

## INFORMATII PRIVIND MODALITATILE DE RAMBURSARE

**Pentru produsul de credit imobiliar Creditul ACASA, rambursarea creditului se poate realiza in doua modalitati:**

**Tip 1: anuitati**, adica rate egale lunare de plata compuse din principal si dobanda calculata la soldul creditului, pe intreaga perioada de creditare;

**Tip 2: rate descrescatoare/inegale**, compuse din rate egale de principal si dobanda calculata la soldul creditului, pe intreaga perioada de creditare.

Astfel, in urma informatiilor primite cu privire la suma de credit solicitata, va punem la dispozitie urmatoarele 3 variante de scadentar:

- ✓ **Varianta 1: scadentar in anuitati**, pentru *suma de credit solicitata*;
- ✓ **Varianta 2: scadentar in rate descrescatoare/inegale**, pentru *suma de credit solicitata*;
- ✓ **Varianta 3 (doar in situatia in care, la suma solicitata, rata lunara depaseste gradul de indatorare): scadentar in rate descrescatoare/inegale** pentru *valoarea creditului pentru care clientul este eligibil conform informatiilor furnizate de catre acesta* (cu gradul de indatorare respectat).

Indiferent de varianta de plata pe care o veti alege, **rata dobanzii se aplica intotdeauna la valoarea soldului de principal datorat**. Astfel, dobanda platita va fi mai mare in primii ani ai creditului fata de ultimii ani, intrucat soldul creditului se diminueaza in timp, pe masura ce au loc rambursari de rate.

In cazul in care doriti sa rambursati lunar o valoare mai mare de principal inca de la inceputul perioadei de creditare, puteti sa alegeti Varianta 2/Varianta 3, cu rate inegale sau descrescatoare (care includ sume egale de principal pe intreaga perioada de creditare). O alternativa pentru diminuarea dobanzii de plata aferente perioadei de creditate, indiferent de varianta de grafic aleasa poate fi efectuarea de rambursari in avans a oricarei sume de principal, oricand considerati necesar si fara costuri suplimentare.

### TABEL COMPARATIV

ELEMENTE COMPARATE	RATE EGALE (ANUITATI)	RATE INEGALE (DESCRESCATOARE)
<b>Dobanda totala platibila</b>	Prin raportare la aceeasi suma imprumutata, <b>dobanda totala platibila este mai mare</b> , intrucat achitarea unor sume mai mici de principal diminueaza mai lent soldul de capital la care se calculeaza lunar dobanda datorata;	Prin raportare la aceeasi suma imprumutata, <b>dobanda totala platibila este mai mica</b> decat in cazul rambursarii in rate egale, intrucat achitarea unor sume mai mari de principal diminueaza mai rapid soldul de capital;



<b>Diminuarea soldului creditului</b>	<b>Soldul de principal scade mai lent</b> , intrucat achitarea unor sume mai mici de principal diminueaza mai lent soldul de capital;	<b>Soldul de principal se diminueaza intr-un ritm mai rapid;</b>
<b>Valoarea primei sume lunare de plata</b>	In prima parte a perioadei de creditare, <b>suma lunara de plata este mai mica</b> decat in cazul rambursarii in rate inegale (descrescatoare);	In prima parte a derularii creditului, <b>suma lunara de plata este mai mare</b> decat in cazul rambursarii in anuitati;
<b>Valoarea creditului</b>	<b>Valoarea maxima</b> a creditului acordat <b>poate fi mai mare;</b>	<b>Valoarea maxima</b> a creditului acordat <b>poate fi mai mica;</b>

In concluzie, subliniem faptul ca in calculul eligibilitatii si pentru determinarea gradului maxim de indatorare la care va incadrati se are in vedere **prima rata lunara asa cum reiese din oricare din variantele de grafice de rambursare prezentate. Valoarea primei rate lunare nu poate depasi un procent maxim prestabilit din venitul dumneavoastra lunar.**

Avand in vedere ca in oricare dintre variante, dobanda este variabila, **in cazul majorarii indicelui de referinta IRCC**, impactul asupra ratei lunare va fi unul semnificativ, asa cum reiese din exemplul de mai jos.

**Cu titlu pur exemplificativ** (nu a fost luata in considerare valoarea creditului solicitat de catre dumneavoastra), va prezentam modul in care sunt impactate sumele de rambursat in cazul unei cresterii semnificative a indicelui IRCC.

Am avut in vedere un **credit in valoare de 250.000 lei**, acordat pe o **perioada de 360 luni**. In cazul majorarii IRCC, vor exista urmatoarele variatii:

	<b>Rate egale (anuitati)</b>		<b>Rate inegale (descrescatoare)</b>	
	<b>Situatie curenta</b>	<b>Situatie viitoare ipotetica*</b>	<b>Situatie curenta</b>	<b>Situatie viitoare ipotetica*</b>
<b>Valoare IRCC</b>	5,73	17,76	5,73	17,76
<b>Valoare dobanda (IRCC +3% marja)</b>	8,98	20,76	8,98	20,76
<b>Valoare totala dobanda platibila</b>	471.983,80 lei	1.283.486,96 lei	337.656,95 lei	780.596,55 lei
<b>Suma lunara de plata, din care:</b>	2.007,74 lei	4.210,18 lei	2.416,64 lei	4.675,82 lei
<b>Principal</b>	285,55 lei	228,81 lei	694,45 lei	694,45 lei
<b>Dobanda</b>	1.722,19 lei	3.981,37 lei	1.722,19 lei	3.981,37 lei

\* cea mai ridicata rata a dobanzii, calculata pe baza valorii maxime a mediei aritmetice trimestriale a ratelor dobanzilor zilnice la depozitele pe piata monetara interbancara, incepand cu ianuarie 2005