

Guia
per al
comprador

Guia per al comprador

1. Per què heu decidit comprar?
2. La compra a través d'una agència immobiliària
3. Buscant la casa ideal
4. Despeses
5. Finançament
6. Documentació
7. Negociem

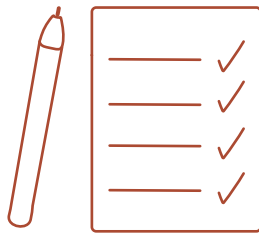
comprarcasa^{XP}

Esta guía es propiedad de comprarcasa

Per què has decidit comprar?

Ara que hem valorat els pros i els contres, tant de llogar com de comprar, hauràs vist que la compra d'una vivenda és una de les inversions més importants que faràs en la teva vida, per la qual cosa has de tenir molt clara la decisió.

Les raons que ens portaran a prendre aquesta decisió són múltiples, per això és important que haguem pres aquesta decisió en base a les nostres **necessitats reals**: “Necessitem una casa més gran”, “He canviat de feina i necessito una vivenda en una altra zona”, “Vull independitzar-me”.



Et recomanem que **facis una llista** del que vols i estàs buscant que t'ajudarà a definir la teva recerca i centrar-te realment en el que esperes trobar.

Una vegada que tinguem clares quines són les necessitats que ens porten a comprar una casa, començarem amb la recerca, definint característiques bàsiques amb les quals has de comptar, preus i zona on volem centrar-nos.

Si decideixes emprendre aquest camí en solitari, el procés normal de compra, començarà a través d'Internet, visitant l'àmplia oferta immobiliària de la qual disposen els portals immobiliaris.

Però recorda que un bon **Agent Immobiliari** és especialista en la seva zona, coneix el mercat local, sap quines vivendes estan a la venda i coneix les característiques i els serveis de la seva àrea local millor que ningú.

● Visitant la teva **Agència comprarcasa[®]** de la zona, la recerca de casa et resultarà molt més senzilla.

Busca un bon agent immobiliari

Els professionals immobiliaris són els que millor coneixen el mercat i t'oferiran tota l'ajuda necessària en qüestió de papers i tràmits burocràtics.

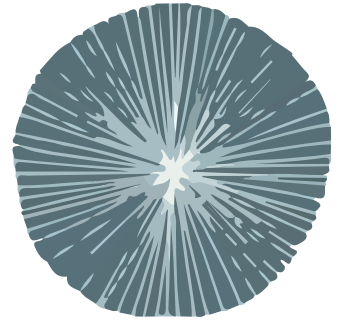
Però, compte!

No totes les agències immobiliàries són iguals.
Confia sempre en una agència que et garanteixi:

- ✓ *Selecció correcta de propietat en funció dels teus criteris de recerca.*
- ✓ *Una assegurança de Responsabilitat Civil i de Caució.*
- ✓ *Que treballa dins d'una MLS.*
- ✓ *Visitar l'immoble amb tu les vegades que consideris necessàries.*
- ✓ *Informació de les despeses totals de la vivenda.*
- ✓ *Ajuda en el finançament.*
- ✓ *Seguiment total en tot el procés de tramitació.*
- ✓ *Signatura a la notaria.*

Les **agències comprarcasa^{xp}** reuneixen tots aquests requisits i t'asseguren la tranquil·litat necessària per a la compra de la teva nova vivenda.

Buscant la casa ideal



*Ho tens clar, vols comprar una casa.
Però per on començar a buscar-la?*

És molt important que tinguis clares les condicions que per a tu són bàsiques en la teva futura casa: terrassa, plaça de garatge, orientació sud, pis interior, etc.

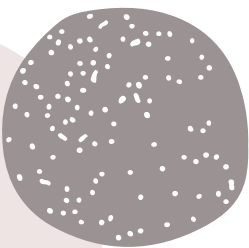
No t'oblidis tampoc d'analitzar bé la zona i els serveis bàsics que necessitaràs: col·legis, zona cèntrica, ben comunicat, etc.

Fes una llista de tots els requisits bàsics que has detectat i comença la recerca.

Pots fer un tomb per la zona en la que estàs buscant, mirar en els diferents portals d'internet i per suposat visitar **l'agent comprarcasa[®]** expert a la zona.

Una vegada que trobis una casa que et cridi l'atenció, concerta una cita. Abans de la visita, resol amb el propietari o l'agent immobiliari tots els dubtes que puguis tenir i analitza si compleix els requisits de la teva llista de desitjos.

*L'important és equilibrar la idea de llar
i fer una bona inversió.*





Despeses I

Variaran en funció del preu de l'immoble. És important que tinguis en compte que hauràs d'assumir les despeses següents:

NOTARI Són els honoraris que percep el notari per la seva intervenció i signatura de les escriptures de compravenda i de préstec hipotecari. Els honoraris notariais es reportaran d'acord amb els aranzels uniformes aprovats per decret de govern.

REGISTRE Són els honoraris que percep el Registre de la Propietat per inscriure la compravenda i la hipoteca al Registre de la Propietat. Els honoraris registrals es reporten també d'acord amb els aranzels uniformes aprovats per decret de govern.

GESTOR El gestor administratiu realitza els tràmits necessaris en els terminis legals per efectuar les liquidacions de despeses i impostos de la hipoteca (normalment també de la compra que es produeix en el mateix instant) i assegurar-se'n de la inscripció registral. També s'ocupen de les càrregues prèvies, si n'hi hagués.
En ser professionals lliures, la seva tarifa no està regulada i pot variar d'unes zones a d'altres. Els seus honoraris porten IVA (IGIC a Canàries). El normal és que es realitzi una provisió de fons al gestor que després aquest liquidi amb els justificants oportuns.

TAXACIÓ Té com a finalitat determinar el valor de l'immoble objecte de la hipoteca. Aquesta valoració és obligatòria i ha de realitzar-la una entitat taxadora inscrita i registrada al Banco de España.
És una despesa prèvia a la signatura de l'escriptura, donat que és necessària per a l'estudi de la sol·licitud. La quantia d'aquesta despesa depèn de cada societat de taxació i l'abona el prestatari normalment a l'entitat financera, que ho fa arribar a la societat de taxació.
El client té dret a rebre de l'entitat una còpia de l'informe de taxació o l'original si l'operació no segueix endavant. També té dret a conèixer la identitat de l'empresa o els professionals que la realitzen, així com el preu d'aquesta.





Despeses II

ASSEGU- RANCES:

És obligatori que el propietari contracti una assegurança de danys, com a mínim en cas d'incendi. També són recomanables altres modalitats d'assegurances que garanteixin la devolució d'aquest davant d'imprevistos com són l'assegurança de la llar, l'assegurança de vida o la invalidesa i la de protecció de pagaments. Aquestes últimes assegurances són recomanables amb la finalitat de cobrir les contingències descrites.

IVA *Impost del valor afegit*

Des de l'1 de gener de 2013 se situa en el 10%. Només el paga el comprador.

ITP *Impost de transmissions patrimonials*

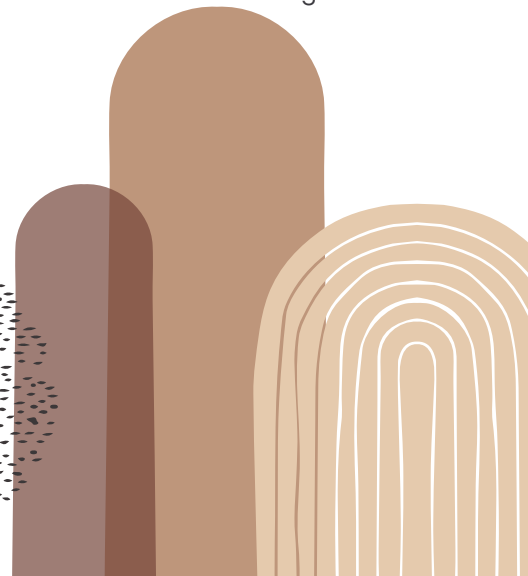
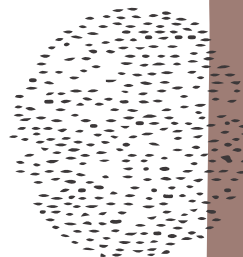
Només en cas de compravenda d'immobles entre particulars. El percentatge depèn de cada comunitat autònoma. Normalment, se situa entre el 6% i l'11%.

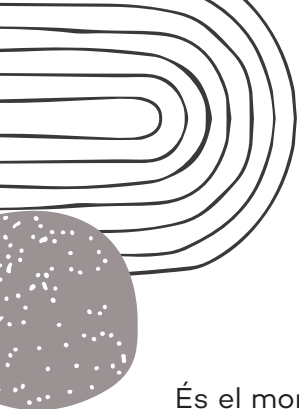
IAJD *IAJD Import sobre actes jurídics documentats*

És un impost que es paga sempre que se subscriu un document notarial, inscripció al registre i amb una quantia econòmica, com la hipoteca.

El tipus de gravamen aplicable serà el que determini cada comunitat autònoma, a falta de regulació específica s'aplicarà el 0,5% de la responsabilitat hipotecària. El pagament d'aquest impost va a càrrec del prestatari i es realitza a la delegació d'Hisenda corresponent.

A la teva oficina **COMPRARCASA** t'informem exactament de les despeses que corresponen a les transmissions dins la teva comunitat autònoma.





Documentació

Has trobat la teva casa ideal i el venedor ha acceptat l'oferta.

¡Enhorabona!

És el moment de començar a fer papers, una tasca que pot resultar una mica àrdua. Si has confiat en un agent immobiliari no tindràs cap problema. Ell serà l'encarregat de realitzar les gestions que necessitis. Però, si pel contrari, has decidit emprendre aquest camí en solitari, tingues en compte alguns documents bàsics:



Contracte d'arres o reserva:

És el document mitjançant el qual et compromets a comprar la casa. Si no el compleixes, perdràs la senyal que has donat per ella i que normalment oscil·la entre el 5% i el 10% del valor de la propietat. Si pel contrari, és el venedor el que no compleix, haurà de retornar el doble de la senyal.



Documents registrals:

Que la vivenda figuri al registre i que el propietari n'és el titular. A més, comprova que la vivenda és lliure de càrregues.

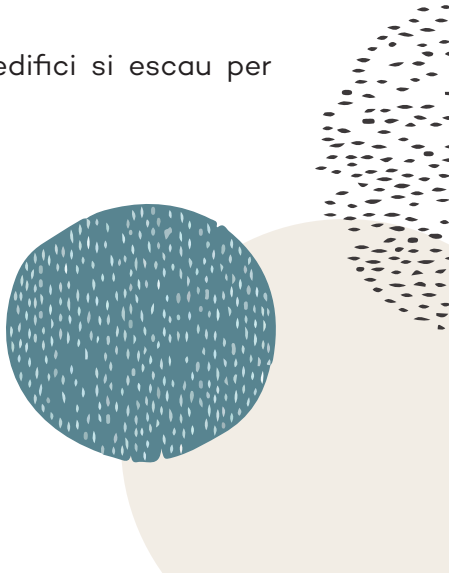


Altres documents:

Cèdula d'habitabilitat, certificat energètic, ITE i llibre de l'edifici si escau per l'antiguitat llunyana o recent de la vivenda.



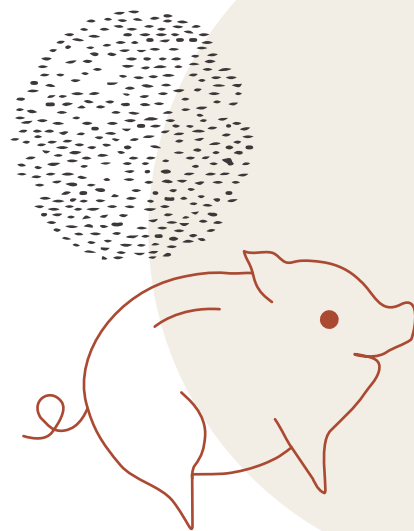
Escritura pública de compravenda, en la qual han de figurar:

- ▶ *Títol de la propietat*
 - ▶ *Preu*
 - ▶ *Descripció de la vivenda*
 - ▶ *Forma de pagament*
 - ▶ *Data de lliurament de la vivenda*
- 

Finançament

Si ja t'has decidit per un immoble, el més habitual serà que necessitis finançament, més encara si és la teva primera vivenda.

El Préstec Hipotecari és un producte financer ofert habitualment per entitats financeres que et permet rebre una determinada quantitat de diners destinada a l'adquisició de l'immoble i que compta amb la garantia personal en el compliment de les seves obligacions. I això, a canvi del compromís de retornar el préstec concedit, junt amb els interessos generats, a través de quotes periòdiques.



Negociem

Ja la tens, l'has trobar, és la teva casa ideal. És hora de negociar amb el propietari, podràs fer-ho tu sol? Aconseguiràs que el propietari accepti les condicions que li proposaràs o, fins i tot, una rebaixa del preu final?

La negociació és potser un dels passos més crítics en el procés de compravenda. Un bon agent immobiliari podrà ocupar-se de la negociació, arribant a aconseguir que les teves peticions siguin acceptades i assolint un preu real de mercat per la casa en la qual estàs interessat. Un professional sap com apropar posicions entre parts amb interessos enfrontats.

Les **agències Comprarcasa^{xp}** reben formació específica en negociació per defensar els interessos dels seus clients.



enhorabuena

JA TENS LA TEVA CASA!

Ara només et queda pensar en alguns detalls com la mudança o reformes que vulguis portar a terme. Si estàs pensant en fer canvis a la vivenda ara, que està buida, és el moment ideal per portar-ho a terme.



Gaudeix de la teva nova casa!

comprarcasa^{XP}
ESPAI MARC ROIG

+ 34 604 45 89 13

Pau Casals, 8. 17486 Castelló d'Empúries
espaimarcroig.comprarcasaxp.com

api
Col·legi
i Associació
d'agents
immobiliaris

registre d'agents immobiliaris
de Catalunya
alcat 12796