



## RAPORT TRIMESTRIAL

# Piata imobiliara Sibiu

Q1 2026 - ianuarie, februarie, martie

Analiza completa a primului trimestru: preturi, tranzactii, ipoteci, comparatii cu Q1 2025 si cu marile orase din Transilvania.

Perioada	<b>Q1 2026 (1 ianuarie - 31 martie 2026)</b>
Sursa date	<b>ANCPI, BNR, INSS - agregator <a href="https://viantoproperties.ro/piata-imobiliara/">viantoproperties.ro/piata-imobiliara/</a></b>
Autor	<b>Antal Steflea, director Vianto Properties</b>
Contact	<b><a href="mailto:office@vianto.ro">office@vianto.ro</a> - 0791 710 609</b>
Web	<b><a href="https://viantoproperties.ro">viantoproperties.ro</a></b>
Editare	<b>26 aprilie 2026</b>

Document furnizat redactiei Sibiu Independent. Datele sunt verificate din surse oficiale. Pot fi citate cu mentionarea Vianto Properties.

# 1. Executive Summary

Primul trimestru din 2026 a aratat o piata imobiliara Sibiu in doua viteze. Ianuarie si februarie au fost slabe - tranzactii cu 21,5% si respectiv 7,5% sub aceeaasi perioada din 2025, ipoteci in scadere cu peste 19%. Martie a inversat complet tendinta: tranzactii de +9,8% YoY si ipoteci de +40% YoY, cel mai bun martie din ultimii ani.

Pret mediu (mar 2026)	Tranzactii Q1 2026	Ipoteci Q1 2026	Pulsul Pietei (mar)
<b>1.977 EUR</b>	<b>1.634</b>	<b>1.819</b>	<b>81,6 / 100</b>
+9,7% vs mar 2025	-3,9% vs Q1 2025	+10,8% vs Q1 2025	Fierbinte

## 4 concluzii cheie:

**1. Cerere latentă confirmată.** In martie 2026, judetul Sibiu a inregistrat 1.177 ipoteci la doar 708 tranzactii - un raport de 166%. Practic, cumparatorii au primit aprobari de credit fata de tranzactiile efective. Asta inseamna ca cerere acumulata urmeaza sa se materializeze in Q2.

**2. Preturile cresc, accesibilitatea scade.** Pretul mediu apartamentelor a urcat de la 1.755 EUR/mp (martie 2025) la 1.977 EUR/mp (martie 2026), +9,7% YoY. Salariile au crescut cu 7%. Diferenta erodeaza puterea de cumparare.

**3. Volatilitate marcata.** Pulsul Pietei a oscilat de la 45,4 (ianuarie) la 34,9 (februarie) si 81,6 (martie). Variatia de 47 puncte intr-un singur trimestru indica o piata sensibila la conditiile macro.

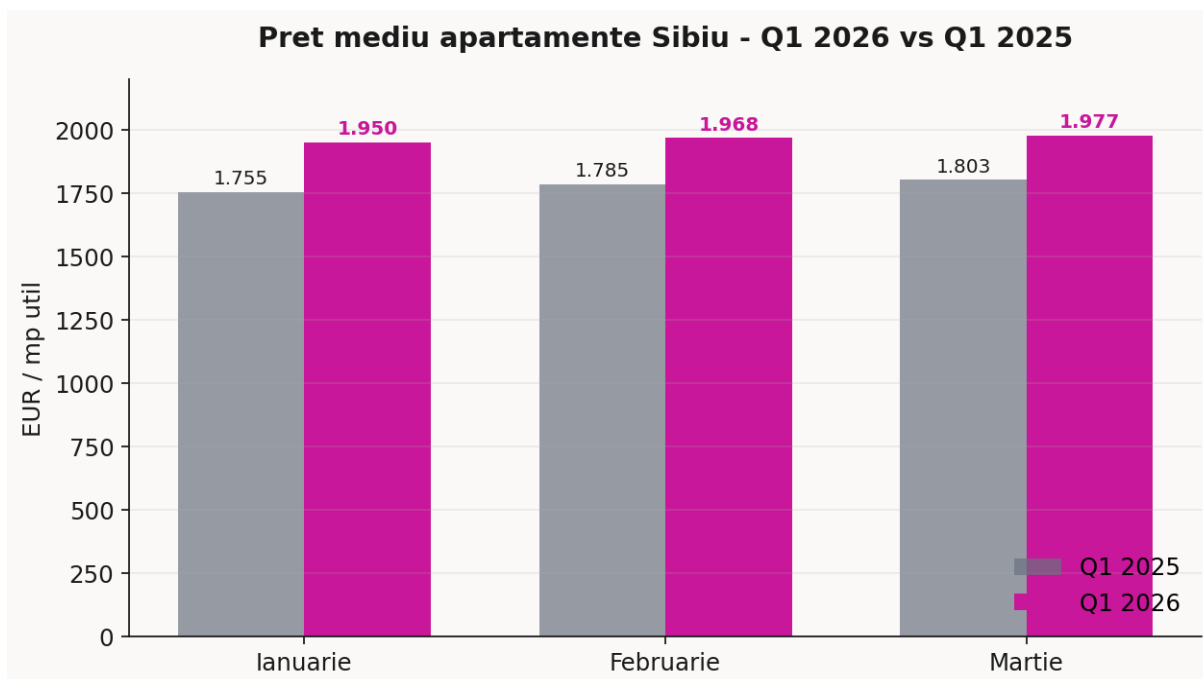
**4. Sibiu ramane subevaluat fata de Cluj si Brasov.** Pret mediu Sibiu 1.977 EUR/mp, Brasov 2.272 EUR/mp (+15%), Cluj 3.300 EUR/mp (+67%). Diferenta justificata partial de oferta de joburi premium, dar gap-ul este mai mare decat in 2024.

## 2. Piata in cifre - Q1 2026

Tabelul de mai jos consolideaza principalele 7 metrice lunare ale judetului Sibiu in Q1 2026, alaturi de variatia fata de luna anterioara.

Metric	Ianuarie	Februarie	Martie	Trend Q1
Pret mediu (EUR/mp)	1.950	1.968	1.977	+1,4%
Tranzactii inregistrate	281	645	708	+152%
Ipoteci aprobate	247	395	1.177	+376%
Cereri ANCPI (info)	5.769	6.786	7.920	+37%
Pulsul Pietei (0-100)	45,4	34,9	81,6	+80%
Salariu mediu net (lei)	5.750	n/a	n/a	in actualizare
IRCC (semestrial)	5,56%	5,56%	5,56%	stabil

Evolutia preturilor in Q1 2026 a fost graduala (+1,4% intra-trimestru), insa comparatia cu Q1 2025 arata diferente notabile: martie 2026 inregistreaza 1.977 EUR/mp fata de 1.803 EUR/mp in martie 2025.

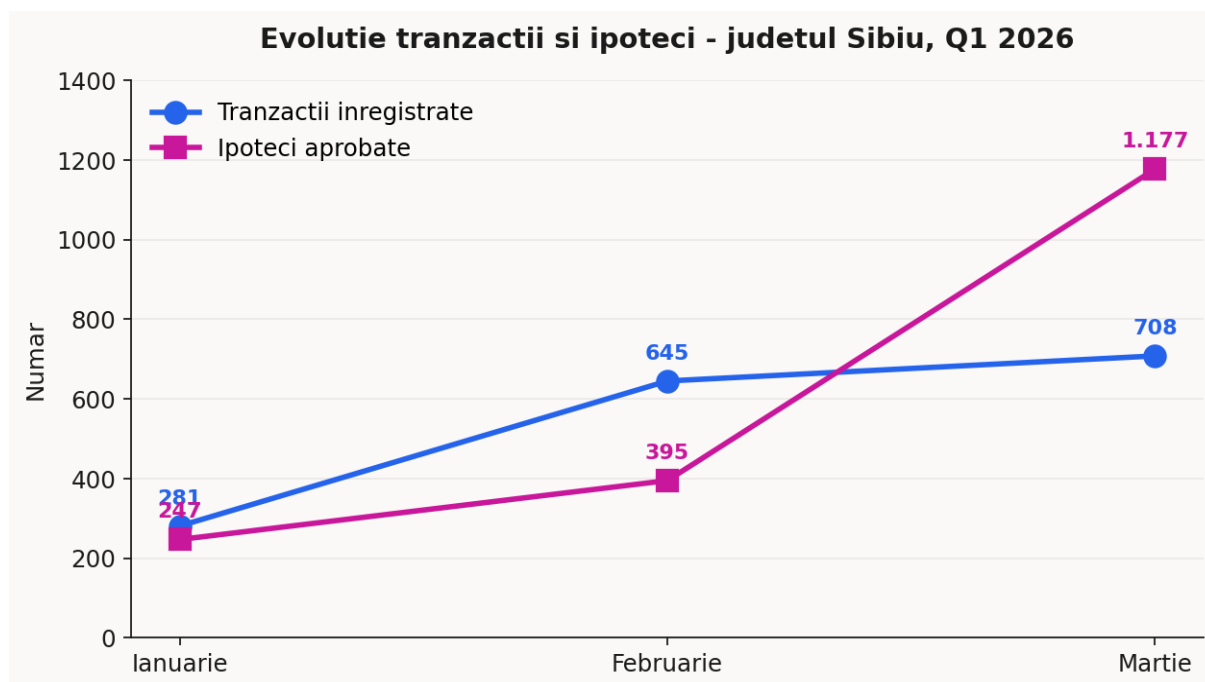


Sursa: agregator [viantoproperties.ro](https://viantoproperties.ro) pe baza datelor publice ANCPI si platforme de listari. Date complete actualizate lunar pe [viantoproperties.ro/piata-imobiliara/](https://viantoproperties.ro/piata-imobiliara/).

### 3. Tranzactii si ipoteci - dezechilibrul din martie

Comportamentul cel mai interesant al primului trimestru a fost dinamica tranzactiilor versus aprobarile de ipoteci. In ianuarie si februarie, numarul ipotecilor a fost mai mic decat al tranzactiilor (247 ipoteci vs 281 tranzactii in ianuarie). In martie, raportul s-a inversat dramatic: 1.177 ipoteci aprobate la doar 708 tranzactii efective - un raport de 166%.

Acest dezechilibru indica o cerere latentă semnificativă. Cumpărătorii au primit aprobări de credit, dar tranzacțiile aferente nu s-au închis încă în cadastru. Diferența urmează să apară ca tranzacții înregistrate în Q2.



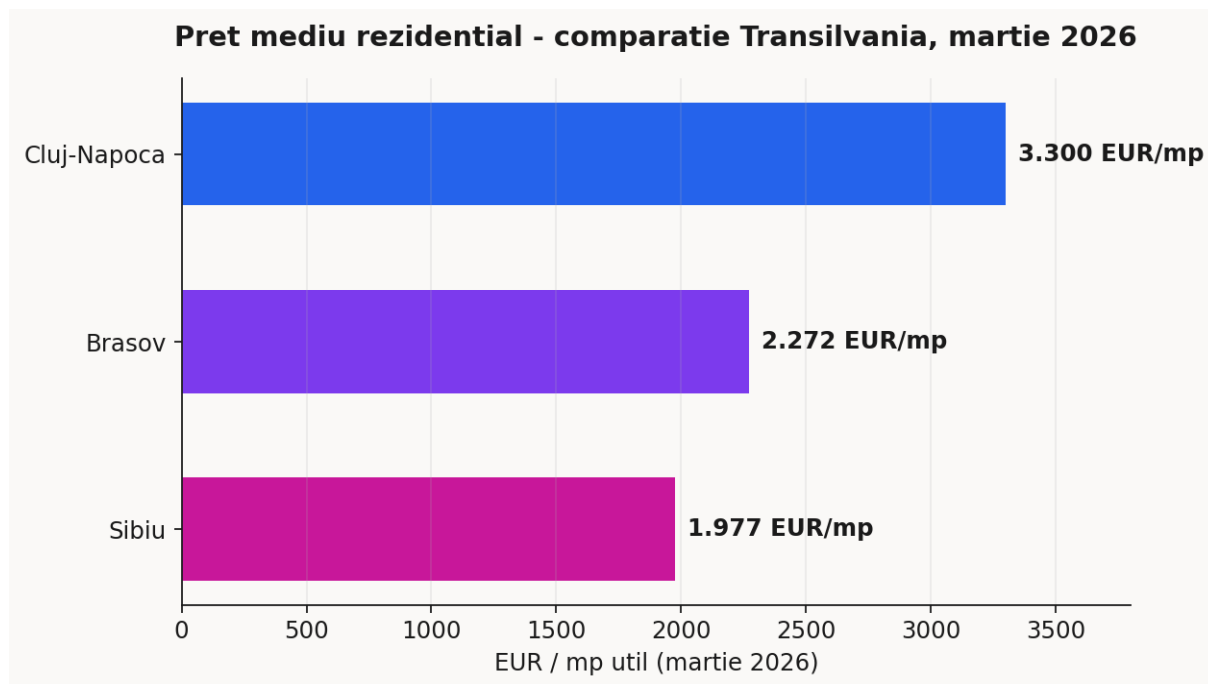
Sursa: ANCPPI - statistica lunara, județul Sibiu.

#### Comparatie YoY (Q1 2026 vs Q1 2025)

Indicator	Q1 2025	Q1 2026	Variatie
Tranzactii totale	1.700	1.634	-3,9%
Ipoteci totale	1.642	1.819	+10,8%
Pret mediu (martie)	1.803 EUR/mp	1.977 EUR/mp	+9,7%
Pulsul Pietei (martie)	83,7	81,6	-2,5%

## 4. Comparatie cu marile orase din Transilvania

Sibiu ramane semnificativ mai accesibil decat Cluj-Napoca si chiar decat Brasov. La sfarsitul Q1 2026, pretul mediu in Sibiu (1.977 EUR/mp) este cu 15% sub Brasov si cu 67% sub Cluj.

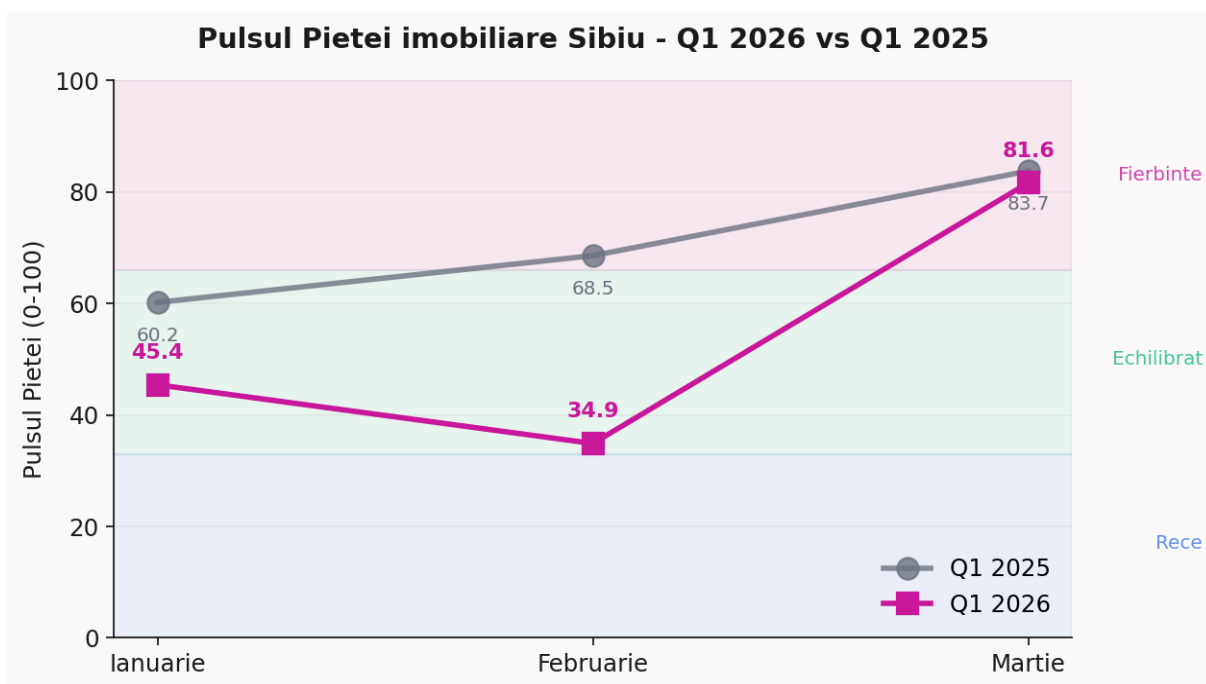


Sursa: agregator viantoproperties.ro, datele Q1 2026.

**Implicatie pentru investitori:** diferentele se justifica partial prin salariul mediu (Cluj are circa 7.200 lei net, Sibiu circa 5.750 lei) si oferta de joburi IT/corporate. Insa decalajul de 67% intre Sibiu si Cluj depaseste decalajul salarial de circa 25%. Ramane spatiu pentru convergenta in urmatoorii 24-36 luni, mai ales in conditiile in care infrastructura autostrazii A1 si A3 va reduce timpul de deplasare.

### Pulsul Pietei - volatilitate Q1 2026

Indicatorul Pulsul Pietei (scor 0-100) sintetizeaza 5 componente macro (preturi, ipoteci, levier credit, accesibilitate, tranzactii). In Q1 2026, valoarea a oscilat extrem: de la 45,4 in ianuarie, la 34,9 in februarie (zona "rece"), apoi la 81,6 in martie ("fierbinte"). Metodologia completa in sectiunea 6.



Calcul Vianto Properties - metodologia in sectiunea 6 a raportului si pe [viantoproperties.ro/piata-imobiliara/](https://viantoproperties.ro/piata-imobiliara/).

## 5. Contextul macro - dobanzi, accesibilitate, oferta

### Dobanzi si finantare

IRCC (indicele de referinta pentru creditele consumatorilor) a ramas la 5,56% pe tot Q1 2026, fara modificari fata de semestrul anterior. ROBOR 3M a coborat usor, de la 5,83% in ianuarie la 5,67% in februarie. Inflatia YoY a fost de 8,46% in ianuarie 2026, situatie care mentine rata reala a dobanzii in teritoriu negativ pentru depozite.

In aceste conditii, imobilul ramane unul dintre putinele instrumente prin care un cumparator cu credit ipotecar la IRCC poate "transfera" inflatia asupra dobanzii. Asta explica partial volumul mare de ipoteci aprobate in martie 2026 (1.177).

### Accesibilitate

Indicatorul price/wage pressure (cati ani de salariu mediu cumpara un mp util) a urcat usor in Q1 2026: 1,68 luni (ianuarie) -> 1,69 (februarie) -> 1,70 (martie). Cresterea pretului (+9,7% YoY) o depaseste pe cea a salariului mediu net (+7,0% YoY estimat), deci accesibilitatea pentru salariati continua sa erodeze, chiar daca nu dramatic.

### Oferta - autorizatii si stoc

Au fost emise 30 de autorizatii de constructie rezidentiala in Sibiu in ianuarie 2026 (16 in mediu urban, 14 in rural), pentru o suprafata totala utila de 4.508 mp. Volumul ramane modest comparativ cu cererea exprimata in cele 7.920 cereri de informare adresate ANCPI in martie 2026.

## 6. Metodologia Pulsul Pietei

Pulsul Pietei este un indicator compozit, scor 0-100, calculat lunar de Vianto Properties pentru fiecare judet din Romania. Sintetizeaza cinci componente macroeconomice in raport cu istoricul propriu al fiecarui judet.

### Componente si ponderi

Componenta	Pondere	Sursa
Pret YoY (z-score)	30%	agregator viantoproperties.ro
Ipoteci YoY (z-score)	20%	ANCPI
Levier credit (deviatie 36L)	20%	ANCPI - raport ipoteci/tranzactii
Accesibilitate (inversata)	20%	pret EUR/mp / salariu mediu net
Tranzactii YoY (z-score)	10%	ANCPI

### Cum se calculeaza scorul

**Pasul 1.** Pentru fiecare componenta se calculeaza un z-score - cat de mult devieaza valoarea curenta de la media istorica a propriului judet, exprimat in numar de deviatii standard. Asta normalizeaza datele si permite comparatia intre judete cu structuri diferite.

**Pasul 2.** Z-scor-urile se combina ponderat in formula:

$$\text{composite\_z} = 0,30 * z_{\text{pret}} + 0,20 * z_{\text{ipoteci}} + 0,20 * z_{\text{levier}} + 0,20 * z_{\text{accesibilitate}} + 0,10 * z_{\text{tranzactii}}$$

**Pasul 3.** Scorul compozit se transforma in percentila prin functia de distributie cumulativa normala. Rezultatul: un numar intre 0 si 100, unde:

Scor	Interpretare
0 - 33	Piata rece - sub mediana istorica, dezechilibru pe partea de cerere
33 - 50	Piata mai degraba slaba - tendinte negative dominante
50	Mediana istorica - punct de echilibru
50 - 66	Piata mai degraba activa - tendinte pozitive dominante
66 - 100	Piata fierbinte - peste mediana istorica, presiune pe oferta

### Validare

Ponderile au fost validate prin Principal Component Analysis (PCA) pe date istorice 2008-2025 pentru cele 41 de judete + Bucuresti. Rezultatul PCA confirma ca primii 5 factori explica 87% din variabilitatea pietei imobiliare nationale, justificand structura compozitului. Recalibrarea ponderilor se face anual.

**Limitari.** Pulsul Pietei nu prevede preturile viitoare. Este un indicator de "temperatura" curenta a pietei fata de propriul istoric. Doua judete cu acelasi scor de 70 nu au neaparat aceeasi dinamica - au doar un nivel similar de abatere pozitiva fata de propriul istoric.

Date detaliate, evolutie istorica si comparatii inter-judet pe [viantoproperties.ro/piata-imobiliara/](https://viantoproperties.ro/piata-imobiliara/).

## 7. Citate utilizabile in articol - declaratii Antal Steflea

Mai jos cinci declaratii care pot fi citate direct, cu atribuire la Antal Steflea, director Vianto Properties.

### Citatul 1 - despre dezechilibrul ipotecii/tranzactii:

*"In martie au fost aprobate 1.177 de ipoteci in judetul Sibiu, dar s-au inchis efectiv doar 708 tranzactii. Asta inseamna ca aproape 470 de cumparatori au creditul aprobat si cauta activ. Volumul lor va aparea in cifrele din Q2."*

### Citatul 2 - despre preturi vs salarii:

*"Preturile cresc cu aproape 10% pe an, salariile cu 7%. Decalajul nu pare mare, dar daca-l proiectezi pe 5 ani, sibianul mediu pierde o luna de salariu de putere de cumparare la fiecare metru patrat. De aici si presiunea pe diaspora, care platesc cash."*

### Citatul 3 - despre Sibiu vs Cluj:

*"Cluj e cu 67% mai scump decat Sibiu, dar salariul mediu e cu doar 25% mai mare. Matematica spune ca Sibiu are spatiu de convergenta in urmatoorii 2-3 ani, mai ales daca Aeroportul si A1 isi continua planurile."*

### Citatul 4 - despre comportamentul lunar:

*"In ianuarie si februarie piata a fost rece. Tranzactiile au scazut cu 21% si respectiv 7% fata de aceeaasi perioada din 2025. Apoi in martie a inversat brusc, cu un plus de 10% si cu cele mai multe ipoteci inregistrate in ultimii ani. Ar fi prematur sa numim asta o relansare - va fi un test in aprilie si mai."*

### Citatul 5 - cu mentionarea sursei (recomandat sa apara in articol):

*"Cifrele Q1 2026 ne spun ca avem o piata in doua viteze. Inceputul anului a fost prudent, martie a deschis robinetul. Datele detaliate, actualizate lunar pentru toate judetele Romaniei, sunt publicate pe [viantoproperties.ro/piata-imobiliara/](https://viantoproperties.ro/piata-imobiliara/), agregator pe care l-am construit tocmai pentru a oferi un punct de referinta neutru pentru sibieni si investitori."*

## 8. Articol gata de publicat - varianta editoriala

Textul de mai jos poate fi publicat ca opinie semnata de Antal Steflea (circa 590 cuvinte). Editarea minimala e bine-venita.

### **Piata imobiliara Sibiu in Q1 2026: doua viteze, semn de relansare in martie**

**Primul trimestru al anului in piata imobiliara sibiana a aratat doua filme diferite: ianuarie si februarie au fost luni reci, cu tranzactii sub anul trecut, urmate de un martie in care 1.177 de ipoteci au fost aprobate intr-o singura luna - cea mai buna luna pentru creditare din ultimii ani.**

Datele consolidate de la Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara arata ca in primele trei luni din 2026 in judetul Sibiu s-au inregistrat 1.634 tranzactii imobiliare. Comparativ cu primul trimestru din 2025, cifra reprezinta un minus de 3,9%. Pe partea de finantare, situatia este insa pozitiva: 1.819 ipoteci au fost notate in cartea funciara, cu 10,8% mai multe decat in Q1 2025.

Pretul mediu al apartamentelor a crescut constant. La sfarsitul lunii martie, valoarea era de 1.977 EUR pe metru patrat util, fata de 1.803 EUR/mp inregistrati in martie 2025 - o crestere de 9,7% de la an la an. In paralel, salariul mediu net in judet a urcat de la circa 5.380 lei la 5.750 lei (+7,0%), un ritm sub cel al pretului. Pentru un cumparator cu credit, raportul preturi/salarii inseamna ca 1,7 luni de venit net cumpara un metru patrat, fata de 1,68 luni cu un an in urma.

Cifrele cele mai interesante apar la o analiza fina a lunii martie. In aceeasi luna, 1.177 ipoteci au fost aprobate, dar doar 708 tranzactii s-au inchis efectiv. Cu alte cuvinte, pentru fiecare 100 de tranzactii efectuate, au fost aprobate 166 de credite. Diferenta - aproape 470 de aprobari neutilizate inca - indica o cerere acumulata care urmeaza sa apara in cifrele lunilor aprilie si mai.

Daca privim pe Pulsul Pietei - un indice 0-100 calculat de Vianto Properties pe baza a cinci componente macro (preturi, ipoteci, levier credit, accesibilitate, tranzactii) - traiectoria Q1 2026 spune toata povestea: 45,4 puncte in ianuarie (sub echilibrul de 50), 34,9 in februarie (zona "rece"), apoi 81,6 in martie ("fierbinte"). O variatie de 47 de puncte in 90 de zile. Metodologia completa si datele pe judete sunt publicate la [viantoproperties.ro/piata-imobiliara/](http://viantoproperties.ro/piata-imobiliara/).

Comparat cu vecinii din Transilvania, Sibiu ramane semnificativ mai accesibil. Pretul mediu de 1.977 EUR/mp este cu 15% sub Brasov (2.272 EUR/mp) si cu 67% sub Cluj-Napoca (3.300 EUR/mp). Diferenta fata de Cluj depaseste decalajul de salariu (circa 25%), iar finalizarea autostrazii A1 si extinderea Aeroportului Sibiu pot accelera convergenta in urmatoorii doi-trei ani.

Concluzia trimestrului: piata imobiliara sibiana a inceput anul prudent, a explodat in martie pe partea de creditare si lasa Q2 sa decida directia. Daca aprilie si mai confirma ritmul lui martie, putem spune ca Sibiu intra in cel mai bun semestru post-pandemic. Daca martie ramane doar un varf izolat, vom avea inca un an cu volatilitate ridicata si cumparatori expectanti. Datele lunare si analiza completa pe [viantoproperties.ro/piata-imobiliara/](http://viantoproperties.ro/piata-imobiliara/).

*Antal Steflea, director Vianto Properties ([viantoproperties.ro](http://viantoproperties.ro))*

## 9. Sablon recurent - cum actualizam lunar

Acest raport poate fi reutilizat lunar (raport pentru aprilie, mai etc) cu mici actualizari.

### Surse de date care trebuie actualizate

1	ANCPI - statistica lunara	tranzactii, ipoteci, cereri info
2	BNR - dobanzi	IRCC, ROBOR 3M
3	INSS - salarii	salariu mediu net judet Sibiu
4	agregator vianto	pret mediu EUR/mp listari
5	site /piata-imobiliara/	Pulsul Pietei score

### Sectiunile care se actualizeaza

KPI cards (sectiunea 1), tabel "Piata in cifre" (sectiunea 2), charts (toate 4), citate Antal (sectiunea 7), articol (sectiunea 8). Sectiunile 6 (metodologie) si 10 (despre) raman neschimbate.

### Cadenta recomandata

Raport lunar publicat in primele 5 zile ale lunii urmatoare (de exemplu, raport pentru aprilie 2026 - publicat 1-5 mai). Distributie catre redactiile Sibiu Independent, Tribuna, Ora de Sibiu, Turnul Sfatului. Plus arhivare pe [viantoproperties.ro/blog/](http://viantoproperties.ro/blog/) ca articol public.

## 10. Despre Vianto Properties

Vianto Properties este o agentie imobiliara cu sediul in Sibiu, fondata in 2023. Activeaza pe segmentele de vanzare, inchiriere si management profesional al proprietatilor in judetul Sibiu, cu accent pe transparenta datelor si analiza de piata.

### Servicii principale

**Intermediere** - vanzari si inchirieri rezidentiale, comerciale si spatii de birouri. **Reprezentare exclusiva** a vanzatorilor cu pachet complet de marketing si negociere. **Management proprietati** pentru investitorii din diaspora si cei locali care detin mai multe unitati. **Evaluare** apartamente si case pentru tranzactii, banci si litigii. **Analiza de piata** - rapoarte trimestriale, dashboard public pe [viantoproperties.ro/piata-imobiliara/](https://viantoproperties.ro/piata-imobiliara/).

### Diferentiator: agregator imobiliar deschis

Spre deosebire de majoritatea agentilor, Vianto Properties publica un agregator de date imobiliare gratuit la [viantoproperties.ro/piata-imobiliara/](https://viantoproperties.ro/piata-imobiliara/). Sectiunea include peste 60 de metrici lunari (preturi, tranzactii, ipoteci, salarii, dobanzi) pentru toate judetele Romaniei, plus indicatorul propriu Pulsul Pietei. Datele sunt actualizate automat din surse oficiale (ANCPI, BNR, INSS) si pot fi consultate de orice cetatean, jurnalist sau investitor.

### Coordonate

Sediu	<b>Strada Constantin Noica nr. 57, 550169 Sibiu</b>
CUI	<b>45307758 (Vianto SRL)</b>
Director	<b>Antal Steflea</b>
Telefon	<b>0791 710 609</b>
Email	<b>office@vianto.ro</b>
Web	<b>viantoproperties.ro</b>
Analiza de piata	<b>viantoproperties.ro/piata-imobiliara/</b>
Blog	<b>viantoproperties.ro/blog/</b>

### Boilerplate scurt pentru editori

*"Vianto Properties este o agentie imobiliara din Sibiu, fondata in 2023, specializata in tranzactii rezidentiale si comerciale. Publica gratuit un agregator de date imobiliare cu peste 60 de metrici lunari pe [viantoproperties.ro/piata-imobiliara/](https://viantoproperties.ro/piata-imobiliara/), pe baza datelor oficiale ANCPI, BNR si INSS. Director: Antal Steflea, contact [office@vianto.ro](mailto:office@vianto.ro)."*

**Document final.** Pentru intrebari, citate suplimentare sau acces la datele brute, contact direct Antal Steflea: 0791 710 609, [office@vianto.ro](mailto:office@vianto.ro).