VIANTO. PROPERTIES RESEARCH

BAROMETRUL IMOBILIAR VIANTO PROPERTIES · EDIȚIE LUNARĂ

Piața imobiliară din Sibiu *Octombrie 2026*

Tranzacții, prețuri, creditare și context macro în octombrie 2026. După recuperarea din august și septembrie, volumul coboară sub anul trecut, iar prețul cerut urcă la un nou maxim.

Cuprins

01 Sinteza lunii

02 Perspectiva analistului

03 Prețuri

04 Cererea: tranzacțiile ANCPI

05 Creditare și dobânzi

06 Market Pulse

07 Metodologie și surse

Notă: lunile de după atacul din 14 iulie

După atacul cibernetic din 14 iulie 2026, notarii nu au mai putut obține extrase de carte funciară timp de câteva săptămâni, iar o parte dintre vânzări s-au încheiat abia în august și septembrie. Iulie are de aceea un volum foarte mic, iar august și septembrie sunt umflate de vânzările amânate. Octombrie este prima lună din toamnă pe care o comparăm cu anul trecut fără efectul vizibil al vânzărilor amânate. Pentru comparația anuală, cifra cea mai stabilă rămâne cumulul ianuarie-octombrie.

Luna în șase cifre

2.051 €/mp
▲ +7,6% an/an
Preț mediu cerut, apartamente Sibiu

748
▼ -15,0% vs octombrie 2025
Tranzacții încheiate în luna octombrie, județul Sibiu

462
▼ -23,5% vs octombrie 2025
Ipoteci înscrise în luna octombrie, județul Sibiu

12.095
▲ +62,5% vs octombrie 2025
Cereri de informare din cartea funciară, județul Sibiu

6,09 %
▲ de la 5,87% în septembrie
ROBOR 3M, media lunii octombrie

20,4
▼ de la 31,3 în septembrie
Market Pulse Sibiu, indice 0-100

01 SINTEZA LUNII

Volumul coboară sub anul trecut, prețul urcă

În octombrie 2026 s-au încheiat în județul Sibiu **748 de tranzacții** imobiliare, cu 15,0% sub octombrie 2025 (880) și cu 26,9% sub septembrie (1.023). Este cel mai mic volum pentru o lună de octombrie din seria ANCPI disponibilă pentru județ, care începe în 2009.

Prețul mediu cerut al apartamentelor a ajuns la **2.051 €/mp** (+0,8% față de septembrie, +7,6% față de octombrie 2025), un nou maxim al seriei. Costul banilor a urcat: ROBOR 3M a avut în octombrie o medie de **6,09%**, de la 5,87% în

septembrie, iar IRCC-ul în vigoare din 1 octombrie este 5,57%. Cursul mediu a fost de 5,3385 lei/euro.

Pe primele zece luni ale anului, județul are 7.127 de tranzacții, cu +3,1% peste aceeași perioadă din 2025. La nivel național, cumulul ianuarie-octombrie scade cu 16,3%.

Citire Septembrie a adunat vânzări amânate din vară. În octombrie, prima lună fără efectul vizibil al vânzărilor amânate, județul este cu **15,0%** sub anul trecut, în timp ce România scade cu 4,8%. O posibilă explicație în plus: pe 30 septembrie a expirat termenul prelungit pentru TVA 9% la locuințele noi cumpărate cu antecontract (Legea 161/2026), așa că o parte din acte s-au semnat în septembrie, nu în octombrie. Efectul nu e general: în septembrie, doar 24 din 42 de județe au vândut mai mult decât în septembrie 2025, iar Sibiul a fost printre ele (+35,1%). Pe tot anul, Sibiul rămâne totuși pe plus.

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

Interes mare la cartea funciară, mai puține vânzări încheiate

Scăderea din octombrie nu este la fel de mare pe toate categoriile. Apartamentele au ținut cel mai bine: 225 de tranzacții (-6,6% an/an), iar în municipiul Sibiu s-au încheiat 204 de tranzacții (-6,0%). Terenurile au scăzut mai mult: intravilan cu construcții 215 (-19,5%), intravilan fără construcții 154 (-21,0%), extravilan agricol 148 (-12,9%). Pe ianuarie-octombrie, apartamentele vândute în județ sunt 2.143, cu +11,9% peste 2025.

Cererile de informare din cartea funciară au rămas foarte sus: 12.095 în octombrie, cu +62,5% peste octombrie 2025 și aproape cât în septembrie (12.600). Septembrie și octombrie sunt cele mai mari valori lunare de după mai 2017. Extrasele se cer înaintea unei vânzări, dar și pentru verificări care nu se încheie cu o tranzacție, așa că indicatorul arată interesul pentru imobile, nu volumul vânzărilor.

Ipotecile au scăzut mai mult decât tranzacțiile: 462 în octombrie (-23,5% an/an, -18,7% față de septembrie). Creditul nou din septembrie, ultima lună publicată de BNR, arăta altceva la nivel național: 5.343,7 milioane lei, cu +12,1% peste august și cu +14,0% peste septembrie 2025. Datele BNR pentru octombrie vor arăta dacă urcarea ROBOR se vede și în creditul nou.

Prețul cerut continuă să urce în timp ce volumul scade. Apartamentele au ajuns la 2.051 €/mp (+7,61% an/an), iar casele la 2.111 €/mp (+9,2%). În același timp, perioada medie de vânzare estimată de Imobiliare.ro pentru Sibiu este de 98 de zile (99 în septembrie). Față de inflația din septembrie (6,61%), creșterea anuală a prețului cerut lasă un câștig real de aproximativ +1,0 pp; inflația pe octombrie nu era publicată la data apariției.

Oferta viitoare se mișcă în sens invers față de restul țării. În septembrie, în județul Sibiu s-au emis 113 autorizații de construire pentru locuințe, față de 53 în septembrie 2025, în timp ce la nivel național numărul a scăzut cu 38,2%, la 2.225.

În țară, octombrie are 55.687 de tranzacții (-4,8% an/an), cu diferențe mari între județele mari: București 11.086 (+25,6%); Cluj 2.379 (-18,8%); Brașov 1.531 (-40,5%). Pentru noiembrie, reperul de comparație este mai jos: în noiembrie 2025, în județul Sibiu s-au încheiat 705 de tranzacții.

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

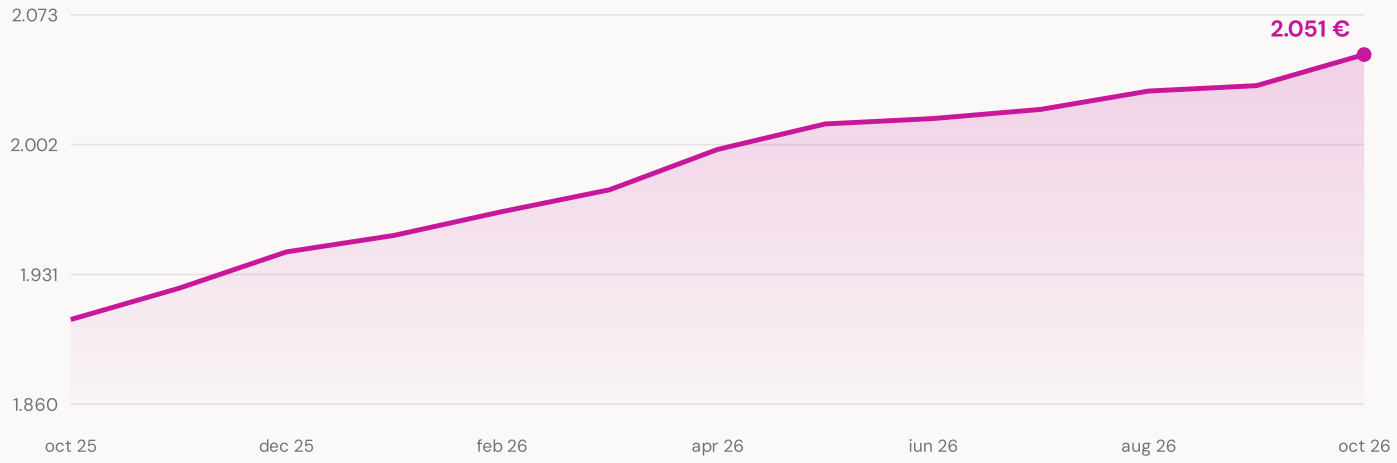
03 PREȚURI

Un nou maxim, cu ritm anual stabil

Ultimele treisprezece luni, într-o singură imagine: de la 1.906 €/mp în octombrie 2025 la 2.051 €/mp în octombrie 2026.

PREȚ MEDIU APARTAMENTE SIBIU

€/mp, oct 2025 - octombrie 2026



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

2.051 €/mp
▲ +0,8% vs luna precedentă
Preț mediu cerut, octombrie

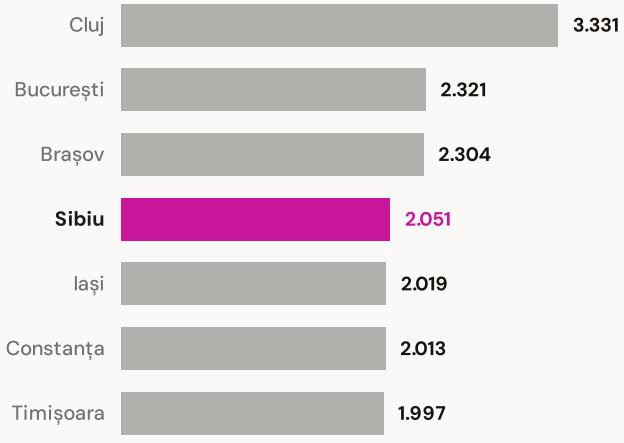
+7,6%
an/an
Față de octombrie 2025

2.111 €/mp
▲ +9,2% an/an
Preț mediu cerut, case Sibiu

98 zile
99 în septembrie
Perioada medie de vânzare, Imobiliare.ro

PREȚUL ÎN ORAȘELE MARI

€/mp, octombrie 2026



ORAȘ, OCTOMBRIE 2026	€/MP	AN/AN
Cluj-Napoca	3.331	+4,5%
București	2.321	+7,7%
Brașov	2.304	+4,1%
Sibiu	**2.051**	**+7,6%**
Iași	2.019	+6,9%
Constanța	2.013	+5,2%
Timișoara	1.997	+8,2%

Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

Citire Sibiul rămâne pe locul patru ca nivel, sub Cluj-Napoca, București și Brașov. Ca ritm anual, +7,61% îl plasează pe locul trei, după Timișoara (+8,18%) și București (+7,70%). Mișcarea lunii curente este de **+17 €/mp**.

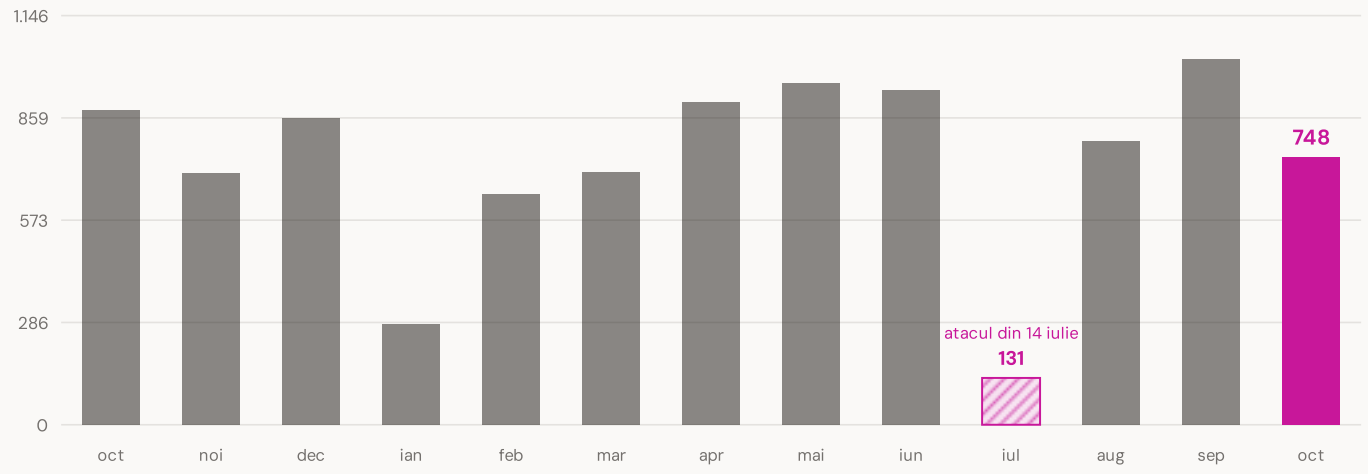
04 CEREREA: TRANZACȚIILE ANCPI

După recuperare, prima lună sub anul trecut

748 de tranzacții încheiate în octombrie (-15,0% an/an); cumulat de la 1 ianuarie, 7.127 (+3,1%). România, pe același interval cumulat: -16,3%.

TRANZACȚII IMOBILIARE ÎNCHEIATE, JUDEȚUL SIBIU

număr de tranzacții pe lună, oct 2025 – octombrie 2026; iulie 2026 hașurat



Sursă: ANCPI, statistica lunară.

ANCPI, JUDEȚUL SIBIU	OCT 2026	OCT 2025	AN/AN
Tranzacții încheiate, total	**748**	**880**	**-15,0%**
Apartamente (unități individuale)	225	241	-6,6%
Terenuri intravilane cu construcții	215	267	-19,5%
Terenuri intravilane fără construcții	154	195	-21,0%
Terenuri extravilane agricole	148	170	-12,9%
Terenuri extravilane neagricole	6	7	bază mică
Municipiul Sibiu, total	204	217	-6,0%
Ipoteci înscrise	462	604	-23,5%
Cereri de informare (extrase CF)	12.095	7.442	+62,5%

Sursă: ANCPI.

TRANZACȚII ÎNCHEIATE	2026	2025	VARIAȚIE
Sibiu, august	795	636	+25,0%
Sibiu, septembrie	1.023	757	+35,1%
Sibiu, octombrie	748	880	-15,0%
Sibiu, iulie-octombrie	2.697	3.090	-12,7%
Sibiu, ianuarie-octombrie	**7.127**	**6.916**	**+3,1%**
Sibiu, apartamente, ianuarie-octombrie	2.143	1.915	+11,9%
România, ianuarie-octombrie	436.781	522.094	-16,3%

Sursă: ANCPI, prelucrare Vianto Properties.

Citire De la atac încoace, iulie-octombrie, județul are 2.697 de tranzacții, cu **12,7%** sub aceeași perioadă din 2025. Golul din iulie nu s-a închis, iar octombrie nu a adăugat recuperare.

05 CREDITARE ȘI DOBÂNZI

ROBOR urcă în octombrie; creditul nou a crescut în septembrie

6,09%
ROBOR 3M, media lunii · octombrie

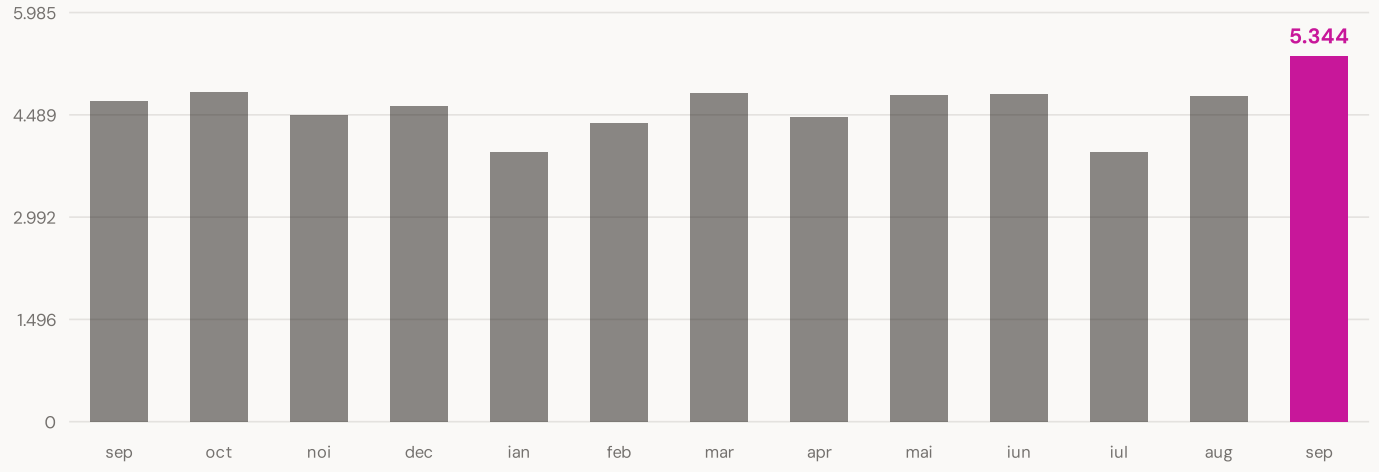
5.344
Credite noi locuințe, mil. lei · septembrie

6,35%
DAE credite noi în lei · septembrie

123,35
Sold credite locuințe, mld. lei · septembrie

CREDITE NOI PENTRU LOCUINȚE ACORDATE POPULAȚIEI, ÎN LEI

milioane lei pe lună, România, sep 2025 - septembrie 2026 (ultima lună publicată)



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

INDICATOR BNR	LUNA	VALOARE	ANTERIOR
ROBOR 3M	**octombrie**	**6,09%**	**5,87%**
Curs mediu EUR/RON	octombrie	5,3385	5,2630
IRCC în vigoare	octombrie-decembrie	5,57%	5,56%
Sold credite locuințe (mld. lei)	septembrie	123,35	122,13
Depozite la termen ale populației (mld. lei)	septembrie	225,99	223,53
Credite noi locuințe, lei (mil.)	septembrie	5.343,7	4.765,6
Credite noi locuințe, euro (mil.)	septembrie	11,3	10,6
DAE credite noi în lei	septembrie	6,35%	6,35%
Pondere dobândă fixă peste 1 an	septembrie	75,9%	75,6%
Dobândă variabilă credite noi	septembrie	6,08%	6,16%
Pondere restanțe, persoane fizice	septembrie	2,03%	2,07%

Sursă: BNR. Soldurile, creditele noi, DAE, dobânzile pe tipuri și ponderea restanțelor pentru octombrie nu erau publicate la data apariției.

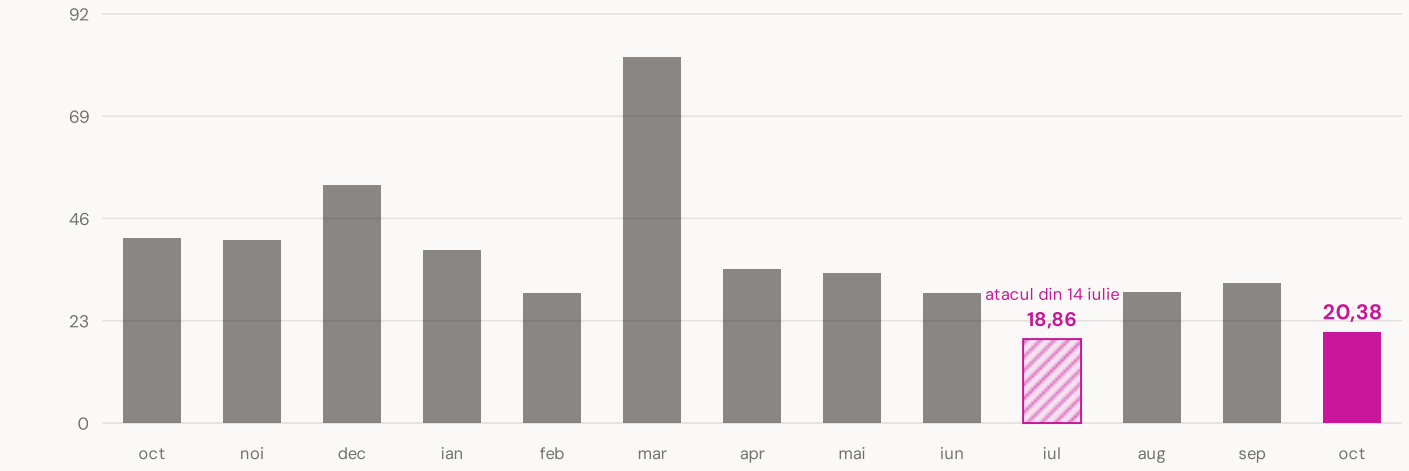
Citire În septembrie, creditele noi pentru locuințe au urcat la **5.343,7 milioane lei**, cu +12,1% peste august și cu +14,0% peste septembrie 2025. În octombrie, ROBOR 3M a crescut cu 22 de puncte de bază față de septembrie.

06 MARKET PULSE

Indicele coboară la 20,38

MARKET PULSE SIBIU

indice 0-100, oct 2025 - octombrie 2026



Sursă: model PCA Vianto Properties.

Indicele compozit Vianto Properties (tranzacții, preț, creditare, levier, accesibilitate) a măsurat **20,38** în octombrie, după 31,31 în septembrie. În octombrie 2025, indicele era 41,40.

Indicele e volatil lună de lună; citiți-l pe trend. Seria se recalculează la fiecare actualizare a modelului, așa că valorile lunilor trecute pot diferi de cele tipărite în edițiile anterioare.

07 METODOLOGIE ȘI SURSE

Surse. Tranzacții, ipoteci și cereri de informare din cartea funciară: ANCPI, statistica lunară pe județ și pe municipiu (pentru octombrie, fișierele transmise de ANCPI odată cu comunicatul din 6 noiembrie 2026). Preț și perioada medie de vânzare: 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. Market Pulse: indice compozit 0-100 calculat de Vianto Properties prin analiză de componente principale. Dobânda reală = ROBOR 3M minus inflația anuală. Câștigul real al proprietarului = variația anuală a prețului minus inflația anuală, exprimată în puncte procentuale. Tranzacțiile ANCPI sunt cele încheiate în luna de referință. Toate procentele au baza menționată și sunt verificate prin recalcul invers.

INDICATOR	SURSĂ	ULTIMA LUNĂ ÎN EDIȚIE
Tranzacții, ipoteci, cereri de informare CF	ANCPI	octombrie 2026
Preț mediu cerut, perioada de vânzare	Imobiliare.ro	octombrie 2026
ROBOR 3M, curs, IRCC	BNR	octombrie 2026
Inflația anuală	INS	septembrie 2026
Autorizații de construire pentru locuințe	INS	septembrie 2026
Credite noi, solduri, DAE, dobânzi, restanțe	BNR	septembrie 2026
Market Pulse Sibiu	model Vianto Properties	octombrie 2026

Seria de prețuri Imobiliare.ro se revizuiește retroactiv; valorile lunilor trecute din această ediție sunt cele din seria actuală și pot diferi cu câțiva euro de cele tipărite anterior.

Ediție a seriei lunare Barometrul Imobiliar Vianto Properties. Datele reflectă statisticile oficiale disponibile pentru octombrie 2026, la data publicării. Edițiile publicate nu se rescriu retroactiv.

Alte ediții ale Barometrului Imobiliar Sibiu

Ianuarie 2026 · Februarie 2026 · Martie 2026 · Trimestrul I 2026 · Aprilie 2026 · Mai 2026 · Iunie 2026 · Semestrul I 2026 · Iulie 2026 · August 2026 · Septembrie 2026 · Trimestrul III 2026 · Toate edițiile

Oferte Vianto Properties în Sibiu

Apartamente de vânzare în Sibiu · Case de vânzare în Sibiu · Evaluare gratuită

Barometrul Imobiliar Vianto Properties · Octombrie 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 · +40 791 710 606 · viantoproperties.ro