

VIANO. PROPERTIES RESEARCH

BAROMETRUL IMOBILIAR VIANO PROPERTIES · EDIȚIE TRIMESTRIALĂ

Piața imobiliară din Sibiu

Trimestrul I 2026

Bilanțul primelor trei luni: tranzacții, prețuri, creditare și construcții în
județul Sibiu, față de restul țării. Date oficiale, verificate.

Cuprins

- 01 Sinteza trimestrului
- 02 Perspectiva analistului
- 03 Trimestrul, lună cu lună
- 04 Prețuri
- 05 Creditare și dobânzi
- 06 Sibiu față de România
- 07 Structura pieței și construcțiile
- 08 Metodologie și surse

01 SINTEZA TRIMESTRULUI

Un trimestru în două viteze: start prudent, martie în forță

Primul trimestru din 2026 a adus **1.634 tranzacții imobiliare** în județul Sibiu, în scădere cu 3,9% față de T1 2025. Cifra spune însă doar jumătate din poveste: ianuarie și februarie au fost luni de așteptare, iar martie a întors trimestrul cu o creștere de +9,8% față de martie 2025. În același interval, piața națională a scăzut cu 12,0% – un decalaj de 8,1 puncte procentuale în favoarea Sibiului.

Trimestrul I 2026 în șase cifre

1.634

-3,9% vs T1 2025

Tranzacții imobiliare, județul Sibiu

1.819

+10,8% vs T1 2025

Ipotechi noi în trimestru

180

+30,4% vs T1 2025

Autorizații de construire rezidențiale

1.977 €/mp

+9,7% an/an

Prețul mediu cerut în martie

+8,1 pp

Sibiu vs România

Decalaj de dinamică, tranzacții T1

82/100

maxima trimestrului

Market Pulse, martie

Citire T1 2026 nu a fost un trimestru de boom, ci unul de re poziționare. Volumul total a rămas ușor sub T1 2025, dar compoziția s-a schimbat în bine: creditarea a crescut cu 10,8%, autorizațiile de construire cu 30,4%, iar luna martie a închis trimestrul în accelerație. Datele din lunile următoare au confirmat direcția – detaliile sunt în [raportul semestrial S1 2026](#).

02 PERSPECTIVA ANALISTULUI

Ce spun cifrele trimestrului

T1 2026 a fost un trimestru de contracție moderată a tranzacțiilor, dar nu unul de slăbire uniformă. Sibiu a închis cu 1.634 tranzacții, în scădere cu -3,9% an/an, însă profilul lunar s-a schimbat clar: ianuarie a fost slab, cu 281 tranzacții și -21,5%, februarie a redus pierderea la 645 tranzacții și -7,5%, iar martie a trecut pe plus, cu 708 tranzacții și +9,8%. În paralel, creditarea a rămas pozitivă, cu 1.819 ipoteci și +10,8%, iar oferta viitoare a primit un impuls prin 180 autorizații rezidențiale, +30,4% an/an. Prețul a urcat de la 1.941 EUR/mp în decembrie 2025 la 1.977 EUR/mp în martie 2026, adică +1,9% în trimestru și +9,7% an/an în martie. Piața nu a accelerat liniar, dar martie a schimbat tonul trimestrului, inclusiv prin Market Pulse la 82,2, maxima perioadei.

În context național, Sibiu a arătat mai rezilient decât media României pe tranzacții: -3,9% an/an față de -12,0% an/an, un decalaj de 8,1 puncte procentuale în favoarea Sibiului. Diferența este relevantă și față de piețe mari: Cluj a avut -18,6%, Brașov -11,3%, Timiș -12,0%, București -16,6%, iar Constanța -33,1%. Iași, cu -4,4%, este comparația cea mai apropiată pe volum. Pe prețuri, Sibiul la 1.977 EUR/mp stă aproape de Constanța, 1.981 EUR/mp, și Iași, 1.957 EUR/mp, peste Timișoara, 1.922 EUR/mp, dar mult sub Brașov, 2.272 EUR/mp, București, 2.250 EUR/mp, și Cluj-Napoca, 3.300 EUR/mp. Ritmul anual de +9,7% este aliniat cu Constanța, +9,7%, și Iași, +9,8%, sub București, +14,6%, dar peste Brașov, +6,5%, și Oradea, +6,8%.

Pentru cumpărători, mesajul este că scăderea tranzacțiilor nu s-a tradus într-o corecție de preț. Dimpotrivă, prețul mediu cerut a avansat cu +1,9% în trimestru, iar creditarea locală a crescut cu +10,8%, într-un mediu cu ROBOR 3M la 5,9%, inflație la 9,9% și dobândă reală de -4,0 puncte. Pentru vânzători, martie oferă un semnal mai bun decât media trimestrului, dar nu justifică extrapolări agresive: T1 rămâne la -3,9% an/an pe tranzacții. Pentru investitori, combinația dintre cerere finanțată pozitiv, prețuri în creștere și 180 autorizații rezidențiale sugerează o piață încă susținută, dar cu o posibilă creștere a concurenței pe ofertă în perioada următoare.

În continuare, principalul element de urmărit este confirmarea revenirii din martie, când tranzacțiile au ajuns la 708 și Market Pulse la 82,2; raportul semestrial S1 2026 indică deja faptul că redresarea din martie a continuat în T2. Al doilea element este dacă ritmul autorizațiilor, +30,4% an/an, începe să tempereze presiunea pe prețuri sau doar acoperă cererea existentă. Al treilea este relația dintre creditare și costul banilor: +10,8% la ipoteci în Sibiu, în contrast cu -14,8% la nivel național, rămâne o divergență importantă, dar sustenabilitatea ei trebuie citită împreună cu ROBOR 3M la 5,9% și inflația la 9,9%.

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

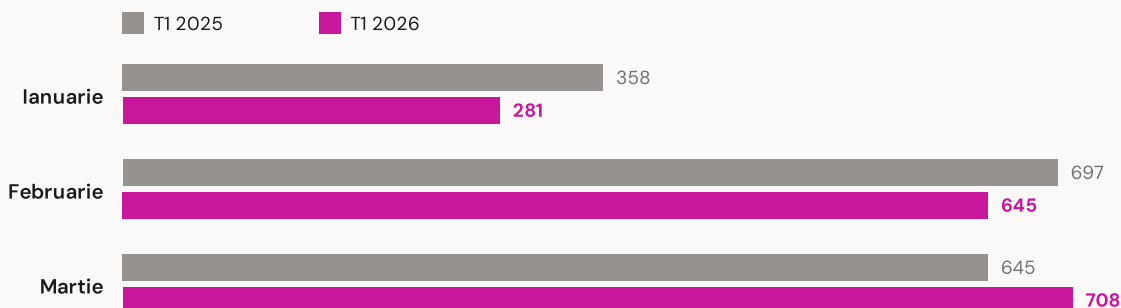
03 TRIMESTRUL, LUNĂ CU LUNĂ

Ianuarie a ezitat, martie a decis

Diferența dintre începutul și finalul trimestrului este cheia întregii perioade. Ianuarie a pornit cu 281 tranzacții, sub nivelul din 2025, februarie a rămas la 645, iar martie a urcat la 708 – cea mai bună lună martie din ultimii ani pentru județ.

TRANZACȚII LUNARE: T1 2026 FAȚĂ DE T1 2025

Județul Sibiu, toate categoriile de imobile



Sursa: ANCPI, prelucrare Vianto Properties Research

Citare Modelul "start lent, final puternic" s-a văzut și în Market Pulse: indicatorul a urcat de la 38 în ianuarie la 82 în martie, maxima trimestrului. Piața nu s-a oprit la început de an – a așteptat direcția dobânzilor și a revenit când aceasta s-a limpezit.

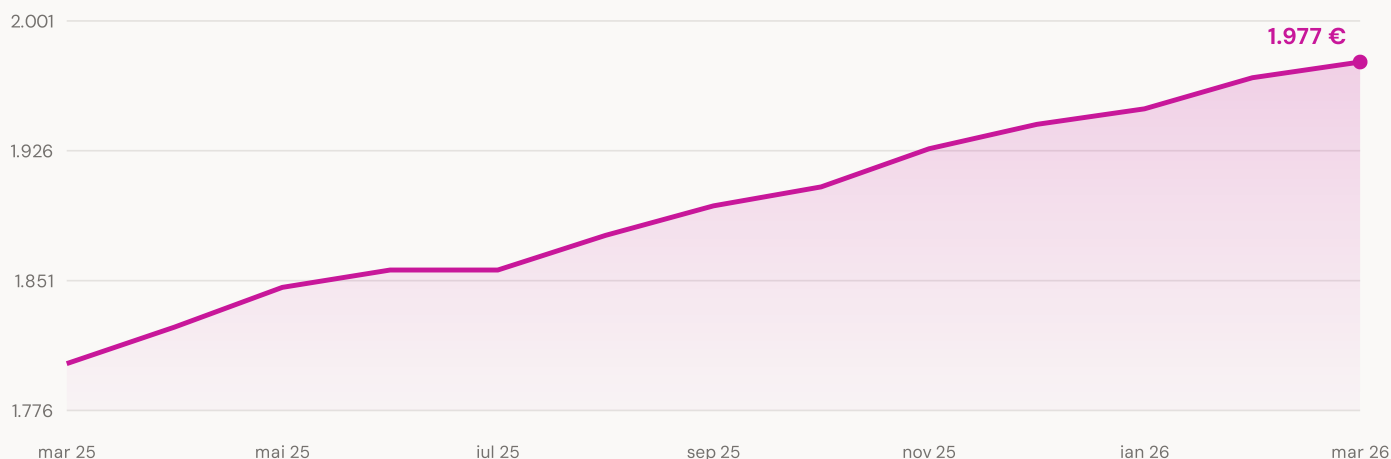
04 PREȚURI

Avans măsurat, nu explozie

Prețul mediu cerut pentru locuințe în Sibiu a închis trimestrul la **1.977 €/mp**, cu +1,9% peste decembrie 2025 și +9,7% peste martie 2025. Ritmul trimestrial rămâne moderat: prețurile cresc, dar fără accelerația care ar sugera supraîncălzire.

PREȚUL MEDIU CERUT, MARTIE 2025 – MARTIE 2026

EUR/mp, locuințe, județul Sibiu



Sursa: Imobiliare.ro, prelucrare Vianto Properties Research

1.977 €/mp

+9,7% an/an

Preț mediu
cerut, martie
2026

+1,9%

decembrie
2025 – martie
2026

Avans de preț în
trimestru

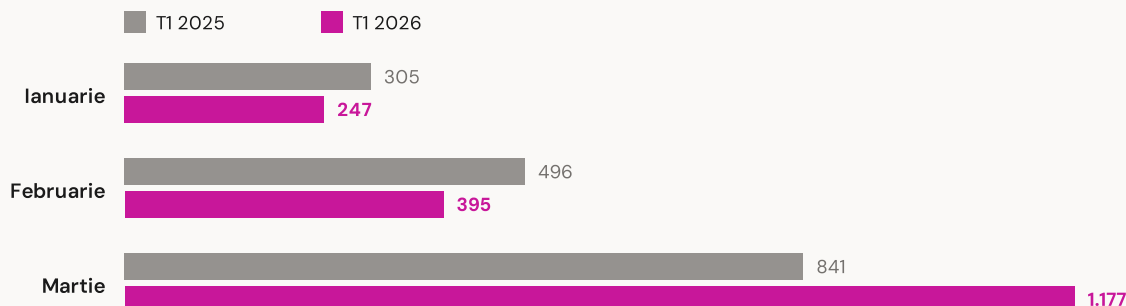
05 CREDITARE ȘI DOBÂNZI

Creditul a dus trimestrul în spate

Cele **1.819 ipotechi noi** din T1 reprezintă o creștere de +10,8% față de aceeași perioadă din 2025 – în contrast cu volumul total de tranzacții, aflat în ușoară scădere. Cu alte cuvinte, cumpărătorii cu credit au fost segmentul care nu s-a retras. ROBOR 3M a închis luna martie la 5,87%, iar inflația anuală de 9,9% a menținut dobânda reală adânc în teritoriu negativ (-4,00%).

IPOTECI NOI, LUNĂ CU LUNĂ: T1 2026 FAȚĂ DE T1 2025

Județul Sibiu



Sursa: ANCPI, prelucrare Vianto Properties Research

Citare O dobândă reală negativă înseamnă că inflația erodează datoria mai repede decât o încarcă dobânda. Atât timp cât acest raport se menține, creditul ipotecar rămâne atractiv chiar și la ROBOR de aproape 6% – iar cifrele din T1 arată că piața din Sibiu a înțeles exact acest calcul.

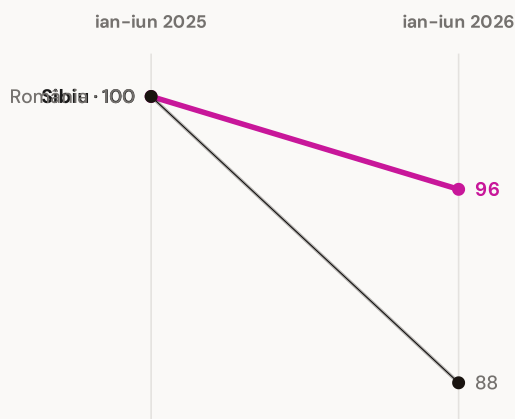
06 SIBIU FAȚĂ DE ROMÂNIA

Când țara frânează, Sibiu doar încetinește

Comparația cu piața națională pune trimestrul în perspectivă: la nivel de țară, tranzacțiile au scăzut cu 12,0% în T1 2026, în timp ce Sibiu a pierdut doar 3,9%. Indexat la 100 pentru T1 2025, Sibiu a coborât la 96,1, iar România la 88,0.

TRANZACȚII T1, INDEXATE: 2025 = 100

Sibiu față de total național



Sursa: ANCPI, calcul Vianto Properties Research

-3,9%	T1 2026 vs T1 2025	Tranzacții, județul Sibiu
-12,0%	T1 2026 vs T1 2025	Tranzacții, total România
+8,1 pp	în favoarea Sibiului	Decalaj de dinamică

Citire Diferența de aproape 8 puncte procentuale nu este întâmplătoare: ea a apărut încă din 2025 și s-a adâncit în fiecare lună din 2026. Sibiu beneficiază de un mix pe care puține județe îl au – economie locală solidă, ofertă nouă constantă și cerere susținută de creditare.

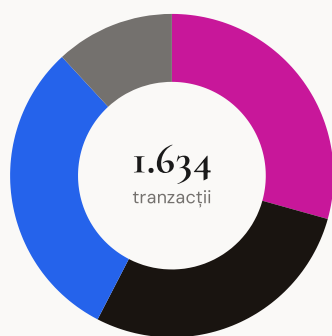
07 STRUCTURA PIEȚEI ȘI CONSTRUCȚIILE

Apartamentele conduc, șantierele accelerează

Din cele 1.634 tranzacții ale trimestrului, **479** au fost apartamente (29,3%), 462 case și clădiri cu teren, 499 terenuri libere și 194 alte imobile. Semnalul cel mai puternic vine însă din construcții: **180 autorizații rezidențiale** în T1, cu +30,4% peste T1 2025.

STRUCTURA TRANZACȚIILOR, T1 2026

Județul Sibiu



- Apartamente**
479 · 29,3%
- Case, clădiri cu teren**
462 · 28,3%
- Terenuri libere**
499 · 30,5%
- Alte imobile**
194 · 11,9%

180	+30,4% vs T1 2025	Autorizații de construire rezidențiale
-----	-------------------	--

29,3%	din total tranzacții	Ponderea apartamentelor
-------	----------------------	-------------------------

Citire Autorizațiile de construire sunt indicatorul cu cea mai lungă bătaie: o autorizație emisă în T1 2026 devine locuință finalizată în 2027–2028. Creșterea lor spune că dezvoltatorii pariază pe cererea din Sibiu pe termen de ani, nu de luni.

Sursa: ANCP, prelucrare Vianto Properties Research

08 METODOLOGIE ȘI SURSE

De unde vin cifrele

Raportul agregă date lunare oficiale pentru intervalul ianuarie–martie 2026, cu baza de comparație ianuarie–martie 2025. Tranzacțiile, ipotecile și structura pe categorii de imobile provin din ANCP. Autorizațiile de construire provin din INS. Prețul mediu cerut provine din Imobiliare.ro și reflectă prețuri de listare, nu de tranzacționare. ROBOR, IRCC și cursul valutar provin din BNR; inflația din INS. Market Pulse este un indicator compozit Vianto Properties (0–100) care combină volum, dinamică și presiune de cerere la nivel de județ.

Toate procentele an/an compară perioade identice. Raportul face parte din seria lunară [Barometrul Imobiliar Vianto Properties](#); edițiile de perioadă (trimestriale, semestriale, anuale) apar separat de edițiile lunare. Ediția detaliată a lunii martie: [Barometrul martie 2026](#).