

Scaderea dobânzilor a ieftinit creditele ipotecare în Europa; Bucuresti intra în top 5 (raport)

Scaderea dobânzilor la creditele ipotecare, înregistrata în ultimele sase luni în statele Uniunii Europene, a dus la îmbunatatirea accesibilitatii contractarii unei finantari imobiliare, iar România a intrat în top cinci state cu cele mai ieftine astfel de împrumuturi, luând în calcul salariile medii si costurile cumpararii unui apartament cu doua camere prin credit.

Potrivit unui raport realizat de Ipotecare.ro, rata medie lunara a unui credit ipotecar necesar pentru cumpararea unui apartament cu doua camere în Bucuresti, finalizat de cel puțin 30 de ani si în afara zonelor semi-centrale, detine în prezent un procent de aproximativ 40% din salariul mediu net la nivel local.

În analiza a fost luata în calcul cumpararea unui apartament cu o suprafata utila de 50 de metri patrati utili, cu o valoare de 115.000 de euro, si o dobânda fixa medie de 5,25%, nivel mediu înregistrat pentru creditele ipotecare acordate în Bucuresti în prezent.

"Capitala României este astfel a doua cea mai accesibila piata ipotecara din regiune si prima în rândul statelor care nu au adoptat moneda euro, doar în Sofia înregistrându-se un nivel mai redus al indicatorului rata/salariu, de doar 35%. Capitala Bulgariei este si orasul cu cele mai accesibile credite ipotecare din Uniunea Europeana, dobânda medie fixa anuala a unui credit ipotecar contractat în euro fiind de doar 2,75%", se arata în raport.

Analiza releva, de asemenea, ca statele din Europa Centrala si de Est au înregistrat de altfel cele mai notabile îmbunatatiri ale accesibilitatii contractarii unui credit ipotecar pe parcursul ultimelor sase luni. Spre exemplu, nivelul indicatorului calculat de Ipotecare.ro s-a redus cu 11% în Varsovia, unde rata medie necesara pentru cumpararea unui apartament cu doua camere detine în prezent o pondere de 71% din salariul mediu la nivel local.

Creditele ipotecare din Budapesta sunt la fel de puțin accesibile, în ciuda îmbunatatirii înregistrate în prima parte a lui 2026 - rata medie necesara pentru cumpararea unui apartament cu doua camere în capitala Ungariei detine un procent de 64% din venitul mediu înregistrat la nivel local.

Un nivel chiar mai ridicat este înregistrat în Chisinau, unde raportul rata/salariu înregistreaza o valoare de 75%, si în Praga, unde rata medie ipotecara necesara pentru cumpararea unui apartament mass market cu doua camere situat în afara zonelor semicentrale detine o pondere de 89% din venitul mediu la nivel local.

"Finantarile ipotecare au devenit mai accesibile în 2026 pe întreg teritoriul Uniunii Europene ca urmare a scaderii dobânzilor. Creditele imobiliare acordate în Bucuresti au o dobânda fixa medie de 5,25%, iar ofertele cele mai bune ajung la valori si de 4,55%, cu 2% mai puțin fata de dobânda de politica monetara stabilita de Banca Nationala, un caz unic la nivel european! România are cele mai mici dobânzi ipotecare din rândul statelor care nu au adoptat moneda euro: dobânda fixa medie din Ungaria are o valoare de 7,21%, cea din Polonia de 6,70%, cea din Cehia de 5,25%, iar cea din Moldova de aproape 8%. Statele care au adoptat moneda euro au dobânzi ipotecare mai mici deoarece inflatia din aceste state este mult mai redusa, în medie de peste trei ori mai redusa comparativ cu cea din România, ceea ce duce si la costuri de finantare mai mici", a explicat Laurentiu Bogdan, managing partner Ipotecare.ro, citat în analiza.

Dupa Sofia, cea mai redusa valoare a indicatorului rata/salariu este înregistrata în Roma, unde rata ipotecara medie necesara pentru cumpararea unui apartament mass market cu doua camere detine o pondere de 36% din venitul mediu la nivel local, cu doua procente mai puțin ca la finalul anului trecut, si în Berlin, unde indicatorul rata/salariu are o valoare de aproximativ 38%, la fel ca în urma cu sase luni.

Pozitia a patra în rândul celor mai accesibile pietele ipotecare la nivel european este ocupata de Viena, unde rata medie a ajuns la o pondere de 39% din venitul mediu, în scadere de la 41% la finalul anului trecut. Bucurestiul se plaseaza pe treapta imediat urmatoare, cu un nivel de 40% al indicatorului rata/salariu, capitala României intrând astfel în rândul celor mai accesibile cinci capitale din punct de vedere ipotecar.

La polul opus, orasele cu cel mai redus nivel de accesibilitate ipotecara sunt Praga, unde raportul rata/salariu atinge o valoare de 89%, Londra, unde rata medie necesara pentru cumpararea unui apartament cu doua camere detine o pondere de 86% din salariul mediu net, si Paris, unde raportul rata/salariu atinge o valoare de 83%.

În analiza a fost luata în calcul cumpararea unui apartament cu doua camere mass market, cu o suprafata utila de 50 de metri patrati, finalizat de cel putin 30 de ani si amplasat în afara zonelor centrale si semi-centrale ale mai multor capitale din UE. De asemenea, a fost luat în calcul un credit ipotecar pe o perioada de 25 de ani, cu un avans de 15% si cu o dobânda fixa în primii cinci ani, fara a include costurile asociate, precum comisioanele, taxele notariale sau asigurarile. Pentru stabilirea dobânzii au fost luate în calcul creditele ipotecare cu dobânda fixa de la primele trei banci din fiecare stat analizat.