

Rata medie a unui credit ipotecar din Bucuresti, 43% din salariul mediu la nivel national (analiza)

Rata medie a unui credit ipotecar contractat pe o durata de 25 de ani pentru cumpararea unui apartament nou cu doua camere (50 de metri patrati utili) în Bucuresti a ajuns la începutul lui 2025 la o pondere de 43% din salariul mediu la nivel national, potrivit indicelui Ipotecare.ro de accesibilitate a contractarii unei finantari ipotecare, aceasta fiind cea mai redusa valoare înregistrata în ultimele decenii.

În calcularea raportului rata / salariu s-a luat în considerare un pret mediu de 90.000 de euro, respectiv 1.800 de euro pe metrul patrat util, în crestere cu 11,8% fata de ianuarie 2024. Dobânda medie pentru creditele ipotecare acordate în luna ianuarie a acestui an în Bucuresti a fost de 5,79%, potrivit calculelor companiei de consultanta financiara SVN Credit Romania, rezultând astfel o rata lunara cu o valoare echivalenta a 481 de euro. În acelasi timp, pentru luna ianuarie a fost luat în calcul un salariu mediu de 1.111 euro la nivel national - comparativ, salariul mediu înregistrat în luna decembrie 2024 a fost de 1.134 de euro potrivit datelor Institutului National de Statistica (INS).

Ultima data când raportul rata / salariu a avut o valoare similara a fost la începutul lui 2022, când rata medie a unui credit ipotecar detinea un procent de 44% din salariul mediu net la nivel national, potrivit calculelor Ipotecare.ro. Dobânda medie a unui credit ipotecar în ianuarie 2022 era de 3,85%, minimul pietei din ultimele decenii, rezultând astfel o rata medie lunara de 331 de euro pentru un apartament cu o valoare de 75.000 de euro. Pe de alta parte, salariul mediu la nivel national era de 749 de euro în ianuarie 2022, cu circa 48% mai redus fata de nivelul actual.

"Dupa doi ani foarte capriciosi, care au adus o majorare semnificativa a costurilor creditelor ipotecare, 2024 a fost sinonim cu o reducere importanta a costurilor creditelor, ca urmare a reducerii dobânzilor creditelor ipotecare, în special pe segmentul celor fixe. În acelasi timp, salariul mediu a continuat sa creasca cu un procent superior ratei inflatiei, depasind 1.100 de euro la nivel national si contribuind astfel la îmbunatatirea accesibilitatii unui credit ipotecar. Desi sunt importante, dobânzile nu ar trebui sa fie singurul element luat în calcul, cel putin la fel de important fiind si raportul rata/salariu. 2025 a început astfel într-un context mai bun comparativ cu anii anteriori si estimam ca acest an va aduce o crestere notabila a cererii pe piata ipotecara", a comentat Catalin Marin, managing partner SVN Romania | Credit & Financial Solutions, partenerul exclusiv al Ipotecare.ro, citat într-un comunicat al brokerului de credite.

Accesibilitatea contractarii unui credit ipotecar este astazi de peste cinci ori mai buna comparativ cu începutul lui 2008, când rata medie a unui credit necesar pentru cumpararea unei locuinte cu doua camere în Bucuresti era de aproximativ 2,3 ori mai mare comparativ cu salariul mediu net la nivel national. Trebuie avut, de asemenea, în vedere faptul ca veniturile medii înregistrate în Bucuresti sunt cu aproximativ 25% mai mari comparativ cu media nationala, ceea ce face ca raportul rata/salariu sa aiba în realitate o valoare mai redusa.

În 2024 au fost acordate în total la nivel national credite ipotecare în valoare de 9,2 miliarde de euro potrivit datelor Bancii Nationale a României, în crestere cu 42% comparativ cu anul 2023, acestea incluzând însa si refinantarile, conversiile, transferurile si restructurarile. Numarul caselor si apartamentelor vândute în 2024 la nivel national a crescut cu 6,6% comparativ cu 2023, potrivit statisticilor Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara.

Ipotecare.ro este un broker exclusiv online de credite, care utilizeaza multipli algoritmi de calcul pentru a genera cea mai optima optiune de finantare pentru fiecare situatie specifica. SVN Romania | Credit & Financial

Solutions este un broker de credite ipotecare din România, cu un volum de credite ipotecare intermediare în 2024 în valoare de 160 de milioane de euro. Compania are patru birouri în București și 14 la nivel național, în Arad, Bacău, Brașov, Calărași, Cluj - Napoca, Constanța, Craiova, Iași, Oradea, Ploiești, Râmnicu Vâlcea, Sibiu, Timișoara și Târgoviște.