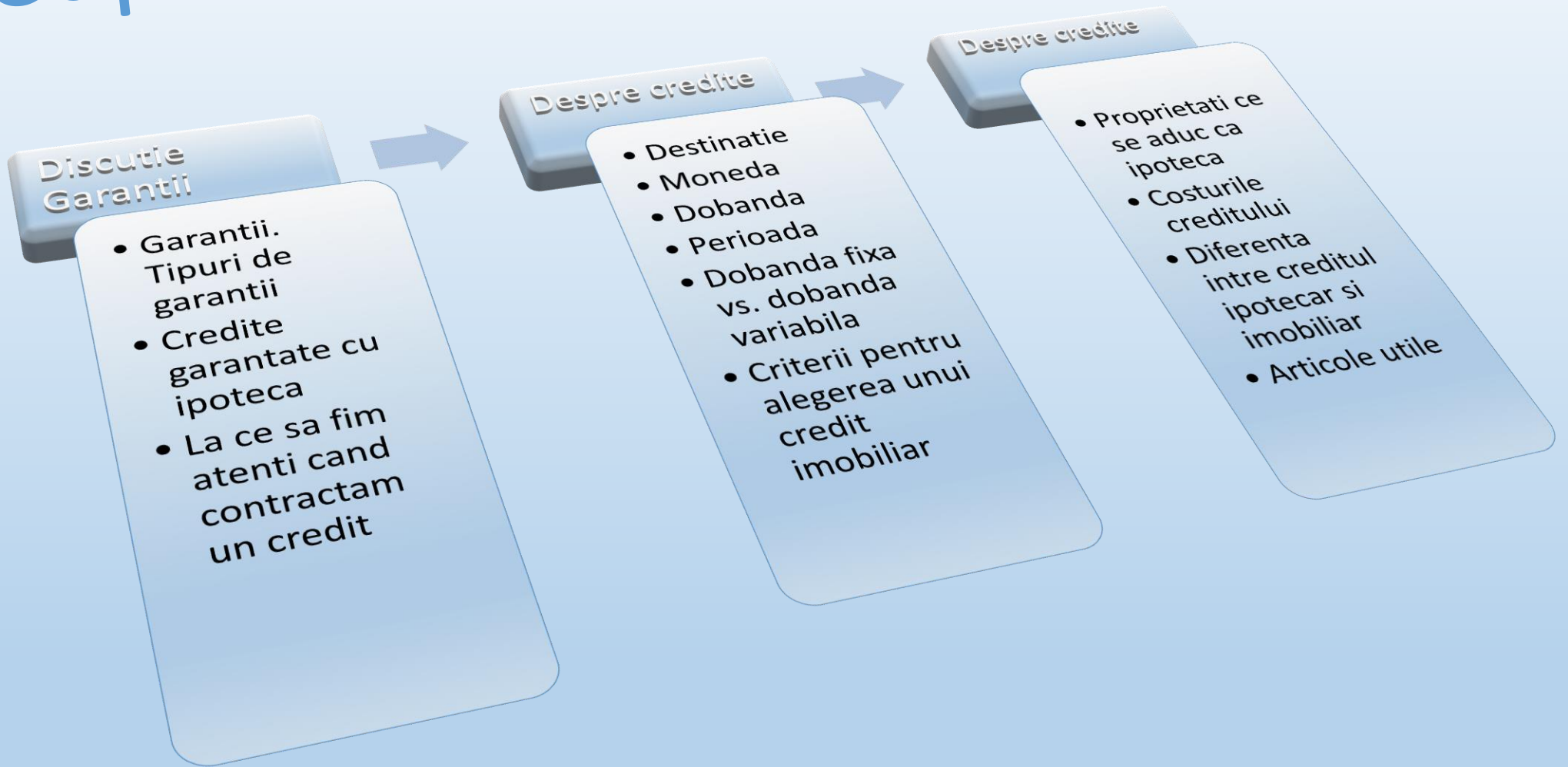


Creditele garantate cu ipototeca imobiliara

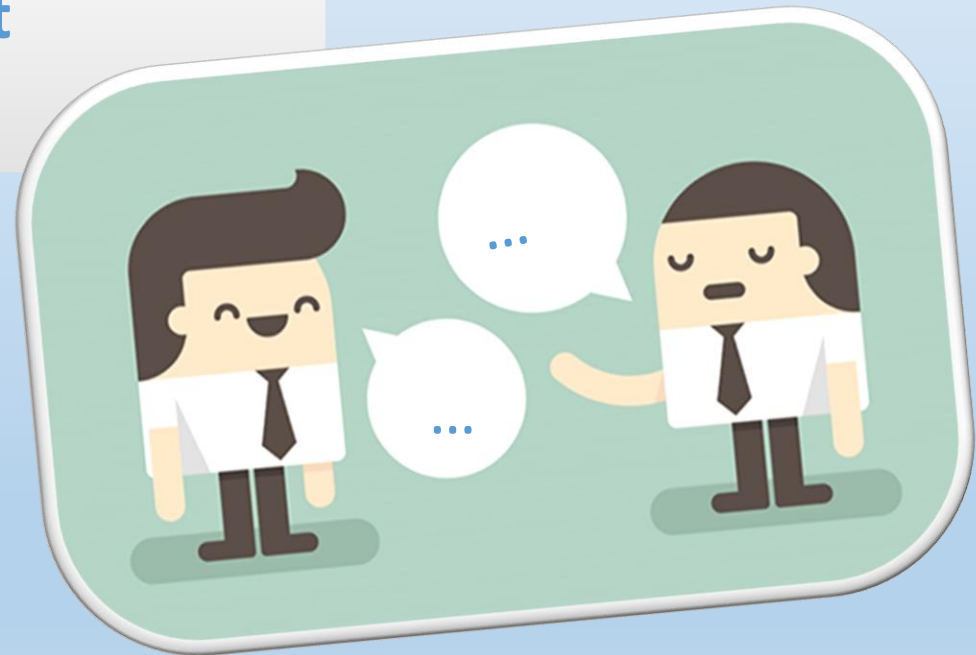
Cuprins



DISCUTIE:

Bancile cer credibilitate pentru rambursarea creditului la scadenta...

Garantiile sunt un atu pentru prevenirea riscului asociat creditelor?



Garantiile bancare. Tipuri de garantii

Garantiile bancare reprezinta ultima sursa de rambursare a creditelor si se utilizeaza numai in cazul in care nu mai exista alte posibilitati de rambursare a acestora si a platii dobanzilor aferente.

Tipuri de garantii:

- ✓ reale mobiliare si imobiliare
- ✓ personale

Credite garantate cu ipoteca

- 😊 Credit pentru investitii imobiliare
- 😊 Credit de refinantare
- 😊 Credit Ipotecar/Imobiliar
- 😊 Credit Prima Casa
- 😊 Credit de nevoi personale cu ipoteca
- 😊 Credit Punte



Ce este un credit pentru Investitii imobiliare?



Orice credit care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- este garantat cu ipoteca imobiliara
- este acordat in scopul dobandirii ori mentinerii drepturilor de proprietate asupra unui teren si/sau unei constructii, realizate ori care urmeaza sa se realizeze, sau in scopul reabilitarii, modernizarii, consolidarii ori extinderii unei constructii sau pentru viabilizarea unui teren.

In aceasta categorie intra si creditele acordate exclusiv in scopul rambursarii unui credit pentru investitii imobiliare
- **Credit de Refinantare**

Ce este un credit ipotecar?



Creditul ipotecar reprezinta un imprumut destinat achizitionarii, constructiei sau renovarii (modernizarii) unei locuinte si se garanteaza tot cu locuinta respectiva. Perioada de creditare este pe termen lung, de maxim 35 ani (420 luni).

Credit Ipotecar / Imobiliar



Creditul Ipotecar necesita garantarea cu imobilul achizitionat sau construit prin acest credit.

Creditul Imobiliar poate fi garantat si cu o proprietate existenta.

Avansul minim solicitat pentru creditele imobiliare/ipotecare este conform normei BNR nr. 24 / 2011:

- 15% pentru creditele in lei
- 25% pentru creditele in euro si 40% pentru creditele in alte valute, daca veniturile clientului nu sunt exprimate in moneda respectiva sau nu sunt indexate la acea valuta
- 20% pentru creditele in euro si alte valute, daca veniturile clientului sunt exprimate in moneda respectiva sau sunt indexate la acea valuta

Credit Prima Casa



Program guvernamental care are ca obiectiv facilitarea accesului persoanelor fizice la achizitia unei locuinte prin contractarea de credite.

Ipoteca va fi instituita in proportie de 50% in favoarea statului si 50% in favoarea bancii care acorda creditul.

Creditele Prima Casa:

- se acorda doar in lei (incepand din 2013)
- avansul minim solicitat este de 5%
- rata dobanzii nu poate depasi Robor la 3 luni (3M) plus 2,5 puncte procentuale

Se plateste un singur comision, catre Fondul de Garantare (FNGCMM), de 0,49% pe an, aplicat la jumatate din soldul creditului.

Credit de Nevoi Personale cu Ipoteca

Este un credit garantat cu ipoteca (imobil, teren), care nu necesita avans si nici justificarea destinatiei banilor imprumutati.



Credit Punte



Imprumut pe termen scurt (1-2 ani) acordat acelor clienti eligibili care au o proprietate imobiliara (apartament sau casa) pe care intentioneaza sa o vanda si sa cumpere o alta proprietate.

Imprumutul se garanteaza cu proprietatea existenta si cu banii obtinuti se cumpara noua proprietate.

Pe perioada creditului punte se plateste doar dobanda la banii imprumutati.

Creditul punte se ramburseaza din banii obtinuti prin vanzarea vechii proprietati.

La ce sa fim atenti cand contractam un credit?

- Toate costurile, DAE, dar si dobanda, comisioanele si totalul de rambursat.
- La creditele ipotecare apar si costuri legate de evaluarea imobilului, taxele notariale, asigurari, iar pentru programul Prima Casa - depozitul care trebuie constituit cu echivalentul dobanzii pe 3 luni.
- Clauzele contractuale
- Tipul ratelor: creditele cu rate egale sunt mai scumpe decat cele cu rate descrescatoare
- Tipul dobanzii (fixa sau variabila)
- Viramentul salariului: dobanzi mai reduse daca se vireaza venitul la banca respectiva
- Penalitatile suportate in cazul intarzierii la plata



Destinatia creditelor

- cumpararea sau constructia unei locuinte
- modernizarea / extinderea unui imobil
- achizitia unui teren
- refinantarea unor imprumuturi similare.

Imobiliare/
Ipotecare



- nevoi personale
- refinantarea a diferite tipuri de credite de la aceeasi banca sau de la mai multe banci.

Nevoi personale
cu ipoteca



- Achizitie
- Renovare
- Consolidare
- Refinantare

Investitii
imobiliare



- achiziționare locuințe
- construirea unei locuințe

Prima Casa



- achizitia unei proprietati (apartament, casa, teren)

Punte



- Refinantare unul sau mai multe credite si carduri de credit existente

Refinantare

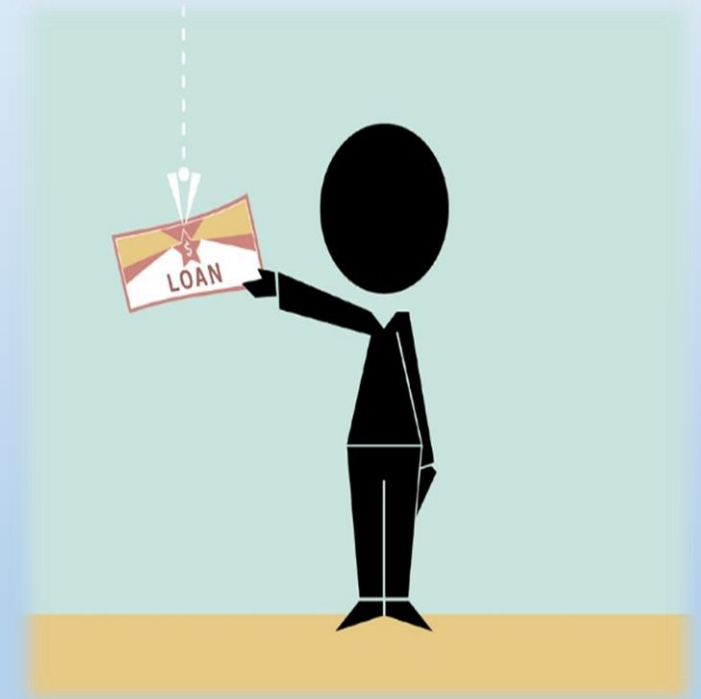


In ce moneda este recomandat sa iau un credit imobiliara?

- ✓ Se recomanda sa faceti creditul in moneda in care aveti veniturile.

Atentie!

- ✓ Pentru un imprumut in valuta, rambursarea creditului se face in aceeasi moneda, iar daca veniturile sunt in RON trebuie sa faceti lunar schimb valutar.



Perioada creditelor



Maxim 35 ani in cazul creditelor pentru investitii imobiliare



Maxim 5 ani in cazul creditelor de nevoi personale cu ipoteca



Maxim 1 an pentru creditele punte



Maxim 35 ani in cazul in care se refinanteaza credite acordate inainte de 28 octombrie 2011

Maxim 5 ani in cazul in care se refinanteaza credite acordate dupa 28 octombrie 2011



Maxim 35 ani pentru creditele Prima Casa

Dobanda fixa vs. dobanda variabila

Dobanda fixa

- Cunoasterea tuturor costurilor pentru intreaga perioada de creditare
- Rata lunara ramane aceeaasi
- Are comision de rambursare anticipata:
 - ✓ 1% din creditul rambursat anticipat, daca perioada de timp dintre rambursarea anticipata si data expirarii dobanzii fixe este mai mare de un an
 - ✓ 0,5% din creditul rambursat anticipat, daca perioada de timp dintre rambursarea anticipata si data expirarii dobanzii fixe este mai mica de un an.

Dobanda variabila



Care sunt criteriile pentru alegerea unui credit imobiliar? (1)

Suma ce se poate obtine depinde de:

- **Veniturile** solicitantului si codebitorilor
- Existenta **altor obligatii financiare** (rate credit, leasing, card de credit, card de debit cu overdraft etc.)
- Numarul persoanelor aflate in intretinere
- **Valoarea evaluata a imobilului** (in general se acorda 85% din valoarea de evaluare a imobilului ce urmeaza a fi achizitionat);
- **Istoricul de creditare;**
- **Varsta solicitantului si a codebitorilor**

Contractarea unui credit presupune cheltuieli aditionale:

- ✓ Avans - 15% din valoarea evaluata imobilului (pentru creditele in lei)
- ✓ Comision de analiza dosar
- ✓ Taxa de evaluare imobil
- ✓ Taxe notariale
- ✓ Rata asigurare imobil

Care sunt criteriile pentru alegerea unui credit imobiliar? (2)

Descrierea produsului bancar pe care il alegeti:

- ✓ Alegeti produsul cu DAE cea mai mica din piata. DAE (Dobanda Anuala Efectiva) = Costul total al creditului (cu dobanda si comisioane, pe toata perioada creditului)
- ✓ Dobanda este fixa sau variabila - in cazul in care considerati ca o dobanda care variaza in functie de fluctuatiile pietei nu este convenabila pentru dumneavostre ar trebui sa luati in considerare un produs cu dobanda fixa pe toata durata derularii creditului.
- ✓ Comisiunile aferente creditului: numarul si valoarea acestora.
- ✓ Oferă perioada de gratie: ce tip este totala sau partiala (se platesc numai dobanda si comisioane).

Avansul solicitat

Moneda

Proprietati ce se aduc ca ipoteca

Proprietati ce se aduc ca ipoteca

- ✓ ipoteca imobiliara de rangul I asupra imobilului aflat in proprietatea Imprumutatului, a unuia din coplatitori sau unei terte persoane (garant ipotecar);
- ✓ alte ipoteci mobiliare (ipoteca mobiliara avand ca obiect conturile deschise la banci, ipoteca mobiliara asupra drepturilor de creanta provenite din veniturile prezente si viitoare).

Care este diferenta intre creditul ipotecar si creditul imobiliar?

Ipotecar

- se garanteaza doar cu locuinta pentru care s-a facut creditul

Atentie!

Creditele de nevoi personale cu ipoteca sunt varianta extinsa a creditelor de nevoi personale standard.

Ele reprezinta varianta optima in cazul in care solicitantul are nevoie de o suma mai mare decat aceea ce poate fi obtinuta printr-un credit de nevoi negarantat.

Care sunt costurile creditului ?

- Dobanda
- Comision de analiza dosar
- Comision lunar de administrare credit sau de administrare cont curent
- Comision de rambursare anticipata
- Comision unic pentru servicii prestate la cererea consumatorului (de ex. pentru scrisoarea de refinantare)
- Taxa de evaluare imobil ipotecat
- Taxa autentificare la notariat a contractelor
- Taxa de inscriere in Arhiva Electronica de Garantii Reale Mobiliare
- Asigurarea imobilului ipotecat