

Piața imobiliară din Sibiu *Iulie 2026*

Prețuri, creditare și context macro în iulie 2026. Fără tranzacții: registrul
ANCPi este blocat din 14 iulie.

- 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

Registrul ANCPI este blocat de atacul cibernetic din 14 iulie 2026, iar Agenția nu a mai publicat statistica lunară a tranzacțiilor. 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 iulie: 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. Le publicăm printr-o erată separată în momentul în care ANCPI reia statistica lunară. Ediția aceasta nu se rescrie retroactiv.

Luna în șase cifre

2.021 €/mp

▲ +8,8% an/an

Preț mediu cerut, apartamente Sibiu

8,2 %

▼ de la 10,4% în iunie

Inflația anuală, România (iulie)

+0,7 pp

câștig real

Preț an/an minus inflație, prima valoare pozitivă din februarie

-2,3 pp

dobânda reală, de la -4,6 pp

ROBOR 3M minus inflația

62

▼ -7,5% vs iulie 2025

Autorizații de construire pentru locuințe, județul Sibiu

3.940 mil. lei

▼ -26,2% vs iulie 2025

Credite noi pentru locuințe, România

01 SINTEZA LUNII

Prețul urcă din nou peste inflație

În iulie 2026, prețul mediu cerut al apartamentelor din Sibiu a ajuns la **2.021 €/mp** (+0,2% față de luna precedentă, +8,8% față de iulie 2025). Inflația anuală a coborât la **8,16%**, de la 10,42% în iunie.

Combinarea celor două schimbă semnul unui indicator urmărit de proprietari: creșterea anuală a prețului depășește din nou inflația, cu **+0,7 puncte procentuale**, după patru luni consecutive în care rămăsese sub ea. Contextul macro al lunii: ROBOR 3M la 5,84%, IRCC în vigoare la 5,56% și un curs mediu de 5,24 lei/euro.

Partea de volum a lunii nu există ca dată publică. ANCPI nu a mai publicat statistica tranzacțiilor după atacul cibernetic din 14 iulie, așa că iulie rămâne o lună măsurată prin preț, credit și autorizații de construire, nu prin tranzacții.

Citare Câștigul real al proprietarului în iulie: creșterea anuală a prețului (+8,83%) este peste inflația de 8,16% cu **+0,67 pp**. În iunie, aceeași diferență era de -1,86 pp.

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

O lună în care s-a mișcat inflația, nu piața

Prețul mediu cerut a urcat la 2.021 EUR/mp, un nou maxim al seriei, dar mișcarea lunară de +0,25% este stagnare. Ritmul anual pare că se reaccelerează, de la +8,56% în iunie la +8,83% în iulie, însă explicația nu este în piața de azi: în iulie 2025 prețul a rămas neschimbat față de iunie 2025, la 1.857 EUR/mp, iar baza mai joasă ridică mecanic procentul. Pe treisprezece luni, seria nu a scăzut nicio dată, dar pasul s-a redus la câțiva euro pe metru pătrat.

Schimbarea reală a lunii este dezinflația. IPC-ul anual a coborât de la 10,42% la 8,16%, tot printr-un efect de bază: în iulie 2025 inflația sărise de la 5,66% la 7,84%, iar acel salt a intrat acum în termenul de comparație. Consecința se vede în doi indicatori. Câștigul real al proprietarului trece de la -1,86 pp la +0,67 pp, prima valoare pozitivă după martie, aprilie, mai și iunie. Dobânda reală, ROBOR 3M minus inflație, urcă de la -4,58 pp la -2,32 pp, deci rămâne negativă, dar mult mai puțin apăsător.

Creditarea merge în direcția opusă. Creditele noi pentru locuințe acordate populației în lei au fost de 3.940 milioane lei la nivel național, cu -26,2% sub iulie 2025 și cu -17,8% sub iunie 2026, al doilea cel mai slab nivel din ultimele treisprezece luni. Soldul creditelor pentru locuințe a scăzut de la 120,87 la 120,81 miliarde lei, prima scădere lunară din ianuarie 2025. Costul, în schimb, s-a mai relaxat: DAE la creditele noi în lei a coborât la 6,37%, iar ponderea creditelor cu dobândă fixă peste un an a urcat la 81,6%, de la 77,2% în iunie.

Cele două mișcări sunt greu de citit separat de blocajul ANCPI. Un credit ipotecar nu se trage fără înscrierea ipotecii în cartea funciară, iar registrul a fost oprit de pe 14 iulie, adică jumătate din lună. Este o ipoteză de lucru, nu o concluzie: se confirmă sau se infirmă în datele BNR pe august și septembrie, când vom vedea dacă volumul revine odată cu registrul.

În raport cu orașele comparabile, Sibiul stă pe locul patru ca nivel, la 2.021 EUR/mp, sub Cluj-Napoca, la 3.306 EUR/mp, Brașov, la 2.318 EUR/mp, și București, la 2.302 EUR/mp, și peste Constanța, la 2.011 EUR/mp, Iași, la 2.000 EUR/mp, și Timișoara, la 1.960 EUR/mp. Ca ritm anual, +8,83% plasează Sibiul peste Cluj-Napoca, +4,95%, Brașov, +6,18%, Constanța, +7,14%, și Iași, +7,82%, dar sub Timișoara, +9,80%, și București, +9,15%.

Singurul indicator de activitate rămas pentru județ sunt autorizațiile de construire pentru locuințe: 62 în iulie, cu -7,5% sub iulie 2025, în timp ce la nivel național scăderea este de -20,8%. Este puțin, dar spune că partea de ofertă nouă din Sibiu se contractă mai lent decât media țării.

Pentru luna următoare, trei lucruri contează. Primul este revenirea ANCPI, care deblochează atât statistica, cât și tranzacțiile propriu-zise. Al doilea este dacă creditarea își revine în august, ceea ce ar valida explicația administrativă a scăderii din iulie. Al treilea este dacă dezinflația continuă, pentru că de ea depinde direct dacă randamentul real al deținerii rezidențiale rămâne pe plus.

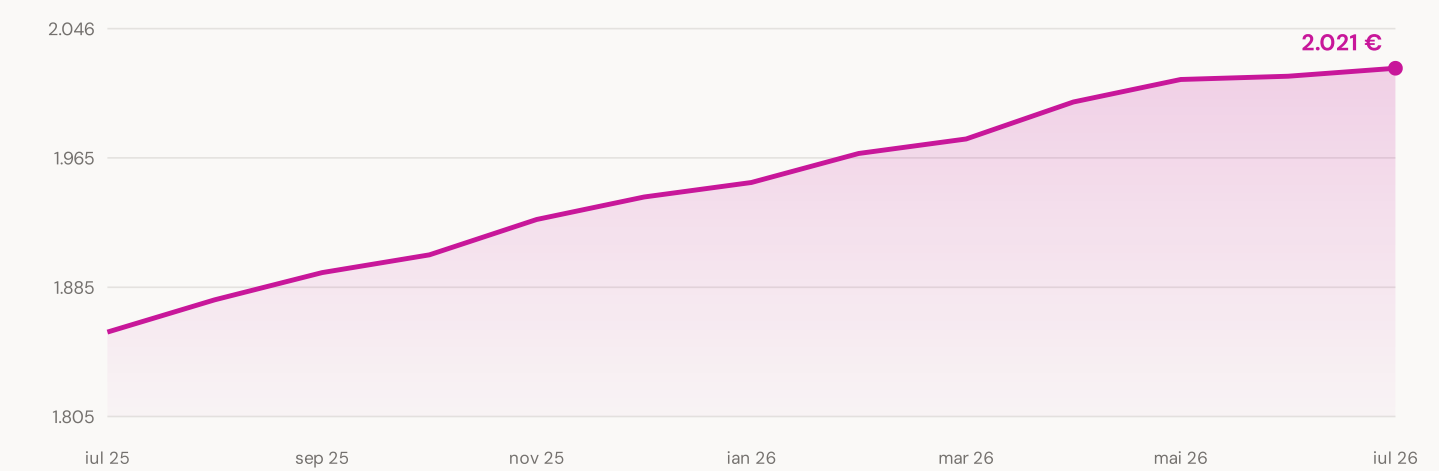
Analiză Vianto Properties Research, redactată exclusiv pe cifrele verificate ale acestui raport.

Un nou maxim, cu pas de câțiva euro

Ultimele treisprezece luni, într-o singură imagine: de la 1.857 €/mp în iul 2025 la 2.021 €/mp în iulie 2026.

PREȚ MEDIU APARTAMENTE SIBIU

€/mp, iul 2025 – iulie 2026



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

2.021 €/mp ▲ +0,2% vs luna precedentă Preț mediu cerut, iulie	+8,8% an/an Față de iulie 2025	8,2% IPC an/an Inflația anuală (iulie)	+0,7 pp câștig real Preț an/an minus inflație
--	---	---	--

Citire Saltul ritmului anual, de la +8,56% la +8,83%, vine din baza de comparație: iulie 2025 a fost o lună plată, cu același preț ca iunie 2025. Mișcarea lunii curente rămâne de **+5 €/mp**.

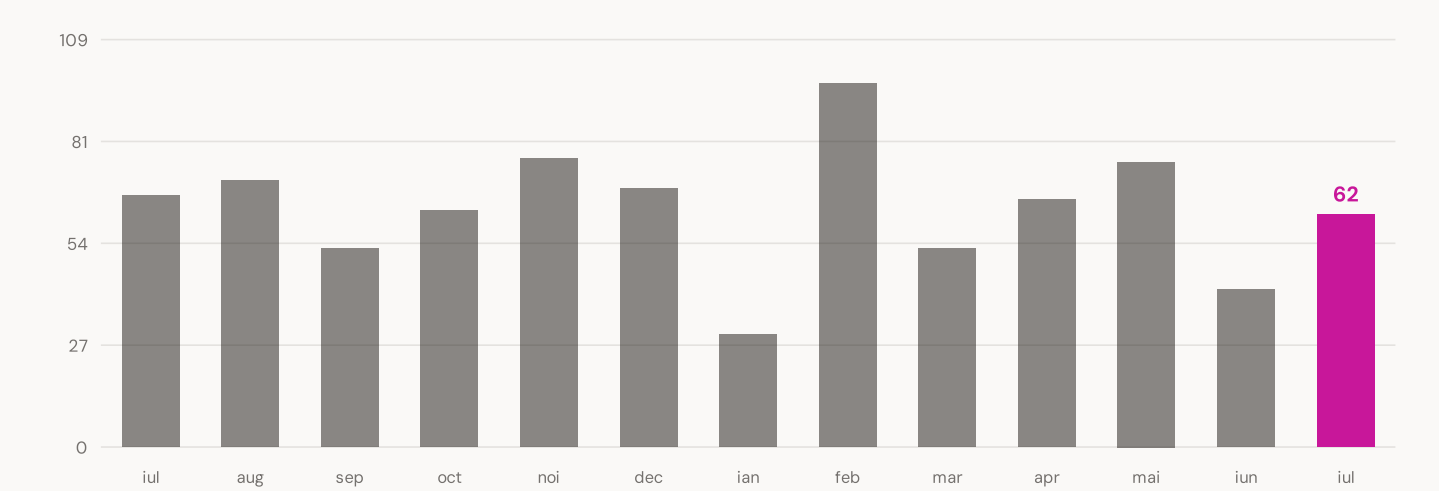
04 CERERE, FĂRĂ REGISTRUL ANCP I

Ce se poate măsura când registrul tace

Iulie 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, iul 2025 – iulie 2026



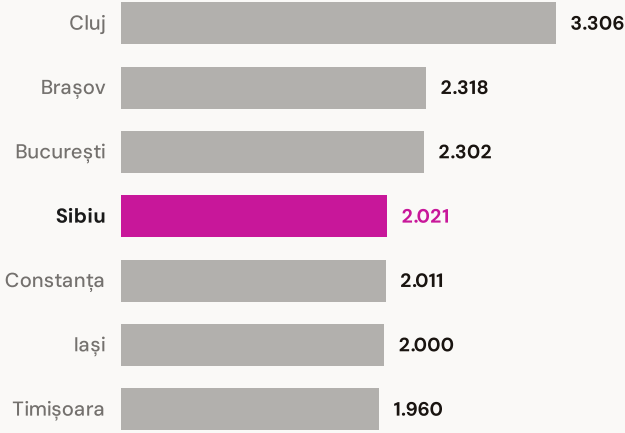
Sursă: INS, seria LOC108A.

AUTORIZAȚII LOCUINȚE, IULIE 2026	VALOARE	AN/AN
Județul Sibiu, total	62	-7,5%
din care urban	36	+38,5%
din care rural	26	-36,6%
Suprafață utilă autorizată	17.880 mp	-70,4%
România, total	2.909	-20,8%

Sursă: INS. Suprafața din iulie 2025 (60.316 mp) a fost o valoare atipică, ridicată de câteva proiecte mari.

PREȚUL ÎN ORAȘELE MARI

€/mp, iulie 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

Citare Cu 62 autorizații și -7,5% an/an, oferta nouă din județul Sibiu se contractă vizibil mai lent decât în restul țării, unde scăderea este de -20,8%. Numărul lunar este însă mic și sare mult de la o lună la alta, așa că se citește pe trend, nu punctual.

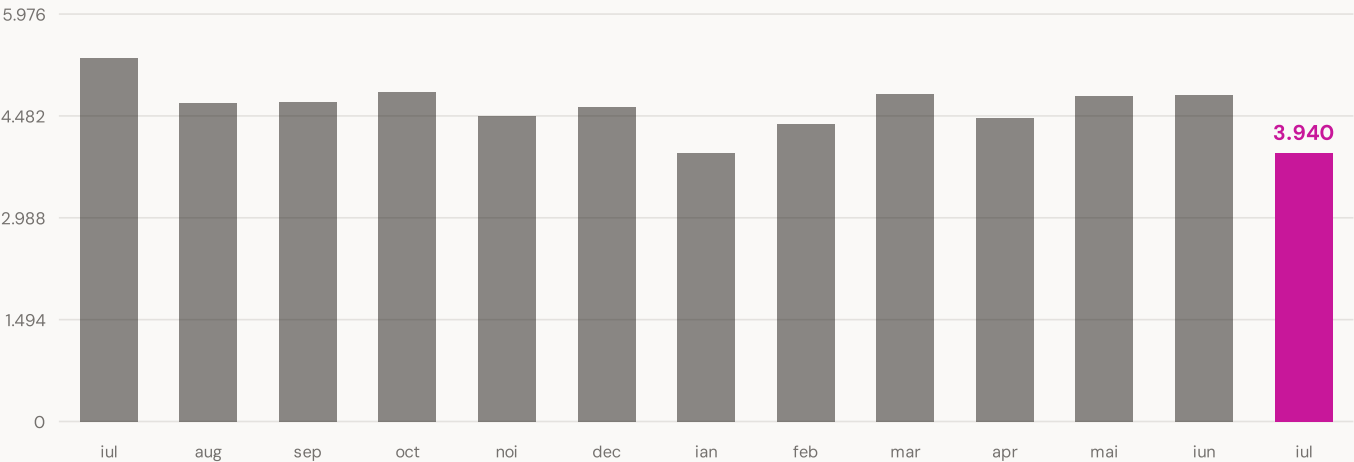
05 CREDITARE ȘI DOBÂNZI

Creditul nou, aproape de minimul anului

3.940	6,37%	5,56%	-2,3 pp
Credite noi locuințe, mil. lei · -26,2% 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, iul 2025 – iulie 2026



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

INDICATOR BNR, IULIE 2026	IULIE	IUNIE
Credite noi locuințe, lei (mil.)	3.940,0	4.793,9
Credite noi locuințe, euro (mil.)	12,1	–
Pondere dobândă fixă peste 1 an	81,6%	77,2%
Dobândă variabilă credite noi	6,71%	6,26%
Sold credite locuințe (mld. lei)	120,81	120,87
Pondere restante, persoane fizice	2,05%	2,03%
Depozite la termen ale populației (mld. lei)	223,71	223,08

Sursă: BNR. Valoarea în euro pentru iunie 2026 nu este publicată în serie.

Citare Volumul scade, dar prețul creditului nu: DAE a coborât la **6,37%**, minimul ultimelor treisprezece luni, iar patru din cinci credite noi se iau acum cu dobândă fixă. Soldul total al creditelor pentru locuințe a scăzut pentru prima dată din ianuarie 2025, cu 60 de milioane de lei într-o lună.

06 MARKET PULSE

Indicele nu se calculează pentru iulie

Market Pulse este un indice compozit 0–100 construit pe cinci componente: tranzacții, preț, creditare, levier și accesibilitate. Componenta de tranzacții vine integral din ANCPI, iar pentru iulie 2026 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 ANCPI, 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 procente 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, secțiunea de statistică a Agenției nu era repusă în funcțiune.

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

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

