

Ratele creditelor ipotecare scad ca pondere în veniturile unui debitor pe termen lung, în ciuda variației dobânzilor (analiza)

Ratele creditelor ipotecare scad ca pondere în veniturile unui debitor pe termen lung, în ciuda variației dobânzilor, care pot ajunge și la câteva puncte procentuale, potrivit unei analize realizate de brokerul online [Ipotecare.ro](https://www.ipotecare.ro).

Datele companiei arata ca durata medie de rambursare a unui credit ipotecar este de aproximativ 15 ani în România. Dobânda medie a unui credit ipotecar în lei, echivalent a 65.000 de euro, contractat în 2011, era de 8,88% pe an (ROBOR 3M + marja fixa de 3%). Rata medie a acestuia era de 2.381 de lei, reprezentând 160% din salariul mediu la nivel național (1.417 lei) înregistrat la jumătatea anului menționat.

În prezent, dobânda medie fixa pentru creditele ipotecare este de aproximativ 5,60% potrivit calculului Ipotece.ro, rata creditului ipotecar contractat în 2011 ajungând la 1.810 lei, adica aproximativ 33% din salariul mediu net de 5.351 de lei înregistrat la nivel național în luna februarie a acestui an.

Conform sursei citate, dobânda creditului ipotecar a variat de mai multe ori pe parcursul celor 15 ani analizați: mai întâi s-a înregistrat o scădere graduală, până la un nivel de 3,78% pe an în 2016, când rata a ajuns la 1.506 lei, reprezentând 72% din salariul mediu net la nivel național. Ulterior, dobânda a crescut până la 5,93%/an, nivel înregistrat în 2019, când rata a ajuns la o valoare de 1.868 de lei, reprezentând 59% din salariul mediu net la nivel național.

A urmat o noua perioada de scaderi de dobânzi, determinate de masurile fiscale menite sa atenueze efectele pandemiei Covid-19, dobânda medie reducându-se astfel la 4,47% în 2021, când rata aceluiași credit a ajuns la 1.618 lei sau 45% din salariul mediu net la nivel național.

Anul 2023 a adus un nou vârf de dobânzi, când refinanțarea creditului menționat ar fi putut aduce o dobânda fixa de 7,32%, rata ajungând la 2.123 de lei sau 46% din salariul mediu net la nivel național - ponderea ratei ar fi crescut astfel cu doar un procent în salariul mediu, deși dobânda a crescut cu aproape doua treimi.

'Un credit ipotecar trebuie analizat pe o durata de 10 - 15 ani, în care avem și perioade cu dobânzi foarte scăzute, dar și perioade cu dobânzi foarte ridicate. În ansamblu însă, ratele ajung sa dețină o pondere tot mai redusă în veniturile unui debitor, în ciuda anumitor perioade de creșteri de dobânzi. În plus, debitorii ar trebui sa ia în calcul o metoda de refinanțare, cel puțin o data pe durata de rambursare a unui credit, reducerile de dobânda și implicit a ratelor putând sa fie substanțiale', a explicat Alexandru Radulescu, managing partner SVN Romania | Credit & Financial Solutions, partenerul exclusiv al Ipotece.ro, citat în analiza.

Dobânda medie a creditului analizat a fost de circa 5,88% în perioada 2011 - 2025, în timp ce rata medie achitata a fost de aproximativ 1.863 de lei, cu 357 de lei mai mare față de cel mai mic nivel înregistrat dar și cu 518 lei mai mica raportat la nivelul maxim înregistrat.

În 2024 au fost acordate în total la nivel național credite ipotecare în valoare de 9,2 miliarde de euro potrivit datelor Bancii Naționale a României, în creștere cu 42% comparativ cu anul 2023, acestea incluzând însă și refinanțările, conversiile, transferurile și restructurarile.

Numarul caselor și apartamentelor vândute în 2024 la nivel național a crescut cu 6,6% comparativ cu 2023, potrivit statisticilor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliara, în timp ce în București - Ilfov s-au vândut cu 7,6% mai multe locuințe în 2024.

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 unul dintre cei mai importanti brokeri de credite ipotecare din Romania, cu un volum de credite ipotecare intermedate in 2024 in valoare de 160 de milioane de euro.

Compania are patru birouri in Bucuresti si 14 la nivel national, in Arad, Bacau, Brasov, Calarasi, Cluj - Napoca, Constanta, Craiova, Iasi, Oradea, Ploiesti, Ramnicu Valcea, Sibiu, Timisoara si Targoviste.