

Ce sa intelegem prin cotationa de dobanda fixa si variabila la un credit ipotecar

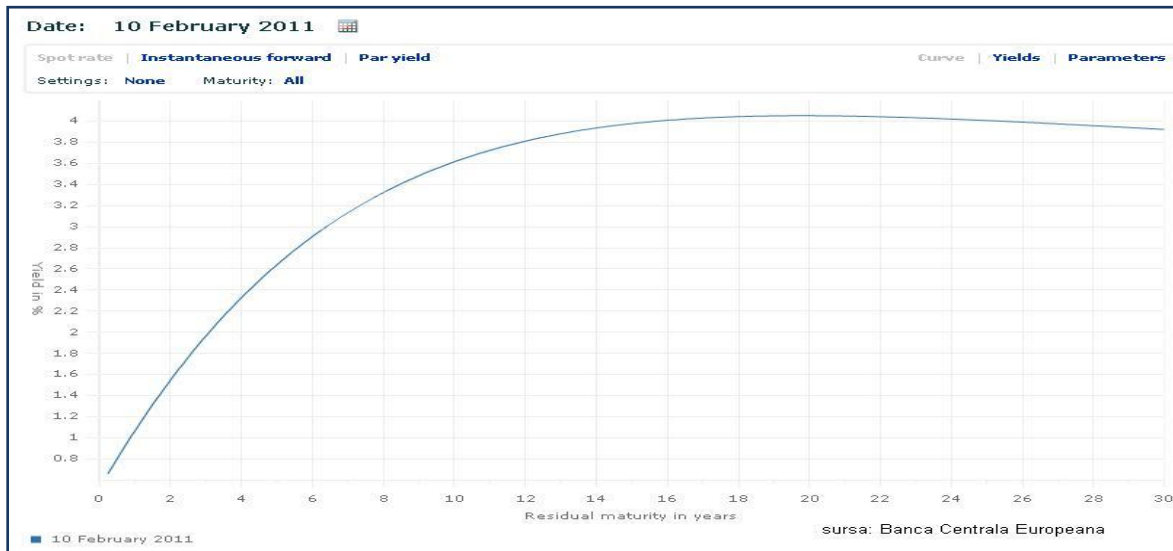
Piata de credite ipotecare din Romania este dominata de credite acordate in valuta, in principal in Euro sau dolari americani. Angajarea intr-un credit ipotecar este o decizie importanta in viata oricui, iar in conditiile in care structura de costuri (pretul) acestor credite este adesea neclara, este esential sa se inteleaga de catre cei care doresc sa acceseze astfel de credite la ce anume se angajeaza, pentru a se asigura ca au luat decizia corecta.

In primul rand, ar trebui sa intelegem cum functioneaza cele doua categorii de credite – cele cu dobanda variabila, respectiv cele cu dobanda fixa si cum pot fi comparate intre ele. Dobanda variabila este compusa dintr-un indice (de obicei Euribor sau Euro-Libor) la care se adauga o margine. Dobanda si, ca atare, rata lunara, va varia in concordanta cu variatia indicelui si se va recalcula de obicei, odata la fiecare 3 sau 6 luni. Indicii pot avea variatii semnificative in timp: Euro-Libor la 3 luni, care in prezent este de 0,98%, a fost de peste 10% la inceputul anilor 1990.

Dobanda fixa este de asemenea, compusa dintr-un indice (de obicei dobanda platita pentru obligatiuni guvernamentale), la care se adauga o margine; insa, diferenta fata de dobanda variabila este ca dobanda fixa nu se modifica deloc pe intreaga perioada a creditului, indiferent de evolutiile sau ceea ce se intampla pe piata.

Considerand aceste diferente, cum putem totusi compara cele doua credite (cele cu dobanda variabila, respectiv cele cu dobanda fixa)? Pietele financiare stabilesc zilnic o rata de conversie intre dobanda fixa si cea variabila, ceea ce, in termeni financiari, se traduce in asa numita "yield curve" (curba de beneficiu - a se vedea graficul de mai jos). Curba de beneficiu reflecta ceea ce pietele financiare estimeaza a fi valoarea indicelui unui credit cu dobanda variabila pe termen lung. Aceasta estimare, face posibila

tranzactionarea reciproca dintre creditele cu dobanda fixa si creditele cu dobanda variabila, pe piata financiara numita “swap” (“schimb”) de rata de dobanda, estimari similare exista, de asemenea, pentru pietele valutare (de exemplu, conversia Euro/dolari).



Ilustrativ, graficul de mai sus demonstreaza ca un credit cu durata de 30 de ani si cu o dobanda fixa este mai avantajos cu 3,26 % decat un credit de aceeasi durata, dar cu dobanda variabila; acest lucru inseamna ca pietele financiare estimeaza ca indicele la 3 luni al dobanzii variabile va fi in medie, pe urmatoorii 30 de ani, cu 3,26 % mai mare decat nivelul lui actual. Cu alte cuvinte, o dobanda fixa pe 30 de ani, de 9,75% este echivalentul unei dobanzi variabile de 6.49 % (indicele+marja).

Pentru o exemplificare practica, luam in considerare urmatorul caz de credit cu dobanda variabila: la data de 1 Ianuarie 2011, un client ia un credit de 50.000 EUR, pentru o perioada de 30 de ani, cu o dobanda variabila de Euribor la 3 luni (indicele), plus 6% (marginea). Intrucat in data de 1 Ianuarie 2011 Euribor la 3 luni a fost de 1%, clientul a luat un credit cu o dobanda variabila de 7% (1% Euribor + 6% marginea). Clientul va plati o rata lunara de 330€ pana la data de 1 Aprilie 2011. Pentru urmatoarele trei rate lunare (Mai-Iunie), clientul va plati o dobanda stabilita pe baza

indicelui Euribor la 3 luni din data de 1 Mai 2011, si asa mai departe, in fiecare trimestru, pana la termenul final al creditului.

Evolutiile istorice sunt de natura sa ne arate cat de mult pot fluctua indicii de-a lungul timpului si ca o consecinta, magnitudinea riscului pe care o comporta fluctuatia ratei lunare a creditului. Spre exemplu, in cazul de mai sus, daca Euribor creste la 5%, dobanda va creste la 11%, iar rata lunara la 475€; iar daca se repeta situatia de la inceputul anilor 1990 (Euro-Libor a fost mai mare de 10%), rata lunara ar creste chiar pana la 695€.

In cazul unui credit cu dobanda fixa, luam ca exemplu un credit oferit de catre Verida Credit, intrucat aceasta este singura institutie financiara din Romania care acorda credite cu dobanda fixa: Verida Credit acorda credite, cu termen pana la 30 de ani, cu dobanda fixa in dolari (USD); indicele corespunzator din componenta dobanzii fixe ar fi indicele la 30 de ani pentru obligatiunile guvernamentale ale S.U.A. , actualmente de 4,2%. Sa presupunem acum, luand ca studiu acelasi caz concret ca in exemplul anterior referitor la dobanda variabila, clientul are o dobanda de 8,7% (adica indicele de 4,2% plus margine de 4,5%). Pentru un credit de 68.000\$ (echivalentul creditului de 50.000€ la cursul actual de schimb valutar), clientul va plati o dobanda fixa pe toata durata creditului de 8,7%. Rata lunara va fi de 535\$ (adica 390€ la cursul actual de schimb valutar), indiferent de ce se va intampla in urmatoorii 30 de ani.

Potrivit pietei financiare “swap” dobanda oferita de Verida Credit la creditul ipotecar dolari , fixa pe 30 de ani, reprezinta echivalentul unui credit ipotecar in Euro cu o dobanda variabila de 5.7% (Euribor la 3 luni + 4.6% margine), clientul platind o rata lunara de 290 Euro.

In concluzie, este absolut necesar ca la momentul solicitarii unui credit ipotecar sa se faca o analiza foarte atenta a diverselor optiuni oferite de piata. Nu doar pentru ca un credit ipotecar nu se ia de foarte multe ori de-a lungul unei vieti, ci si pentru ca, odata luat, este un angajament asumat in general pentru urmatoorii 20-30 de ani. Riscul acestui angajament trebuie evaluat pentru intreaga perioada a creditului; luarea in

considerare doar a cifrelor valabile pentru urmatoarele trei luni, nu este, in acest caz, relevanta. In special, indicii dobanzilor variabile trebuie analizati cu multa prudenta: care este nivelul actual al indicelui? cat de mult poate sa scada? care a fost nivelul maxim in trecut? care ar fi impactul asupra ratei lunare in cazul in care indicele va reveni la acel nivel maxim?

Sunt poate multe intrebari, dar scopul fiind dobandirea “casei de vis”, cu siguranta merita efortul de a gasi raspunsurile relevante.

Georges Brua

Director Executiv Verida Credit