

Ratele creditelor ipotecare, în creștere raportat la salariul mediu net (analiza)

Ratele creditelor ipotecare s-au majorat semnificativ raportat la salariul mediu net pe parcursul anului trecut, 2026 debutând cu un raport rata/salariu în creștere, potrivit indicelui Ipotecare.ro, în pofida faptului ca dobânzile ipotecare medii actuale sunt mai mici comparativ cu cele înregistrate în urma cu un an.

Astfel, rata medie a unui credit ipotecar contractat pe o durată de 25 de ani pentru cumpararea unui apartament cu două camere (50 de metri patrati utili) în Bucuresti a ajuns la începutul acestui an la o pondere de 54% din salariul mediu la nivel national, comparativ cu un nivel de 44% înregistrat la începutul lui 2025, potrivit indicelui Ipotecare.ro de accesibilitate a contractarii unei finantari ipotecare.

Conform sursei citate, deprecierea raportului rata / salariu înregistrata pe parcursul anului trecut a fost determinata exclusiv de creșterea preturilor locuintelor. În calcularea indicelui Ipotecare.ro valabil pentru luna ianuarie a acestui an a fost avut în vedere un pret mediu de 112.500 de euro pentru un apartament cu două camere, respectiv 2.250 de euro pe metrul patrat, în creștere cu 25% fata de începutul anului anterior.

Pe de alta parte, dobânzile ipotecare medii înregistrate pe piata locala sunt în prezent mai reduse fata de cele de la începutul anului anterior, dobânda medie ipotecara înregistrata pe parcursul primului trimestru din acest an fiind de 5,55%, în scadere de la 5,75% în urma cu un an.

"Scaderea dobânzilor ipotecare a compensat partial majorarea preturilor locuintelor, iar urmatoarele luni vor aduce o noua usoara reducere a dobânzilor, în principal ca urmare a creșterii competitiei din sectorul bancar. Sistemul bancar românesc a denotat rezilienta, iar dobânzile ipotecare au continuat sa scada în ultimii trei ani, în ciuda tuturor turbulentelor globale si a puseurilor inflationiste", a declarat Laurentiu Bogdan, managing partner Ipotecare.ro, citat într-un comunicat remis miercuri AGERPRES.

Calcululele companiei arata ca dobânda medie ipotecara estimata pentru jumatatea acestui an va fi de 5,44%, ceea ce va face ca raportul rata / salariu sa scada usor la 52%. În acelasi timp, trebuie avut în vedere ca veniturile medii din Bucuresti sunt cu circa 40% mai mari comparativ cu media nationala, astfel ca rata medie necesara pentru cumpararea unui apartament cu două camere în Capitala detine o pondere de doar 40% din venitul mediu înregistrat la nivel regional.

"Ultima data când raportul rata / salariu a înregistrat o valoare similara cu cea actuala a fost la începutul lui 2020, chiar înainte de declansarea pandemiei Covid-19. Valoarea medie a unui apartament nou cu două camere amplasat în Bucuresti era atunci de 69.500 de euro, în timp ce dobânda medie ipotecara se situa la un nivel de 5,22% iar salariul mediu la nivel national avea o valoare de 668 de euro - comparativ cu 1.128 de euro în luna ianuarie a acestui an. Accesibilitatea contractarii unui credit ipotecar este astazi de peste patru ori mai buna comparativ cu începutul lui 2008, când rata medie a unui credit necesar pentru cumpararea unei locuinte cu două camere în Bucuresti era de aproximativ 2,3 ori mai mare comparativ cu salariul mediu net la nivel national", se mentioneaza în comunicat.

În 2025 au fost acordate credite ipotecare în valoare de 10,9 miliarde de euro la nivelul întregii tari potrivit datelor Bancii Nationale a României, în creștere cu 18,4% comparativ cu rezultatul înregistrat în 2024, stabilindu-se astfel un nou record pentru sectorul de profil. Acest volum include însa si toate formele de refinantari, restructurari de credite, reconversii si transferuri, subliniaza sursa citata.

Ipotecare.ro este un broker exclusiv online de credite, care utilizeaza multipli algoritmi de calcul pentru a genera

cele mai optime variante de finantare. În 2025, Ipotecare.ro a procesat aproximativ 27.500 de simulari complexe, a intermediat peste 600 de credite ipotecare si are peste ale 1.000 în lucru.