

Valoarea ratelor lunare si dobânzile creditelor ipotecare au ajuns în prezent la nivelul înregistrat în 2019 (raport)

Valoarea ratelor lunare si dobânzile creditelor ipotecare au ajuns în prezent la nivelul înregistrat în 2019, potrivit unui raport realizat de compania de consultanta financiara si brokeraj ipotecar SVN Romania Credit & Financial Solutions.

Astfel, media dobânzilor pentru creditele ipotecare acordate în Bucuresti în primele sase luni din 2024 a fost de aproximativ 6% pe an, potrivit calculelor companiei realizate pe baza datelor din piata bancara, peste 90% din finantarile ipotecare aprobate fiind reprezentate de credite cu dobânda fixa.

Conform unui comunicat al companiei, rata unui credit ipotecar în valoare de aproximativ 61.500 de euro (echivalentul a 292.000 de lei) contractat în 2019 a ajuns la mijlocul acestui an la o valoare de 1.881 de lei, similara cu cea înregistrata în 2019, de 1.868 de lei, când nivelul dobânzilor practicate pe piata ipotecara bucuresteană era de asemenea similar cu cel din prezent, si anume 5,93% pe an. În total, media ratelor achitate în perioada 2019 - prezent pentru împrumutul analizat a fost de 1.890 de lei lunar, cu 1,1% mai mare fata de nivelul initial asumat prin scadentă, în ciuda dobânzilor ridicate din ultimii doi ani. Analiza SVN Credit mai arata ca rata actuala a unui credit ipotecar contractat în trecut poate fi redusa cu aproximativ 22,5% fata de nivelul înregistrat în 2023 prin trecerea la dobânda fixa.

"Unul dintre cei mai importanti factori în analiza unei finantari ipotecare este evolutia pe termen lung. Datele din piata arata ca un credit ipotecar sta, în medie, în portofoliul unei banci o perioada de 10 - 11 ani, perioada în care se pot înregistra atât minimuri istorice, specifice unei pandemii care apare o data la un secol, dar si vârful absolute, specifice, spre exemplu, unei perioade de inflatie care se întâlnește la câteva zeci de ani. În ansamblu, dobânzile urmeaza o traiectorie cu multiple suisuri si coborâsuri pe termen lung, tendinta fiind, în general, una de scadere, pe masura întetirii concurentei bancare", a comentat Alexandru Radulescu, managing partner SVN Romania Credit & Financial Solutions, citat în comunicat.

Raportat la venituri, rata actuala a unui credit ipotecar în valoare de 61.500 de euro contractat în 2019 detine o pondere de circa 36% din salariul mediu net la nivel national, comparativ cu circa 59% în urma cu cinci ani. Scaderea ponderii detinute de rate în venituri a venit ca urmare a cresterii salariului mediu net la nivel national, care a ajuns în luna iunie a acestui an la o valoare de 5.176 de lei, cu 65% peste nivelul din 2019.

În primele sase luni din 2024, au fost acordate în total credite ipotecare în valoare de 4,5 miliarde de euro, potrivit raportarilor realizate de Banca Nationala a României, în crestere cu 78% comparativ cu perioada similara a anului trecut, acestea incluzând însa si refinantarile, conversiile, transferurile si restructurarile.

Valoarea medie a unui credit ipotecar acordat la nivel national în 2023 a fost de circa 62.000 de euro, în timp ce pretul mediu la nivel national al unui imobil tranzactionat prin credit ipotecar în 2023 a fost de 85.000 de euro, în crestere de la 82.000 de euro în 2022, potrivit calculelor. În total, anul trecut au fost acordate aproximativ 48.000 de credite ipotecare noi, comparativ cu un nivel de aproximativ 55.000 de credite ipotecare noi acordate în 2022.

SVN Romania Credit & Financial Solutions este un broker de credite ipotecare din România, cu un volum de credite ipotecare intermediare în 2023 în valoare de 91 de milioane de euro. Compania are patru birouri în Bucuresti si alte 13 la nivel national, în Arad, Bacau, Brasov, Calarasi, Cluj - Napoca, Constanta, Iasi, Oradea, Ploiesti, Râmnicu Vâlcea, Sibiu, Timisoara si Târgoviste. SVN Romania este o companie de consultanta imobiliara din România cu activitate pe segmentul rezidential.