



INSTITUTUL PENTRU
ORASE VIZIONARE

SNAPSHOT

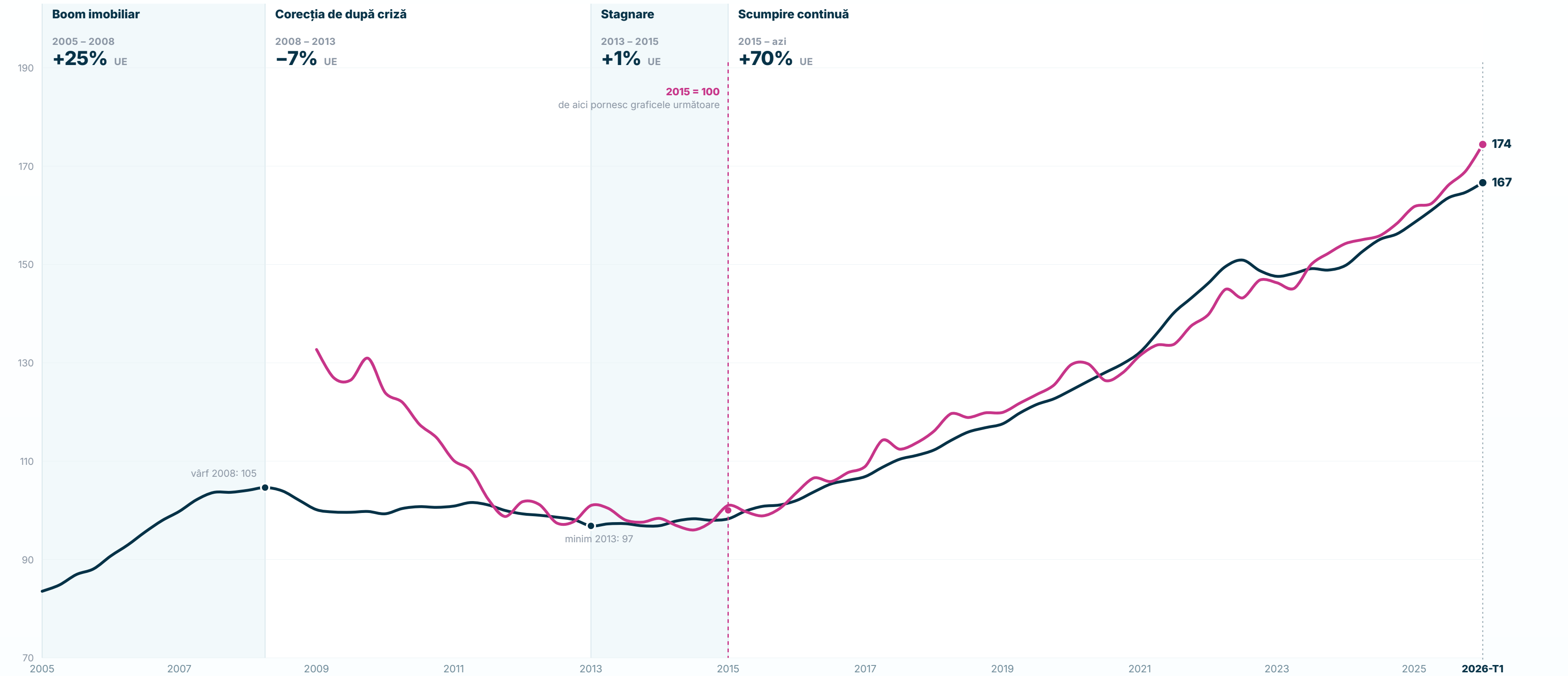
Locuire accesibilă în România



OCTOMBRIE
2026



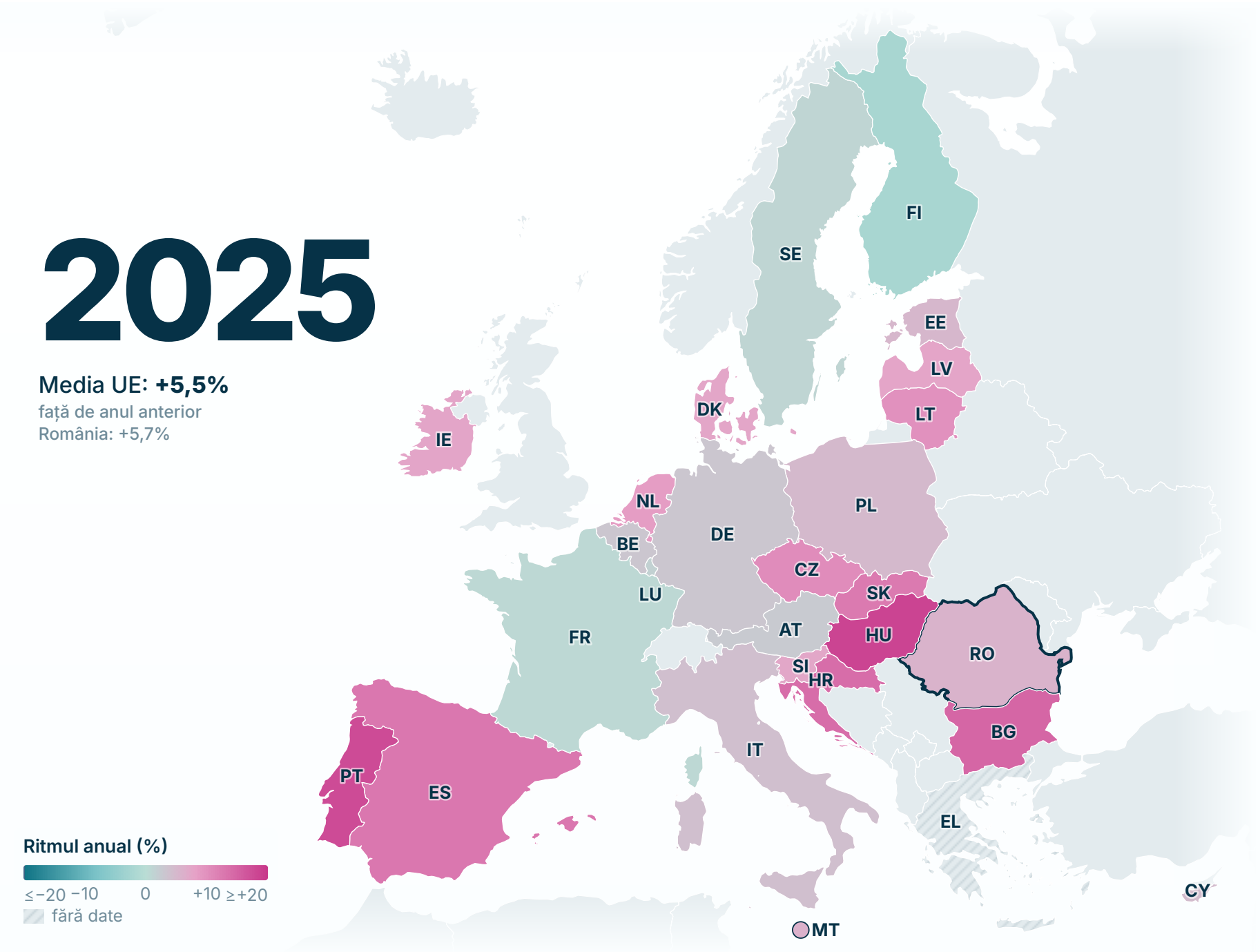
De unde venim: douăzeci de ani de prețuri imobiliare în UE



Sursa: Eurostat, indicele prețului locuințelor (prc_hpi_q), achiziții totale (locuințe noi și vechi), serie trimestrială 2005-T1 – 2026-T1, 2015 = 100. Seria pentru România începe în 2009-T1, prima perioadă publicată de Eurostat.

Cât de mult s-au scumpit locuințele în UE din 2015

Harta arată ritmul anului: magenta, scumpire; turcoaz, ieftinire.



Cât s-au scumpit locuințele din 2015

Cumulat față de 2015 (hpi Eurostat). Preț estimat pentru o locuință nouă, EUR/mp (reper Deloitte 2024).

1	Ungaria	+266,6%	3.652 €/mp
2	Portugalia	+163,8%	5.936 €/mp
3	Lituania	+158,1%	—
4	Bulgaria	+149,2%	—
5	Cehia	+145,4%	5.553 €/mp
6	Croația	+127,1%	2.851 €/mp
7	Estonia	+120,7%	—
8	Polonia	+116,8%	2.928 €/mp
9	Țările de Jos	+115,1%	4.512 €/mp
10	Slovenia	+114,9%	3.649 €/mp
11	Letonia	+114,1%	—
12	Slovacia	+104,2%	3.656 €/mp
13	Irlanda	+97,2%	—
14	Spania	+80,6%	4.214 €/mp
15	Malta	+73,6%	—
16	Austria	+67,3%	5.185 €/mp
17	Luxemburg	+65,1%	8.901 €/mp
18	România	+64,8%	1.772 €/mp
	Media UE-27	+61,9%	
19	Danemarca	+52,8%	3.482 €/mp
20	Germania	+52,7%	4.952 €/mp
21	Cipru	+50,9%	—
22	Belgia	+44,9%	3.351 €/mp
23	Suedia	+33,4%	—
24	Franța	+27,3%	3.355 €/mp
25	Italia	+16,2%	2.851 €/mp
26	Finlanda	-1,0%	4.777 €/mp



Sursa prețurilor: Eurostat, indicele anual al prețurilor locuințelor (prc_hpi_a), 2015=100. Harta arată ritmul anual; clasamentul din dreapta păstrează creșterea cumulată față de 2015. Grecia nu raportează indicele. Prețul pe metru pătrat: Deloitte Property Index (ediția 2024). Valorile de ancoră sunt prețurile medii cerute din 2024; Franța este pe locuințe vechi, România pe toate locuințele (noi + vechi), iar unele țări lipsesc din sursa Deloitte. Pentru restul anilor, prețurile sunt reproiectate cu HPI anual Eurostat.

01

Paradoxul locuirii în România



Avem cea mai mare pondere de proprietari din Europa și credit foarte puțin pe locuințe. Și totuși, **locuim** în unele dintre cele mai înghesuite condiții din Europa.

Avem locuința 4 INDICATORI

93,2%

dintre oameni stau într-o locuință deținută de gospodărie

Germania

UE

România

Media UE: **68,5%**. Doar Slovacia e peste noi, cu 93,8%.

LOCUL 2 ÎN UE

1,1%

locuiesc într-o casă proprie cu credit ipotecar în curs

România

UE

Olanda

Media UE: **24,8%**. Următoarea e Bulgaria, cu 1,7%; în Olanda, 57,9%.

CEL MAI MIC DIN UE

92,0%

locuiesc într-o casă proprie fără niciun credit pe ea

Olanda

UE

România

Media UE: **43,7%**. De peste două ori media europeană.

CEL MAI MARE DIN UE

42%

raport credite ipotecare noi / tranzacții imobiliare — proxy pentru finanțarea prin credit

42%

apr. 2025–mar. 2026

37%

2024

Chiar și la ultima măsurare, majoritatea tranzacțiilor rămân în afara creditului ipotecar.

BNR · APR. 2025–MAR. 2026

Dar cum locuim? 5 INDICATORI · 2023–2025

40,4%

stau în locuințe supraaglomerate

Cipru

UE

România 40,4

Media UE: **16,8%**. Urmează Letonia, cu 38,9%. În scădere de la 49,7% în 2015, dar tot primii.

LOCUL 1 ÎN UE

1,1

camere pe persoană, în medie

România 1,1

UE

Malta

Media UE: **1,7** camere. Letonia, Polonia și Slovacia urmează, cu 1,2.

CEL MAI MIC DIN UE

9,6%

trăiesc în deprivare severă de locuire

Malta

UE

România 9,6

Letonia

Media UE: **4,0%**. Doar Letonia stă mai prost (11,6%). Supraaglomerare plus acoperiș care curge, igrasie sau lipsa toaletei în locuință.

LOCUL 2 ÎN UE · 2023

9,4 → 18,5%

au restanțe la chirie, rată, utilități sau cumpărături în rate

2019

2021

2025

9,4

18,5

UE 9,2

+9,1 puncte din 2021, cea mai mare creștere din UE. Nivelul e acum al doilea din Uniune, după Grecia. Media UE: 9,2%.

CEA MAI MARE CREȘTERE DIN UE

4,3 → 6,5%

dintre orașeni dau peste 40% din venit pe locuire

2019

2024

2025

4,3

6,5

UE 9,6

+2,2 puncte într-un an, a treia cea mai abruptă creștere din UE, după Irlanda și Danemarca — deși nivelul rămâne sub media UE, de 9,6%.

A 3-A CREȘTERE DIN UE · ORAȘE

Surse: Eurostat, EU-SILC — regim de proprietate (ilc_lvho02), supraaglomerare (ilc_lvho05a), camere pe persoană (ilc_lvho03), deprivare severă de locuire (ilc_mdho06a), restanțe (ilc_mdso05), povara costurilor pe grade de urbanizare (ilc_lvho07d); date 2025, mai puțin deprivarea severă, unde ultimul an disponibil e 2023. Finanțarea tranzacțiilor prin credit: BNR, Rapoartele asupra stabilității financiare din iunie 2025 și iunie 2026; 42% este raportul dintre numărul creditelor ipotecare noi și numărul tranzacțiilor imobiliare. Clasamentele sunt între cele 27 de state membre.

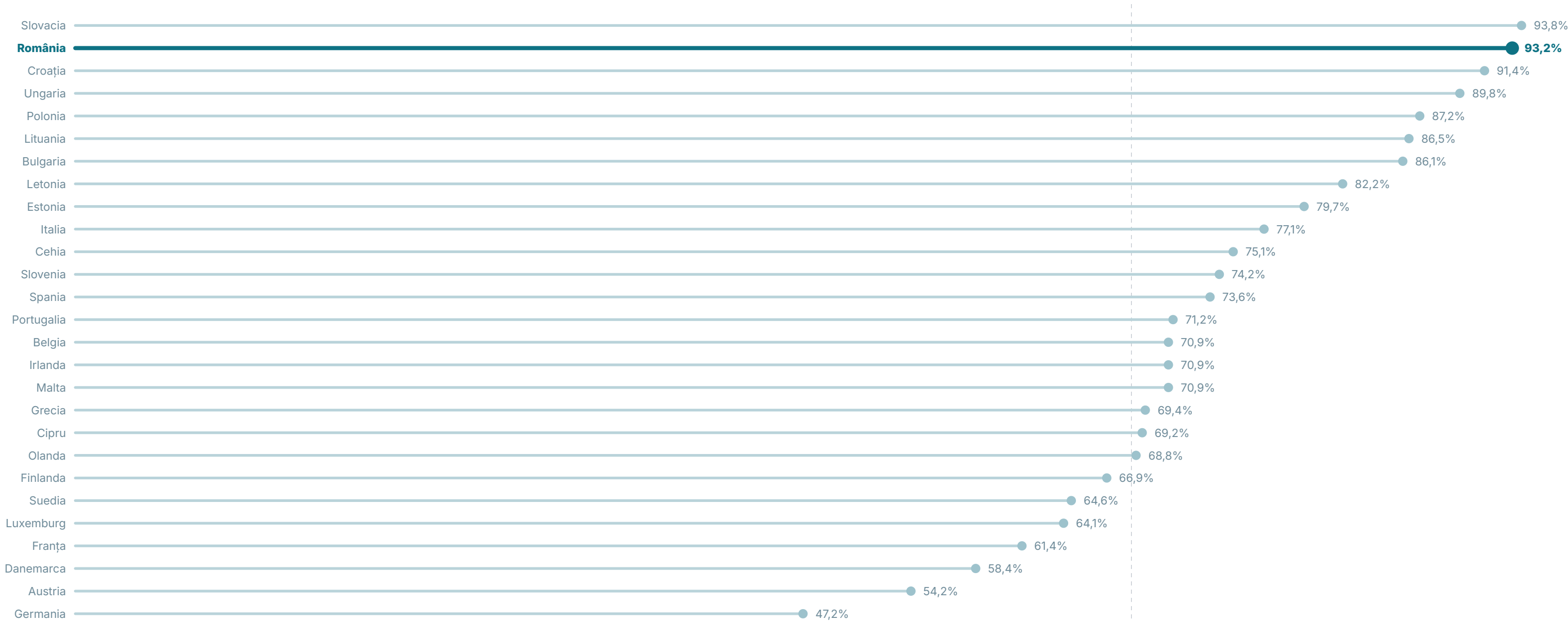
93,2%

din populație stau în locuințe deținute de gospodărie, 2025

România e a doua din Uniune. În partea cealaltă a clasamentului, în Germania mai puțin de jumătate dintre oameni stau într-o locuință a lor.

LOCUL 2 ÎN UE

TOATE CELE 27 DE STATE MEMBRE, %



MEDIA UE 68,5%

Eurostat, EU-SILC (ilc_lvho02), % din populație, 2025.

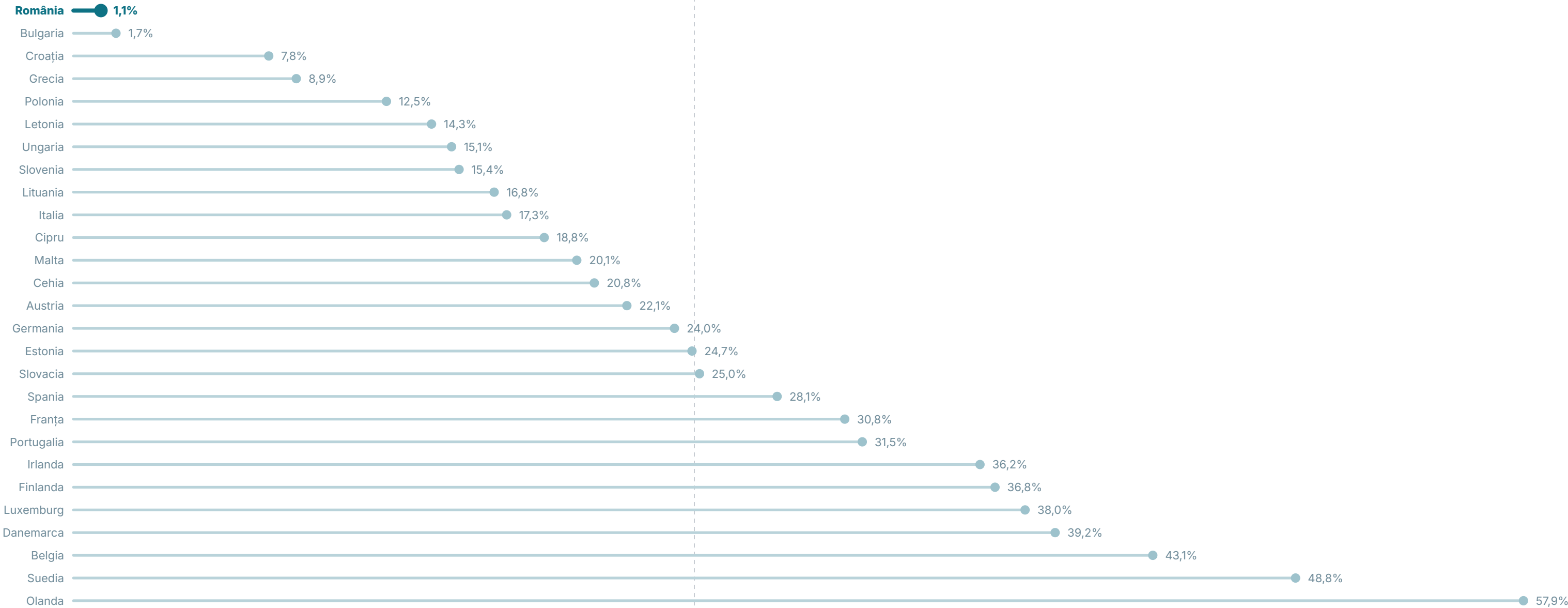
1,1%

Populația care locuiește într-o casă cu credit ipotecar în curs, 2025

Un sfert dintre europeni locuiesc într-o casă care încă se plătește în rate. La noi, potrivit Eurostat, doar unul din o sută. Proprietatea românească trece foarte puțin prin sistemul bancar.

CEL MAI MIC DIN UE

TOATE CELE 27 DE STATE MEMBRE, %



MEDIA UE 24,8%

Eurostat, EU-SILC (ilc_lvho02), % din populație, 2025. Datele BNR (circa 550.000 de debitori ipotecari) sugerează că ponderea reală e mai mare.

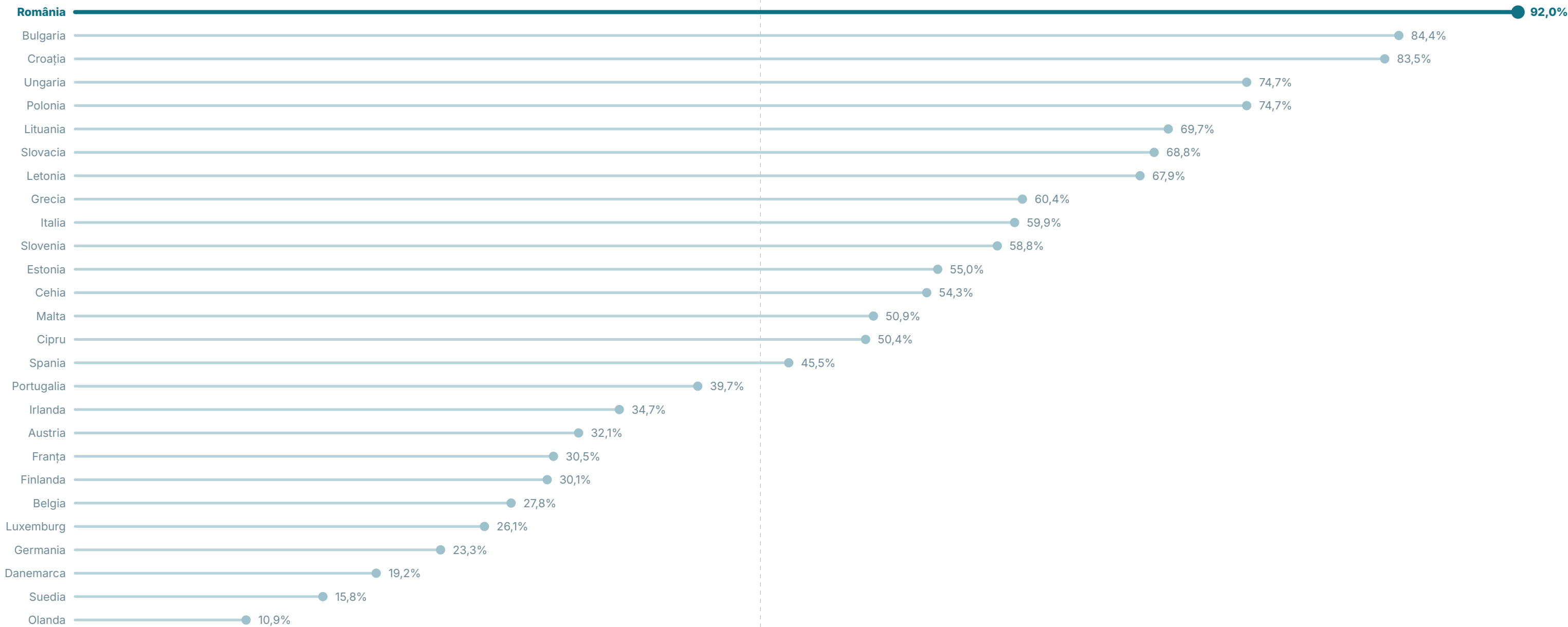
92,0%

Populația care locuiește într-o casă proprie fără credit, 2025

Peste două ori media europeană. Mare parte din locuințe au fost moștenite sau cumpărate cu bani proprii, nu finanțate prin credit.

CEL MAI MARE DIN UE

TOATE CELE 27 DE STATE MEMBRE, %



MEDIA UE 43,7%

Eurostat, EU-SILC (ilc_lvho02), % din populație, 2025.

42%

Doar aproximativ 4 din 10 tranzacții sunt asociate unui credit ipotecar

Indicatorul urcă de la 37% în 2024 la 42% în perioada aprilie 2025–martie 2026. Cea mai recentă valoare rămâne sub jumătate: aproximativ 58% din tranzacții nu sunt surprinse de finanțarea ipotecară nouă.

DIN 100 DE TRANZACȚII IMOBILIARE

Credite ipotecare noi / tranzacții imobiliare

42%

BNR · apr. 2025–mar. 2026
restul, din bani proprii: 58%

Tranzacții finanțate prin credit

37%

BNR · 2024
restul, din bani proprii: 63%

BNR, Raport asupra stabilității financiare, iunie 2025 și iunie 2026. Indicatorul de 42% este un proxy: numărul creditelor ipotecare noi raportat la numărul tranzacțiilor imobiliare; nu este o potrivire contract-cu-contract.

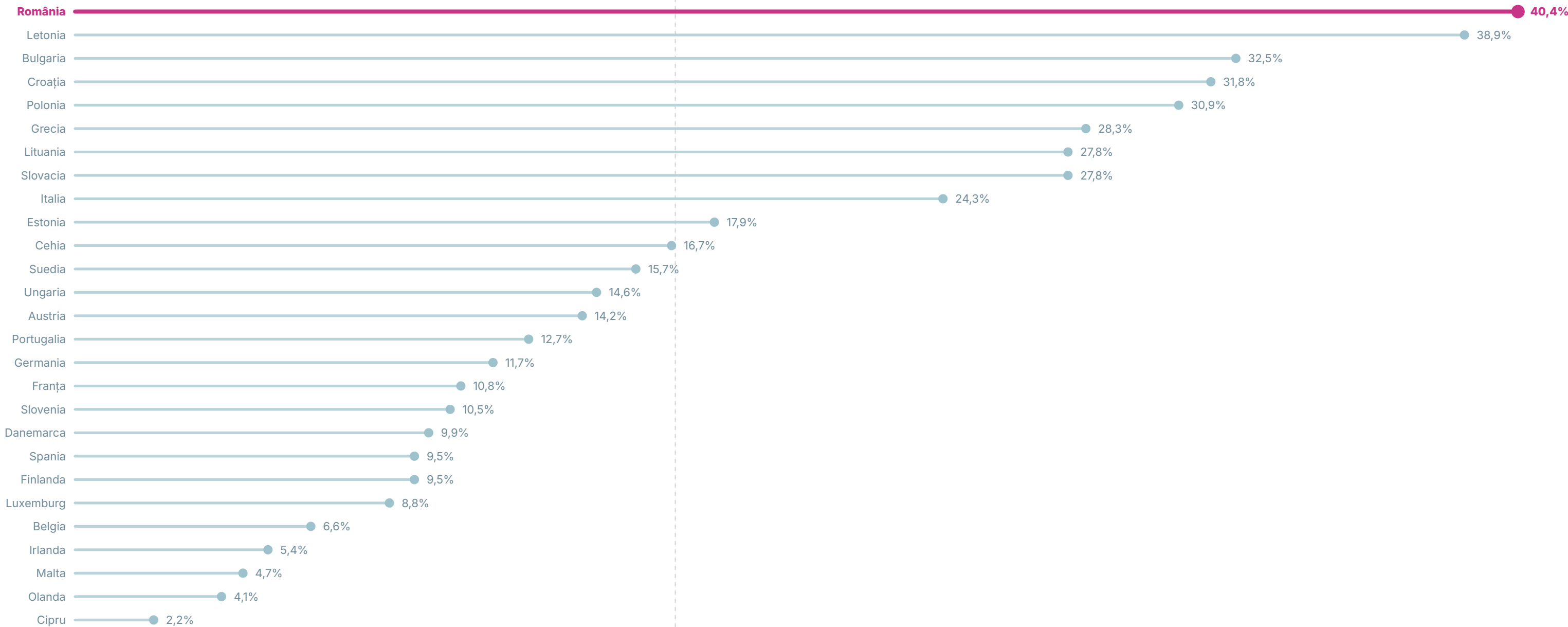
40,4%

Rata de supraaglomerare, 2025

Patru din zece români stau în locuințe cu prea puține camere pentru câți sunt. Media Uniunii e 16,8%, iar în Cipru sub 3%.

LOCUL 1 ÎN UE

TOATE CELE 27 DE STATE MEMBRE, %



MEDIA UE 16,8%

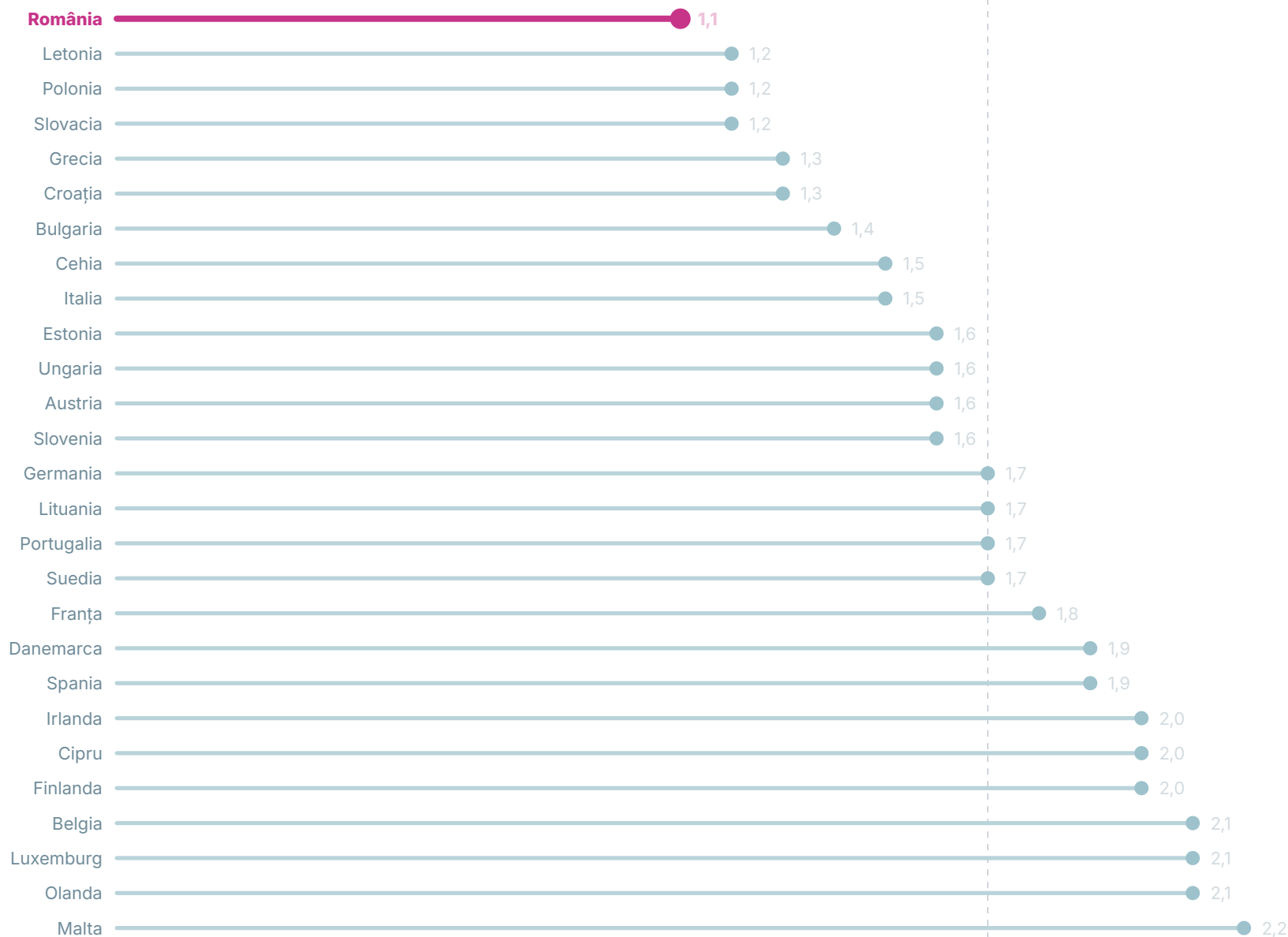
Eurostat, EU-SILC (ilc_lvho05a), % din populație, 2025. În scădere de la 49,7% în 2015.

1,1

Camere pe persoană, 2025

Ultimul loc în Uniune. Tradus în locuințe reale: unei familii de patru îi revin la noi 4,4 camere, față de 6,8 cât e media europeană și 8,8 în Malta.

TOATE CELE 27 DE STATE MEMBRE



MEDIA UE 1,7

Eurostat, EU-SILC (ilc_lvho03), număr mediu de camere pe persoană, 2025. Bucătăria nu se numără printre camere.

CÂTE CAMERE ARE, ÎN MEDIE, O FAMILIE DE PATRU

România



4,4 camere · 1,1 pe persoană

Media UE



6,8 camere · 1,7 pe persoană

Malta



8,8 camere · 2,2 pe persoană

CEL MAI MIC DIN UE

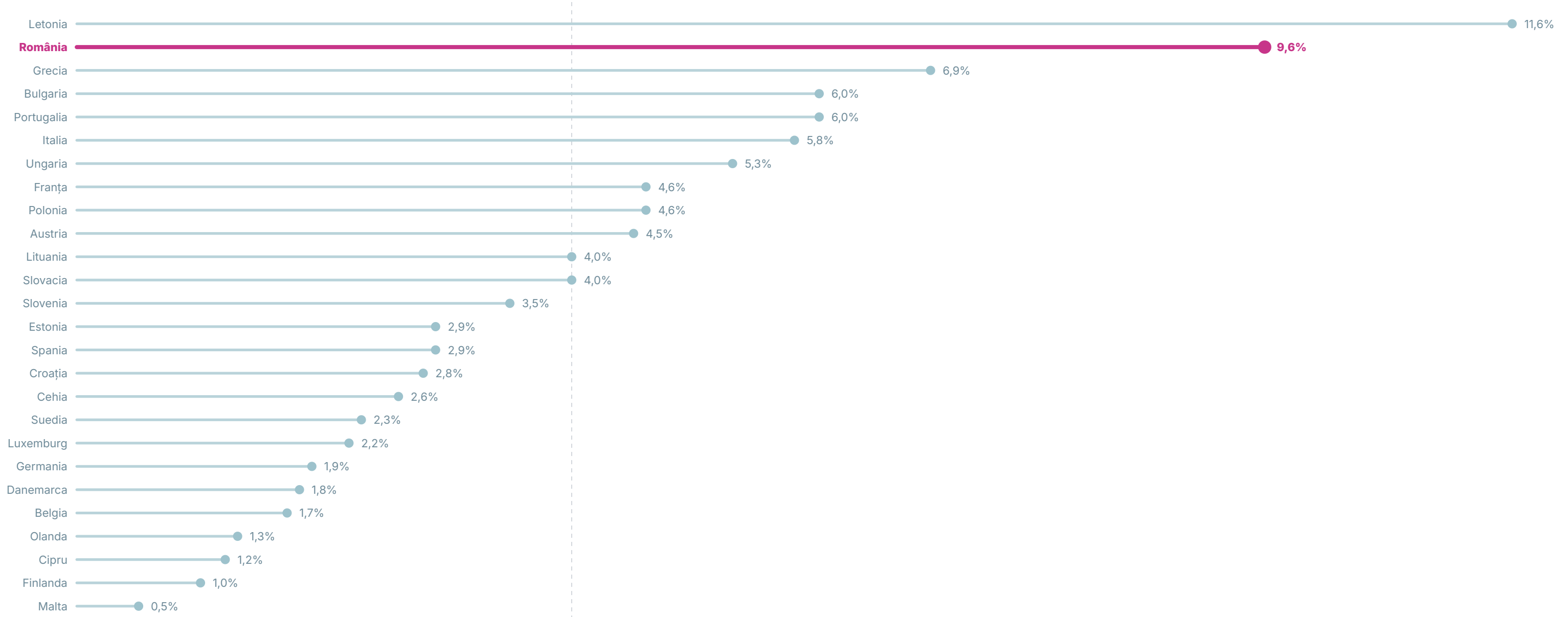
9,6%

Deprivare severă de locuire, 2023

Supraaglomerare plus cel puțin un defect grav: acoperiș care curge, igrasie, lipsa toaletei sau a băii în locuință.
Media Uniunii e 4%.

LOCUL 2 ÎN UE · 2023

TOATE CELE 27 DE STATE MEMBRE, %



MEDIA UE 4,0%

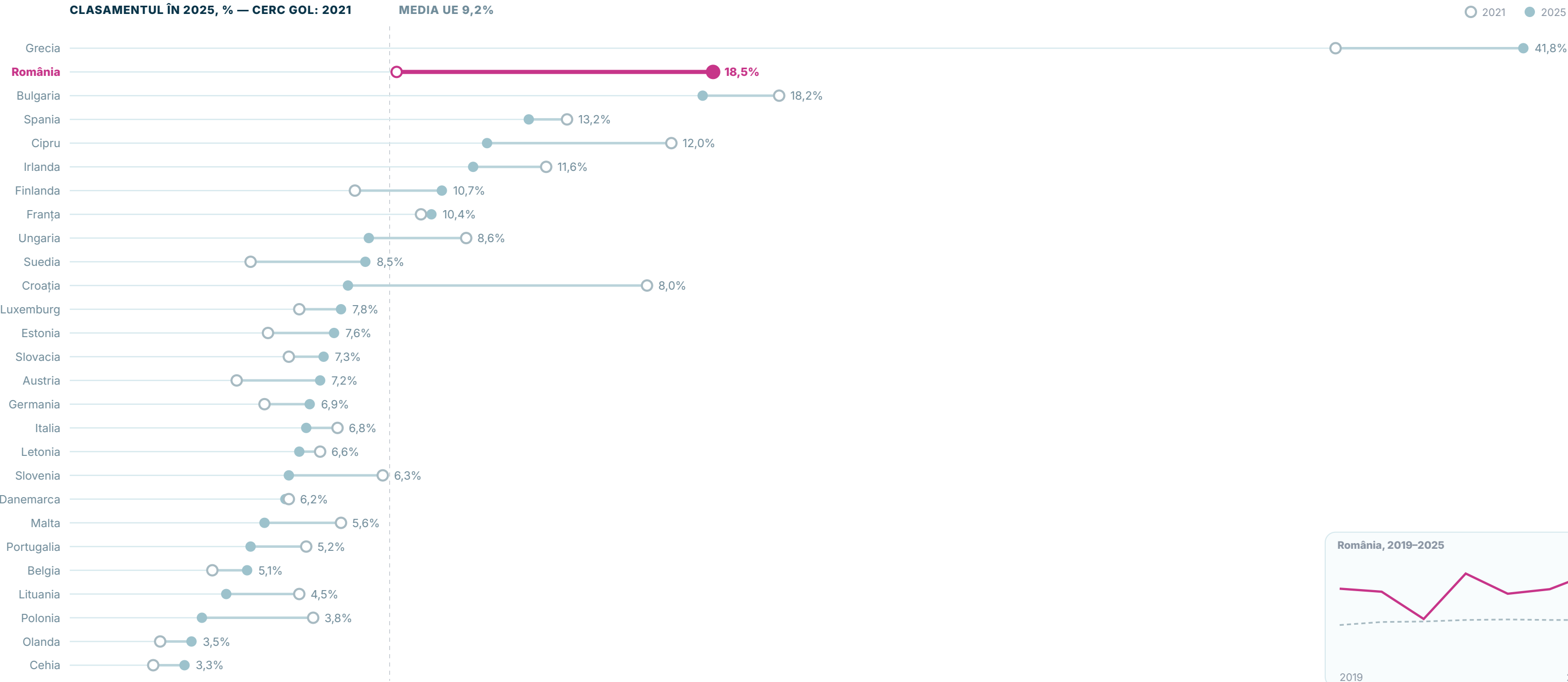
Eurostat, EU-SILC (ilc_mdho06a), % din populație. 2023 e ultimul an disponibil pentru acest indicator.

9,4 → 18,5%

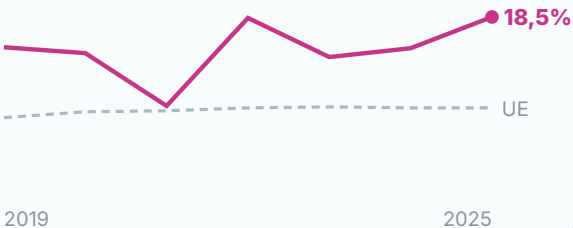
Restanțe la plăți: unde am ajuns în 2025

În patru ani nivelul s-a dublat, iar media europeană a rămas pe loc. Am urcat de pe locul 9 pe locul 2, după Grecia. E cea mai mare creștere din Uniune.

CEA MAI MARE CREȘTERE DIN UE



România, 2019-2025



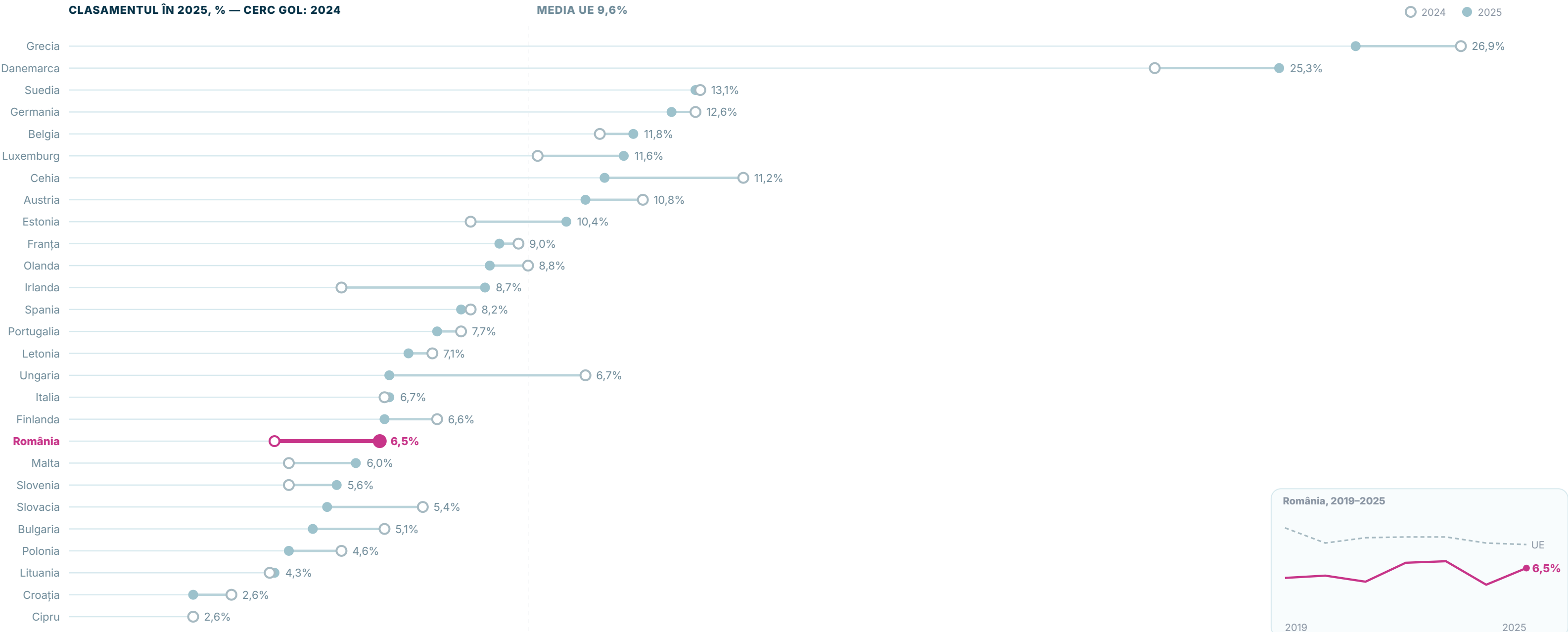
Eurostat, EU-SILC (ilc_mdcs05), % din populație. Restanțe la chirie, rată, utilități sau cumpărături în rate.

BNR, Rapoartele asupra stabilității financiare din iunie 2023 și iunie 2024; 42 % este raportul dintre numărul creditelor ipotecare noi și numărul tranzacțiilor imobiliare. Clasamentele sunt între cele 27 de state membre.

4,3 → 6,5%

Povara costurilor în orașe: ce s-a întâmplat în 2025

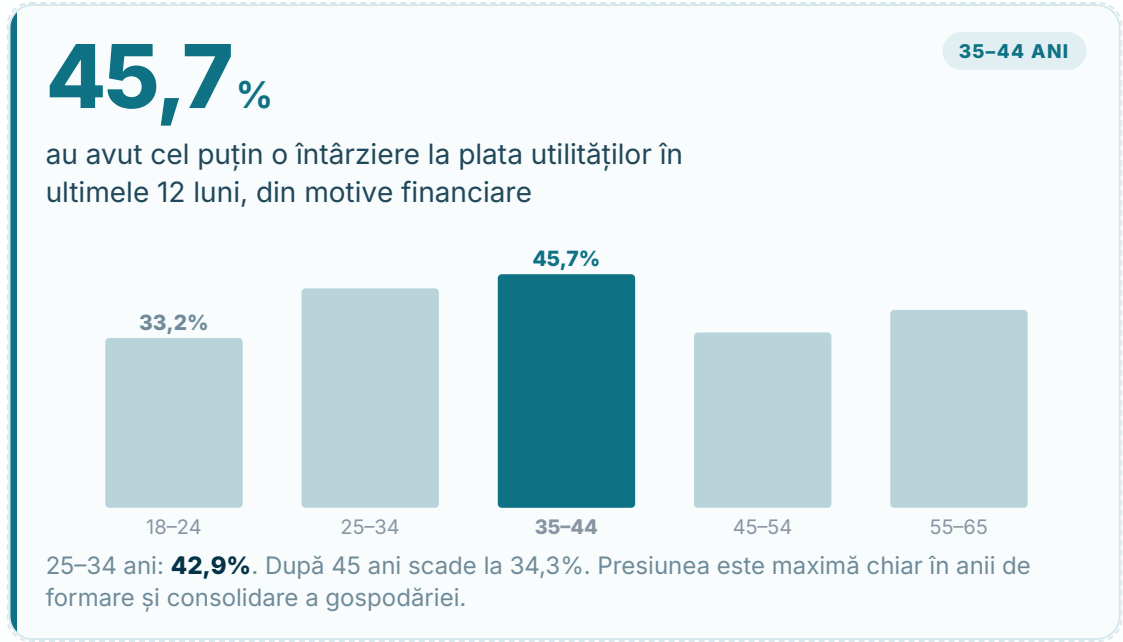
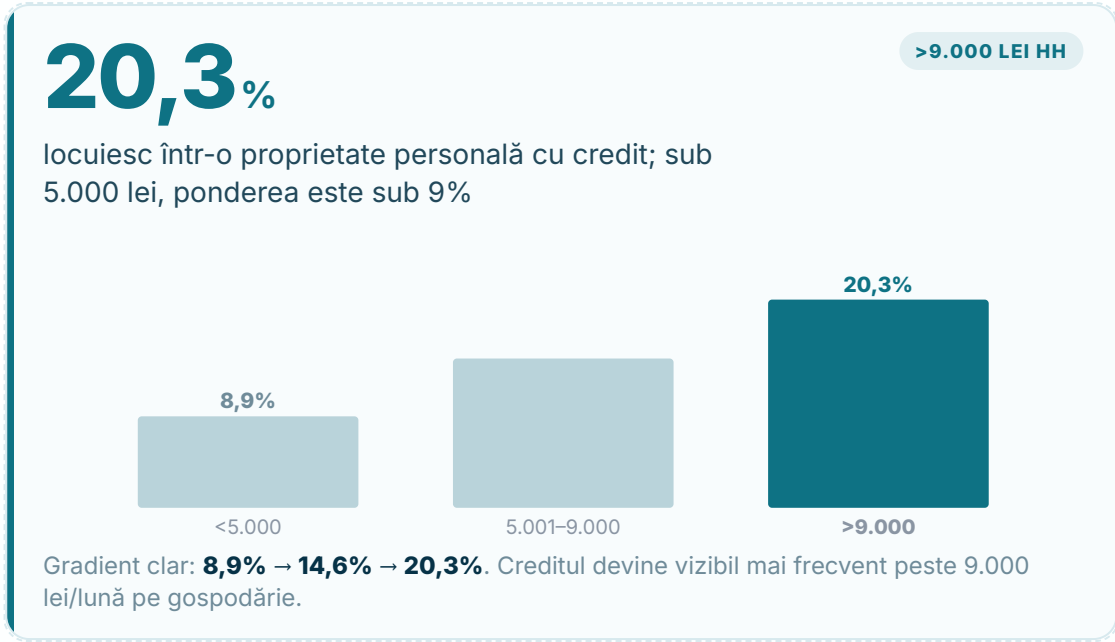
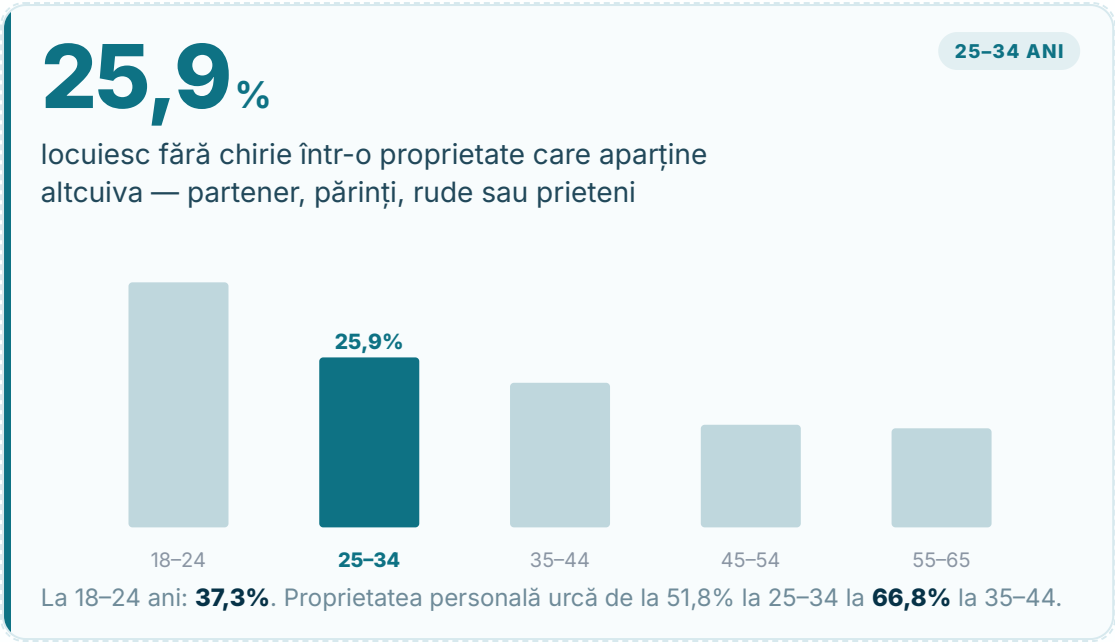
Într-un singur an am urcat cinci poziții. Nivelul rămâne sub media europeană, dar creșterea de 2,2 puncte e a treia din Uniune, după Irlanda și Danemarca.



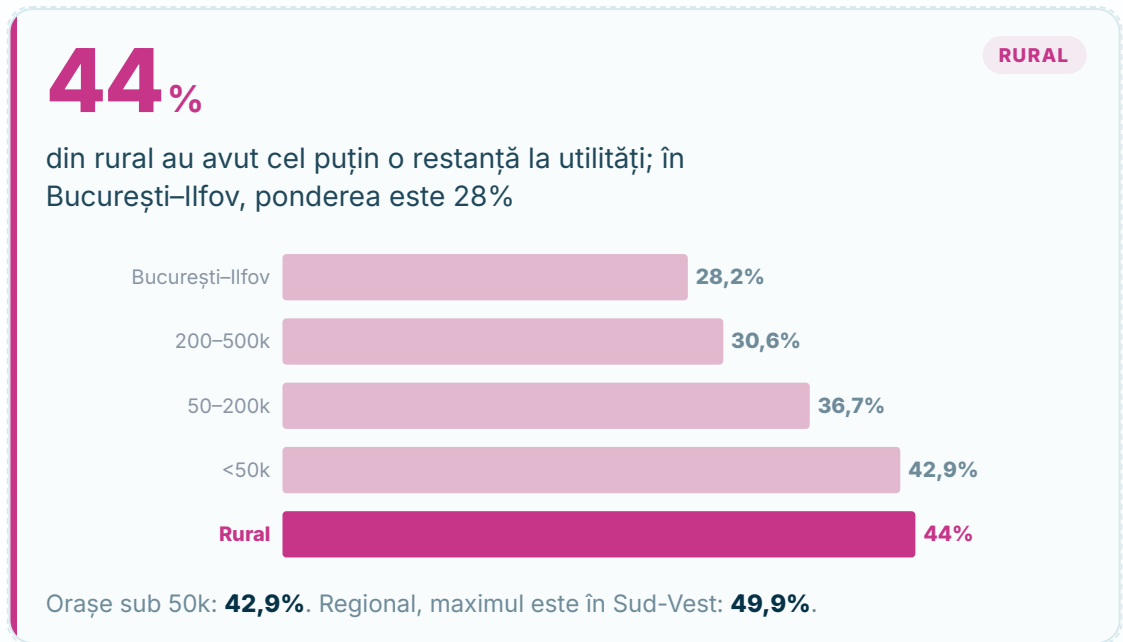
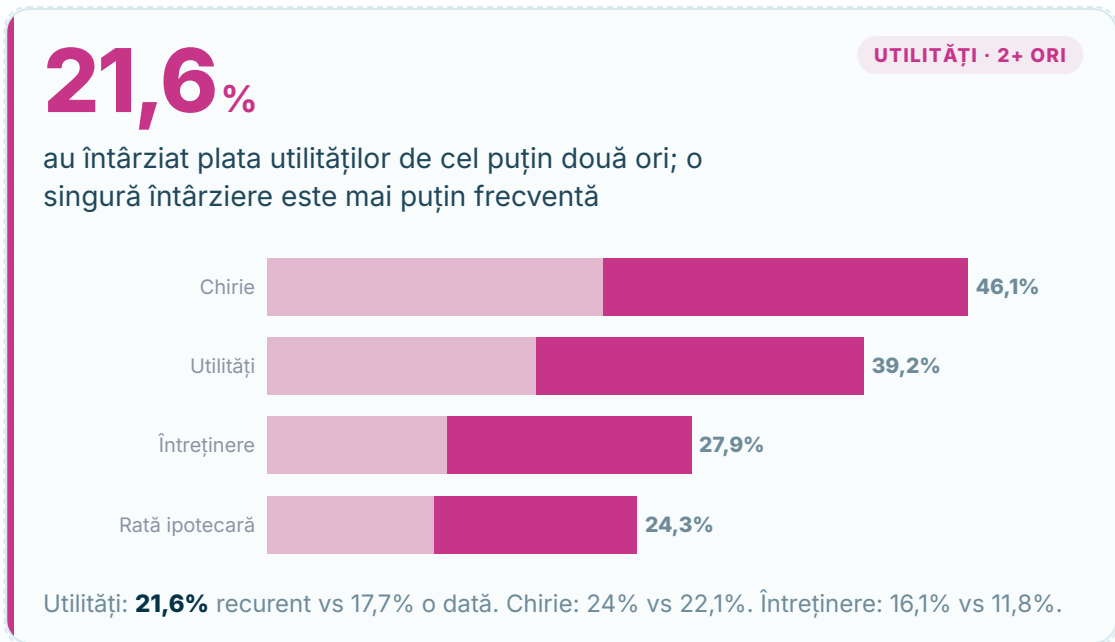
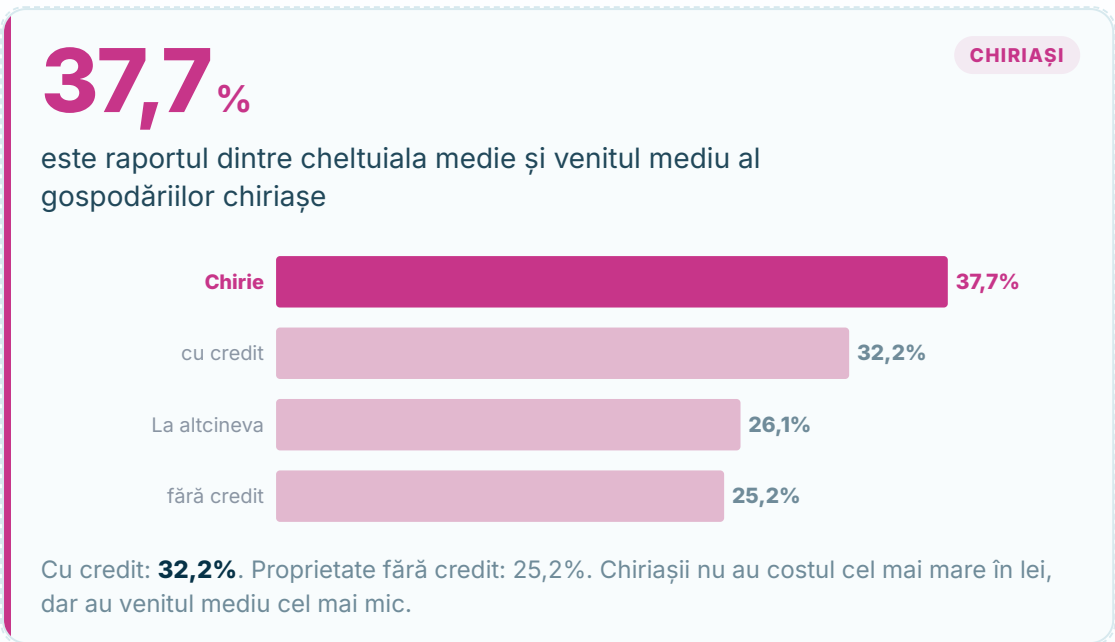
Eurostat, EU-SILC (ilc_lvho07d), % din populația din orașe.

Ajungem la o locuință prin familie sau prin venituri mari. Iar **costul ei** apasă cel mai tare pe cei care nu au niciuna dintre ele.

Acces și tranziție 3 PERSPECTIVE



Cât de greu o susținem 3 PERSPECTIVE



Sursa: Omnibus AHA Moments, septembrie 2026, sondaj online, N = 1.000, 18-65 ani, urban și rural. Pentru întrebarea „G2. În ultimele 12 luni, s-a întâmplat ca gospodăria ta să nu poată plăti la timp, din motive financiare, una sau mai multe dintre următoarele cheltuieli?”, „restanță” = „da, o dată” + „da, de două ori sau mai mult”. Raportul cost/venit din cardul 4 este raportul dintre mediile segmentului și **nu** indicatorul Eurostat de housing-cost overburden.

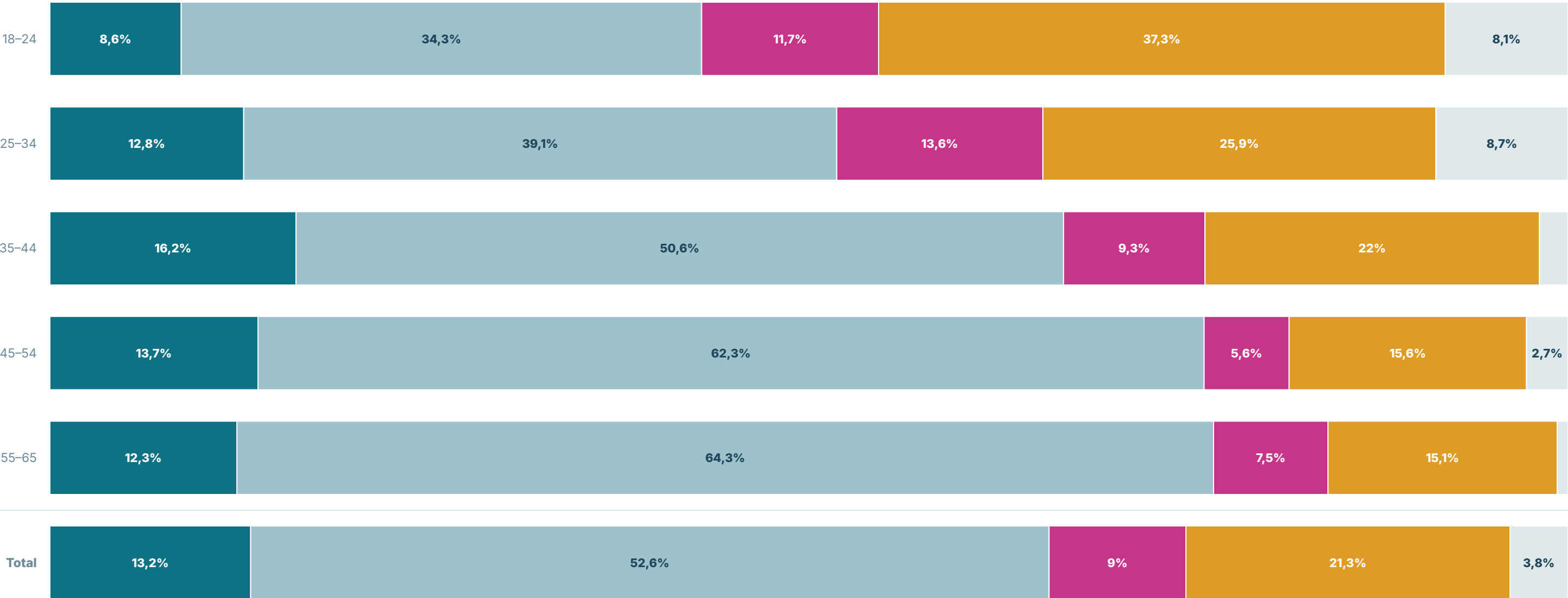
25,9%

25-34 ANI

Familia funcționează ca o infrastructură informală de locuire

Tranziția către o locuință personală este graduală. La 18-24 ani, peste 37% locuiesc gratuit în proprietatea altcuiva; la 25-34 ani sunt încă 26%. Abia după 35 de ani proprietatea personală devine net dominantă.

Cu credit Fără credit Chirie La altcineva, fără chirie Cămin / altceva



„La altcineva” include partener, părinți, rude sau prieteni; nu înseamnă automat „locuiește cu părinții”. Sursa: Omnibus AHA Moments, septembrie 2026.

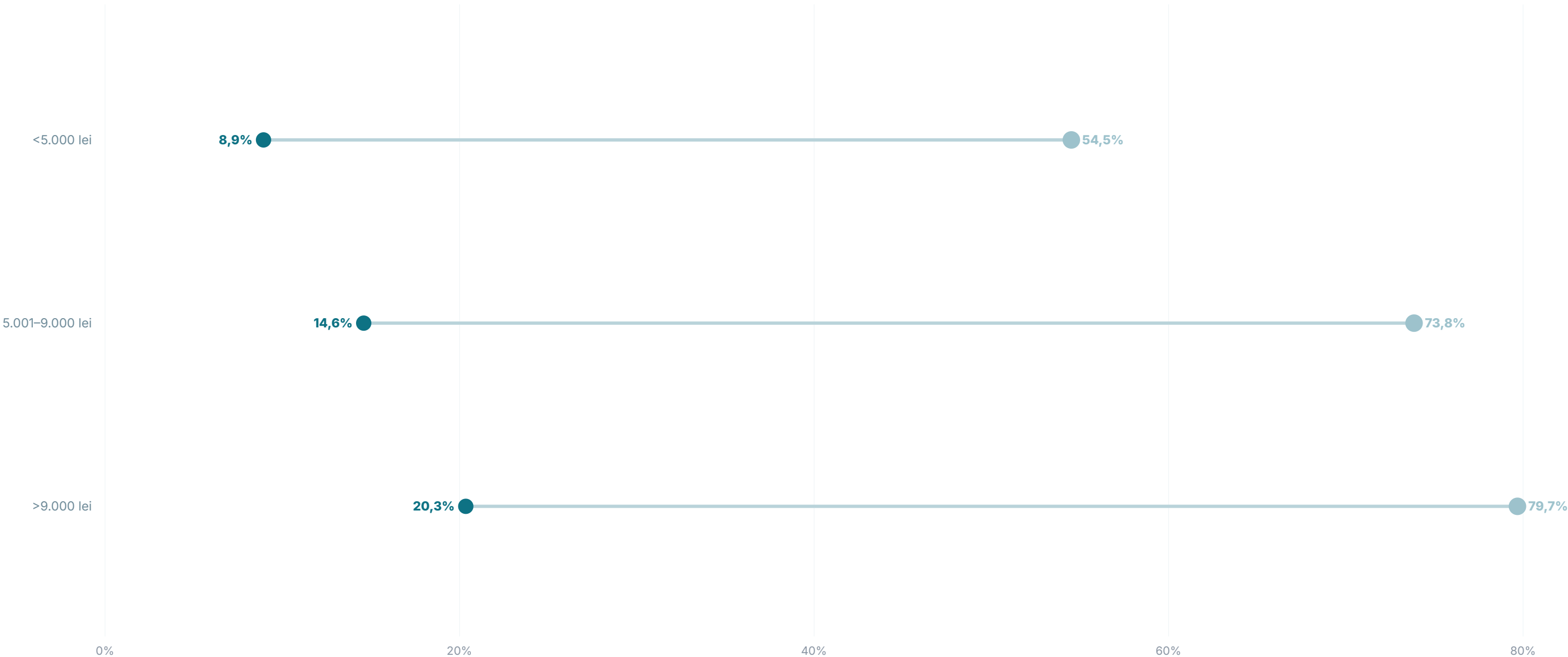
20,3%

Venitul filtrează accesul la proprietate prin credit

Ponderea celor care au deja o locuință personală cu credit crește de la 8,9% în gospodăriile sub 5.000 lei la 14,6% în segmentul 5.001–9.000 lei și 20,3% peste 9.000 lei.

Cu credit Proprietate personală total

VENITUL NET LUNAR AL GOSPODĂRIEI



Segmentul 5.001–9.000 lei este chiar „mijlocul” eșantionului Omnibus: creditul apare, dar nu devine dominant. Sursa: Omnibus AHA Moments, septembrie 2026.

45,7 %

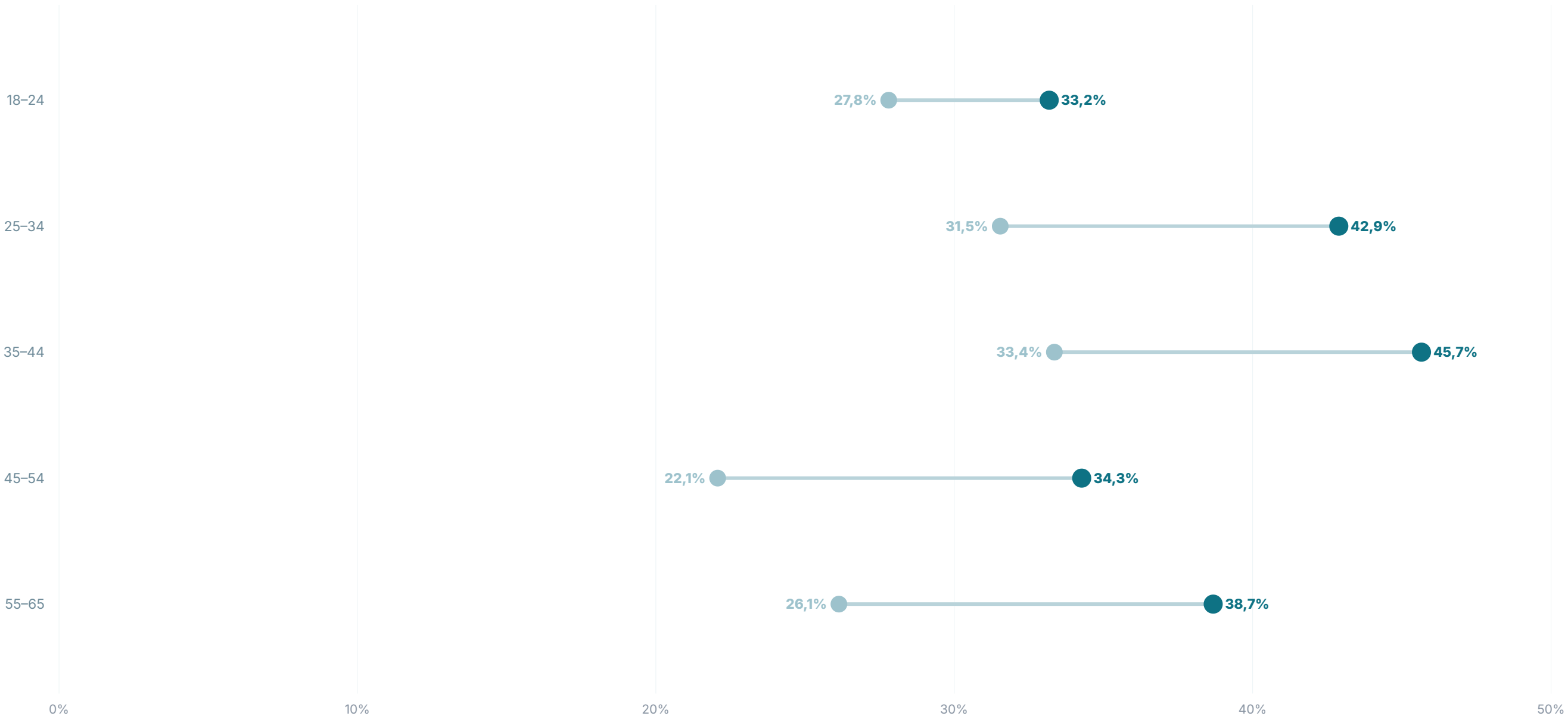
35-44 ANI

Presiunea maximă apare exact în anii în care gospodăriile intră în piață

La utilități, 42,9% dintre cei de 25-34 ani și 45,7% dintre cei de 35-44 ani au rămas în urmă cel puțin o dată. Întreținerea arată aceeași formă, la un nivel mai redus.

■ Întreținere ■ Utilități

CEL PUȚIN O ÎNTÂRZIERE ÎN ULTIMELE 12 LUNI



„Restanță” înseamnă răspuns „da, o dată” sau „da, de două ori sau mai mult”, din motive financiare. Sursa: Omnibus AHA Moments, septembrie 2026.

37,7 %

Chiriașii plătesc mai puțin în lei, dar dintr-un venit mult mai mic

Cheltuiala medie declarată este 1.700 lei la chiriași și 2.580 lei la proprietarii cu credit. Venitul mediu al gospodăriei este însă 4.460 lei la chiriași, față de 8.000 lei la cei cu credit.

Raport cost/venit Cheltuială medie G3 Venit mediu HH

CHELTUIALA MEDIE / VENITUL MEDIU AL SEGMENTULUI

COST MEDIU G3

VENIT MEDIU HH

Chirie

37,7%

1.700 lei

4.460 lei

Proprietate cu credit

32,2%

2.580 lei

8.000 lei

La altcineva, fără chirie

26,1%

1.480 lei

5.690 lei

Proprietate fără credit

25,2%

1.850 lei

7.300 lei

Indicator descriptiv, nu Eurostat overburden. Raportul este cheltuiala medie G3 / venitul mediu HH al segmentului; G3 are formularea „cheltuieli cu gospodăria, incluzând...” și trebuie interpretată cu această limitare. Sursa: Omnibus AHA Moments, septembrie 2026.

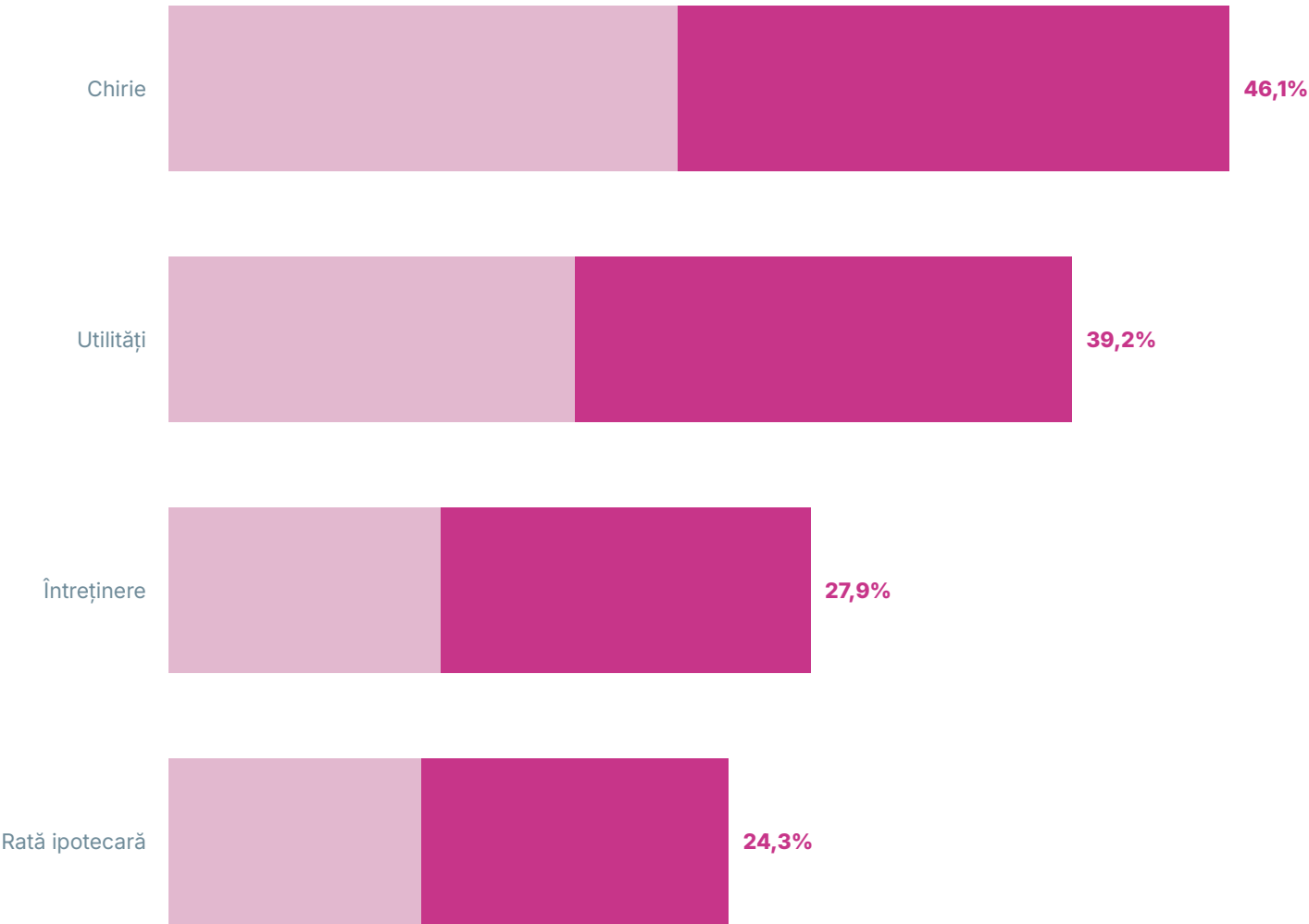
21,6%

Când rămânem în urmă, problema tinde să se repete

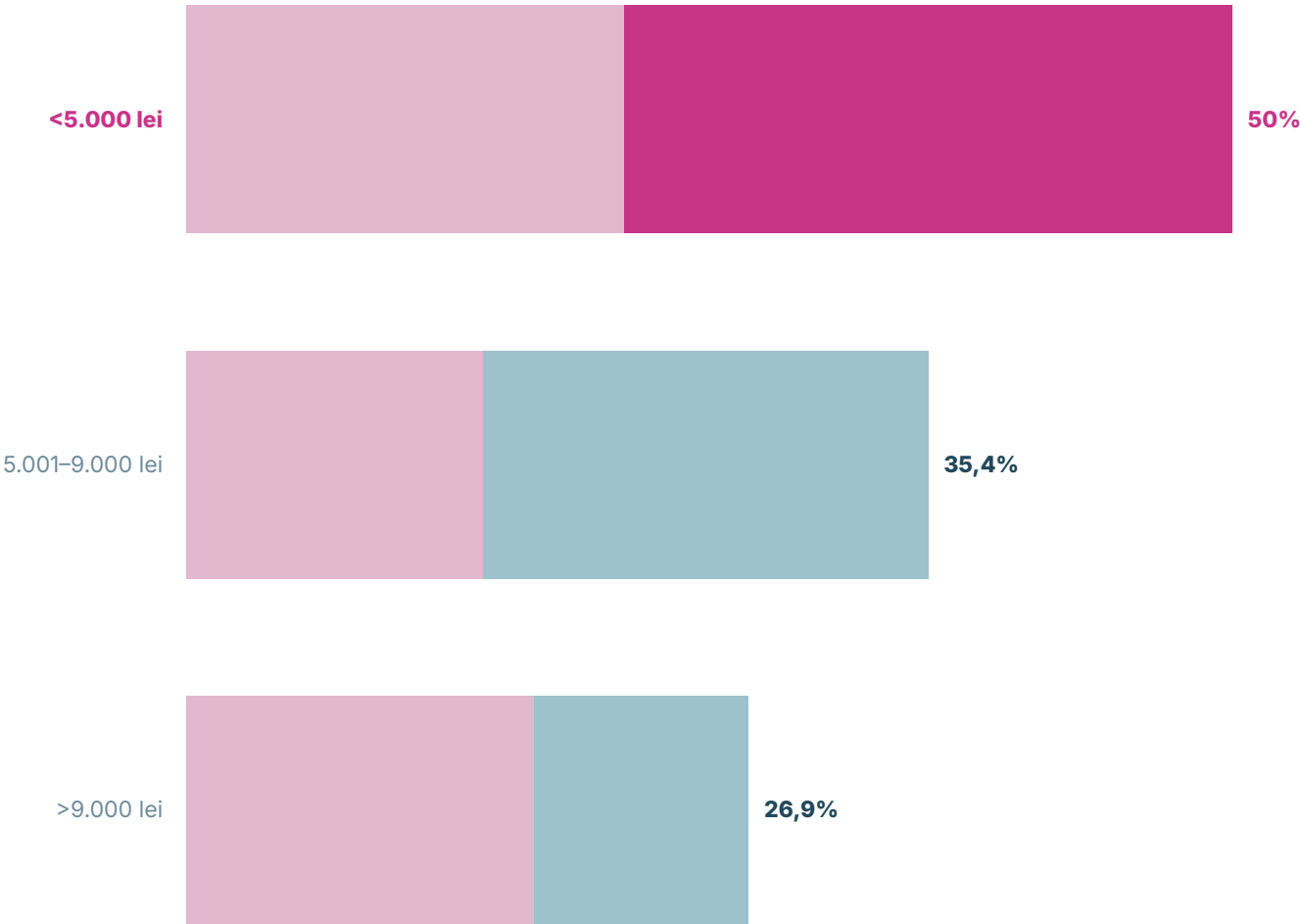
La toate cele patru plăți urmărite, răspunsul „de două ori sau mai mult” este mai frecvent decât „o singură dată”.
La utilități, 21,6% declară întârzieri recurente și 17,7% o întârziere punctuală.

O dată De 2 ori sau mai mult

PE TIP DE PLATĂ



UTILITĂȚI, DUPĂ VENITUL GOSPODĂRIEI



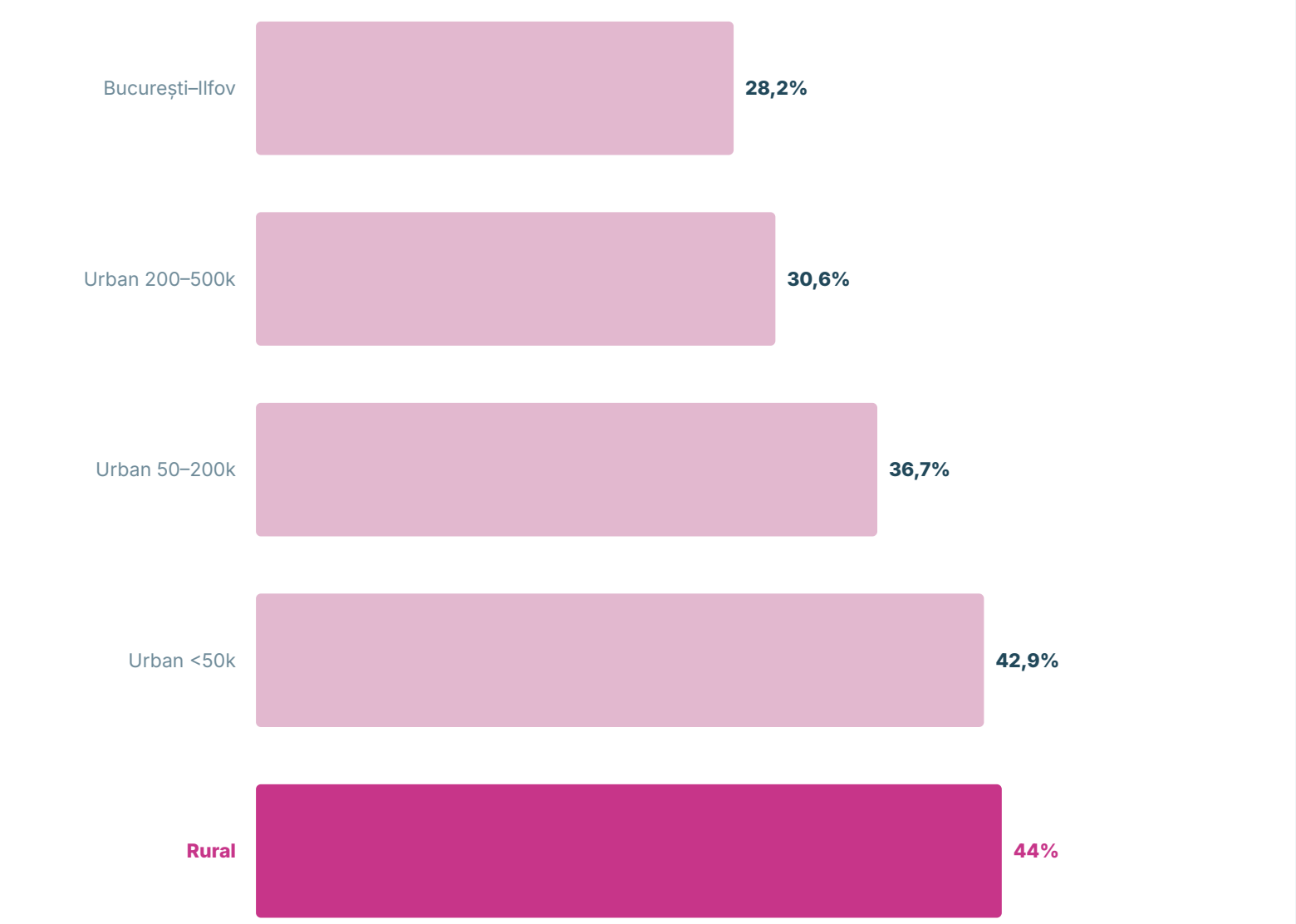
G2. În dreapta, click-ul mare arată și gradientul după venitul gospodăriei: restanțele la utilități scad de la ~50% sub 5.000 lei la ~27% peste 9.000 lei. Sursa: Omnibus AHA Moments, septembrie 2026.

44%

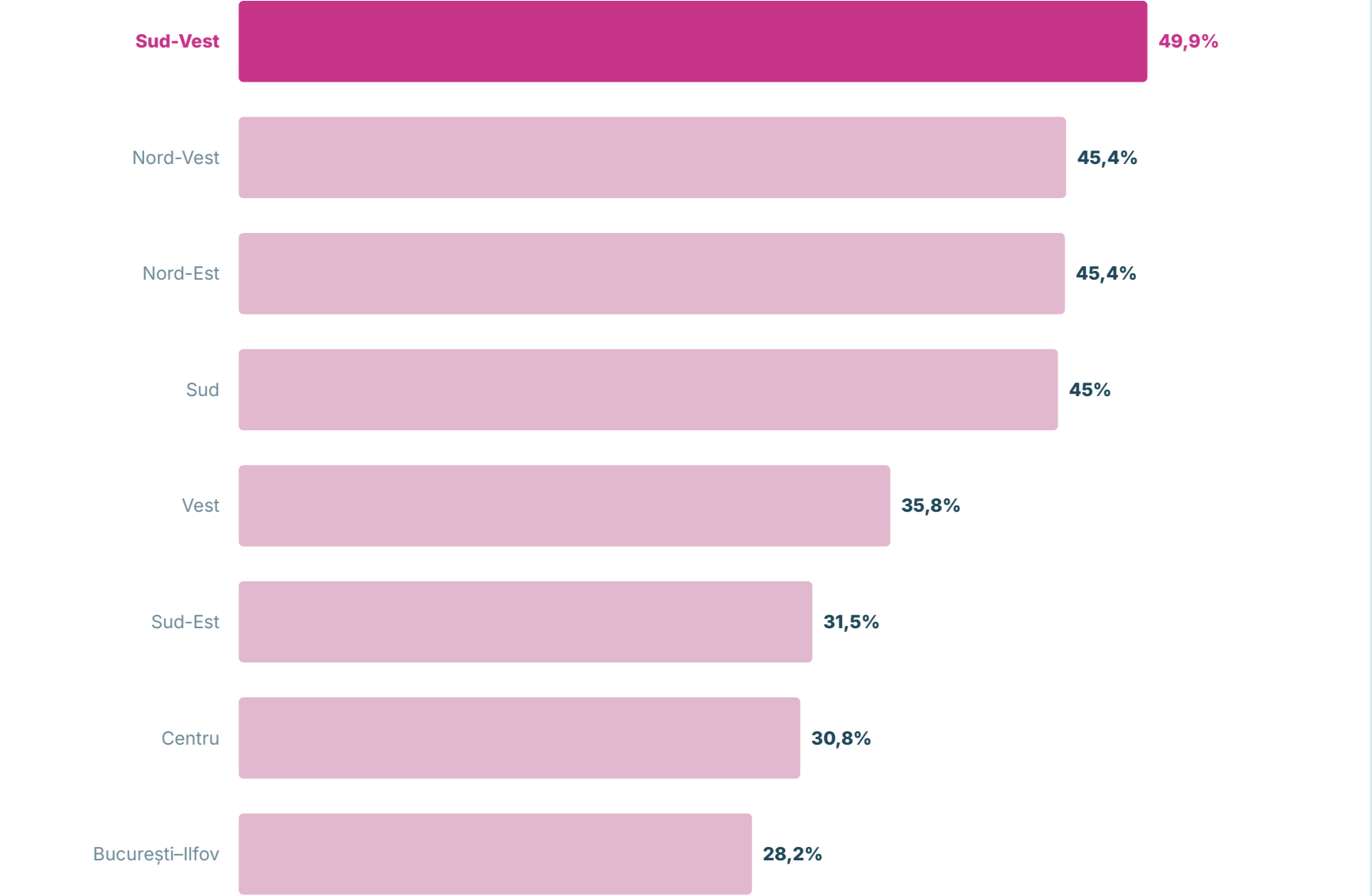
Unde apasă cel mai greu: localități mici și câteva regiuni

Restanțele la utilități cresc de la 28,2% în București–Ilfov la 44% în rural. Comparația regională arată un maxim de 49,9% în Sud-Vest; Nord-Est, Nord-Vest și Sud sunt toate în jur de 45%.

DUPĂ MĂRIMEA LOCALITĂȚII



PE REGIUNI DE DEZVOLTARE



Comparațiile sunt descriptive; Sud-Vest și Vest au baze mai mici și se citesc cu prudență. Sursa: Omnibus AHA Moments, septembrie 2026.

02

Cât costă, de fapt

Trei feluri de a citi același preț: față de inflație, față de tipul locuinței și față de orașul în care stai.



Nominal prețurile au crescut foarte mult. În termeni reali, suntem sub nivelul din 2015.

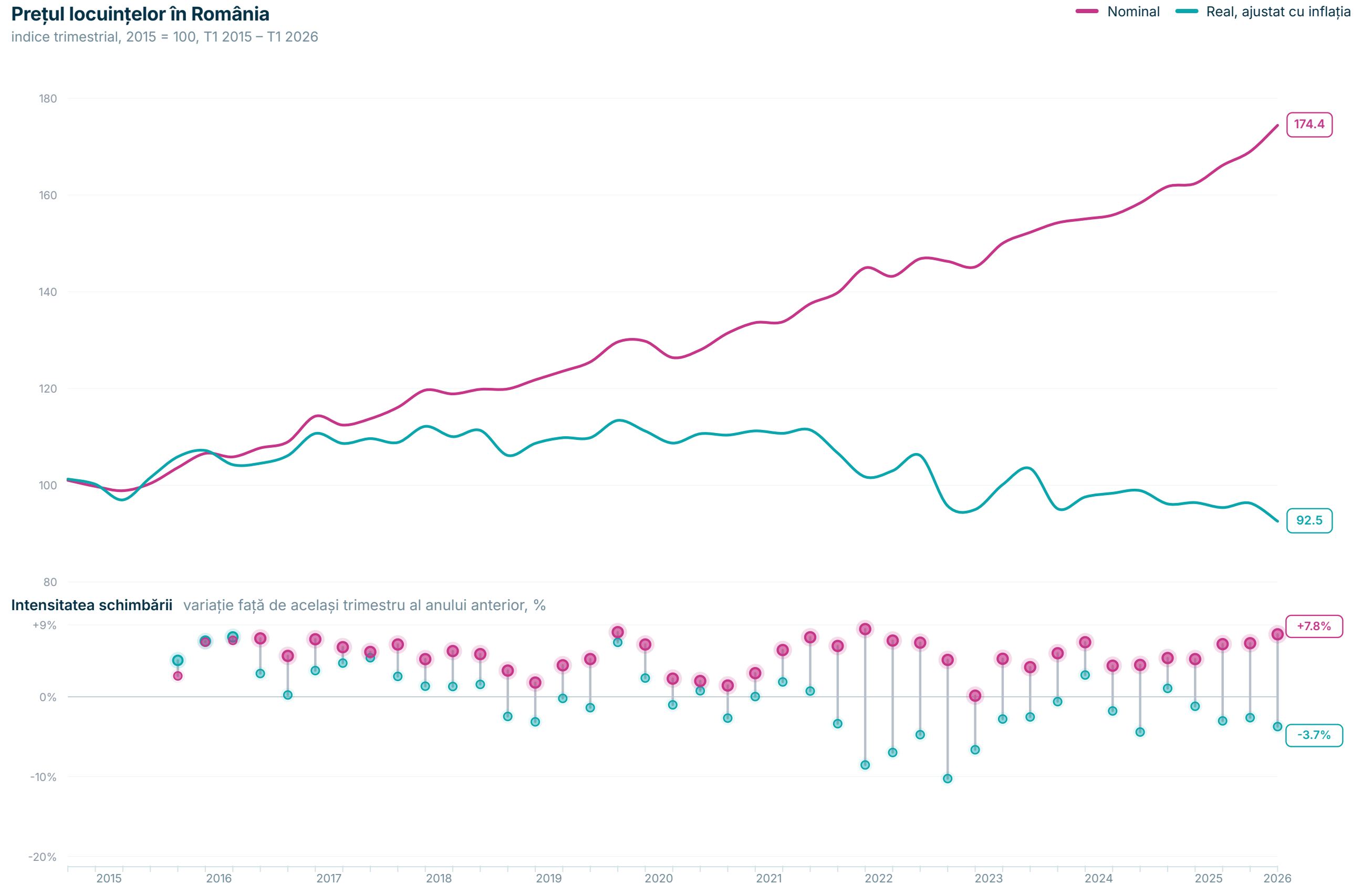
Indicele nominal a ajuns la **174** în T1 2026, față de 100 în 2015. Ajustat cu inflația, același indice e la **93**: locuințele s-au scumpit mai încet decât restul prețurilor din economie.

Ruptura se vede în **2022–2023**, când inflația a depășit clar ritmul locuințelor, și reapare acum: **+7,8% nominal** față de **-3,7% real** în ultimul an.

Seria reală e indicele Eurostat deflatat cu deflatorul consumului gospodăriilor. Nu măsoară costul de construcție și nici marja dezvoltatorilor.

Prețul locuințelor în România

indice trimestrial, 2015 = 100, T1 2015 – T1 2026



Sursa: Eurostat — House price index (prc_hpi_q) și House price index, deflated (tipsho30).

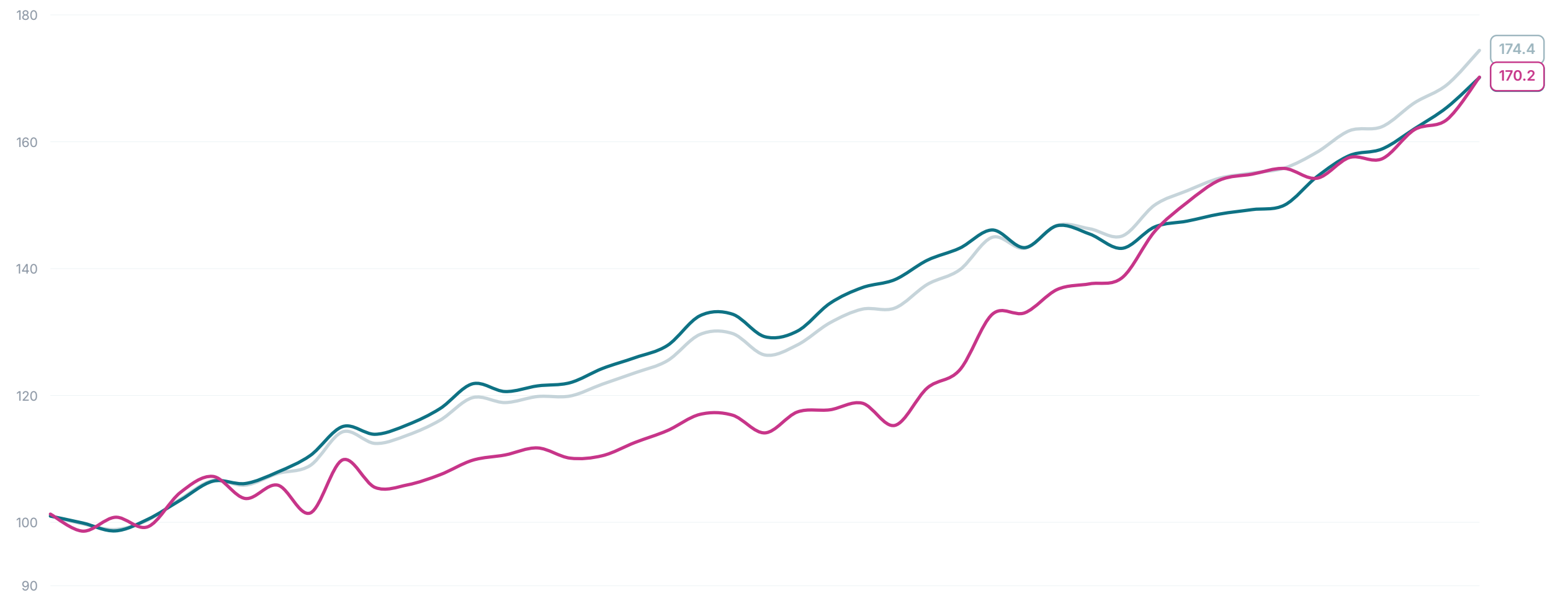
Locuințele noi nu cresc mai repede. Cresc în salturi.

În T1 2026 cele două serii ajung practic la același nivel, în jur de **170**. Drumul a fost însă diferit: **locuințele existente** au urcat constant, **cele noi** au recuperat în reprize.

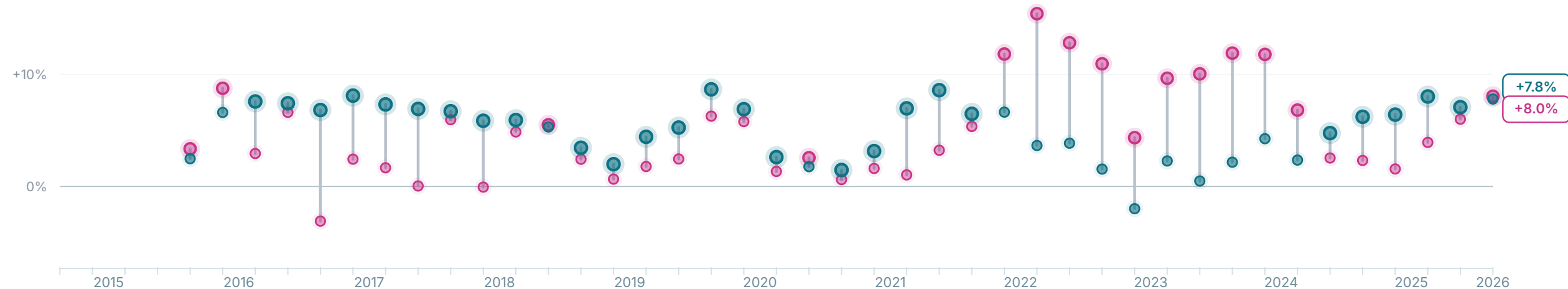
Din 2015, variația anuală a locuințelor noi a fost de aproape **două ori** mai instabilă. Iar în 2025 existentele au crescut mai repede în toate cele patru trimestre.

Prețul locuințelor noi față de locuințelor existente

indice trimestrial, 2015 = 100, T1 2015 – T1 2026



Ritmul anual variație față de același trimestru al anului anterior, %



Sursa: Eurostat — prc_hpi_q, achiziții de locuințe noi și de locuințe existente.

03

Prețul nu e tot

O locuință poate fi ieftină și, în același timp, dificil de cumpărat. De aici încolo întrebăm cine și-o permite.

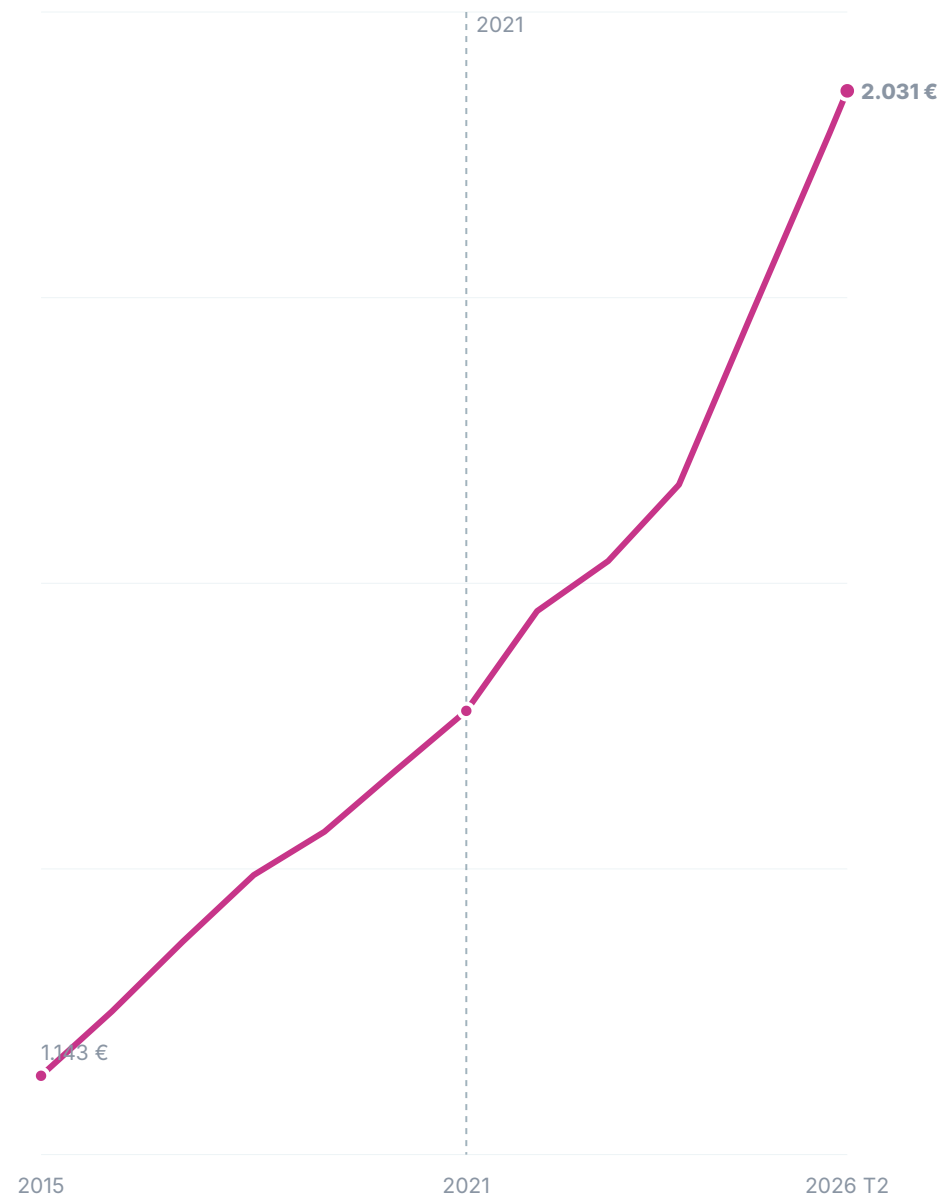


Accesibilitatea este o intersecție între cât costă locuința, cât costă finanțarea achiziției și cât poate susține cumpărătorul.

PREȚ LOCUINȚĂ NOUĂ

+78%

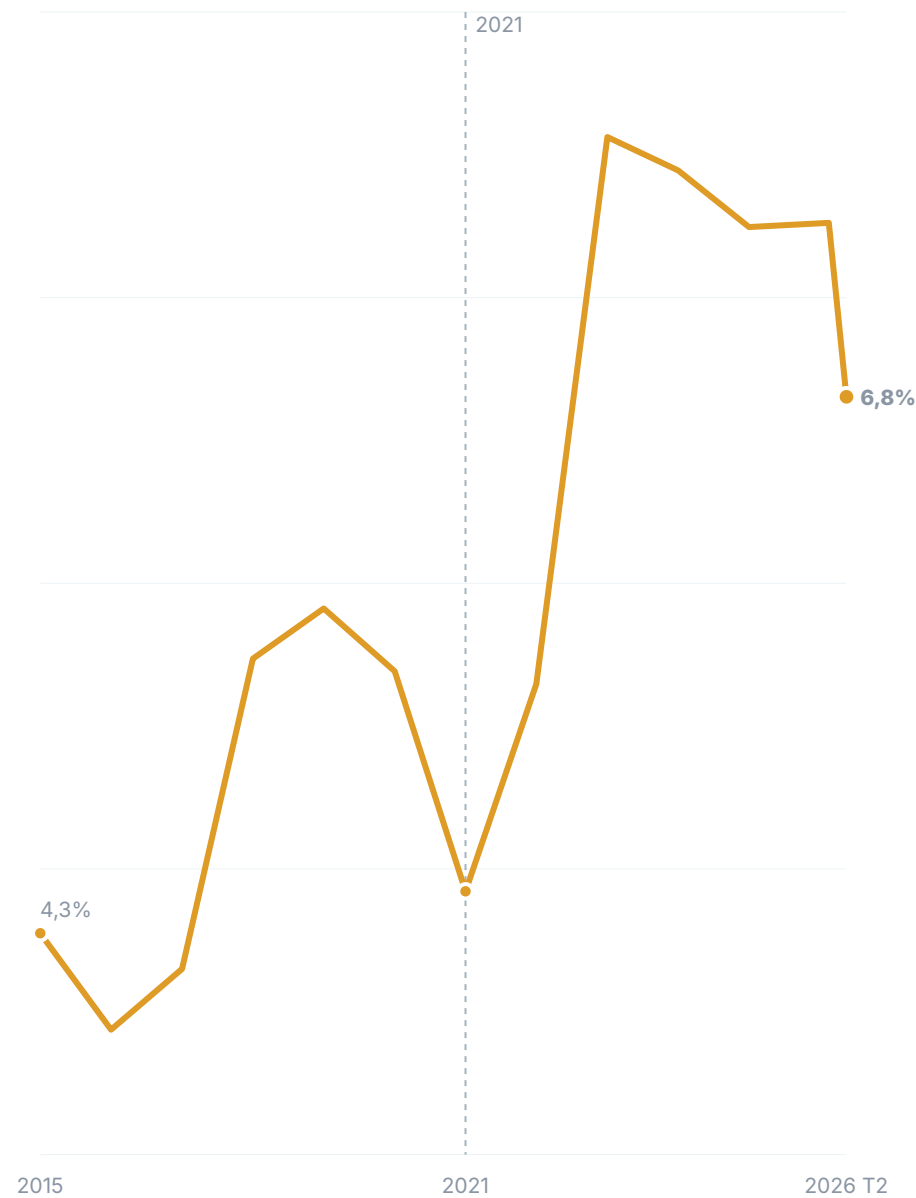
mai scumpă → povară mai mare



DOBÂNDĂ IPOTECARĂ

4,3% → 6,8%

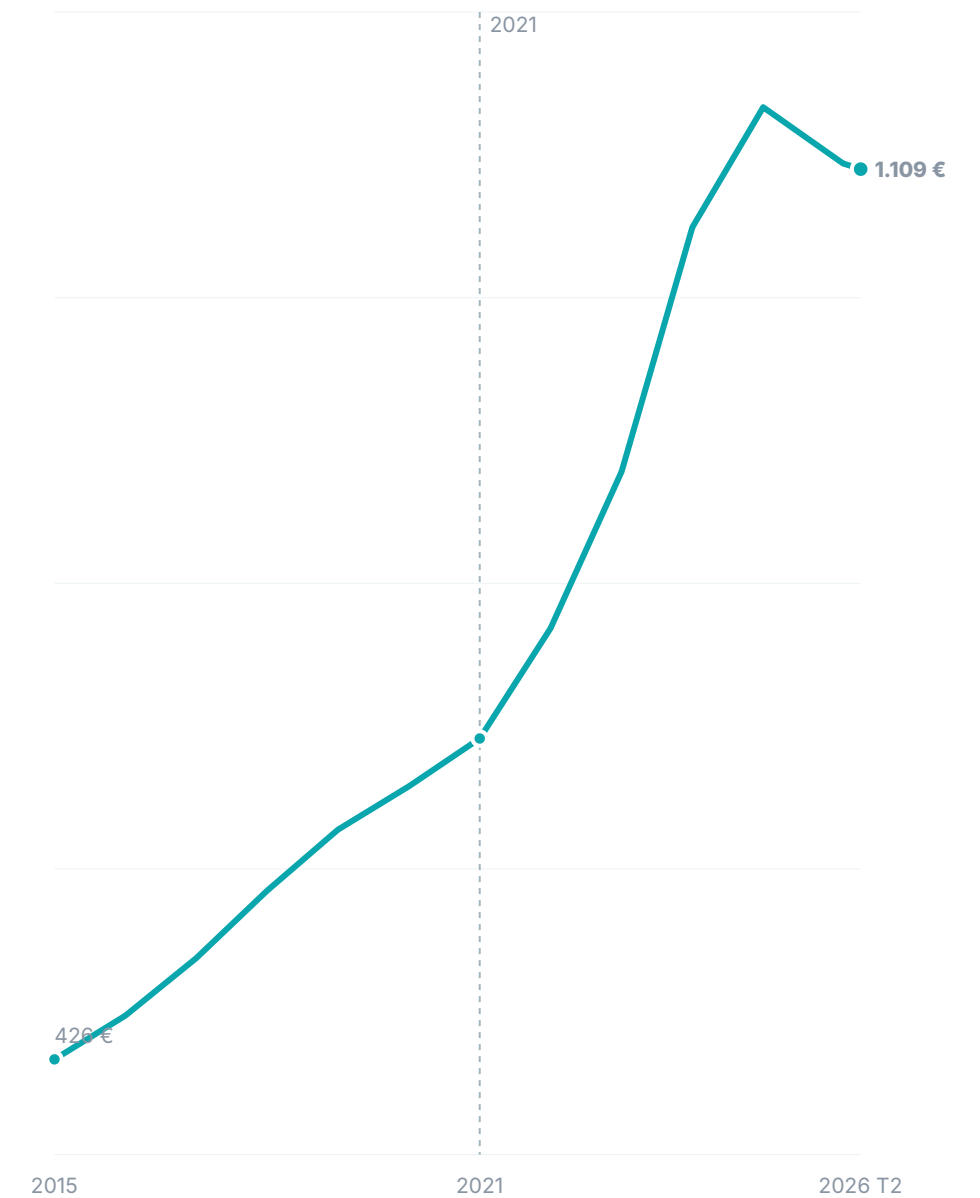
mai scumpă → povară mai mare



SALARIU MEDIU LUNAR

×2,6

mai mare → povară mai mică



Cum măsurăm accesibilitatea locuinței?

ÎNTREBAREA 1

Este locuința **scumpă** în raport cu venitul?

Ne uităm la dinamica prețurilor față de dinamica veniturilor, dar și la nivelul absolut al prețului raportat la salariul mediu net.

OECD: HPI / venit disponibil per capita

Level check: 55 m² / salariul net anual

ÎNTREBAREA 2

Poate cumpărătorul să o **finanțeze**?

Introducem avansul, maturitatea creditului, dobânda și pragul DSTI. Aici costul banilor poate schimba complet imaginea.

Povara creditului: rata / salariul net lunar

BNR Index accesibilitate: venit efectiv / venit necesar

ÎNTREBAREA 3

După rată, mai rămân bani pentru un **trai rezonabil**?

Nu mai întrebăm doar cât costă locuința, ci ce marjă rămâne după plată.

BNR PTI: preț / (net – minim)

Buffer: net – rată – minim

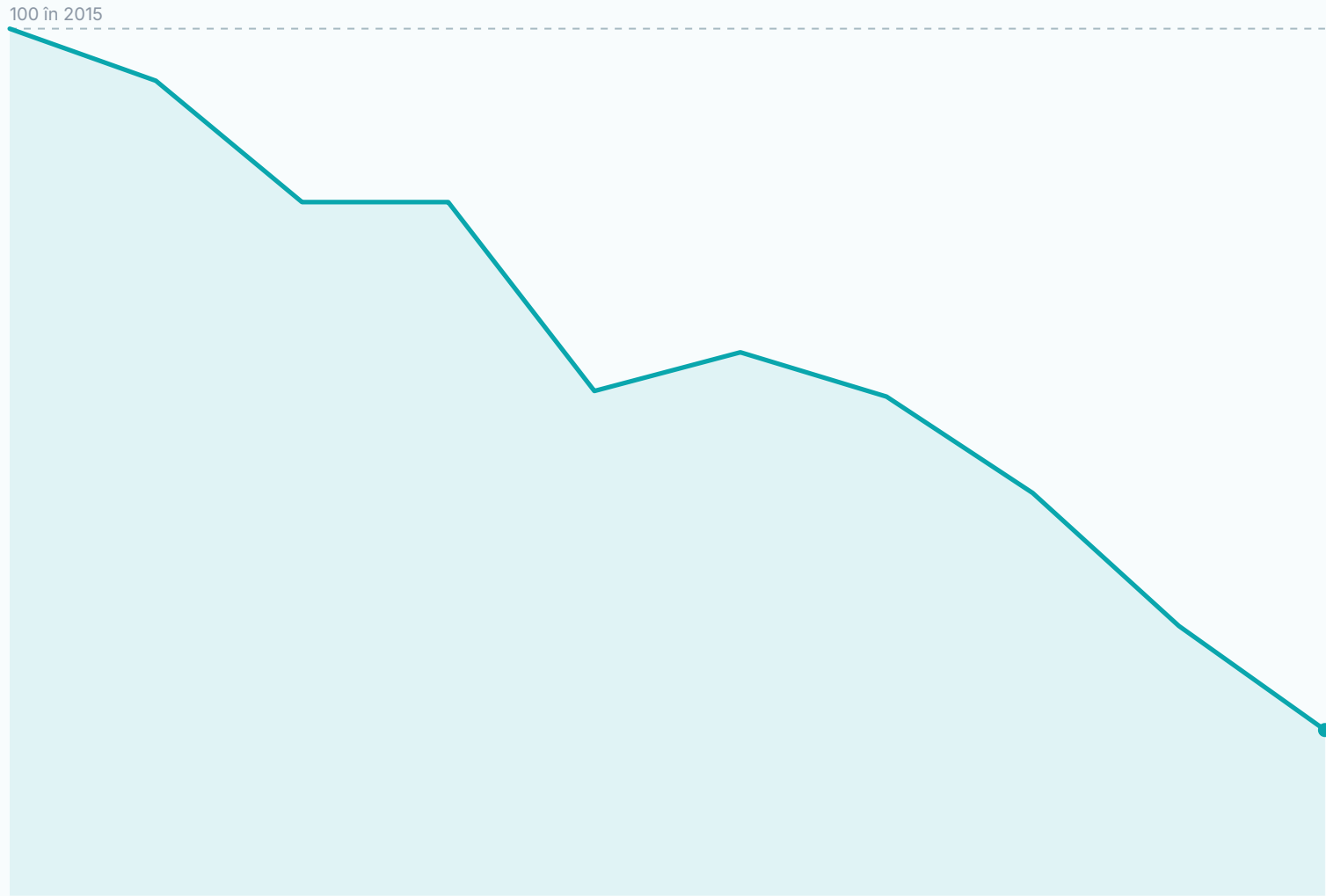
Este locuința scumpă în raport cu puterea economică?

Dinamica PREȚ VS VENIT, 2015 = 100

63,6

indicele preț / venit disponibil în 2024, față de 100 în 2015 — cea mai favorabilă evoluție din grup

LOCUL 1 DIN 18



Prețurile au crescut cu **56%**, venitul disponibil pe locuitor cu **145%**.

Nivelul absolut ANI DE SALARIU NET PENTRU 55 M²

7,2ani

ani de salariu net mediu pentru un apartament de 55 m², față de 11,6 ani în 2015

LOCUL 8 DIN 19



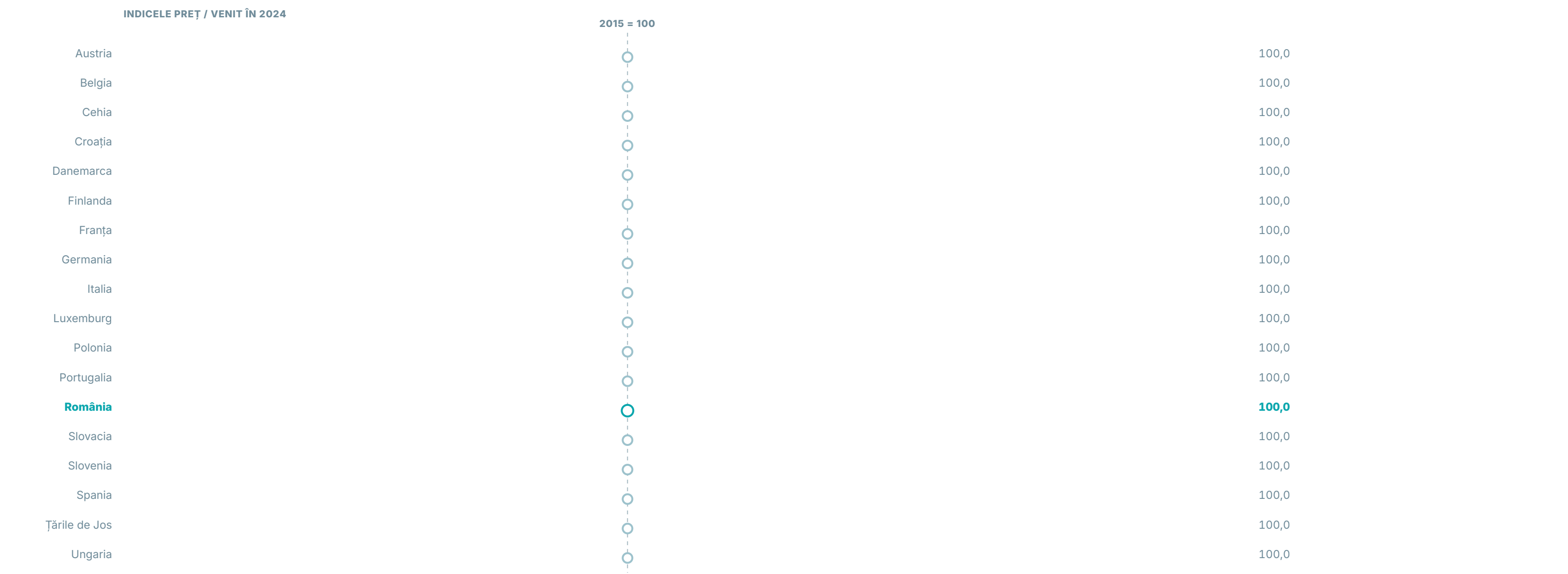
Cel mai mic preț din grup, **1.676 €/m²**, dar și cel mai mic salariu net, **1.064 €/lună**.

Surse: Eurostat — indicele prețului locuințelor (prc_hpi_q) și venitul disponibil brut al gospodăriilor pe locuitor (B6G, nama_10_hh); salariul net mediu anual (earn_nt_net); preț pe metru pătrat ancorat în Deloitte Property Index 2024 și reproiectat în timp cu indicele Eurostat. Model: apartament de 55 m². Dinamica acoperă cele 18 state cu serie completă de venit disponibil; nivelul absolut, cele 19 state cu preț pe metru pătrat.

63,6

România a recuperat spectaculos la raportul preț-venit.

Fiecare țară pornește de la 100 în 2015, cercul gol. Prețurile din România au crescut cu 56%, dar venitul disponibil pe locuitor cu 145%, așa că raportul dintre ele a coborât la 63,6 — cea mai mare îmbunătățire din cele 18 state comparabile. La celălalt capăt, Ungaria a ajuns la 145,8: acolo prețurile au luat-o mult înaintea veniturilor.



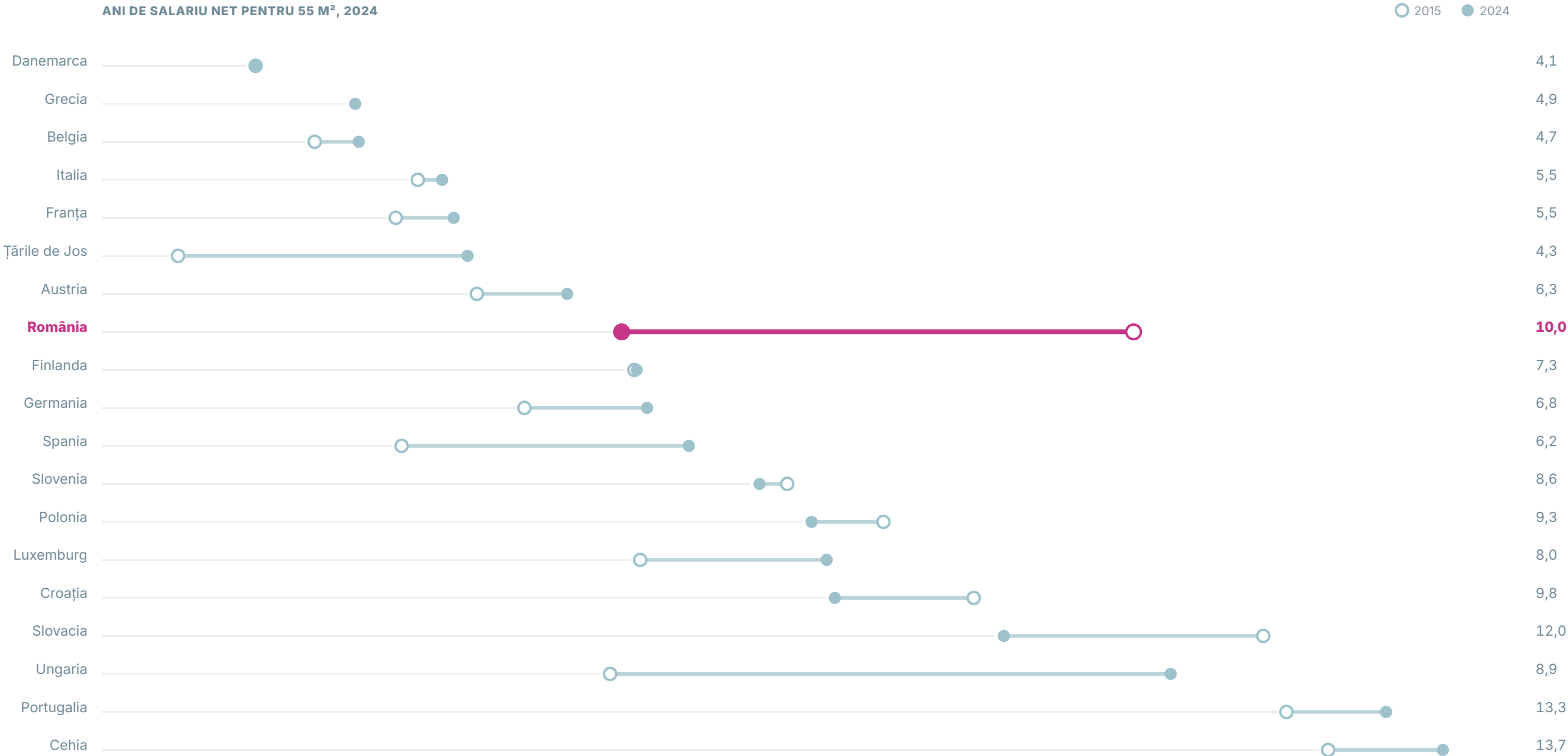
Indice 2015 = 100; sub 100 înseamnă că veniturile au crescut mai repede decât prețurile. Surse: Eurostat prc_hpi_q și nama_10_hh (B6G pe locuitor).

7,2ani

leftin în euro nu înseamnă automat ușor de cumpărat.

Cu 1.676 €/m², România are cel mai mic preț din grup — dar și cel mai mic salariu net, 1.064 € pe lună. Raportul dintre ele, 7,2 ani, o așază la mijlocul clasamentului, între Austria și Finlanda. În 2025 coboară la 6,9 ani.

2024 · LOCUL 8 DIN 19



România în 2024

Preț, €/m²

România: 1.676

mediana grupului: 3.332

Salariu net, €/lună

România: 1.064

mediana grupului: 2.196

Preț pe metru pătrat × 55 m², împărțit la salariul net mediu anual. Surse: Eurostat earn_nt_net și prc_hpi_q, ancoră de preț Deloitte Property Index 2024. Grecia nu are serie de preț pentru 2015.

Surse: Eurostat — indicele preților locuințelor (prc_hpi_q) și venitul disponibil brut al gospodăriilor pe locuitor (bvg_nam10_nm), salarii net medii anuale (earn_nt_net), preț pe metru pătrat ancorat în Deloitte Property Index 2024 și reprojecțat în timp cu indicele Eurostat. Model: apartament de 55 m². Dinamica acoperă cele 16 state cu serie completă de venit disponibil; nivelul absolut, cele 19 state cu preț pe metru pătrat.

Locuința este relativ accesibilă. Finanțarea ei, nu.

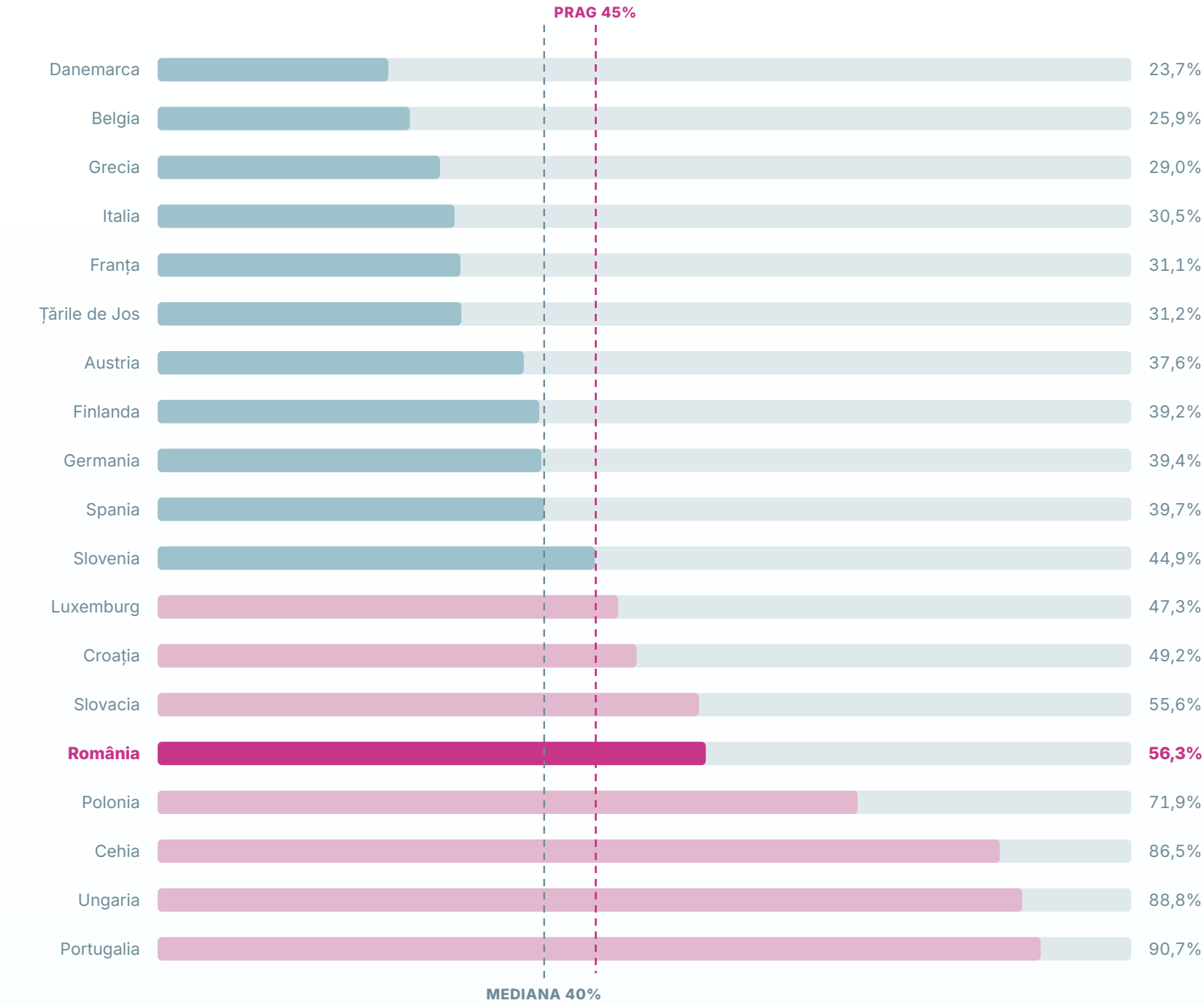
Același apartament de 55 m², același salariu, dar acum cu banca în ecuație: avans de 15%, credit pe 25 de ani, dobânda la creditele ipotecare din fiecare țară.

PREȚ / SALARIU NET
locul 8 din 19

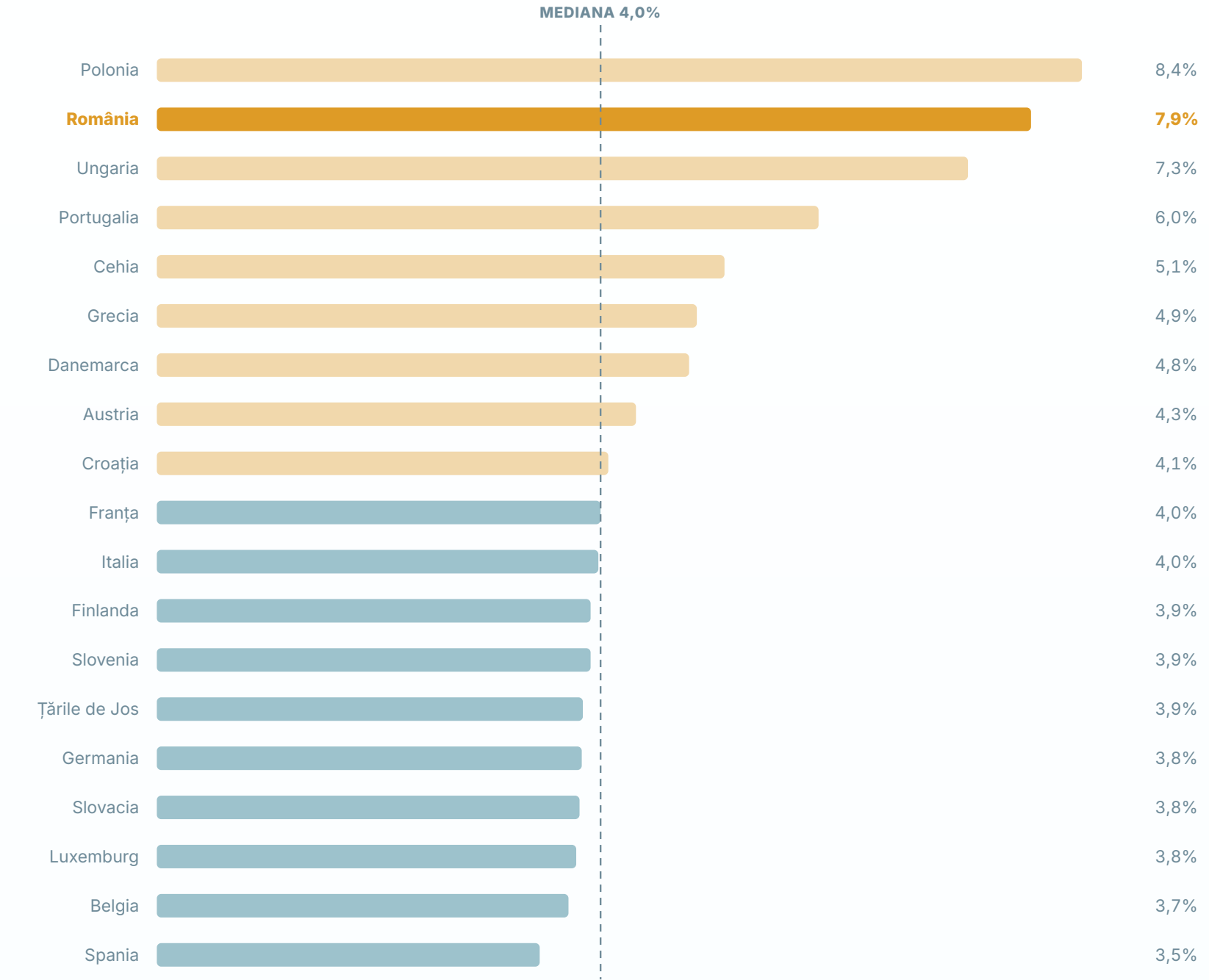
RATA DIN SALARIU
locul 15 din 19

România pierde 7 locuri când introducem costul banilor — cea mai mare cădere din grup. Următoarea, Polonia, pierde 3.

Rata la credit din salariul net 2024 · % DIN SALARIUL NET LUNAR



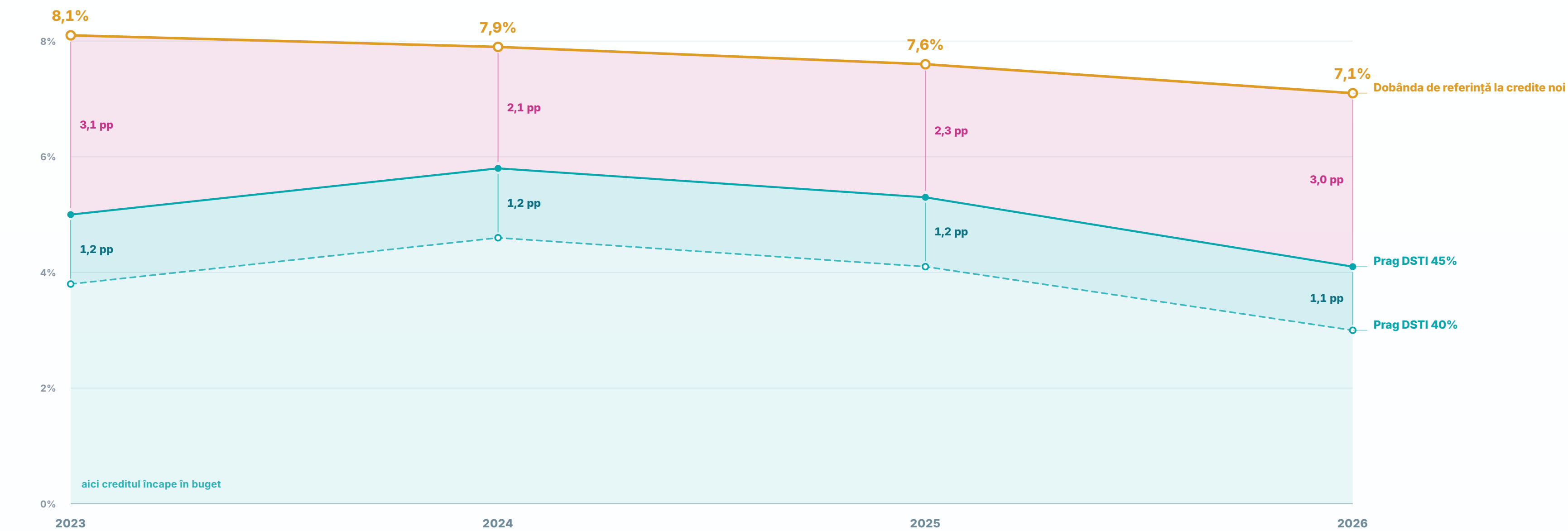
Dobânda ipotecară 2024 · CREDITELE NOI



Surse: dobânzi ipotecare BCE (credite noi pentru locuințe); salariu net mediu Eurostat (earn_nt_net); preț pe metru pătrat ancorat în Deloitte Property Index 2024. Model: 55 m², avans 15%, credit pe 25 de ani, dobândă fixă la nivelul anului. 2024

Cât ar fi trebuit să fie dobânda, pentru ca rata să încapă într-un salariu mediu

Pentru același apartament de 55 m², cu avans de 15% și credit pe 25 de ani, calculăm dobânda la care rata ar fi atins exact pragul DSTI. Linia portocalie este dobânda de referință efectivă; distanța până la prag este dobânda pe care cumpărătorul nu și-a permis-o.



SUB PRAGUL GENERAL

La 40% din salariu, dobânda ar fi trebuit să fie **3,0%**.

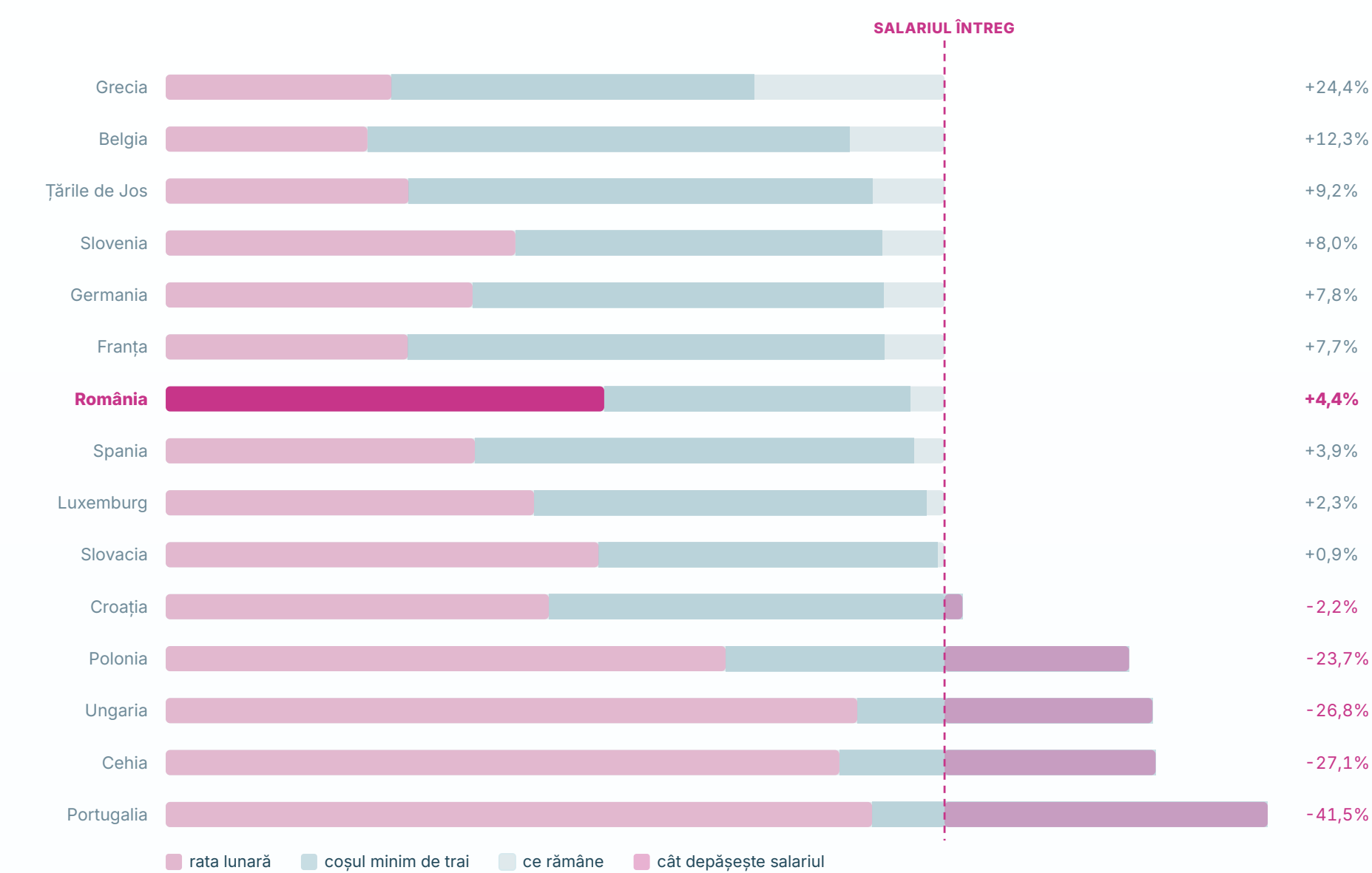
De **2,4 ori** mai mică decât cea reală.

Model: apartament de 55 m² la prețul mediu pe metru pătrat al fiecărui an, avans 15%, credit pe 25 de ani cu dobândă fixă, cumulat locuințe noi și vechi. Dobânda simulată este nivelul la care rata lunară ajunge exact la 45%, respectiv 40%, din salariul net mediu lunar. Dobânda de referință: media BCE pentru creditele noi de locuințe. Pragul BNR este 40% din venitul net, cu 5 puncte în plus la prima locuință. Pentru anul 2026, s-au luat în considerare dobânda și venitul mediu

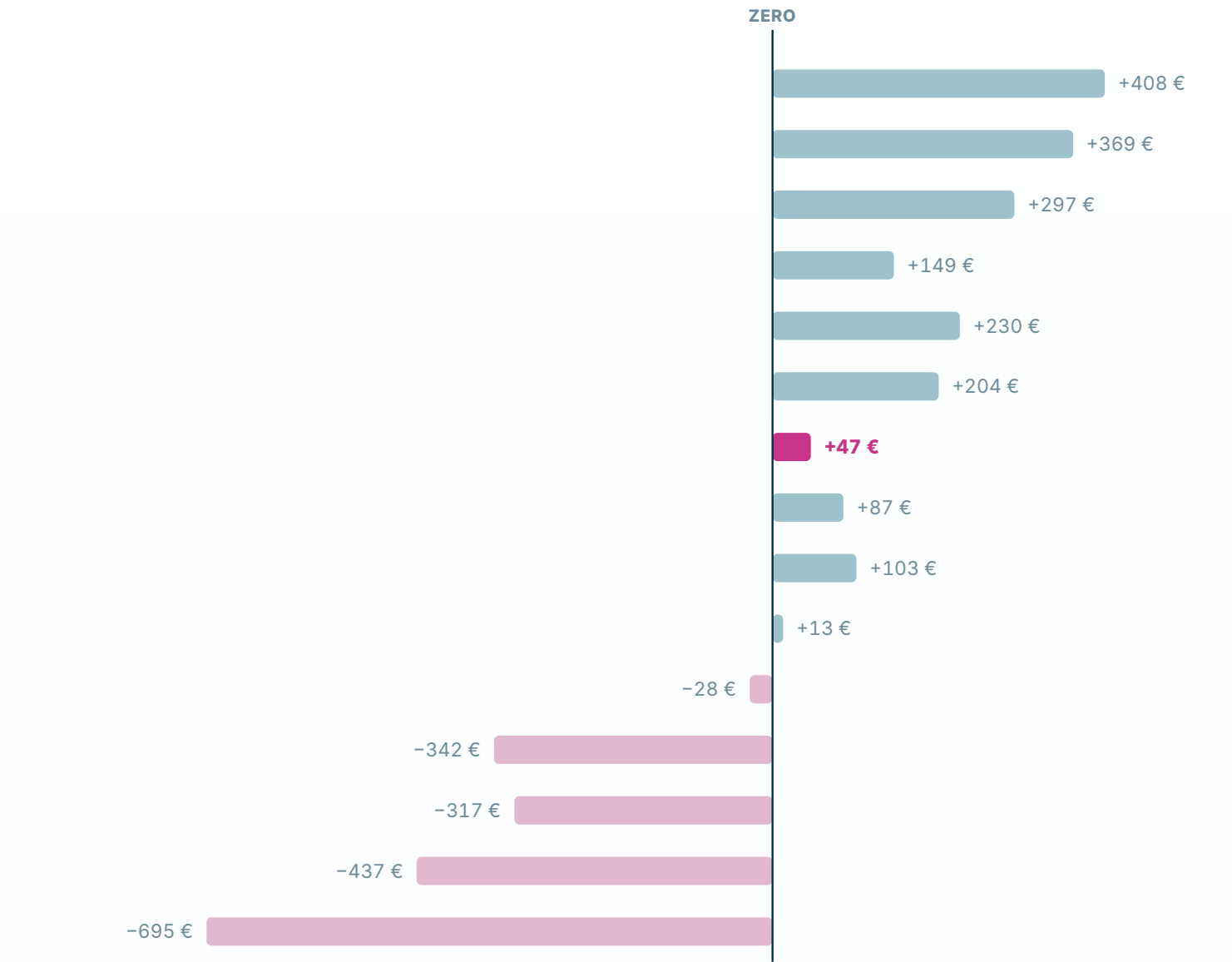
După rată și traiul minim, unui salariat mediu din România îi mai rămâne foarte puțin pe lună.

Din salariul net mediu scădem rata și coșul minim de trai, aproximat prin salariul minim net. Ce rămâne este marja lunară: banii pentru tot ce nu este locuință și supraviețuire.

Din ce se compune salariul % DIN SALARIUL NET · LINIA MARCHEAZĂ SALARIUL ÎNTREG



Cât rămâne, în bani EURO PE LUNĂ, DUPĂ RATĂ ȘI TRAIUL MINIM



MARJA CARE NU ȚINE

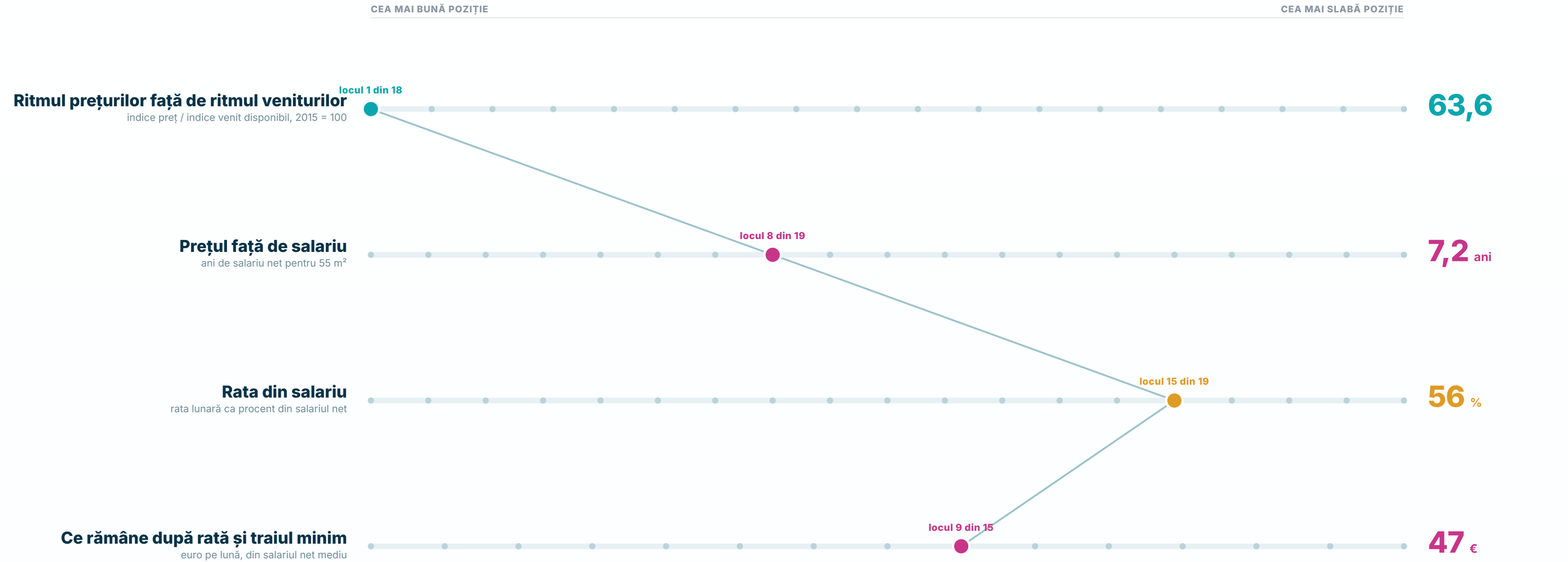
ca procent din salariu, România e pe locul **7 din 15**; în euro, pe locul **9**

un punct de dobândă în plus costă **53 € pe lună** — mai mult decât marja de 47 €

Metodă: salariu net mediu Eurostat (earn_nt_net), rata din modelul comun (55 m², avans 15%, credit pe 25 de ani, dobânda anului), coș minim de trai egal cu salariul minim net, similar metodologiei BNR din Raportul de stabilitate financiara 2025. Cifrele sunt orientative și nu reproduc calculele BNR. Acoperire: 15 state cu serie completă de salariu minim; lipsesc Danemarca, Italia, Austria și Finlanda (fără salariu minim național), plus Cipru, Bulgaria, Estonia, Letonia, Lituania, Suedia, Irlanda și Malta.

Cu cât intrăm mai adânc în tranzacție, cu atât România coboară.

Aceleași state, patru măsuri diferite. Prima privește evoluția prețurilor față de venituri, a doua nivelul absolut al prețului, a treia adaugă costul banilor, a patra întreabă ce mai rămâne la finalul lunii.



Cum se citește: fiecare linie este un clasament, de la cea mai favorabilă poziție în stânga la cea mai puțin favorabilă în dreapta. Fiecare reper este o țară; bulina colorată este România. Toate cifrele sunt cele din slide-urile anterioare, pe modelul de 55 m², avans 15% și credit pe 25 de ani.

Acoperirea diferă: 18 state au serie completă de venit disponibil, 19 au preț pe metru pătrat, iar 15 au salariu minim, folosit ca prag de subzistență.

04

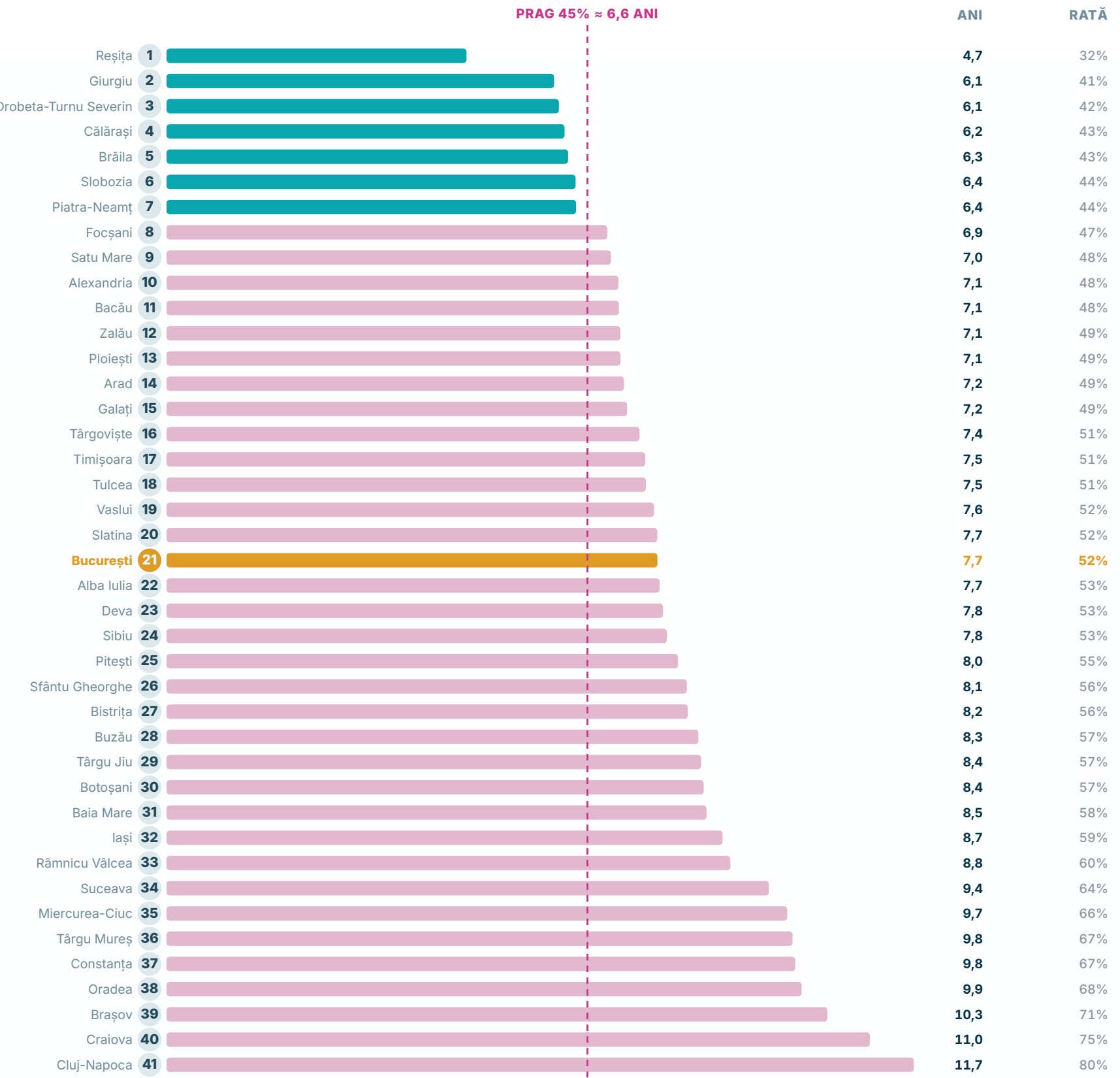
Înapoi acasă

Aceleași întrebări, coborâte la nivelul celor 41 de municipii reședință de județ.

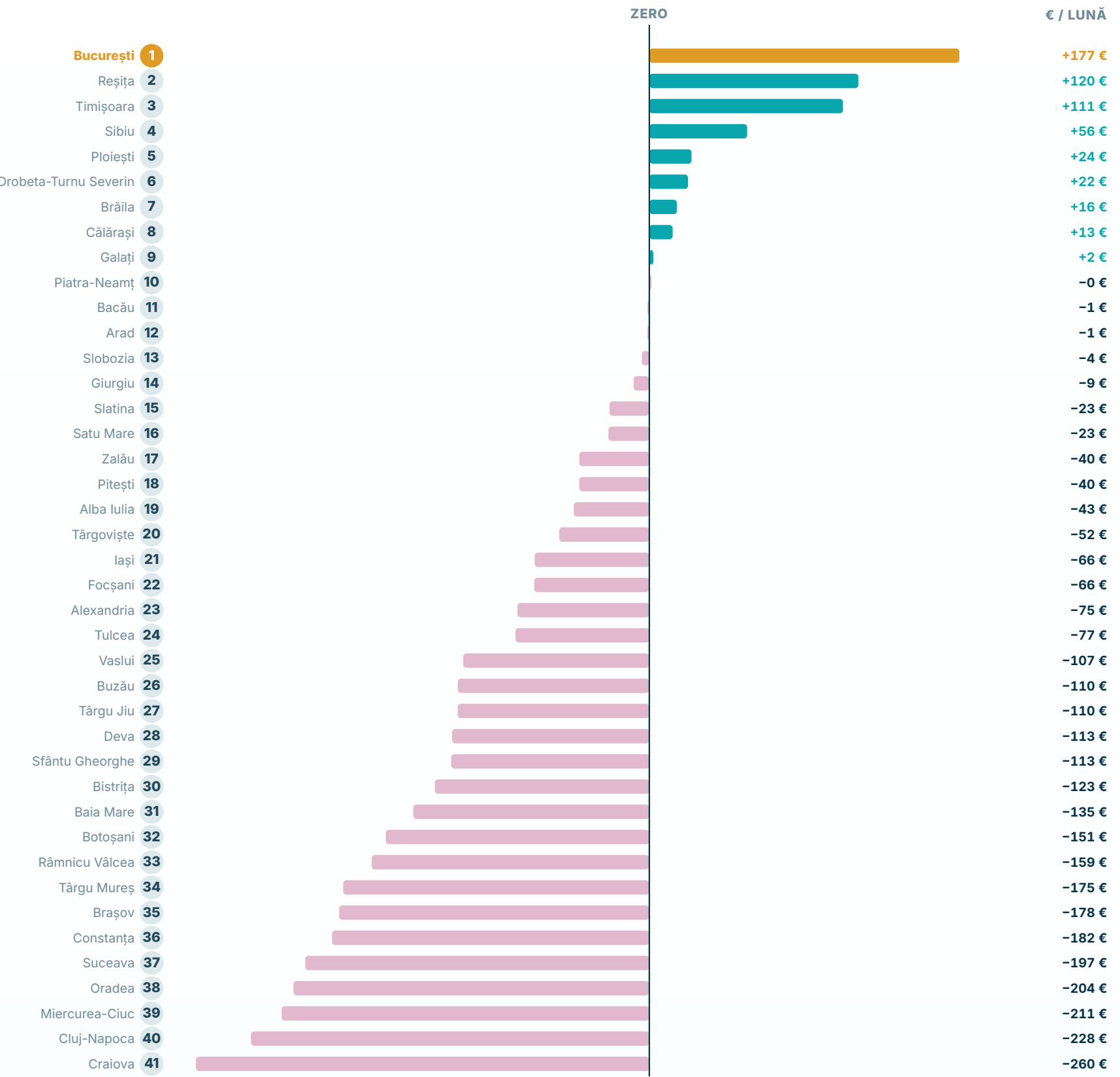


Municipii reședință de județ · Iunie 2026

Cât costă locuința ANI DE SALARIU NET PENTRU 55 M² · DOAR 7 ORAȘE RĂMÂN SUB PRAG



Ce rămâne după rată EURO PE LUNĂ, DUPĂ RATĂ ȘI COȘUL MINIM DE TRAI



Model: 55 m², avans 15%, credit pe 25 de ani la 6,41% (identice pentru toate orașele), prag de referință 45% din salariu, coș minim de trai 491 € pe lună. Prețurile și salariile nete (pe județ) sunt cele raportate de INS aferent lunii iunie 2026; dobânda este media BCE pentru creditele noi de locuințe, ianuarie–iulie 2026; coșul minim de trai este salariul minim net convertit la cursul mediu al lunii iunie.



INSTITUTUL PENTRU
ORASE VIZIONARE

Analiză realizată de Institutul pentru Orașe Vizionare (IOV) pentru FIDES – Federația Investitorilor și Dezvoltatorilor pentru o Economie Sustenabilă, iulie–septembrie 2026.

Datele pot fi preluate cu mențiunea sursei:
IOV pentru FIDES, 2026.



2026

