

București, 20 noiembrie 2023

Studiu PwC: 15 state verificate ce acoperă 85,4% din activele bancare din UE utilizează cele două metode de rambursare aplicate în România

Practica la nivelul Uniunii Europene privind modalitatea de calcul al ratelor arată că toate cele 15 state verificate utilizează cele două metode de rambursare a creditelor reglementate în România, respectiv ratele egale (anuitățile) și ratele descrescătoare, potrivit studiului "*Modalitatea de calcul al ratelor în statele din Uniunea Europeană*", realizat de PwC. Sondajul referitor la legislația și practica privind modul de calcul al ratelor a cuprins Austria, Belgia, Cehia, Estonia, Franța, Germania, Grecia, Italia, Lituania, Olanda, Polonia, Portugalia, Slovacia, Spania și Ungaria, ceea ce acoperă 85,4% din activele bancare din Uniunea Europeană. În opt state Austria, Franța, Grecia, Polonia, Portugalia, Slovacia, Spania și Ungaria, ratele egale (anuitățile) reprezintă metoda practică covârșitor la scară largă.

În niciuna din cele 15 țări verificate nu este practică metoda de rambursare în care principalul este egal cu dobânda, propusă de Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor (ANPC). Metodele de rambursare a creditelor nu sunt reglementate prin lege în niciunul din cele 15 state, spre deosebire de cazul României, care are legiferate ratele egale (anuitățile) și ratele descrescătoare la creditarea de consum. Practica locală este aliniată la literatura de specialitate locală, care la rândul ei este în linie cu literatura europeană.

Metoda propusă de ANPC este contrară intereselor consumatorului și prezintă anumite dezavantaje critice ce anulează viabilitatea practică, arată studiul. Astfel, aplicarea este imposibilă pentru că duce la maturitate infinită, necesitând 72 de ani pentru a amortiza 99,9% din sold¹ pentru un credit ipotecar și 45 de ani pentru un credit de consum. Cazul special al impunerii unui prag de timp arbitrar (spre exemplu stingerea impusă a creditului după 30 de ani) înseamnă în practică o plată balon semnificativă pentru consumator ce poate ajunge între 5-10% din valoarea împrumutului și ceea ce nu respectă reglementările cu privire la gradul de îndatorare.

Pentru consumator, egalitatea forțată a principalului cu dobânda înseamnă o rambursare accelerată a principalului în primele perioade, respectiv un efort financiar considerabil mai mare. Ca atare, accesibilitatea la credite scade considerabil sub metoda propusă de ANPC, principal egal cu dobândă, pe fondul creșterii primei rate. În condițiile actuale de piață, o familie ar avea nevoie de un venit salarial cu peste 70% - 90% mai mare pentru a accesa același credit dacă ar fi rambursat în metoda principal egal cu dobândă, comparativ cu metoda ratelor egale.

Metoda de rambursare propusă de ANPC diminuează puternic abilitatea consumatorilor de a achiziționa locuințe. Raportat la nivelul salarial mediu al unei gospodării pe țară, metoda ratelor egale poate finanța 110% din prețul mediu la nivel național al unui apartament cu două camere, în timp ce metoda principal egal cu dobândă doar 59%.

Sectorul bancar a susținut constant nevoile populației și accesul la finanțare prin acordarea de credite noi. Corelația între nivelul creditelor imobiliare acordate populației și numărul de locuințe

¹ 300144,4 - sold credit la început de perioadă. Un credit ipotecar de 30 de ani ajunge la 72 de ani pentru a amortiza 99.9%, iar un credit de consum pe 4,5 ani ajunge până la 45 de ani.

existente este de +0.99, ceea ce indică o puternică asociere între expansiunea creditelor ipotecare/ imobiliare și creșterea numărului de locuințe. Corelația între nivelul creditelor noi de consum acordate gospodăriilor și nivelul cheltuielilor lunare de consum este de +0.65, ceea ce relevă faptul că, prin intermediul creditelor, băncile stimulează direct nivelul de consum în economie și implicit creșterea economică.