energetice și extinderii duratei de viață și îmbunătățirii siguranței fondului construit (MDLPA, 2021) (UBB, 2022). Cu focus teritorial, conform **Planului de Renovare pe Termen Lung al Stocului de Clădiri Publice din Municipiul Sibiu 2021-2050**, clădirile trebuie clasificate în funcție de anul de construcție; renovări și intervenții anterioare; utilizări generale; consumatori de energie asociați; consumul de energie; tipuri de sisteme de încălzire (OER, 2021). În România, valabil și la nivelul județului Sibiu, nu există, până în acest moment, o bază de date disponibilă spre consultare care să conțină astfel de informații; mai mult decât atât, în conexiune cu piața imobiliară, nu sunt stocate nici date cu privire la costurile de închiriere, beneficiarii de sprijin pentru locuințe, prețuri de achiziție a terenurilor și a locuințelor etc.

Un alt indicator important pentru caracterizarea **accesibilității pieței imobiliare** rezidențiale, estimat formal și metodologic oficial, este "**price-to-income**" (raport preț/venit), fiind exprimat în timpul necesar achiziționării unei locuințe cu 2 camere (55 mp), fără a lua în calcul cheltuielile de subzistență sau economisirea și fără sprijin financiar de la bănci. Discrepanțele teritoriale provin atât din prețul proprietăților imobiliare evaluate diferit în funcție de regiune, cât și din diferențele în ceea ce privește veniturile. (Banca Națională a României, 2022) Conform BNR, cel mai ridicat nivel al indicatorului este înregistrat în județul Cluj, unde un viitor proprietar își poate achiziționa o locuință fără finanțare de la bănci în aproximativ 11 ani.

Evoluția evidențiază diferența existentă între ritmul de creștere al prețurilor imobiliarelor, care este mult mai accelerat, comparativ cu cel al veniturilor. Totuși, principalele centre urbane din România se situează sub valorile înregistrate în capitalele țărilor vecine (spre exemplu, în Praga este nevoie de 18 ani, în Budapesta și în Varșovia de 15 ani, iar în Viena de 12 ani pentru a achiziționa o locuință fără a contracta un credit imobiliar).

La nivelul României, în profil teritorial, indicatorul preț/venit demonstrează disparități semnificative între orașe – în București și Timișoara, proprietățile imobiliare rezidențiale sunt *subevaluate*, în Cluj-Napoca și Brașov acestea sunt *supraevaluate*, iar în Constanța sunt *corect evaluate*. (Banca Națională a României, 2022) Rezultatul indicatorului preț/venit pentru **județul Sibiu este estimat la 7.45**, folosind metodologia BNR, coroborat cu datele ANEVAR referitoare la valorile de piață medii și salariul mediu net, putând fi caracterizată drept o piață imobiliară **subevaluată**, comparativ cu media națională a indicatorului preț/venit. Cu alte cuvinte, o persoană își poate achiziționa un apartament de 55 de mp fără a apela la un credit imobiliar în aproximativ 7 ani de zile.

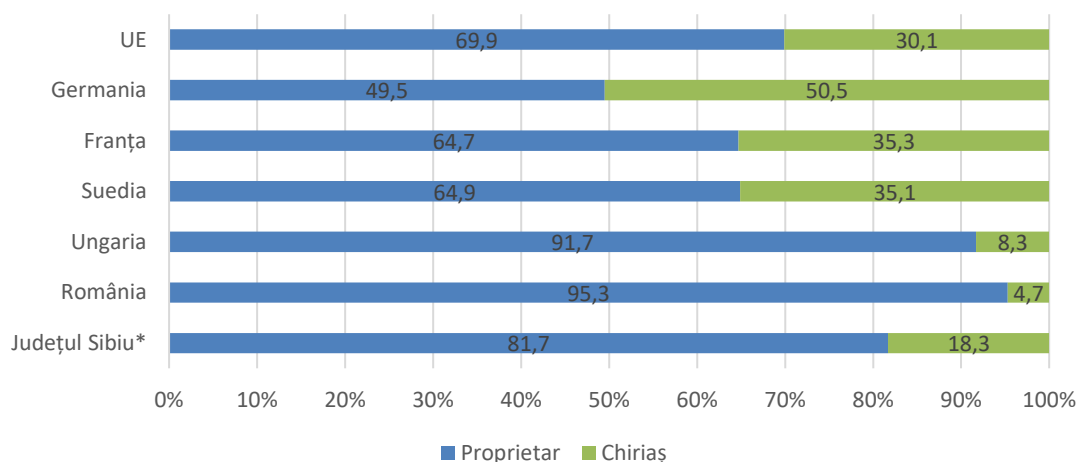
Fig. 2. 23 INDICATORUL PRICE-TO-INCOME RATIO ÎN PRINCIPALELE CENTRE URBANE DIN ROMÂNIA ȘI DIN ȚĂRILE VECINE (NR. ANI)



Sursa: BNR, 2023

România înregistrează cel mai mare procent al proprietarilor de locuințe din UE, unde aproximativ 96% din populația țării locuiește în imobilele pe care le deține, diferența fiind reprezentată de persoanele care stau în chirie. Chiar dacă nu depășește media națională, județul Sibiu înregistrează o pondere ridicată a persoanelor care declară că au în proprietate locuința actuală - 81,7% - statistică rezultată în urma sondajului de opinie realizat.

Fig. 2. 24 SITUAȚIA COMPARATIVĂ A PERSOANELOR CARE TRĂIESC ÎN LOCUINȚE PROPRII SAU ÎN CHIRIE (%)



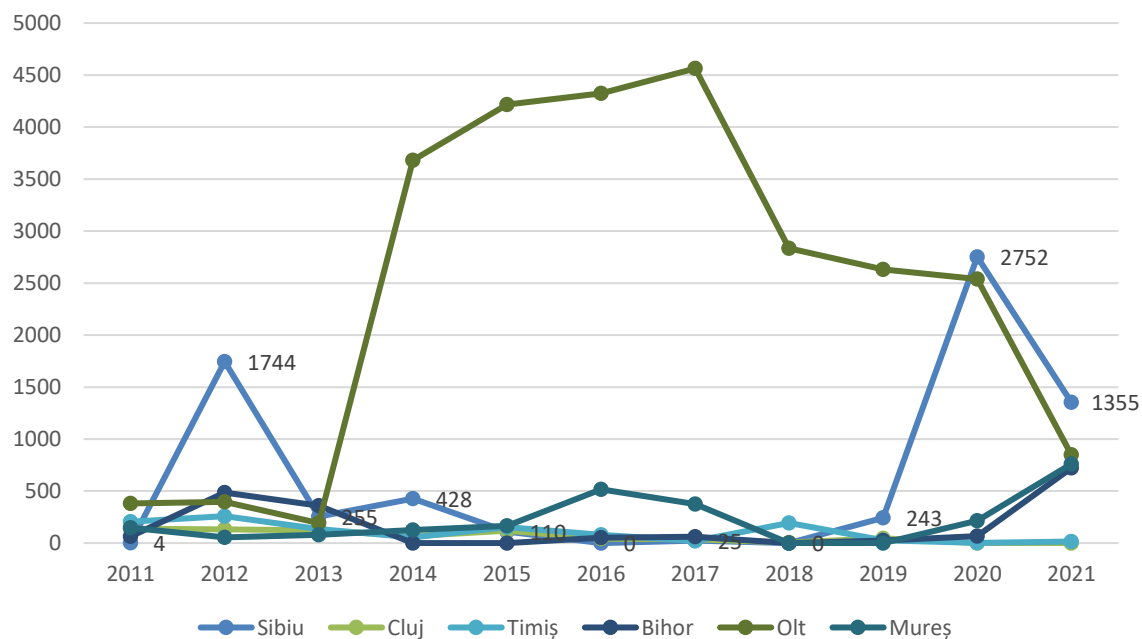
Sursa: Eurostat

Se observă o preferință clară a populației pentru deținerea de locuințe în defavoarea închirierii, dar indicatorul furnizează informații și despre mobilitatea forței de muncă (invers corelată cu rata de locuințe ocupate de proprietari), structura pieței imobiliare și riscurile la care este expusă aceasta. (Consiliul Concurenței, 2009) Germania, dar și statele nordice, au unele dintre cele mai stabile piețe imobiliare din lume tocmai datorită faptului că peste jumătate din populație trăiește în imobile închiriate; acestea nu sunt expuse atât de mult la corecții majore ale prețurilor.

În țările în care rata deținătorilor de locuințe este foarte ridicată, care prezintă un tipar determinat mai ales de factori socio-culturali, dar nu numai, cum este și situația României, dinamica prețurilor pe piețele rezidențiale, mai ales în perioade de creșteri susținute ale prețurilor, este accentuată și de impulsul psihologic al persoanelor așa numite "first-time buyers" (cumpărători pentru prima dată) care iau în calcul să realizeze astfel de achiziții.

Mai departe, un aspect important de menționat este că județul Sibiu se caracterizează printr-un fenomen **al locuirii improprii** alături de județele Covasna, Olt, Neamț și Suceava. În anul 2021, cele mai multe familii marginalizate care locuiesc în condiții improprii sunt în județele Sibiu (1.355), Olt (850), Mureș (761) și Bihor (722) (Consiliul Economic și Social al României, 2022).⁴

Fig. 2. 25 NUMĂR DE FAMILII MARGINALIZATE CARE LOCUIESC ÎN CONDIȚII IMPROPRII



Sursa: (Consiliul Economic și Social al României, 2022)

⁴ Exemple concrete sunt localitățile Marpod sau Hosman, cu ale lor comunități marginalizate.

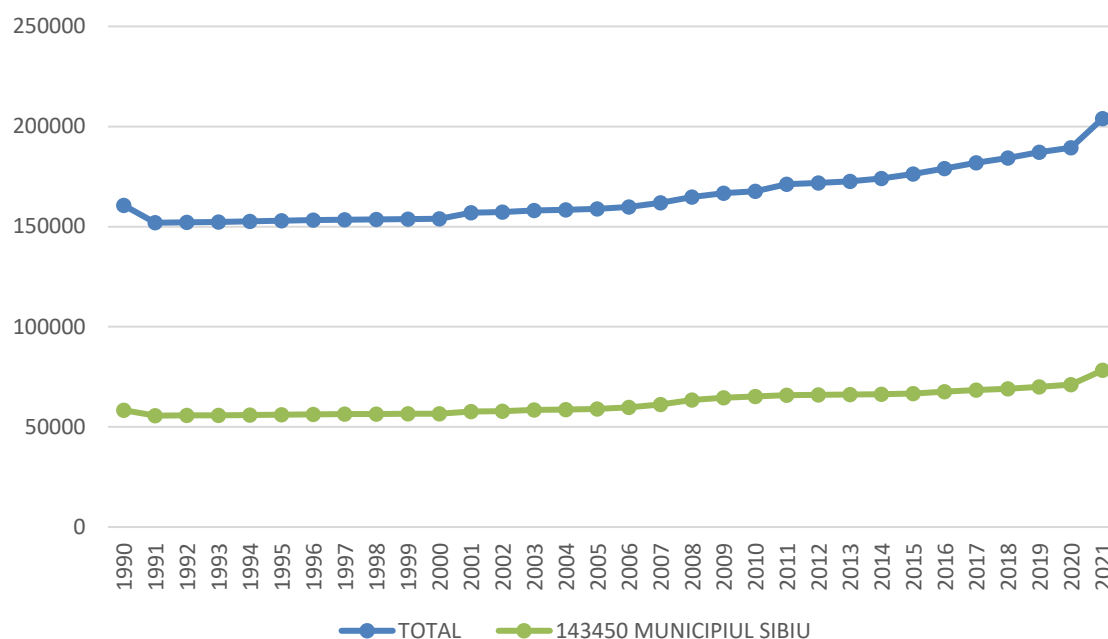
Totodată, județul Sibiu a fost, în anul 2021, printre județele cotașe în ceea ce privește ponderea cheltuielilor cu locuințele, serviciile și dezvoltarea publică locală din total venituri (la nivel de UAT) – 7.05% - la egalitate cu județul Cluj, fiind urmat doar de județul Brăila (6.75%) și de Municipiul București (6.71%). Accesibilitatea locuințelor pentru tineri, definiți drept persoane cu vârsta între 18-35 de ani⁵ poate reprezenta un interes în contextul piețelor imobiliare, ca forțe de piață ce influențează urbanismul. **Lipsa locuințelor adecvate** este considerată drept un factor determinant în ceea ce privește întemeierea unei familii de către acești tineri. România se situează pe ultimul loc la nivel european din perspectiva procentului de locuințe publice (3%, față de 29.6% - media UE27 în 2012) (World Bank, 2015) și pe primul loc din perspectiva ratei de supraîncărcare a costurilor de locuire la nivel de gospodărie (4.7% comparativ cu 10.4% - media UE27 în 2021) (Eurostat, 2023), unde problema pare să fie mai accentuată în cazul zonelor rurale. O altă caracteristică principală a lipsei de locuințe din România este **supraaglomerarea**, întâlnită la nivelul majorității familiilor vulnerabile. **Rata supraaglomerării** din România era printre cele mai accentuate din rândul țărilor UE-28 (în anul 2014, rata a fost de trei ori media UE – 52.3%), fenomenul afectând disproporționat persoanele sărace și copiii (World Bank, 2020). Oferta limitată de locuințe ce pot fi închiriate la un nivel accesibil limitează capacitatea tinerilor de a duce o viață independentă. (World Bank, 2015) Prin urmare, în anul 2021, 55.4% dintre tinerii din România (cu vârsta cuprinsă între 18-34 de ani) locuiesc în continuare cu familia, față de 49.4% - media în UE27 (Eurostat, 2023). În județul Sibiu, 20% din populație este reprezentată de tinerii cu vârsta cuprinsă între 18-34 de ani (Institutul Național de Statistică, 2023). **Accesul limitat la locuințe accesibile** se numără printre factorii care determină amânarea deciziei de a se căsători sau a avea copii (World Bank, 2015).

2.2.5. Stocul de locuințe

Din 1990 până la finalul lui 2021, numărul locuințelor existente în județul Sibiu a cunoscut un avans de circa 27%, de la 160.000 la 204.000 de unități. Municipiul Sibiu, având o pondere a stocului de locuințe de 38% în 2021, a depășit 78.000 de locuințe, de la 58.000 înregistrate în 1990, o creștere de 34% în acest interval.

⁵ Legea tinerilor nr. 350/2006

Fig. 2. 26 STOCUL DE LOCUINȚE EXISTENTE LA SFÂRȘITUL ANULUI



Sursa: INS, 2023

Numărul de locuințe din localitățile limitrofe a crescut în aceeași perioadă, cel mai mare avans fiind consemnat în Șelimbăr (o creștere de șase ori a stocului de locuințe, de la 1.600 în 1990 la peste 111.000 în 2021). De asemenea, Cisnădie a cunoscut o dublare a stocului locuințelor existente, în aceeași perioadă. Orașul Agnita este singurul din acest top în care indicatorul a scăzut, de la 4.100 la 3.800 locuințe.

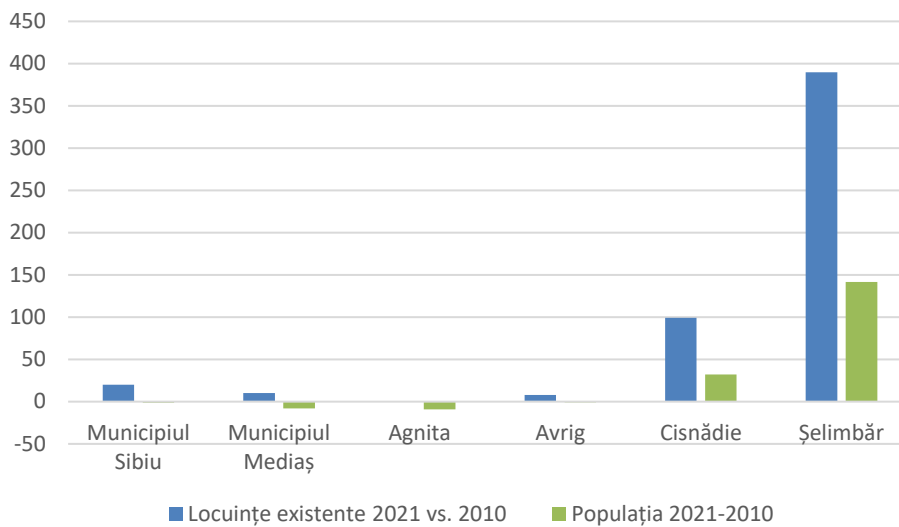
Tabel 2. 1 STOCUL LOCUINȚELOR EXISTENTE LA SFÂRȘITUL ANULUI PE PRINCIPALELE LOCALITĂȚI

	1990		2021		Evoluție 2021 vs 1990
	Număr	Pondere	Număr	Pondere	
TOTAL	160636	100%	204017	100%	27%
MUNICIPIUL SIBIU	58408	36%	78276	38%	34%
MUNICIPIUL MEDIAȘ	22537	14%	23388	11%	4%
ORAȘ CISNĂDIE	5773	4%	12519	6%	117%
ȘELIMBĂR	1637	1%	11378	6%	595%
ORAȘ AVRIG	4.590	3%	5.970	3%	30%
ORAȘ AGNITA	4.085	3%	3.849	2%	-6%

Sursa: INS, 2023

În intervalul 2010-2021 se manifestă așa-numitul "risc de ofertă", caracterizat printr-o creștere mai accentuată și rapidă a stocului de locuințe comparativ cu populația.

Fig. 2. 27 EVOLUȚIA STOCULUI LOCUINȚELOR EXISTENTE ȘI A POPULAȚIEI 2021 VS. 2010, PE PRINCIPALELE LOCALITĂȚI

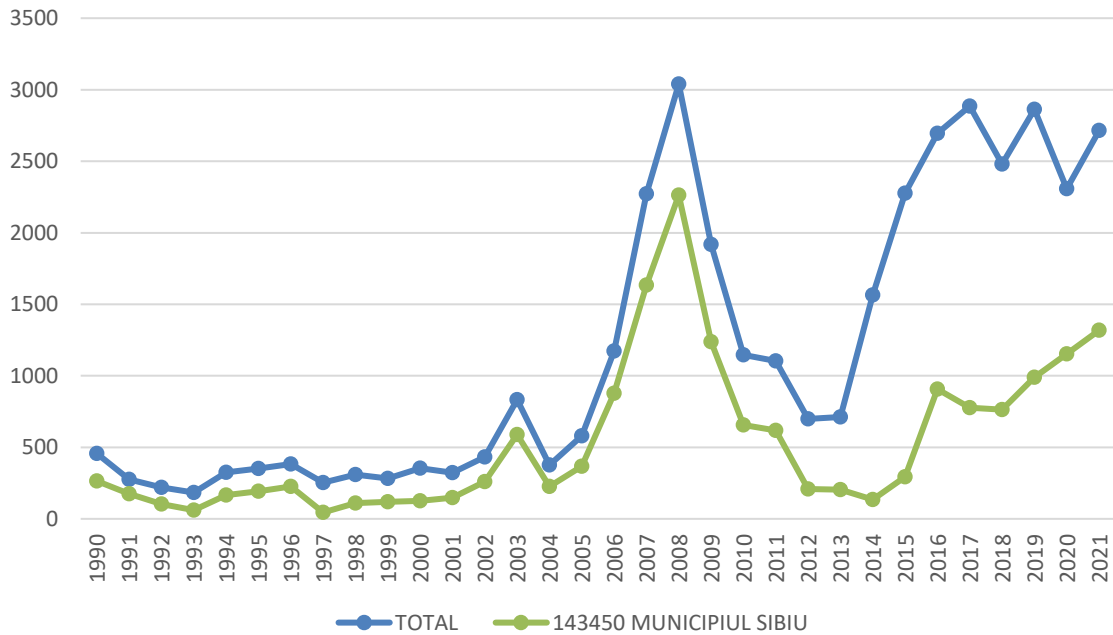


Sursa: INS, 2023

Până în perioada de boom economic 2006-2008, volumul de livrări din județul Sibiu a fost, în medie, de 370 de unități finalizate anual, cea mai mare parte dintre acestea fiind livrate în municipiul Sibiu. Punctul de maxim a fost atins în anul 2008, când, în Municipiul Sibiu, au fost finalizate cele mai multe locuințe, 2.263 de locuințe. În cei mai dificili ani de criză pentru piața locală (2012-2013), conform ValorEasy, volumul livrărilor a coborât până la pragul de 700 de locuințe pe an în total județ, din care 200 în municipiul Sibiu.

Redresarea economică a avut un efect pozitiv și asupra sectorului construcțiilor rezidențiale, fiind finalizate în medie 2.600 de locuințe anual, în perioada 2015 – 2021. Municipiul Sibiu a scăzut ca pondere, cu o medie de 900 de unități finalizate anual (aprox. 35%), în aceeași perioadă. În anul 2021, din numărul total al locuințelor finalizate, aproximativ jumătate sunt localizate în municipiul Sibiu.

Fig. 2. 28 LOCUINȚE FINALIZATE ÎN CURSUL ANULUI



Sursa: INS, 2023

Dintre localitățile limitrofe municipiului Sibiu, ritmul construcției de locuințe a prins avânt, începând din 2014, în localitățile Șelimbăr (medie anuală de 800 de unități finalizate) și Cislădie (630 de unități finalizate anual), cele două depășind chiar Sibiu ca număr de locuințe finalizate în 2016 - 2018.

Tabel 2. 2 LOCUINȚE FINALIZATE ÎN CURSUL ANULUI, LOCALITĂȚI CU PESTE 100 DE LOCUINȚE

	1990		2021		Evoluție 2021 vs 1990
	Număr	Pondere	Număr	Pondere	
TOTAL	456	100%	2716	100%	496%
MUNICIPIUL SIBIU	264	58%	1319	49%	400%
ȘELIMBĂR	0	0%	749	28%	-
ORAȘ CISLĂDIE	37	8%	302	11%	716%

Sursa: INS, 2023

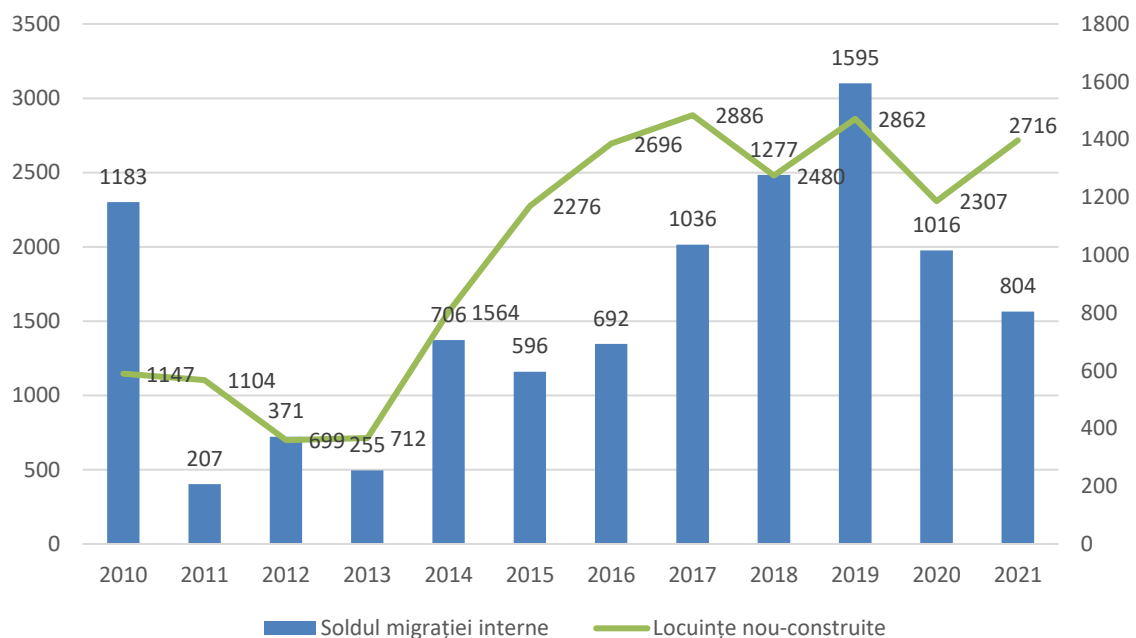
Un indicator important care trebuie analizat este reprezentat de soldul migrației interne și numărul locuințelor nou-construite. **Soldul migrației interne este interdependent de dinamica construcției de noi locuințe** astfel că, achiziția unei locuințe este considerat un element vital pentru stabilizarea populației venite din alte zone ale țării pe teritoriul județului Sibiu.

Județul Sibiu a generat, în anul 2021, aproximativ 4% din numărul total al locuințelor noi realizate în întreaga țară. Interdependența dintre cei doi indicatori poate fi surprinsă în figura de mai jos. Pornind de la

o paritate înregistrată în anul 2010, când numărul locuințelor nou-construite a fost aproape egal cu sporul migratoriu, de la un an la altul, numărul locuințelor nou-construite a crescut accentuând riscul de ofertă care caracterizează piața imobiliară a județului Sibiu.

Numărul locuințelor nou-construite a fost, în 2011, și de 5 ori mai mari comparativ cu sporul migratoriu al populației, iar diferența dintre cei doi indicatori tinde să se adâncească în anii care urmează. Se poate observa cu ușurință din grafic, cum locuințele nou construite încep să ia avânt din anul 2013. Acest risc de ofertă se poate manifesta printr-o scădere a prețurilor, câtă vreme numărul locuințelor nou-construite tinde să crească, iar sporul migratoriu, respectiv populația arată semne de scădere.

Fig. 2. 29 SOLDUL MIGRAȚIEI ȘI NUMĂRUL DE LOCUINȚE NOU-CONSTRUITE ÎN PERIOADA 2010-2021, ÎN JUDEȚUL SIBIU

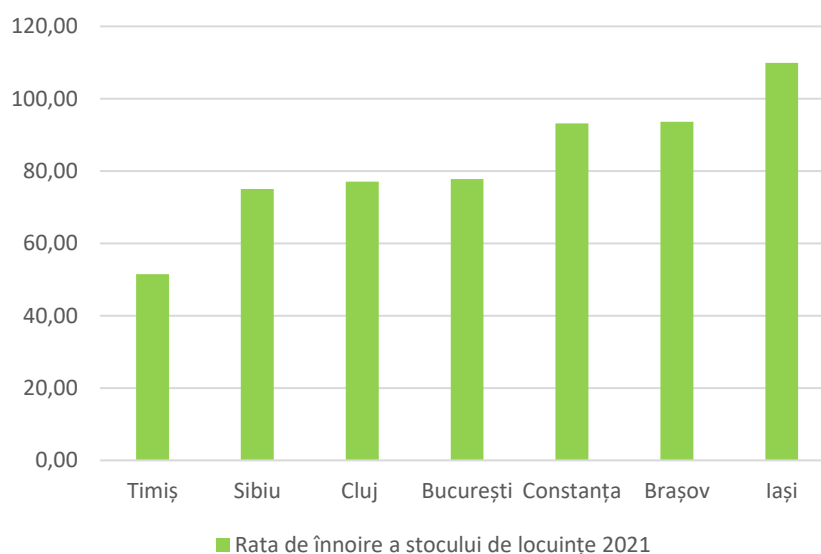


Sursa: INS, 2023

Conform ValorEasy, cererea a avut de suferit în 2022, prin scăderea veniturilor disponibile ale gospodăriilor, creșterea costurile de construcție și majorarea succesivă a ratelor dobânzilor. Câștigătorii momentului sunt cumpărătorii care achiziționează proprietăți din surse proprii pentru că pot negocia mai mult prețul de tranzacționare, fiind în avantaj față de cumpărătorii nevoiți să apeleze la credite. Aceștia împrumută sume din ce în ce mai mici, din cauza creșterii dobânzilor (ValorEasy, 2023).

Cererea pentru locuințe noi a stimulat construcțiile de noi blocuri în județul Sibiu. Astfel, în județul Sibiu la fiecare 75 de locuințe existente a fost construită una nouă, poziționând județul pe locul 2 în clasamentul național, comparativ cu Iașiul în care raportul este de una nouă la 109 vechi, în Brașov – 1:94, în București sau Cluj – 1:77.

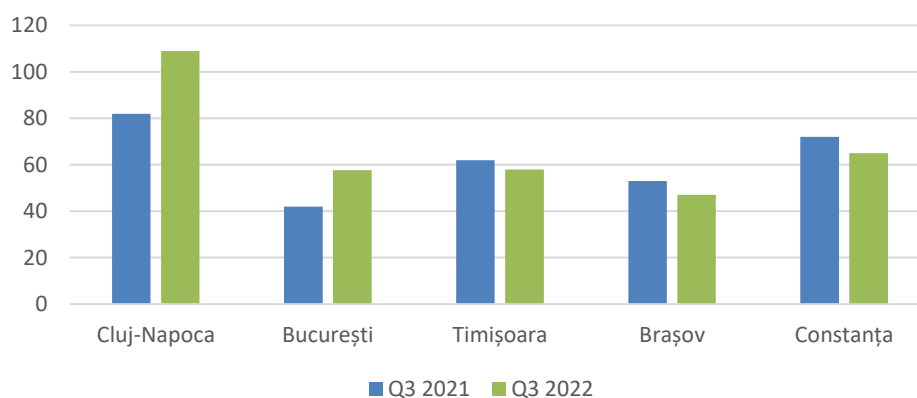
Fig. 2. 30 RATA DE ÎNNOIRE A STOCULUI DE LOCUINȚE, PE JUDEȚE, 2021



Sursa: Calcule proprii pe baza datelor INS, 2023

Un indicator care poate să indice nivelul cererii este "time on market" (timpul mediu de prezență pe piață). Din perspectiva timpului mediu de prezență pe piață pentru apartamente, Brașovul are cea mai activă piață la nivel național, fiind urmat de București, Timișoara, Constanța și Cluj-Napoca. Comparativ cu perioada similară a anului trecut, trei din cele cinci centre regionale analizate au înregistrat o scădere a prezenței pe piață (imobiliare.ro, 2022). În București, perioada necesară pentru a tranzacționa un apartament a fost de 57.5 zile în intervalul iulie-septembrie 2022, comparativ cu anul 2021, când, în Capitală au fost necesare 42 de zile pentru a încheia o tranzacție. O creștere semnificativă a "time on market" în segmentul de apartamente a fost înregistrată în Cluj-Napoca, când acest indicator a ajuns la 109 zile (față de 82 de zile în perioada similară anului 2021).

Fig. 2. 31 TIME ON MARKET/TIMPUL MEDIU DE PREZENȚĂ PE PIAȚĂ (ZILE)



Sursă: Imobiliare.ro

Din păcate, acest indicator nu este calculat pentru Sibiu, dar dacă este să ne raportăm la trendul descrescător al vânzărilor de imobile, putem presupune și că prezența medie pe piață exprimată în zile a crescut în intervalul 2021-2022.

2.3. Piața de spații comerciale și de birouri

Județul Sibiu are un stoc de spații comerciale și de birouri estimat la 182.000 mp. Sectorul local de retail și de birouri beneficiază de faptul că Sibiul este o destinație turistică importantă din România, în special datorită patrimoniului săsesc și, de asemenea, datorită faptului că a fost Capitală Europeană a Culturii în anul 2007. Trebuie punctate cinci momente cheie de pe piața de spații comerciale și de birouri a județului Sibiu: anul **2009** (peste 12.000 de mp), **2012** (peste 71.000 mp), **2017** (peste 43.000 mp), **2019** (peste 18.000 mp), respectiv **2021** (peste 11.000 de mp autorizați pentru retail). Structura comercială este orientată preponderent spre zonele urbane și periurbane ale județului Sibiu.

Trend: Pe termen lung, trendul de dezvoltare al acestui segment este pozitiv, alimentat de creșterea consumului la nivel național, a puterii de cumpărare a locuitorilor județului, cât și a numeroșilor turiști care vor vizita zona. De menționat este faptul că județul va înregistra până în anul 2026, cea mai mare creștere a salariului mediu net, de la 3.442 lei la 5.727 lei (Comisia Națională de Prognoză, 2023).

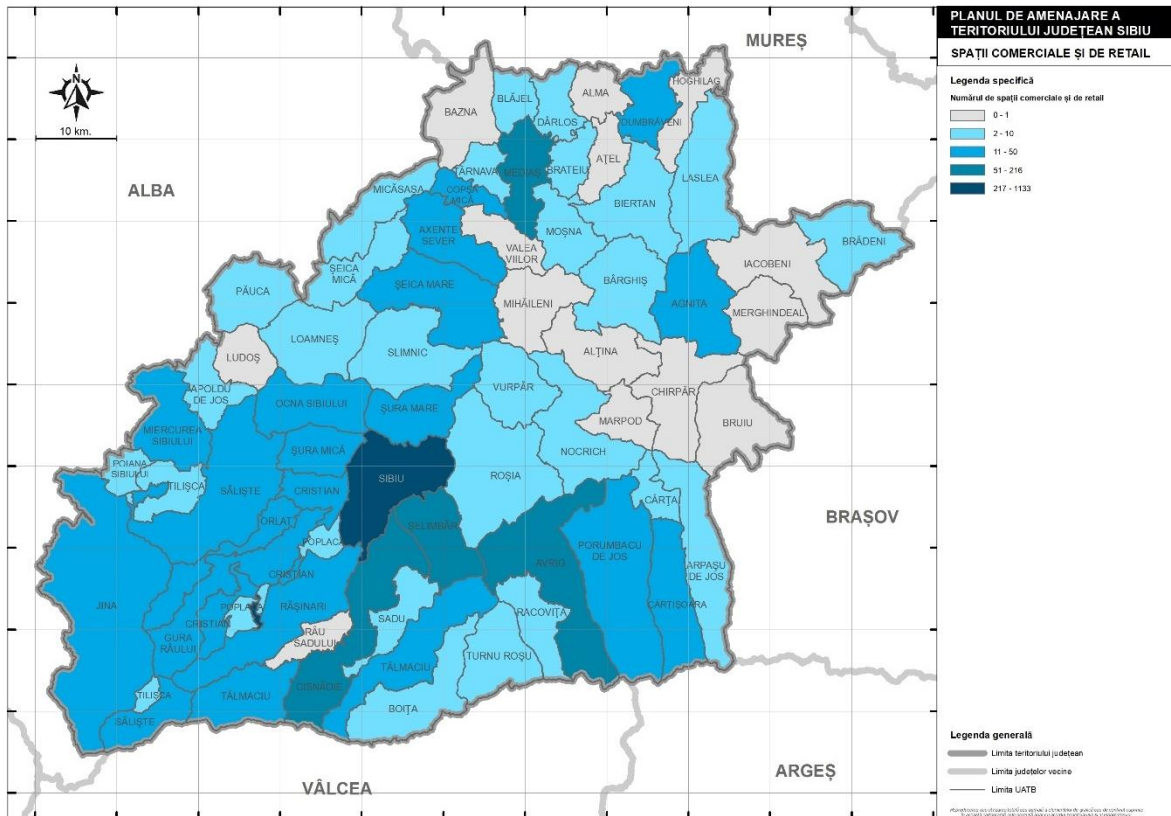
2.3.1. Spațiile comerciale

Activitatea comercială din județul Sibiu este concentrată mai ales spre zonele urbane și periurbane (Șelimbăr, Rășinari, Cristina, Orlat, Șura Mică, Șura Mare), cele mai numeroase astfel de spații comerciale și de retail din zona metropolitană Sibiu, se regăsesc în municipiu, Șelimbăr, Cisnădie, Avrig, Tălmăciu etc. Densitatea spațiilor comerciale și de retail în zonele intravilane este ridicată în localitățile cu o densitate ridicată a populației: orașele Cisnădie, Șelimbăr, municipiul Sibiu, orașele Tălmăciu, Avrig. În comuna Vurpăr s-a remarcat o densitate scăzută a spațiilor comerciale și o densitate relativ ridicată a populației în zonele intravilane, fiind necesară amenajarea unor noi unități comerciale (Studiul de Fundamentare privind Contextul Teritorial Interjudețean, Regional și Național, 2023).

Piața locală a municipiului Sibiu include două tipuri diferite de centre comerciale: unul ce caracterizează anii '90, reprezentat de un centru comercial renovat la mijlocul anilor 2000 – Dumbrava, situat în centrul orașului, iar altul după un business model de tip hipermarket/mall – Sibiu Shopping City Șelimbăr (2006), cu o suprafață închiriabilă de 85.000 mp, situat în partea de sud a orașului, cu un grad de ocupare ridicat (peste 97%), respectiv Promenada Sibiu (cu o suprafață închiriabilă de 42.500 mp), al grupului NEPI Rockcastle.

Retailul modern a fost până în ultimii ani, reprezentat în principal de unități de tip "big box" situate în tot orașul (Lidl, Kaufland, Penny Market, Metro etc.). Distribuția teritorială a spațiilor comerciale și de retail este prezentată în harta de mai jos.

Fig. 2. 32 SPAȚII COMERCIALE ȘI DE RETAIL ÎN JUDEȚUL SIBIU



Sursa: Google Maps

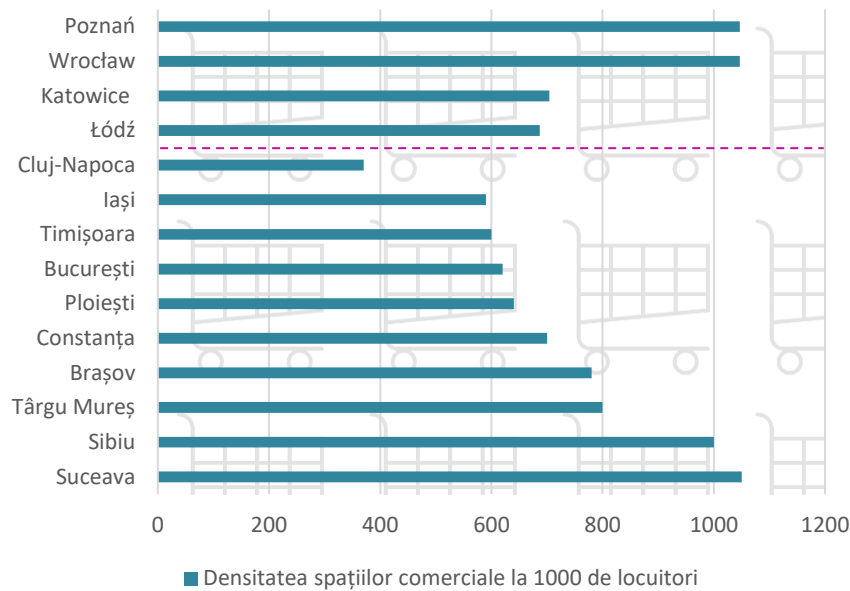
Cele mai mari concentrări de spații comerciale și de retail din zona metropolitană Sibiu, sunt întâlnite, exceptând municipiul Sibiu (1.133), în Șelimbăr (208) Cisnădie (95), Avrig (62), Tâlmaciu (34) și Săliște (27). Inexistența varietății de clădiri performante (din punct de vedere energetic, renovate, reabilitate etc.) care s-ar putea transforma în spații comerciale sau de birouri, a dus la apariția fenomenului "firmelor de apartament".

Cu precădere în municipiul Sibiu, unde se poate vorbi despre existența unei piețe de retail și de birouri, retailul de tip "high street" s-a dezvoltat la parterul clădirilor istorice vechi, situate mai ales în centrul orașului (lângă strada Nicolae Bălcescu și în vechea piață principală). Alte artere importante ale retailului stradal sunt strada Mihai Eminescu, Bulevardul General Vasile Milea și Șoseaua Alba Iulia.

Un indicator care poate oferi o imagine a retailului sibian este reprezentat de numărul autorizațiilor de construire eliberate pentru clădirile comerciale. În intervalul 2020-2021, la nivelul județului Sibiu, acest

indicator a crescut de aproape 3 ori, iar suprafața clădirilor nerezidențiale destinate comerțului cu ridicata și cu amănuntul autorizată a crescut cu 23% în anul 2021, raportat la 2020, ajungând să reprezinte peste 11.000 de mp suprafață utilă (INS, 2023).

Fig. 2. 33 DENSITATEA SPAȚIILOR COMERCIALE (M2) LA 1000 DE LOCUITORI, 2022



Sursa: BNR, JLL, 2023; BNP Paribas Real Estate, 2022

Densitatea spațiilor comerciale la 1000 locuitori poziționează județul Sibiu pe locul doi la nivel național, după Suceava. În comparație cu alte centre urbane din țările vecine, Sibiul este similar ca densitate a spațiilor comerciale cu Varșovia sau Poznań (BNP Paribas Real Estate, 2022).

2.3.2. Stocul de birouri

Piața de birouri din Sibiu are o istorie relativ recentă, de aproximativ 12 ani, cu o dezvoltare substanțială petrecându-se în perioada 2011 – 2015. Stocul modern de birouri este estimat la peste 50.000 de metri pătrați de clasă A și B, ceea ce echivalează cu aproape 2,1% din stocul de birouri existent în București – cu o populație reprezentând 22% din cea a Bucureștiului.

În ceea ce privește dezvoltarea, în Sibiu există 2 clădiri de birouri cu o suprafață închiribilă brută mai mare de 12.000 de metri pătrați, în timp ce majoritatea clădirilor de birouri au o suprafață închiribilă care variază între 1.000 și 5.000 de mp (CBRE Romania).

Sibiu Business Centre este o clădire de birouri impresionantă cu două turnuri și o suprafață închiribilă totală - Gross Leasable Area (GLA) de 14.500 mp de birouri. Proiectul a fost finanțat din fonduri europene, livrat în 2011 și închiriat, în prezent, în proporție de 97%. Pentru perioada următoare sunt prevăzute

proiecte în construcție sau anunțate de peste 20.000 de mp în zonele semicentrale și periferice, toate dezvoltate de antreprenori locali sau investitori privați. Royal Business Center este o altă clădire de birouri din Sibiu.

În anul 2022, la nivelul județului Sibiu, s-au închiriat 1.407 mp birouri noi, din totalul național (Fortim Trusted Advisors, 2023). Cererea de spații de birouri în Sibiu este generată în special de sectorul financiar-bancar, BPO (Business Process Offshoring), SSC (Shared Services Center) și de companii din domeniul auto. Unele dintre cele mai renumite companii prezente în Sibiu sunt: Arvato, Conectys, Stefanini IT Solutions, Sykes Enterprises, Maquardt, Visma, CGS – Computer Generated Solutions.

Tabel 2. 3 INFORMAȚII DIN PIAȚĂ - SPAȚII COMERCIALE, Q3 – Q4 2022

Informații din piață	Chirie clădire clasa A (eur/mp/lună)	Rata medie de neocupare (%)	Rata de capitalizare (%)
Spații de birouri			
CBRE România	7 - 10	9 – 11 %	8,75 – 9,25%
Colliers International	8 - 12	n.a.	Interes limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor
Darian DRS	8 - 13	10%	Clasa A: 8,5 – 9,5% Clasa B: 9 – 10%
Cushman & Wakefield Echinox	9 - 12	n.a.	9%
Jones Lang LaSalle	9 - 12	n.a.	8,5 – 10%
Knight Frank	8 – 12	n.a.	9,25 – 10,25%
Centre comerciale			
CBRE România	15 - 18	-	9 – 10%
Colliers International	15 - 30	-	8,5 – 10%
Darian DRS	12 – 25	-	Artere comerciale principale: 8,5 – 9,5% Artere comerciale secundare: 9 – 10%
Cushman & Wakefield Echinox	27 - 32	-	7,75 – 8,5%
Jones Lang LaSalle	18 - 23	-	8,5 – 9,5%
Knight Frank	15 - 25	-	8,5 – 10%

Sursa: ANEVAR, 2022

Astfel de chiriași caută spații de birouri de clasa A și B cu o infrastructură IT foarte bună. Rata globală de neocupare pentru birourile de clasă A și B este de aproximativ 13%, în timp ce rata de neocupare pentru birourile de clasă A este estimată la 5%, în comparație cu rata de neocupare pentru clădiri de birouri de clasă B, care este estimată la 21%. Din cauza unui nivel ridicat de spații de birouri în construcție în zona periferică, rata de neocupare a spațiilor libere va rămâne pe o traiectorie crescătoare în perioada următoare. Chiria variază pentru spațiile de birouri între 7 - 30 euro/mp/lună, iar pentru centrele comerciale între 12 - 30 euro/mp/lună, clădiri clasa A.

2.4. Piața de spații industriale

Județul Sibiu are una din cele mai îndelungată tradiții industriale din România, 40% din locuitori fiind angajați în activități industriale. Amplasarea strategică a județului Sibiu, infrastructura aeriană, rutieră și feroviară adecvată au generat oportunități de investiții pentru multe companii. Acestea au găsit aici resurse umane calificate în domeniul industrial, pachete de stimulente atrăgătoare, precum și condiții imobiliare locale bune. Județul Sibiu are un ecosistem industrial bine dezvoltat, peste 100 de companii străine de producție își au sediul în parcurile industriale și zonele industriale nou create. Printre aceste companii regăsim: Continental Automotive Systems, Marquardt, Siemens, Harting România. Multe dintre dezvoltările de tip greenfield sunt ocupate de proprietari, investiția lor fiind parțial susținută de autoritățile locale, care au creat premisele dezvoltării parcurilor industriale. Cele mai importante parcuri și zone industriale aflate în proprietate publică sunt Sibiu Vest Industrial Park, Parcul Industrial Șura Mică, poziționate în partea de vest a Sibiului, și Parcul Industrial Șelimbăr, poziționat în partea de sud-est.

În ultimul timp, dezvoltatorii industriali străini nu au fost prezenți pe piața din Sibiu, dar achizițiile de terenuri realizate de WDP și CTP din apropierea Sibiului confirmă interesul ridicat din ultima vreme, mai ales din partea companiilor de producție. La fel ca multe alte județe din România, județul Sibiu a beneficiat de o veche tradiție industrială, ceea ce l-a făcut să fie o opțiune atractivă, chiar preferată. Zona industrială Vest beneficiază de o infrastructură rutieră relativ nouă, unul dintre motivele pentru care nume mari ale industriei europene precum: Continental Automotive Systems, Marquardt Schaltsysteme, Kendrion Automotive Sibiu SRL (ex-Khunke Production), Brandl-Ro SRL (companie germană care s-a axat și pe dezvoltarea învățământului profesional în sistem dual), Takata, NTN-SNR Bearings sunt localizate aici.

În afară de acestea, mai sunt și alte companii precum: Gühning OHG, Bramac, Phoenix Mechano Elveția, RUD Kettenfabrik Rieger & Dietz, PolisanoPharmaceuticals, MEWA, TAS, Siemens, Delphi, Greiner, Poliflex, Krupp - Bilstein, Tondach, Winerberger, Compa (fabrică din Sibiu cu vechi tradiții în domeniul ingineriei mecanice). La afacerile menționate se adaugă cele legate de industria auto, materiale de construcții, roboți industriali, matrițe, mase plastice și produse farmaceutice.

O altă **zonă industrială care poate fi supusă unui proces de investiții** este localizată în orașul Mediaș, unde se află cel mai mare centru de coordonare a resurselor de gaze din România, venind alături de celelalte ramuri ale industriilor conexe. Tot aici am putea găsi mai multe companii producătoare de componente auto printre care Kromberg & Schubert sau Automecanica. Cisnădie, care are peste 100 de ani de tradiție în domeniul industriei ușoare, ar putea fi considerată drept **o opțiune viabilă de către companiile de producție**. Companiile de textile precum Somarest, Transeuro Textile, Mătasea Cisnădie sau Gahlert Textile România SRL au sediul aici.

Accesibilitatea este un element cheie în dezvoltarea viitoare a județului, din perspectivă industrială. Județul este străbătut de componenta rutieră a Coridorului European 4 care începe la Nürnberg - Viena -

Budapesta - Nădlac - Arad-Deva - Sebeș – Sibiu. Infrastructura actuală este completată de drumuri modernizate care permit legătura rapidă cu Mediașul sau alte orașe precum Agnita, Dumbrăveni, și favorizează transportul rapid de mărfuri și de pasageri, de asemenea, investițiile în infrastructura de transport care are ca scop să devină una mai rapidă și eficientă în raport cu celelalte orașe din județ: Avrig, Cisnădie și Tâlmăciu.

Județul dispune de un aeroport modern, cu o activitate de dezvoltare a infrastructurii adecvată transporturilor de tip cargo (clădiri și infrastructură care funcționează în acest scop), o pistă suficient de mare care permite aterizarea aeronavelor mari și condiții climatice care asigură peste 300 de zile de operare pe an, fără ceață. Aeroportul conectează orașe importante din întreaga Europă, iar operatorii sunt companii consacrate în domeniu.

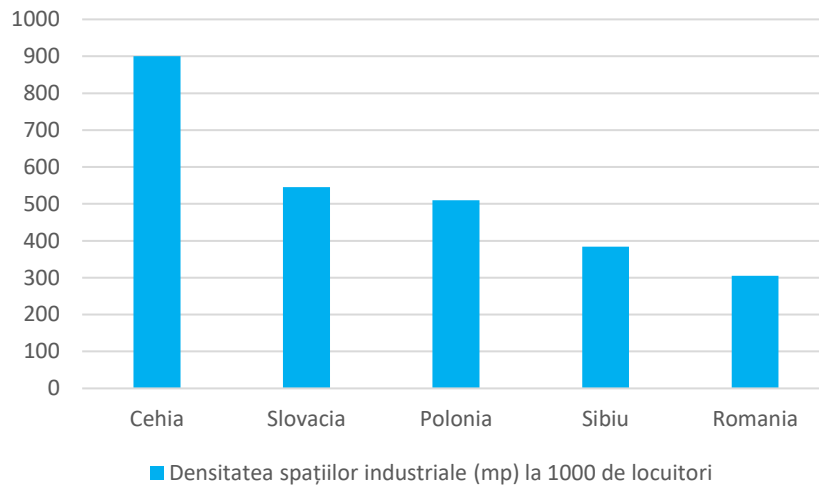
Așa cum am mai spus, un alt atu al acestui județ este acela că poate oferi produse care sunt mult mai competitive în toate sectoarele, cu resurse umane înalt calificate. Acest lucru este considerat un factor esențial în procesul de luare a deciziilor pentru investiții. Sibiu dispune de un capital uman de înaltă calificare, în special în domeniul industrial. Inginerii din județ oferă servicii de calitate, în timp ce costurile forței de muncă sunt mai scăzute, în comparație cu salariile din Europa de Vest. Potențialul economic al județului este susținut de un sistem educațional care asigură forța de muncă înalt calificată prin colegiile preuniversitare și școli profesionale, bine adaptate la nevoile pieței muncii, nu numai în orașe precum Sibiu, ci și în Săliște, Cisnădie, Agnita, Mediaș și Dumbrăveni. Sistemul de învățământ superior are în componență Universitatea Lucian Blaga, o instituție cu recunoaștere europeană, care oferă o gamă largă de specializări în concordanță cu cerințele companiilor active pe piața locală și care a dezvoltat un parteneriat cu acestea, Universitatea Româno - Germană, Universitatea "Alma Mater" și Academia Forțelor Terestre "Nicolae Bălcescu".

Trend: Menținerea perspectivelor de creștere, pe fondul fenomenului de nearshoring, e-commerce, unități logistice last-mile în oraș, spații cu temperatură controlată pentru retailerii din food.

2.4.1. Spații industriale

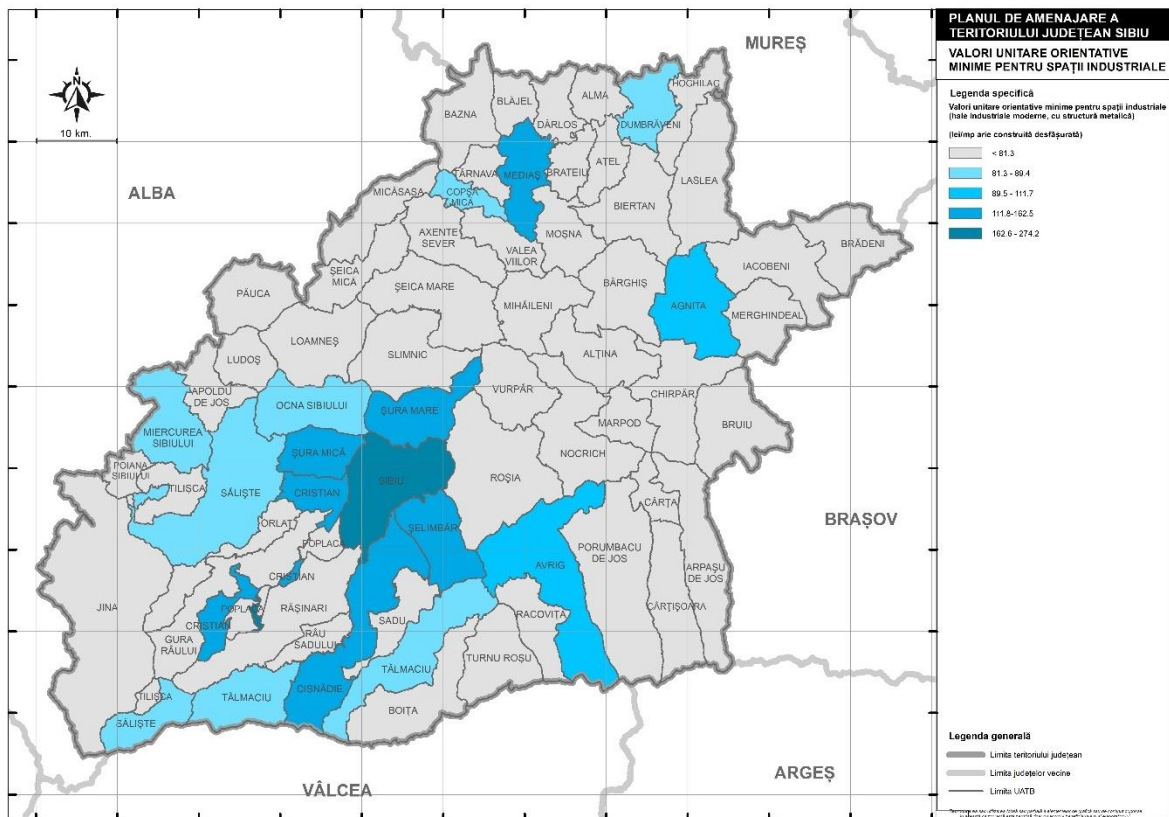
În anul 2022, conform raportului de piață Romanian Market Outlook 2022, lansat de CBRE România, stocul total de spații industriale și logistice din România a depășit 6 milioane de mp la sfârșitul primului semestru al anului 2022, fiind adăugați încă 373.000 mp. Bucureștiul este piața lider, cu 3 milioane de mp de spații industriale (CBRE, 2022). Pentru anul 2023, CBRE estimează că stocul spațiilor industriale și logistice din România va ajunge la 7 milioane de mp. (CBRE Research, Market Outlook Report - Romania Real Estate, 2023). Județul Sibiu înregistrează undeva la 3% stoc de spații industriale, adică aproximativ 180.000 mp.

Fig. 2. 34 DENSITATEA SPAȚIILOR INDUSTRIALE (MP) LA 1000 DE LOCUITORI



Sursa: CBRE

Fig. 2. 35 VALORI ORIENTATIVE MINIME PENTRU HALE INDUSTRIALE MODERNE CU STRUCTURĂ METALICĂ



Sursa: Camera Notarilor Publici Alba-Iulia, 2023

Conform studiului și analizei de piață privind valorile minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Sibiu, în anul 2022, aplicabil în anul 2023, realizat de Camera Notarilor Publici Alba Iulia, municipiul Sibiu și zonele limitrofe au fost pe un trend puternic de dezvoltare economică (industrială și comercială). Forța de muncă din județele limitrofe care este atrasă de aceste platforme industriale, tinde să pună o presiune asupra ofertei imobiliare. Acestea redefinesc presiunea pe cererea de proprietăți imobiliare, în special pentru proprietăți până la un anumit plafon investițional (Camera Notarilor Publici Alba-Iulia, 2023).

Din perspectiva celor mai mari jucători naționali ce activează în real estate (CBRE România, Colliers International, Cushman & Wakefield Echinox etc.), Sibiu este un oraș secundar din perspectiva pieței imobiliare industriale, comparativ cu Cluj-Napoca, Iași, Brașov, Timișoara, Constanța, care sunt considerate orașe primare, fiind în clasă similară cu Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești sau Arad. Pe segmentul de piață ce ține de spațiile industriale, Sibiu este atrăgător mai ales pentru companiile din retail online, distribuție și logistică.

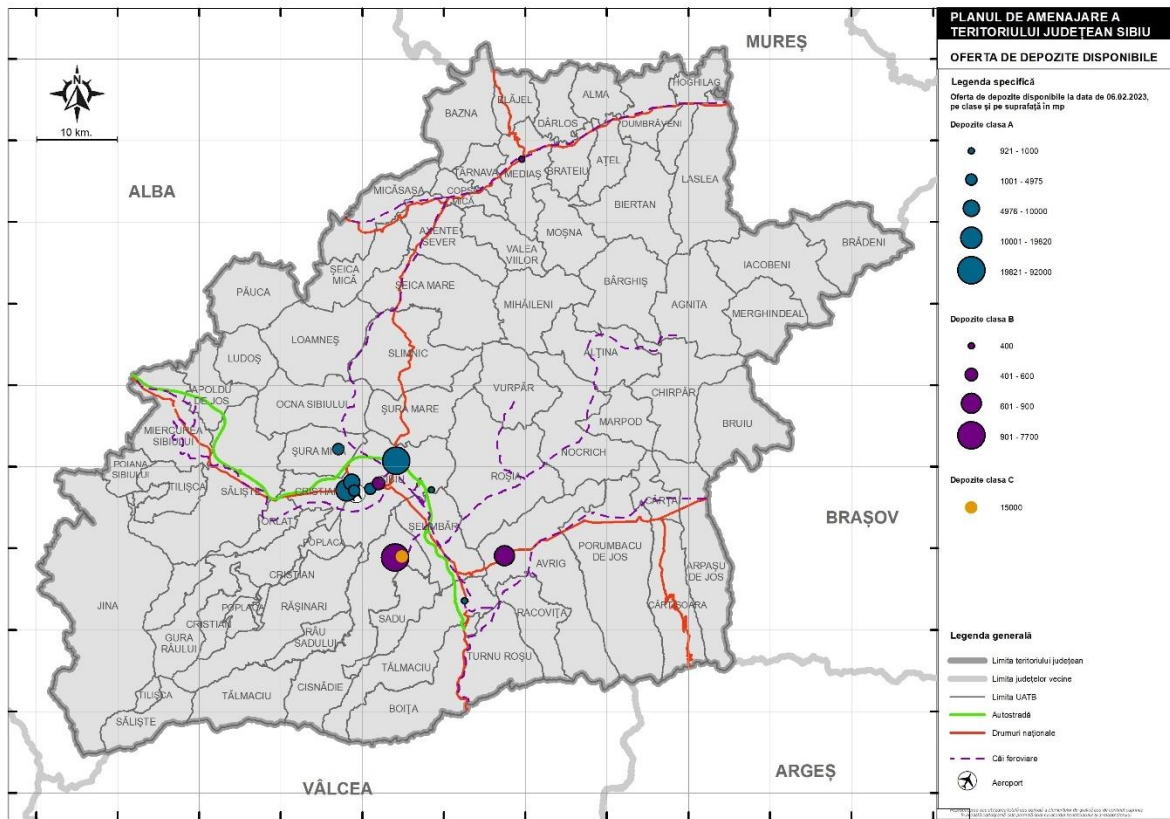
Tabel 2. 4 INFORMAȚII DIN PIAȚĂ DESPRE SPAȚIILE INDUSTRIALE DIN MUNICIPIUL SIBIU

Informații din piață	Chirie clădire clasa A (eur/mp/lună)	Rata medie de neocupare (%)	Rata de capitalizare (%)
Spații industriale			
CBRE România	2,6 – 3,5	1,9%	8,25 – 10,25%
Colliers International	4 – 5,5	n.a.	8,25 – 9%
Darian DRS	2,5 - 5	10%	9 – 10,5%
Cushman & Wakefield Echinox	3,75 - 4	n.a.	8 – 8%
Jones Lang LaSalle	3,55 – 4,25	3,6%	9 – 10%
Knight Frank	3 - 4	n.a.	9,5 – 10%

Sursa: ANEVAR, 2023

Oferta depozitelor, activă în februarie 2023, din județul Sibiu, reprezentând depozitele disponibile pentru închiriere, conform depozitinfo.ro, prezintă o disponibilitate de 16 ha. Distribuția teritorială a acestora este prezentată în harta de mai jos. Majoritatea depozitelor disponibile sunt Clasa A, cu prețuri ce variază între 3.5 – 6 eur/mp.

Fig. 2. 36 OFERTA DE DEPOZITE DISPONIBILE ÎN JUDEȚUL SIBIU



Sursa: depozitinfo.ro, 2023

Un trend important de notat pe piața spațiilor industriale și logistice este reprezentat de nevoia de eficientizare a activității logistice și de creștere a dimensiunii depozitelor utilizate (vezi exemplul clar al celor de la Gebrüder Weiss SRL) ca urmare a gestionării unor volume în creștere. La nivel național, se constată că suprafața totală a depozitelor utilizate de marii curieri a crescut cu 88% din 2015 și până în prezent, în condițiile în care numărul acestora a rămas același (Consiliul Concurenței, 2021). Sectorul de curierat va influența în continuare modul în care piața spațiilor industriale și logistice va evolua în județul Sibiu.

2.4.2. Concentrare spațială prin parcuri sau zone industriale

Conform Planului de Dezvoltare a Regiunii Centru 2021-2027, în ultimii 15-20 ani s-au pus bazele unei rețele infrastructuri de afaceri moderne care să răspundă cerințelor specifice ale investitorilor formată din parcuri industriale și tehnologice, centre de afaceri, incubatoare de afaceri etc. Un loc important în cadrul structurilor de afaceri îl au parcurile industriale. Ele au fost create în baza O.G. 65/2001 și a Legii 186/2013, fie la inițiativa autorităților locale, fie ca urmare a inițiativelor private. Rolul parcurilor industriale este să

contribuie la dezvoltarea economică locală, prin facilitarea transferului tehnologic, atragerea de investiții și valorificarea resurselor umane ale zonei.

În Regiunea Centru sunt înregistrate 19 parcuri industriale, cu o suprafață totală de peste 523 ha⁶. Geografic și spațial, infrastructura de afaceri la nivelul întregii regiuni de dezvoltare este inegal răspândită, iar rezultatele, privite în ansamblu, obținute de aceste structuri de sprijinire a afacerilor sunt încă destul de modeste, volumul investițiilor atrase și numărul de locuri de muncă create fiind sub așteptări în cazul unora dintre aceste structuri. Alături de parcurile industriale, în Regiunea Centru funcționează câteva zone industriale, zone de dezvoltare economică, centre de afaceri și incubatoare de afaceri, dezvoltate prin inițiative publice sau private, însă nevoia de astfel de structuri de afaceri și nevoia de servicii specializate sunt departe de a fi acoperite.

În județ există 10 parcuri și zone industriale, dintre acestea 3 parcuri industriale cu titlu acordat prin Ordin al Ministrului și Hotărâre a Guvernului, 4 private și încă 3 publice. Infrastructura de afaceri adecvată este considerată ca fiind un activ important care facilitează dezvoltarea economică a județului Sibiu, mai ales în polul urban Sibiu, unde acestea sunt percepute de către respondenții sondajului de opinie ca principal factor de facilitare a dezvoltării economice.

În județul Sibiu sunt localizate 3 parcuri industriale operaționale, cu titlu acordat prin Ordin al Ministrului și Hotărâre a Guvernului, în localitățile Șura Mică, Șelimbăr și în municipiul Mediaș, cu o suprafață totală de 210 ha, reprezentând 40% din suprafața totală industrială de la nivel regional și 6% din cea de la nivel național. Ca suprafață, parcurile sunt generoase, urmându-le pe cele din Prahova, Cluj, Bihor și Giurgiu (unde există zone libere). Deși are un număr redus de parcuri, în suprafață, județul Sibiu este similar cu județul Brașov, deși acesta are 9 parcuri industriale. Concentrarea spațială este prielnică din punct de vedere economic, contribuind la crearea economiilor de scară și la creșteri de productivitate. Niciun parc industrial nu are încă statutul de parc eco-industrial.

- **Parcul Industrial Mediaș**

Administat de compania Automecanica SA, este specializat pe industria de utilaje grele, având o suprafață de 16.98 ha. Companiile prezente în parc sunt: **Forster RO** – partener al producătorului austriac de echipamente de arhivare, bariere fonice, semne de circulație și imprimare digitală industrială, **Automotive Service SRL** – vopsire industrială și transport, **Automecanica Mediaș** – componente din oțel pentru semiremorci de transport greu, containere speciale, oțel și confecții metalice, scări metalice interioare și exterioare, asamblare structuri metalice finale, **ASAM – Atelierele Speciale Autocamioane Mediaș SRL** – producție cisterne și semiremorci, vidanje, autovehicule transport produse periculoase, **Nooteboom Mediaș SRL** – producător de trailere pentru transportul sarcinilor de peste 100 de tone, **STAS**

⁶ PDR Centru 2021-2027, <http://www.adrcentru.ro/dezvoltare-regionala-cat/pdr-centru-2021-2027/>

Factory Mediaș – producător de trailere și basculante. Companiile localizate în Parcul Industrial Mediaș înregistrează 373 de angajați, conform ultimelor date financiare publicate.

Până în anul 2021, parcul a găzduit și compania JLG Industries – producător de echipamente de acces la înălțime, platforme de lucru la înălțime și stivuitoare, care a închis fabrica din Mediaș, redistribuind producția în ale facilități JLG. Peste 570 de angajați au fost disponibilizați, compania fiind unul dintre principalii angajatori din municipiu și din județ.

Compania care administrează parcul industrial are o echipă de 7 oameni, înregistrând un profit de peste 250k euro în anul 2021.

- **Parcul Industrial Sibiu – Șura Mică**

Este localizat la 10 km de Sibiu, fiind administrat de compania SC Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA. Administratorul parcului are ca asociați persoane juridice Comuna Șura Mică, Drumuri și prestări în construcții SA, respectiv Apa Canal SA. **Parcul are o suprafață de 98.04 ha, fiind printre cele mai extinse din țară, după cele din județele Prahova, Cluj, Bihor sau Giurgiu.**

Rezidenții parcului sunt companii de renume, atât cu capital străin, cât și autohton, printre care: **Mainetti România** (Olanda) – producător de umerase pentru confecții – 103, **Fildas Trading** – depozit și distribuție de medicamente – 1440, **Pan Food SRL** – producător de dulciuri - 90, **Auto Logistic Ro** (Luxemburg) – servicii de transport, **Nicolas Brânzeturi** – produse lactate și brânzeturi – 13, **Bogner Edelstahl** (Austria) – comerț cu oțel – 23, **Wittenstein** (Germania) – producător de ansamble mecanice și electromecanice – 72, **Thimm Packaging** (Germania) – producător hârtie și carton – 293, **Matec CNC Technik** (Germania) – producție piese pentru industria auto – 169, **Pfeiffer Poles Sibiu** (Germania) – producție stâlpi metalice pentru iluminat – 6, **General Consult** – servicii de consultanță în domeniul energetic – 5, **Hoerburger** (Germania) – aparate de control și distribuție a electricității – 28, **Heckler România** (Germania) – piese și accesorii pentru autovehicule și motoare – 105, **Instal Grup** – lucrări de instalații sanitare – 26, **Logistics Ro Tir** – transport rutier de mărfuri – 11, **Illig Maschinenbau** – furnizor de mașini, linii și matrițe de termoformare pentru mase plastice – 17, **Rara Invest SRL** – lucrări de construcții rezidențiale și nerezidențiale – 41, **Alca Plast** (Cehia) – producție articole sanitare, distribuitori în parc – 8, **CD Sensoric** – furnizor de echipamente electronice și de telecomunicații.

Companiile localizate în parc atrag peste 2.450 de angajați, conform ultimelor date financiare publicate pe site-ul Ministerului Finanțelor Publice.

- **Parcul Industrial Sibiu - Șelimbăr**

Este administrat de compania "Parcul Industrial Sibiu" SA, având ca asociat Consiliul Local Șelimbăr. Pe cele 95.4 ha își desfășoară activitatea companii precum **Gebrüder Weiss** SRL – transporturi (pe site-ul Ministerului de Finanțe există doar situația armonizată la nivel de grup pe sediul central din Bolintin Deal, județul Giurgiu, nu și defalcate pe puncte de lucru, inclusiv cel din Șelimbăr), **GLS Romania** – activități de

curierat - 215, **Stefani Mecanofin** – producție mașini și utilaje - 19, **Seoper Metalics of Rubber SRL** – mecanică generală - 7, **CMP Automotive Antivibration Romania SRL** (ex-Caucho Metal) – producție cauciuc - 147, **Stefani Pool Technology** – producție piscine monobloc și produse industriale din rășini poliesterice armate cu fibră de sticlă - 25, **Front Mob** – comerț cu mobile – 8, **PORR Construct Punct de lucru Sibiu** (aceeași problemă ca și în cazul Gebrüder Weiss, situația la nivel de punct de lucru nu este prevăzută în bilanț, astfel că analiza impactului asupra dezvoltării locale necesită date adiționale și granulare). Companiile din Parcul Industrial din Șelimbăr atrag peste 400 de angajați, nepunând la socoteală angajații filialei Gebrüder Weiss SRL sau ai punctului de lucru PORR Construct.

Investiția companiei Gebrüder Weiss SRL de extindere a hubului logistic confirmă importanța nodului logistic strategic din Sibiu ca urmare a cererii mari de depozitare din partea clienților, fiind avantajată de poziția geografică – în centrul țării și în imediata proximitate a autostrăzii Sibiu-Pitești, realizând operațiuni interne de distribuție, cât și transportul mărfurilor către Europa de Vest. Filiala din Sibiu a fost înființată în anul 2010, iar de la 2.000 de mp alocați operațiunilor de cross-docking, hubul a ajuns la o suprafață de 6.500 mp. În anul 2021, conform site-ului oficial, filiala a gestionat 145.000 de transporturi, cumulând 135.000 tone.⁷ În continuare, compania întâmpină probleme cu atragerea de personal suplimentar pentru zona de depozit – manipulanți, stivuitoriști.

Două din cele trei parcuri industriale – Parcul Industrial Sibiu – Șelimbăr și Parcuri Industriale Sibiu - Șura Mică - sunt membri ai Asociației Parcurilor Industriale, Tehnologice, Științifice și a Incubatoarelor de Afaceri din România (APITSIAR), beneficiind de promovarea dezvoltării durabile a parcurilor industriale și atragerii de investiții autohtone și străine.

- **Parcul Industrial Vest sau Zona Industrială Vest din Sibiu**

Este un proiect al Primăriei Municipiului Sibiu care a pus la dispoziția investitorilor 100 de ha de teren complet urbanizat, destinat investițiilor industriale. Zona a fost înființată în 2003 și se află la ieșirea spre Sebeș, în proximitatea Autostrăzii A1 și a Aeroportului.

Zona Industrială Vest prezintă una dintre cele mai ridicate concentrări industriale cu specializare în industria automotive, reunind investitori, precum: **Continental Automotive Systems** (4.300 angajați, anvelope, sisteme de frânare), **Marquardt** (2.235 angajați, sisteme electromecanice și electrice pentru automobile), **Simea Sibiu SRL** (1.612 angajați, subansambluri electronice), **Joyson Satefy Systems** (1.351 angajați, piese și accesorii pentru auto), **Thyssenkrupp Bilstein SA** (1.328 angajați, piese și accesorii auto), **Grupo Antolin** (904 angajați, echipamente electrice), **Harting România Manufacturing** (893 angajați, aparate de distribuție a electricității), **NTN-SNR Rulmenti** (887 angajați, rulmenți pentru cutii de viteză), **Grupul german Siemens** (echipamente electrice, curele de transmisie), **Kuhnke Production Romania** (874 angajați, componente electrice și electronice), **Takata-Petri** (61 angajați, air-bags), **RUD Kettenfabrik**

⁷ <https://www.gw-world.com/ro/stiri/comunicate-de-presa/stiri/gebrueder-weiss-romania-a-finalizat-extinderea-hub-ului-din-sibiu>

Rieger & Dietz (173 angajați, lanțuri industriale și antiderapante), **Polisano Pharmaceuticals** (156 angajați, medicamente) etc. Zona industrială de Vest polarizează și comunele Șura Mică și Cristian, astfel că o parte din companii se extind și în acestea, ca de exemplu Jaeggi Industries, IFM Efector și Prover, TMax Sibiu, printre altele.

Zona Industrială Vest atrage undeva la 15.000 de angajați. O oportunitate de care județul Sibiu poate să profite este nearshoring-ul, favorizat de contextul global al creșterii prețurilor la energie și mărfuri, și de blocajele în lanțurile de aprovizionare. Acest lucru determină o parte din companii să-și mute producția din Asia, și să vizeze o relocare a activității industriale în proximitatea clienților din vestul Europei.

Într-un sondaj realizat de DIHK Germania, cea mai proastă evaluare a situației economice este percepută de producătorii de bunuri de consum și de cei care realizează bunuri intermediare (producția și prelucrarea metalului), care sunt pesimiști din cauza creșterilor de prețuri și a penuriei de energie și materii prime. Producătorii germani de bunuri intensive în capital (inginerie mecanică, producția de auto, inginerie electrică) au fost puternic afectați de blocajele lanțului de aprovizionare din Asia și de cele ale inputurilor (semiconductori) (DIHK, 2022). O bună parte din acești producători chiar iau în calcul nearshoringul. O politică proactivă de atragere a investitorilor prin oferirea unor soluții la problemele cu care se confruntă (energie mai ieftină, forță de muncă calificată și nu atât de scumpă) ar putea să genereze și alte centre industriale puternice în județul Sibiu.

- **Zona Industrială Est și Zona Industrială Gușterița**

Se situează în vecinătatea Centurii Sibiu, de-a lungul căii ferate dinspre Brașov și Râmnicu Vâlcea. Caracterul industrial-logistic al acestei zone este dat de investitori, precum: **Retrasib SRL** (266 angajați, motoare și echipamente electrice), **Kuka Automatizare Romania SRL** (183 angajați, producție unelte), **Asolo RO SRL** (173 angajați, producție încălțăminte), **Gema Eastern Europe SRL** (149 angajați, mașini și utilaje agricole), **Pallet Express SRL** (86 angajați, transporturi de mărfuri), **Sitemani** (72 angajați, producție condimente), **Compa SA** (2.158, producție piese auto), **Scandia Food** (850 de angajați, produse din carne) etc. Compania **Fan Courier** are un punct de lucru localizat în această zonă, însă potrivit presei locale, intenția este de a dezvolta un centru logistic regional la Șura Mică, unde a achiziționat deja 8 ha de teren. Una din problemele cu care se confruntă este aceea a forței de muncă, din lipsă de personal, compania se va reorienta către muncitori din afara țării. Zona Industrială Est și Zona Industrială Gușterița atrag undeva la 3.500 de angajați.

Fan Courier, DPD și Gebrüder Weiss SRL securizează, din punct de vedere logistic, zonele de est, vest și de sud ale Municipiului Sibiu. Astfel că, dezvoltarea unui astfel de hub logistic și în partea de Nord a Municipiului, către Șura Mare, ar putea fi o opțiune de luat în calcul.

- **Zona Industrială Viile Sibiului**

Se află în partea de nord a Municipiului Sibiu, cu acces la DN14. Fără un profil industrial clar definit, fiind gazdă pentru diverse companii printre care: EnergoTotal (61 de angajați, activități de inginerie), Energotehnica (29 angajați, instalații electrice), Fideliana SRL (27 angajați, producție construcții metalice) sau 4M MP (23 de angajați, produse din material plastic), care continuă extinderea industrială către Șura Mare etc. Zona Industrială atrage în jur de 250 de angajați, conform estimărilor.

- **CTPark Sibiu**

Este un parc privat, situat în proximitatea zonei industriale Vest din Sibiu, la o distanță egală între București (267 km) și granița cu Ungaria (268 km). Parcul este situat în vecinătatea a două rute europene, E68 și E81, și chiar lângă autostrada A1. Parcul este, în principal, dedicat companiilor implicate în producție ușoară, logistică și birouri/R&D. Suprafața totală a parcului este de 11.54 ha, iar printre investitorii parcului se numără: Grupo Antolin – producție interioare auto, Altex – comerț electronice, Van Moer Logistics – soluții logistice personalizate, Continental – anvelope, sisteme de frânare, electronice etc., Marquardt – electronice pentru auto.

- **WDP Industrial Park Sibiu**

Este situat în partea de Vest a orașului Sibiu, în Zona Industrială de Vest, vis-a-vis de Aeroportul Internațional Sibiu. Este un parc industrial/logistic modern cu hale ce pot servi atât ca spații pentru producție, cât și spații de depozitare, incluzând hale construite pentru companiile Siemens, DPD, Doduco. Suprafața totală a clădirii este de 5.951 mp.

- **Zona Industrială Ocna Sibiului – ZIOS**

Este un parc privat, administrat de compania ZIOS SRL, Se află la 7 km de Aeroportul Internațional din Sibiu, la 4 km de autostrada A1, fiind o zonă logistică și industrială cu o suprafață de 51 ha, situată în Ocna Sibiului. Cu o gamă ridicată de utilități instalate și la doar doi pași de autostrada internațională A1, ZIOS oferă o oportunitate excelentă pentru orice companie din domeniul logistic, de producție și industrial de a-și extinde afacerea.

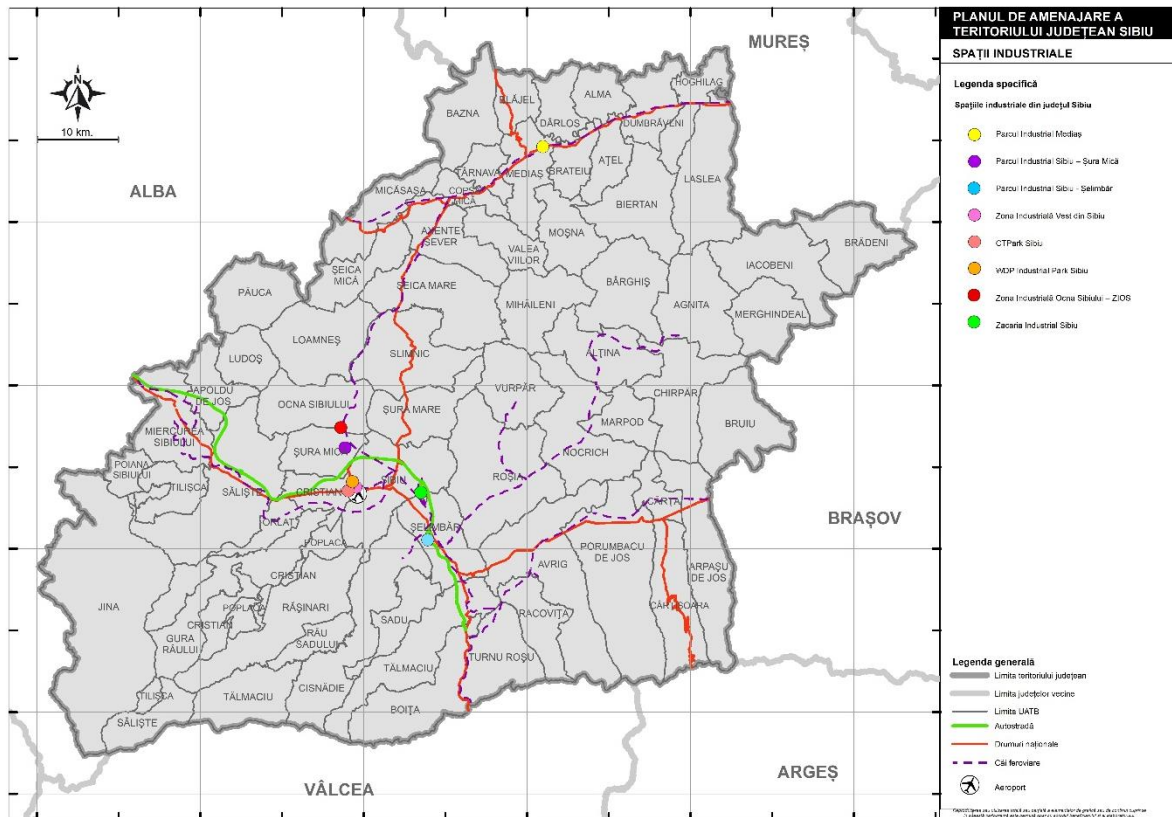
Companii din domenii precum construcția de drumuri, industria auto sau fotovoltaice sunt localizate în parc. În urma unei evaluări amănunțite a ZIOS și a regiunii Sibiu, Pancas SA a decis să își dezvolte filiala Inreco Bitumen SRL la ZIOS. Polycontact Hermannstadt SRL este un furnizor auto bine cunoscut. Forța de muncă calificată, locația avantajoasă și sprijinul autorităților locale au fost doar câteva avantaje pentru ca Polycontact Hermannstadt SRL să aleagă ZIOS pentru noul sediu. În imediata vecinătate a zonei industriale se află un parc fotovoltaic de 3,5 MW, care contribuie la mixul de energie regenerabilă din România.

- **Zacaria Industrial Sibiu**

Administrează două parcuri – **Imperial Industrial Park**, situat strategic pe drumul principal din Zona Industrială de Vest a orașului și **General Industrial Park**, situat strategic pe drumul principal din Zona Industrială de Est, foarte aproape de Autostrada A1 Sibiu-Nădlac.

Imperial Industrial Park are o suprafață totală de 30.500 mp, din care spații industriale și de birouri de 16.445 mp. General Industrial Park are o suprafață totală de 33.000 mp, din care spații industriale și de birouri de 19.100 mp. Una dintre cele mai importante tranzacții pe 2021, din toată țara, a fost cea dintre Zacaria Industrial și CTPark, în valoare de 60 de milioane de euro, în care CTP a achiziționat peste 112k de mp.

Fig. 2. 37 PARCURI ȘI ZONE INDUSTRIALE DIN JUDEȚUL SIBIU

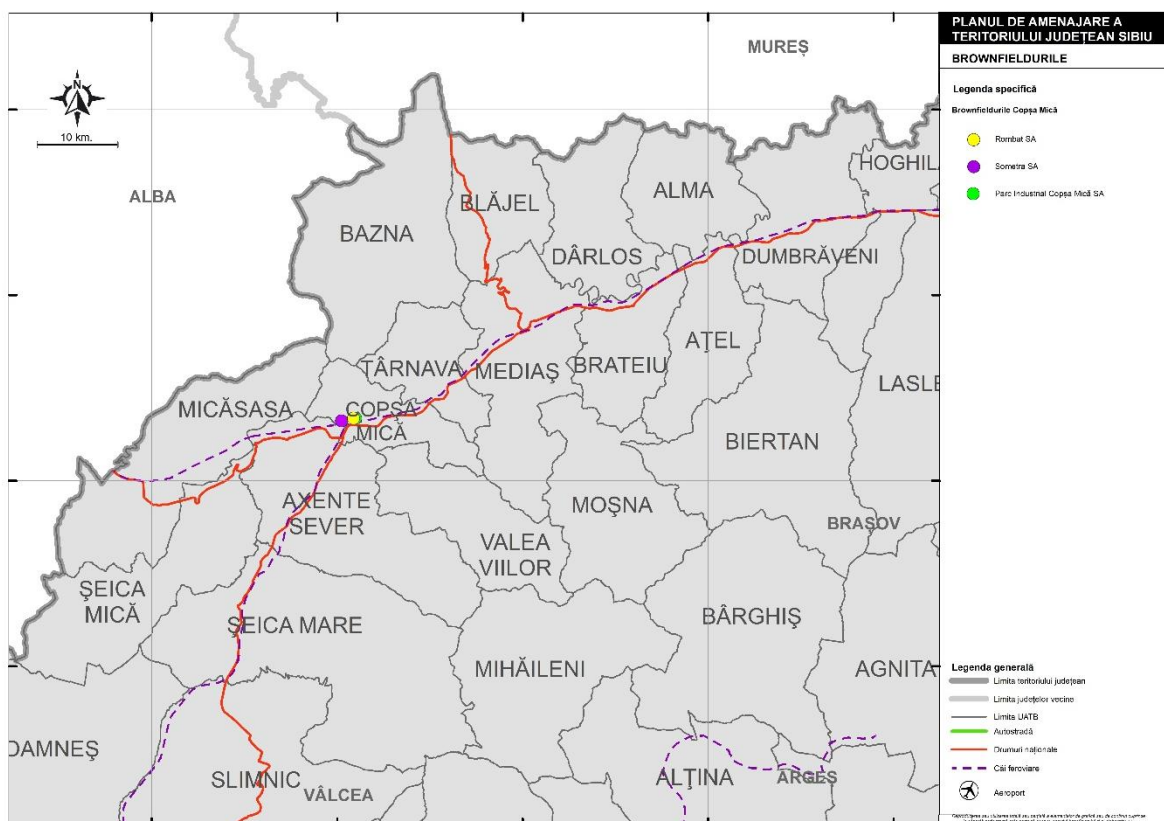


Sursa: autorii

2.4.3. Situri industriale dezafectate

Conform Planului de Dezvoltare Regională Centru 2021-2027, regiunea Centru are 22 de situri contaminate și 84 de situri potențial contaminate. Conform Strategiei Naționale și Planului Național de Acțiune pentru Gestionarea Siturilor Contaminate din România, aprobată în anul 2015, pe raza județului Sibiu au fost localizate 11 situri potențial contaminate (niciun sit contaminat). Ulterior, în anul 2017, Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor 2019-2025 raportează 4 situri: Sometra SA, Parc Industrial Copșa Mică SA, Rombat SA (Copșa Mică), Apa Canal SA Sibiu (localitatea Mohu).

Fig. 2. 38 SITURI INDUSTRIALE DEZAFECTATE DIN JUDEȚUL SIBIU



Sursa: Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor 2019-2025

Pe lângă parcurile industriale publice și private, mai apar în strategiile de dezvoltare ale altor orașe din județ (ex. Copșa Mică) diverse zone industriale, cum ar fi Zona Industrială "Parc industrial Copșa Mică", care pare mai degrabă un sit industrial dezafectat veritabil ce necesită investiții semnificative printr-un proiect de reconversie. În prezent, compania Parc Industrial Copșa Mică SA nu mai este în funcțiune. Copșa Mică a fost cel mai poluat oraș din Europa, până la accidentul de la Cernobil. Deși compania Sometra, specializată în prelucrarea plumbului și zincului, localizată pe platforma industrială susține că realizează investiții în proiecte de sustenabilitate, conform website-ului (reciclarea deșeurilor din metalurgia neferoasă), întreaga platformă ar putea să facă obiectul unui parteneriat public-privat instituțional sau obiectul unui SPV ("special purpose vehicle" sau "vehicul cu destinație specială"), o societate de proiect, care să respecte regulamentele referitoare la investițiile durabile și care să se poată finanța fie prin sindicalizare bancară, fie prin obligațiuni verzi de proiect. În proximitatea sitului industrial dezafectat a fost amenajat un parc fotovoltaic.

2.5. Dinamica dezvoltării imobiliare

Dinamica dezvoltării imobiliare în județul Sibiu este dată și de numărul autorizațiilor de construire, precum și de cel al tranzacțiilor imobiliare încheiate. În județul Sibiu au fost eliberate un număr de 14.000 de autorizații de construire pentru clădirile rezidențiale. Cele mai multe autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale au fost eliberate în Cisnădie, Șelimbăr, Cristian, Șura Mare, localități limitrofe municipiului Sibiu. Cu toate acestea, în intervalul de analiză 2009-2022, numărul tranzacțiilor din județul Sibiu a înregistrat o scădere de aproape 30%, în valoare absolută s-au cumpărat cu 4.867 mai puține case, terenuri, apartamente.

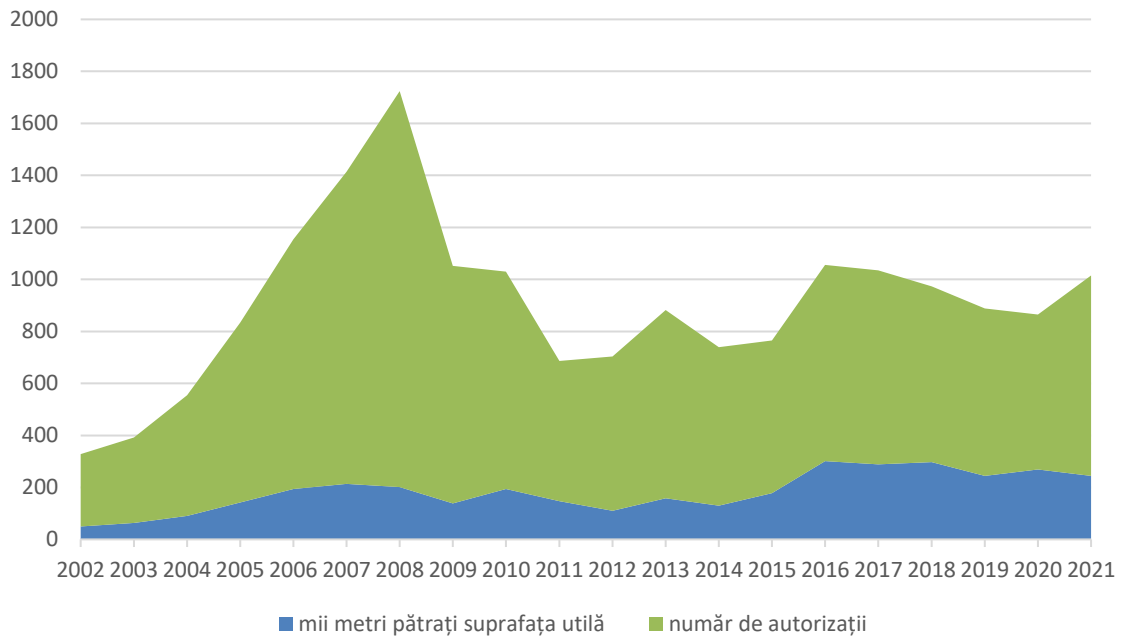
Din totalul de 11.971 de imobile vândute în anul 2022, 22% reprezintă terenuri agricole în extravilan, 28% terenuri cu construcții în intravilan.

Conform datelor publicate de ANCPI, dacă în anul 2019, diferența dintre numărul tranzacțiilor imobiliare și cel al ipotecilor realizate la nivelul județului Sibiu a fost redusă, începând cu anul 2020, ulterior declanșării pandemiei, numărul tranzacțiilor devine aproximativ de trei ori mai mare comparativ cu numărul ipotecilor. Una din concluziile care pot fi trase este că cel mai probabil o bună parte din locuințe au fost achiziționate fără a contracta un credit ipotecar, ci din fonduri proprii.

2.5.1. Autorizații de construire

Potrivit datelor centralizate de Institutul Național de Statistică (INS), între 2002 și 2021, la nivelul județului Sibiu au fost eliberate un număr de 14.000 de autorizații de construire pentru clădirile rezidențiale, ceea ce echivalează cu o medie anuală de circa 720 de autorizații. Cele mai multe autorizații au fost acordate în 2008 (1.523), 2007 (1.200) și 2006 (960), iar cele mai puține în 2002 (278) și 2003 (329). Din punctul de vedere al suprafeței utile aferente clădirilor avizate, cei mai buni ani au fost 2016 (cu un total de 301.000 de metri pătrați), 2018 (298.000 de metri pătrați), 2017 (289.000 de metri pătrați) – fapt ce sugerează o creștere a apetitului pentru construcția de blocuri de locuințe.

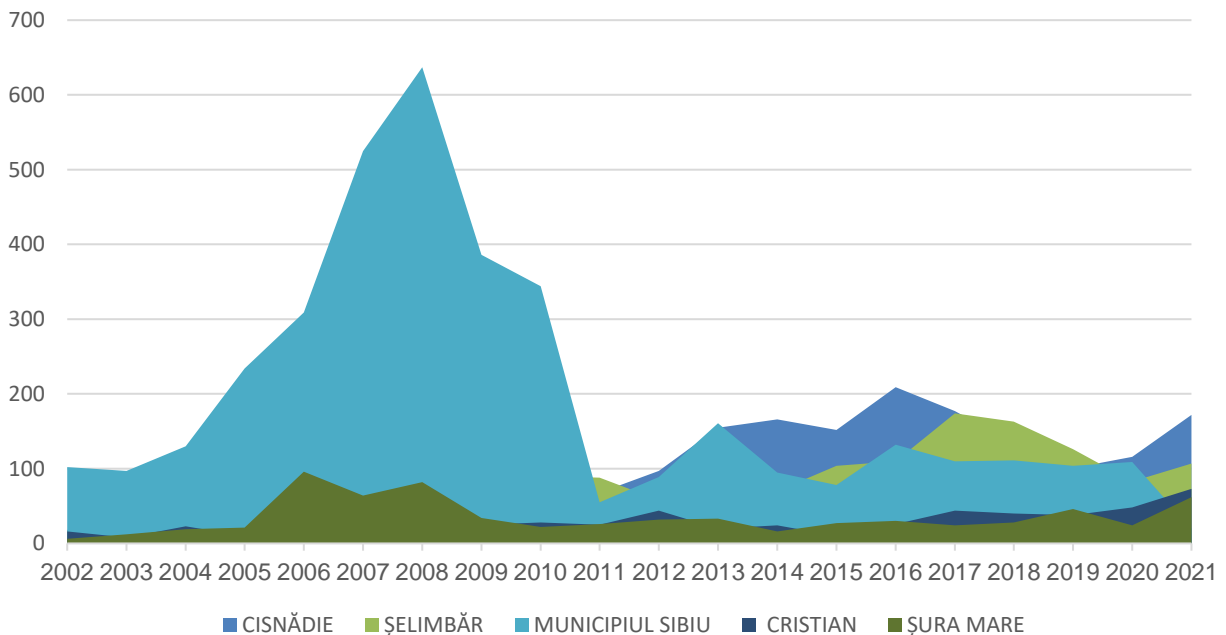
Fig. 2. 39 AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE ELIBERATE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE, JUDEȚUL SIBIU



Sursa: INS, 2023

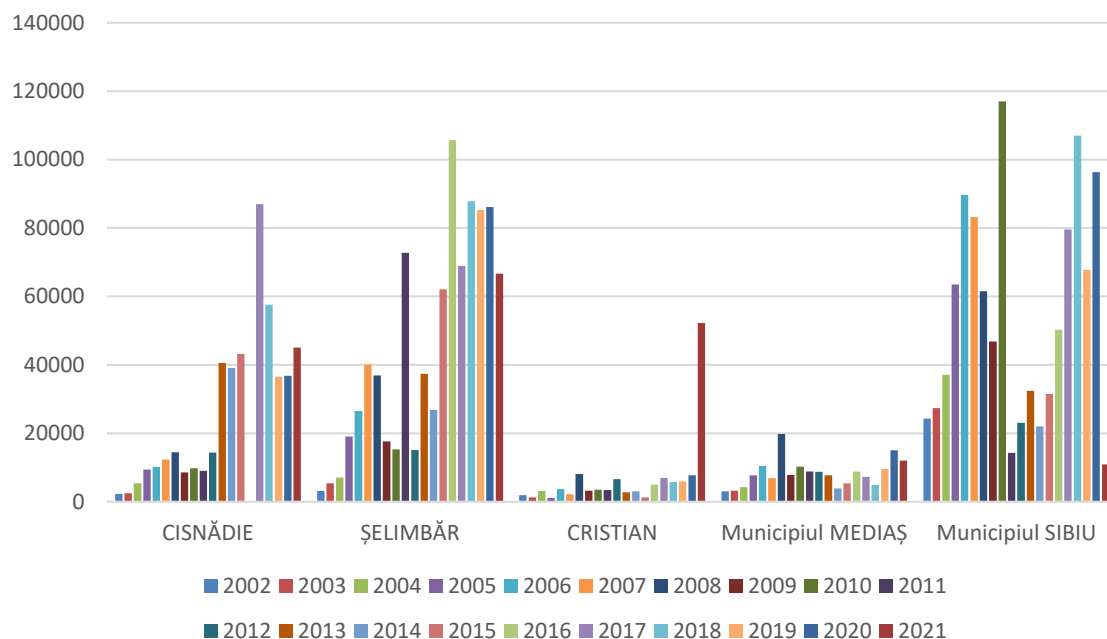
În Cisnădie, Șelimbăr, Cristian, Șura Mare, localități limitrofe municipiului Sibiu, au fost eliberate cele mai multe autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale: orașul Cisnădie cu o medie anuală de peste 150 de autorizații începând din 2013, iar Șelimbăr cu o medie de 110 autorizații aprobate anual.

Fig. 2. 40 NUMĂR DE AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE ELIBERATE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE



Sursa: INS, 2023

Fig. 2. 41 SUPRAFAȚA UTILĂ AUTORIZATĂ PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE, TOP 5 LOCALITĂȚI



Sursa: INS, 2023

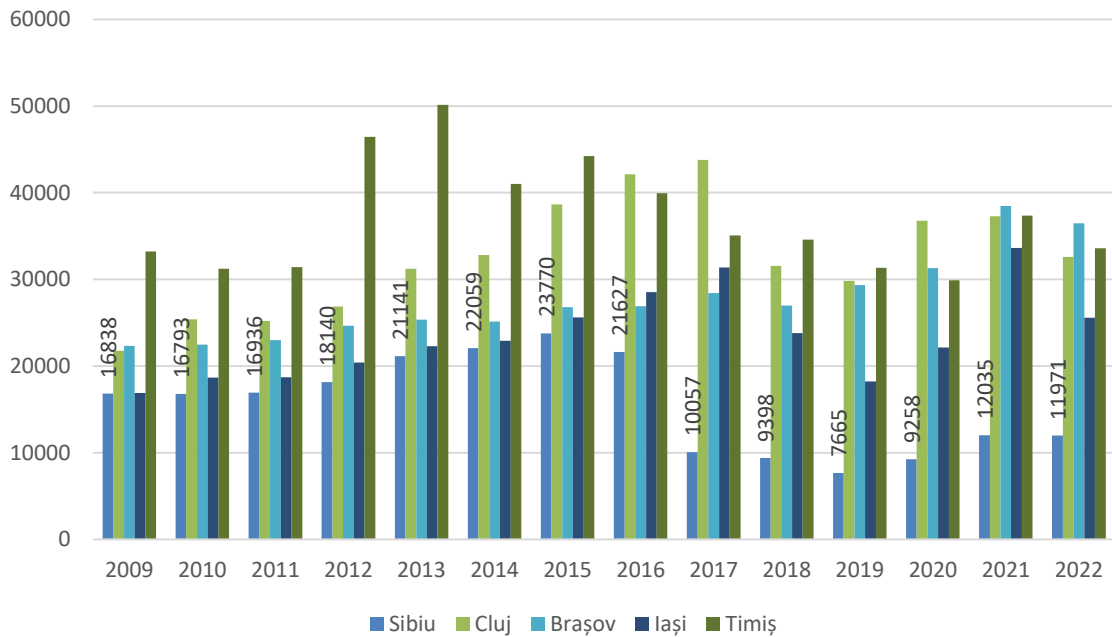
Din punctul de vedere al suprafeței utile aferente clădirilor avizate, Șelimbăr se detașează în ultimii 6 ani (începând cu 2016), cu o medie anuală de peste 83.000 de metri pătrați, urmat de municipiul Sibiu, 68.000 de metri pătrați, Cislădie - 59.000. De remarcat faptul că în comuna Cristian, în 2021, au fost autorizate peste 52.000 de metri pătrați, pentru un număr de doar 73 de autorizații.

2.5.2. Tranzacțiile imobiliare și ipotecile

În anul 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 700.273 de imobile, cu 1.500 mai puține față de anul 2021. În județul Sibiu, conform ANCPI, au fost înregistrate 11.971 de tranzacții imobiliare, reprezentând 1,7% din numărul total al tranzacțiilor înregistrate la nivel național.

Numărul caselor, terenurilor, apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în anul 2022 este cu 64 mai mic față de anul 2021. În intervalul de analiză 2009-2022, numărul tranzacțiilor din județul Sibiu a înregistrat o scădere de aproape 30%, în valoare absolută s-au cumpărat cu 4.867 mai puține case, terenuri, apartamente. Figura de mai jos arată o situație comparativă cu alte piețe imobiliare județene: Timiș, Iași, Cluj sau Brașov. Piața sibiană este una mediu dezvoltată, și comparabilă cu piețe precum cele din județul Satu Mare, Mureș, Neamț sau Botoșani (raportând ca pondere în totalul tranzacțiilor înregistrate la nivel național).

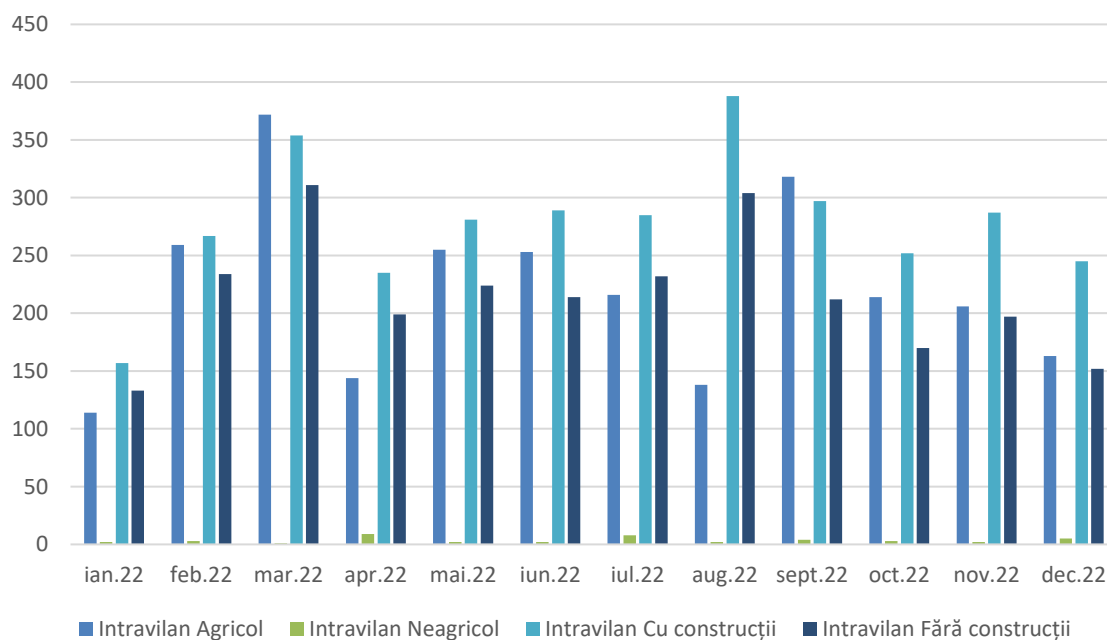
Fig. 2. 42 Vânzările de imobile



Sursa: ANCP, 2023

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în anul 2022, în Bucureşti – 142.703, Ilfov – 42.757, Braşov – 36.462, Timiş – 33.582. Judeţele cu cele mai puţine imobile vândute în aceeaşi perioadă sunt Călăraşi – 3.779, Covasna – 4.220, Olt – 4.569 şi Teleorman – 4.594. Conform ANCP, pe parcursul anului 2022 au fost tranzacţionate în total 700.273 de imobile, cu 1.517 mai mult faţă de 2021, când au fost vândute 698.756 de imobile. În judeţul Sibiu, în anul 2022, situaţia tranzacţiilor cu **terenuri agricole** este prezentată în figura de mai jos. Din totalul de 11.971 de imobile vândute în anul 2022, 22% reprezintă terenuri agricole în extravilan, 28% terenuri cu construcţii în intravilan.

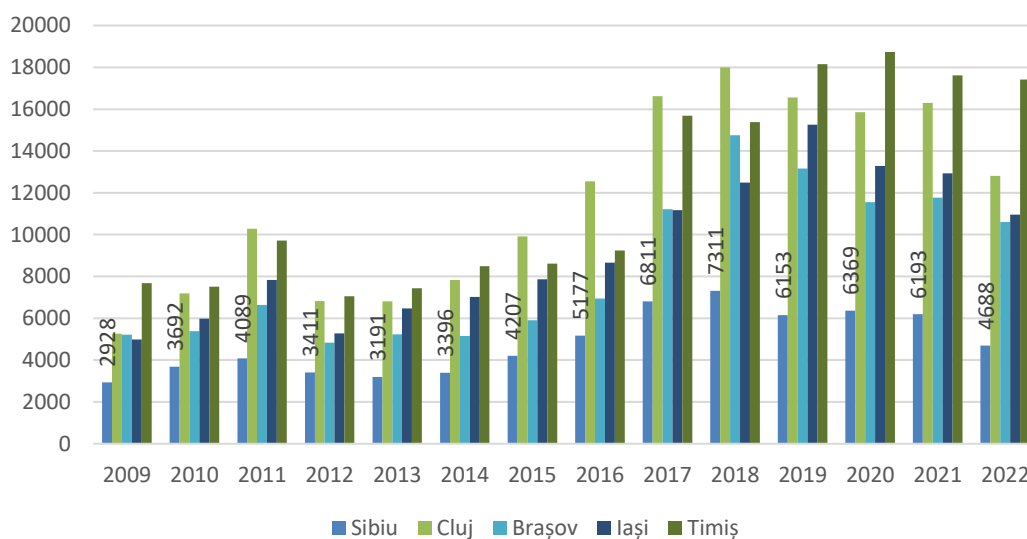
Fig. 2. 43 DINAMICĂ TRANZACȚII ÎN ANUL 2022, JUDEȚUL SIBIU



Sursă: ANCP, 2023

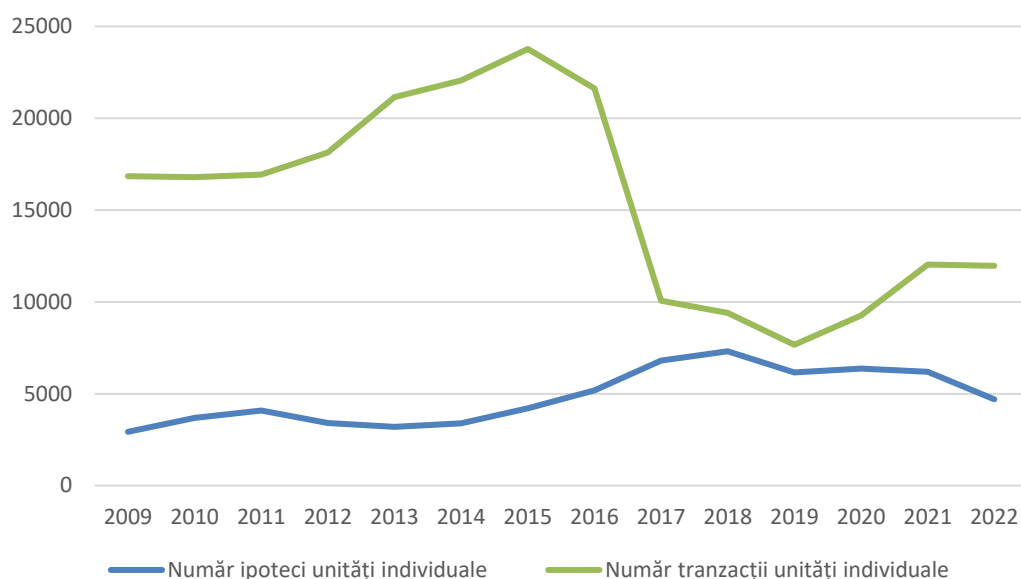
Numărul ipotecilor, la nivel național, în anul 2022, a fost de 279.000, cu 23.806 mai puține față de anul 2021. Cele mai multe operațiuni de acest tip au fost înregistrate în București – 67.186, Ilfov – 23.202, Timiș – 17.418, Constanța – 14.080 și Cluj – 12.802. La polul opus se află județele Sălaj – 693, Harghita – 809, Covasna – 1.090, Gorj – 1.383. Județul Sibiu a înregistrat, în anul 2022, 1,68% din numărul ipotecilor înregistrate la nivel național, iar în intervalul de analiză, o dublare a numărului ipotecilor.

Fig. 2. 44 TOTAL ÎNSCRIERE IPOTECI



Sursa: ANCP, 2023

Fig. 2. 45 TRANZACȚII VS. IPOTECI UNITĂȚI INDIVIDUALE, JUDEȚUL SIBIU



Sursa: ANCPI, 2023

Conform datelor publicate de ANCPI, dacă în anul 2019, diferența dintre numărul tranzacțiilor imobiliare și cel al ipotecilor realizate la nivelul județului Sibiu a fost redusă, începând cu anul 2020, ulterior declanșării pandemiei, numărul tranzacțiilor devine aproximativ de trei ori mai mare comparativ cu numărul ipotecilor. Una din concluziile care pot fi trase este că cel mai probabil o bună parte din locuințe au fost achiziționate fără a contracta un credit ipotecar, cu bani cash. Acest trend este semnalat și la nivel național în Strategia Națională a Locuirii pentru perioada 2022-2050 (MDLPA, 2022).

În costurile tranzacțiilor imobiliare sunt cuprinse și costurile cu serviciile conexe, precum serviciile notariale, de evaluare, de intermediere sau cadastrale. Serviciile de intermediere imobiliară nu sunt încă reglementate⁸.

Serviciile notariale, în general, în România, raportat la venitul mediu, sunt cele mai scumpe sisteme de servicii notariale aferente tranzacțiilor imobiliare (Consiliul Concurenței, 2009). În județul Sibiu activează un număr de 57 de notariate la o populație de 467.856 de locuitori. Asta înseamnă că în județ există 1 notar la 8.208 de locuitori, comparativ cu 1 notar la 6.900 de locuitori în județul Cluj, respectiv 1 notar la 7.000 de locuitori în Brașov, 1 notar la 4.600 de locuitori în Timiș, 1 notar la 6.300 de locuitori în județul Constanța, adică un număr mai redus al acestor specialiști pe teritoriul județului. Acest lucru înseamnă undeva la 200 de notari disponibili/tranzacție, dacă este să ne raportăm la numărul tranzacțiilor imobiliare realizate în județ, în anul 2022.

⁸ Merită totuși menționată "Legea Agentului Imobiliar", depusă în Parlament, care dacă va fi adoptată de Senat, va încadra profesia de Agent Imobiliar între profesiile liberale și va ridica nivelul standardului de calitate a serviciilor de intermediere imobiliară.

Din perspectiva tranzacțiilor imobiliare, creșterea prețurilor imobiliarelor influențează și majorarea taxelor notariale, astfel că acestea au crescut semnificativ în ultimul an.

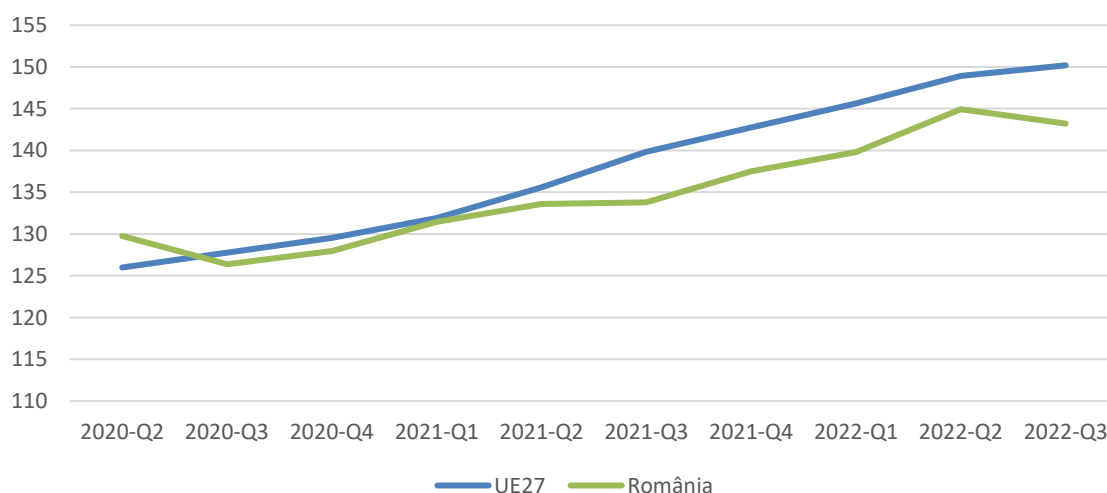
De asemenea, piața serviciilor cadastrale nu este reglementată. Aproximativ 155 de persoane fizice și juridice care realizează servicii cadastrale în județul Sibiu sunt autorizate de către ANCPI (1 la 3.000 de locuitori), 331 în județul Cluj (1 la 2.200 de locuitori), 298 în județul Brașov (1 la 2.140 de locuitori) și 447 în județul Timiș (1 la 1.700 de locuitori).

Piața serviciilor de evaluare nu este reglementată, având o structură caracterizată printr-un număr mare de evaluatori raportat la volumul pieței și puterii mari de negociere a băncilor, ca beneficiari direcți ai acestor servicii (Consiliul Concurenței, 2009). Statistica referitoare la numărul evaluatorilor imobiliari arată că pe piața din Sibiu concurența nu este atât de mare (1 evaluator la 6.100 de locuitori), comparativ cu cea de pe piețele din Cluj (1 la 3.680 de locuitori), Brașov (1 la 3.606 locuitori) sau Timiș (1 la 4.200 de locuitori), ceea ce poate semnala și o cerere mai redusă pentru serviciile de evaluare imobiliară.

2.5.3. Investitori și dezvoltatorii imobiliari privați

În sectorul imobiliar, tendința generală este de creștere a prețurilor, atât la nivel național, cât și la nivel european. În țara noastră, pandemia nu a afectat sensul evoluției prețurilor din domeniu, ci mai degrabă ritmul de creștere, care s-a diminuat. În figura următoare, se observă că, după jumătatea anului 2020, creșterea prețurilor a fost sub dinamica medie a Uniunii Europene. Această dinamică a prețului poate fi explicată de creșterea cererii pentru locuințe sau a chiriilor, în contextul expansiunii muncii de acasă, reducerii încrederii de a dezvolta noi proiecte imobiliare în condiții de incertitudine ridicată sau creșterii prețurilor materialelor de construcții și a cheltuielilor de transport (dat fiind faptul că mare parte dintre materialele de construcții provin din import) (Consiliul Concurenței, 2021).

Fig. 2. 46 INDICELE PREȚURILOR DIN DOMENIUL IMOBILIAR, DATE TRIMESTRIALE (2015=100)



Sursa: Eurostat, 2023

Lucrările de construcții nu au fost afectate semnificativ de pandemie în 2020 și 2022, fiind înregistrate evoluții semnificative în cazul segmentului rezidențial. La nivelul țării, numărul de autorizații de construire eliberate a crescut cu 28% în primele 10 luni ale anului 2022, indicând faptul că acest sector își va continua expansiunea în perioada următoare, în ciuda costurilor materiilor prime în creștere, a problemelor în lanțurile de aprovizionare și a dificultăților întâmpinate de întreprinderi în atragerea de forță de muncă specializată (Consiliul Concurenței, Evoluția concurenței în sectoare cheie, 2021). Pe cale de consecință, creșterea costurilor de construcție va pune presiune asupra creșterii prețurilor imobiliarelor.

Fig. 2. 47 EVOLUȚIA PRODUCȚIEI ÎN CONSTRUCȚII (2015=100)

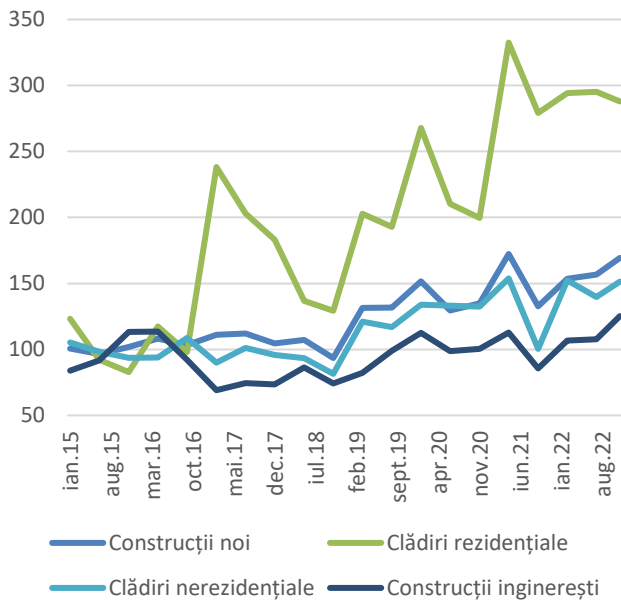
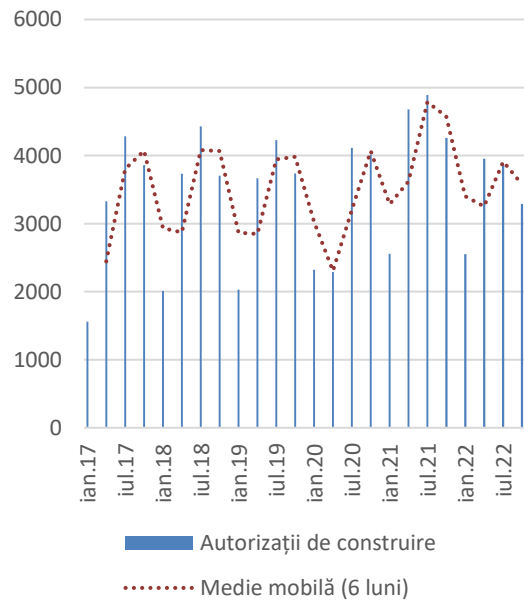


Fig. 2. 48 NUMĂRUL AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE ELIBERATE



Sursa: INS, 2023

Problematica proiectelor rezidențiale noi este una comună pentru majoritatea orașelor din România. Acestea sunt proiectate, în mare parte, la marginea orașelor (terenuri disponibile și ieftine, dar fără facilități publice și infrastructură), acolo unde parcelele sunt fragmentate, înguste, cu utilizare preponderent agricolă, dezvoltarea proiectelor la scară largă fiind îngreunată, din acest punct de vedere. Costurile de tranzacționare necesare pentru a negocia cu mai mulți proprietari de teren sunt foarte ridicate, iar noile proiecte rezidențiale din zonele suburbane (ex. Șelimbăr potrivit (MDLPA & World Bank, 2021) și (Eurostat, LAU 2022 lists, 2022)) nu urmăresc modele sustenabile de dezvoltare, care să promoveze inovarea în construcții; dezvoltatorii privați nu sunt stimulați să propună soluții durabile. În astfel de situații, rezultatele nu pot fi bune, însemnând proiecte rezidențiale de proastă calitate, clădiri înghesuite, fără acces la spații publice sau transport public în comun (World Bank, 2015).

În principiu, dezvoltatorii din mediul rural și din zonele turistice vor fi cei mai afectați de condițiile actuale, și este foarte probabil ca piața să înregistreze scăderi de prețuri în imobiliare, din dorința dezvoltatorilor de a avea cash. Percepția analiștilor imobiliari este aceea că multe șantiere vor intra în stand-by până când situația economică va fi mai bună.

Categoriile de investitori de pe piața imobiliară includ entități, precum:

1. **Business Angels:** aceștia sunt, de obicei, persoane cu un patrimoniu semnificativ care își investesc fondurile proprii în proiecte imobiliare promițătoare. Oferă, adesea, capital, expertiză și mentorat dezvoltatorilor imobiliari sau startup-urilor în schimbul capitalului propriu sau a unei părți din profiturile proiectului.

Această categorie de investitori este greu de identificat, mai ales la nivel teritorial, caracterizând mai degrabă domeniul de tehnologie. Din județul Sibiu este Lucian Todea, co-fondatorul și COO Elrond, rețeaua de blockchain, partener al Catalyst România – una dintre cele mai importante firme de capital de risc axate pe tehnologie din România, și investor în TypingDNA, ce oferă soluții biometrice pentru securizarea dispozitivelor și în fintech-ul Smart Bill.

2. **Bănci:** băncile joacă un rol important în investițiile imobiliare, oferind împrumuturi și opțiuni de finanțare atât investitorilor individuali, cât și dezvoltatorilor imobiliari. Acestea evaluează solvabilitatea debitorilor și oferă fonduri pentru achiziții de proprietăți, proiecte de dezvoltare sau refinanțare.

Conform ASF, în România există 23 de instituții de credit care prestează servicii și activități de investiții. Majoritatea dintre acestea au sucursale în județul Sibiu: Banca Comercială Română, BRD-Groupe Societe Generale SA, Raiffeisen Bank SA, Unicredit Bank SA, First Bank, Alpha Bank SA, Garanti Bank SA, Banca Transilvania, OTP Bank Romania, Banca Românească, CEC Bank SA, Libra Internet Banking, Patria Bank SA, Banca Comercială Feroviară (actualmente TechVentures Bank SA), EximBank, Vista Bank Romania etc. Dintre cele autorizate de către ASF, lipsesc din ecosistemul de investiții județean bănci precum: Banca Română de Credite și Investiții, Idea Bank, Procredit Bank SA, Credit Europe Bank SA, Banca Centrală Cooperatistă Creditcoop, Porsche Bank Romania SA.

3. **Fonduri de investiții:** fondurile de investiții imobiliare reunesc capitalul de la mai mulți investitori pentru a investi în active imobiliare. Aceste fonduri sunt gestionate de administratori de fonduri sau de societăți de investiții. Există diferite tipuri de fonduri de investiții imobiliare, inclusiv fonduri de investiții imobiliare (REIT), fonduri de capital privat și fonduri de pensii.

Conform Autorității de Supraveghere Financiară (ASF, 2023) există mai multe tipuri de entități reglementate, printre care *fondurile deschise de investiții și fondurile închise de investiții sau fonduri de investiții alternative*. În categoria fondurilor închise intră și fondurile de investiții imobiliare. La nivel național, există 229 de fonduri de investiții alternative autorizate de către ASF. Majoritatea fondurilor, prin

societățile de administrare, sunt concentrate în București, Cluj-Napoca sau chiar în alte țări, niciunul în județul Sibiu. Iată câteva exemple de fonduri de investiții alternative din România: Fondul Proprietatea SA București; Societatea de Investiții Financiare Oltenia SA Craiova; Fondul Imobiliar de Investiții Alternative BT Property, administrat de BT Asset Management SAI SA Cluj-Napoca; Fondul Privat Comercial, administrat de SAI GlobInvest SA Cluj-Napoca.

4. **Societăți de capital privat:** firmele de capital privat se concentrează pe realizarea de investiții în proiecte imobiliare. Acestea strâng capital de la investitori instituționali și de la persoane fizice cu valoare netă mare, iar apoi distribuie aceste fonduri în active imobiliare. Firmele de capital privat își asumă adesea un rol activ în gestionarea și îmbunătățirea performanțelor proprietăților în care investesc.
5. **Societățile de dezvoltare imobiliară:** dezvoltatorii imobiliari sunt entități axate în mod special pe dezvoltarea de proprietăți. Aceste companii pot investi propriul capital sau pot căuta investiții externe pentru a-și finanța proiectele. Ele identifică oportunități, achiziționează terenuri, asigură autorizațiile necesare și supraveghează activitățile de construcție și de marketing.

Printre cei mai mari dezvoltatori imobiliari privați din Sibiu se numără SOLID INVESTMENT SRL (cu proiectele Magnolia Residence Sibiu și Belvedere Residence), ATLAS PROIECT SRL (cu proiectul imobiliar din Șelimbăr – Atlas Residence Șelimbăr), NEW BALANCE SRL (cu proiectul imobiliar Balanța Residence Premium), BSD CONSTRUCTION SRL (cu proiectul imobiliar Roses Garden) și SON CITY RESIDENCE SRL (cu proiectul imobiliar SonCity Residence).

3. EVIDENȚIEREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

3.1. Disfuncționalități și priorități de intervenție

DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
Piața de terenuri	
<ul style="list-style-type: none"> Lipsa unui inventar dedicat terenurilor și o clasificare pe funcțiuni. 	<ul style="list-style-type: none"> Realizarea unui inventar al parcelelor de teren pentru o imagine clară a celor care nu sunt folosite, care sunt folosite parțial, care sunt contaminate sau care pot fi folosite pentru proiecte strategice. Identificarea rezervelor de teren neutilizate / subutilizate pentru a fi reconvertite investițional, dar și pentru asigurarea, de către autorități, a facilităților (planificarea atentă a terenurilor de la periferie pentru reconversie rezidențială prin redesenarea delimitării loturilor de terenuri pentru o conversie agricolă-rezidențială optimă). Implementarea unei strategii flexibile și dinamice de utilizare a terenurilor. Identificarea statutului proprietății terenurilor. Elaborarea de analize de pretabilitate de interes pentru potențialii investitori, la nivelul județului.
<ul style="list-style-type: none"> Procent redus al proprietăților înregistrate în baza de date electronică eTerra. 	<ul style="list-style-type: none"> Înregistrarea sistematică a proprietăților în sistemul de cadastru și publicitate imobiliară.
<ul style="list-style-type: none"> Expansiune urbană necontrolată, cu zone agricole și rurale care se transformă în periurban din cauza noilor construcții rezidențiale, alese de dezvoltatorii și investitorii privați datorită prețurilor scăzute ale terenurilor (județul Sibiu se încadrează în categoria județelor cu un nivel ridicat de urbanizare). 	<ul style="list-style-type: none"> Susținerea proiectelor de regenerare urbană. Reconversia funcțională a terenurilor pentru asigurarea unei rezerve de terenuri dedicate noilor zone rezidențiale.
Piața rezidențială	
<ul style="list-style-type: none"> Oferta imobiliară nu este la prețuri accesibile pentru toate categoriile sociale. <p><i>Piața imobiliară a județului Sibiu s-a confruntat cu o serie de probleme caracteristice pieței, în general: creșterea cheltuielilor cu materiile prime, probleme în lanțurile de aprovizionare, ambele reflectate în creșterea costurilor de construcție, care, pe cale de consecință pune presiune asupra creșterii prețurilor bunurilor imobiliare. Nivel ridicat al prețurilor, ratele ridicate pentru împrumuturi pe piața imobiliară</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Construirea unor locuințe sociale pentru persoanele care provin din grupuri vulnerabile. Promovarea, de către autorități, a dezvoltărilor noi care permit un mix social mai bun - acordurile dezvoltatorilor de tranzacționare a site-urilor de comercializare a actualizărilor publice la cotele de locuințe sociale, furnizarea de terenuri echipate edilitar sau cofinanțarea cooperativelor sau entităților non-profit,

<p><i>limitează accesul la locuințe, case și terenuri. În general, piața imobiliară este caracterizată de asimetrie informațională, fluctuații mari de lichiditate, prețuri rigide, ineficiență economică și lipsă de transparență. (Consiliul Concurenței, 2009)</i></p>	<p>stabilind în același timp praguri ale prețurilor locuințelor și criterii de alocare.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asigurarea chiriilor publice subvenționate pentru a răspunde nevoilor de locuințe ale grupurilor vulnerabile. • Simplificarea și transparentizarea procesului de alocare a locuințelor sociale. • Îmbunătățirea gestionării locuințelor sociale.
<ul style="list-style-type: none"> • Lipsa de accesibilitate a locuințelor pentru tineri și număr redus de locuințe sociale/de necesitate (supraaglomerarea locuințelor, mai ales în cazul persoanelor cu venituri reduse din zone urbane marginalizate). 	<ul style="list-style-type: none"> • Facilitarea disponibilității locuințelor pentru tinerii sub 35 de ani, care provin din comunități marginalizate sau grupuri vulnerabile. • Sprijinirea formalizării contractelor de închiriere. • Scheme de vouchere pentru locuințe, mai ales pentru anumite categorii de beneficiari cu venituri reduse.
<ul style="list-style-type: none"> • Lipsa corelării dezvoltărilor imobiliare cu politicile din domeniul planificării teritoriale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Îmbunătățirea planificării și controlului noilor dezvoltări imobiliare (elaborare documente de urbanism pentru stabilirea unor noi zone rezidențiale etc.).
<ul style="list-style-type: none"> • Tendință de densificare a fondului construit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Regenerarea spațiilor urbane degradate și abandonate, reconversia funcțională a terenurilor degradate/ neutilizate/ abandonate și reincluderea acestora în circuitul economic și social sau ca rezervă de teren pentru următoarele investiții la nivelul localităților, în vederea creării condițiilor necesare pentru o dezvoltare durabilă și echilibrată a teritoriului.
<ul style="list-style-type: none"> • Lipsa unor documente de urbanism (Planuri Urbanistice Generale) actualizate pentru localitățile rurale (Consiliul Județean Sibiu, 2022) care determină o dezvoltare haotică, fără a valorifica specificul local. <p><i>Multe P.U.G.-uri ale comunelor din județ sunt elaborate și aprobate din anul 1999-2000 (utilizarea urbanismului derogatoriu prin elaborarea, avizare și aprobarea de documentații PUZ, incomplete și cu reglementări în detrimentul specificului local – în special în comunele suburbane din jurul Municipiului Sibiu).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Corelarea investițiilor imobiliare cu viziunile de dezvoltare identificate la nivel local. • Dotarea tehnico-edilitară și cu funcțiuni / echipamente publice a zonelor viitoare de dezvoltare rezidențială (mai ales de la periferia orașelor – conversia terenurilor disponibile pentru uz public, reproiectarea sistemului de străzi etc.). • Asigurarea spațiului public de calitate și facilităților adecvate, în special în noile zone rezidențiale prin politici proactive privind rezervele funciare. • Promovarea elaborării strategiilor locale de locuire.
<ul style="list-style-type: none"> • Grad scăzut de eficiență energetică a clădirilor, fond locativ învechit ce necesită renovare și reînnoire/ modernizare. (Consiliul Județean Sibiu, 2022) 	<ul style="list-style-type: none"> • Promovarea construcției de clădiri noi cu consum de energie aproape de zero (NZEB). • Îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor și îmbunătățiri structurale (siguranță seismică și la incendiu). • Stimularea reabilitării termice a clădirilor

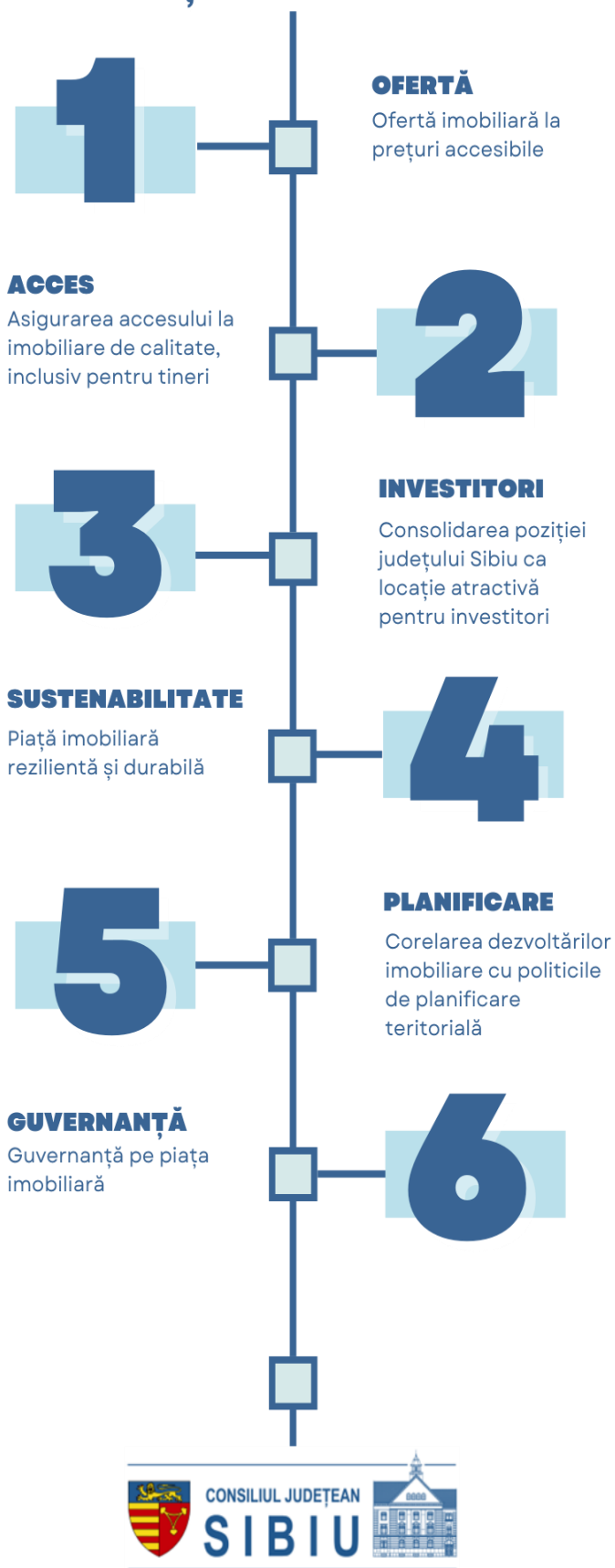
	<p>existente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Necesitatea unei implementări continue a programelor de anvelopare clairs. • Valorificarea oportunităților oferite prin Componenta "Valul renovării" (PNRR). • Prioritizarea clădirilor care necesită renovare, pornind de la clădirile cu cele mai reduse performanțe energetice, cele cu rate de ocupare crescute și cele care necesită investiții relativ scăzute. • Creșterea calității și gradului de modernizare a fondului locativ prin investiții în renovarea locuințelor, precum și prin acțiuni de creștere a gradului de conștientizare a proprietarilor asupra beneficiilor asociate, precum și asupra riscurilor de inacțiune – promovarea gestionării celor mai bune practici de către autorități, sprijinirea consolidării capacității asociațiilor de proprietari, asigurarea cofinanțării în elemente cheie de renovare de interes public. • Promovarea instalațiilor cu consum redus de energie, a senzorilor, pentru creșterea eficienței energetice la nivelul clădirilor publice, precum și încurajarea realizării unor acoperișuri și pereți verzi.
<ul style="list-style-type: none"> • Piețele serviciilor conexe nu sunt reglementate și pot influența prețurile imobiliarelor. <p><i>Lipsa de reglementare a serviciilor de intermediere imobiliară, ce caracterizează întreaga piață imobiliară din România. Piața serviciilor de intermediere, cadastrale și de evaluare – lipsă de reglementare și bariere la intrare pe piață ale acestor servicii nu sunt semnificative. Serviciile de evaluare – potențialii clienți sunt băncile (grup restrâns de clienți cu o putere foarte mare de negociere, ofertă de servicii foarte variată – mulți furnizori de servicii de evaluare). Creșterea costurilor serviciilor conexe – taxe notariale.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Creșterea rolului serviciilor conexe pieței imobiliare pentru estomparea asimetriilor informaționale și creșterea nivelului de transparență.
Piața de spații comerciale și de birouri	
<ul style="list-style-type: none"> • Deficit de spații comerciale și de birouri. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reglementări urbanistice care să favorizeze construcția de spații comerciale și de birouri.
<ul style="list-style-type: none"> • Eficiență energetică redusă a clădirilor dedicate spațiilor comerciale și de birouri. 	<ul style="list-style-type: none"> • Promovarea construcției de clădiri comerciale cu consum de energie aproape de zero (NZEB). • Spațiile comerciale reprezintă o funcțiune

	<p>importantă pentru calitatea locuirii și dezvoltarea zonei, favorizând accesul la servicii de comerț diverse acolo unde există nevoie. Există o serie de zone care se confruntă cu deficiențe pe partea de accesibilitate la supermarketuri, dar și la unități de alimentație publică, care ar putea fi suplinite în condițiile unei dezvoltări comerciale echilibrate în teritoriu.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Activitatea comercială este concentrată mai ales în zonele urbane și periurbane. 	<ul style="list-style-type: none"> • Amenajarea unor unități comerciale în zonele rurale, mai ales acolo unde densitatea populației este ridicată, iar densitatea unităților comerciale este redusă (Așel, Alțina, Bazna, Biertan, Brateiu, Hoghilag, Merghindeal, Mihăileni, Valea Viilor, Vurpăr).
Piața de spații industriale	
<ul style="list-style-type: none"> • Platformele industriale consumă o cantitate semnificativă de energie electrică. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dezvoltare proiecte de energie regenerabilă, cogenerare, pentru reconversia siturilor industriale abandonate sau pe terenurile neutilizate în prezent, acolo unde potențialul regenerabil permite, în parteneriat public-privat (PPP), pentru eficiență energetică la scară largă. • Promovarea conceptelor de parcuri eco-industriale sau de parcuri industriale multi-let/flexible, și dezvoltarea în parteneriat public-privat a unor infrastructuri comune care să asigure o balanță energetică la nivel de parc. • Măsuri de renovare eficiente pentru asigurarea unui stoc de spații industriale inteligent, alimentat exclusiv cu energii regenerabile. • Renovarea energetică a clădirilor și spațiilor industriale, care contribuie la reducerea emisiilor de GES.
<ul style="list-style-type: none"> • Existența unor spații/terenuri/situri industriale dezafectate, sub-utilizate, unele în proprietate privată. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aplicarea unor măsuri de remediere a siturilor contaminate, potențial contaminate și a terenurilor degradate inclusiv refacerea ecosistemelor, supunerea acestora la un proces de planificare și amenajare strategică a teritoriului. Reconversia acestora în zone rezidențiale sau cu destinație mixtă poate fi mult mai profitabilă, câtă vreme oferă deja acces la rețelele existente de transport sau de utilități. • Realizarea de exproprieri în scopul regenerării, pentru cauze de utilitate

	<p>publică, în cazul în care nu există un investitor privat care să reconvertească situl și să-l repună în circulație ca parc industrial, comercial, logistic sau de retail (nevoia de reabilitare și reamenajare a siturilor industriale neutilizate fost adresată prin POR 2007-2013, DMI 4.2, dar proprietatea asupra terenului a fost una din problemele care a împiedicat implementarea acesteia – fiind un apel adresat APL-urilor, nefiind luat în calcul PPP, iar majoritatea acestora erau în proprietate privată).</p>
Dinamica dezvoltării imobiliare	
<ul style="list-style-type: none"> Lipsa valorificării la maxim a capacității și a elementelor de atractivitate economică a județului Sibiu pentru atragerea de investiții străine directe. 	<ul style="list-style-type: none"> Promovarea resurselor județului către potențialii investitori, mai ales la nivel internațional. Oferirea, de către autorități, a unor suprafețe mari de terenuri legate între ele, chiar racordate la utilități, ca și potențial pentru dezvoltarea de noi proiecte de dezvoltare imobiliară. Promovare proactivă și valorificarea oportunităților oferite de Nearshoring pentru atragerea investitorilor ce părăsesc Asia, și care vizează o relocare a activității industriale în proximitatea clienților din vestul Europei, chiriile la prețuri competitive ar putea să reprezinte avantaje de luat în calcul de către aceștia, poziționarea geografică a Sibiului este un alt avantaj.
<ul style="list-style-type: none"> Lipsa unor stimulente pentru recompensarea clădirilor rezistente. 	<ul style="list-style-type: none"> Stimulente publice inteligente pentru locuințe eficiente din punct de vedere energetic și rezistente la risc seismic: promovarea certificatelor de siguranță, notificări vizuale de vulnerabilitate, informații disponibile pentru proprietari / chiriași (prin platforme de informații publice etc.). Valorificarea creditelor verzi destinate clădirilor verzi și creșterii eficienței energetice, promovarea creditării verzi pentru promovarea agendei ESG (de mediu, sociale și de guvernare). Promovarea obligațiilor verzi pentru companiile de real estate (ex. One United Properties).
<ul style="list-style-type: none"> Lipsa politicilor și investițiilor publice care să promoveze inovarea în construcții și în 	<ul style="list-style-type: none"> Promovarea unor modele de bune practici și exemple pentru noi abordări ale

dezvoltarea locuințelor.	dezvoltării locuințelor, tehnici de construcție ecologice, rezistente la cutremure, proiectare incluzivă, centrată pe comunitate. <ul style="list-style-type: none">• Identificarea unor exemple de succes de parteneriate public-private în domeniul locuirii.
--------------------------	---

Piața imobiliară



Prioritățile de intervenție trebuie să capitalizeze punctele tari ale județului și să valorifice oportunitățile existente. Astfel, județul Sibiu este un centru industrial emergent cu o locație excelentă în inima țării și conexiuni rutiere bune; marea majoritate a stocului modern este de clasă A, respectiv 80% din zonele analizate, ceea ce îl face potrivit și pentru atragerea unor investitori din servicii de înaltă tehnologie; forța de muncă este calificată și la un cost accesibil, mulți vorbitori de limba germană. *Piața imobiliară, împreună cu piața funciară, reprezintă cele două forțe de piață care ghidează planificarea spațială, și asupra căreia autoritățile publice pot să intervină pentru a-i potența efectele pozitive.*

Autoritățile publice locale trebuie să-și **inventarieze toate parcelele de teren**, pentru a avea o imagine clară a parcelelor care nu sunt folosite, care sunt folosite parțial, care sunt contaminate sau care pot fi folosite pentru proiecte strategice.

Autoritățile publice trebuie să cunoască **statutul proprietății terenurilor** – dacă sunt sau nu în proprietate publică, deoarece menținerea unui echilibru între terenurile deținute de stat și cele aflate în proprietate privată este esențială.

Autoritățile publice trebuie să se asigure că **regulile de urbanism stabilite sunt eficiente** și să implementeze o strategie de utilizare a terenurilor flexibilă și dinamică.

4. PROPUNERI DE ELIMINARE / DIMINUARE A DISFUNȚIONALITĂȚILOR

Printre propunerile de eliminare sau diminuare a disfuncționalităților, câteva sunt importante pentru a asigura accesul la locuințe de calitate și accesibile: construirea unor locuințe sociale pentru persoanele care provin din grupuri vulnerabile; facilitarea disponibilității locuințelor pentru tinerii sub 35 de ani, care provin din comunități marginalizate sau grupuri vulnerabile; creșterea rolului serviciilor conexe pieței imobiliare pentru estomparea asimetriilor informaționale și creșterea nivelului de transparență.

Din categoria soluțiilor care asigură atragerea de investiții noi, sunt considerate relevante cel puțin următoarele: promovarea resurselor județului către potențialii investitori, mai ales la nivel internațional; elaborarea de analize de pretabilitate de interes pentru potențialii investitori, la nivelul județului; suprafețe mari de terenuri legate între ele ca și potențial pentru dezvoltarea de noi cartiere rezidențiale; promovare proactivă și valorificarea oportunităților oferite de Nearshoring pentru atragerea investitorilor ce părăsesc Asia, și care vizează o relocare a activității industriale în proximitatea clienților din vestul Europei, chiriile la prețuri competitive ar putea să reprezinte avantaje de luat în calcul de către aceștia, poziționarea geografică a Sibiului este un alt avantaj (Cisnădie, care are peste 100 de ani de tradiție în domeniul industriei ușoare, ar putea fi considerată drept o opțiune viabilă de către companiile de producție); Susținere inițiative proptech; identificarea rezervelor de teren neutilizate/subutilizate pentru a fi reconvertite investițional.

Soluțiile la provocările ce țin de lipsa corelării dezvoltărilor imobiliare cu politicile din domeniul planificării teritoriale și de governanța pe piața imobiliară pot încuraja îmbunătățirea planificării și controlului noilor dezvoltări imobiliare (elaborare documente de urbanism pentru stabilirea unor noi zone rezidențiale etc.); corelarea investițiilor imobiliare cu viziunile de dezvoltare identificate la nivel local; dotarea tehnico-edilitară și cu funcțiuni / echipamente publice a zonelor viitoare de dezvoltare rezidențială.

Pentru reziliență și sustenabilitate, chiar și în domeniul dezvoltărilor imobiliare, se încurajează renovarea clădirilor istorice și conservarea arhitecturii tradiționale, respectând principiile dezvoltării sustenabile; stimularea reabilitării termice a clădirilor existente; facilitarea construirii de clădiri noi cu consum de energie aproape zero (nZEB) sau este foarte scăzut și este acoperit, min. 30%, cu energie din surse regenerabile; eficientizare energetică a clădirilor din județ; creșterea calității și gradului de modernizare a fondului locativ; necesitatea unei implementări continue a programelor de anvelopare clairs; valorificarea oportunităților oferite prin Componenta "Valul renovării" (PNRR); valorificarea creditelor verzi destinate clădirilor verzi și creșterii eficienței energetice, promovarea creditării verzi pentru agenda ESG; promovarea obligațiunilor verzi pentru companiile de real estate (ex. One United Properties); dezvoltare proiecte energie regenerabilă, cogenerare, pentru reconversia funcțională a siturilor industriale dezafectate sau pe terenurile neutilizate în prezent, acolo unde potențialul regenerabil permite, în

parteneriat public-privat, pentru eficiență energetică la scară largă; promovarea conceptului de parcuri eco-industriale.

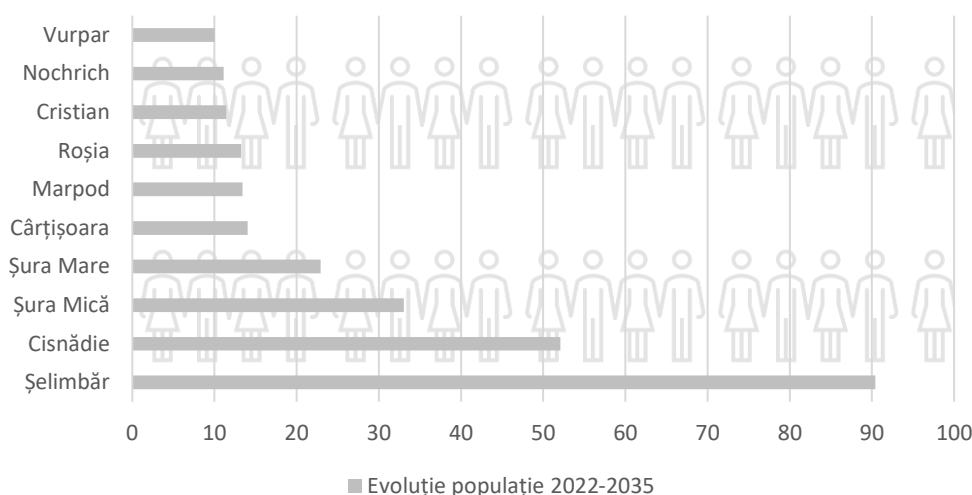
Promovarea elaborării strategiilor locale de locuire, care să includă și piața imobiliară, este necesară, acestea fiind instrumente pentru a monitoriza nevoile în materie de locuire, pentru a implica actorii cheie în planificarea investițiilor în locuințe, dar și în alocarea rezervelor de terenuri și a bugetelor pentru aprovizionarea cu locuințe, inclusiv a fondurilor accesibile (World Bank, 2020).

5. PROGNOZE, SCENARII SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

5.1. Prognoze

Mulți oameni și-au dorit să trăiască și să lucreze în județul Sibiu, fapt demonstrat de creșterea populației între 1992-2022. Previziunile Eurostat arată, însă, că județul va înregistra o scădere a numărului de locuitori cu aproximativ 20%, ajungând să înregistreze 380.538 de locuitori până în anul 2035⁹. În anumite localități din județ, trendul se estimează ca fiind pozitiv. În general, o populație în creștere are nevoie de mai multe locuințe, mai multe locuri de muncă, acces facil la o varietate de servicii, acces la transport public etc. pentru a putea duce o viață bună. Sibiul trebuie să crească și să se dezvolte într-un mod sustenabil. Populația în creștere din anumite localități ale județului Sibiu creează o nevoie de mai multe locuințe și locuri de muncă.

Fig. 5. 49 LOCALITĂȚILE DIN JUD. SIBIU CARE ÎNREGISTREAZĂ CREȘTERI ALE POPULAȚIEI ÎNTRE 2022-2025, CONFORM PROGNOZELOR



Sursa: INS, Eurostat, estimări proprii

În graficul de mai sus sunt reprezentate localitățile care, conform prognozei realizate, vor înregistra creșteri ale populației până în anul 2035. În jurul municipiului Sibiu, pe o rază de 10 – 30 km, se poate observa o creștere a populației, unde, cel mai probabil vor fi necesare locuințe noi și oportunități de locuri de muncă.

Un aspect general cu privire la prognoza pieței imobiliare este că aceasta este considerată ca având un grad mic de lichiditate, iar comportamentul participanților este considerat a fi extrapolativ, însemnând că

⁹ Conform previziunilor Eurostat, populația județului Sibiu va **scădea**, comparativ cu anul 2022, cu peste 87.000 de locuitori până în anul 2035, și cu 107.000 până în anul 2050. Previziunile iau în calcul ipoteze privind viitoarele rate de fertilitate specifice vârstei, probabilitățile de deces și nivelurile de migrație netă, prognoza deceselor în funcție de vârstă și sex, speranța de viață proiectată în funcție de vârstă.

atât vânzătorii, cât și cumpărătorii de locuințe se bazează pe evoluția recentă a prețurilor pentru a estima dinamica viitoare a pieței. Acest "**comportament miop**" determină participanții la piață să creadă că tendința actuală a prețurilor va continua, nereușind să anticipeze sau chiar să ia în considerare o schimbare viitoare a tendinței de evoluție a prețurilor (Consiliul Concurenței, 2009).

Contextul actual caracterizat de dobânzi în creștere și un nivel ridicat al inflației, precum și de creștere mai rapidă a prețurilor imobiliarelor comparativ cu creșterea salariului net, pentru majoritatea cazurilor se reflectă în contracția indicelui de accesibilitate. Pe fondul prelungirii contextului actual, este foarte probabil ca puterea de cumpărare a populației din toată țara să scadă și mai mult în perioada următoare. Același aspect poate fi menționat și pentru județul Sibiu.

Incertitudinea geopolitică și militară privind economia împiedică stabilizarea prețurilor și se pare că 2023 va fi un an de stagnare, atât în ceea ce privește raportul dintre moneda națională și principalele valute (euro, dolar, franc elvețian), cât și în ceea ce privește creșterea economică. Evaluarea incertă a proprietăților imobiliare finalizate (apartamente, birouri, spații comerciale și industriale) face ca piața achizițiilor să fie riscantă. Investițiile și activitățile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare și la prețuri mici.

Prețurile cerute și cele finale arată o tendință interesantă a pieței. Indicele de negociere înainte de semnarea precontractelor a devenit din ce în ce mai important în toate tranzacțiile imobiliare. Datele pieței sugerează că acesta este 5-10%. Analizele internaționale semnalează că piețele imobiliare o să stagneze sau chiar o să se contracte. Unele proprietăți se vor abate de la tendința generală. Din cauza tipului de cartier, a complexității defalcării suprafeței de teren, a lipsei accesului auto, a vechimii și a stării generale a clădirii, o proprietate poate avea o vandabilitate scăzută (Camera Notarilor Publici Alba-Iulia, 2023).

Piața rezidențială:

- Pe fondul riscului de ofertă și al prelungirii contextului actual, este foarte probabil ca pe termen scurt, tendința să fie de scădere a numărului de tranzacții imobiliare la nivel județean.

Piața spațiilor industriale:

- Creșterea comerțului electronic în următorii ani
- Se va înregistra în continuare o cerere foarte puternică de spații industriale și spații logistice, deoarece sectorul beneficiază de avantajele schimbării fundamentale a modului în care facem cumpărături, precum și de constrângerile din lanțurile de aprovizionare globale
- Tendința de "near-shoring" (aducerea producției mai aproape de piața de consum - în special în afara Asiei) este posibil să deschidă oportunități pentru importante unități de producție din România.

- Accesul la capital, viteza de execuție și rezervele de terenuri sunt factori-cheie pentru deblocarea oportunităților de creștere
- Este probabil că vom asista la o creștere a cererii (și dezvoltări) pentru unități logistice de tip last-mile în municipii. Acest lucru se datorează mai multor factori, printre care se numără intensificarea activității de curierat și avantajele de a avea o unitate de producție ușor mai accesibilă în raport cu mijloacele de transport în comun.
- Cerere crescută de spații cu temperatură controlată, alimentată de expansiunea retailerilor din domeniul alimentar.

Piața spațiilor comerciale și de retail:

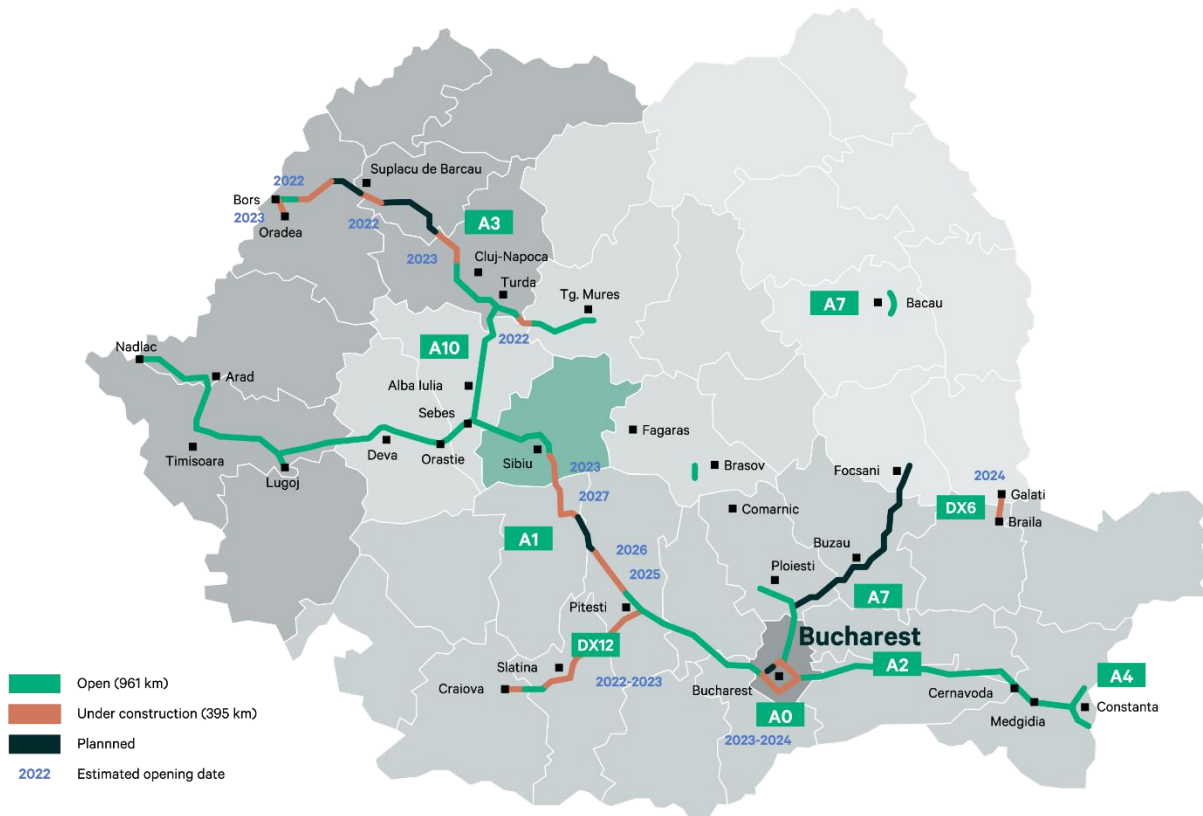
- Conform Comisiei Naționale de Prognoză, județul Sibiu va înregistra cea mai mare creștere a salariului mediu net până în anul 2026 – de la 3.442 lei la 5.727 lei, ceea ce demonstrează o putere de cumpărare ridicată a locuitorilor județului, dar și a numeroșilor turiști care vor vizita zona. Astfel, cererea pentru spațiile comerciale și de retail va urma un trend ascendent.

5.2. Scenarii / alternative de dezvoltare

Dezvoltarea imobiliară a județului Sibiu va fi influențată, în mare parte, de următoarele tipuri de categorii de proiecte majore, care vor trebui să aibă ca scop și creșterea competitivității centrelor urbane cu mai puțin de 10.000 de locuitori prin crearea unor noi oportunități economice:

1. **Infrastructura de transport rutier și feroviar.** Conectivitatea este foarte importantă și atrage după sine și o dezvoltare imobiliară. Finalizarea proiectelor mari rutiere și feroviare propuse în Master Planul General de Transport al României este de o importanță majoră pentru dezvoltarea viitoare a județului Sibiu. Cu prioritate, următoarele proiecte majore sunt de interes și în scenariul realizării, ar aduce contribuții notabile la dezvoltarea județului: Modernizare feroviar Sibiu-Vințu de Jos, Autostrada Transcarpatica A1 Sibiu Est-Deva, Autostrada Transilvania A13 Sibiu-Brașov, precum și a proiectului de reabilitare cale ferată cu importanță turistică – Sibiu-Agnita.
2. **Turism.** Un exemplu în acest sens este Via Transilvanica – Drumul care unește, care poate atrage după sine dezvoltarea imobiliară cu scop turistic.
3. **Infrastructură de sănătate.** De exemplu viitorul Spital Județean Calea Șurii Mici poate să determine crearea viitorului pol de dezvoltare imobiliară al Sibiului, în zona de Vest.
4. **Proiecte de Energie regenerabilă.**
5. **Proiecte Logistice.**

Fig. 5. 50 HARTA PROIECTELOR DE AUTOSTRĂZI DIN ROMÂNIA (IUNIE 2022)



Sursa: (CBRE Research, Industrial Destinations, 2023)

Este foarte clar că dezvoltarea imobiliară, mai ales rezidențială, viitoare va avea loc în special în acele municipii și orașe în care suprafața intravilană a fost extinsă, întrucât acolo a fost evidențiată cererea: municipiul Sibiu, orașelor Agnita, Avrig și Cisnădie. Acestea trebuie coroborate cu informațiile referitoare la prognozele de populație.

În aceste condiții, se propun următoarele scenarii de evoluție a pieței imobiliare județene raportate la orizontul de timp 2035:

Scenariul 1 "Business as usual" (do nothing) - de extrapolare a trendurilor perioadei trecute. Acest scenariu nu ia în considerare nicio intervenție publică de sprijinire a dezvoltării pieței imobiliare a județului. Astfel, prin extrapolarea trendurilor perioadei anterioare, evoluția imobiliară exprimată prin numărul de **autorizații de construire** acordate arată o intensificare a dezvoltării, până în anul 2035, mai ales în Cisnădie (o creștere cu 58%), Nochrich (50%), Cristian și Roșia (49%), Șeica Mare (43%), Șelimbăr și Șura Mică (37%), Bazna (35%). Municipiul Sibiu arată scăderi ale numărului autorizațiilor de construire din prezent până în 2035, trend similar cu cel obținut la nivelul populației. Descreștere se observă și pentru Coșșa Mică, Miercurea Sibiului, Ocna Sibiului, Agnita, Săliște sau Mediaș, printre altele. În schimb, **stocul de locuințe** urmează un trend pozitiv mai accentuat pentru Avrig, Săliște, Șura Mică, Șura Mare, Cristian, Șeica Mare, Miercurea Sibiului, Ocna Sibiului, Nochrich, Municipiul Mediaș (o creștere ușoară), printre

alte. Cumularea celor doi indicatori – populația și locuințele existente – ar putea contura următorul scenariu:

În contextul în care politicile de creștere rațională a suprafețelor construite nu se aliniază și nu preîntâmpină creșterile previzionate ale populației, pot apărea efecte negative pe piața imobiliară, precum: dezvoltare haotică, hazardată și neplanificată (deseori în afara legii), respectiv creșterea prețurilor ca urmare a cererii ridicate. Un astfel de scenariu ar putea să apară, mai ales, în: Șelimbăr, Cisnădie, până în anul 2035.

Scenariul 2 "Proposed projects/Do something" de dezvoltare economică integrată stimulează mai ales de implementarea unor proiecte concrete de infrastructură, care, în mod conex, contribuie și la dezvoltarea imobiliară. Astfel, construirea viitorului Spital Județean Calea Șurii Mici va genera un nou pol de dezvoltare imobiliară a Sibiului, în zona de Vest, stimulând realizarea mai multor ansambluri rezidențiale în proximitate, prin asigurarea unui coridor integrat de mobilitate urbană – Calea Șurii Mici sau chiar prin realizarea unui tren urban în zona metropolitană Sibiu.

Mai apoi, proiectele din Master Planul General de Transport, odată finalizate, o să ofere un acces facil la infrastructura de transport rutier de mare capacitate. De asemenea, o să contribuie la o îmbunătățire a vitezelor de circulație pe Coridorul București-Vest, și la creșterea competitivității serviciilor de transport feroviar de călători pe ruta București – Sibiu via Pitești și Râmnicu Vâlcea.

Alte proiecte care sunt esențiale pentru dezvoltarea economică a județului Sibiu ar fi: varianta ocolitoare Sud Sibiu, centura ocolitoare Agnita, terminal Cargo Aeroport Sibiu, inclusiv amenajare nod infrastructură de transport, construire Parc fotovoltaic în județ, amenajare turistică a zonei montane Păltiniș-Cindrel – SF, valorificarea potențialului turistic balnear în județul Sibiu (CJ Sibiu, Ocna Sibiului, Bazna și Miercurea Sibiului), parc logistic – depozite alimentare – cel mai probabil în municipiul Sibiu – *idee de proiect*, crearea unui centru de afaceri/clădiri de birouri pentru crearea oportunității de a aduce în Mediaș prestatori de servicii, parc industrial Oraș Agnita, dezvoltarea turismului de agrement a vechii stațiuni Sărături, reabilitare linie și halte aferente în vederea repunerii în funcțiune a Mocăniței pe tronsonul Sibiu – Agnita – acest proiect conectează o zonă tradițională a României la rețeaua națională de transport, leagă aria turistică Sibiu de aria turistică Sighișoara în lungul aliniamentului ce străbate sate sășești cu biserici evanghelice fortificate, linie de tip "mocănița", conectează areale cu importante fluxuri turistice (Sibiu – Sighișoara – Mediaș - Biertan); în acest sens, se vor reabilita 70 km de ecartament îngust și 5 halte și a depoului de la Hosman, reabilitare drum către zona industrial Mârșa (centură ocolitoare) Avrig, înființare parc industrial Avrig, minihotel în Cisnădie, continuarea procesului de dezvoltare a Zonei Industriale Vest prin viabilizarea teritoriului de nord-vest (asigurare infrastructură rutieră și tehnico-edilitară).

6. SINTEZA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

România înregistrează cel mai mare procent al proprietarilor de locuințe din UE, unde aproximativ 96% din populația țării locuiește în imobilele pe care le deține, diferența fiind reprezentată de persoanele care stau în chirie. Chiar dacă nu depășește media națională, județul Sibiu înregistrează o pondere ridicată a persoanelor care declară că au în proprietate locuința actuală - 81,7% - statistică rezultată în urma sondajului de opinie realizat.

Județul Sibiul are una dintre cele mai accesibile piețe imobiliare din țară, fiind necesare 1.59 salarii medii nete lunare pentru achiziția unui metru pătrat, din perspectiva accesibilității pieței imobiliare, prin raportarea la salariul mediu net necesar pentru achiziția unui singur metru pătrat.

Pentru județul Sibiu, indicatorul imobiliar price-to-income ratio este estimat la 7.45 ani, adică o persoană are nevoie de puțin peste 7 ani pentru a achiziționa o locuință de 55 de mp fără a apela la un credit imobiliar, după metodologia BNR, iar coroborat cu informațiile ANEVAR referitoare la valorile de piață medii și salariul mediu net, poate fi caracterizată drept o piață imobiliară subevaluată.

Din perspectiva ponderii stocurilor creditelor în totalul creditelor ipotecare, județul Sibiu înregistrează o valoare medie, comparativ cu situația altor județe, cum ar fi București, care înregistrează mai mult de o treime din ipotecare, Cluj sau Timiș. La nivel național, 10% din numărul salariaților au în derulare un credit ipotecar. În județul Sibiu, potrivit BNR, proporția salariaților cu credit ipotecar este de peste 11%, situație întâlnită în majoritatea județelor dezvoltate, cu un volum ridicat de forță de muncă: București, Ilfov, Cluj, Brașov, Timiș.

Stocul de locuințe a crescut cu 27% la nivel județean (în intervalul 1990-2021, așa cum este redat în detaliu în capitolele anterioare), creștere care se manifestă în localitățile principale, cu excepția orașului Agnita. Cea mai mare creștere s-a înregistrat în Șelimbăr. Astfel, o altă caracteristică a pieței imobiliare din județul Sibiu este "riscul de ofertă", exprimat printr-o creștere mai accentuată și rapidă a stocului de locuințe comparativ cu populația. În jurul municipiului Sibiu, pe o rază de 10 – 30 km, s-a estimat o creștere a populației până în 2035, unde, cel mai probabil vor fi necesare locuințe noi și oportunități de locuri de muncă. Județul Sibiu are a doua cea mai mare rată de reînnoire din țară, la fiecare 75 de locuințe existente a fost construită una nouă.

Dintre localitățile limitrofe municipiului Sibiu, ritmul construcției de locuințe a prins avânt începând din 2014 în localitățile Șelimbăr (medie anuală de 800 de unități finalizate) și Cisnădie (630 de unități finalizate anual), cele două depășind chiar Sibiu ca număr de locuințe finalizate în 2016 – 2018.

Cu toate că în intervalul 2002-2021 la nivelul județului Sibiu au fost eliberate un număr de 14.000 de autorizații de construire pentru clădirile rezidențiale, numărul tranzacțiilor din județul Sibiu a înregistrat o scădere de aproape 30%, între 2009-2022, în valoare absolută s-au cumpărat cu 4.867 mai puține case, terenuri, apartamente.

Conform datelor publicate de ANCPI, dacă în anul 2019, diferența dintre numărul tranzacțiilor imobiliare și cel al ipotecilor realizate la nivelul județului Sibiu a fost redusă, începând cu anul 2020, ulterior declanșării pandemiei, numărul tranzacțiilor devine aproximativ de trei ori mai mare comparativ cu numărul ipotecilor. O concluzie care poate fi trasă este că, cel mai probabil, o bună parte din locuințe au fost achiziționate fără a contracta un credit ipotecar, cu bani cash (deși 11% din totalul salariaților au achiziționat o locuință cu credit, diferența poate fi reprezentată de salariații cu venituri mari care nu au nevoie de finanțare bancară, de persoane din străinătate care vin să achiziționeze imobiliare în județ mizând pe avantajele competitive oferite de statutul de destinație turistică, sau de alte categorii de cumpărători).

Valoarea de piață a apartamentelor din Sibiu aproape s-a dublat, cu toate că, în continuare, piața județeană prezintă caracteristicile unei piețe imobiliare subapreciate.

Soldul migrației interne este interdependent de dinamica construcției de noi locuințe astfel că, achiziția unei locuințe este considerat un element vital pentru stabilizarea populației venite din alte zone ale țării pe teritoriul județului Sibiu. Pornind de la o paritate înregistrată în anul 2010, când numărul locuințelor nou-construite a fost aproape egal cu sporul migratoriu, de la un an la altul, numărul locuințelor nou-construite a crescut accentuând riscul de ofertă care caracterizează piața imobiliară a județului Sibiu. Acest risc de ofertă se poate manifesta printr-o scădere a prețurilor, câtă vreme numărul locuințelor nou-construite tinde să crească, iar sporul migratoriu, respectiv populația arată semne de scădere.

Densitatea spațiilor comerciale/1000 de locuitori plasează județul Sibiu pe locul 2 la nivel național. Din perspectiva celor mai mari jucători naționali ce activează în real estate, Sibiu este un oraș secundar din perspectiva pieței imobiliare industriale, comparativ cu Cluj-Napoca, Iași, Brașov, Timișoara, Constanța, care sunt considerate orașe primare, fiind în clasă similară cu Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești sau Arad. Pe segmentul de piață ce ține de spațiile industriale, Sibiu este atrăgător mai ales pentru companiile din retail online, distribuție și logistică.

În județ există 10 parcuri și zone industriale, infrastructura de afaceri adecvată este considerată ca fiind un activ important care facilitează dezvoltarea economică a județului Sibiu, mai ales în polul urban Sibiu, unde acestea sunt percepute de către respondenții sondajului de opinie ca principal factor de facilitare a dezvoltării economice.

În ultimul timp, dezvoltatorii industriali străini nu au fost prezenți pe piața din Sibiu, dar achizițiile de terenuri realizate de WDP și CTP din apropierea Sibiului confirmă interesul ridicat din ultima vreme din partea companiilor de producție. La fel ca multe alte județe din România, județul Sibiu a beneficiat de o veche tradiție industrială, ceea ce l-a făcut să fie o opțiune atractivă, chiar preferată. Perspective de dezvoltare industrială sunt în Cisnădie sau în Mediaș.

Terenurile arabile, terenurile cu pășuni permanente sau neproductive acoperite cu stuf sau papură pot să fie considerate ca fiind rezerve și pot să facă obiectul unor proiecte de reconversie. Conform unui proiect de lege care a fost adoptat în Senat, parcurile fotovoltaice sau cele eoliene vor putea fi amplasate pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 de ha.

Pe fondul prelungirii contextului actual, este foarte probabil ca puterea de cumpărare a populației să scadă și mai mult în perioada următoare.

Un lucru important de menționat este că județul Sibiu se caracterizează printr-un fenomen al locuirii improprie alături de județele Covasna, Olt, Neamț și Suceava. În anul 2021, cele mai multe familii marginalizate care locuiesc în condiții improprie sunt în județele Sibiu, Olt, Mureș și Bihor. Județul Sibiu a fost, în anul 2021, printre județele codașe în ceea ce privește ponderea cheltuielilor cu locuințele, serviciile și dezvoltarea publică locală din total venituri (la nivel de UAT).

SURSE BIBLIOGRAFICE

- ASF. (2023). <https://data.asfromania.ro/registru/lista.php?sect=39&lng=1>.
- Banca Națională a României. (2022). *Raport asupra stabilității financiare*.
- BNP Paribas Real Estate. (2022). Preluat de pe <https://www.realestate.bnpparibas.pl/en/retail-real-estate-enshadowed-inflation>.
- Camera Notarilor Publici Alba-Iulia. (2023). *Studiu și analiza de piață privind valorile minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Sibiu*.
- CBRE. (2022). *Romanian Market Outlook*.
- CBRE Research. (2023). *Industrial Destinations*.
- CBRE Research. (2023). *Market Outlook Report - Romania Real Estate*.
- CBRE Romania. (2022).
- Comisia Națională de Prognoză. (2023). *Proiecția principalilor indicatori economico-sociali în profil teritorial 2022-2026*.
- Consiliul Concurenței. (2009). *Raport de investigație pentru analizarea pieței imobiliare și a serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare*. Preluat de pe https://www.consiliulconcurentei.ro/wp-content/uploads/2019/12/raport_piata_imobiliare_si_serv_conexe-1.pdf
- Consiliul Concurenței. (2021). *Evoluția concurenței în sectoare cheie*. Preluat de pe <https://www.consiliulconcurentei.ro/wp-content/uploads/2021/12/Raport-Sectoare-Cheie-2021.pdf>
- Consiliul Economic și Social al României. (2022). *Locuirea în România: Îmbunătățirea calității, sustenabilității și accesibilității*.
- Consiliul Județean Sibiu. (2017). *Strategia Județului Sibiu de reducere a emisiilor de CO2 pentru perioada 2016-2023*. Preluat de pe <https://www.cjsibiu.ro/wp-content/uploads/2017/02/2017.02.14-STRATEGIA-CJ-SIBIU-CO21.pdf>
- Consiliul Județean Sibiu. (2022). *Strategia de dezvoltare economico-socială a județului Sibiu 2021-2030*.
- Covenant of Mayors. (2014). *Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă Municipiul Sibiu*.
- Deloitte. (2021). *Property Index - Overview of European Residential Markets*.
- DIHK. (2022). *Business expectations have plummeted*. Preluat de pe <https://www.dihk.de/resource/blob/72106/a1c8705ec28b8bb445f8e0a4dada8924/download-economic-early-survey-summer-2022-data.pdf>
- Eurostat. (2022). *LAU 2022 lists*.
- Eurostat. (2023). *Housing in Europe*.
- Eurostat. (2023). *Share of young adults aged 18-34 living with their parents*. Preluat de pe https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvps08/default/table?lang=en
- Fortim Trusted Advisors. (2023). Preluat de pe fortim.ro
- Harvard University Growth Lab. (2023). *Metroverse*.
- imobiliare.ro. (2022). *Romanian Residential Market Report*.
- INS. (2023).
- Institutul Național de Statistică. (2023).
- MDLPA & World Bank. (2021). *Metodologie de identificare și delimitare a zonelor urbane funcționale și a zonelor metropolitane*. Preluat de pe https://www.mdlpa.ro/userfiles/sipoca711/livrabil6_3.pdf
- MDLPA. (2021). *Strategia Națională de Renovare pe Termen Lung*.
- MDLPA. (2022). *Strategia Națională a Locuirii pentru perioada 2022-2050*.
- OER. (2021). *Plan de Renovare pe termen lung al stocului de clădiri publice din municipiul Sibiu 2021-2050*.
- Primăria Municipiului Cluj-Napoca și World Bank Group. (2021). *Elaborarea Strategiei de dezvoltare urbană a zonei metropolitane Cluj pe perioada 2021-2030, prin actualizare SIDU existent*. Cluj-Napoca: Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014-2020.
- Primăria Municipiului Sibiu. (2022). *SIDU Sibiu Smart*.
- (2023). *Studiul de Fundamentare privind Contextul Teritorial Interjudețean, Regional și Național*.

UBB. (2022). *Strategia și Planul de atenuare și adaptare la schimbările climatice în Municipiul Sibiu.*

ValorEasy. (2023). *Analiza generală a pieței imobiliare a județului Sibiu.*

World Bank. (2013). *Consolidarea capacității de planificare spațială - Precondiție pentru dezvoltare urbană sustenabilă.*

World Bank. (2015). *Locuirea în România - Către o strategie națională în domeniul locuirii.*

World Bank. (2020). *Raport explicativ cu privire la aspecte legate de locuire.*

Ziarul Financiar. (2022). *Energie.*

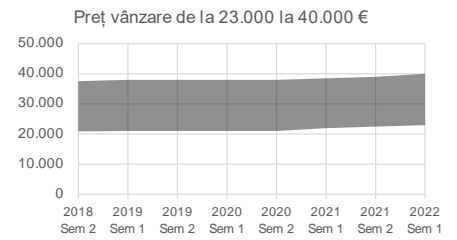
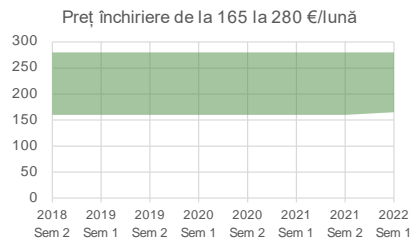
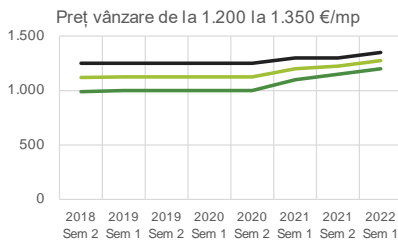
ANEXE

Anexa 1. Apartamente vechi

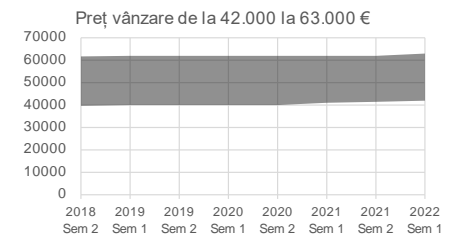
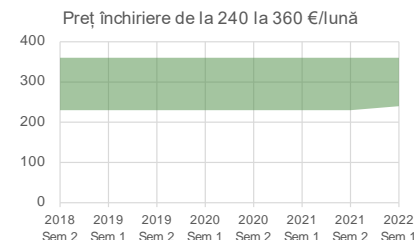
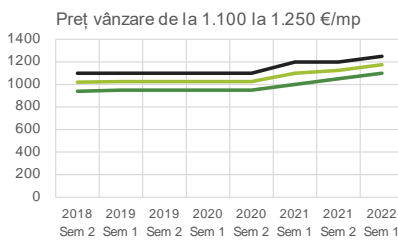
Zona Centrală

Nr. camere	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 1 2022 vs Sem 2	Sem 1 2022 vs Sem
				2021	1 2021
Garsoniere	1.275	1.200	1.350	4,1%	6,3%
2 camere	1.175	1.100	1.250	4,4%	6,8%
3 camere	1.125	1.050	1.200	3,4%	4,7%
4 camere	1.050	1.000	1.100	5,0%	5,0%

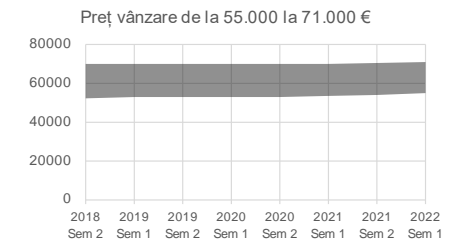
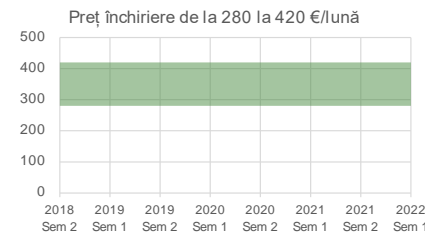
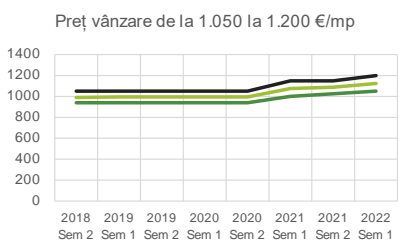
Garsoniere



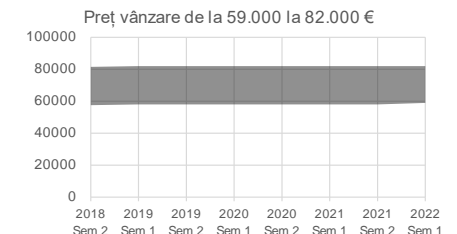
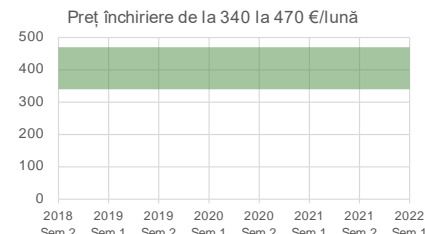
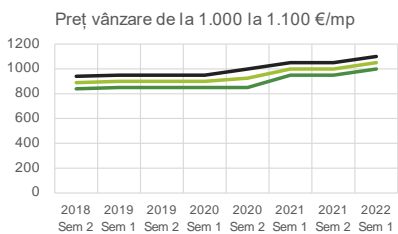
2 camere



3 camere



4 camere

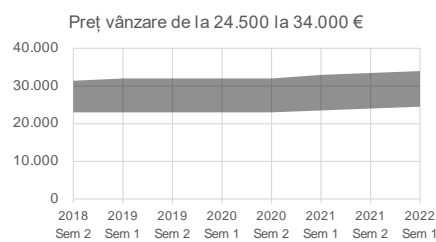
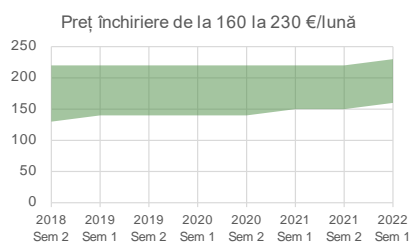
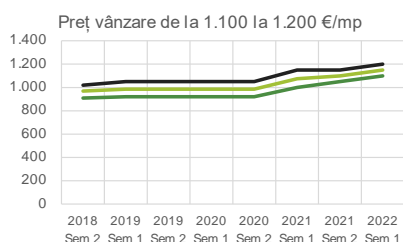


Sursa: ValorEasy

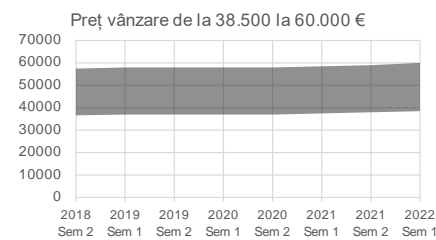
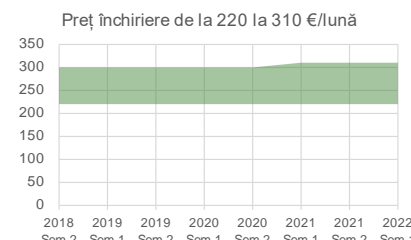
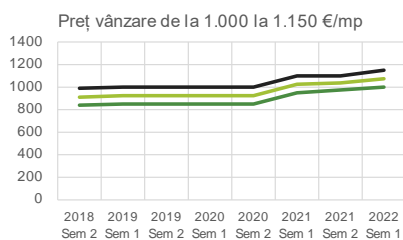
Zona Semicentral: SEMICENTRAL Hipodrom Ștrand Valea Aurie

Nr. camere	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 1 2022 vs Sem 2	
				2021	1 2021
Garsoniere	1.150	1.100	1.200	4,5%	7,0%
2 camere	1.075	1.000	1.150	3,6%	4,9%
3 camere	1.025	950	1.100	3,8%	5,1%
4 camere	925	850	1.000	1,4%	2,8%

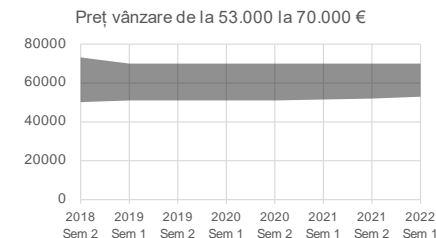
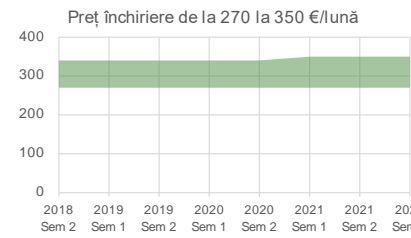
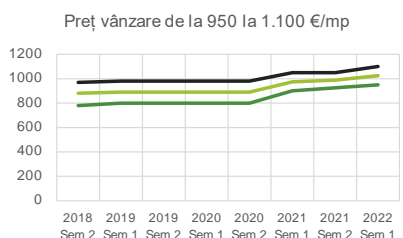
Garsoniere



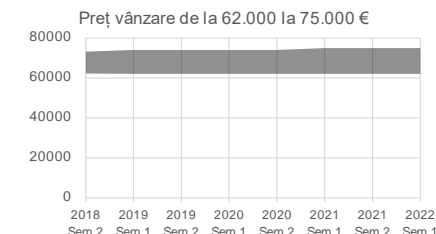
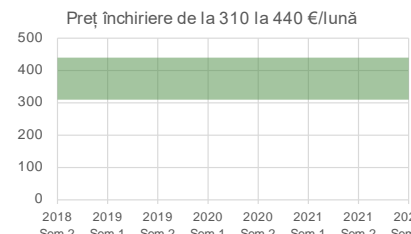
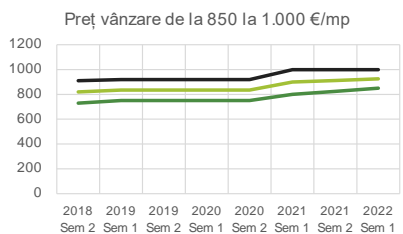
2 camere



3 camere



4 camere

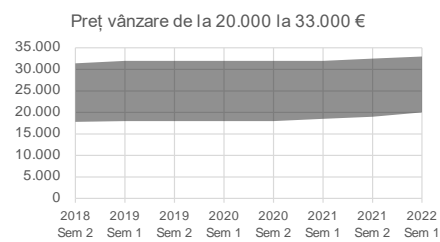
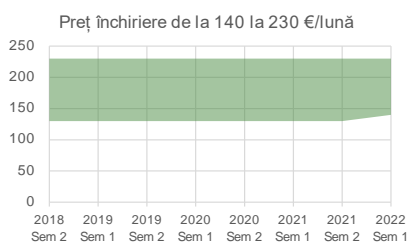
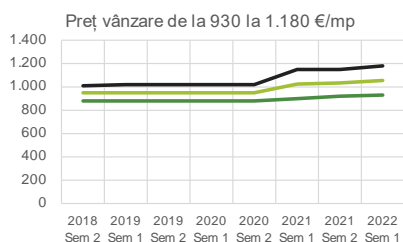


Sursa: ValorEasy

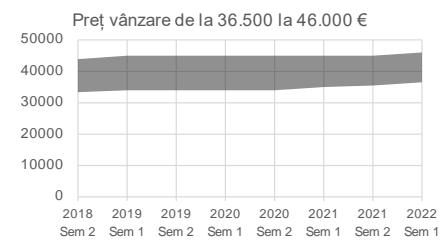
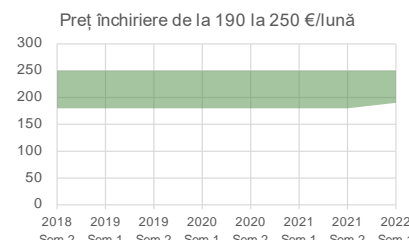
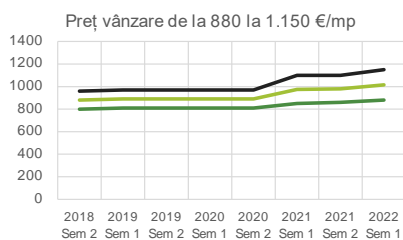
Zona Median: MEDIAN Turnișor Terezian

Nr. camere	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 1 2022 vs Sem 2	
				2021	1 2021
Garsoniere	1.055	930	1.180	1,9%	2,9%
2 camere	1.015	880	1.150	3,6%	4,1%
3 camere	950	850	1.050	4,4%	5,6%
4 camere	905	830	980	2,3%	3,4%

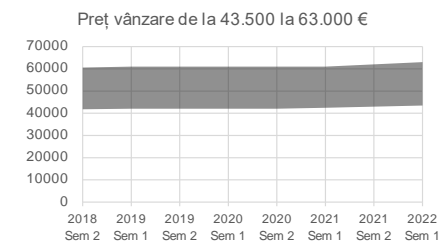
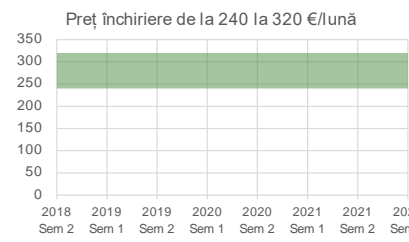
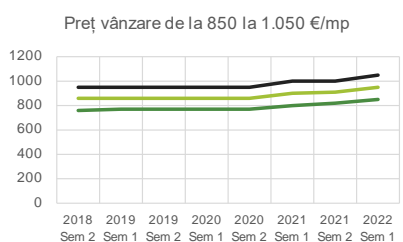
Garsoniere



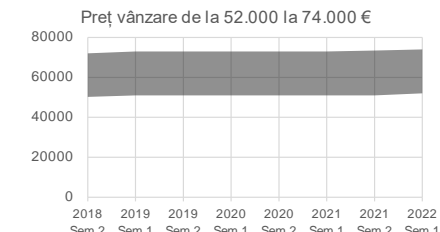
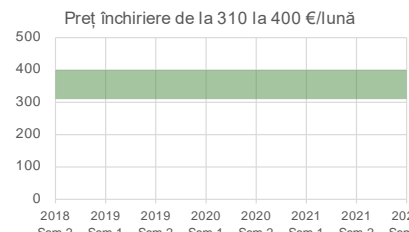
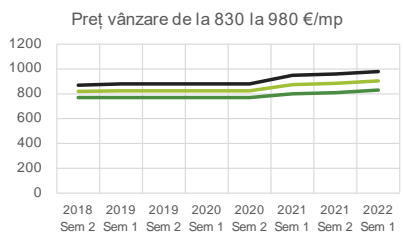
2 camere



3 camere



4 camere

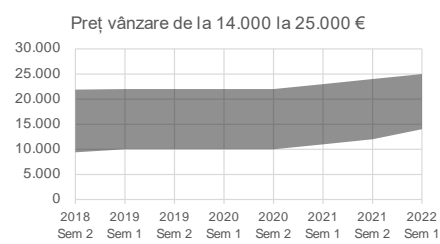
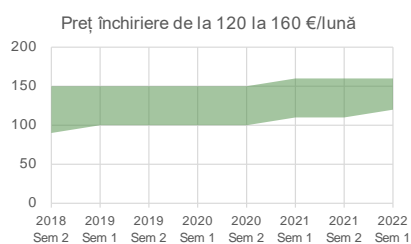
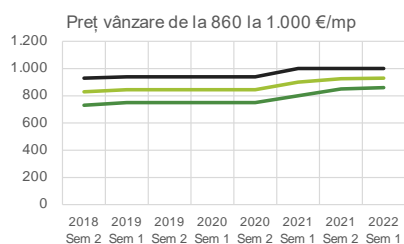


Sursa: ValorEasy

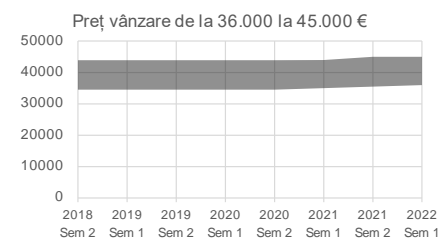
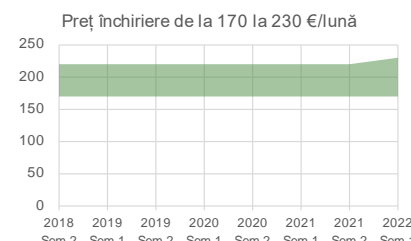
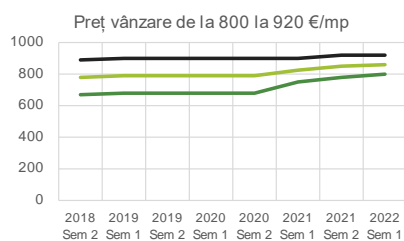
Zona Periferic: PERIFERIC Țiglar

Nr. camere	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 1 2022 vs Sem 2	
				2021	1 2021
Garsoniere	930	860	1.000	0,5%	3,3%
2 camere	860	800	920	1,2%	4,2%
3 camere	805	760	850	0,6%	3,9%
4 camere	765	730	800	0,3%	2,0%

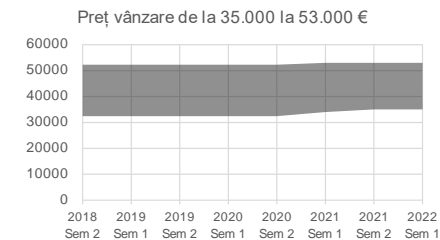
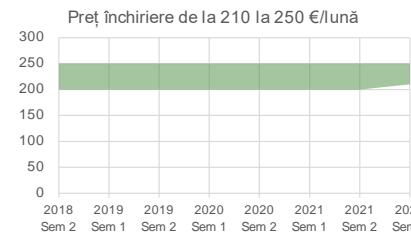
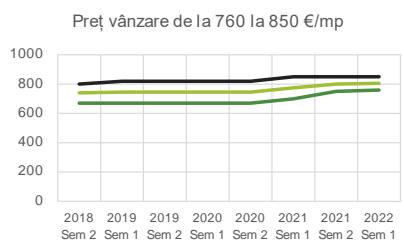
Garsoniere



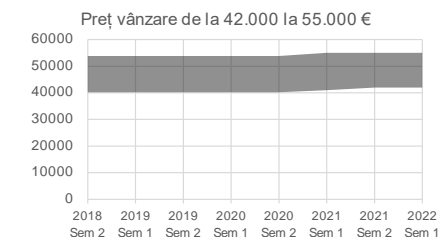
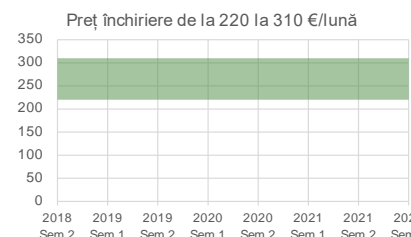
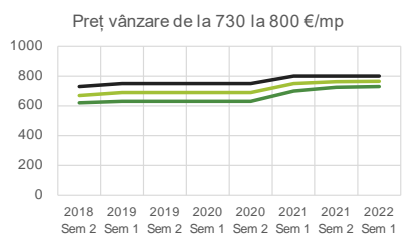
2 camere



3 camere



4 camere



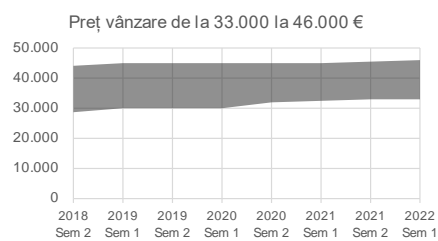
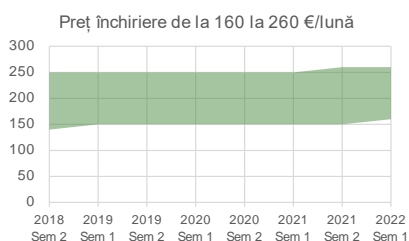
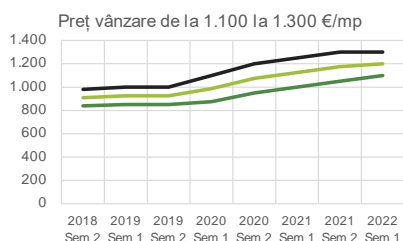
Sursa: ValorEasy

Anexa 2. Apartamente noi

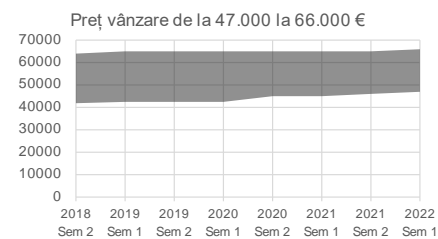
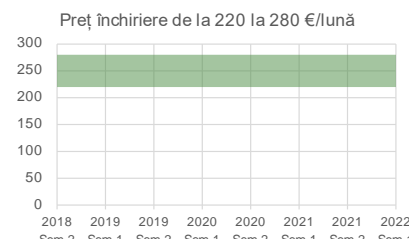
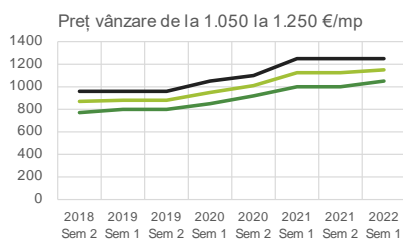
Zona Semicentral: SEMICENTRAL Hipodrom Ștrand II

Nr. camere	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 1 2022 vs Sem 2	
				2021	1 2021
Garsoniere	1.200	1.100	1.300	2,1%	6,7%
2 camere	1.150	1.050	1.250	2,2%	2,2%
3 camere	1.090	980	1.200	0,2%	1,4%
4 camere	1.055	960	1.150	0,5%	0,5%

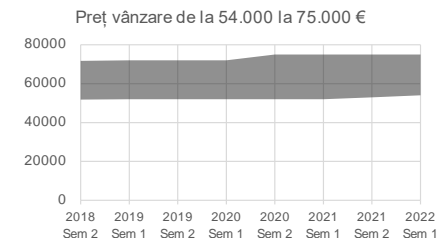
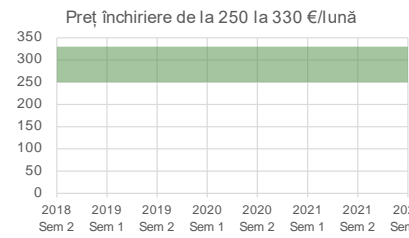
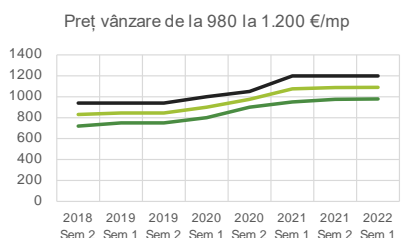
Garsoniere



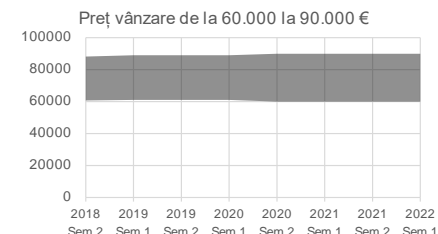
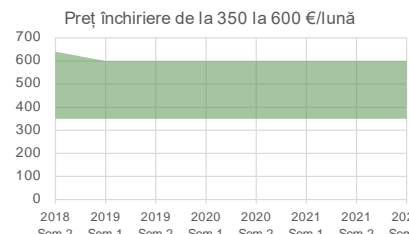
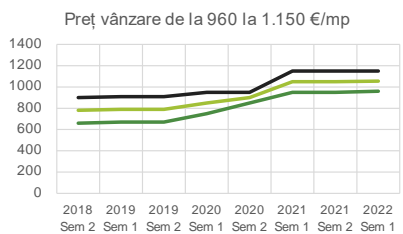
2 camere



3 camere



4 camere

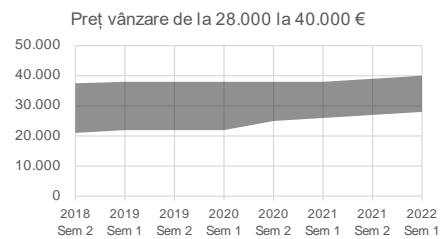
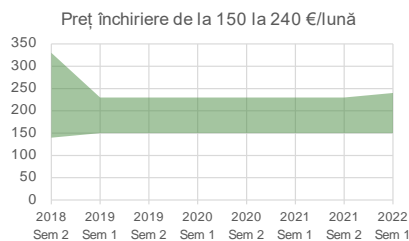
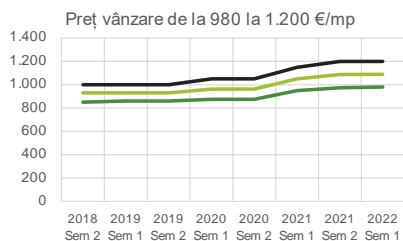


Sursa: ValorEasy

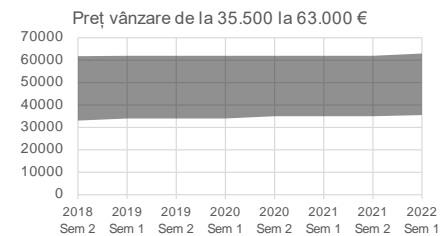
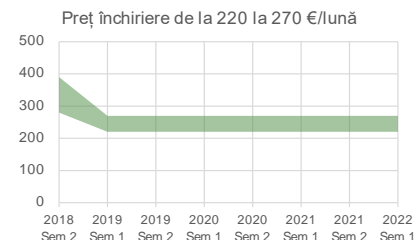
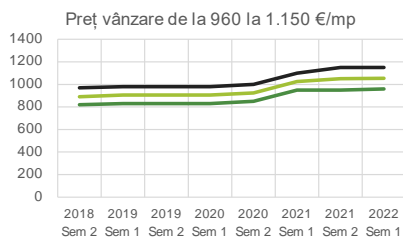
Zona Median: MEDIAN Turnișor Vasile Aaron Terezian

Nr. camere	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 1 2022 vs Sem 2	Sem 1 2022 vs Sem
				2021	1 2021
Garsoniere	1.090	980	1.200	0,2%	3,8%
2 camere	1.055	960	1.150	0,5%	2,9%
3 camere	1.015	930	1.100	0,2%	1,5%
4 camere	945	890	1.000	0,8%	2,2%

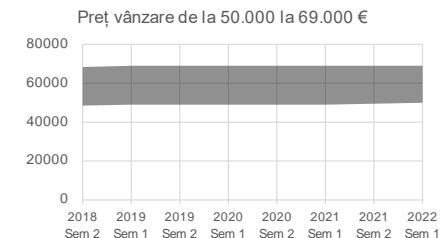
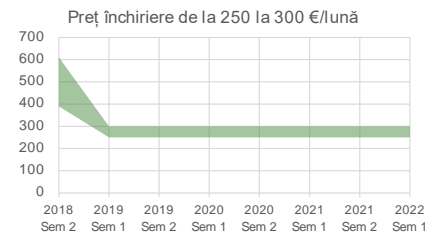
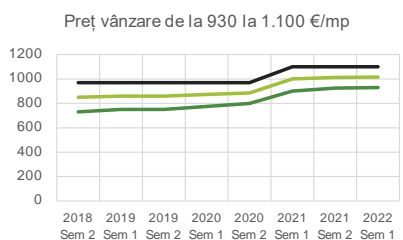
Garsoniere



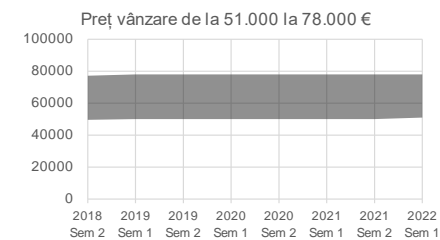
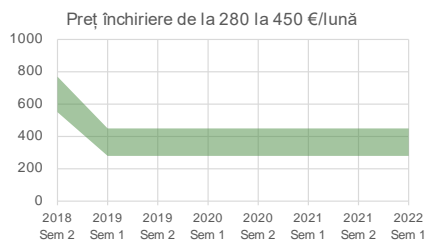
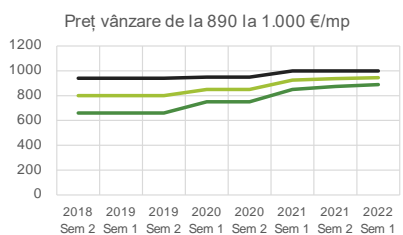
2 camere



3 camere



4 camere



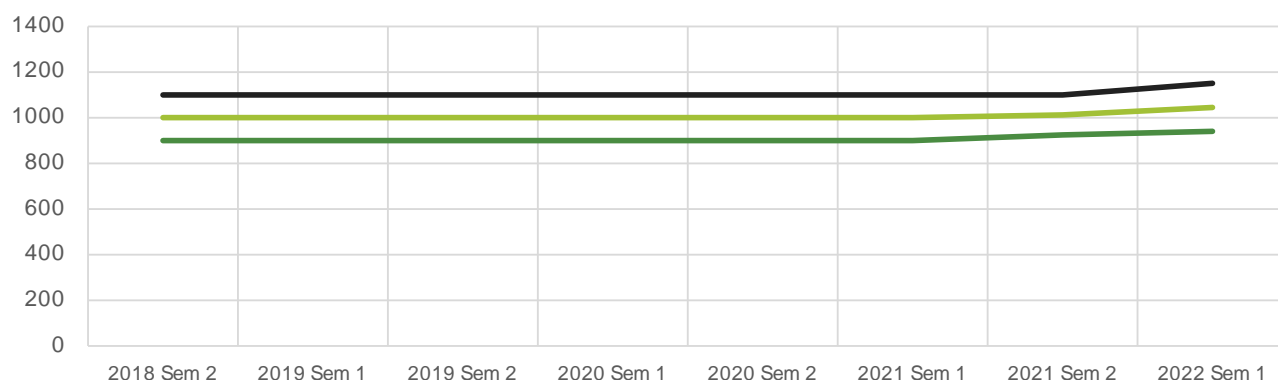
Sursa: ValorEasy

Anexa 3. Case individuale noi

Zona Central: Central și ultracentral

Tip proprietate	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 1 2022 vs Sem 2 2021	Sem 1 2022 vs Sem 1 2021
Case/Vile	1.045	940	1.150	3,2%	4,5%

Preț vânzare de la 940 la 1.150 €/mp desfășurat

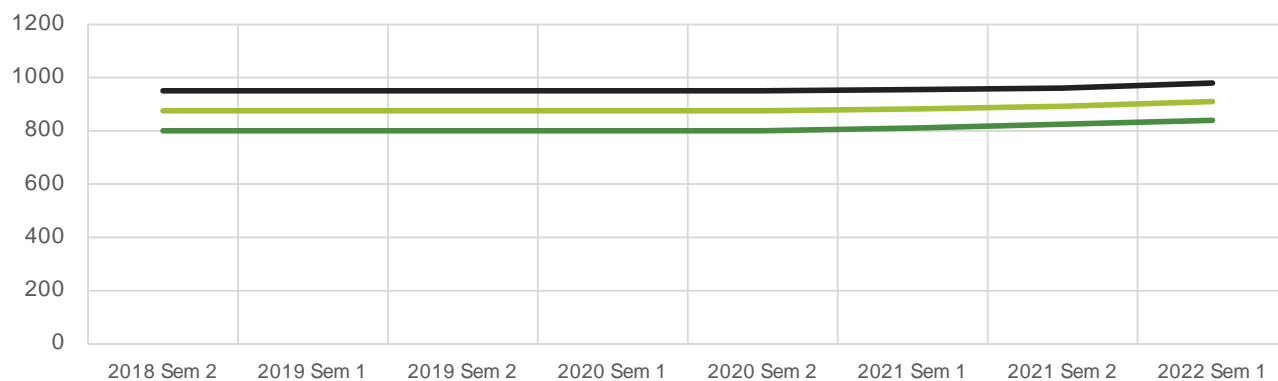


Sursa: ValorEasy

Zona Median 1: Hipodrom, Terezian, Turnișor, V. Aaron

Tip proprietate	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 1 2022 vs Sem 2 2021	Sem 1 2022 vs Sem 1 2021
Case/Vile	910	840	980	2,0%	3,1%

Preț vânzare de la 840 la 980 €/mp desfășurat

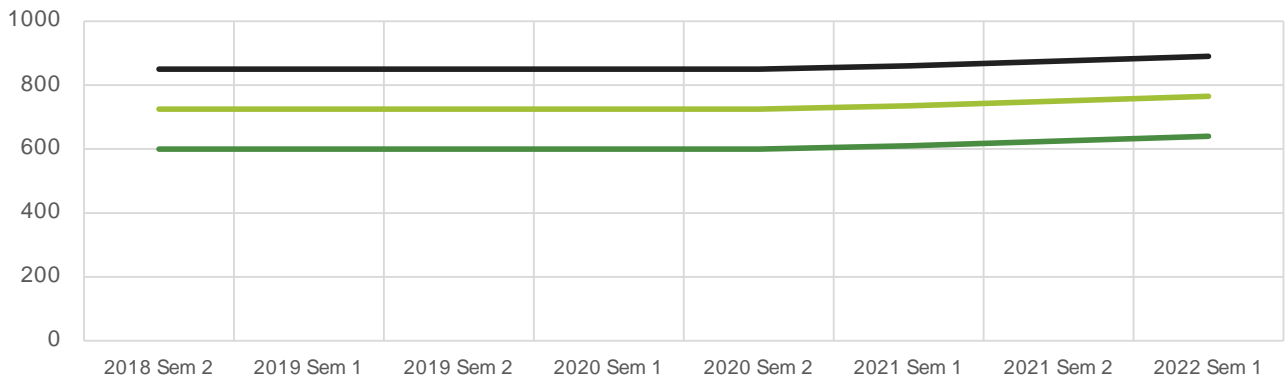


Sursa: ValorEasy

Zona Median 2: Lazareț, Broscărie, Gușterița

Tip proprietate	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 1 2022 vs Sem 2 2021	Sem 1 2022 vs Sem 1 2021
Case/Vile	765	640	890	2,0%	4,1%

Preț vânzare de la 640 la 890 €/mp desfășurat

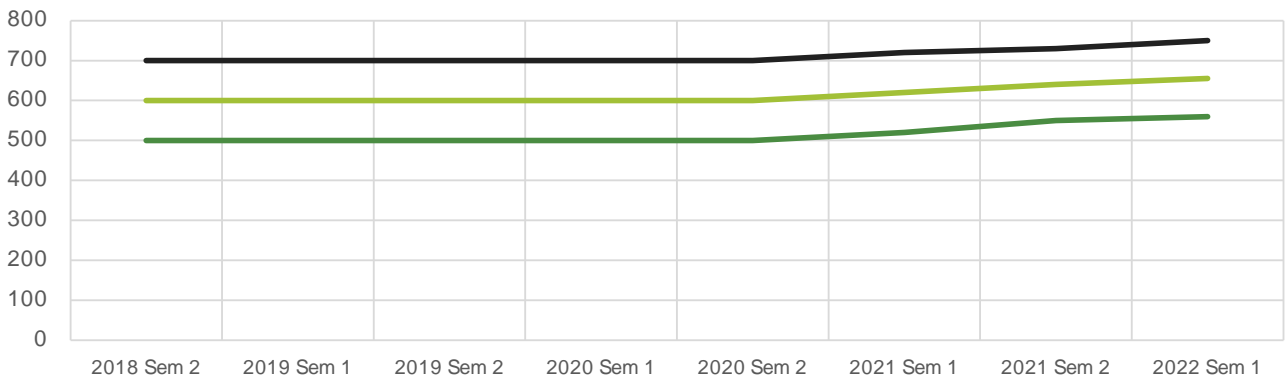


Sursa: ValorEasy

Zona Median 3: Veterani, Tineretului, Periferic

Tip proprietate	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 1 2022 vs Sem 2 2021	Sem 1 2022 vs Sem 1 2021
Case/Vile	655	560	750	2,3%	5,6%

Preț vânzare de la 560 la 750 €/mp desfășurat

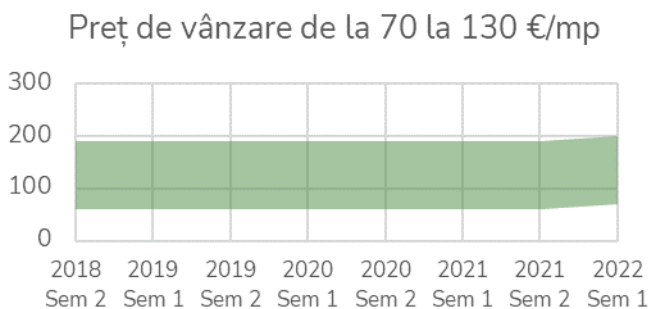


Sursa: ValorEasy

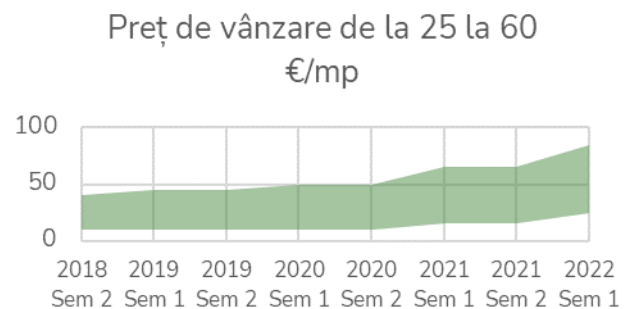
Anexa 4. Preț terenuri

Zona Ultracentral

Teren regim inaltime mare



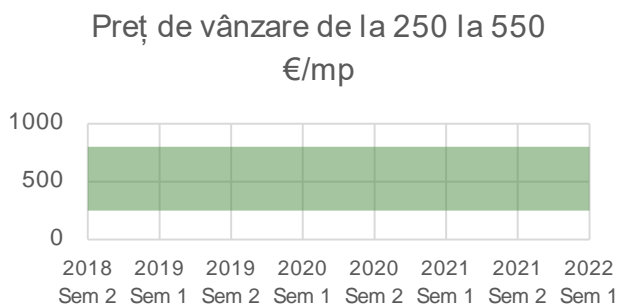
Teren industrial



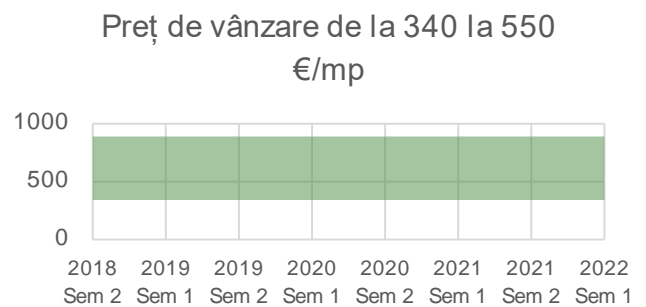
Sursa: ValorEasy

Zona Central

Teren regim inaltime mediu



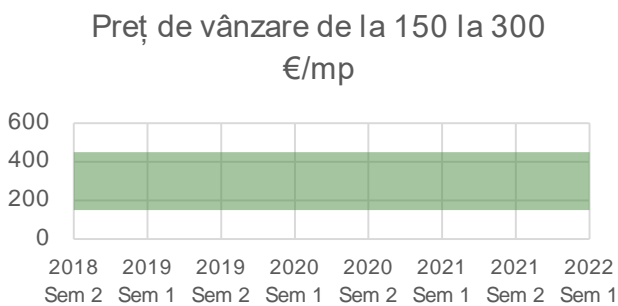
Teren regim inaltime mare



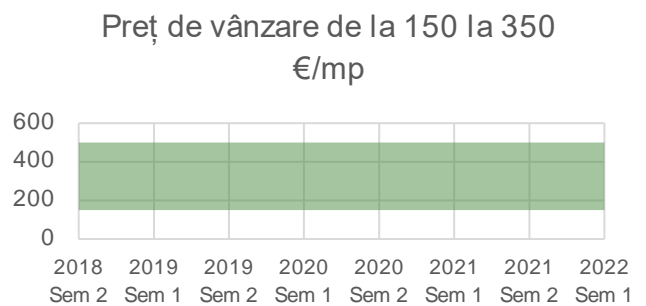
Sursa: ValorEasy

Zona Semicentral

Teren regim inaltime mediu



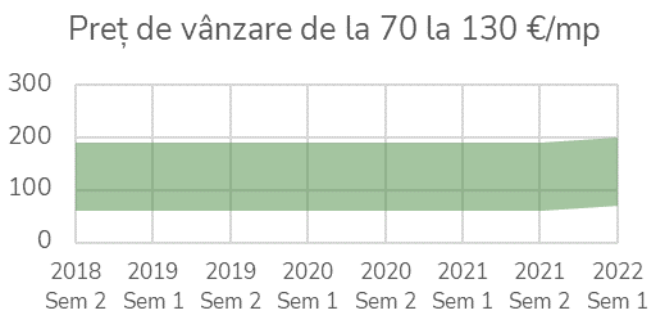
Teren regim inaltime mare



Sursa: ValorEasy

Zona Periferic

Teren regim inaltime mare



Teren industrial

