

București, 10 iulie 2023

Asociația Română a Băncilor clarifică metodele legale de rambursare a creditelor

Asociația Română a Băncilor (ARB) aduce clarificări în spațiul public privind cele două modalități legale și posibile din perspectivă practică/ aritmetică de rambursare a creditelor pentru a veni în sprijinul clienților. Rambursarea creditelor se poate face prin rate egale (anuități) sau prin rate descrescătoare, aceste opțiuni fiind specificate în legislația privind creditarea de consum, însă nu și în legislația privind creditarea ipotecară. Consumatorul are dreptul să aleagă modalitatea de rambursare și poate să schimbe opțiunea de plată pe parcursul derulării contractului de credit.

Plata unei dobânzi mai mari la începutul perioadei de creditare reflectă un principiu economic și juridic consacrat la nivel mondial, acela că dobânda se calculează la valoarea soldului creditului, acesta fiind, în mod evident, mai mare la începutul perioadei.

Creditul de consum

Diferențele între cele două metode de rambursare practicate legal de bănci nu sunt atât de sesizabile în cazul creditelor de consum.

Astfel, pentru un credit de consum în valoare de 20.000 lei, accesat pe o perioadă de 60 de luni, cu o dobândă de 12,64%¹, rambursarea prin metoda rate egale (anuități) ar însemna o rată egală de 451 lei, din care principal 241 lei și dobânda 211 lei la prima rată rambursată. În cazul unui credit de consum de valoare, durată și dobândă similare, cu rambursarea prin rate descrescătoare ar însemna o primă rată inegală de 544 lei, din care principal 333 lei și dobânda 211 lei.

În concluzie, în exemplul prezentat, un client se poate califica la obținerea unei sume mai mari în cazul rambursării creditului prin metoda rate egale (anuități), rata lunară la început fiind mai mică. În schimb, suma totală de plată la credit prin metoda de rambursare rate egale (anuități) ar fi mai mare cu 658 lei față de rambursarea prin rate descrescătoare.

Creditul ipotecar

În conformitate cu legislația, consumatorul primește, la cerere și gratuit, pe întreaga durată a contractului de credit, un tabel de amortizare/grafic de rambursare, precum și o copie a contractului de credit. Astfel, încă de la acordarea creditului, consumatorul cunoaște modalitatea de rambursare a creditului și ponderea principalului și a dobânzii în rata lunară.

Pentru un credit ipotecar în valoare de 200.000 lei, accesat în anul 2018 pe o perioadă de 300 de luni, cu o dobândă de 4,71%², rambursarea prin metoda rate egale (anuități) a însemnat o rată egală de 1.136 lei pe toată durata creditului³, din care dobânda în prima lună ar fi fost de 785 lei și principalul 351 lei. În cazul unui credit ipotecar de valoare, durată și dobândă similare, cu rambursarea prin rate descrescătoare, a însemnat o primă rată inegală de 1.452 lei, din care principal 667 lei și dobânda 785 lei. Prima rată ar fi fost cu 27% mai mare în cazul rambursării creditului prin rate descrescătoare, ceea ce înseamnă că este posibil ca unii clienți să nu se fi calificat să obțină suma solicitată sau că ar fi obținut o sumă mai mică și ar trebui să contribuie cu un avans mai mare. Diferența de plată totală între cele două metode este, în cazul prezentat, de

¹ Dobânda medie publicată de BNR, martie 2023

² Dobânda medie publicată de BNR, mai 2018

³ Simulările nu iau în calcul variații ale dobânzilor

aproximativ 22.549 lei, cu 7% mai mult pe metoda rate egale (anuități). Suma totală de plată diferă în funcție de evoluția dobânzilor.

Unii clienți aleg metoda de rambursare cu rate egale (anuități) pentru a accesa creditul dorit, pentru a contribui cu un avans mai mic și pentru a avea o sarcină de plată mai ușoară în prima parte a creditului ipotecar astfel încât să aibă resurse financiare pentru modernizarea / mobilarea locuinței.

O analiză comparativă între cele două metode arată următoarele aspecte:

Rambursarea unui credit ipotecar prin rate egale (anuități)

Avantaje

- Șanse mai mari la calificarea la creditul dorit pentru achiziția imobilului, printr-o rată mai redusă;
- Contribuția cu un avans mai mic la contractarea creditului;
- Resurse financiare pentru cheltuielile imediate pentru modernizarea/ mobilarea locuinței.

Dezavantaje

- O sumă totală de plată mai mare.

Rambursarea unui credit ipotecar prin rate descrescătoare

Avantaje:

- O sumă totală de plată mai redusă.
- Efortul financiar în cazul unei rambursări anticipate este mai mic, ca urmare a rambursării mai rapide de principal.

Dezavantaje:

- Riscul de a nu se califica la creditul dorit pentru achiziția imobilului;
- Contribuția cu un avans mai mare la contractarea creditului;
- Resursele financiare pentru cheltuielile imediate pentru modernizarea/ mobilarea locuinței ar putea fi mai reduse.

Clienții sunt invitați să analizeze capacitatea de împrumut și metoda de rambursare astfel încât să aleagă cea mai bună opțiune. În ceea ce privește diferențele de calcul privind cele două metode de rambursare, principalul din rata lunară este cel care se calculează diferit.

La rambursarea cu rate descrescătoare, principalul se obține împărțind suma primită de client la numărul de luni de credit în timp ce la rambursarea cu rate egale, principalul lunar se determină funcție de valoarea dobânzii calculate, astfel încât ratele să fie egale pe toată perioada de creditare.

Dobânda din rata lunară se calculează la fel la ambele metode, prin aplicarea dobânzii la soldul rămas de achitat.

Băncile respectă prevederile legale specifice, atât în ceea ce privește informarea corectă și completă a consumatorilor, cât și în ceea ce privește modalitatea de rambursare a creditelor. Conform legislației în vigoare, OUG 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori și/sau OUG 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, băncile informează clienții cu privire la caracteristicile produsului, inclusiv la costurile totale încă din faza pre-contractuală, condițiile fiind similare pentru toți consumatorii din Uniunea Europeană.