

Tot ce contează atunci când  
vrei să-ți iei o casă.  
Pe etape mari și pași mici,  
ca să îți fie simplu.



## 1. Ce contează când o alegi.

### O DOZĂ SĂNĂTOASĂ DE OBIECTIVITATE.

În primul și în primul rând, contează să fii realist. Toți ne dorim “casa visurilor”, acea casă care îndeplinește absolut toate criteriile.

În realitate, deși pare că sunt multe variante pe piață, puține dintre ele sunt exact ce îți dorești. Și atunci, deși procesul de a-ți cumpăra casa ta este unul profund emoțional, e nevoie de un pic de pragmatism. Asta ca să poți să îți răspunzi foarte exact la întrebarea “*De fapt, ce contează cel mai mult pentru mine? Fără ce anume nu pot să trăiesc și unde pot să fac un compromis?*”

Ca să te ajutăm în alegerea ta, la finalul acestui material ți-am pregătit o anexă cu o listă orientativă de lucruri care contează.

### SĂ ÎȚI PUI TOATE ÎNTREBĂRILE LA CARE TE POȚI GÂNDI ȘI APOI SĂ ÎȚI MAI PUI ÎNCĂ O MIE.

Acum că știi mult mai clar ce cauți îți va fi mai ușor să ajungi la un shortlist de proprietăți pe care să te duci să le și vezi. Iar când te duci să le vezi, încep întrebările. Cu cât mai multe întrebări cu răspuns, cu atât mai multe șanse să alegi casa potrivită.

Nu uita că vizita nu se rezumă doar la a vedea casa. Începe cu mult înainte. Încă de când ai intrat în zona în care este proprietatea.

*“Îți place zona? Te simți bine în ea? Cum se poate transforma în 10-20 de ani?”*

*“E curată? Te simți în siguranță? Cum ar fi să mergi noaptea pe jos?”*

*“Cum e traficul? Cum e aerul? Cum sunt trotuarele? Ai putea de exemplu să mergi fără probleme cu un copil în cărucior?”*

*“Cum arată imobilul la exterior? Cum arată scara blocului? Cum miroase? Ce se aude? E curată? E îngrijită? Are un singur lift sau două? Și dacă nu are deloc, ar putea fi asta o problema peste 10-20 de ani, să zicem?”*

Iar acestea sunt doar câteva întrebări pe care ți le poți pune înainte de a intra în casă. Iar odată ce intri începe o altă serie întreagă de întrebări importante la care ai nevoie de răspuns.

*“Din ce an e proprietatea? Dacă e dinainte de '77, a fost sau nu consolidată?”*

*“E renovată de curând? Instalațiile electrice și sanitare sunt în condiții bune? Câți bani ar putea să te coste renovarea ei? Și cât timp ar dura să o faci?”*

*“S-au făcut modificări de structură înăuntru? Adică pe românește, au dărâmat pereți? Și dacă da, ce pereți? Au avut autorizații de desființare, sau nu? Contează mult asta, să știi, pentru că nicio bancă nu finanțează locuințe modificate ilegal.”*

*“În cazul în care cumperi o casă, corespunde ce vezi în realitate cu ce e în planuri? E gardul chiar acolo unde ar trebui să fie? E bine să verifici, pentru că sigur nu vrei să cumperi odată cu casa și disputele vechi cu vecinii ale fostului proprietar.”*

*“Este conectată la toate utilitățile (apă, electricitate, gaze, canal)? Are centrală proprie, de imobil, sau este conectată la rețeaua comună? Cât sunt costurile de întreținere? Sunt restanțieri? Ce valoare au restanțele? Nu de alta, dar nu ai vrea să te trezești fără apă caldă și căldură în mijlocul iernii pentru că vecinii nu își plătesc întreținerea.”*

*“Și, cel mai important, simți că ai putea fi fericit acolo? Și mai ales simți că ai putea fi fericit acolo și în 5, 10, 15 ani? Dacă nu răspunzi “da” cu toată inima, nu o cumpăra.”*

## 2. Ce contează când o cumperi.

### SĂ FACI ALEGERILE CORECTE. PENTRU AZI ȘI, MAI ALES, PENTRU VIITOR.

Dacă ai răspuns “da” și știi clar că asta este casa pe care o vrei, hai să vedem ce contează în etapa în care o cumperi.

Urmează o serie de alegeri. Dintre ele, două sunt extrem de importante:

- 1. Ce bancă alegi să îți devină partener pentru 10, 20, sau chiar 30 de ani?**
- 2. Ce parametri stabilești pentru creditul ipotecar pe care îl iei?**

Să vorbim un pic despre asta.

Deși fundamental toate băncile funcționează după aceleași reguli generale, există diferențe între ele. De aceea contează să îți alegi cu atenție banca. Nu îți baza alegerea doar pe ce ai auzit. Alege câteva bănci de care te simți mai apropiat sau cu care ai deja o relație, află condițiile de creditare, cere oferte și compară-le.

Ca să îți fie mai ușor, uite mai jos cele mai importante criterii de care trebuie să ții cont.

Perioada de creditare

Suma maximă pe care o poți  
împrumuta, ținând cont de  
veniturile tale

Valoarea avansului

Valoarea dobânzii  
anuale efective

Toate costurile aferente  
creditului, dincolo  
de rată

(de exemplu: comision  
de analiză dosar)

Ofertele speciale pe care  
fiecare bancă le are în  
momentul respectiv

Costul asigurărilor  
obligatorii

Avantaje pe care le poți avea dacă îți iei mai multe produse sau accesezi mai multe servicii  
de la aceeași bancă

Dacă vrei să ceri o ofertă și de la noi, și ne-am bucura mult să fie așa, tot ce trebuie să faci este să accesezi site-ul [www.unicredit.ro](http://www.unicredit.ro) și să completezi formularul, iar unul dintre colegii noștri te va contacta în cel mai scurt timp.

Sau poți să ne faci o vizită într-una dintre sucursalele noastre. Împreună cu consultantul dedicat ție vei trece prin toate detaliile produsului nostru și prin toate lucrurile care contează ca să poți face cea mai bună alegere pentru tine. De exemplu:

- **DOBÂNDĂ FIXĂ SAU VARIABILĂ?**

O dobândă fixă îți oferă certitudinea că rata ta va fi aceeași pe o anumită perioadă, sau chiar pe toată perioada creditului. O dobândă variabilă poate scădea pe parcurs sau poate crește, în funcție de evoluția indicilor de referință, și nu de bunul plac al băncii (e bine să știi asta!). Rata ta poate alterna, poți avea fie o rată mai mică, fie mai mare.

- **PE CE PERIOADĂ IEI CREDITUL?**

O perioadă scurtă de timp înseamnă automat o rată lunară mai mare. Partea bună este că termini de rambursat creditul mai repede. Partea mai puțin bună este că o rată mare pune destul de multă presiune pe bugetul tău. Iar dacă în timp vei trece printr-o perioadă mai dificilă financiar, e important să știi că poți să îți plătești rata. O perioadă lungă de timp înseamnă o rată lunară mai mică.

- **CUM SĂ AI COSTURI MAI MICI.**

Sunt mai multe modalități. De exemplu, dacă îți aduci salariul la UniCredit Bank și închei o asigurare de viață poți beneficia de costuri mai mici la credit. Plus că îți va fi mult mai comod să plătești rata lunar.

Un alt mod simplu de a îți micșora costurile totale este să rambursezi anticipat creditul. La UniCredit poți rambursa anticipat fără costuri suplimentare, integral sau parțial.

Firește, scenariul ideal, cel în care ai cele mai mici costuri este acela în care dai un avans cât mai mare posibil și împrumuți mai puțini bani de la bancă, pe o perioadă cât mai scurtă de timp. O perioadă lungă de timp înseamnă o rată lunară mai mică.

- **DE CE ALTE COSTURI TREBUIE SĂ MAI ȚII CONT.**

Ca să îți poți planifica mai bine bugetul inițial, îți lăsăm mai jos o serie de cheltuieli care cu siguranță vor apărea în procesul de achiziție a casei. Contează să știi de ele ca să nu te prindă nepregătit.

- Taxe și onorarii notariale pentru autentificarea contractului de vânzare, ipotecii imobiliare și ipotecii pe chirii (dacă este cazul)
- Publicitate garanții mobiliare în RNPM
- Cheltuieli cu asigurarea de viață (dacă este cazul și optezi pentru aceasta)
- Cheltuieli cu asigurarea imobilului
- Costul raportului de evaluare a imobilului
- Costuri de renovare
- Costuri legate de racordarea la utilități (acolo unde este cazul)
- Costul cu agenția imobiliară (acolo unde este cazul)

Și nu în ultimul rând, costul petrecerii de casă nouă. Nu de alta, dar după ce ai trecut prin tot procesul, ți-ai răspuns la toate întrebările, ai cântărit fiecare decizie și ai făcut toate alegerile, o petrecere cu energia pozitivă pe care o aduce e, cum zice englezul, “a must”.

### 3. Ce contează după ce e a ta.

#### SĂ TE BUCURI ÎN LINIȘTE DE EA. ȘI SĂ FII FERICIT ACASĂ.

După petrecere, dar nu chiar a doua zi, mai sunt câteva lucruri pe care trebuie să le faci. Nu sunt cele mai plăcute, dar le faci o singură dată și după aceea poți să te bucuri în liniște de noua ta casă. Să depui declarația fiscală la Direcția de Impozite și Taxe Locale în a cărei rază teritorială de competență se află clădirea. Ai la dispoziție 30 de zile de la data în care ai dobândit casa, iar impozitul pe clădiri îl plătești începând cu data de 1 ianuarie a anului următor. Să treci toate contractele utilităților pe numele tău. Găsești informațiile necesare pe site-urile furnizorilor. Nu uita să ai pregătite copii ale noului act de proprietate și o copie a actului tău de identitate.

În mare, acestea sunt cele mai importante etape prin care trece oricine care vrea să își ia o casă. După cum spuneam, este un proces. Nu e cel mai ușor, nu e cel mai scurt, nu e cel mai previzibil, dar la capătul lui vei fi acasă, la casa ta.

Contează să îi dai timp, să ai răbdare, să acorzi atenție fiecărei etape și, mai ales, contează să ai lângă tine un partener care să te înțeleagă, să te sfătuiască și să te ajute să faci cele mai bune alegeri.

Noi, UniCredit Bank, suntem nu doar pregătiți, dar ne și dorim foarte mult să fim acest partener. Așa că, dacă ești gata să începi, hai să vorbim.

#### **UniCredit Bank.**

Banca pentru lucrurile care contează.



**ACUM CĂ ȘTII DEJA CE ÎȚI DOREȘTI DE LA CĂMINUL TĂU, E TIMPUL SĂ COMPLETEZI DOCUMENTUL DE MAI JOS BIFÂND PREFERINȚELE TALE PENTRU A TE AJUTA ÎN PROCESUL DE SELECȚIE.**

CARACTERISTICĂ	OBLIGATORIU	AR FI UN AVANTAJ	NU E NECESAR
<b>Tip proprietate</b>			
Apartament			
Casă			
Apartament în complex rezidențial			
Vilă			
<b>Facilități în vecinătate</b>			
Stații transport urban			
Bulevard sau stradă liniștită			
Magazine, piață, centru comercial			
Școală / Grădiniță			
Policlinică / spital			
Parcuri / grădini			
Altele: magazin non-stop, farmacie, etc.			
Să fie în apropierea locului de muncă			

CARACTERISTICĂ	OBLIGATORIU	AR FI UN AVANTAJ	NU E NECESAR
<b>În afara locuinței</b>			
Garaj			
Parcare			
Curte / Grădină			
Lift			
Etaj			
Intrare / scară care arată bine			
<b>În interior</b>			
Număr dormitoare			
Hol			
Sufragerie			
Mai multe băi / Grupuri sanitare			
Terasă / Balcon			
Încălzire / Centrală proprie			
Locuință mobilată și utilată			
<b>Altele</b>			