

Bancile intra într-o competiție agresivă pentru refinanțări și clienți noi, cu oferte sub nivelul inflației (analiză)

Bancile intra într-o competiție agresivă pentru refinanțări și clienți noi, cu oferte sub nivelul inflației, iar scăderea IRCC de la începutul anului acționează deja ca un "balon de oxigen" pentru clasa medie, arată o analiză realizată de OferteBancare.ro.

Conform sursei citate, anul 2026 se conturează ca un an al ajustărilor și al repositionării inteligente atât pentru cumpărători, cât și pentru investitori. Contextul macroeconomic post-electoral, presiunile fiscale și schimbările legislative din real-estate creează o piață mai matură, mai selectivă și mai orientată spre eficiență.

În analiză se menționează că Legea Nordis protejează cumpărătorii, dar limitează dezvoltatorii mici și medii, în timp ce cota majorată de TVA da un avantaj competitiv tranzacțiilor cu imobile "second-hand". În contextul unei creșteri economice estimate la 1,5-3%, dar și al presiunii generate de noile reglementări fiscale, piața de creditare funcționează ca un tampon: dobânzi mai mici decât inflația, accesibilitate la creditare și opțiuni mai eficiente pentru investiții.

"Nu suntem într-o bulă imobiliară. O piață în care aproximativ 60% dintre achiziții au fost realizate cu bani cash în ultimii ani este o piață de economisire, nu una de specula bazată pe datorii", susține Claudiu Trandafir, economist și fondator OferteBancare.ro, în comunicat.

Analiza arată că, după vârful de dobânzi din anii anteriori, 2026 aduce un trend de stabilizare ca și cost pe dobânda fixă și scădere pe dobânda variabilă (după IRCC). Bancile intra într-o competiție agresivă pentru refinanțări și clienți noi, cu oferte sub nivelul inflației. Scăderea IRCC de la începutul anului acționează deja ca un "balon de oxigen" pentru clasa medie, iar o posibilă reducere a dobânzii cheie BNR spre final de an ar putea accelera acest proces, condiționată însă de corectia deficitului bugetar, susține cercetarea amintită.

Pe piața imobiliară, principala problemă rămâne oferta. Numărul autorizațiilor de construire, în special în București, este în scădere accentuată, ceea ce generează un deficit de locuințe noi în 2026. În acest context, prețurile rămân reziliente, chiar dacă volumul tranzacțiilor este moderat.

"Modificările legislative aparute în urma cazului Nordis cresc siguranța cumpărătorilor, dar restrâng lichiditatea dezvoltatorilor mici și medii. Piața se consolidează în jurul jucătorilor mari, bine capitalizați, iar livrarile de proiecte noi vor rămâne limitate", afirmă Claudiu Trandafir.

Datele ANCPI arată că, din 2017 până în prezent, peste 1,6 milioane de locuințe au fost tranzacționate în România, majoritatea fără credit bancar. Acest profil al vânzătorului - fără presiunea ratelor - aduce stabilitate prețurilor pe piața secundară.

În plus, creșterea cotei de TVA pentru locuințele noi creează un avantaj decisiv pentru apartamentele deținute de persoane fizice, care nu sunt afectate de acest cost suplimentar. Diferența de preț devine suficient de mare încât o bună parte din cererea finanțată prin credit se va orienta către imobile "second-hand", în special cele construite și finalizate în perioada 2017-2025, dar și locuințe mai vechi, finalizate înainte de 2000, poziționate strategic sau central.

"Prețurile nu scad pentru că oferta nouă este la minim istoric, iar vânzătorii de pe piața secundară nu sunt presați de bănci. În 2026, cea mai inteligentă achiziție pentru un cumpărător cu credit este un apartament recent, din

piata secundara, combinat cu o dobânda fixa sub inflatie. Aici se întâlnesc prudenta, valoarea si accesibilitatea", sustine Claudiu Trandafir.

OferteBancare.ro este o platforma dezvoltata de Claudiu Trandafir, economist si expert financiar cu o experienta în piata financiar-bancara de peste 25 de ani. Platforma ofera educatie financiara, compararea transparenta a ofertelor de credit si instrumente digitale atât pentru clienti, cât si pentru brokeri, facilitând decizii informate si corecte.