

VIANTO. PROPERTIES RESEARCH

BAROMETRUL IMOBILIAR VIANTO PROPERTIES · EDIȚIE LUNARĂ

Piața imobiliară din Sibiu

Februarie 2026

Prețuri, tranzacții, creditare și temperatura pieței în februarie 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

1.968 €/mp

▲ +10,3% an/an

Preț mediu cerut, apartamente Sibiu

645

▼ -7,5% vs februarie 2025

Tranzacții imobiliare, județul Sibiu

395

▼ -20,4% vs februarie 2025

Ipoteci noi înscrise (ANCP)

9,3%

IPC, an/an

Inflația anuală, România

-3,5 pp

dobânda reală

ROBOR 3M minus inflația

29

indice 0-100

Market Pulse Sibiu (model Vianto Properties)

01 SINTEZA LUNII

Prețul urcă, volumul respiră

În februarie 2026, prețul mediu cerut al apartamentelor din Sibiu a urcat la **1.968 €/mp** (+0,9% față de luna precedentă, +10,3% față de februarie 2025). ANCP a înregistrat **645 tranzacții** în județ (-7,5% an/an) și **395 ipoteci noi** (-20,4%).

De la începutul anului, județul cumulează **926 tranzacții**, în scădere cu 12,2% față de aceeași perioadă din 2025 – în timp ce piața națională este la -16,6%. Contextul macro al lunii: inflație anuală de 9,3%, ROBOR 3M la 5,82% și un curs de 5,09 lei/euro.

Citare Câștigul real al proprietarului în februarie: creșterea anuală a prețului (+10,3%) rămâne peste inflație cu **0,9 pp** – avans real pozitiv.

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

Ce spun cifrele lunii

Februarie a adus o creștere lunară ușoară a prețului mediu cerut în județul Sibiu, la 1.968 EUR/mp, cu +0,9% față de luna anterioară. Cifra principală rămâne însă ritmul anual de +10,3%, încă ridicat, dar în decelerare față de +11,1% în ianuarie. Piața nu arată o corecție de preț, ci o pierdere de impuls: tranzacțiile au scăzut cu -7,5% an/an în februarie, iar cumulul

ianuarie-februarie este la -12,2% an/an. Semnalul de temperatură confirmă răcirea: Market Pulse a coborât la 29,2, de la 38,4 în luna anterioară.

În context național, Sibiu stă mai bine la volum decât România, unde tranzacțiile au scăzut cu -14,5% an/an în februarie și cu -16,6% cumulativ ianuarie-februarie. Diferența se inversează însă la creditare: ipotecile noi din Sibiu au scăzut cu -20,4% an/an, mai abrupt decât România, la -15,8%. La preț, Sibiu este practic în același palier cu Constanța, la 1.975 EUR/mp, Iași, la 1.946 EUR/mp, și Timișoara, la 1.909 EUR/mp, dar sub Brașov, la 2.265 EUR/mp, și mult sub Cluj-Napoca, la 3.272 EUR/mp. Ritmul anual de +10,3% este aproape identic cu Timișoara, +10,2%, Constanța, +10,1%, și Iași, +10,6%, peste Brașov și Cluj-Napoca, dar sub București, unde avansul este de +15,9%.

Pentru cumpărători, mesajul este mixt: prețurile nu cedează, dar lichiditatea mai slabă și scăderea creditării pot crea mai mult spațiu de negociere pe activele unde vânzătorii au nevoie de execuție. ROBOR 3M la 5,8% și inflația anuală de 9,3% mențin presiunea pe bugete, chiar dacă dobânda reală este de -3,5 puncte. Pentru vânzători, +10,3% an/an nu justifică automat prețuri mai agresive, într-o piață în care tranzacțiile sunt pe minus și ipotecile noi scad cu -20,4% an/an. Pentru investitori, câștigul real al proprietarului de 0,9 puncte procentuale indică protecție limitată peste inflație, nu expansiune confortabilă.

În perioada următoare, primul element de urmărit este dacă decelerarea ritmului anual al prețurilor, de la +11,1% la +10,3%, continuă sau se stabilizează. Al doilea este dacă Market Pulse confirmă răcirea de la 38,4 la 29,2 sau revine spre un nivel mai echilibrat. Al treilea este diferența dintre scăderea tranzacțiilor, -7,5% an/an în februarie, și contracția mai dură a ipotecilor noi, -20,4% an/an: dacă acest decalaj persistă, piața tinde să depindă mai mult de cumpărători cu lichiditate și mai puțin de cererea finanțată.

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

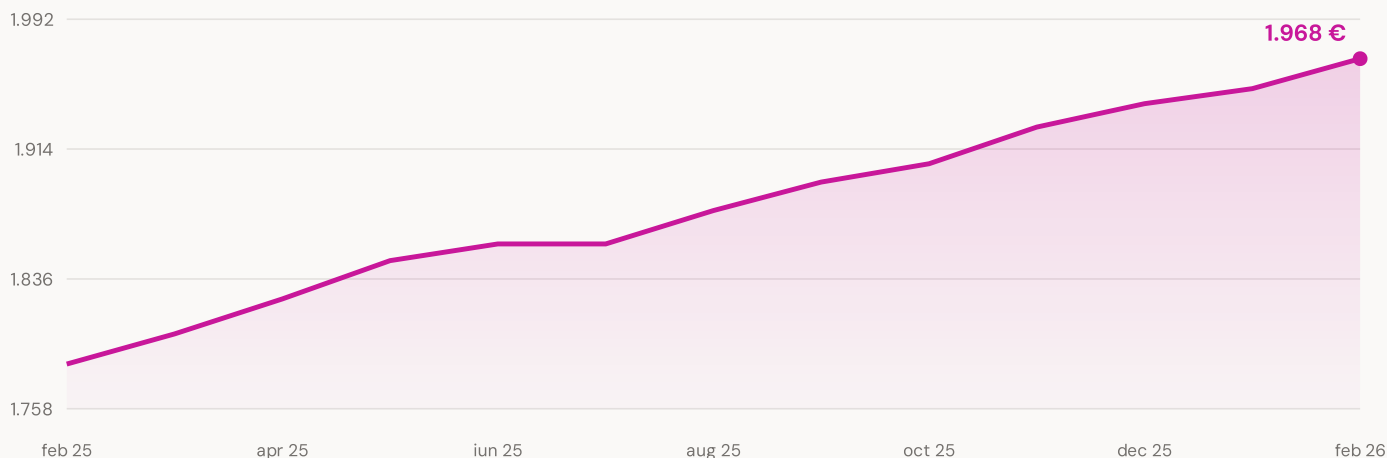
03 PREȚURI

Un nou maxim al seriei

Ultimele treisprezece luni, într-o singură imagine: de la 1.785 €/mp în feb 2025 la 1.968 €/mp în februarie 2026.

PREȚ MEDIU APARTAMENTE SIBIU

€/mp, feb 2025 – februarie 2026



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

1.968 €/mp ▲ +0,9% vs luna precedentă Preț mediu cerut, februarie	+10,3% an/an Față de februarie 2025	9,3% IPC an/an Inflația anuală (februarie)	+0,9 pp câștig real Preț an/an minus inflație
--	--	---	--

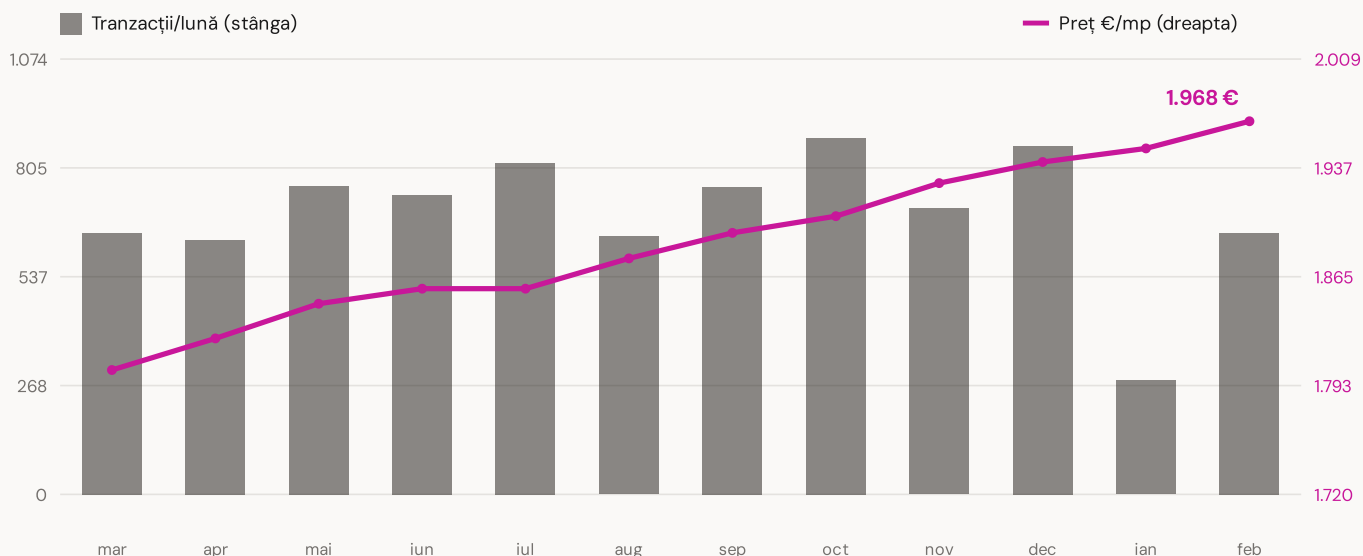
04 CERERE ȘI TRANZACȚII

O gură de aer pentru cerere

645 tranzacții în februarie (-7,5% an/an); cumulat de la 1 ianuarie, 926 (-12,2%). România, pe același interval cumulat: -16,6%.

CERERE ȘI PREȚ, ULTIMELE 12 LUNI

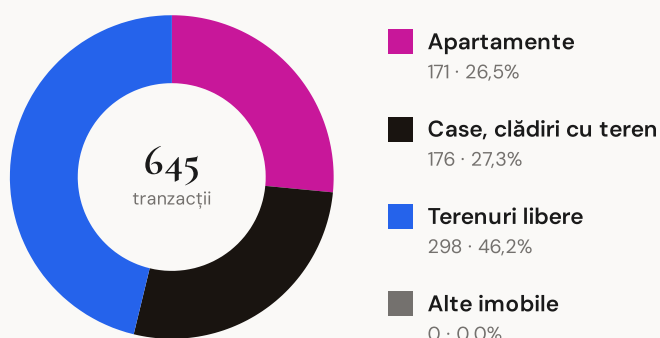
Tranzacții lunare (bare) și preț mediu €/mp (linie)



Sursă: ANCP - Indicele Imobiliare.ro, prelucrare Vianto Properties.

STRUCTURA LUNII

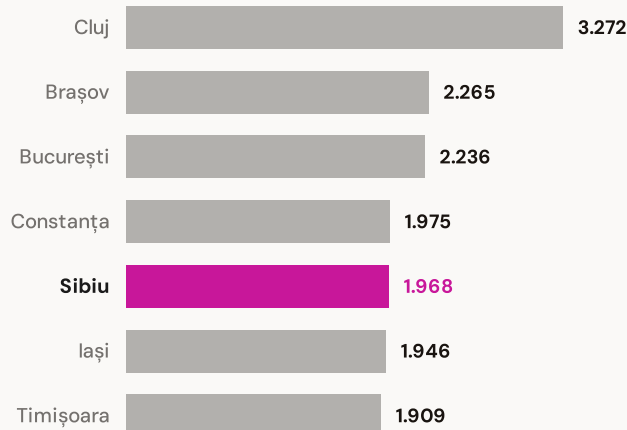
Tranzacții pe categorii, februarie 2026



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

PREȚUL ÎN ORAȘELE MARI

€/mp, februarie 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

Citire Apartamentele au reprezentat **27%** din tranzacțiile lunii; casele și clădirile cu teren 27%, terenurile libere 46%. Sibiu rămâne la 1.968 €/mp, sub media celor șapte orașe mari.

05 CREDITARE ȘI DOBÂNZI

Creditarea calcă frâna

395 Ipoteci noi în februarie · -20,4% an/an	5,56% IRCC · referința creditelor noi	5,82% ROBOR 3M · media lunii	-3,5 pp Dobânda reală (ROBOR minus inflație)
--	--	---------------------------------	---

Citire 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

februarie 2026, indice 0-100

Indicele compozit Vianto Properties (tranzacții, preț, creditare, levier, accesibilitate) a măsurat **29** în februarie. 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 februarie 2026.

Barometrul Imobiliar Vianto Properties · Februarie 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