

## Barometru credite – 28 Aprilie 2010

Dupa momente de cumpana, de griji privind cresterea dobanzii la credite, de nelinestea unei posibile intarzieri la plata sau chiar dupa stresul daca ne incadram sau nu la un credit in vederea achizitiei unui imobil, Banca Nationala a Romaniei vine si ne ofera cate o raza de lumina secvential, alimentandu-ne speranta ca vin timpuri din ce in ce mai benefice creditarii.

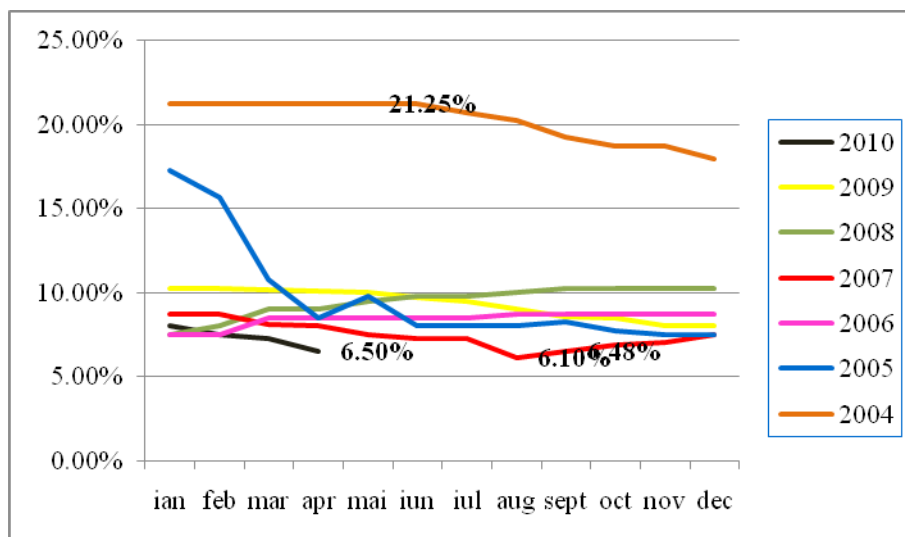
Daca in 2008 masurile de restrictionare a creditarii veneau in lant, de la sfarsitului lui 2009 relaxarea creditarii este din ce in ce mai sprijinita de catre banca centrala a Romaniei.

Principalul instrument monetar prin care este influentata masa monetara in circulatie este dobanda de referinta. Atunci cand aceasta creste, lichiditatile din economie se diminueaza, creditele se scumpesc, fiind incurajata economisirea.

In momentul in care dobanda de referinta scade, dobanda activa sau dobanda creditelor scade, imprumaturile fiind mai accesibile (creditele se ieftinesc) deoarece Banca Nationala a Romaniei doreste a reactiva motorul creditarii.

*Evolutia dobanzii de referinta 2003-2010 – sursa: [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro)*

	ian	feb	mar	apr	mai	iun	iul	aug	sept	oct	nov	dec
<b>2010</b>	8.00%	7.50%	7.25%	<b>6.50%</b>								
<b>2009</b>	10.25 %	10.25 %	10.14 %	10.07 %	10.02 %	9.71%	9.50%	9.00%	8.53%	8.50%	8.00%	8.00%
<b>2008</b>	7.50%	8.00%	9.00%	9.03%	9.50%	9.75%	9.75%	10.00 %	10.25 %	10.25 %	10.25 %	10.25 %
<b>2007</b>	8.75%	8.75%	8.08%	8.00%	7.50%	7.25%	7.25%	<b>6.10%</b>	<b>6.48%</b>	<b>6.87%</b>	7.00%	7.50%
<b>2006</b>	7.50%	7.50%	8.47%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%
<b>2005</b>	17.31 %	15.69 %	10.75 %	8.45%	9.76%	8.00%	8.00%	8.00%	8.25%	7.72%	7.50%	7.50%
<b>2004</b>	21.25 %	21.25 %	21.25 %	21.25 %	21.25 %	21.25 %	20.75 %	20.29 %	19.24 %	18.75 %	18.75 %	17.96 %

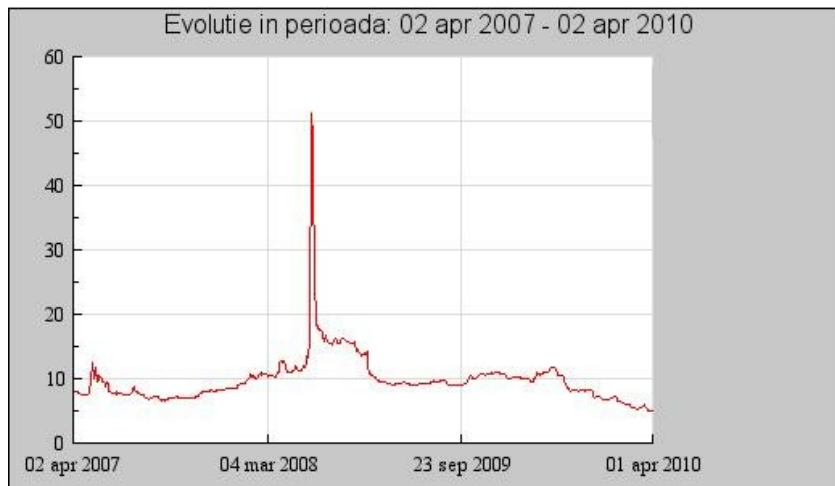


Din graficul evolutiei dobanzii de referinta se observa foarte bine trend-ul pe care il are in vedere a-l urma acest instrument, si anume, cel descrescator. Economistul-sef al Raiffeisen Bank, Ionut Dumitru, afirma intr-un articol din Ziarul Financiar ca preconizeaza o noua scadere de dobanda de referinta cu inca 0.25%. Oare asa gandeste si guvernatorul Mugur Isarescu?

Oricum ar fi dobanda comerciala tot va scadea. Acest aspect atesta clar relansarea creditarii. Daca pana acum nici nu ne puneam problema de a avea nelamuriri in ceea ce priveste creditul in EUR sau in RON, acum ar trebui sa stam sa ne gandim daca ar fi la fel de convenabil ca inainte sa accesam un credit in EUR.

Daca in iulie 2009, Euribor-ul (European Interbank Offer rate) la 6 luni (am ales aceasta cotație deoarece este cea mai utilizata de catre banci in ceea ce priveste componenta dobanzii) atingea minimum istoric de 0.55% in timp ce in septembrie 2008 inregistra maximum istoric de 5.29%.

In ceea ce priveste, Robor-ul (Romanian Interbank Offer Rate = rata medie a dobanzii la care bancile romanesti se imprumuta intre ele in lei; se stabileste zilnic de Banca Nationala a Romaniei, ca medie aritmetica a cotațiilor practicate de 10 banci selectate de banca centrala) vom putea observa ca acesta a avut un trend descrescator, ajungand la 6.5% in aprilie 2010.



sursa: [www.curs-eur.ro](http://www.curs-eur.ro)

In acest moment, creditele in EUR si-au gasit competitor in creditele in RON, bancile venind rand pe rand cu oferte care mai de care mai avantajoase. Si totusi trebuie sa avem in vedere ca imprumuturile in RON ne avantajeaza pe toti din mai multe aspecte:

- Veniturile majoritatii dintre noi sunt acordate in lei
- Nu suntem expusi riscului de curs valutar (nu ne raportam la cursul de schimb EUR/RON)
- 
- Rata lunara de plata este in lei
- Partea variabila din componenta dobanzii (Robor-ul) urmeaza un trend descrescator
- Implicatia aspectului de mai sus este diminuarea dobanzii creditului (costului celui mai important al creditului)
- Ar avea o evolutie echilibrata fata de EUR, care oricand poate inregistra fluctuatii puternice, fiind moneda unica a 10 state din Europa.

In acest moment, topul ratelor de dobanda la creditele in RON si in EUR arata astfel:

Topul creditelor in RON si in EUR – aprilie 2010, sursa: [www.conso.ro](http://www.conso.ro)

Top credite	
Credite imobiliare	
RON	DAE*
Emporiki Bank	9,33%
Intesa Sanpaolo Bank	9,55%
BRD	9,82%
Banca Romaneasca	10,03%
BCR	10,21%

Top credite	
Credite imobiliare	
EUR	DAE*
Volksbank	6,84%
BRD	6,94%
Millennium Bank	7,14%
Emporiki Bank	7,14%
GarantiBank	7,27%

In continuare, vom prezenta diferentele intre un credit in RON si un credit in EUR la Emporiki Bank, aceasta institutie fiind prezenta in ambele topuri de mai sus, pentru un imprumut cu scopul achizitiei unui imobil in valoare de 60 000 EUR.

Tabelul solutiilor de finantare, sursa: Credit Zone

Banca	EMPORIKI BANK	
Valoarea proprietatii	60 000 EUR	246 564 RON
Valoare credit	48 000 Eur	50 000 Ron
Tip credit	ipotecar	ipotecar
Avans	20%	20%
Finantare	80%	80%
Moneda credit	EUR	RON
Venit minim	2 000 RON	2 500 RON
Durata credit	30 ani	
Dobanda	variabila: Euribor 3M + 5,5% = 6.14%	variabila: Robor 3M + 2% = 8.14%
Rata lunara	292, 12 EUR	1466,66 RON
Comision analiza dosar	0	
Comision acordare	2% din valoarea creditului	
Comision administrare (lunar)	0.02%	
Comision de rambursare anticipata	1,5% in primii 2 ani si 0% incepand cu al treilea an	
Comision evaluare	100 EUR	
Asigurare Imobil	0.16% din pretul imobilului	
Asigurare viata	optionala	
Taxe notariale	4400 RON	

Concluzionand asupra acestei analize, in acest moment, un consilier de credite v-ar indruma sa va indreptati atentia mai intai asupra creditelor in RON, motivele le-am mentionat mai sus si, in acelasi timp, sunt sustinute si de comparatia din tabelul solutiilor de finantare.

Suntem siguri ca va ganditi ca se apropie 2014 si atunci vom trece la sistemul EUR, dar pana atunci trebuie sa ne asiguram sanatatea financiara cu uneltele pe care le avem la dispozitie. Creditele ipotecare sunt imprumuturi pe viata, insa primii ani de rambursare sunt cei mai dificili:

1. Trebuie sa deprindem obligatia de plata lunara si sa ne acomodam cu ideea acestei cheltuieli
2. Nivelul dobanzii de plata este mare in primii ani de rambursare a creditului, fiind pe sistem descrescator
3. Comisionul de rambursare anticipata are o valoare mare, de asemenea, in primii ani de creditare.

Cu alte cuvinte, sarcina platii ratelor de credit este considerabila in prima perioada de creditare, iar daca acum venitul va permite sa accesati un credit in RON, este momentul investirii, pentru ca mai tarziu inca nu stim ca va fi!

Pentru a afla mai multe informatii, consilierii Credit Zone vin in sprijinul dumneavoastra!

**Ofelia Nitu – 0724.258.918**

**Departament Analiza**

**Credit Zone**