

Bucuresti, Timisoara, Iasi si Constanta, în topul oraselor unde-i cel mai usor sa iei un împrumut (analiza)

Apartamentele din marile orase sunt, de cele mai multe ori, usor de cumparat cu ajutorul unui credit ipotecar, în ciuda preturilor tot mai piperate solicitate de proprietari si dezvoltatori, care au dus implicit la cresterea ratelor, cele mai mari fiind achitate de clujeni si brasoveni, arata cea mai noua analiza realizata de Imobiliare.ro Finance - brokerul de credite din cadrul grupului Imobiliare.ro.

Cel mai mult s-au scumpit fata de începutul verii trecute apartamentele în Brasov si Iasi, cu 19,4%, respectiv cu 14,5%, potrivit Indicelui Imobiliare.ro. Un cumparator plateste cu 15.550 de euro în plus acum pentru o proprietate cu doua camere din Cluj-Napoca si din Brasov fata de pretul pe care l-ar fi achitat daca ar fi luat decizia de achizitie în luna iunie a anului trecut. La Iasi, diferenta depaseste 10.000 de euro.

"Daca anul trecut principalul factor de îngrijorare, cu cel mai mare impact în ratele românilor, era reprezentat de nivelul dobânzilor, astazi acesta s-a mai atenuat, însa începe sa fie înlocuit de cresterea preturilor locuintelor. Cresterea preturilor nu are impact doar în rata lunara, ci si în suma necesara avansului. Traectoria dobânzilor ramâne una descendenta, confirmata recent de catre Banca Nationala a României prin diminuarea dobânzii cheie - un semnal important pentru piata, însa traectoria preturilor ramâne una ascendenta, pe fondul diminuarii sustinute a ofertei de locuinte în marile orase, coroborata cu o cerere ridicata si o putere de cumparare în crestere", a declarat Dan Niculae, Managing Director Imobiliare.ro Finance.

Potrivit analizei, veniturile minime necesare pentru accesarea finantarii în cazul locuintelor cu doua camere, cele mai cautate în rândul cumparatorilor, se mentin sub valoarea câstigurilor medii nete obtinute de angajatii din patru judete unde întâlnim unele dintre cele mai puternice pietre rezidentiale din tara. Scumpirile din ultimul an îi pot pune, însa, în dificultate pe unii dintre brasoveni, în timp ce în cazul orasului Cluj-Napoca varianta unei achizitii este mai degraba viabila prin cash sau daca ai deja economii consistente care permit achitarea unui avans de cel putin 33% pentru creditul ipotecar dorit.

Atât veniturile necesare obtinerii unui credit ipotecar pentru un apartament cu doua camere, cât si ratele lunare pe care cumparatorii le achita sunt mai mari decât cele de la începutul verii trecute. Cele mai mari rate sunt achitate de clujeni si de brasoveni.

În schimb, cumpararea unui apartament cu doua camere nu reprezinta o problema pentru cei din Bucuresti, Timisoara, Iasi sau Constanta. Câstigurile medii nete obtinute de angajatii din aceste orase depasesc veniturile minime necesare achizitiei unei locuinte. Cei mai multi bani în plus au cumparatorii din Capitala si din Timisoara care vor sa ia un împrumut.

În topul oraselor unde este cel mai usor sa iei un împrumut pentru achizitia unui apartament cu doua camere, pe primul loc se situeaza Capitala, urmata de Timisoara, Iasi si Constanta.

Astfel, în Bucuresti, câstigul salarial mediu net obtinut de angajati este cu aproape 2.300 de lei mai mare decât venitul minim necesar obtinerii unui împrumut, cu avans 20%, pentru achizitia unui apartament cu doua camere, conform calculelor Imobiliare.ro Finance care au luat ca referinta date publicate de Institutul National de Statistica (INS). Pretul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Capitala s-a majorat cu 13% fata de începutul verii trecute, arata Indicele Imobiliare.ro aferent lunii iunie. Acest fapt se traduce în costuri cu 10.200 de euro mai mari la cumpararea unei locuinte cu doua camere, motiv pentru care veniturile necesare accesarii unui credit ipotecar pentru o astfel de proprietate au crescut si ele cu aproape 400 de lei.

Bucurestenii platesc în momentul de față o rată mai mare cu circa 170 de lei față de o persoană care a cumpărat un apartament cu două camere prin credit la începutul verii trecute. Rate lunare mai mari sunt doar în Cluj-Napoca și în Brașov.

După un avans cu aproape 10% înregistrat la nivelul pretului mediu solicitat luna trecută raportat la perioada similară din 2023, apartamentele din Timișoara au ajuns să fie scoase la vânzare cu 1.616 euro/mp util, arată Indicele Imobiliare.ro. Un cumpărător trebuie să achite, astfel, 80.800 de euro pentru un apartament cu două camere. Anul trecut o proprietate similară ar fi costat 73.750 de euro. Venitul minim necesar pentru a face o astfel de achiziție, luând în considerare un împrumut pe 30 de ani cu avans 20%, a crescut cu circa 230 de lei în același interval de timp, potrivit estimărilor realizate de Imobiliare.ro Finance. Rata lunară s-a majorat, totodată, cu 103 lei, acesta fiind cel mai mic avans apărut în rândul celor șase mari orașe analizate. Mai mult, venitul în valoare de 4.094 de lei necesar unui cumpărător aflat la prima achiziție pentru accesarea împrumutului este cu aproape 1.900 de lei mai mic decât câștigul salarial mediu net încasat de angajații din județul Timiș.

În Iași, prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare a ajuns luna trecută să fie cu aproape 15% mai ridicat față de cel care era practicat la nivelul pieței locale la începutul verii trecute. Putem spune, astfel, că un apartament cu două camere costă cu 10.150 de euro mai mult. Venitul lunar necesar unui cumpărător care își dorește să obțină un credit ipotecar pentru a deveni proprietarul unei locuințe care se vinde cu 80.150 de euro este, potrivit estimărilor, de cel puțin 4.061 de lei. Câștigul salarial mediu net al angajaților din Iași este, conform datelor publicate de INS, cu circa 800 de lei mai mare decât cel necesar obținerii împrumutului, chiar și în condițiile în care scumpirile de pe piața rezidențială s-au tradus în creșteri cu aproape 400 de lei în privința veniturilor minime cerute de bănci pentru finanțare și într-o majorare cu aproximativ 170 de lei a ratei lunare de achitat.

Pentru a cumpăra un apartament cu două camere în Constanța, cu o suprafață utilă de 50 de metri pătrați, ai nevoie în momentul de față de o sumă medie de 83.300 de euro, cu 7.500 de euro mai mare decât în iunie 2023. La nivelul pieței locale prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori s-a majorat cu aproape 10%, conform Indicelui Imobiliare.ro.

Chiar și în aceste condiții, veniturile obținute de angajații din județul Constanța sunt mai mult decât suficiente pentru a face o achiziție. Câștigul salarial mediu net a ajuns la 4.674 de lei, fiind cu circa 450 de lei mai mare decât venitul minim necesar obținerii unui împrumut pentru cumpărarea unui apartament cu două camere.

"Trebuie notat, însă, că scumpirile înregistrate pe piața rezidențială locală au determinat un avans cu aproape 250 de lei în veniturile pe care trebuie să le aibă un cumpărător care vrea să ia un credit, iar rata lunară a crescut și ea cu 111 lei față de cea pe care ar fi achitat-o același cumpărător dacă ar fi făcut achiziția la începutul verii trecute", subliniază realizatorii studiului.

La polul opus, câștigurile brașovenilor abia tin pasul cu scumpirile de pe piața rezidențială. Proprietarii și dezvoltatorii din Brașov au majorat considerabil prețurile apartamentelor față de începutul verii trecute. Discuțăm, conform Indicelui Imobiliare.ro, despre un avans cu circa 19% până la valoarea medie de 1.911 euro/mp util. Practic, un apartament cu două camere se vinde acum cu 15.550 de euro mai scump decât în iunie 2023, deci cu 95.550 de euro.

Pentru a cumpăra o proprietate de acest tip, venitul minim necesar solicitat de bănci este, dacă luăm în considerare un împrumut pe 30 de ani cu avans 20% și dobânda 5,59%, de 4.841 de lei, arată estimările Imobiliare.ro Finance. Un cumpărător are, astfel, nevoie de câștiguri cu circa 650 de lei mai mari decât anul trecut pentru a obține creditul. Rata pe care urmează să o achite este, totodată, cu 290 de lei mai mare decât cea pe care ar fi plătit-o dacă lua creditul ipotecar vara trecută, în condițiile în care câștigul salarial mediu net obținut de angajații din județul Brașov este de 4.832 lei. Suma este foarte apropiată de cea minimă necesară accesării împrumutului,

dar nu o acopera în totalitate.

În ceea ce privește prețul solicitat pentru locuințele din Cluj-Napoca, acesta depășește cu mult media înregistrată la nivel național. Indicele Imobiliare.ro arată că apartamentele din acest oraș sunt scoase, în medie, la vânzare cu 2.777 euro/mp util. Dacă luăm ca punct de referință un apartament cu două camere și o suprafață utilă de 50 de metri pătrați, putem spune că o astfel de proprietate s-a scumpit față de începutul verii trecute tot cu 15.550 de euro, ajungând să coste 138.850 de euro.

Pentru a cumpăra un apartament cu două camere cu ajutorul unui credit ipotecar pe 30 de ani, pentru care se achită un avans de 20%, ai nevoie de venituri de cel puțin 7.000 de lei, conform estimărilor Imobiliare.ro Finance. Suma este cu aproape 1.100 de lei mai mare decât câștigul mediu salarial net obținut de angajații din Cluj și cu circa 570 de lei mai mare ca cea necesară anul trecut pentru accesarea unui împrumut în vederea cumpărării unei locuințe similare.

Rata s-a majorat și ea cu aproape 260 de lei, astfel încât clujenii plătesc lunar 3.166 de lei, în condițiile în care chiria aferentă unui apartament cu două camere este de 550 de euro, echivalentul a circa 2.700 de lei, releva analiza.