

VIANTO. PROPERTIES RESEARCH

BAROMETRUL IMOBILIAR VIANTO PROPERTIES · EDIȚIE LUNARĂ

Piața imobiliară din Sibiu

Aprilie 2026

Prețuri, tranzacții, creditare și temperatura pieței în aprilie 2026. Date
oficiale, verificate.

Cuprins

- 01 Sinteza lunii
- 02 Perspectiva analistului
- 03 Prețuri
- 04 Cerere și tranzacții
- 05 Creditare și dobânzi
- 06 Market Pulse
- 07 Metodologie și surse

Luna în șase cifre

2.000 €/mp

▲ +9,6% an/an

Preț mediu cerut, apartamente Sibiu

904

▲ +44,2% vs aprilie 2025

Tranzacții imobiliare, județul Sibiu

435

▼ -8,0% vs aprilie 2025

Ipoteci noi înscrise (ANCPI)

10,7%

IPC, an/an

Inflația anuală, România

-4,8 pp

dobânda reală

ROBOR 3M minus inflația

36

indice 0-100

Market Pulse Sibiu (model Vianto Properties)

01 SINTEZA LUNII

Preț și volum în creștere, în aceeași lună

În aprilie 2026, prețul mediu cerut al apartamentelor din Sibiu a urcat la **2.000 €/mp** (+1,2% față de luna precedentă, +9,6% față de aprilie 2025). ANCPI a înregistrat **904 tranzacții** în județ (+44,2% an/an) și **435 ipoteci noi** (-8,0%).

De la începutul anului, județul cumulează **2.538 tranzacții**, în creștere cu 9,1% față de aceeași perioadă din 2025 – în timp ce piața națională este la -9,8%. Contextul macro al lunii: inflație anuală de 10,7%, ROBOR 3M la 5,87% și un curs de 5,10 lei/euro.

Citare Câștigul real al proprietarului în aprilie: creșterea anuală a prețului (+9,6%) este sub inflația de 10,7% cu **-1,1 pp** – nominal piața urcă, real stagnează.

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

Ce spun cifrele lunii

Aprilie a adus o creștere nominală vizibilă a prețului mediu cerut în județul Sibiu, la 2.000 EUR/mp, cu +1,2% lunar și +9,6% anual. Dincolo de această cifră, direcția de fond este mai nuanțată: ritmul anual decelerează de la +10,3% în februarie la +9,7% în martie și +9,6% în aprilie. Tranzacțiile au avut un salt puternic, 904 în aprilie, +44,2% an/an, dar cumulul ianuarie-aprilie rămâne la +9,1% an/an, ceea ce sugerează o lună foarte bună, nu încă o schimbare structurală

confirmată. Semnalul cel mai prudent vine din creditare și sentiment: ipotecile noi au scăzut cu -8,0% an/an, iar Market Pulse a coborât la 35,9, de la 82,2 luna anterioară.

Sibiu se detașează clar de piața națională prin tranzacții: +44,2% an/an în aprilie față de -3,6% an/an în România, respectiv +9,1% cumulativ ianuarie-aprilie față de -9,8% la nivel național. Divergența este însă inversă pe creditare, unde Sibiu are -8,0% an/an ipoteci noi, în timp ce România este la +7,5% an/an. La preț, Sibiul stă la 2.000 EUR/mp, practic în linie cu Constanța, 1.997 EUR/mp, și Iași, 1.976 EUR/mp, dar sub Brașov, 2.294 EUR/mp, București, 2.279 EUR/mp, și mult sub Cluj-Napoca, 3.316 EUR/mp. Pe ritm anual, +9,6% plasează Sibiul peste Brașov, +5,9%, și Cluj-Napoca, +7,0%, dar sub București, +14,0%, și Timișoara, +10,8%. În tranzacții, contrastul cu județe precum Cluj, -14,7%, Brașov, -4,2%, Timiș, -16,3%, și Iași, -18,2%, este relevant: Sibiul a avut o lună de lichiditate excepțională față de piețele comparabile.

Pentru cumpărători, mesajul este mixt. Prețurile nu mai accelerează, dar nici nu corectează: +1,2% lunar și +9,6% anual mențin presiunea nominală. În termeni reali, însă, inflația anuală de 10,7% lasă un câștig real al proprietarului de -1,1 puncte procentuale, ceea ce reduce argumentul unei aprecieri reale imediate. Pentru vânzători, cele 904 tranzacții și creșterea de +44,2% an/an indică lichiditate, dar scăderea ipotecilor noi cu -8,0% an/an și coborârea Market Pulse la 35,9 sugerează că cererea nu este susținută uniform de credit. Pentru investitori, combinația dintre ROBOR 3M la 5,9%, inflație de 10,7% și dobândă reală de -4,8 puncte menține atractivitatea activelor reale în termeni relativi, dar decelerarea prețurilor cere disciplină la intrare.

În perioada următoare, primul element de urmărit este dacă decelerarea anuală a prețurilor continuă după secvența +10,3%, +9,7%, +9,6% sau se stabilizează în jurul nivelului actual. Al doilea este dacă saltul tranzacțiilor din aprilie se vede și în cumulul următoarelor luni, peste actualul +9,1% an/an, sau rămâne o anomalie lunară. Al treilea este relația dintre tranzacții și creditare: o piață cu volume în creștere, dar ipoteci noi în scădere cu -8,0% an/an, indică o structură a cererii care trebuie confirmată înainte de a vorbi despre o relansare largă.

Analiză Vianto Properties Research, redactată exclusiv pe cifrele verificate ale acestui raport.

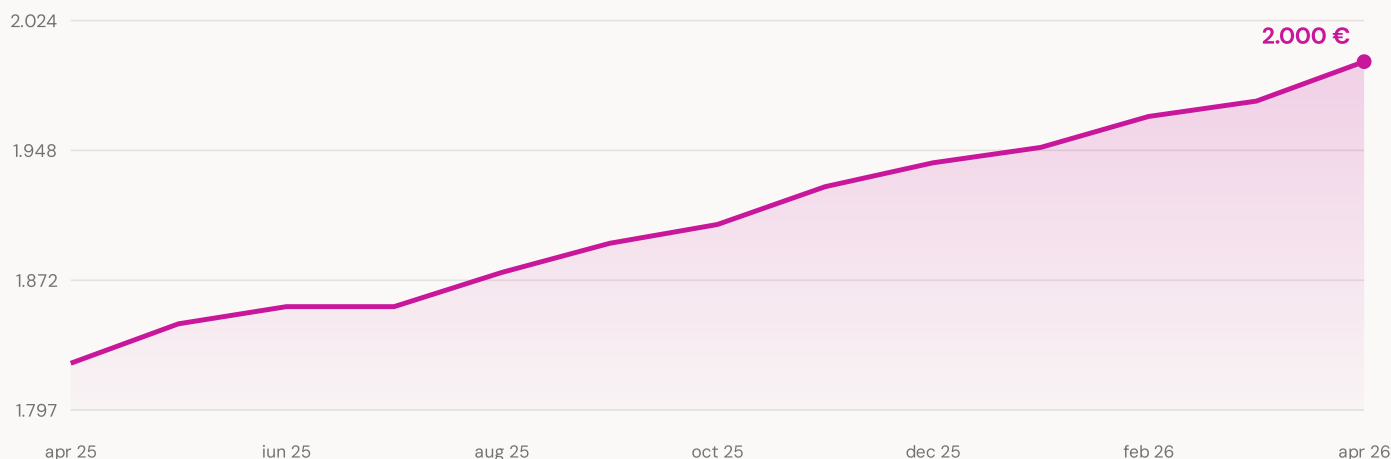
03 PREȚURI

Un nou maxim al seriei

Ultimele treisprezece luni, într-o singură imagine: de la 1.824 €/mp în apr 2025 la 2.000 €/mp în aprilie 2026.

PREȚ MEDIU APARTAMENTE SIBIU

€/mp, apr 2025 – aprilie 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro (preț cerut, nu de tranzacționare).

2.000 €/mp

▲ +1,2% vs luna precedentă

Preț mediu cerut, aprilie

+9,6%

an/an

Față de aprilie 2025

10,7%

IPC an/an

Inflația anuală (aprilie)

-1,1 pp

câștig real

Preț an/an minus inflație

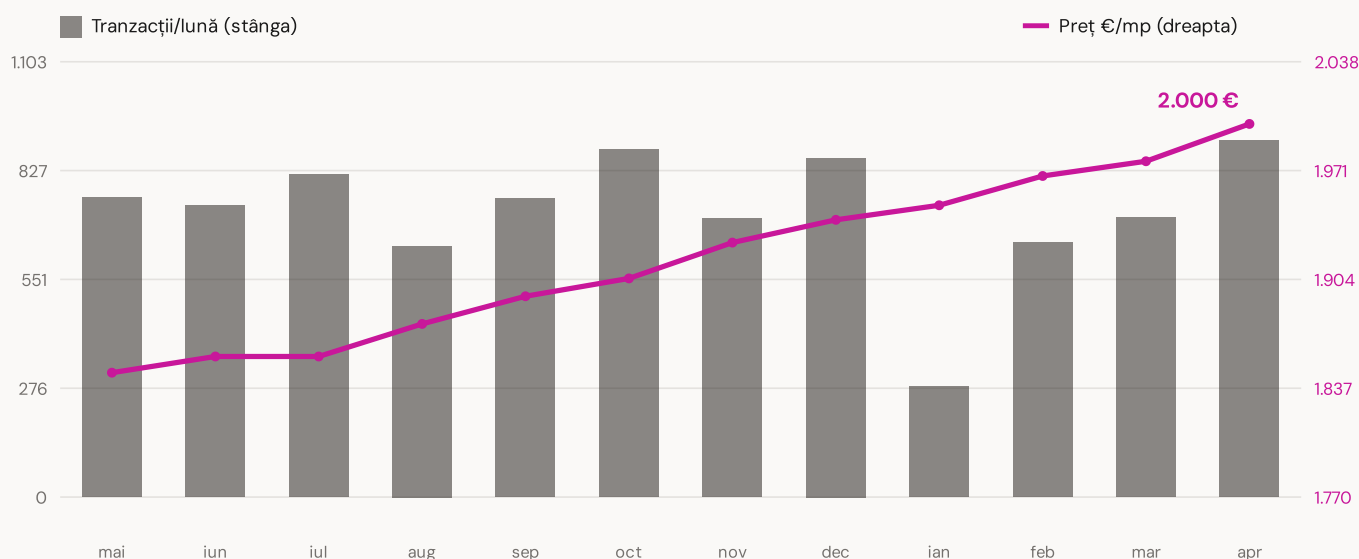
04 CERERE ȘI TRANZACȚII

Cererea rămâne peste anul trecut

904 tranzacții în aprilie (+44,2% an/an); cumulativ de la 1 ianuarie, 2.538 (+9,1%). România, pe același interval cumulativ: -9,8%.

CERERE ȘI PREȚ, ULTIMELE 12 LUNI

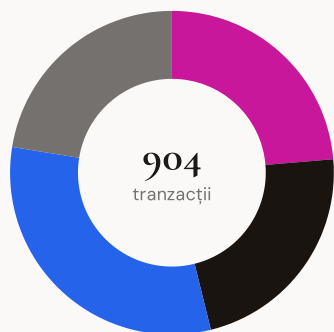
Tranzacții lunare (bare) și preț mediu €/mp (linie)



Sursă: ANCPPI · Indicele Imobiliare.ro, prelucrare Vianto Properties.

STRUCTURA LUNII

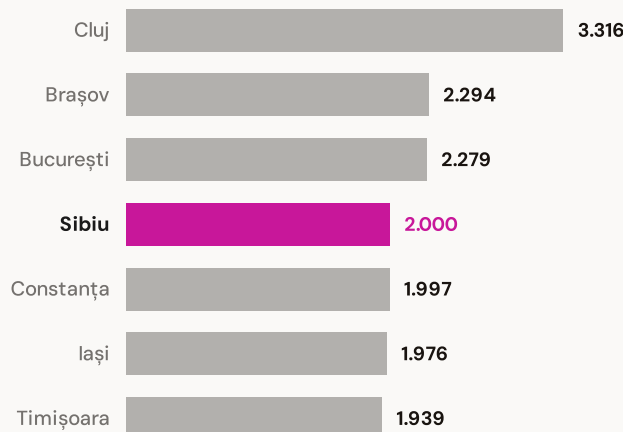
Tranzacții pe categorii, aprilie 2026



Sursă: ANCPPI. Case, clădiri cu teren = imobile intravilan cu construcții.

PREȚUL ÎN ORAȘELE MARI

€/mp, aprilie 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

Citire Apartamentele au reprezentat 24% din tranzacțiile lunii; casele și clădirile cu teren 22%, terenurile libere 31%. Sibiu rămâne la 2.000 €/mp, sub media celor șapte orașe mari.

05 CREDITARE ȘI DOBÂNZI

Creditarea calcă frâna

435	5,58%	5,87%	-4,8 _{pp}
Ipoteci noi în aprilie · -8,0% an/an	IRCC · referința creditelor noi	ROBOR 3M · media lunii	Dobânda reală (ROBOR minus inflație)

Citare Dobânda reală negativă înseamnă că economisirea clasică pierde teren în fața inflației – un stimul tăcut pentru activele reale, inclusiv imobiliare.

06 MARKET PULSE

Temperatura pieței, într-un singur indice

MARKET PULSE SIBIU

aprilie 2026, indice 0–100

Indicele compozit Vianto Properties (tranzacții, preț, creditare, levier, accesibilitate) a măsurat **36** în aprilie. Indicele e volatil lună de lună; citiți-l pe trend, împreună cu seria completă din edițiile anterioare.



Sursă: model PCA Vianto Properties.

07 METODOLOGIE ȘI SURSE

Surse. Tranzacții și ipoteci: ANCPI. Preț: Indicele Imobiliare.ro (preț mediu cerut, nu de tranzacționare). Inflație: INS. Dobânzi și curs: BNR. Market Pulse: indice compozit 0–100 calculat de Vianto Properties prin analiză de componente principale. Dobânda reală = ROBOR 3M minus inflația anuală. Toate procentele au baza menționată și sunt verificate prin recalcul invers.

Ediție a seriei lunare Barometrul Imobiliar Vianto Properties. Datele reflectă statisticile oficiale disponibile pentru aprilie 2026.

Barometrul Imobiliar Vianto Properties · Aprilie 2026.

Elaborat de Vianto Properties Research pe date oficiale (ANCPI · BNR · INS · Imobiliare.ro). Publicație informativă; nu constituie consultanță de investiții.

© 2026 Vianto Properties · Str. Constantin Noica 57, Sibiu · 0791 710 609 · viantoproperties.ro