

VIANO. PROPERTIES RESEARCH

BAROMETRUL IMOBILIAR VIANO PROPERTIES · EDIȚIE LUNARĂ

Piața imobiliară din Sibiu

Ianuarie 2026

Prețuri, tranzacții, creditare și temperatura pieței în ianuarie 2026 · Include
bilanțul anului 2025. Date oficiale, verificate.

Cuprins

- 01 Sinteza lunii
- 02 Perspectiva analistului
- 03 Prețuri
- 04 Cerere și tranzacții
- 05 Creditare și dobânzi
- 06 Market Pulse
- 07 Bilanțul anului 2025
- 08 Metodologie și surse

Luna în șase cifre

1.950 €/mp

▲ +11,1% an/an

Preț mediu cerut, apartamente Sibiu

281

▼ -21,5% vs ianuarie 2025

Tranzacții imobiliare, județul Sibiu

247

▼ -19,0% vs ianuarie 2025

Ipoteci noi înscrise (ANCPPI)

9,6%

IPC, an/an

Inflația anuală, România

-3,6 pp

dobânda reală

ROBOR 3M minus inflația

38

indice 0-100

Market Pulse Sibiu (model Vianto Properties)

01 SINTEZA LUNII

Prețul urcă, volumul respiră

În ianuarie 2026, prețul mediu cerut al apartamentelor din Sibiu a urcat la **1.950 €/mp** (+0,5% față de luna precedentă, +11,1% față de ianuarie 2025). ANCPPI a înregistrat **281 tranzacții** în județ (-21,5% an/an) și **247 ipoteci noi** (-19,0%).

De la începutul anului, județul cumulează **281 tranzacții**, în scădere cu 21,5% față de aceeași perioadă din 2025 – în timp ce piața națională este la -20,2%. Contextul macro al lunii: inflație anuală de 9,6%, ROBOR 3M la 5,98% și un curs de 5,09 lei/euro.

Citire Câștigul real al proprietarului în ianuarie: creșterea anuală a prețului (+11,1%) rămâne peste inflație cu **1,5 pp** – avans real pozitiv.

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

Ce spun cifrele lunii

Ianuarie a adus o creștere ușoară a prețului cerut în județul Sibiu, la 1.950 EUR/mp, cu +0,5% lunar și +11,1% anual. Dincolo de preț, însă, piața s-a răcit vizibil pe activitate: 281 tranzacții, -21,5% an/an, și 247 ipoteci noi, -19,0% an/an.

Indicele Market Pulse a coborât la 38,4, de la 52,8 în luna anterioară, ceea ce indică o schimbare rapidă de ton. Prețurile au rămas susținute, dar lichiditatea s-a deteriorat.

În context național, Sibiu arată apropiat de media României la tranzacții, cu -21,5% an/an față de -20,2% an/an. La creditare, scăderea locală de -19,0% an/an este mai puțin severă decât contractia națională de -28,3% an/an, ceea ce sugerează o reziliență relativă a cererii finanțate. Pe prețuri, Sibiu, la 1.950 EUR/mp și +11,1% an/an, este foarte aproape de Timișoara, 1.888 EUR/mp și +11,0% an/an, și de Iași, 1.920 EUR/mp și +10,7% an/an. Divergența majoră rămâne față de București, unde prețul este 2.214 EUR/mp, iar creșterea anuală ajunge la +16,8%, în timp ce Brașovul este mai scump, la 2.228 EUR/mp, dar cu un ritm anual mai temperat, de +6,7%.

Pentru cumpărători, combinația dintre prețuri încă în creștere și tranzacții în scădere indică mai multă putere de negociere decât sugerează cifra de +11,1% an/an. Costul finanțării rămâne ridicat, cu ROBOR 3M la 6,0%, dar inflația anuală de 9,6% menține dobânda reală la -3,6 puncte, ceea ce complică lectura strict nominală a ratelor. Pentru vânzători, prețul mediu de 1.950 EUR/mp confirmă susținerea valorilor, dar scăderea tranzacțiilor cu -21,5% an/an arată că piața absoarbe mai greu oferta. Pentru investitori, câștigul real al proprietarului de 1,5 puncte procentuale rămâne pozitiv, însă comprimarea lichidității și coborârea Market Pulse la 38,4 cer o selecție mai strictă a activelor.

În perioada următoare, primul element de urmărit este dacă variația lunară de +0,5% se transformă într-un ritm susținut sau rămâne doar o mișcare de început de an. Al doilea este relația dintre tranzacții și ipotecă: o piață cu -21,5% an/an la tranzacții și -19,0% an/an la ipotecă are nevoie de confirmarea cererii efective, nu doar de prețuri cerute mai mari. Al treilea este direcția Market Pulse după coborârea de la 52,8 la 38,4, pentru că acest indicator tinde să surprindă mai rapid schimbarea de sentiment decât prețul mediu cerut.

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

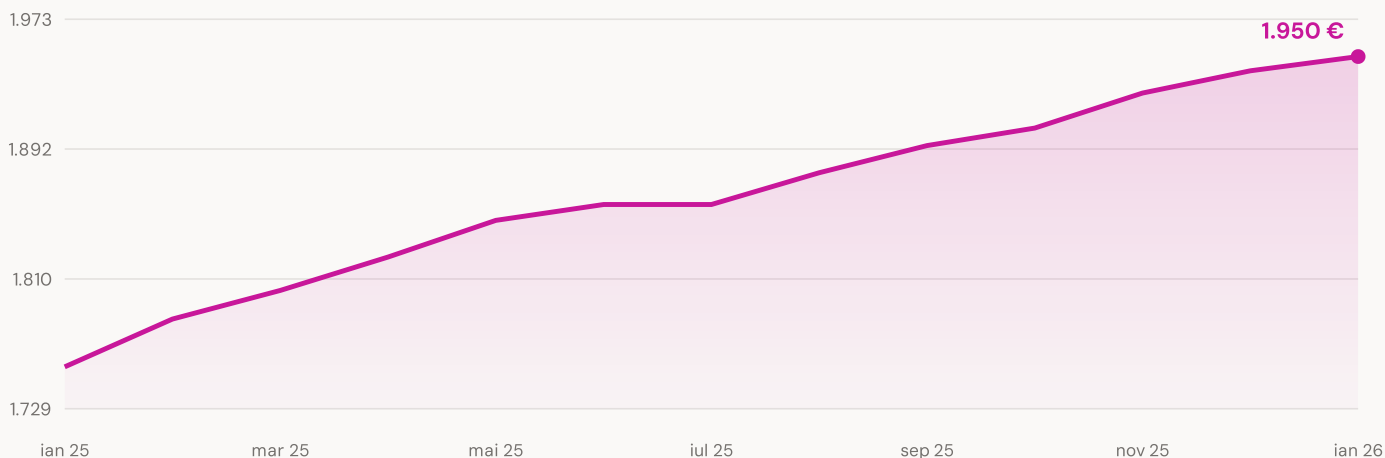
03 PREȚURI

Un nou maxim al seriei

Ultimele treisprezece luni, într-o singură imagine: de la 1.755 €/mp în ian 2025 la 1.950 €/mp în ianuarie 2026.

PREȚ MEDIU APARTAMENTE SIBIU

€/mp, ian 2025 - ianuarie 2026



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

1.950 €/mp

▲ +0,5% vs luna precedentă

Preț mediu cerut, ianuarie

+11,1%

an/an

Față de ianuarie 2025

9,6%

IPC an/an

Inflația anuală (ianuarie)

+1,5 pp

câștig real

Preț an/an minus inflație

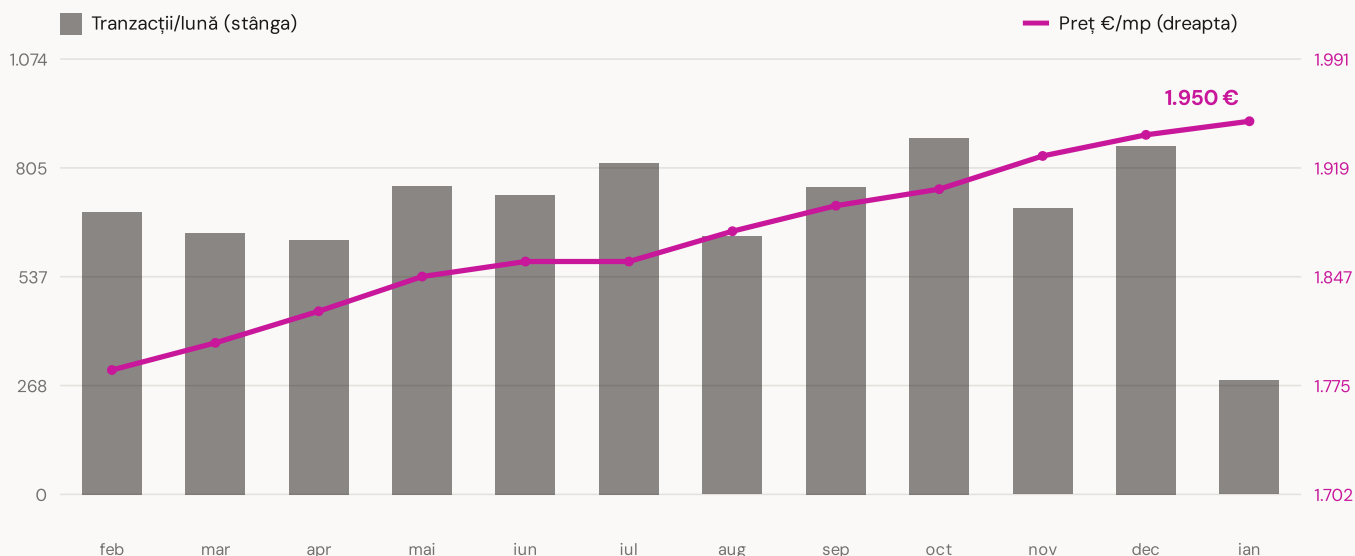
04 CERERE ȘI TRANZACȚII

O gură de aer pentru cerere

281 tranzacții în ianuarie (-21,5% an/an); cumulat de la 1 ianuarie, 281 (-21,5%). România, pe același interval cumulat: -20,2%.

CERERE ȘI PREȚ, ULTIMELE 12 LUNI

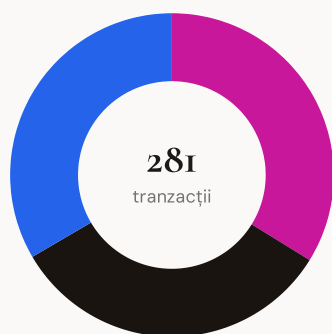
Tranzacții lunare (bare) și preț mediu €/mp (linie)



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

STRUCTURA LUNII

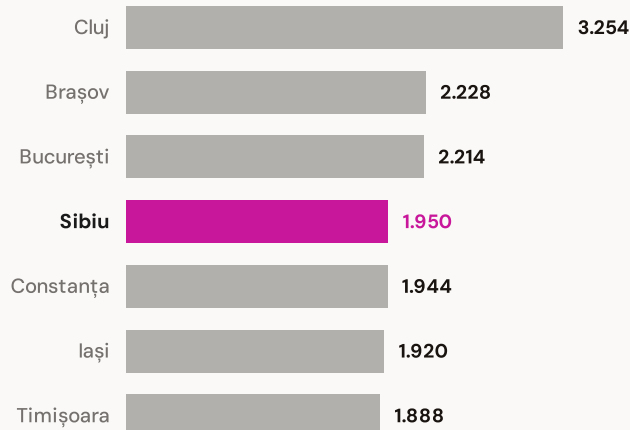
Tranzacții pe categorii, ianuarie 2026



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

PREȚUL ÎN ORAȘELE MARI

€/mp, ianuarie 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

Citire Apartamentele au reprezentat **34%** din tranzacțiile lunii; casele și clădirile cu teren 33%, terenurile libere 33%. Sibiu rămâne la 1.950 €/mp, sub media celor șapte orașe mari.

05 CREDITARE ȘI DOBÂNZI

Creditarea calcă frâna

247	5,56%	5,98%	-3,6 pp
Ipoteci noi în ianuarie · -19,0% an/an	IRCC · referința creditelor noi	ROBOR 3M · media lunii	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.

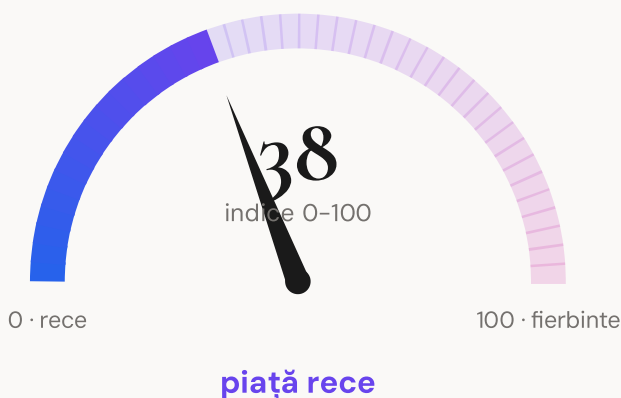
06 MARKET PULSE

Temperatura pieței, într-un singur indice

MARKET PULSE SIBIU

ianuarie 2026, indice 0-100

Indicele compozit Vianto Properties (tranzacții, preț, creditare, levier, accesibilitate) a măsurat **38** în ianuarie. Indicele e volatil lună de lună; citiți-l pe trend, împreună cu seria completă din edițiile anterioare.



Sursă: model PCA Vianto Properties.

07 BILANȚUL ANULUI 2025

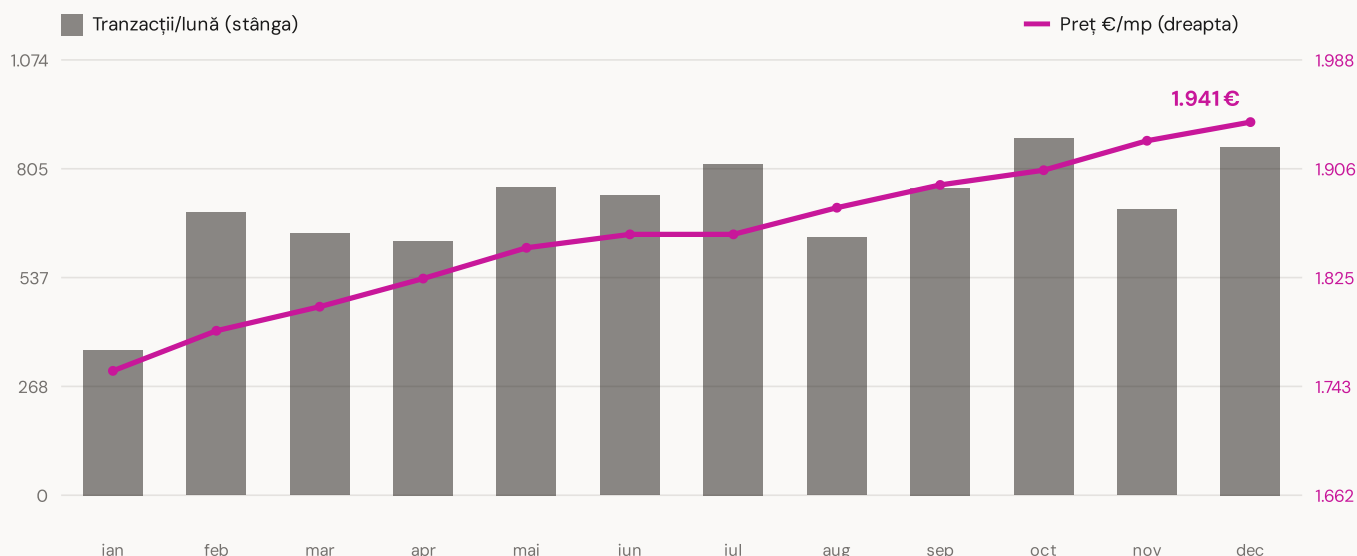
2025: mai puține tranzacții, mai mult credit, preț în urcare

Anul 2025 s-a închis la Sibiu cu **8.480 tranzacții** (-6,5% față de 2024), dar cu **6.716 ipoteci noi** (+12,8%) și un preț care a urcat de la 1.744 la **1.941 €/mp** în decembrie (+11,3% an/an). Mai puține achiziții, dar mai des finanțate prin credit – și mai scumpe.

8.480	6.716	1.941 €/mp	734
-6,5% vs 2024	+12,8% vs 2024	+11,3% an/an	+14,7% vs 2024
Tranzacții în anul 2025	Ipoteci noi în anul 2025	Preț mediu, decembrie 2025	Autorizații de construire 2025

ANUL 2025, LUNĂ CU LUNĂ

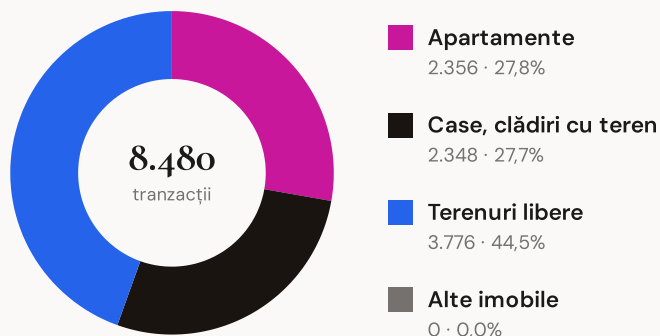
Tranzacții lunare (bare) și preț mediu €/mp (linie), ianuarie–decembrie 2025



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

STRUCTURA ANULUI 2025

Tranzacții pe categorii



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

Citire 2025 a fost anul re-echilibrării: volum în scădere negativă, dar creditare în avans (+12,8%) și preț în urcare constantă. Piața nu s-a răcit – și-a schimbat finanțarea: mai puțini cumpărători cash, mai mulți cu ipotecă, pe fondul dobânzilor care începeau să coboare.

08 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 ianuarie 2026.

Barometrul Imobiliar Vianto Properties · Ianuarie 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