

Piața imobiliară din Sibiu

August 2026

Prețuri, creditare și context macro în august 2026. Fără tranzacții: ANCPI nu
a reluat statistica lunară.

Cuprins

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

Ce lipsește din această ediție

ANCPi nu a mai publicat statistica lunară a tranzacțiilor după atacul cibernetic din 14 iulie 2026; ultima lună publicată este iunie. Ediția de față este construită pe sursele care au continuat să publice: Imobiliare.ro pentru prețuri, INS pentru inflație și autorizații de construire, BNR pentru creditare, dobânzi și curs.

Nu apar în ediția de august: numărul de tranzacții din județ, ipotecile noi înscrise, structura tranzacțiilor pe categorii de imobile și indicele Market Pulse, care se calculează pe volumul de tranzacții. Ponderea restanțelor la creditele persoanelor fizice apare cu valoarea din iulie, pentru că BNR o publică la aproximativ două luni. Cifrele ANCPi le publicăm printr-o erată separată în momentul în care Agenția reia statistica lunară. Ediția aceasta nu se rescrie retroactiv.

Luna în șase cifre

2.031 €/mp

▲ +8,2% an/an

Preț mediu cerut, apartamente Sibiu

6,2 %

▼ de la 8,2% în iulie

Inflația anuală, România (august)

+2,0 pp

câștig real

Preț an/an minus inflație, cel mai mare din iulie 2025

-0,3 pp

dobânda reală, de la -2,3 pp

ROBOR 3M minus inflația

60

▼ -15,5% vs august 2025

Autorizații de construire pentru locuințe, județul Sibiu

4.766 mil. lei

▲ +21,0% vs iulie 2026

Credite noi pentru locuințe, România

Prețul crește, inflația scade

În august 2026, prețul mediu cerut al apartamentelor din Sibiu a ajuns la **2.031 €/mp** (+0,5% față de iulie, +8,2% față de august 2025). Inflația anuală a coborât la **6,17%**, de la 8,16% în iulie.

Diferența dintre cele două se lărgeste a doua lună la rând: creșterea anuală a prețului depășește inflația cu **+2,03 puncte procentuale**, cea mai mare valoare din iulie 2025. Contextul macro al lunii: ROBOR 3M la 5,84%, IRCC în vigoare la 5,56% și un curs mediu de 5,25 lei/euro.

Partea de volum rămâne nemăsurată. ANCPI nu a reluat publicarea statisticii tranzacțiilor după atacul cibernetic din 14 iulie, iar ultima lună disponibilă este iunie 2026. Ca și iulie, august se citește prin preț, credit și autorizații de construire.

Citare Câștigul real al proprietarului în august: creșterea anuală a prețului (+8,20%) este peste inflația de 6,17% cu **+2,03 pp**. În iulie, aceeași diferență era de +0,67 pp, iar în iunie de -1,86 pp.

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

Creditul revine, dezinflația continuă

Prețul mediu cerut a urcat cu 10 EUR/mp într-o lună, la 2.031 EUR/mp, un nou maxim al seriei. Ritmul anual coboară totuși, de la +8,83% în iulie la +8,20% în august, iar explicația este tot baza de comparație: în august 2025 prețul crescuse cu 20 EUR/mp, de la 1.857 la 1.877 EUR/mp, de două ori mai mult decât acum. Pe paisprezece luni, seria nu a scăzut nicio dată.

Inflația anuală a coborât la 6,17%, de la 8,16%, al doilea efect de bază la rând: în august 2025, după majorarea TVA, indicele sărise de la 7,84% la 9,86%, iar acel salt a ieșit acum din calcul. Este cel mai scăzut nivel din iunie 2025. Consecința se vede în aceiași doi indicatori ca luna trecută. Câștigul real al proprietarului urcă de la +0,67 pp la +2,03 pp. Dobânda reală, ROBOR 3M minus inflație, urcă de la -2,32 pp la -0,33 pp, deci aproape de zero.

Creditarea a revenit. Creditele noi pentru locuințe acordate populației în lei au fost de 4.765,6 milioane lei la nivel național, cu +21,0% peste iulie și cu +1,9% peste august 2025, aproape de nivelul din iunie, de 4.793,9 milioane lei. Soldul creditelor pentru locuințe a urcat cu 1,32 miliarde lei, la 122,13 miliarde, cea mai mare creștere lunară din 2025 încoace, după scăderea din iulie. Costul a continuat să se relaxeze: DAE la creditele noi în lei a coborât la 6,35%, minimul ultimelor paisprezece luni. Ponderea creditelor cu dobândă fixă peste un an a revenit la 75,6%, de la 81,6% în iulie.

În ediția din iulie, scăderea creditului era pusă, ca ipoteză, pe seama blocajului din registrul ANCPI, pentru că un credit ipotecar nu se trage fără înscrierea ipotecii. Revenirea din august susține această explicație, dar nu o dovedește: fără statistica ANCPI nu vedem câte ipoteci s-au înscris efectiv în județ.

În raport cu orașele comparabile, Sibiul stă pe locul patru ca nivel, la 2.031 EUR/mp, sub Cluj-Napoca, la 3.312 EUR/mp, București, la 2.304 EUR/mp, și Brașov, la 2.303 EUR/mp, și peste Constanța, la 2.023 EUR/mp, Iași, la 2.000 EUR/mp, și Timișoara, la 1.978 EUR/mp. Ca ritm anual, +8,20% plasează Sibiul peste Cluj-Napoca, +5,58%, Brașov, +5,02%, Constanța, +6,98%, și Iași, +7,41%, dar sub București, +9,40%, și Timișoara, +8,80%.

Autorizațiile de construire pentru locuințe din județ au fost 60 în august, cu -15,5% sub august 2025, aproape de scăderea națională de -16,1%. Pe primele opt luni ale anului, județul rămâne însă pe plus: 486 de autorizații, față de 472 în aceeași perioadă din 2025 (+3,0%), în timp ce la nivel național cumulul scade cu -12,2%.

Pentru luna următoare, trei lucruri contează. Primul este revenirea statisticii ANCPI, singura care arată volumul real al pieței. Al doilea este dacă creditarea se menține în septembrie la nivelul din august. Al treilea este inflația pe septembrie: efectul de bază din august 2025 s-a consumat, așa că o nouă scădere ar veni din prețurile curente, nu din calcul.

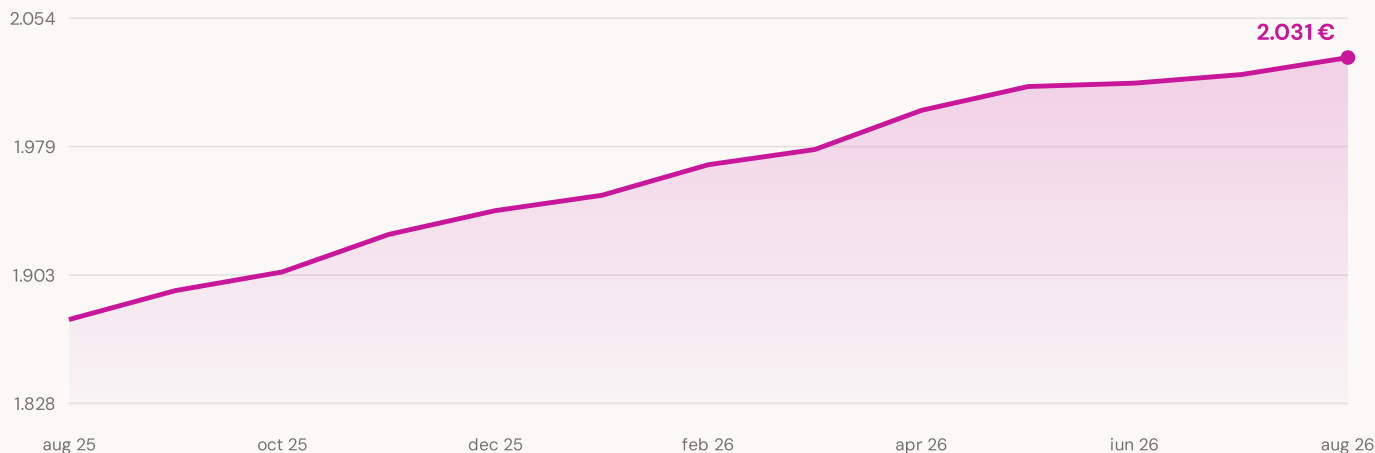
03 PREȚURI

Un nou maxim, cu ritm anual mai mic

Ultimele treisprezece luni, într-o singură imagine: de la 1.877 €/mp în aug 2025 la 2.031 €/mp în august 2026.

PREȚ MEDIU APARTAMENTE SIBIU

€/mp, aug 2025 – august 2026



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

2.031 €/mp ▲ +0,5% vs luna precedentă Preț mediu cerut, august	+8,2% an/an Față de august 2025	6,2% IPC an/an Inflația anuală (august)	+2,0 pp câștig real Preț an/an minus inflație
---	--	--	--

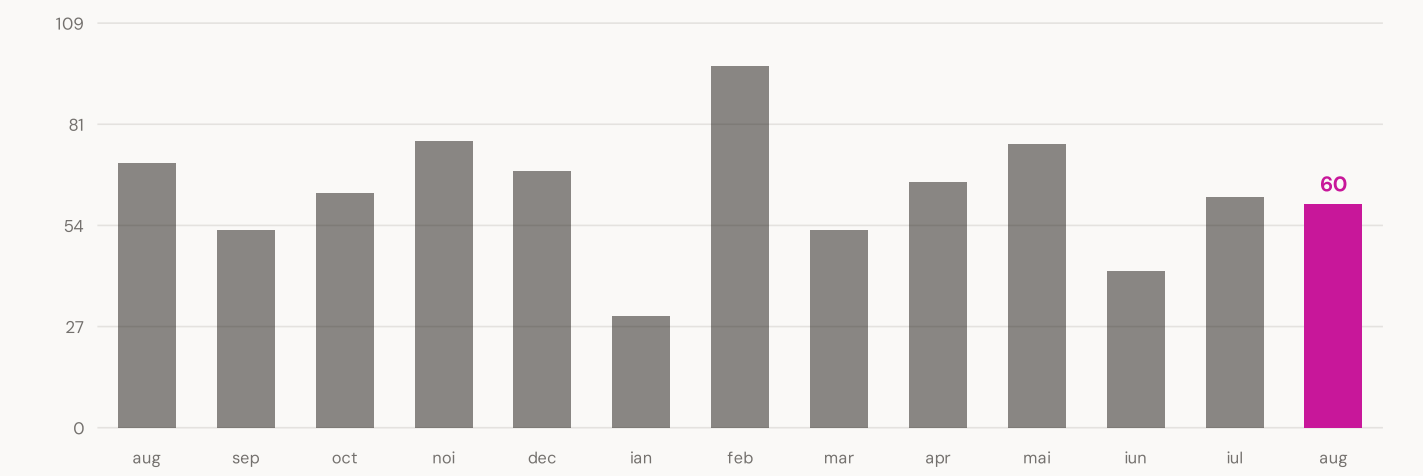
Citare Ritmul anual coboară de la +8,83% la +8,20% pentru că august 2025 a fost o lună puternică, cu +20 €/mp. Mișcarea lunii curente este de **+10 €/mp**, dublul celei din iulie.

Ce se poate măsura când registrul tace

Nici august nu are cifră de tranzacții. Rămân doi indicatori publici de activitate: autorizațiile de construire pentru locuințe, de la INS, și creditul nou, de la BNR.

AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU LOCUINȚE, JUDEȚUL SIBIU

număr de autorizații pe lună, aug 2025 – august 2026



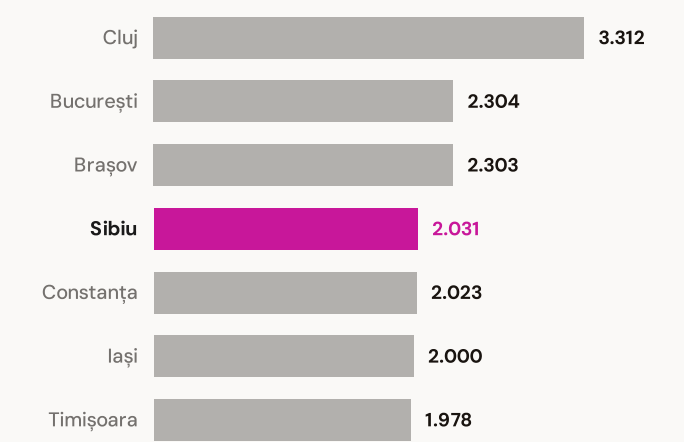
Sursă: INS, seria LOC108A.

AUTORIZAȚII LOCUINȚE, AUGUST 2026	VALOARE	AN/AN
Județul Sibiu, total	60	-15,5%
din care urban	30	+20,0%
din care rural	30	-34,8%
Suprafață utilă autorizată	10.777 mp	-39,8%
Județul Sibiu, ianuarie-august	486	+3,0%
România, total	2.943	-16,1%

Sursă: INS.

PREȚUL ÎN ORAȘELE MARI

€/mp, august 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

Citire Cu 60 de autorizații și -15,5% an/an, oferta nouă din județul Sibiu scade în august în același ritm cu media națională, de -16,1%. Numărul lunar sare mult, de la 30 în ianuarie la 97 în februarie, așa că se citește pe cumulat: pe opt luni, județul are +3,0%, iar țara -12,2%.

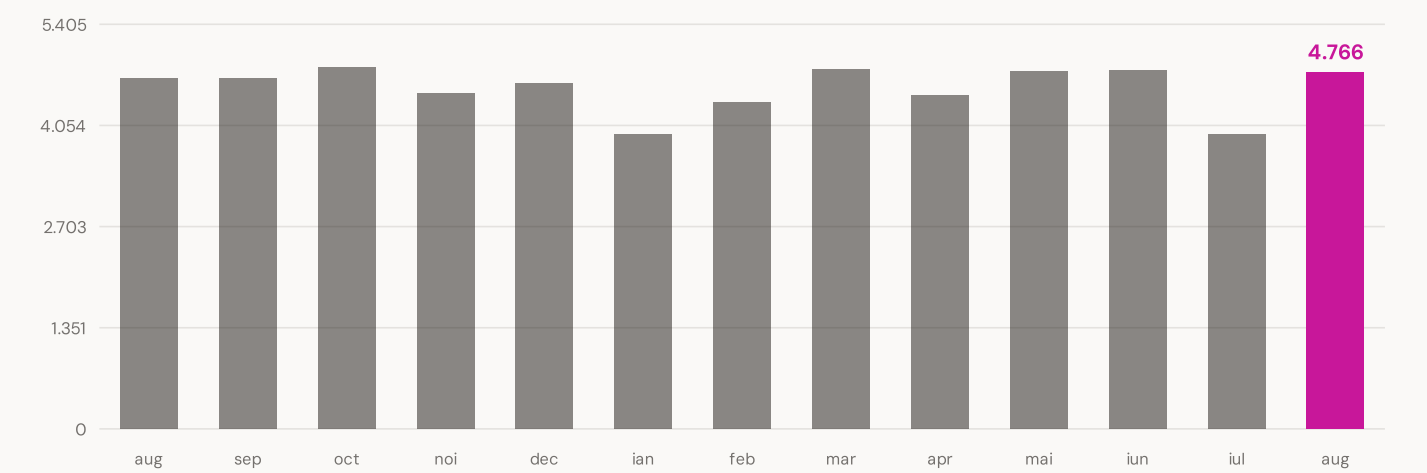
05 CREDITARE ȘI DOBÂNZI

Creditul nou revine la nivelul din iunie

4.766	6,35%	5,56%	-0,3 pp
Credite noi locuințe, mil. lei · +1,9% an/an	DAE credite noi în lei	IRCC · referința creditelor noi	Dobânda reală (ROBOR minus inflație)

CREDITE NOI PENTRU LOCUINȚE ACORDATE POPULAȚIEI, ÎN LEI

milioane lei pe lună, România, aug 2025 – august 2026



Sursă: BNR, baza de date interactivă (serie națională; BNR nu publică creditarea pe județe).

INDICATOR BNR, AUGUST 2026	AUGUST	IULIE
Credite noi locuințe, lei (mil.)	4.765,6	3.940,0
Credite noi locuințe, euro (mil.)	10,6	12,1
Pondere dobândă fixă peste 1 an	75,6%	81,6%
Dobândă variabilă credite noi	6,16%	6,71%
Sold credite locuințe (mld. lei)	122,13	120,81
Pondere restanțe, persoane fizice	-	2,05%
Depozite la termen ale populației (mld. lei)	223,53	223,71

Sursă: BNR. Ponderea restanțelor pentru august nu era publicată la data apariției (BNR o publică la aproximativ două luni).

Citare Volumul revine, cu +21,0% față de iulie, iar costul continuă să scadă: DAE la **6,35%**, minimul ultimelor paisprezece luni. Soldul creditelor pentru locuințe crește cu 1,32 miliarde lei într-o lună, după scăderea de 60 de milioane din iulie.

06 MARKET PULSE

Indicele nu se calculează pentru august

Market Pulse este un indice compozit 0-100 construit pe cinci componente: tranzacții, preț, creditare, levier și accesibilitate. Componenta de tranzacții vine integral din ANCP, iar pentru august 2026, ca și pentru iulie, nu există. Nu publicăm o valoare estimată în locul ei: un indice de temperatură a pieței calculat fără volumul tranzacțiilor ar măsura altceva decât indicele din edițiile anterioare și ar rupe seria.

Seria completă, până la ultima lună cu date ANCP, rămâne disponibilă în [statisticile pieței imobiliare Sibiu](#) și în [ediția din iunie 2026](#). Indicele se reia în prima ediție care are din nou tranzacții.

07 METODOLOGIE ȘI SURSE

Surse. Preț: Indicele Imobiliare.ro (preț mediu cerut, nu de tranzacționare). Inflație și autorizații de construire: INS. Credite, dobânzi, DAE, solduri și curs: BNR, inclusiv baza de date interactivă. Dobânda reală = ROBOR 3M minus inflația anuală. Câștigul real al proprietarului = variația anuală a prețului minus inflația anuală, exprimată în puncte procentuale. Toate procentele au baza menționată și sunt verificate prin recalcul invers.

Ce lipsește și de ce. ANCPI nu a mai publicat statistica lunară a tranzacțiilor după atacul cibernetic din 14 iulie 2026. La data publicării acestei ediții, ultima lună publicată de Agenție era iunie 2026.

INDICATOR ABSENT	SURSĂ	STARE
Tranzacții imobiliare, județul Sibiu	ANCPI	nepublicat
Ipoteci noi înscrise	ANCPI	nepublicat
Structura tranzacțiilor pe categorii	ANCPI	nepublicat
Market Pulse Sibiu	model Vianto Properties	necalculabil fără tranzacții
Pondere restante, persoane fizice (august)	BNR	nepublicat încă, în ediție apare iulie

Ediție a seriei lunare Barometrul Imobiliar Vianto Properties. Datele reflectă statisticile oficiale disponibile pentru august 2026, la data publicării. Edițiile publicate nu se rescriu retroactiv: cifrele ANCPI ale lunii august vor apărea, când vor fi publicate, într-o erată separată legată de această ediție.

Alte ediții ale Barometrului Imobiliar Sibiu

[Ianuarie 2026](#) · [Februarie 2026](#) · [Martie 2026](#) · [Trimestrul I 2026](#) · [Aprilie 2026](#) · [Mai 2026](#) · [Iunie 2026](#) · [Semestrul I 2026](#) · [Iulie 2026](#) · [Toate edițiile](#)

Barometrul Imobiliar Vianto Properties · August 2026.

Elaborat de Vianto Properties Research pe date oficiale (BNR · INS · Imobiliare.ro). Statistica ANCPI a lunii august nu era publicată la data apariției. Publicație informativă; nu constituie consultanță de investiții.
© 2026 Vianto Properties · Str. Constantin Noica 57, Sibiu · +40 791 710 606 · [viantoproperties.ro](#)