

VIANO. PROPERTIES RESEARCH

BAROMETRUL IMOBILIAR VIANO PROPERTIES · EDIȚIE LUNARĂ

Piața imobiliară din Sibiu

Septembrie 2026

Tranzacții, prețuri, creditare și context macro în septembrie 2026.
Statistica ANCPI revine, cu lunile de după atacul cibernetic din 14 iulie.

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: iulie, august și septembrie

După atacul cibernetic din 14 iulie 2026, notarii nu au mai putut obține extrase de carte funciară, așa că vânzările nu s-au mai putut încheia timp de câteva săptămâni. O parte dintre ele s-au încheiat după repornirea sistemului, în august și septembrie (blocajul: Newsweek România și Profit.ro, august 2026; mutarea vânzărilor în august și septembrie: estimare Vianto Properties, din cifrele ANCPI). De aceea, iulie are un volum foarte mic, iar august și septembrie includ și vânzări amânate. Pentru comparația cu anul trecut, cifra cea mai stabilă este cumulul ianuarie-septembrie.

Cifrele ANCPI ale lunilor iulie și august au fost adăugate prin erată în [ediția din iulie](#) și în [ediția din august](#).

Luna în șase cifre

2.034 €/mp

▲ +7,4% an/an

Preț mediu cerut, apartamente Sibiu

1.023

▲ +35,1% vs septembrie 2025

Tranzacții încheiate în luna septembrie, județul Sibiu

568

▲ +15,9% vs septembrie 2025

Ipoteci înscrise în luna septembrie, județul Sibiu

6,6 %

▲ de la 6,2% în august

Inflația anuală, România (septembrie)

+0,8 pp

câștig real, de la +2,0 pp

Preț an/an minus inflație

31,4

▲ de la 29,4 în august

Market Pulse Sibiu, indice 0-100

01 SINTEZA LUNII

Volumul revine peste anul trecut

În septembrie 2026 s-au încheiat în județul Sibiu **1.023 de tranzacții** imobiliare, cu +35,1% peste septembrie 2025 (757) și cu +28,7% peste august (795). Este cel mai mare număr lunar de după octombrie 2023, când au fost 1.056.

Prețul mediu cerut al apartamentelor a ajuns la **2.034 €/mp** (+0,1% față de august, +7,4% față de septembrie 2025). Inflația anuală a urcat la **6,61%**, de la 6,17% în august, prima creștere de după mai 2026. Contextul macro al lunii: ROBOR 3M la 5,87%, IRCC în vigoare la 5,56% și un curs mediu de 5,26 lei/euro.

Cifrele lunii se citesc împreună cu iulie și august. Iulie a avut doar 131 de tranzacții (–84,0% an/an), din cauza blocajului de după atacul cibernetic din 14 iulie, iar august și septembrie includ și vânzări amânate. Pe primele nouă luni ale anului, județul are 6.379 de tranzacții, cu +5,7% peste aceeași perioadă din 2025, în timp ce la nivel național cumulul scade cu –17,8%.

Citare Câștigul real al proprietarului în septembrie: creșterea anuală a prețului (+7,39%) este peste inflația de 6,61% cu **+0,78 pp**. În august, aceeași diferență era de +2,03 pp.

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

Vânzările amânate se încheie, prețul încetinește

Septembrie este a doua lună la rând cu volum peste anul trecut, după +25,0% în august. Creșterea este largă. Tranzacțiile cu apartamente au fost 340 (+47,8% an/an, cel mai mare număr de după august 2022), cele cu terenuri intravilane cu construcții 329 (+55,9%), iar în municipiul Sibiu s-au încheiat 324 de tranzacții (+54,3%). Singura categorie în scădere este terenul extravilan agricol, cu 141 de tranzacții (–14,0%).

O parte din acest volum vine din iulie. După atac, vânzările nu s-au mai putut încheia timp de câteva săptămâni, iar o parte dintre ele s-au încheiat după repornirea sistemului. Pe cele trei luni la un loc, iulie–septembrie, județul are 1.949 de tranzacții, cu –11,8% sub aceeași perioadă din 2025 (2.210). Revenirea din august și septembrie nu a acoperit, deocamdată, golul din iulie. Pe ianuarie–septembrie, Sibiul rămâne pe plus, cu +5,7%, față de –17,8% la nivel național.

Cererile de informare din cartea funciară au fost 12.600 în septembrie, cu +77,4% peste septembrie 2025 (7.103) și de 4,5 ori mai multe decât în iulie (2.775). Este cel mai mare număr lunar 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 crescut mai încet decât tranzacțiile: 568 în septembrie (+15,9% an/an, +4,2% față de august). Din datele BNR pentru septembrie, soldul creditelor pentru locuințe a urcat cu 1,22 miliarde lei, la 123,35 miliarde. Creditele noi și DAE au ca ultimă lună august: 4.765,6 milioane lei, respectiv 6,35%.

Prețul mediu cerut a urcat cu 3 €/mp într-o lună, la 2.034 €/mp. Ritmul anual coboară la +7,39%, cel mai mic de după ianuarie 2024, pentru că în septembrie 2025 prețul crescuse cu 17 €/mp. Inflația a urcat în schimb la 6,61%, așa că câștigul real al proprietarului se îngustează la +0,78 pp, de la +2,03 pp, iar dobânda reală coboară la –0,74 pp, de la –0,33 pp.

Pentru octombrie contează dacă volumul rămâne peste anul trecut după ce vânzările amânate din iulie s-au încheiat. Reperul de comparație este mai ridicat: în octombrie 2025, în județ s-au încheiat 880 de tranzacții, față de 757 în septembrie 2025.

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

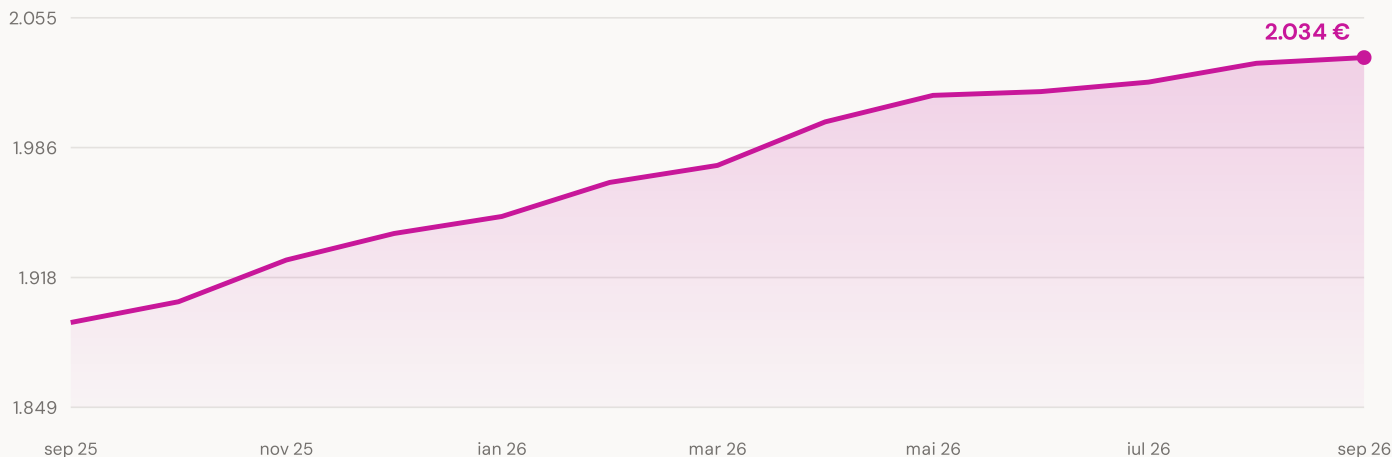
03 PREȚURI

Un nou maxim, cu ritm anual mai mic

Ultimele treisprezece luni, într-o singură imagine: de la 1.894 €/mp în septembrie 2025 la 2.034 €/mp în septembrie 2026.

PREȚ MEDIU APARTAMENTE SIBIU

€/mp, sep 2025 – septembrie 2026

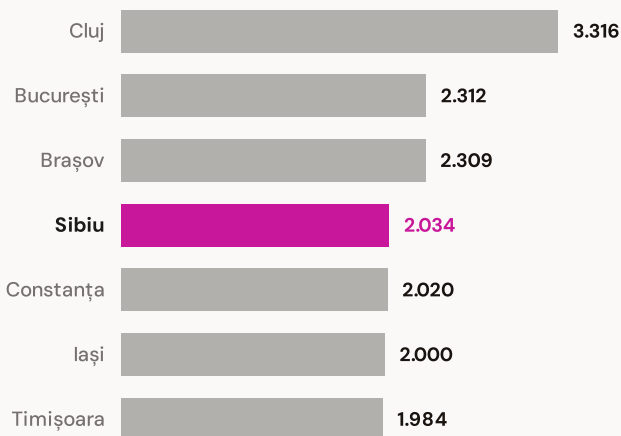


Sursă: Indicele Imobiliare.ro (preț cerut, nu de tranzacționare).

2.034 €/mp ▲ +0,1% vs luna precedentă Preț mediu cerut, septembrie	+7,4% an/an Față de septembrie 2025	6,6% IPC an/an Inflația anuală (septembrie)	+0,8 pp câștig real Preț an/an minus inflație
---	--	--	--

PREȚUL ÎN ORAȘELE MARI

€/mp, septembrie 2026



Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

ORAȘ, SEPTEMBRIE 2026	€/MP	AN/AN
Cluj-Napoca	3.316	+5,2%
București	2.312	+8,8%
Brașov	2.309	+4,5%
Sibiu	2.034	+7,4%
Constanța	2.020	+6,4%
Iași	2.000	+6,7%
Timișoara	1.984	+8,2%

Sursă: Indicele Imobiliare.ro.

Citire Sibiu rămâne pe locul patru ca nivel, sub Cluj-Napoca, București și Brașov. Ca ritm anual, +7,39% îl plasează sub București (+8,80%) și Timișoara (+8,24%) și peste celelalte patru orașe. Mișcarea lunii curente este de **+3 €/mp**.

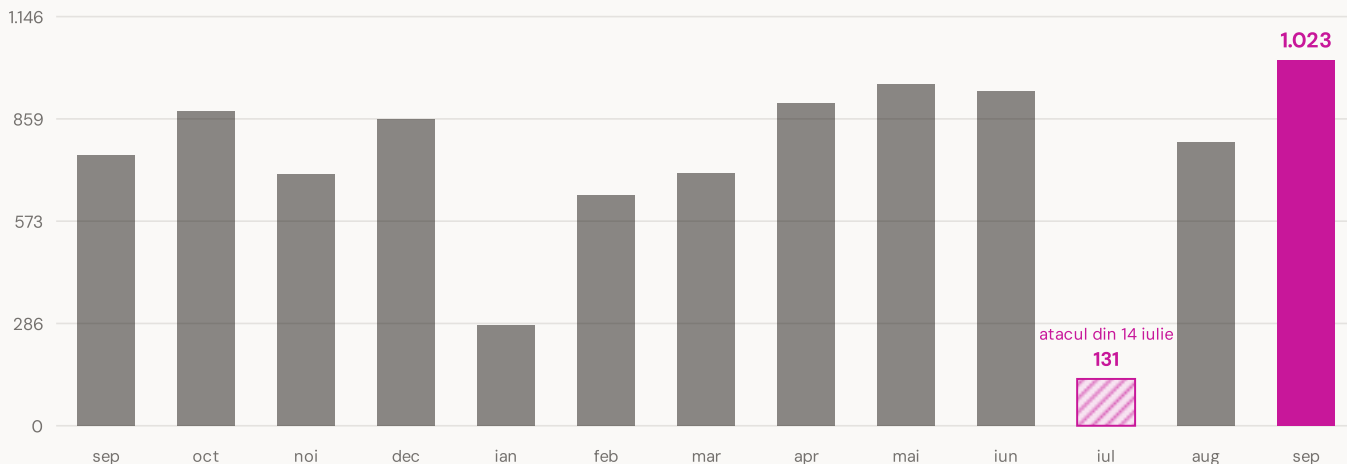
04 CEREREA: TRANZACȚIILE ANCP I

Blocajul din iulie și revenirea din toamnă

1.023 de tranzacții încheiate în septembrie (+35,1% an/an); cumulativ de la 1 ianuarie, 6.379 (+5,7%). România, pe același interval cumulativ: -17,8%.

TRANZACȚII IMOBILIARE ÎNCHEIATE, JUDEȚUL SIBIU

număr de tranzacții pe lună, sep 2025 - septembrie 2026; iulie 2026 hașurat



Sursă: ANCP I, statistica lunară.

ANCP I, JUDEȚUL SIBIU	SEP 2026	SEP 2025	AN/AN
Tranzacții încheiate, total	1.023	757	+35,1%
Apartamente (unități individuale)	340	230	+47,8%
Terenuri intravilane cu construcții	329	211	+55,9%
Terenuri intravilane fără construcții	199	150	+32,7%
Terenuri extravilane agricole	141	164	-14,0%
Terenuri extravilane neagricole	14	2	bază mică
Municipiul Sibiu, total	324	210	+54,3%
Ipoteci înscrise	568	490	+15,9%
Cereri de informare (extrase CF)	12.600	7.103	+77,4%

Sursă: ANCP I

TRANZACȚII ÎNCHEIATE	2026	2025	VARIAȚIE
Sibiu, iulie	131	817	-84,0%
Sibiu, august	795	636	+25,0%
Sibiu, septembrie	1.023	757	+35,1%
Sibiu, iulie-septembrie	1.949	2.210	-11,8%
Sibiu, ianuarie-septembrie	6.379	6.036	+5,7%
România, ianuarie-septembrie	381.094	463.592	-17,8%

Sursă: ANCP I, prelucrare Vianto Properties.

Citire Bara din iulie (131) arată blocajul de după atacul din 14 iulie. Pe trimestrul III la un loc, județul are 1.949 de tranzacții, cu -11,8% sub 2025, deși august și septembrie, luate separat, sunt peste anul trecut.

05 CREDITARE ȘI DOBÂNZI

Soldul crește în septembrie; creditul nou are ultima lună august

123,35

Sold credite locuințe, mld. lei · septembrie

4.766

Credite noi locuințe, mil. lei · august

6,35%

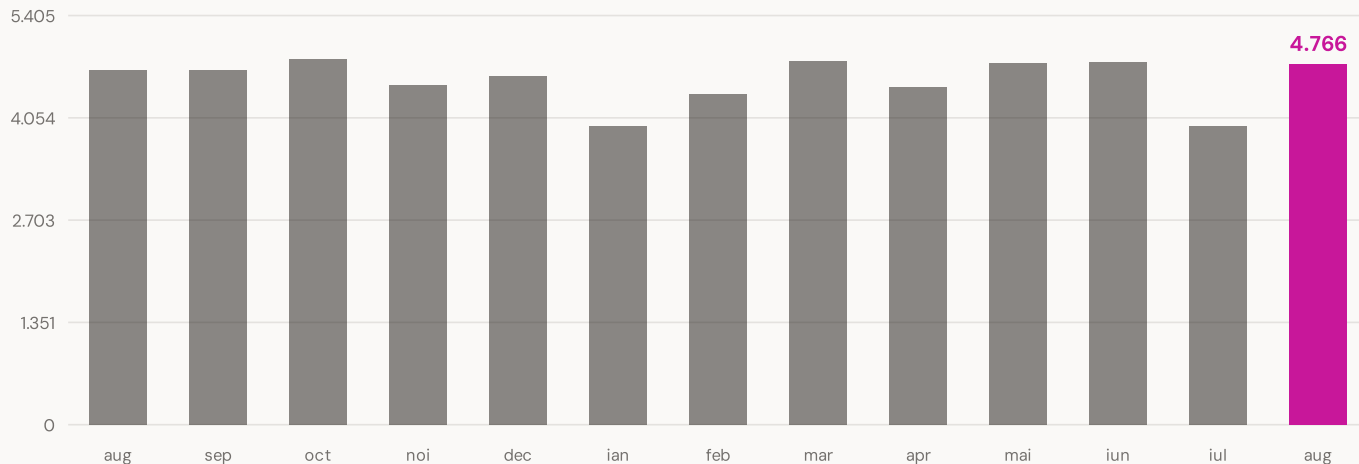
DAE credite noi în lei · august

-0,7 pp

Dobânda reală (ROBOR minus inflație) · septembrie

CREDITE NOI PENTRU LOCUINȚE ACORDATE POPULAȚIEI, ÎN LEI

milioane lei pe lună, România, aug 2025 – august 2026 (ultima lună publicată)



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

INDICATOR BNR	LUNA	VALOARE	ANTERIOR
Sold credite locuințe (mld. lei)	septembrie	123,35	122,13
Depozite la termen ale populației (mld. lei)	septembrie	225,99	223,53
ROBOR 3M	septembrie	5,87%	5,84%
Curs mediu EUR/RON	septembrie	5,2630	5,2498
IRCC în vigoare	iulie-septembrie	5,56%	5,56%
Credite noi locuințe, lei (mil.)	august	4.765,6	3.940,0
Credite noi locuințe, euro (mil.)	august	10,6	12,1
DAE credite noi în lei	august	6,35%	6,37%
Pondere dobândă fixă peste 1 an	august	75,6%	81,6%
Dobândă variabilă credite noi	august	6,16%	6,71%
Pondere restante, persoane fizice	august	2,07%	2,05%

Sursă: BNR. Creditele noi, DAE, dobânzile pe tipuri și ponderea restanțelor pentru septembrie nu erau publicate la data apariției. IRCC-ul de 5,57% se aplică din octombrie.

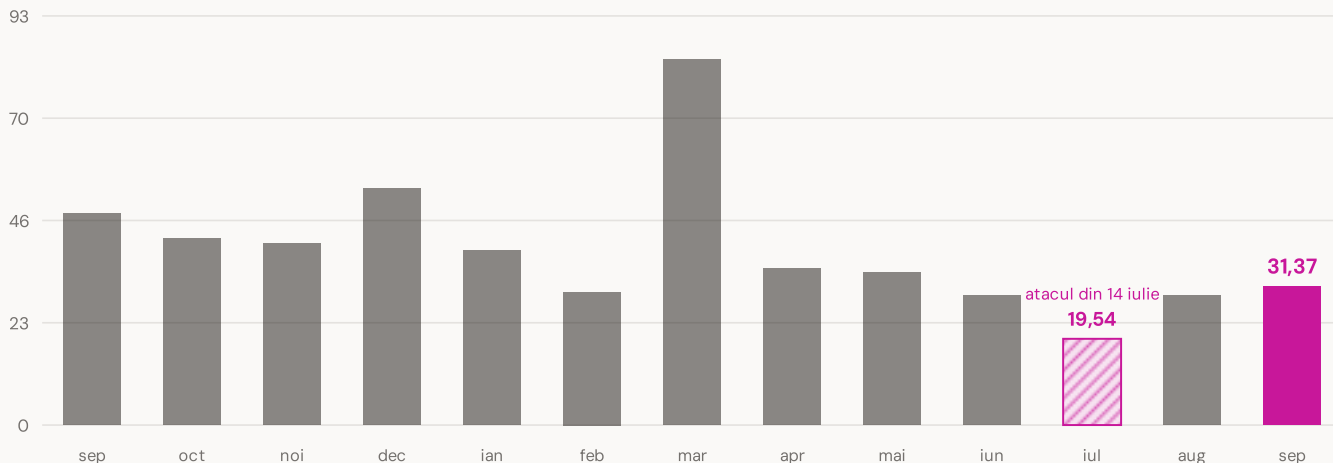
Citare În septembrie, soldul creditelor pentru locuințe a crescut cu **1,22 miliarde lei**, iar depozitele la termen ale populației cu 2,46 miliarde, la 225,99 miliarde. În august, creditele noi pentru locuințe erau cu +21,0% peste iulie și cu +1,9% peste august 2025.

06 MARKET PULSE

Indicele urcă la 31,37

MARKET PULSE SIBIU

indice 0-100, sep 2025 – septembrie 2026



Sursă: model PCA Vianto Properties.

Indicele compozit Vianto Properties (tranzacții, preț, creditare, levier, accesibilitate) a măsurat **31,37** în septembrie, după 19,54 în iulie și 29,36 în august. Valorile din iulie și august se calculează acum, după publicarea statisticii ANCPI, și apar în eratele edițiilor respective. În septembrie 2025, indicele era 47,92.

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. Preț: Indicele Imobiliare.ro (preț mediu cerut, nu de tranzacționare). Inflație: 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 procente au baza menționată și sunt verificate prin recalcul invers.

INDICATOR	SURSĂ	ULTIMA LUNĂ ÎN EDIȚIE
Tranzacții, ipoteci, cereri de informare CF	ANCPI	septembrie 2026
Preț mediu cerut, Sibiu și orașe	Imobiliare.ro	septembrie 2026
Inflația anuală	INS	septembrie 2026
ROBOR 3M, curs, sold credite, depozite	BNR	septembrie 2026
Credite noi, DAE, dobânzi, pondere fixă, restanțe	BNR	august 2026
Market Pulse Sibiu	model Vianto Properties	septembrie 2026

Autorizațiile de construire pentru locuințe (INS) au ca ultimă lună august 2026 și au fost prezentate în [ediția din august](#).

Ediție a seriei lunare Barometrul Imobiliar Vianto Properties. Datele reflectă statisticile oficiale disponibile pentru septembrie 2026, la data publicării. Edițiile publicate nu se rescriu retroactiv: cifrele ANCPI ale lunilor iulie și august au fost adăugate prin erată în edițiile respective.

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](#) · [Toate edițiile](#)

Barometrul Imobiliar Vianto Properties · Septembrie 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