



**LUCRURI IMPORTANTE DE
STIUT, ATUNCI CAND VREI
SA-TI CUMPERI O
LOCUINTA!**

1. Ce sa ai in vedere cand decizi sa-ti iei o locuinta

Cumpararea unei locuinte nu este o decizie usoara pentru ca este vorba de o investitie pe termen lung, iar bugetul alocat pentru aceasta nu este unul de neglijat. Pana la urma, nu cumperi in fiecare zi o locuinta, deci trebuie sa acorzi o atentie sporita acestui proces.

Motivele pentru care vrei sa-ti achizitionezi o locuinta pot fi diferite: fie chiria este mai mare decat rata pe care ai avea-o de achitat la un credit pentru investitii imobiliare, fie nu mai vrei sa stai cu parintii, fie vrei mai mult spatiu pentru familia ta.

Oricare ar fi motivul insa, trebuie sa analizezi cu atentie urmatoarele elemente:



Stabilitatea locului de munca si a veniturilor pe termen lung

Sursa ta de venituri este stabila si **nu anticipezi fluctuatii negative** sau intreruperi pe o perioada mai lunga de timp. Daca in perioada imediat urmatoare intentionezi sa-ti schimbi locul de munca, atunci decizia de a achiziona o locuinta poate fi amanata pana la momentul in care te vei familiariza cu noul loc de munca



Impartirea echilibrata a bugetului

Rata lunara pentru credit nu ar trebui sa impovareze bugetul lunar. **Valoarea ratei lunare trebuie sa fie usor de suportat** chiar si in perioade mai dificile sau evenimente neprevazute (de majorare a cheltuielilor, scaderea veniturilor, etc.).

Trebuie sa analizezi atat partea fixa a cheltuielilor lunare permanente, cum ar fi cheltuielile cu intretinerea, utilitatile, primele de asigurare, cheltuielile cu scoala/gradinita copilului daca este cazul, abonamentul de transport in comun, benzina necesara pentru deplasarile recurente, etc cat si cheltuielile neprevazute care pot aparea cum ar fi cheltuieli medicale, studii, reparatii etc.) In

plus, o parte din bugetul lunar ar trebui sa fie alocata si nevoilor si pasiunilor tale, iar o parte este recomandat sa fie economisita.



Perioada de timp pentru care soliciți împrumutul

Un aspect foarte important este pe **cat timp vrei sa te împrumuti**. Un credit pe o perioada mai scurta de timp, desi va determina un cost total al creditului mai redus, conduce la o rata lunara mai mare care poate crea dezechilibre in bugetul de cheltuieli lunar. Valoarea creditului si perioada de timp pentru care te împrumuti trebuie corelate cu valoarea ratei lunare astfel incat aceasta sa fie sustenabila pe toata perioada creditului si in echilibru cu veniturile si cheltuielile lunare ale familiei. O perioada de creditare mai lunga inseamna o rata lunara mai mica;

In orice moment poti **rambursa anticipat creditul**, partial sau total, fara costuri suplimentare

2. Ce iti doresti de la noua locuinta si ce trebuie sa ai in vedere atunci cand o alegi

Cumpararea unei locuinte poate fi cea mai importanta investitie. Atunci cand alegi noua locuinta e nevoie sa analizezi mai multi factori care iti pot influenta decizia.



Ce iti doresti de la noua ta locuinta

Evalueaza nevoile tale si stabileste **criteriile de selectie**: tipul locuintei (apartament, casa), ce iti doresti obligatoriu pentru confortul personal (numar camere, facilitati, utilitati, etc) si la ce poti renunta;



Vecinii

Verifica daca zonele comune sunt mentinute curate, viziteaza locatia in mai multe momente ale zilei, inclusiv seara, pentru a vedea daca este linistita;



Conditii de locuit

Verifica cu administratorul blocului sau cu asociatii de proprietari din zona cat de des se opreste curentul, caldura sau apa sau daca exista vecini care fac zgomot, pentru a evita eventuale neplaceri viitoare.



Mentenanata

Verifica cand au fost realizate ultimele interventii/lucrari asupra sistemelor de instalatie sau asupra cladirii si daca se impune realizarea de reparatii la lift, acoperis, subsol si altele;



Locul de parcare

Daca te orientezi catre achizitia unui apartament, verifica daca are alocat un loc de parcare sau daca mai sunt locuri disponibile si cat este de usor de obtinut un loc de parcare de la primarie.



Locatia

Ia in calcul proximitatea fata de statii de transport in comun, magazine, parcuri, scoli si gradinite, dar si de artere rutiere aglomerate si/sau zgomotoase. Verifica si accesul in scara blocului sau casa, sa nu fie drum de servitute sau greu accesibil, care sa nu permita spre exemplu descarcarea mobilei si transportul acesteia pana la usa apartamentului.




Atunci cand iti alegi casa, nu uita de **costurile de achizitie aditionale** (taxe notariale, comisioane pentru brokerul imobiliar, impozite etc) si de renovare, daca este cazul.


3. Cum alegi Banca si oferta de creditare care ti se potriveste


Fiind un credit acordat pe o perioada lunga de timp, este important sa te asiguri ca plata ratei se face usor, fara mult efort din partea ta.


Astfel, este indicat sa alegi **sa incasezi venitul la Banca** de la care obtii creditul. In acest fel, rata se va retine automat din contul tau curent, la data scadenta, fara sa fie necesar un alt demers din partea ta putand beneficia si de alte avantaje pe care le poti avea atunci cand accesezi mai multe servicii de la aceeasi banca.

In alegerea ofertei de creditare, este important sa acorzi atentie urmatoarelor informatii:

 Banca ce iti poate acorda **suma de bani** de care ai nevoie, avansul minim solicitat sau cat este de complicat procesul de evaluare.

 **Durata procesului de analiza si decizie**, care trebuie sa se incadreze in termenul agreeat cu vanzatorul pentru incheierea Contractului de vanzare.

 **Rambursarea anticipata este un proces facil, posibil a fi executat si online:** un factor important la care trebuie sa fi atent este daca Banca aleasa permite rambursarea anticipata a creditului si prin serviciile de banca la distanta, altfel va trebui sa te deplasezi la banca ori de cate ori vei avea o suma de bani pe care sa o rambursezi anticipat.

 **Suma totala de rambursat pentru suma imprumutata:** este necesar sa te uiti atat la costurile pe care trebuie sa le achiti inainte de achizitia imobilului dar si la cele rezultate pe durata de creditare.

 **Ofertele speciale** pe care fiecare banca le poate avea in momentul respectiv.



Dupa caz, trebuie sa ai in vedere urmatoarele costuri:

A. Costuri de achitat inainte de acordarea creditului:

Costuri percepute de Banca:

✓ Comisionul de analiza dosar: platibil o singura data la acordarea creditului (doar daca creditul se acorda)

Costuri percepute de terti (I):

✓ Aviz initial de inregistrare la Registrul National de Publicitate Mobiliara a ipotecilor mobiliare

✓ Costul cu asigurarea facultativa a imobilului impotriva tuturor riscurilor si Costurile cu asigurarea obligatorie PAD conform prevederilor legale in vigoare





Costuri percepute de terți (II):

- ✓ Costul cu Raportul de evaluare, întocmit de un evaluator acreditat ANEVAR și achitat către acesta
- ✓ Costul cu întocmirea documentelor notariale, ca de ex. contractul de vânzare / schimb al imobilului, contractul de ipoteca imobiliară, înscrierile în Cartea Funciara. Costul cu întocmirea acestora va fi achitat notarului public, în mod direct de către dumneavoastră
- ✓ Comisionul datorat agenției imobiliare, care v-a ajutat în identificarea imobilului, dacă este cazul
- ✓ Comisionul datorat brokerului imobiliar dacă ai apelat la consultanța specializată în alegerea ofertei de creditare



B. Costuri de achitat pe durata creditului:

Costuri percepute de Banca:

- ✓ Comisionul de administrare credit: platibil lunar sau Comisionul de administrare a contului curent, la fel platibil lunar
- ✓ Comision unic pentru serviciile prestate la cererea consumatorilor: tarif fix/ serviciu



Costuri percepute de terți:

- ✓ Costul avizului modificator pentru prelungirea avizului inițial la Registrul Național de Publicitate Mobilieră a ipotecilor mobiliare, acest cost se reține o dată la fiecare 5 ani
- ✓ Costurile cu reînnoirea asigurărilor pentru imobil (facultative și PAD)



4. Ce pasi mai sunt de urmat dupa obtinerea creditului si semnarea contractului de vanzare

Pentru ca ai ajuns aproape de final, iata ce mai ai de realizat:

- ✓ Inscrierea locuintei la Administratia Financiara pe numele tau, in termen de 30 de zile de la semnarea contractului de vanzare
- ✓ Transferul utilitatilor pe numele tau: ai nevoie doar de copia actului de identitate si a contractului de vanzare
- ✓ Acum poti incepe sa cauti solutii pentru amenajarea locuintei dupa bunul tau plac. Si aici Bancile te pot surprinde cu oferte dedicate, materializate prin vouchere cadou sau discounturi la principalii retaileri de mobilier. Este important sa te interesezi si de aceste beneficii, inca din faza de cautare a ofertei de creditare, fiind un element nu obligatoriu de oferit, insa util daca exista.

Mult succes!

