

VIANTO. PROPERTIES RESEARCH

BAROMETRUL IMOBILIAR VIANTO PROPERTIES · EDIȚIE LUNARĂ

Piața imobiliară din Sibiu

Mai 2026

Prețuri, tranzacții, creditare și temperatura pieței în mai 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

2.014 €/mp

▲ +9,0% an/an

Preț mediu cerut, apartamente Sibiu

956

▲ +25,8% vs mai 2025

Tranzacții imobiliare, județul Sibiu

584

▲ +11,5% vs mai 2025

Ipoteci noi înscrise (ANCPI)

10,8%

IPC, an/an

Inflația anuală, România

-5,0 pp

dobânda reală

ROBOR 3M minus inflația

38

indice 0-100

Market Pulse Sibiu (model Vianto Properties)

01 SINTEZA LUNII

Preț și volum în creștere, în aceeași lună

În mai 2026, prețul mediu cerut al apartamentelor din Sibiu a urcat la **2.014 €/mp** (+0,7% față de luna precedentă, +9,0% față de mai 2025). ANCPI a înregistrat **956 tranzacții** în județ (+25,8% an/an) și **584 ipoteci noi** (+11,5%).

De la începutul anului, județul cumulează **3.494 tranzacții**, în creștere cu 13,2% față de aceeași perioadă din 2025 – în timp ce piața națională este la -7,9%. Contextul macro al lunii: inflație anuală de 10,8%, ROBOR 3M la 5,85% și un curs de 5,23 lei/euro.

Citare Câștigul real al proprietarului în mai: creșterea anuală a prețului (+9,0%) este sub inflația de 10,8% cu **-1,8 pp** – nominal piața urcă, real stagnează.

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

Ce spun cifrele lunii

În mai 2026, piața rezidențială din județul Sibiu a avansat la 2.014 EUR/mp, cu +0,7% lunar, deci o creștere ușoară, nu o accelerare. Cifra principală rămâne ritmul anual de +9,0%, dar mesajul mai important este decelerarea: după +9,7% în martie și +9,6% în aprilie, dinamica anuală pierde viteză. Volumul susține totuși piața: 956 tranzacții în mai, +25,8%

an/an, iar cumulativ ianuarie-mai, 3.494 tranzacții, +13,2% an/an. Indicele Market Pulse a urcat la 38,4, de la 35,9, ceea ce indică o piață mai activă, dar încă departe de o zonă de exuberanță.

Sibiul se diferențiază clar de media națională prin volum: +25,8% an/an la tranzacții în mai, față de -0,8% an/an în România, iar pe ianuarie-mai +13,2% față de -7,9%. Diferența se vede și în creditare: +11,5% an/an ipoteci noi în Sibiu, comparativ cu -4,1% an/an la nivel național. În prețuri, Sibiu la 2.014 EUR/mp este aproape de Constanța, 2.000 EUR/mp, și Iași, 1.990 EUR/mp, dar cu un ritm anual de +9,0%, peste Brașov, +5,7%, și Cluj-Napoca, +6,4%, sub București, +12,8%, și Timișoara, +10,9%. Pe tranzacții, Sibiu arată mai apropiat de piețele cu impuls pozitiv, precum București, +21,4%, și Timiș, +19,0%, în timp ce Cluj, Brașov, Iași și Constanța rămân pe scădere anuală în mai.

Pentru cumpărători, combinația dintre +0,7% lunar și decelerarea ritmului anual sugerează o piață în care presiunea de preț există, dar nu mai accelerează. Totuși, inflația anuală de 10,8% și ROBOR 3M la 5,8% mențin costul finanțării relevant, chiar dacă dobânda reală este negativă, la -5,0 puncte. Pentru vânzători, volumul de 956 tranzacții și creșterea de +25,8% an/an indică lichiditate bună, dar câștigul real al proprietarului este negativ, la -1,8 puncte procentuale, ceea ce limitează interpretarea creșterii nominale. Pentru investitori, Sibiu rămâne o piață cu cerere tranzacțională peste media națională, însă randamentul de capital trebuie citit prudent: prețurile cresc, dar sub inflație.

În perioada următoare, primul element de urmărit este dacă decelerarea ritmului anual al prețurilor continuă după seria martie +9,7%, aprilie +9,6%, mai +9,0%. Al doilea este dacă avansul tranzacțiilor din Sibiu, +25,8% an/an în mai și +13,2% cumulativ ianuarie-mai, se menține în contrast cu România, unde volumele sunt negative atât lunar, cât și cumulativ. Al treilea este relația dintre creditare și activitate: ipotecile noi din Sibiu sunt la +11,5% an/an, dar piața națională este la -4,1%, iar această divergență rămâne de confirmat în lunile următoare.

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

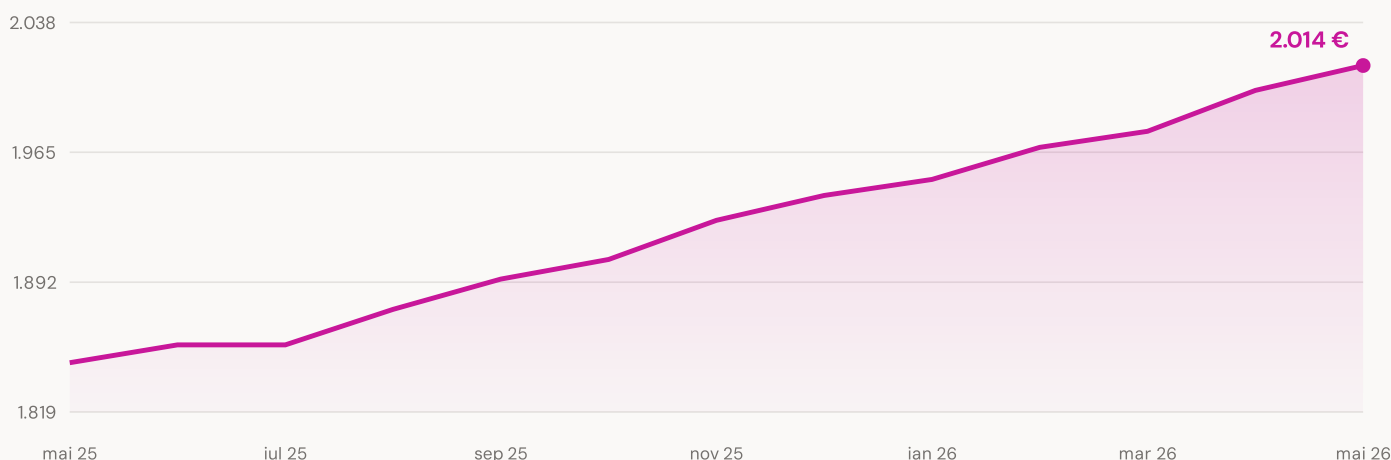
03 PREȚURI

Un nou maxim al seriei

Ultimele treisprezece luni, într-o singură imagine: de la 1.847 €/mp în mai 2025 la 2.014 €/mp în mai 2026.

PREȚ MEDIU APARTAMENTE SIBIU

€/mp, mai 2025 - mai 2026



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

2.014 €/mp ▲ +0,7% vs luna precedentă Preț mediu cerut, mai	+9,0% an/an Față de mai 2025	10,8% IPC an/an Inflația anuală (mai)	-1,8 pp câștig real Preț an/an minus inflație
--	---	--	--

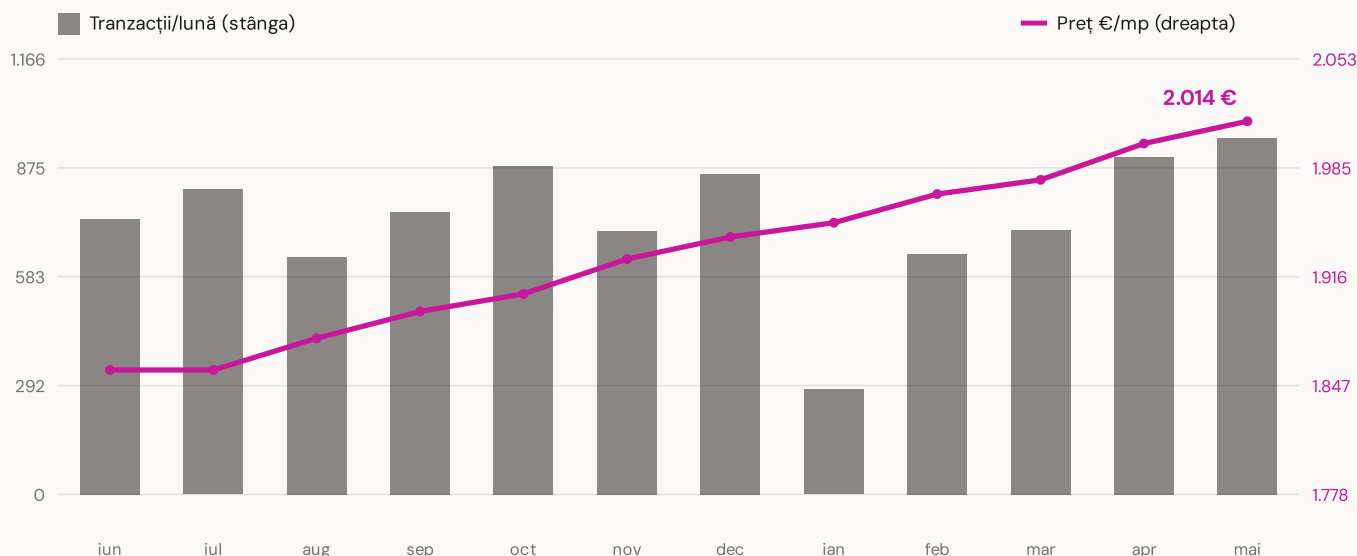
04 CERERE ȘI TRANZACȚII

Cererea rămâne peste anul trecut

956 tranzacții în mai (+25,8% an/an); cumulat de la 1 ianuarie, 3.494 (+13,2%). România, pe același interval cumulat: -7,9%.

CERERE ȘI PREȚ, ULTIMELE 12 LUNI

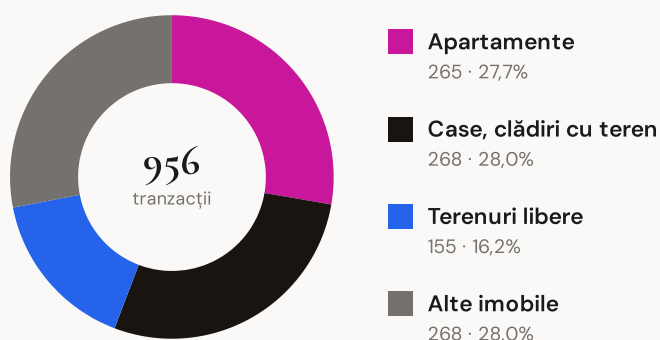
Tranzacții lunare (bare) și preț mediu €/mp (linie)



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

STRUCTURA LUNII

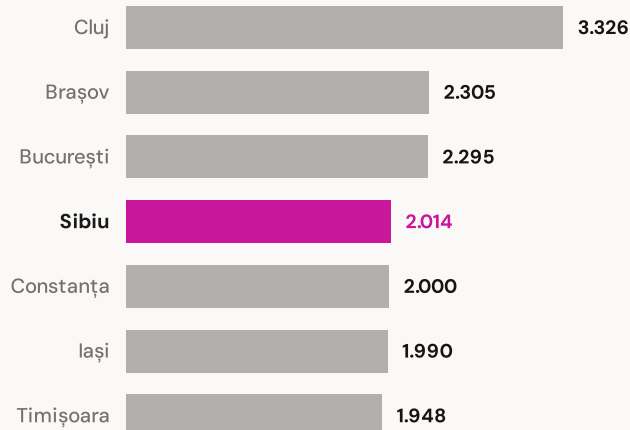
Tranzacții pe categorii, mai 2026



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

PREȚUL ÎN ORAȘELE MARI

€/mp, mai 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

Citire Apartamentele au reprezentat **28%** din tranzacțiile lunii; casele și clădirile cu teren 28%, terenurile libere 16%. Sibiu rămâne la 2.014 €/mp, sub media celor șapte orașe mari.

05 CREDITARE ȘI DOBÂNZI

Creditul susține piața

584	5,58%	5,85%	-5,0 pp
Ipoteci noi în mai · +11,5% 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.

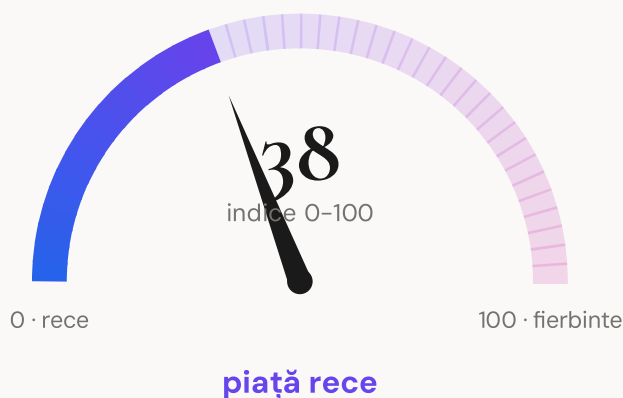
06 MARKET PULSE

Temperatura pieței, într-un singur indice

MARKET PULSE SIBIU

mai 2026, indice 0-100

Indicele compozit Vianto Properties (tranzacții, preț, creditare, levier, accesibilitate) a măsurat **38** în mai. 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 mai 2026.

Barometrul Imobiliar Vianto Properties · Mai 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