

# GUIA DEL COMPRADOR



**api**alia



# api **Realia**

Las agrupaciones comerciales del colectivo API

## Índex

1. Vols ser propietari? Nosaltres t'ajudem .....	4
2. Pensa què vols .....	5
3. L'agent immobiliari: figura prescindible? .....	6
4. Trenquem la guardiola .....	7
5. A buscar .....	9
6. T'agrada? Tanquem l'operació .....	10
7. Prepara't per a l'autògraf de la teva vida .....	12



apia  
alia

Las agrupaciones comerciales del colectivo API

## 1. Vols ser propietari? Nosaltres t'ajudem

Estàs pensant a comprar una casa? Aquesta és una de les decisions més importants de la teva vida.

Tenint en compte la transcendència d'aquesta operació, des d'APIALIA les agrupacions comercials del col·lectiu API et recomanem alguns consells per afrontar amb garanties aquest procés tan complex però alhora tan il·lusionant.

No et precipitis! Abans de pensar en els diners, els metres quadrats o la zona on vols viure, atura't un moment i reflexiona sobre tot el que suposa comprar un habitatge. Hi ha molts pros i contres, i és necessari que els tinguis en compte abans de pulsar el botó vermell.

## 2. Pensa què vols

T'aconsellem que pensis bé què és el que busques. Si necessites un pis amb tres habitacions, no perdis el temps mirant pisos que només en tenen dues. En trobaràs que t'agradaran molt, però no compliran la funció que buscaves i hauràs generat un cansament innecessari en aquest llarg procés.

Hi ha molts aspectes que cal valorar. Els indispensables seran diferents per a cada comprador. Si els tens clars, un agent immobiliari pot ser-te molt útil per ajudar-te a trobar el que vols. Ell coneix la zona i les experiències dels que hi viuen.



### 3. L'agent immobiliari: figura prescindible?

Pot ser que tinguis un conegut que ha comprat un immoble sense l'ajuda d'un agent immobiliari i que tot el procés li hagi anat rodat. Benaventurat. No obstant això, per desgràcia, és molt més habitual trobar compradors que s'han enganxat els dits en algun dels passos de tota l'operació.

I és que, fins i tot en el supòsit que ràpidament hagis trobat la casa que vols, encara queda el més complicat: la negociació amb el venedor, aconseguir finançament, conèixer i fer tots els llargs tràmits burocràtics..., un camí ben feixuc. Fer-ho completament sol pot fer-te cometre errors, dubtar de si ho estàs fent bé, i que acabis desistint.

Per avançar amb pas ferm en aquest camí, és important que comptis amb l'assessorament i l'experiència d'un agent immobiliari professional, és a dir, un agent inscrit al registre AICAT, que disposi de les assegurances de responsabilitat civil i de caució vigents per evitar qualsevol ensurt.

A diferència del que a vegades es pensa, acudir a un agent immobiliari et fa estalviar diners i molt de temps.



### 4. Trenquem la guardiola

Seguim plantejant-nos aspectes necessaris abans de començar a buscar. Un cop ja saps què vols, has de saber quants diners pots destinar a la casa de la teva vida.

Tant si ja disposes dels diners com si necessites finançament, tingues en compte una sèrie de despeses que augmentaran la quantitat total de l'operació:

- **Honoraris del notari:** la part compradora escull el notari.
- **IVA o impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentals:** aquesta partida varia, ja que si és una obra nova les comunitats autònomes n'assumeixen una part. Cal que s'aboni en els 30 dies posteriors a la signatura de l'escriptura.
- **Registre de la Propietat:** cal inscriure l'escriptura notarial en un termini de 15 dies.

## NECESSITES FINANÇAMENT?

Segons la capacitat econòmica que tinguis, cada banc t'ofereix unes condicions diferents. El finançament de l'habitatge és una de les decisions que et condicionaran durant més temps i pot ser que trobis diverses entitats bancàries que t'ofereixen productes financers molt diferents entre si. El teu agent APIALIA et pot ajudar oferint-te el servei CreditApi, mitjançant el qual un agent especialitzat desvinculat de qualsevol entitat bancària t'ajudarà fent de mediador per aconseguir les condicions de finançament que més t'afavoreixin.



- El més habitual és que l'entitat financera concedeixi una hipoteca del 80 % del valor de la taxació.



- Sempre que la quota a pagar no superi el 30% o 40% dels teus ingressos.



- Depenent de la capacitat econòmica que tinguis, podràs arribar a ser beneficiari de fins i tot el 100 % del finançament de la compra de l'habitatge.

**creditapi**

## 5. A buscar

Ja saps què vols, quant pots gastar-te i qui et podria deixar els diners que et fan falta. Ja és hora de buscar la casa de la teva vida, no?

Pots temptar la sort tu sol, però trobar un immoble i no equivocar-se en cap dels aspectes que cal tenir en compte abans de decidir-se no és gens fàcil.

A més, l'API no només fa la tasca de cercar, sinó que sap negociar per aconseguir les millors condicions, i domina la gran quantitat d'aspectes documentals i jurídics de tota l'operació.

Tenir-lo de la teva part és un actiu molt important.

Quan busquis un habitatge, tingues en compte:

### Aspectes de l'immoble

- La superfície
- La distribució
- L'orientació
- La conservació, no només de l'habitatge sinó també de l'edifici
- Les instal·lacions de gas i de llum

### Aspectes logístics i de la zona

- Transport públic proper
- La situació de l'aparcament i el trànsit
- Distància fins al lloc de feina
- Botigues i supermercats propers
- Zones verdes
- Zones d'oci i instal·lacions esportives

## 6. T'agrada? Tanquem l'operació

Ho sents. T'hi veus. Has trobat la que podria ser la teva nova llar. N'has vist més d'una que et semblen bé, però aquesta és a prop d'on viuen els pares, d'on tens els amics i de l'escola dels teus fills. No estem parlant d'aspectes tècnics del pis, però aquests factors emocionals et donaran un nivell de qualitat de vida que acabaràs agraït. Estàs decidit?

### La negociació

Ha arribat el moment de negociar amb el venedor. El coneixement tècnic en aspectes del pis, de la zona i la capacitat per saber negociar són fonamentals. Pensa que per una conversa es poden escapar molts milers d'euros.

### La paga i senyal, un compromís segur

Quan hagi decidit quin immoble vols comprar, pots lliurar una quantitat en concepte de paga i senyal o arres. Això es fa mitjançant la signatura d'un document que ha de contenir els elements més importants: el preu, les condicions i característiques de l'immoble o com faràs efectiu el pagament, entre altres.

Les arres poden tenir la consideració de **penitencials**. En aquest cas, si el venedor no volgués vendre la propietat, t'hauria de tornar el doble dels diners que vas lliurar. Si, al contrari, decideixes fer-te enrere, perdràs la quantitat que hagi lliurat.

Tanmateix, les arres poden tenir també la consideració de **garantia**. En aquest cas, la quantitat que hagi lliurat ho serà a compte del preu i es descomptarà del preu total de l'habitatge un cop s'hagi de formalitzar l'adquisició de l'immoble.



## 7. Prepara't per a l'autògraf de la teva vida

Ja pots anar fent cal·ligrafia. Aviat estamparàs la signatura més important que has rubricat mai. Però seguint la línia d'aquesta guia..., només espera una mica més! Sigues prudent en aquest últim pas per no endur-te cap sorpresa.

Abans de signar qualsevol compromís tens dret a que et facilitin informació per escrit. A més, és recomanable que facis les comprovacions necessàries i repassis totes les clàusules del contracte.

Cal analitzar convenientment l'operació que estàs disposat a formalitzar i tenir en compte molts detalls per no endur-te cap sorpresa un cop l'habitatge sigui teu. Abans de signar cal:

### *Anar al Registre de la Propietat*

- Comprovar que el venedor és realment el propietari registrat de l'immoble
- Comprovar que la finca està lliure de càrregues

### *Anar al Registre Mercantil*

- Comprovar que el domicili i les dades d'inscripció de l'empresa al Registre Mercantil són les correctes, en cas que el venedor sigui una societat.

### *Anar a l'ajuntament*

Verificar la situació urbanística de l'immoble.

### *Demandar*

#### *(si és obra nova)*

- Plànols de la situació de l'immoble
- Memòria de qualitats
- Dades de la inscripció registral
- Certificat d'eficiència energètica
- Cèdula d'habitabilitat en vigor

#### *(si és de segona mà)*

- Títols de la propietat del transmissor
- Últim rebut de l'IBI (i comprovar que no hi ha deutes pendents)
- Certificat del president de la comunitat de propietaris o l'administrador que acrediti que el venedor està al corrent dels pagaments de la comunitat, en cas d'habitatge en propietat horitzontal.
- Últims rebuts dels subministraments al corrent de pagament (que les altes estiguin donades)
- Certificat d'eficiència energètica
- Cèdula d'habitabilitat en vigor

*Només quan ho tinguis tot clar i no et quedin dubtes, signa l'operació. Si has seguit tots aquests passos, et podem garantir que aconseguiràs l'habitatge de la teva vida sense complicacions.*

## El nostre equip

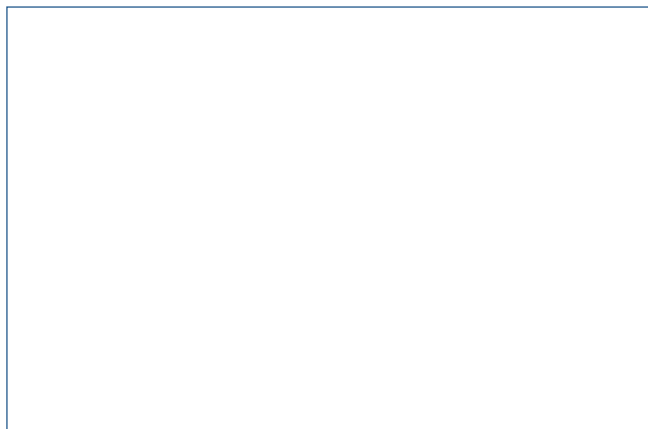


Multiplica les opcions de vendre el teu pis més ràpid i al major preu possible. Amb APIALIA, menys és mes.

[elteunom.apialia.cat](http://elteunom.apialia.cat)

**api**alia

Las agrupaciones comerciales del colectivo API





**api**  **alia**

Les agrupacions comercials del col·lectiu API