

Ghidul cumpărătorului

În procesul de achiziție al unei proprietăți imobiliare este important să parcurgi și să ții cont de anumiți pași. Pentru a ușura acest proces și a salva timpul tău liber ți-am pregătit un ghid care să îți faciliteze căutările și să te ajute în alegerea proprietății potrivite pentru tine și familia ta.

Pașii unei căutări imobiliare:

1. Clarifică exact criteriile de căutare în funcție de necesitățile tale

- Zona: Este cheia căutării imobiliare și trebuie să răspundă următoarelor întrebări:
 - De ce anume trebuie să fie aproape?
 - Are în apropiere școla, facultate, gradiniță etc.
 - Care este distanța până la mijloacele de transport în comun, parcuri, Malluri etc.
 - Este această zona una sigură pentru familia mea?
 - Cât de căutată este zona din puncte de vedere investițional ?
- Număr de camere
- Suprafața de teren (dacă este cazul)
- Suprafața utilă minimă
- Nivel de finisare
- Necesitatea locului de parcare
- Vechimea imobilului
- Termenul în care este disponibil spre mutare
- Randamentul scontat în cazul investiției (perioada de amortizare)
- Bugetul confortabil
- Stabilește care sunt criteriile absolut ne-negociabile: ex: sa dispună de balcon, poziționare doar la etaj intermediar, imobil nou, să fie mutabil în maxim 30 de zile etc.

SFAT: Este păcat să pierzi anumite proprietăți doar pentru că nu ai setat corect aceste criterii încă de la început!

2. Stabilește modalitatea de finanțare pentru achiziție

- Dacă este cash: care este bugetul total ținând cont și de investițiile ulterioare
- Dacă este credit: care este suma maximă pe care o primești ca finanțare din partea băncii, care este suma din aport propriu

SFAT: Ia în calcul ajutorul unui Broker de credite (dacă este cazul)

3. **Selectează proprietățile din Online si Offline care sunt conforme celor stabilite la punctul 1**

Fă o selecție a proprietăților compatibile cu majoritatea nevoilor tale.

SFAT: Dacă te-ai hotărât să achiziționezi o proprietate care este în curs de edificare, fi foarte atent la istoricul dezvoltatorului, respectiv la puterea lui financiară și gradul de încredere în piață

4. **După ce ai făcut o selecție preliminară a ofertelor compatibile, PROGRAMEAZĂ viziunile pe teren**

5. **Negocierea**

Din proprietățile vizionate cere Cartea Funciară actualizată și fă oferte pentru "Top 3" care întrunesc criteriile absolut ne-negocibile stabilite de către tine

6. **Acceptarea ofertei cele mai convenabile**

După răspunsul primit ofertelor înaintate selectează-o pe cea mai convenabilă atât din punct de vedere financiar cât și din punct de vedere al condițiilor de tranzacționare

7. **Încheie actele pentru achiziționarea proprietății**

SFAT: Consultă un notar de încredere care să verifice actele proprietății și nu da curs insistențelor unui proprietar de a încheia actele la un notar impus de către el

Colaboarea cu un agent imobiliar profesionist

Mai jos găsești o listă cu câteva avantaje reale pe care un consilier imobiliar profesionist ți le poate aduce în procesul de căutare:

✓ **Economie de timp:**

Agentul are acces la majoritatea ofertelor din piață cât și la colaborările cu ceilalți profesioniști din piață:

- ➔ Va lucra doar cu proprietari calificați, proces care pentru tine înseamnă timp economisit datorită multitudinii ofertelor și a proprietarilor care vor să tranzacționeze "doar în anumite condiții"
- ➔ Precalificarea anumitor oferte înainte de a face vizionarea fizică
- ➔ Cunoaște toate aspectele proprietății de care tu poți să îți dai seama doar la fața locului

✓ **Preluarea/asistarea in procesului de negociere:**

De-a lungul timpului s-a dovedit că acel comision de succes plătit către agentul imobiliar a fost net inferior valorii pe care a primit-o clientul cumpărător, reușind nu doar obținerea unui preț convenabil cât și a unor clauze contractuale/ condiții de tranzacționare favorabile

✓ **Identificarea corectă a nevoilor tale locative**

Un agent profesionist știe să îți identifice corect nevoile din punct de vedere imobiliar și eventual să îți sugereze anumite variante care până atunci nu erau în criteriile tale de căutare

✓ **Eviți în proporție de 100% așa numitele “țepe” pe care anumiți “constructori” încearcă să ți le întindă**

✓ **Acces la proprietăți tip “pont”**

Ai acces la anumite oportunități imobiliare care de multe ori nici nu ajung să fie promovate pe siteurile de profil

✓ **Reducerea costurilor de tranzacționare**

Costurile ocazionate de tranzacție sunt considerabil reduse datorită facilitării contactului cu cei implicați indirect în tranzacție: notar, consilier credite, echipe de amenajări interioare și design etc.

