

Credit ipotecar:

Ce este, cum se obtine aprobarea și de ce acte ai nevoie?

Ce este un credit ipotecar?



Creditul ipotecar este un împrumut destinat exclusiv pentru achiziția unei locuințe. Prin acesta, îți poți achiziționa o locuință, dar îl poți folosi și pentru construcția sau renovarea acesteia. Ceea ce definește creditul ipotecar este ipoteca, care este pusă fie pe imobilul pentru care s-a făcut creditul, fie pe un altul. Această ipotecă reprezintă garanția pentru [bancă](#), iar imobilul în cauză nu poate fi vândut până la rambursarea creditului.

De regulă, creditul ipotecar este unul care se întinde pe o perioadă lungă de timp, spre exemplu 30 de ani. Iar ca orice credit, titularul acestuia are obligația de a achita ratele lunare, în condițiile stabilite în contractul cu creditorul.

Cât durează aprobarea unui credit ipotecar?

Perioada de aprobare a creditului ipotecar variază de la o bancă la alta. Acest lucru poate fi influențat de următorii factori:

- Procedurile interne ale băncii – banca trebuie să îți analizeze documentele depuse și să aprobe la nivel de sucursală sau centralizat
- Valoarea creditului – banca trebuie să analizeze dacă te încadrezi pentru suma dorită, dar și dacă sunt alte aspecte ce au nevoie de aprobări suplimentare
- Documentele locuinței ipotecate – acesta trebuie să conțină cadastru și intabulare în Cartea Funciară

Disponibilitatea evaluatorului – un evaluator din partea băncii va inspecta locuința ipotecată la fața locului pentru a-i stabili valoarea în funcție de condiții pre-stabilite, folosite de către toate băncile (zonă, dotări, suprafață etc.)

Care sunt condițiile de acordare ale unui credit ipotecar?

Condițiile de acordare ale unui credit ipotecar pot să difere de la o [institutie bancară](#) la alta, dar cele care se regăsesc la orice bancă sunt și cele impuse de legislația din România. În primul rând, persoana care solicită creditul trebuie să fie majoră.

În al doilea rând, legislația din România permite, din ianuarie 2019, un grad de îndatorare de maximum 40% din salariul net pentru creditele în lei și maximum 20% pentru creditele în valută. Pentru gradul maximum de îndatorare se iau în calcul și alte credite nerambursate, iar veniturile care se calculează sunt doar cele permanente. Spre exemplu, nu se ia în considerare dacă primești bani de la prieteni sau rude, chiar și dacă acest lucru se întâmplă recurent.

De asemenea pentru un credit ipotecar avansul minim este de 25% iar banca finanteaza 75% din valoarea imobilului. Se ia în considerare valoarea minimă dintre cea rezultată din evaluare și suma cerută de vânzător.

Prin excepție cei care sunt la achiziția primului imobil, nu mai au altă proprietate, pot accesa un credit cu avans de 15% și cu grad de îndatorare 45%

Pentru credite în valută sau pentru cele solicitate cu venituri din străinătate condițiile sunt diferite și variază în funcție de bancă.

O altă condiție importantă în acordarea creditului ipotecar este istoricul de plată al solicitantului. Dacă cel care solicită creditul se află la Biroul de Credite ca rău-platnic sau are un istoric de obligații neachitate la termen, banca îi poate refuza acordarea creditului.

În general, creditele ipotecare se acordă persoanelor care au vârsta maximă de 75 de ani la finalizarea creditului.

Pentru acest credit, dar și pentru altele, banca ia în considerare și veniturile partenerului dacă solicitantul este căsătorit, iar acest lucru poate fi avantajos în ceea ce privește valoarea maximă pe care o poate împrumuta.

Ce acte ai nevoie pentru credit ipotecar?

Așa cum am menționat la punctele anterioare, și în cazul actelor necesare pentru creditul ipotecar lucrurile pot fi diferite de la o bancă la alta. Cu toate acestea, sunt câteva acte care vor fi solicitate la orice instituție bancară.

Acestea sunt:

- Cererea de credit
- Acordul de consultare a bazei de date a Centralei Riscului de Credit
- Documente care atestă capacitatea de plată , automat prin acord ANAF sau adeverințe salariale, de pensie, din activități independente etc.
- Acte de identitate
- Actele imobilului propus pentru ipotecare, act de dobândire, extras CF, schita imobil (relevu), certificate energetic etc

Ce salariu trebuie să ai pentru un credit ipotecar?

Nu există un salariu minim reglementat prin lege pe care trebuie să-l atingi pentru a obține un credit ipotecar.

Tot ce trebuie să îndeplinești sunt următoarele două condiții:

- Rata lunară nu trebuie să depășească 40% din veniturile nete, pentru creditele în lei, sau 20% din veniturile nete, pentru creditele în valută
- Să te încadrezi cu salariul tău la condiția de mai sus, în perioada maximă pentru care banca îți oferă creditul

Atentie! La efectuarea analize banca ia în calcul scenariul pesimist adică dobânda cea mai mare, chiar dacă ea este doar teoretică. Exemplu: vrei credit cu dobânda fixă pe 5 ani de 5,9% dar după 5 ani dobânda va fi IRCC+3 adică 9%. Chiar dacă peste 5 ani dobânda va fi mai mică banca îți calculează o rată potențială cu 9% și ea trebuie să se încadreze în pragul de 40% îndatorare. Tu însă vei avea creditul cu dobânda de 5,9%, doar în calculul analizei se va folosi dobânda cea mai mare.