

Cele mai bune credite ipotecare

O analiza completa a pietei din Romania 🇷🇴

Scris de:

Ion Soltinschi

[ion.soltinschi@mrfinance.](mailto:ion.soltinschi@mrfinance)

15 Martie, 2023

Introducere

Creditele ipotecare sunt o forma populara de imprumut utilizata de multi oameni pentru a-si cumpara o casa sau un apartament. Aceste imprumuturi sunt garantate de valoarea proprietatii, ceea ce le face o optiune mai sigura pentru creditor. In general, creditele ipotecare sunt accesate pe perioade lungi de timp, pana la 30 sau chiar 35 de ani, iar dobanzile sunt, de obicei, mai mici decat cele pentru alte tipuri de credite, datorita garantiei imobiliare oferite.

Achizitionarea locuintei printr-un credit ipotecar este o decizie care trebuie luata dupa o analiza stricta a optiunilor existente pe piata si a capacitatii noastre de a face fata unui asemenea angajament.

In cele ce urmeaza vom face o analiza comparativa a [creditelor ipotecare](#) de la cele mai importante banci din Romania si in functie de anumite criterii sa vedem care este optiunea potrivita pentru un astfel de imprumut.

Lucruri importante la care sa fii atent inainte de a accesa un credit ipotecar.

Atunci cand se iau in considerare optiunile de credit ipotecar, exista cateva lucruri importante la care trebuie sa fii atent:

- **Capacitatea de a plati imprumutul:** Inainte de a accesa un credit ipotecar, trebuie sa fii sigur ca poti plati imprumutul in fiecare luna. Ar trebui sa calculezi cheltuielile lunare, inclusiv costurile asociate cu imprumutul, cum ar fi dobanda, impozitele si asigurarea, si sa te asiguri ca ai suficient venit disponibil pentru a acoperi aceste cheltuieli.
- **Dobanda fixa sau variabila:** Este important sa intelegi tipul de rata dobanzii oferita de creditor. O rata fixa va ramane constanta pe durata imprumutului, in timp ce o rata variabila va fluctua in functie de evolutia indicilor bancari, cum ar fi [IRCC](#) sau [EURIBOR](#). Trebuie sa evaluezi daca o rata fixa sau variabila se potriveste mai bine situatiei tale financiare.
- **Moneda:** Un credit ipotecar poate fi accesat atat in RON, cat si in EUR. Recomandat este sa imprumuti bani in moneda in care incasezi veniturile, altfel de supui riscului de curs valutar.
- **Perioada imprumutului:** Creditele ipotecare pot fi accesate pe perioade lungi de timp, pe 30 sau chiar 35 de ani. Este important sa iei in considerare durata imprumutului si sa te asiguri ca poti plati imprumutul pe intreaga perioada.
- **Costurile asociate cu imprumutul:** In plus fata de rata dobanzii, trebuie sa iei in considerare si costurile asociate cu imprumutul, cum ar fi taxele de inscriere, asigurările si alte costuri administrative. Ar trebui sa evaluezi toate costurile implicate pentru a decide daca imprumutul este accesibil si convenabil. Pentru a facilita comparatiile,

recomandat este sa vezi care este [DAE](#) (Dobanda Anuala Efectiva) a creditului. Aceste este un indicator care cuprinde toate costurile asociate creditului.

- **Asigurarea proprietatii:** Majoritatea bancilor solicita ca proprietatea sa fie asigurata pentru a se proteja impotriva riscurilor precum furtul sau pagubele cauzate de catastrofe naturale. Este important sa intelegi costurile si acoperirea oferita de asigurare si sa iei in considerare aceste costuri in bugetul tau lunar.

Cel mai bun credit ipotecar

Cel mai bun credit ipotecar poate sa fie diferit, in functie de necesitatile fiecaruia: suma cat mai mare, costuri cat mai mici, conditii de acordare cat mai simple etc.

Dupa analiza diferitelor oferte de creditare in functie de aceste criterii, MrFinance a identificat 4 credite ipotecare care au obtinut scorul de 5 din 5. Acestea sunt creditele de la [ING Bank](#), [Banca Transilvania](#), [Patria Bank](#) si [Vista Bank](#). Sa le luam pe rand:

Banca	Suma maxima	Dobanda	Perioada
ING Bank	Intre 75.000 si 1.200.000 RON	Fixa primii 5 ani, incepand de la 7.79%/an Variabila, incepand de la 8.09%/an	Intre 36 si 360 luni
Banca Transilvania	intre 1.500 si 250.000 EUR sau intre 7.000 si 1.200.000 RON	Fixa primii 5 ani, incepand de la 7.5%/an (creditele in RON) Variabila, incepand de la 8.86%/an (creditele in RON) sau 7.44%/an (creditele in EUR)	Intre 6 si 360 luni
Patria Bank	intre 5.000 si 350.000 EUR sau intre 25.000 si 1.700.000 RON	Fixa primii 5 ani, incepand de la 8.75%/an Variabila, incepand de la 8.61%/an (pentru creditele in RON) Variabila, incepand de la 5.99%/an	Intre 60 si 360 luni

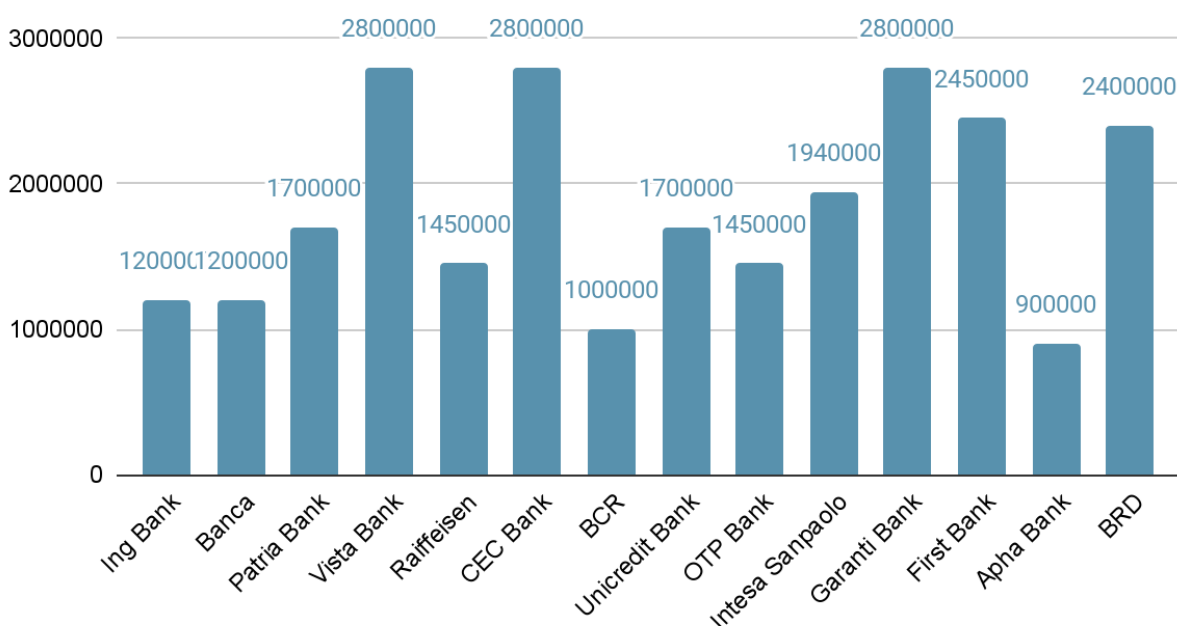
		(pentru creditele in EUR)	
Vista Bank	intre 7.500 si 570.000 EUR sau intre 33.000 si 2.800.000 RON	Fixa un an, incepand de la 7.5%/an Variabila, incepand de la 8.56%/an	Intre 6 si 420 luni

Creditele ipotecare analizate mai sus sunt printre cele mai usor de accesat, ofera posibilitatea de a accesa inclusiv si sume mari la o dobanda avantajoasa.

Cu toate acestea, sa analizam creditele de la cele mai importante banci in Romania in functie de fiecare caracteristica.

Cel mai bun credit ipotecar dupa suma maxima

Suma Maxima

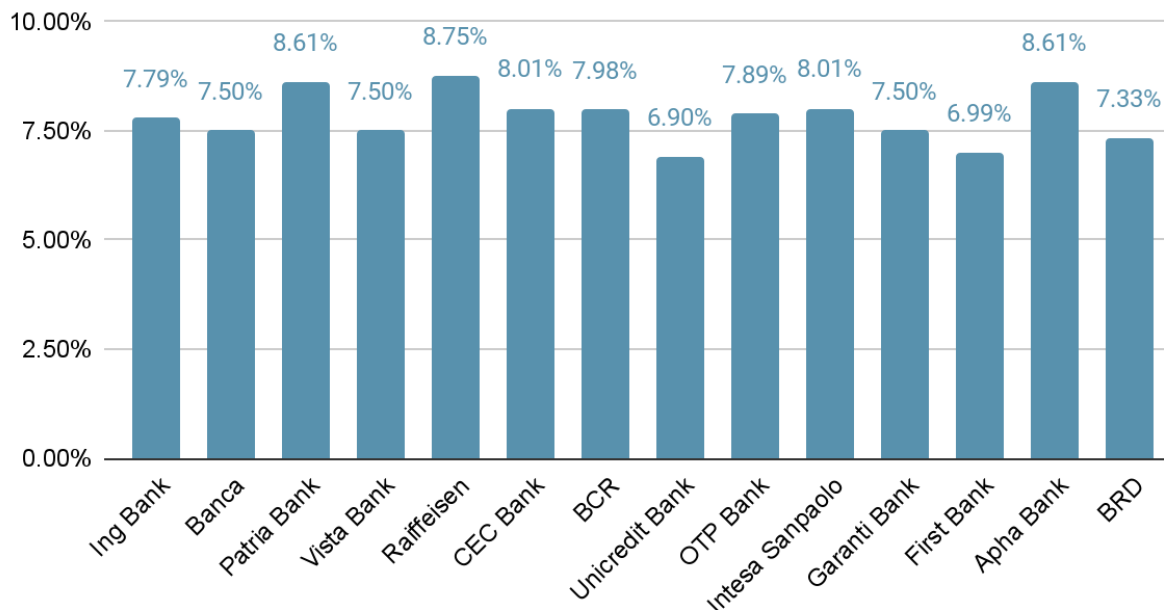


Putem observa ca bancile care ofera posibilitatea de a accesa sume mari pentru un credit ipotecar sunt: [Vista Bank](#), [CEC Bank](#) si [Garanti Bank](#).

Pe langa asta, bancile precum Banca Transilvania, Patria Bank, Vista Bank, CEC Bank, Garanti Bank si Alpha Bank ofera optiunea de a accesa un credit ipotecar in euro.

Cel mai bun credit ipotecar dupa dobanda

Dobanda



Creditele ipotecare cu cea mai mica dobanda sunt de la [Unicredit Bank](#), [First Bank](#) si [BRD](#). De remarcat este faptul ca acestea sunt dobanzile care se vor aplica cu conditia indeplinirii anumitor criterii: esti sau doresti sa fii client al bancii, inchei o asigurare de viata etc. De asemenea, acestea sunt dobanzile care se aplica pentru imprumuturile in lei. Pentru creditele in euro, dobanzile vor fi diferite.

Credit ipotecar de refinantare

Creditele ipotecare de refinantare sunt o optiune pentru persoanele care doresc sa isi refinanteze creditul ipotecar existent, cu scopul de a optine o dobanda mai mica sau o perioada de rambursare mai mare. Aceasta optiune poate fi atractiva pentru oamenii care doresc sa economiseasca bani sau sa isi consolideze datoriile.

Cand refinantezi un credit ipotecar, practic iei un nou credit ipotecar cu conditii mai avantajoase decat cel existent si cu aceasta suma platesti soldul ramas al creditului ipotecar vechi. Acest lucru poate reduce rata lunara de plata, rata dobanzii sau poate reduce perioada de rambursare, ceea ce poate duce la economii semnificative pe termen lung.

Este important sa intelegi totusi ca refinantarea unui credit ipotecar poate veni cu costuri, cum ar fi taxe de inchidere si alte costuri administrative. Ar trebui sa calculezi costurile si economiile aferente refinantarii pentru a decide daca este o optiune viabila pentru situatia ta financiara.

Înainte de a decide să refinanțezi un credit ipotecar, trebuie să te asiguri că ai un scor de credit bun și venituri stabile. Un scor de credit mai mare poate duce la rate mai mici de dobândă, ceea ce poate reduce costurile totale ale împrumutului. De asemenea, o situație financiară stabilă îți poate oferi încrederea necesară pentru a lua decizia de a refinanța creditul ipotecar.

Creditele ipotecare de mai sus pot fi folosite și cu scopul de a refinanța împrumuturi mai vechi. Astfel, dacă scopul pentru care dorim să refinanțăm creditul este să obținem o perioadă mai mare de creditare, opțiunile potrivite pot fi cele de la: [Vista Bank](#), [CEC Bank](#), [Intesa Sanpaolo Bank](#) sau [Alpha Bank](#), datorită faptului că aceste bănci oferă credite ipotecare de refinanțare pe o perioadă de până la 35 de ani.

Dacă scopul este să avem o dobândă și implicit o rată mai mică, opțiunile potrivite ar fi cele de la: BCR, Unicredit Bank sau First Bank.

Condiții de acordare a unui credit ipotecar

Acordarea unui credit ipotecar depinde de mai multe criterii și condiții, cum ar fi:

- **Venituri stabile și suficiente:** Băncile doresc să aibă siguranța că ai venituri suficiente și stabile pentru a plăti împrumutul în fiecare lună. Prin urmare, ar trebui să prezinti documente care să dovedească sursa și nivelul veniturilor tale.
- **Scopul împrumutului:** Creditul ipotecar este acordat pentru a finanța achiziția unei proprietăți sau pentru refinanțarea unui credit ipotecar existent. Prin urmare, ar trebui să prezinti informații și documente care să demonstreze scopul împrumutului.
- **Istoricul de credit:** Un alt criteriu important este istoricul de credit. Dacă ai un istoric de credit bun, cu plăți la timp și fără datorii semnificative, vei fi considerat un client mai atractiv de către creditor. În caz contrar, ai putea fi respins sau să fii obligat să plătești o dobândă mai mare.
- **Valoarea proprietății:** Valoarea proprietății este importantă pentru bănci deoarece aceasta reprezintă garanția creditului ipotecar. În general, cu cât valoarea proprietății este mai mare, cu atât șansele de a primi un credit ipotecar sunt mai mari.
- **Suma împrumutată:** Creditorii iau în considerare și suma împrumutată. În general, cu cât suma este mai mare, cu atât sunt mai stricte condițiile de acordare și se solicită o analiză mai detaliată a situației financiare.
- **Gradul de îndatorare:** Înainte de a acorda un credit ipotecar, creditorii vor analiza capacitatea de rambursare a împrumutului, luând în considerare cheltuielile lunare, veniturile și alte datorii existente. Un grad de îndatorare recomandat este de maxim 25-30% din veniturile lunare.

- **Avansul:** Pentru a accesa un credit ipotecar trebuie să vii și cu un avans care se calculează procentual din valoarea proprietății pe care dorești să o achiziționezi. Astfel, pentru creditele în lei, avansul minim este de 15% iar pentru creditele în euro, avansul trebuie să fie de 20-25%, în funcție de condițiile fiecărei bănci. De regulă, cu cât avansul este mai mare, cu atât poți să ai condiții de creditare mai bune.

În concluzie, pentru a fi eligibil pentru un credit ipotecar, trebuie să îndeplinești anumite condiții precum venituri stabile și suficiente, un istoric de credit bun și capacitatea de a rambursa împrumutul. Este important să luți în considerare aceste criterii și să vă asigurați că îndepliniți condițiile de acordare înainte de a solicita un credit ipotecar.

Concluzie

Creditele ipotecare sunt o opțiune populară pentru cei care doresc să cumpere o casă sau să își refinanțeze creditul ipotecar existent. Însă, este important să înțelegem condițiile și criteriile de acordare a unui credit ipotecar și să fim conștienți de costurile aferente împrumutului.

Când solicitați un credit ipotecar, trebuie să fiți pregătiți să prezinti informații și documente care să ateste veniturile tale, scopul împrumutului, istoricul de credit și capacitatea de a rambursa împrumutul. De asemenea, trebuie să fiți conștient de costurile și taxele aferente împrumutului, inclusiv rata dobânzii, comisioanele și taxele administrative.

Dacă îndeplinești condițiile de acordare a unui credit ipotecar și ai o situație financiară stabilă, acesta poate fi o opțiune bună pentru a-ți atinge obiectivele de achiziționare a unei proprietăți sau de refinanțare a creditului ipotecar existent. Cu toate acestea, este important să te asiguri că ești informat despre costurile și implicațiile creditului ipotecar înainte de a lua o decizie finală.

În concluzie, creditul ipotecar este o alegere importantă și trebuie să fie luată în considerare cu atenție. Trebuie să facem o analiză detaliată a situației financiare și să luăm în considerare toate costurile și criteriile de acordare înainte de a solicita un credit ipotecar. Pe lângă asta, trebuie să analizăm comparativ cât mai multe oferte de creditare de pe piață, astfel încât decizia să fie cât mai bine informată.

MR.FINANCE
PARTENERUL TĂU ÎN FINANȚE

www.mrfinance.ro