

VIANTO. PROPERTIES RESEARCH

BAROMETRUL IMOBILIAR VIANTO PROPERTIES · EDIȚIE LUNARĂ

Piața imobiliară din Sibiu

Martie 2026

Prețuri, tranzacții, creditare și temperatura pieței în martie 2026. Date
oficiale, verificate.



MARTIE 2026 · ANCPI · BNR · INS · IMOBILIARE.RO · BAROMETRUL VIANTO PROPERTIES

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

1.977 €/mp

▲ +9,7% an/an

Preț mediu cerut, apartamente Sibiu

708

▲ +9,8% vs martie 2025

Tranzacții imobiliare, județul Sibiu

1.177

▲ +40,0% vs martie 2025

Ipoteci noi înscrise (ANCPPI)

9,9%

IPC, an/an

Inflația anuală, România

-4,0 pp

dobânda reală

ROBOR 3M minus inflația

82

indice 0-100

Market Pulse Sibiu (model Vianto Properties)

01 SINTEZA LUNII

Preț și volum în creștere, în aceeași lună

În martie 2026, prețul mediu cerut al apartamentelor din Sibiu a urcat la **1.977 €/mp** (+0,5% față de luna precedentă, +9,7% față de martie 2025). ANCPPI a înregistrat **708 tranzacții** în județ (+9,8% an/an) și **1.177 ipoteci noi** (+40,0%).

De la începutul anului, județul cumulează **1.634 tranzacții**, în scădere cu 3,9% față de aceeași perioadă din 2025 – în timp ce piața națională este la -12,0%. Contextul macro al lunii: inflație anuală de 9,9%, ROBOR 3M la 5,87% și un curs de 5,10 lei/euro.

Citare Câștigul real al proprietarului în martie: creșterea anuală a prețului (+9,7%) este sub inflația de 9,9% cu **-0,2 pp** – nominal piața urcă, real stagnează.

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

Ce spun cifrele lunii

Martie a adus o creștere ușoară a prețului mediu cerut în județul Sibiu, la 1.977 EUR/mp, cu +0,5% lunar și +9,7% anual. Cifra lunară indică avans, nu stagnare, dar esențială este decelerarea ritmului anual: +11,1% în ianuarie, +10,3% în februarie, +9,7% în martie. Lichiditatea a arătat mai bine în martie, cu 708 tranzacții și +9,8% an/an, însă trimestrul

rămâne negativ, la 1.634 tranzacții și -3,9% an/an. Saltul Market Pulse la 82,2, de la 29,2 luna anterioară, indică o schimbare abruptă de temperatură, dar încă trebuie citit împreună cu slăbiciunea cumulată a începutului de an.

În context național, Sibiu se detașează prin tranzacții și creditare. În martie, județul a avut +9,8% an/an la tranzacții, în timp ce România a fost la -5,1% an/an, iar pe ianuarie-martie Sibiu a scăzut cu -3,9% față de -12,0% la nivel național. Divergența este și mai clară la ipotecă: Sibiu +40,0% an/an, România -5,7% an/an. Pe prețuri, Sibiul rămâne sub Brașov, la 2.272 EUR/mp, București, la 2.250 EUR/mp, și mult sub Cluj-Napoca, la 3.300 EUR/mp, dar este practic aliniat cu Constanța, la 1.981 EUR/mp, și Iași, la 1.957 EUR/mp. Ritmul anual de +9,7% este identic cu Constanța, aproape de Iași, la +9,8%, sub București, la +14,6%, dar peste Brașov, la +6,5%, și Cluj-Napoca, la +7,5%.

Pentru cumpărători, piața transmite două semnale simultane: prețurile continuă să urce nominal, dar ritmul se temperează, iar câștigul real al proprietarului este la -0,2 puncte procentuale pe fondul inflației anuale de 9,9%. ROBOR 3M la 5,9% și dobânda reală de -4,0 puncte susțin atractivitatea activelor reale în termeni relativi, însă nu elimină presiunea de accesibilitate. Pentru vânzatori, martie oferă mai multă lichiditate și o cerere finanțată vizibil mai activă, sugerată de +40,0% an/an la ipotecă, dar trimestrul la -3,9% an/an arată că nu toate proprietățile beneficiază automat de acest impuls. Pentru investitori, +9,7% anual la preț este un ritm nominal solid, dar nu mai accelerează și nu depășește inflația; selecția activelor devine mai importantă decât expunerea generică pe piață.

În perioada următoare, primul element de urmărit este dacă decelerarea anuală a prețurilor, de la +11,1% la +10,3% și apoi la +9,7%, se confirmă sau se stabilizează. Al doilea este reconcilierea dintre martie, cu +9,8% an/an la tranzacții, și bilanțul ianuarie-martie, încă negativ la -3,9% an/an, inclusiv prin lectura separată a T1 2026. Al treilea este sustenabilitatea divergenței de creditare, cu Sibiu la +40,0% an/an și România la -5,7% an/an la ipotecă; dacă această diferență persistă, ea poate explica de ce temperatura pieței locale a urcat la 82,2 după 29,2 luna anterioară.

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

Martie închide primul trimestru. Bilanțul complet al perioadei ianuarie-martie, cu comparația față de piața națională și structura pe categorii, este publicat separat în [raportul trimestrial T1 2026](#).

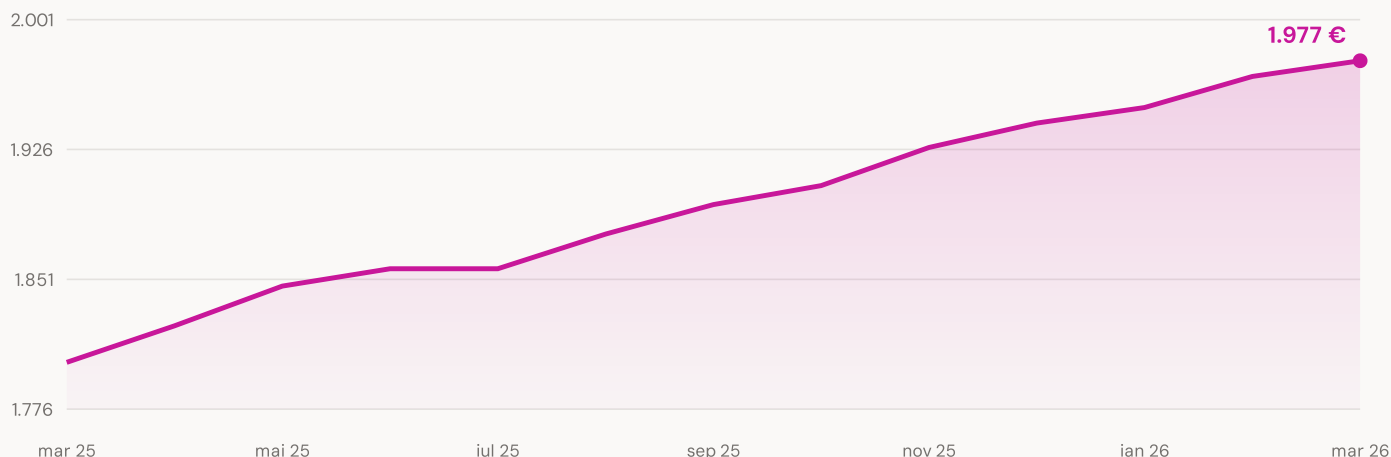
03 PREȚURI

Un nou maxim al seriei

Ultimele treisprezece luni, într-o singură imagine: de la 1.803 €/mp în mar 2025 la 1.977 €/mp în martie 2026.

PREȚ MEDIU APARTAMENTE SIBIU

€/mp, mar 2025 – martie 2026



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

1.977 €/mp

▲ +0,5% vs luna precedentă

Preț mediu cerut, martie

+9,7%

an/an

Față de martie 2025

9,9%

IPC an/an

Inflația anuală (martie)

-0,2 pp

câștig real

Preț an/an minus inflație

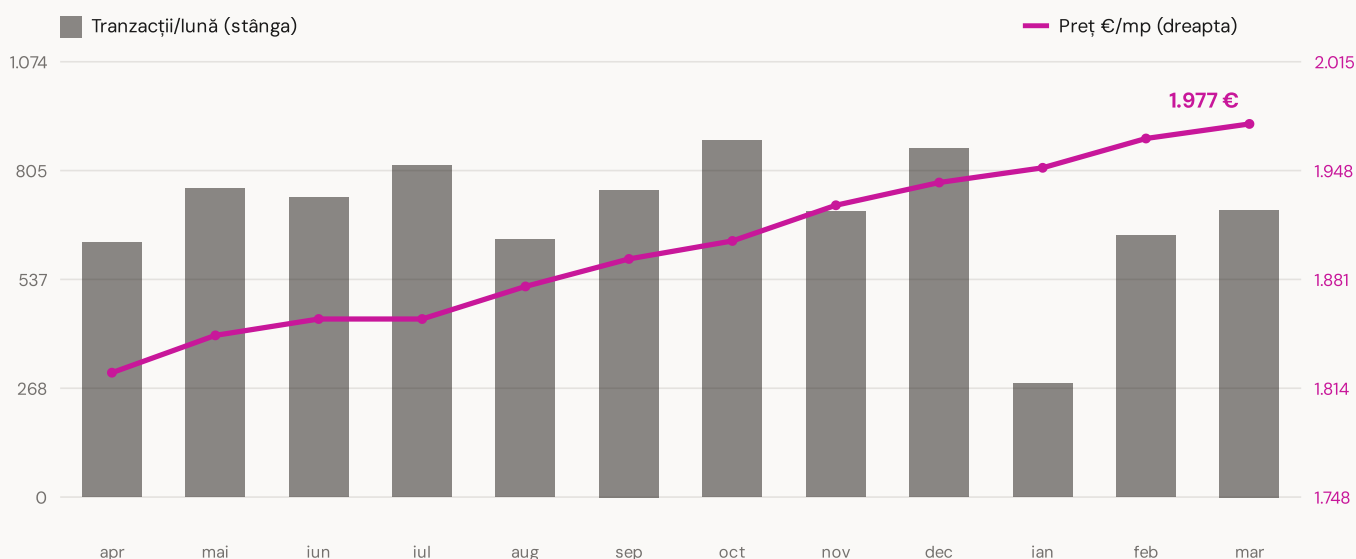
04 CERERE ȘI TRANZACȚII

Cererea rămâne peste anul trecut

708 tranzacții în martie (+9,8% an/an); cumulat de la 1 ianuarie, 1634 (-3,9%). România, pe același interval cumulat: -12,0%.

CERERE ȘI PREȚ, ULTIMELE 12 LUNI

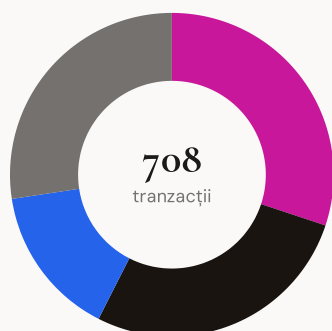
Tranzacții lunare (bare) și preț mediu €/mp (linie)



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

STRUCTURA LUNII

Tranzacții pe categorii, martie 2026

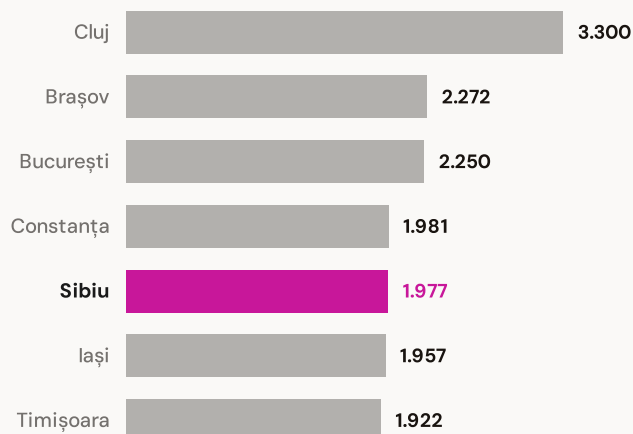


- Apartamente**
213 · 30,1%
- Case, clădiri cu teren**
194 · 27,4%
- Terenuri libere**
107 · 15,1%
- Alte imobile**
194 · 27,4%

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

PREȚUL ÎN ORAȘELE MARI

€/mp, martie 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

Citire Apartamentele au reprezentat **30%** din tranzacțiile lunii; casele și clădirile cu teren 27%, terenurile libere 15%. Sibiu rămâne la 1.977 €/mp, sub media celor șapte orașe mari.

05 CREDITARE ȘI DOBÂNZI

Creditul susține piața

1.177 Ipoteci noi în martie · +40,0% an/an	5,56% IRCC · referința creditelor noi	5,87% ROBOR 3M · media lunii	-4,0 pp Dobânda reală (ROBOR minus inflație)
--	---	--	--

Citare Dobânda reală negativă înseamnă că economisirea clasică pierde teren în fața inflației – un stimul tăcut pentru activele reale, inclusiv imobiliare.

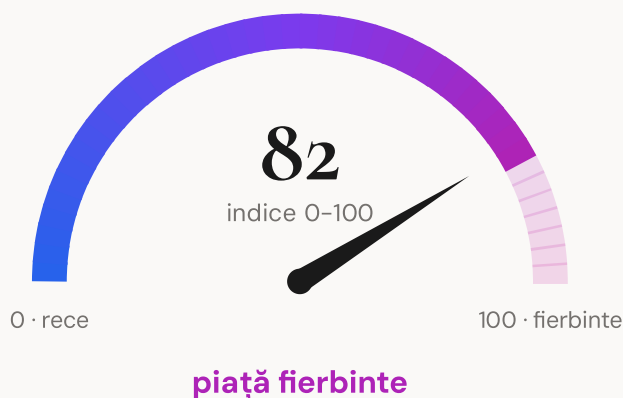
06 MARKET PULSE

Temperatura pieței, într-un singur indice

MARKET PULSE SIBIU

martie 2026, indice 0-100

Indicele compozit Vianto Properties (tranzacții, preț, creditare, levier, accesibilitate) a măsurat **82** în martie. 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 martie 2026.

Barometrul Imobiliar Vianto Properties · Martie 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