

VIANTO. PROPERTIES RESEARCH

BAROMETRUL IMOBILIAR VIANTO PROPERTIES · EDIȚIA I

Piața imobiliară din Sibiu

Semestrul I 2026

Prețuri, cerere, creditare, ofertă și demografie. Radiografia completă a primelor șase luni, cu Sibiu în prim-plan și România ca termen de comparație.

IANUARIE – Iunie 2026 · ANCPI · BNR · INS · EUROSTAT · IMOBILIARE.RO · Iulie 2026

Cuprins

01	Sinteză executivă	Trei teze despre un semestru atipic
02	Perspectiva analistului	Citirea pieței, dincolo de cifre
03	Context macroeconomic	Dobânzi real negative, inflație 10,85%
04	Cerere și tranzacții	Sibiu +15,8% vs. România -5,6%
05	Structura cererii	Municipiul vs. județul
06	Creditare	Ipoteci în creștere contra trendului
07	Prețuri	Maxim nominal, platou real
08	Economia dezvoltării	Costul comprimă marja
09	Ofertă și construcții	Finalizări la minimul deceniului
10	Activitatea cadastrală	Recepțiile confirmă deficitul
11	Demografie	Migrația alimentează cererea
12	Accesibilitate	10,2 ani de salariu pentru 70 mp
13	Comparativ național	Sub medie la preț, peste la ritm
14	Perspective	Ce decide semestrul al doilea
15	Anexă statistică	Lună cu lună
16	Metodologie	Cum am calculat

Semestrul în opt cifre

2.016 €/mp

▲ +8,6% an/an

Preț mediu apartamente Sibiu, iunie

4.430

▲ +15,8% vs 2025

Tranzacții Sibiu, ianuarie-iunie

-5,6%

România, același interval

Piața națională s-a contractat

3.338

▲ +6,0% vs 2025

Ipoteci noi Sibiu, ianuarie-iunie

28%

din tranzacțiile județului

Sunt apartamente; restul: case, terenuri, alte imobile

10,8%

▲ de la 9,6% în ianuarie

Inflația anuală, mai 2026

-1,8 pp

câștig real negativ

Creșterea prețului minus inflația, mai

-5,0%

▼ de la +1,6% acum un an

Dobânda reală (ROBOR minus inflație)

01 SINTEZĂ EXECUTIVĂ

Un semestru în răspăr cu țara

În primele șase luni din 2026, Sibiu a fost excepția, nu regula. România a tranzacționat cu **5,6% mai puține imobile** decât în aceeași perioadă a lui 2025; Sibiu, cu **15,8% mai multe**. Prețul mediu cerut a urcat la **2.016**

€/mp în iunie, maxim istoric. Raportul de față desface această divergență pe componente: cerere, creditare, prețuri, ofertă și demografie.

</

Citire Piața sibiană rămâne în expansiune ca volum și preț nominal, în contrast net cu retragerea națională. Dar **presiunea macro crește**: inflația peste 10% a împins câștigul real în negativ. Iar structura cererii spune ceva des ignorat: apartamentele sunt doar **28%** din tranzacțiile județului – terenurile libere (24%) și casele cu teren (27%) duc greul, semnul unei piețe care se extinde teritorial.

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

Ce spun cifrele semestrului

S1 2026 a fost mai mult decât o revenire punctuală a tranzacțiilor. Sibiu a închis semestrul cu 4.430 tranzacții, +15,8% an/an, în timp ce România a fost la -5,6% an/an, un decalaj de 21,4 puncte procentuale. Schimbarea de regim s-a produs în T2: după T1 la 1.634 tranzacții, -3,9%, T2 a urcat la 2.796 tranzacții, +31,5%. Prețul mediu cerut a atins în iunie 2026 2.016 EUR/mp, +8,6% an/an, maxim istoric nominal, dar ritmul anual a decelerat de la +9,6% în aprilie la +9,0% în mai și +8,6% în iunie. Nominal, piața urcă; real, la inflație de 10,8%, câștigul proprietarului este negativ, la -2,3 puncte procentuale.

În context național, Sibiu este una dintre puținele piețe cu expansiune reală a lichidității: doar 11 din cele 42 de județe au avut creștere a tranzacțiilor în S1. Contrastul este puternic față de Cluj, -12,9% an/an, Brașov, -11,9%, și Constanța, -15,9%, toate piețe relevante ca reper urban și investițional. Chiar și față de București, +1,6%, sau Timiș, +0,4%, avansul Sibiului arată o divergență clară de volum. Pe preț, Sibiu la 2.016 EUR/mp stă aproape de Constanța, 2.000 EUR/mp, și Iași, 1.997 EUR/mp, peste Timișoara, 1.958 EUR/mp, dar încă sub Brașov, 2.302 EUR/mp, București, 2.303 EUR/mp, și mult sub Cluj-Napoca, 3.314 EUR/mp. Ritmul de +8,6% an/an este peste Cluj-Napoca și Brașov, ambele la +5,3%, dar sub București, +11,6%, și Timișoara, +10,6%.

Pentru cumpărători, mesajul este mixt: lichiditatea a crescut, iar creditarea a susținut piața, cu 3.338 ipotecă în S1, +6,0%, dar costul finanțării rămâne relevant, cu ROBOR 3M la 5,8%. Pentru vânzători, T2 indică o fereastră mai bună de absorbție decât T1, însă decelerarea ritmului anual al prețului reduce spațiul pentru a extrapola automat maximul nominal din iunie. Pentru investitori, combinația dintre 1.908 locuințe finalizate în județ în 2024, minimul ultimului deceniu, și costul de construcție crescut de 2,4 ori față de 2015, comparativ cu prețul locuințelor noi crescut de 1,6 ori, sugerează presiune structurală pe oferta nouă. Totuși, randamentul de capital trebuie citit în termeni reali: +8,6% an/an la preț nu a acoperit inflația de 10,8%.

În perioada următoare, primul indicator de urmărit este dacă accelerarea din T2 se confirmă sau rămâne un episod concentrat după un T1 negativ. Al doilea este traiectoria ritmului anual al prețului: seria aprilie +9,6%, mai +9,0%, iunie +8,6% indică decelerare, iar continuarea ei ar schimba tonul pieței chiar dacă nivelul nominal rămâne ridicat. Al treilea este raportul dintre creditare și inflație: ipotecile sunt încă pe plus în Sibiu, +6,0%, dar dobânda reală de -5,0 puncte și câștigul real negativ al proprietarului arată că decizia de cumpărare rămâne sensibilă la puterea de cumpărare, nu doar la prețul afișat.

03 CONTEXT MACROECONOMIC

Dobânzi reale negative, inflație peste 10%

Fundalul semestrului: creditul s-a ieftinit ușor în termeni nominali, dar inflația a accelerat. Rezultatul este o anomalie care schimbă comportamente: dobânda reală a coborât adânc sub zero.

5,58% IRCC · trimestrul II 2026 · referința creditelor noi	5,84% ROBOR 3M · iunie 2026 · în scădere de la 6,4% în octombrie	5,24 EUR/RON · iunie 2026 · leul s-a depreciat vizibil în mai	10,8% Inflația anuală · mai 2026 · IPC INS
--	--	---	--

INFLAȚIA A ACCELERAT TOATĂ PRIMA JUMĂTATE A ANULUI

IPC, variație anuală, iulie 2024 – mai 2026



Sursă: Institutul Național de Statistică.

DOBÂNDA REALĂ A COBORÂT LA -5 PUNCTE: BANII IEFTINI SE ÎNTORC

ROBOR 3M minus inflația anuală, puncte procentuale, 2024 – mai 2026



Sursă: BNR, INS, prelucrare Vianto Properties.

Citare În mai 2025, dobânda interbancară acoperea inflația (+1,6 pp real). Un an mai târziu, diferența este **-5,0 pp**: cine ține banii în depozite pierde anual putere de cumpărare. Istoric, dobânzile real negative împing economisirea spre active reale, iar imobiliarele sunt principalul beneficiar. Acesta este combustibilul tăcut al cererii din 2026.

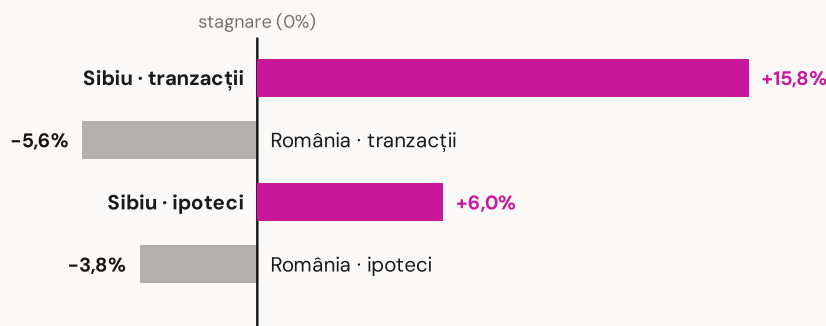
04 CERERE ȘI TRANZACȚII

Sibiul cumpără mai mult într-o Românie care cumpără mai puțin

Divergența este cifra semestrului: **+15,8%** tranzacții la Sibiu față de **-5,6%** la nivel național, în același interval ianuarie-iunie. La creditare, aceeași imagine: +6,0% la Sibiu, -3,8% pe țară.

DIVERGENȚA ANULUI: SIBIU VS. ROMÂNIA

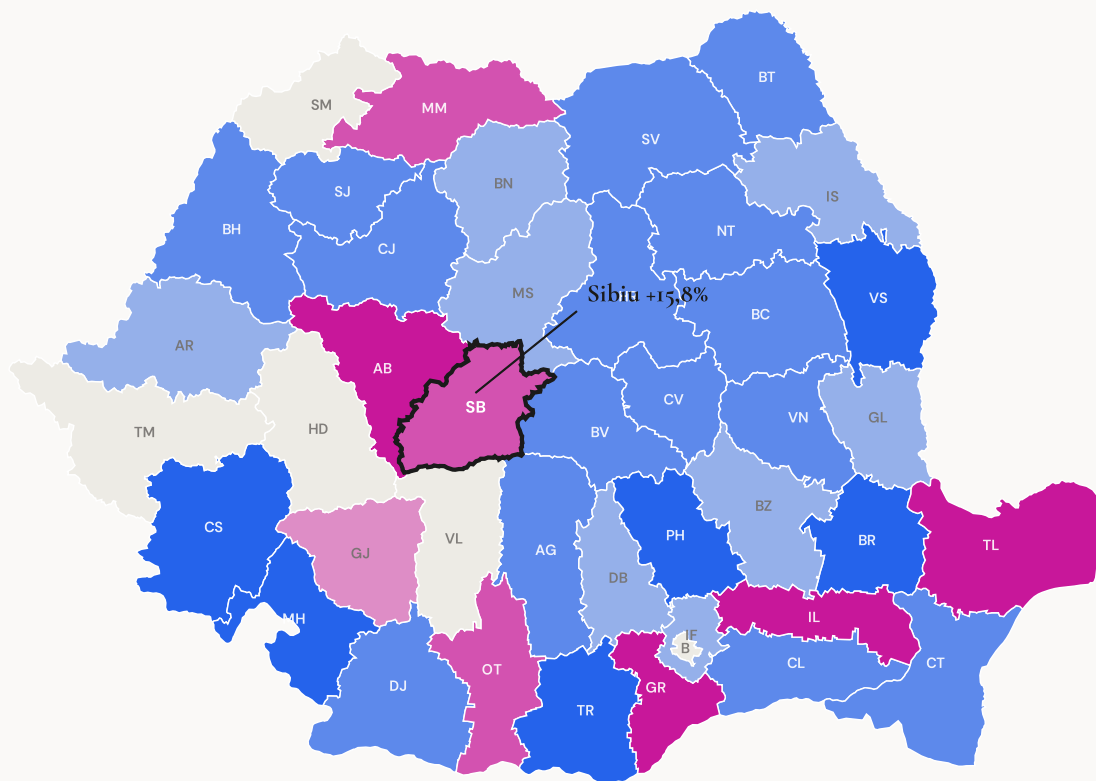
Variație an/an, ianuarie-iunie 2026 față de ianuarie-iunie 2025



Sursă: ANCPI, prelucrare Vianto Properties.

HARTA DIVERGENȚEI: DOAR 11 JUDEȚE DIN 42 AU CRESCUT

Tranzacții ianuarie–iunie 2026 vs. 2025, variație pe județe



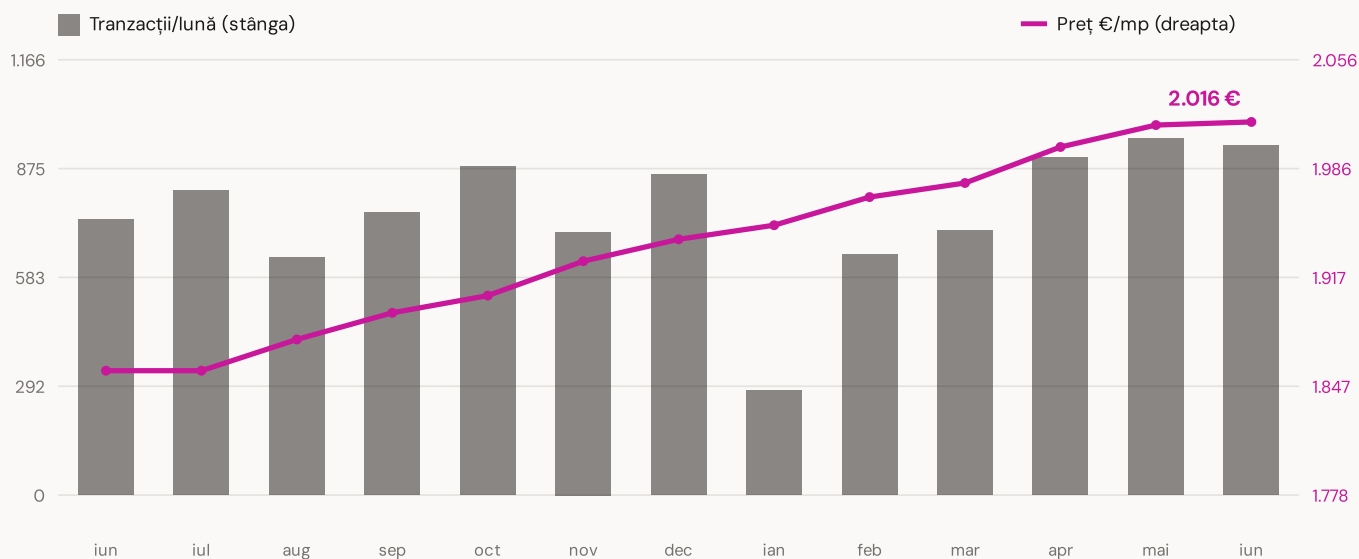
Variație tranzacții an/an, ianuarie–iunie 2026 vs. 2025



Sursă: ANCPI, prelucrare Vianto Properties. Creșterile procentuale mari din județele cu volume mici pornesc de la baze reduse.

CERERE ȘI PREȚ, ÎN ACEEAȘI IMAGINE

Tranzacții lunare (bare) și preț mediu €/mp (linie), iulie 2025 – iunie 2026



Sursă: ANCPI (volume) - Indicele Imobiliare.ro (preț cerut).

Citare Volumul și prețul cresc simultan de douăsprezece luni – semn că **avansul de preț este susținut de cerere reală**, nu de un episod speculativ. Piața națională, în schimb, s-a contractat: divergența sugerează factori locali (economie, demografie, ofertă), nu un val național.

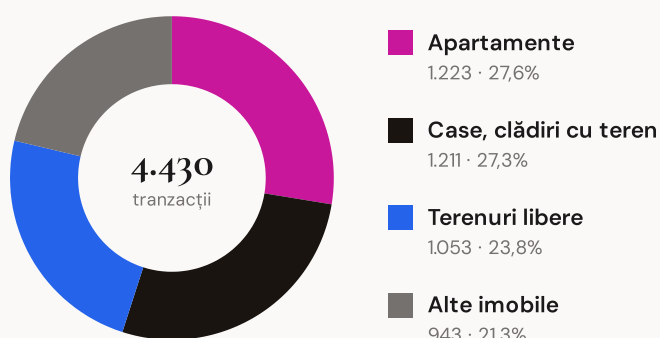
05 STRUCTURA CERERII

Orașul cumpără apartamente, județul cumpără pământ și case

Municipiul Sibiu concentrează **27%** din tranzacțiile județului, dar cumpără altceva: în oraș, apartamentele fac **54%** din piață; la nivel de județ, doar 28% – restul se împarte aproape egal între case cu teren, terenuri libere și alte imobile.

JUDEȚUL: PIAȚĂ ÎMPĂRȚITĂ ÎN PATRU

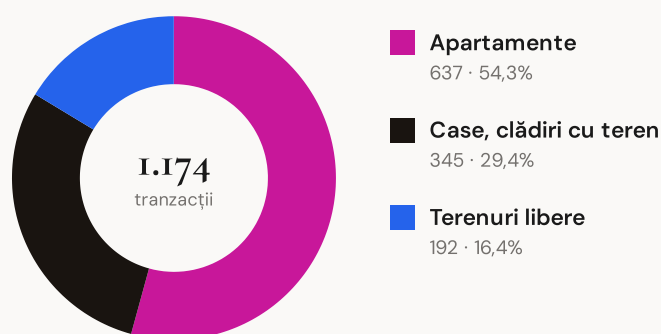
Structura tranzacțiilor, ianuarie–iunie 2026



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

MUNICIPIUL: APARTAMENTELE DOMINĂ

Structura tranzacțiilor, ianuarie–iunie 2026



Sursă: ANCPI (serie municipală).

Citare Este radiografia unei piețe care se extinde teritorial: **cererea de locuire la bloc se consumă în oraș** (54% apartamente în municipiu), iar **județul absoarbe casele și terenurile** – 27% imobile cu construcții și 24% terenuri libere din total. Periferia și comunele limitrofe sunt șantierul următorului ciclu de ofertă.

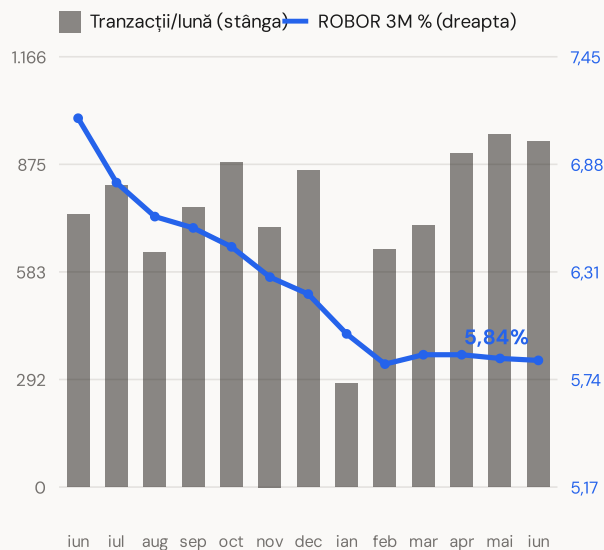
06 CREDITARE

Creditarea locală crește contra trendului național

Ipotecile noi înscrise la Sibiu au crescut cu **6,0%** în ianuarie-iunie, în timp ce la nivel național au scăzut cu 3,8%. Cu ROBOR în scădere și IRCC stabil, finanțarea rămâne motorul pieței locale.

DOBÂNDA SCADE, CEREREA REZISTĂ

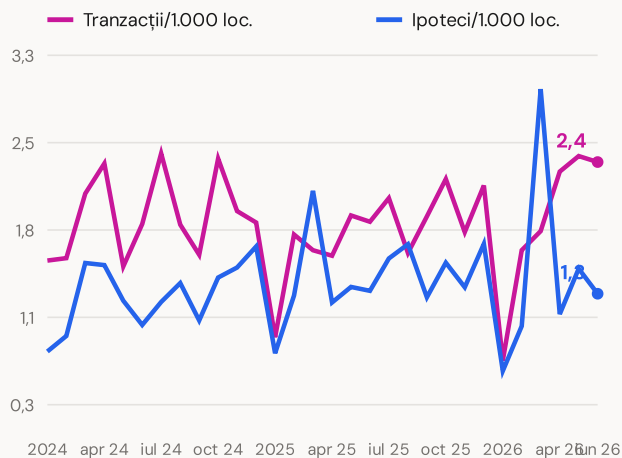
Tranzacții Sibiu (bare) și ROBOR 3M (linie)



Sursă: BNR - ANCP

INTENSITATEA PIEȚEI, RAPORTATĂ LA POPULAȚIE

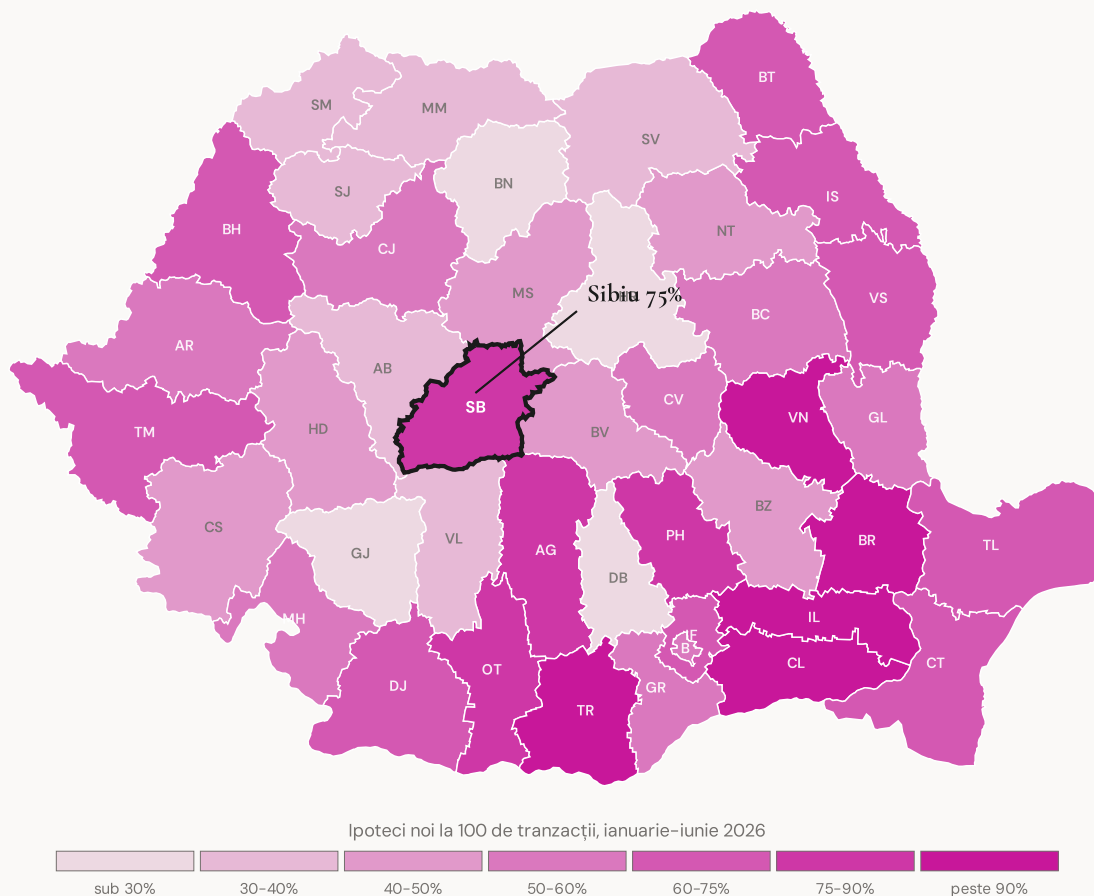
Tranzacții și ipoteci la 1.000 de locuitori, județul Sibiu



Sursă: ANCP, INS, prelucrare Vianto Properties.

HARTA CREDITULUI: UNDE SE CUMPĂRĂ CU IPOTECĂ ȘI UNDE CU BANI JOS

Ipoteci noi înscrise la 100 de tranzacții, pe județe, ianuarie-iunie 2026



Sursă: ANCPI, prelucrare Vianto Properties. Înscrierile de ipotecă pot depăși numărul tranzacțiilor (refinanțări, credite garantate cu alte imobile, înscrieri în bloc) – valorile de peste 100% intră în ultima clasă.

O notă de prudență metodologică: rata ipoteci/tranzacții a urcat la 75% pe semestru, dar cifra este distorsionată de un vârf atipic în martie (1.177 ipoteci înscrise într-o singură lună, cel mai probabil un dezvoltator cu credite înregistrate în bloc). Valoarea este reală în evidența ANCPI, însă nu descrie comportamentul cumpărătorului individual.

Citire Creditarea locală în creștere, pe fond de dobânzi reale negative, arată **încredere în veniturile viitoare** – Sibiu are printre cele mai mari salarii din țară și șomaj scăzut. Con tracția națională a creditării sugerează că în alte județe prudența a câștigat.

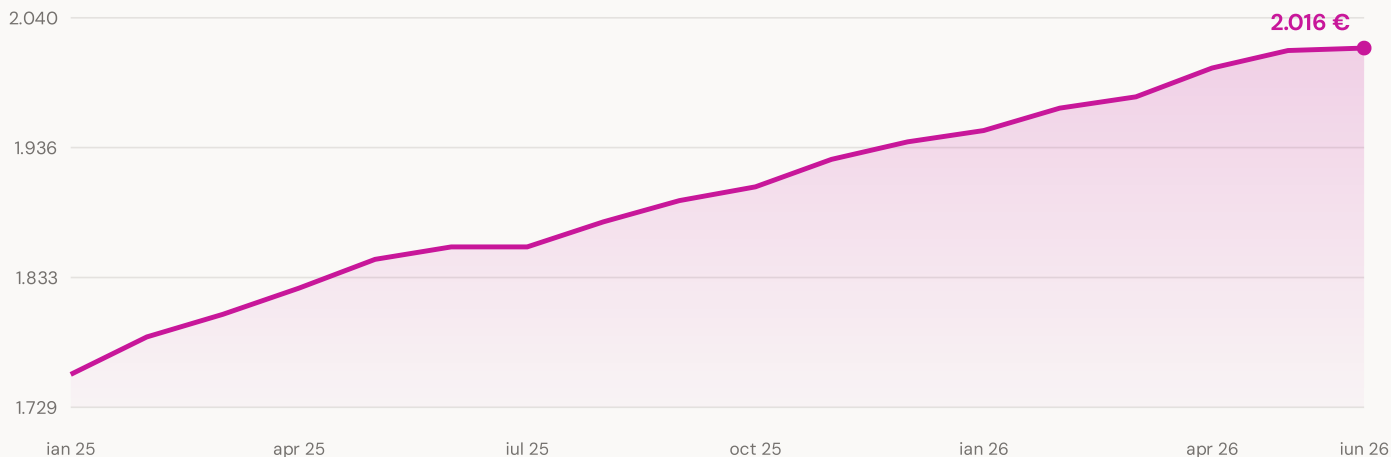
07 PREȚURI

Maxim nominal, platou real

Prețul mediu cerut a urcat de la **1.755 €/mp** în ianuarie 2025 la **2.016 €/mp** în iunie 2026: +14,9% în optsprezece luni, din care +3,4% în 2026. Fața nevăzută: din martie, inflația mănâncă integral acest avans.

OPTSPREZECE LUNI DE CREȘTERE NEÎNTRERUPTĂ

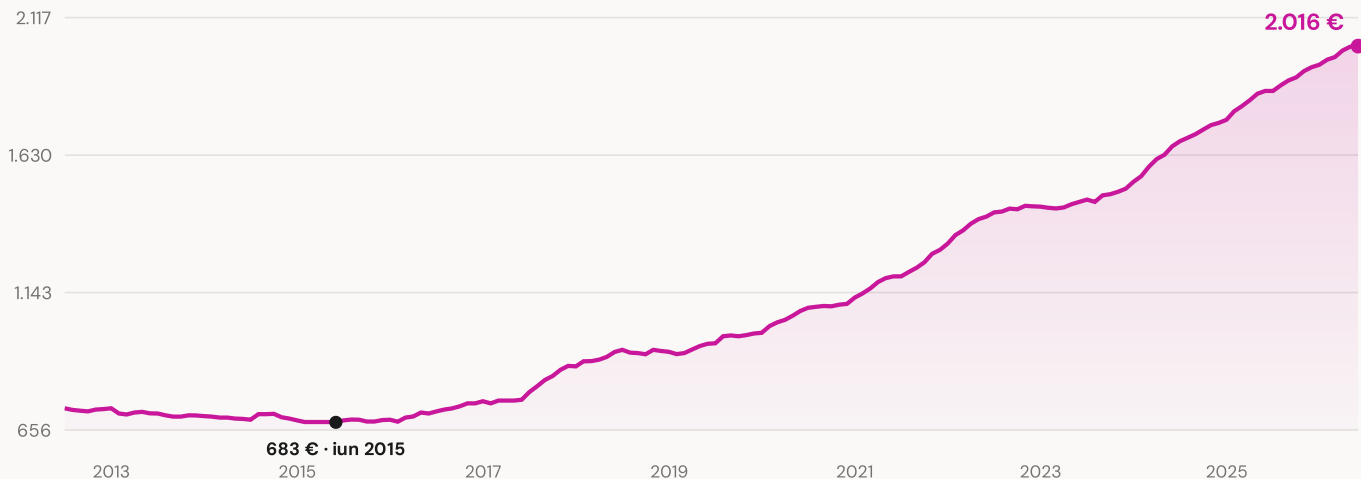
Preț mediu apartamente Sibiu, €/mp, ianuarie 2025 – iunie 2026



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

PERSPECTIVA LUNGĂ: TRIPLARE FAȚĂ DE MINIMUL DIN 2015

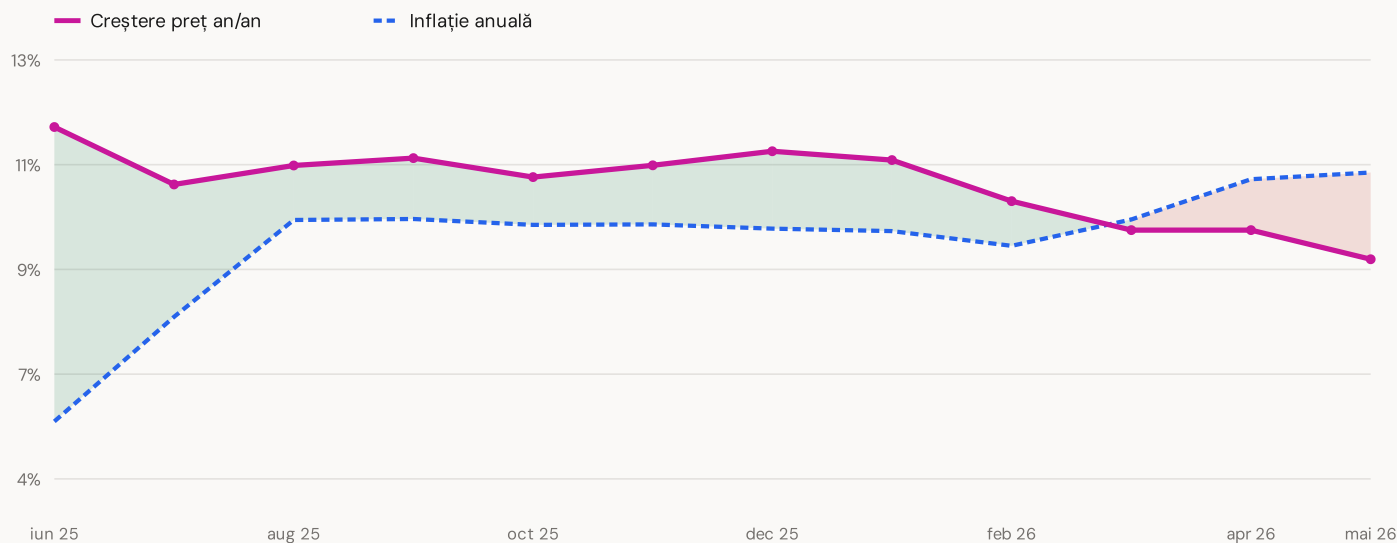
Preț mediu apartamente Sibiu, €/mp, iulie 2012 – iunie 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro, serie istorică.

DIN MARTIE, INFLAȚIA DEPĂȘEȘTE CREȘTEREA PREȚULUI

Variație anuală a prețului vs. inflația anuală; zona verde = câștig real, zona roșie = pierdere reală



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

Citire De la minimul din iunie 2015 (683 €/mp), prețul s-a aproape triplat (+195%). Dar corecția de perspectivă vine din seria reală: ajustat cu inflația, indicele național al prețurilor rezidențiale este încă la circa **40% sub vârful din 2009** (BIS, T4 2025). România nu reîntrește 2008: crește nominal de pe o bază reală joasă. Pentru Sibiu, în mai, un avans nominal de 9,0% a însemnat **-1,8 pp sub inflație**.

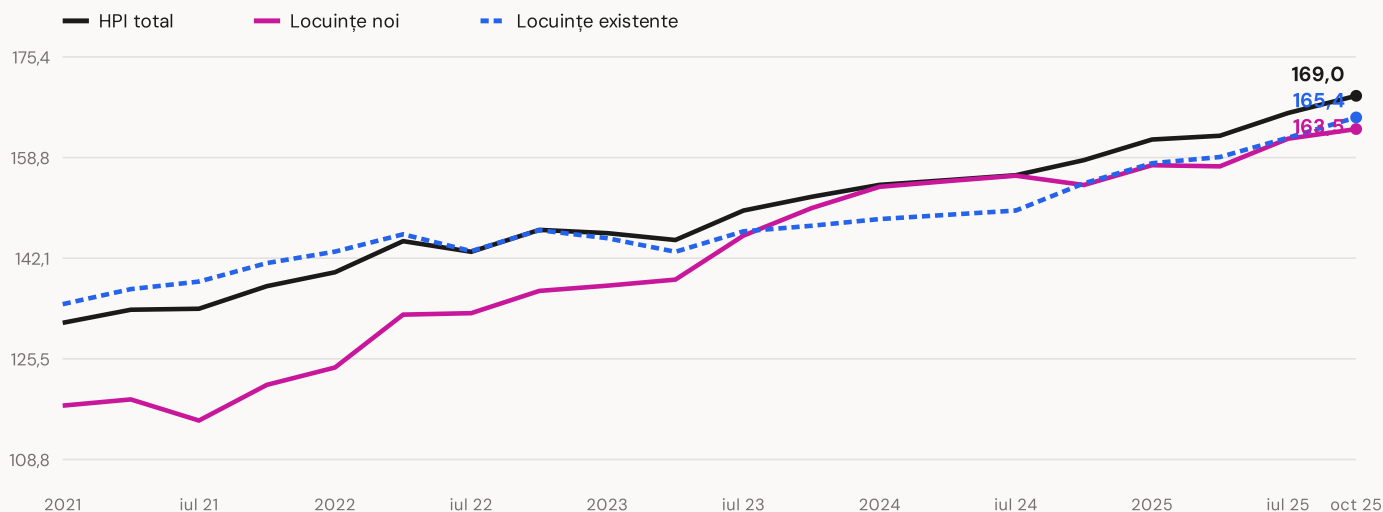
08 ECONOMIA DEZVOLTĂRII

Marja dezvoltatorului se comprimă: costurile cresc mai repede decât prețurile

La nivel național, costul de construcție a crescut cu **+7,1% an/an** (T1 2026), peste avansul de +6,0% al prețului locuințelor noi (T4 2025). Marja dezvoltatorului se comprimă – iar asta explică de ce oferta nouă ezită exact când cererea accelerează.

PREȚUL LOCUINȚELOR: NOU VS. EXISTENT, PE ACELAȘI INDICE

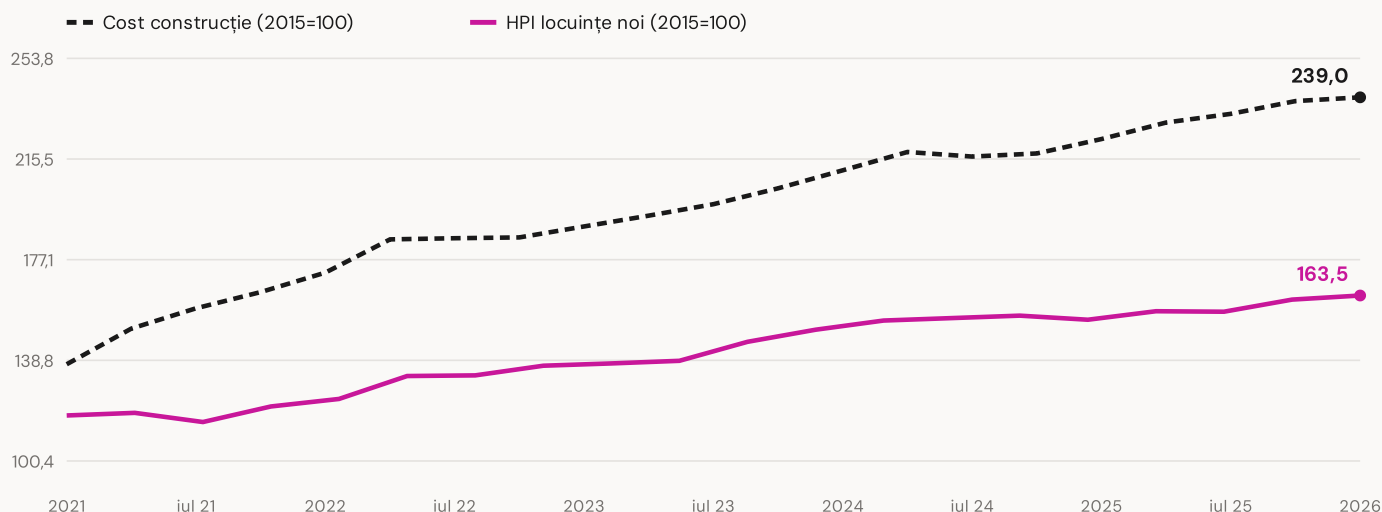
HPI Eurostat România, 2015=100, trimestrial



Sursă: Eurostat (prc_hpi). Ultimul punct: T4 2025.

FOARFECA DEZVOLTATORULUI: COSTURILE DE CONSTRUCȚIE CRESC MAI REPEDE DECÂT PREȚURILE DE VÂNZARE

Cost construcție vs. HPI locuințe noi; indice cu baza 2015 = 100 (o valoare de 239 = de 2,4 ori nivelul din 2015)



Sursă: Eurostat (sts_copi, prc_hpi), prelucrare Vianto Properties.

Citire Cheia de lectură: ambii indici pornesc de la 100 în 2015. Costul de construcție a ajuns la 239 – adică **de aproape 2,4 ori nivelul din 2015 (+139%)**; prețul locuințelor noi, la 163,5, a crescut în același interval cu doar 64%. Când construcția se scumpește mai repede decât suportă prețul de vânzare, dezvoltorii **amână proiecte sau migrează spre segmente premium** – iar deficitul se adâncește exact pe segmentul mediu, unde e cererea. Pentru cumpărător, consecința practică: locuința nouă accesibilă rămâne marfă rară.

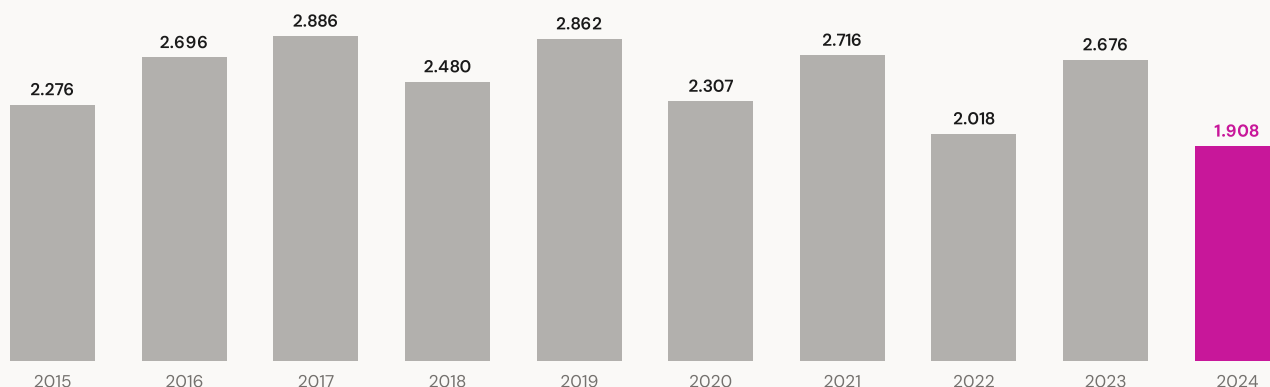
09 OFERTĂ ȘI CONSTRUCȚII

Cel mai slab an de finalizări din ultimul deceniu

Cele mai recente date anuale publicate de INS arată pentru 2024 doar **1.908** locuințe finalizate în județ, minimul ultimului deceniu, la o populație în creștere. Până la publicarea cifrelor 2025 (a doua parte a lui 2026), semnalele proaspete vin din amonte: autorizările T1 2026 cresc (+30% față de T1 2025), iar recepțiile cadastrale din S1 2026 – termometrul lunar al finalizărilor – rămân scăzute (secțiunea 10).

FINALIZĂRILE AU ATINS MINIMUL DECENIULUI CHIAR CÂND CEREREA ACCELEREAZĂ

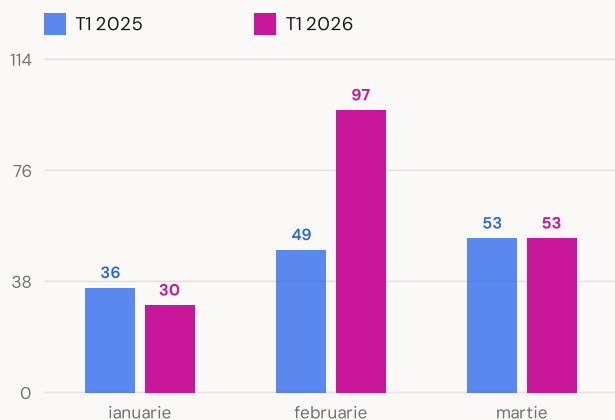
Locuințe finalizate anual, județul Sibiu



Sursă: INS (LOCIO4B). Datele 2025 se publică în a doua parte a lui 2026.

AUTORIZĂRILE T1: REVENIRE DE LA BAZĂ MICĂ

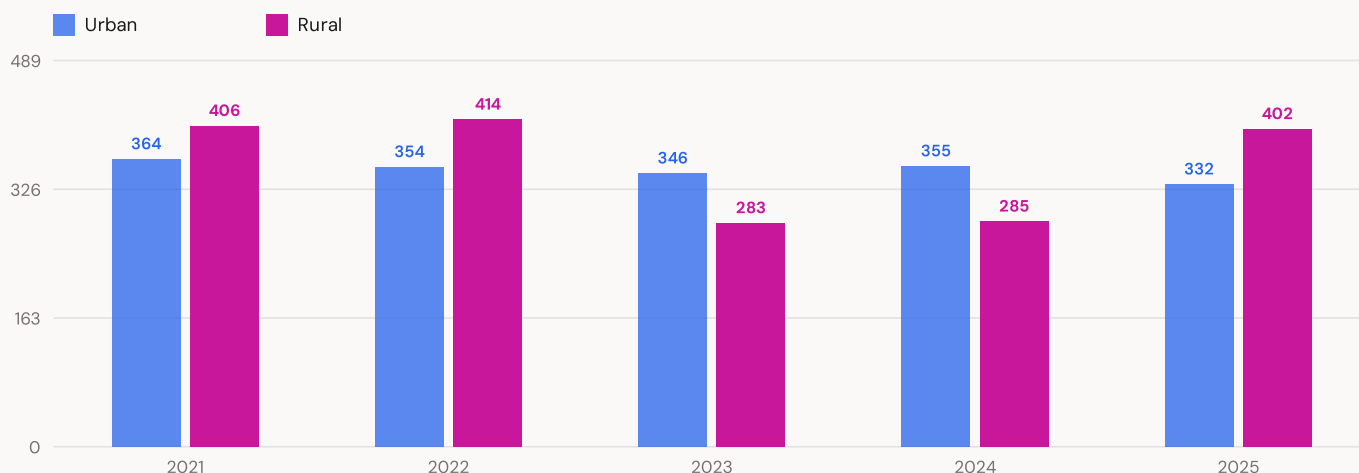
Autorizații de construire rezidențiale, lunar



Sursă: INS (LOC108A).

RURALUL A REDEVENIT MAJORITAR LA AUTORIZĂRI

Autorizații rezidențiale pe medii, județul Sibiu, anual



Sursă: INS (LOC108A).

210.151

fond locativ 2024

Locuințe existente în județ

248.933 mp

2025

Suprafață utilă autorizată (medie 339 mp/autorizație)

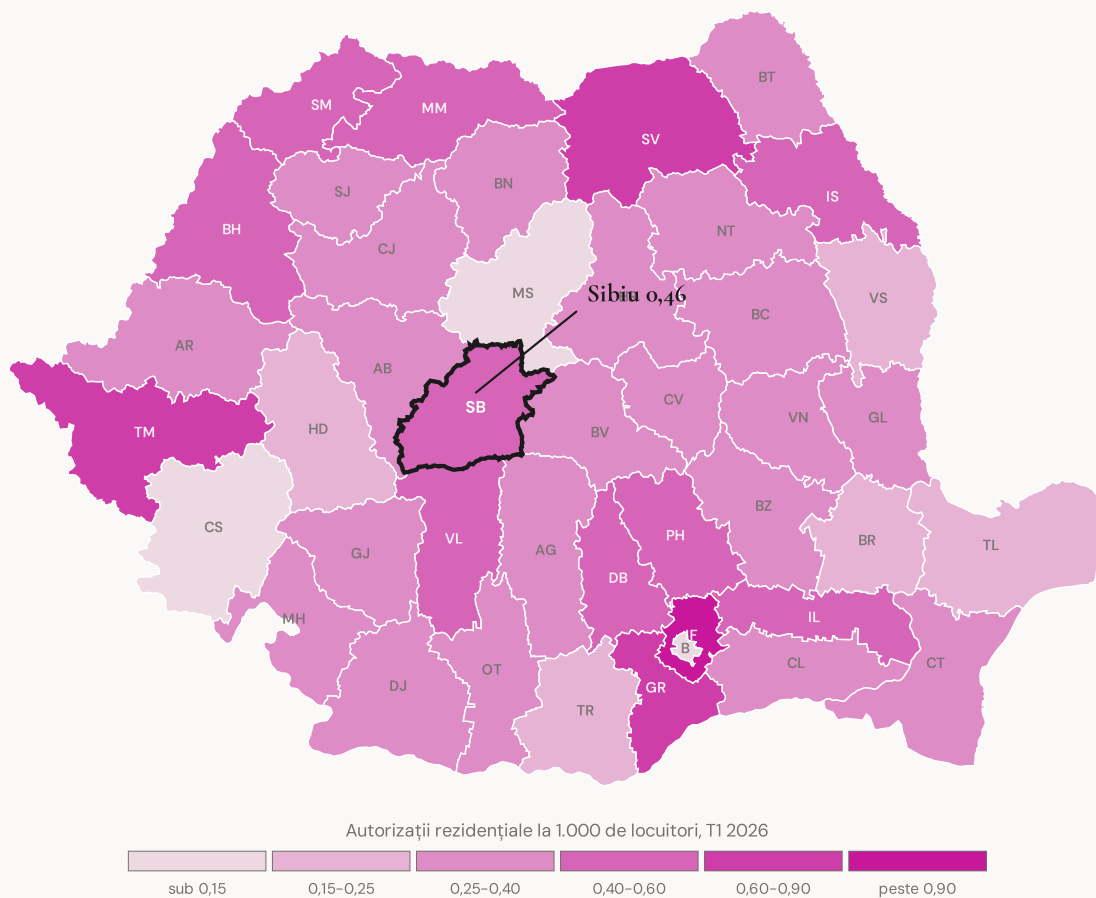
2,1%

ian-iun 2026

Tranzacții raportate la fondul locativ

HARTA ȘANTIERELOR: UNDE SE CONSTRUEȘTE, RAPORTAT LA POPULAȚIE

Autorizații de construire rezidențiale la 1.000 de locuitori, pe județe, T1 2026



Sursă: INS (LOC108A), ANCP, prelucrare Vianto Properties. Populația derivată din raportul tranzacții / tranzacții la 1.000 de locuitori.

Citare Trei semnale converg: finalizări la minim (1.908), autorizări în revenire dar puține în valoare absolută, și **mutarea șantierelor spre rural** (402 vs. 332 urban în 2025) – unde terenul mai permite proiecte. Oferta nouă va rămâne sub presiune cel puțin până în 2027; acesta este suportul structural al prețurilor.

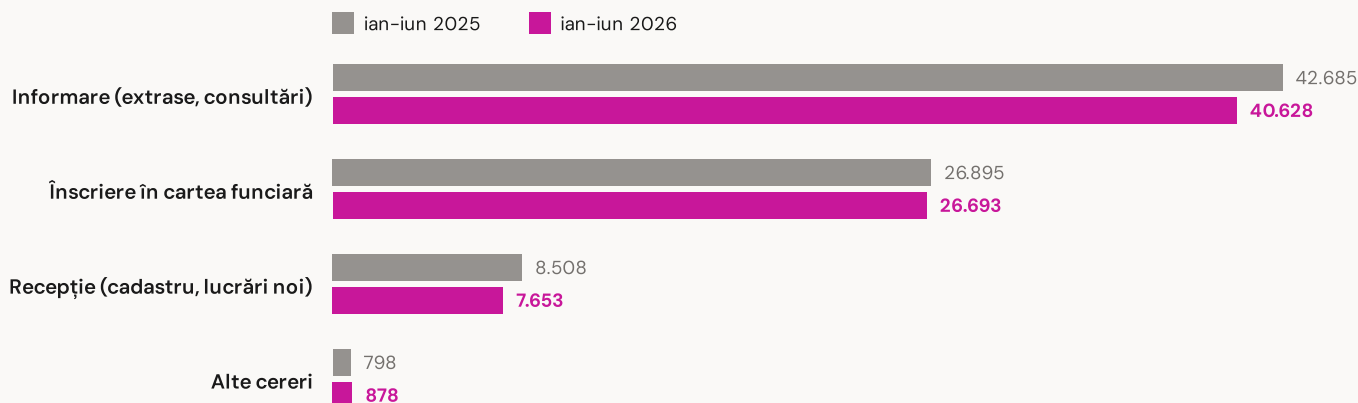
10 ACTIVITATEA CADASTRALĂ

Recepțiile scad: se finalizează puțin și birocrația o confirmă

Cererile depuse la cadastru sunt un termometru independent al pieței: informarea și înscrierile țin de tranzacționare, recepțiile de finalizarea construcțiilor.

CERERILE ANCP, PE TIPURI: RECEPȚIILE PIERD CEL MAI MULT

Volum ianuarie–iunie, 2025 vs. 2026, județul Sibiu



Sursă: ANCP, prelucrare Vianto Properties.

Citire În timp ce tranzacțiile cresc cu 15,8%, cererile de **recepție scad cu 10,0%** – exact categoria legată de lucrări noi finalizate. Confirmă, dintr-o sursă independentă, diagnosticul secțiunii 08: se vinde mult, se termină puțin.

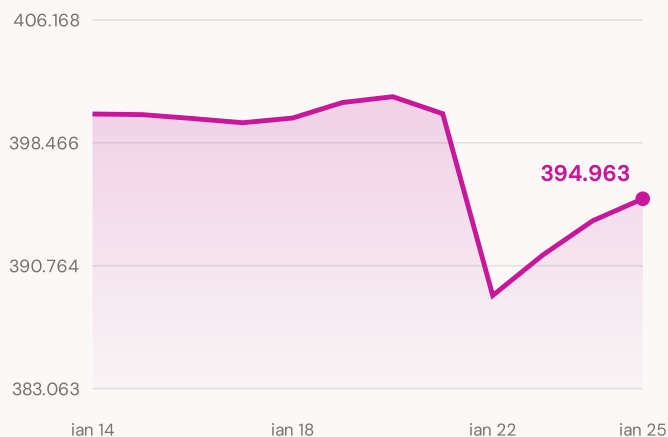
11 DEMOGRAFIE

Cererea are temelie: orașul câștigă oameni prin migrație

Populația județului a crescut cu **+6.067** de persoane între 2022 și 2025, până la 394.963. Sursa nu este natalitatea (sporul natural e negativ), ci **migrația**: oamenii se mută la Sibiu.

POPULAȚIA JUDEȚULUI, ÎN CREȘTERE DIN 2022

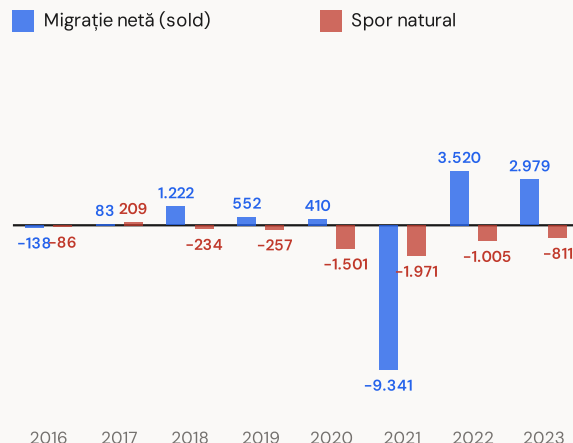
Persoane, 1 ianuarie



Sursă: INS (POP105A).

MOTORUL CREȘTERII: MIGRAȚIA, NU NATALITATEA

Sold anual, persoane



Sursă: INS. Ultimul an disponibil: 2023.

138K record istoric Salariați în județ (medie 2024)	6.025 lei +87 lei vs media națională Salariu mediu net, martie 2026	+2.979 2023 Sold migratoriu anual, județ	-8II 2023 Spor natural anual, județ
---	---	--	---

Citire O piață imobiliară crește sănătos doar dacă cineva chiar locuiește în spatele cererii. Sibiul bifează condiția: **salariați la maxim istoric, salarii peste media națională și migrație pozitivă**. Cererea din 2026 nu este speculație pe hârtie, ci absorbție demografică reală.

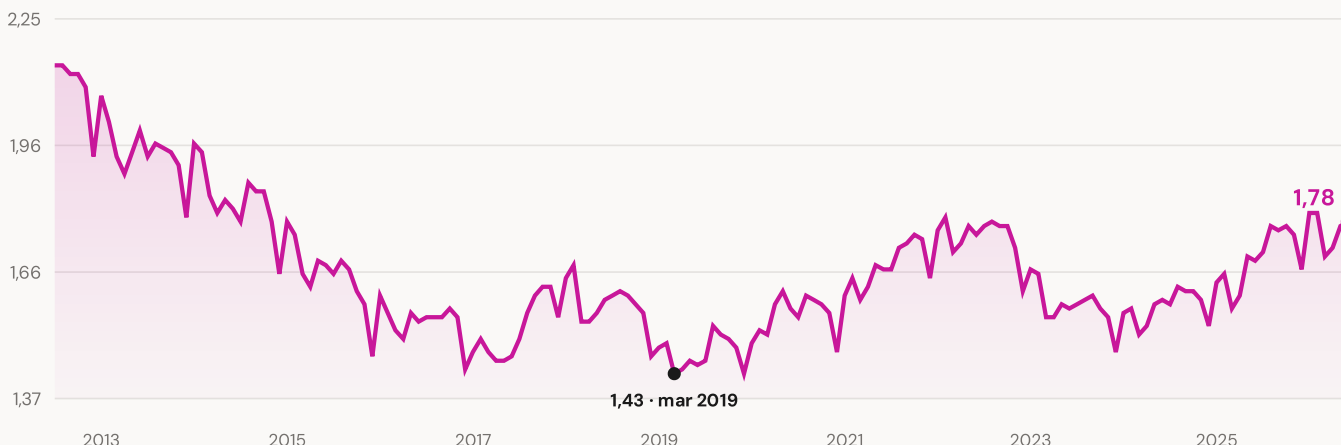
12 ACCESIBILITATE

Zece ani de salariu pentru șaptezeci de metri pătrați

Un apartament de 70 mp la prețul mediu din iunie costă echivalentul a **10,2 ani** de salariu mediu net sibian. Indicele de presiune a accesibilității a urcat la 1,78, dar rămâne sub extremele din 2012.

PRESIUNEA PE ACCESIBILITATE CREȘTE, DAR NU A ATINS ISTORICUL

Indice preț/venit, județul Sibiu, iulie 2012 – mai 2026 (minim: 1,43 în martie 2019)



Sursă: prelucrare Vianto Properties (preț Imobiliare.ro raportat la salariul mediu net INS).

10,2 ani Salariu mediu net pentru 70 mp, iunie	740K lei Costul unui apartament de 70 mp	1,78 ▲ de la 1,43 în 2019 Indice presiune accesibilitate, mai	2,14 iulie 2012 Maximul istoric al indicelui
--	--	---	---

Citire Accesibilitatea se deteriorează lună de lună din 2024, dar contextul contează: suntem la **1,77 față de 2,14 în 2012**, iar salariile sibiene cresc încă. Pragul critic nu e atins; direcția, însă, e clară – fereastra cumpărătorului cu venit mediu se îngustează.

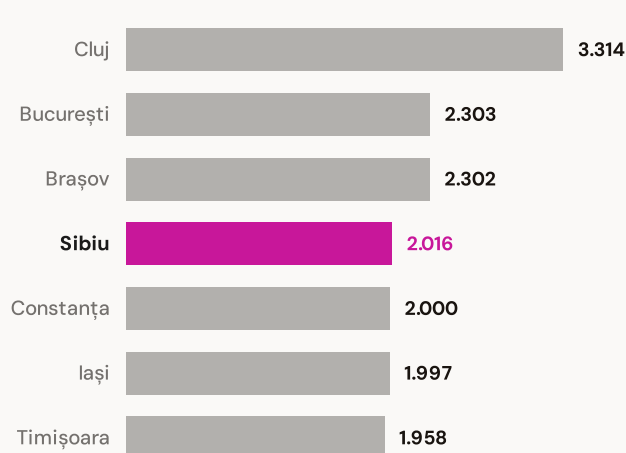
13 COMPARATIV NAȚIONAL

În plutonul secund la preț, în frunte la ritm

La 2.016 €/mp, Sibiu rămâne cu **11,2% sub media** celor șapte orașe mari, dar creșterea sa anuală (+8,6%) depășește Clujul și Brașovul, unde avansul a încetinit.

PREȚUL: SIBIU, LA MIJLOCUL CLASAMENTULUI

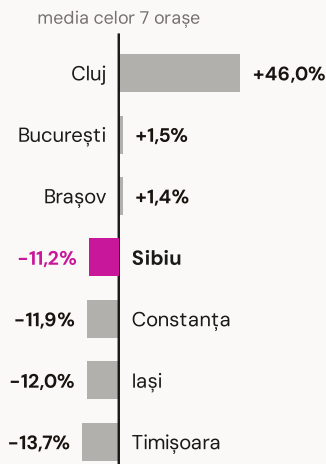
€/mp, iunie 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

ABATEREA DE LA MEDIA CELOR 7 ORAȘE

Preț iunie 2026 vs. media simplă

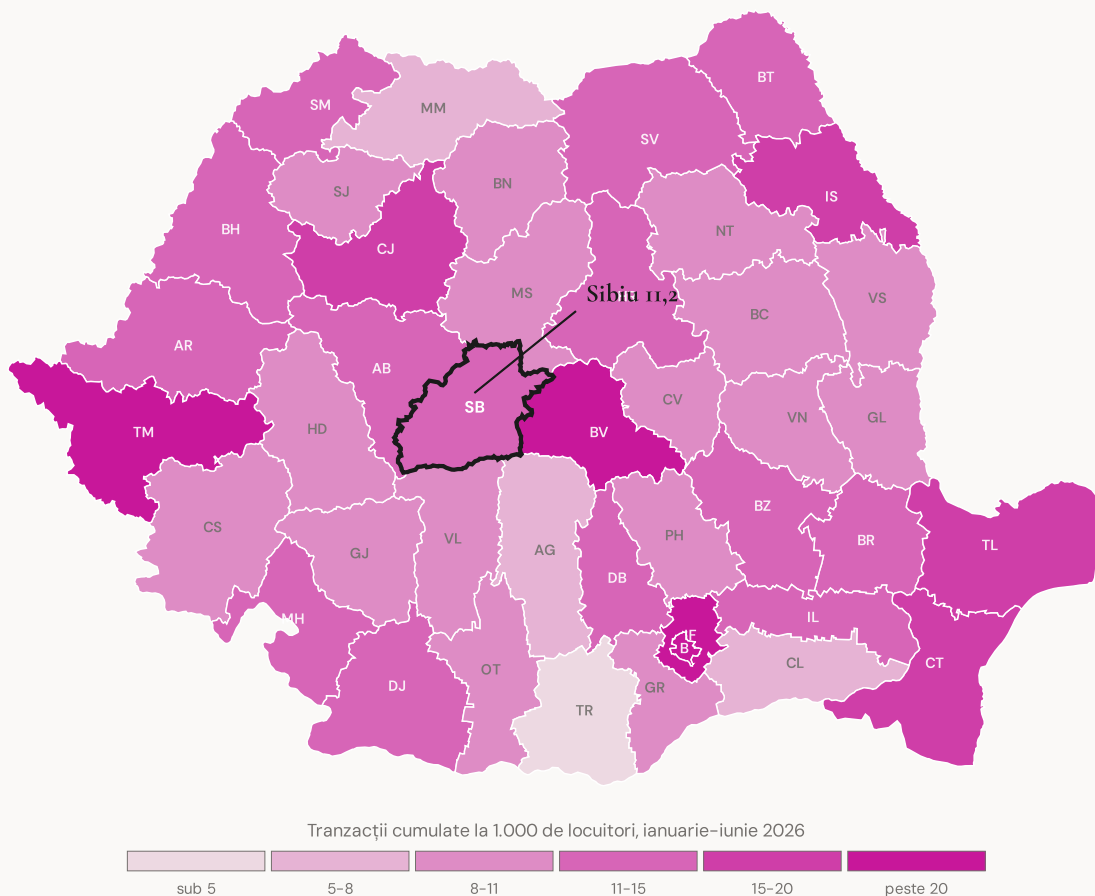


Sursă: prelucrare Vianto Properties.

ORAȘ	PREȚ IUNIE 2026	AN/AN	VS. MEDIA 7 ORAȘE	MARKET PULSE (IUNIE)
Cluj	3.314 €/mp	+5,3%	+46,0%	29
București	2.303 €/mp	+11,6%	+1,5%	53
Brașov	2.302 €/mp	+5,3%	+1,4%	30
Sibiu	2.016 €/mp	+8,6%	-11,2%	32
Constanța	2.000 €/mp	+7,1%	-11,9%	36
Iași	1.997 €/mp	+8,0%	-12,0%	78
Timișoara	1.958 €/mp	+10,6%	-13,7%	30

HARTA INTENSITĂȚII: CELE MAI ACTIVE PIEȚE PE CAP DE LOCUITOR

Tranzacții cumulate la 1.000 de locuitori, pe județe, ianuarie–iunie 2026



Sursă: ANCPI, prelucrare Vianto Properties.

TEMPERATURA PIEȚELOR: MARKET PULSE, ULTIMELE 6 LUNI

Indice compozit 0-100 (albastru = rece, magenta = fierbinte), model Vianto Properties

	dec	ian	feb	mar	apr	mai	iun
București	43	36	30	44	46	38	53
Cluj	53	42	21	30	27	35	29
Brașov	50	38	18	28	33	31	30
Constanța	42	24	21	33	33	34	36
Iași	61	35	40	34	42	37	78
Timișoara	48	51	78	15	17	21	30
Sibiu	53	38	29	82	36	38	32

Sursă: model PCA Vianto Properties. Indice calculat la nivel de județ; pentru Timișoara, județul Timiș.

SIBIU: PULSUL LUNII IUNIE

Market Pulse, indice 0-100



Sursă: model PCA Vianto Properties.

Indicele Sibiu a măsurat **32** în iunie, după un an volatil (între 29 și 82). Volatilitatea vine în principal din componenta de creditare, distorsionată de vârful de ipoteci din martie. Citit pe trend, indicele descrie o piață care **se temperează fără să se răcească**: volumele cresc, dar ritmul prețurilor și creditarea s-au așezat.

Citare Pentru un cumpărător-investitor, combinația sibiană rămâne atipică în plutonul urban: **preț de intrare sub medie, ritm de creștere peste orașele premium** și o economie locală care susține chiria. Orașele scumpe și-au consumat avansul; Sibiu încă îl are în față.

14 PERSPECTIVE

S2 2026: inflația decide cine câștigă

Raportul nu formulează previziuni de preț. Enumerăm factorii care vor decide direcția pieței în semestrul al doilea, așa cum rezultă din datele primului.

Ce susține piața

Fundamentele locale rămân solide

Dobânzi reale adânc negative (-5,0 pp), ofertă nouă la minim istoric, migrație pozitivă, salarii peste media națională și cerere de terenuri care anunță dezvoltări viitoare.

Ce o poate tempera

Macro apasă pe cumpărător

Inflația de peste 10% erodează câștigul real și puterea de cumpărare, leul s-a depreciat, iar accesibilitatea se deteriorează lună de lună. Prolungirea inflației înalte poate răci cererea în S2.

Ce urmărim

Două confirmări așteptate în iulie-august

Inflația INS pe iunie-iulie (testul tezei 2) și autorizările T2 (testul dezmoșirii ofertei). Raportul se actualizează la publicarea lor.

Citare Verdictul de etapă: o piață **sănătoasă ca structură, dar cu câștig real în negativ**. Diferența dintre aparența nominală și realitatea ajustată la inflație devine variabila centrală a anului imobiliar 2026.

15 ANEXĂ STATISTICĂ

Semestrul, lună cu lună

Cifrele lunare ale semestrului, așa cum arătau la data închiderii raportului (1 iulie 2026).

LUNA	PREȚ MEDIU	PREȚ AN/AN	TRANZACȚII	IPOTECI	ROBOR 3M	INFLAȚIE
Ian 2026	1.950 €	+11,1%	281	247	5,98%	9,6%
Feb 2026	1.968 €	+10,3%	645	395	5,82%	9,3%
Mar 2026	1.977 €	+9,7%	708	1.177	5,87%	9,9%
Apr 2026	2.000 €	+9,6%	904	435	5,87%	10,7%
Mai 2026	2.014 €	+9,0%	956	584	5,85%	10,8%
Iun 2026	2.016 €	+8,6%	936	500	5,84%	n.p.

n.p. = nepublicat la data raportului. Tranzacțiile și ipotecile (ANCPI) și inflația (INS) pentru iunie se publică în cursul lunii iulie; raportul se actualizează la apariția lor.

16 METODOLOGIE ȘI SURSE

Cum am calculat

Surse. Volumele de tranzacții, ipoteci și cereri: ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), serii lunare pe județ și municipiu. Prețuri: Indicele Imobiliare.ro – preț mediu cerut (de listare), nu preț de tranzacționare. Inflație, salarii, populație, migrație, construcții: Institutul Național de Statistică. Dobânzi (IRCC, ROBOR 3M) și curs EUR/RON: Banca Națională a României. Indicele prețului locuințelor (HPI) și costul de construcție: Eurostat, ambele pe baza 2015=100. Seria reală BIS: Banca Reglementelor Internaționale.

Definiții. Dobânda reală = ROBOR 3M minus inflația anuală IPC. Câștigul real = variația anuală a prețului minus inflația anuală. Indicele de presiune a accesibilității = raport preț/venit normalizat (creștere = deteriorare). Market Pulse = indice compozit 0–100 pe județ, construit prin analiză de componente principale (PCA) pe cinci componente: dinamica tranzacțiilor, a prețului, a creditării, efectul de levier al dezvoltatorilor și presiunea de accesibilitate.

Distincții și limite. Prețul cerut (Imobiliare.ro) și volumul tranzacționat (ANCPI) sunt mărimi diferite și nu se amestecă în calcule. Nu folosim Storia ca sursă. Vârful de ipoteci din martie 2026 (1.177 într-o lună) este o valoare reală în ANCPI, atribuită cel mai probabil unui dezvoltator cu credite înscrise în bloc; este semnalat oriunde distorsionează un indicator derivat. Toate procente au baza de calcul menționată explicit și au fost verificate prin recalcul invers.

Acoperire temporală. Preț și BNR: până în iunie 2026. ANCPI: până în iunie 2026. Inflație INS: până în mai 2026. Autorizații: T1 2026. Finalizări, stoc, demografie: date anuale, ultimul an disponibil (2023–2025, menționat la fiecare exhibit).

Barometru Imobiliar Vianto Properties · Sibiu, Semestrul I 2026 · Ediția I.

Elaborat de Vianto Properties Research pe date oficiale (ANCPI · BNR · INS · Eurostat · BIS · Imobiliare.ro), verificate la 1 iulie 2026. Publicație informativă; nu constituie consultanță de investiții.

© 2026 Vianto Properties · Str. Constantin Noica 57, Sibiu · 0791 710 609 · viantoproperties.ro