



Els **5** passos cap a la teva llar

TROBA LA TEVA LLAR IDEAL

Hi ha qui busca l'habitatge després de sol·licitar-ne la hipoteca. **Tu ho decideixes.**



Trobar l'habitatge ideal no és una tasca fàcil...

De vegades hi ha sort i es produeix per amor a primera vista; altres vegades requereix una **recerca més exhaustiva**.

A part de buscar un habitatge que s'ajusti al teu poder adquisitiu, hi ha **4 aspectes clau** que cal tenir en compte, ja que no es podran modificar una vegada l'adquireixis.



La ubicació

La ciutat, el barri, l'entorn i la zona en què es troba.

1



L'orientació

No és el mateix que el menjador estigui orientat al sud que al nord-est. Les hores de llum, així com la variació de la temperatura interior a causa del fred a l'hivern o de la calor a l'estiu, dependran de l'orientació que tinguin les estances.

2



El pis o l'alçària

Podem fer-hi obres, però no podem traslladar el nostre pis de la primera planta a la cinquena. En cas de tractar-se d'una casa, és important saber si tenim limitacions de construcció en alçària per si, per exemple, volguéssim construir un pis addicional.

3



La superfície

Per més reformes que hi fem, la superfície de l'habitatge és la que hi ha escripturada. No podem crear ni multiplicar els m².

4

Tota la resta es pot modificar amb reformes de més o menys consideració per deixar l'habitatge al teu gust: canviar el terra, tirar o posar envans, reemplaçar finestres per unes que aïllin millor, etc.

1

Escull la teva hipoteca

EL GRAN DUBTE: AMB QUI EM CASO?



Escollir hipoteca és una gran decisió...

...és l'inici d'una relació llarga i duradora. Tots volem aconseguir des del principi les millors condicions financeres i, per a això, **et donem alguns consells:**



Fes diverses simulacions i calcula la quota mensual que hauries de pagar

Prova diferents escenaris: uns només amb el préstec i d'altres contractant també els productes i serveis combinats que t'ofereix la mateixa entitat bancària (com l'assegurança de llar) per veure'n els diferents resultats. Així podràs comprovar què et surt més a compte.



Si no ho veus clar, sol·licita assessorament als professionals de les entitats que t'interessen

Tot s'entén molt millor quan algú t'ho explica en un llenguatge més senzill i proper.



Consulta la Fitxa d'Informació Precontractual (FIPRE)

Aprofita per demanar-la si vas a una oficina, si no te l'has descarregada abans del web, i pregunta tot allò que no entenguis. Et servirà per tenir una millor idea de les condicions generals de la hipoteca.

Sovint, les diferències entre les quotes resultants no són tan rellevants perquè siguin el factor decisiu, per la qual cosa la teva elecció es basarà en criteris més enllà dels estrictament numèrics.

Aquí és on entren en joc la reputació de l'entitat, la seva filosofia, els seus principis, el tracte personal que has rebut i la qualitat dels seus professionals.

Aquests són els elements realment diferencials que marcaran una bona **relació de confiança**.

2

Estudi econòmic i de viabilitat



Ja has escollit entitat i hipoteca. Ara només has de sol·licitar-la. No obstant això, abans de llançar-te a l'aventura, hi ha dues coses que has de tenir en compte: uns **requisits econòmics previs** i la **documentació que hauràs de presentar a l'entitat**.

REQUISITS ECONÒMICS

✓ Estalvis inicials

Es recomana disposar d'uns estalvis d'aproximadament el 30% del valor de l'immoble. Aquest percentatge sol repartir-se de la manera següent:

Un **10%** es destina exclusivament a impostos: IVA en el cas de ser obra nova o ITP en cas de ser habitatge de segona mà.

L'altre **20%** serveix per abonar la resta de l'import de la compravenda que no podem finançar amb la hipoteca (les entitats no solen finançar el 100% del valor, sinó un màxim del 80%).

✓ Ingressos mínims

Es recomana que la quota de la hipoteca no superi el 40% dels teus ingressos mensuals. Evidentment, els ingressos mínims necessaris variaran en funció de la quota que hakis de pagar, però, en general, les entitats bancàries es queden més tranquil·les si els ingressos mensuals són propers als 2.000 euros.

✓ Contracte indefinit

Es, a priori, la garantia principal de la teva capacitat de devolució del deute de forma sostinguda en el temps, per la qual cosa les entitats bancàries l'exigeixen com un requisit indispensable.

✓ Bon historial creditici

Sempre disposaràs de més punts per aconseguir finançament si ja has sol·licitat algun préstec anteriorment i l'has tornat sense incidents. Això demostra que ets capaç de tornar els deutes contrets i t'atorga un nivell de confiabilitat més alt que algú que no disposi de cap historial creditici.

✓ Aportar avals o garanties si cal

No complir tots els requisits esmentats no implica forçosament que no et concedeixin una hipoteca, però segurament t'exigiran algun aval o garantia addicional per respondre del deute en cas que incompleixis amb la teva obligació de tornar el préstec hipotecari.

DOCUMENTACIÓ QUE T'EXIGIRAN

- NIF o NIE en vigor
- Historial de vida laboral actualitzat
- Última declaració de la renda
- Últimes tres nòmines percebudes
- Últims rebuts de préstecs actuals que tinguis

Si ets autònom, també hauràs d'aportar:

- Declaració anual de l'IVA
- Pagament trimestral de l'IVA
- Declaració de l'IRPF
- Últims rebuts de pagaments a la Seguretat Social

I, a més, també et poden demanar si és el teu cas:

- Contracte d'arres si l'has firmat amb el propietari de l'habitatge.
- Contracte de lloguer si en aquell moment estàs vivint en condició d'arrendatari, així com una còpia de les tres últimes mensualitats que hakis abonat.
- Escripcions d'altres propietats si en posseeixes alguna.
- Altres ingressos percebuts com a rendes, els percebuts per productes d'inversió o ajuts estatals, per exemple.



Taxació



El préstec hipotecari que et concedeix l'entitat bancària és un percentatge del valor de taxació o de compravenda de l'immoble que desitges adquirir (el més baix dels imports esmentats). Normalment, t'ofereixen **fins al 80% d'aquest valor**.

El valor de compravenda ja el saps,
és el que has acordat amb el venedor

Però **com obtens** el valor de taxació?

Aquest es determina a través d'un informe de taxació. L'informe de taxació el pots fer amb la mateixa entitat, mitjançant el servei de taxació que disposen, o a través de la taxadora que tu triïs.

L'únic requisit és que sigui una empresa taxadora homologada pel Banc d'Espanya.

Una vegada tens els dos imports, ja pots calcular el màxim de finançament que podries obtenir.

VEGEM-NE UN EXEMPLE...



Desitges adquirir
un habitatge que es ven per
150.000 € (valor de
compravenda)



Sol·licites la taxació
de l'immoble i l'informe el valora
en **160.000 €**



L'entitat bancària
t'ofereix fins al **80%** del valor de
taxació o de compravenda (el
més baix dels dos)

per la qual cosa seria...

80% de 150.000 € = **120.000 €**

Així doncs, en aquest cas l'entitat bancària et concediria fins a 120.000 euros per adquirir l'habitatge

La taxació té validesa durant 6 mesos, per la qual cosa si has fet una taxació dins d'aquest període no cal que la tornis a fer, i l'entitat està obligada a acceptar-la com a vàlida.

4

Recepció de la documentació



Ja has fet tots els passos previs

Ara només queda rebre l'oferta final de la hipoteca, en la qual es recullen totes les seves característiques. És una oferta vinculant, el que significa que una vegada signada és de compliment obligat per ambdues parts i les esmentades condicions no es podran modificar.

AQUESTA OFERTA ES COMPON DE LA DOCUMENTACIÓ SEGÜENT...



Fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN): conté totes les condicions de finançament de la hipoteca. Té caràcter vinculant durant 10 dies.



Despeses hipotecàries que paga el banc i les que paga el client (actualment, el client només paga la taxació, en cas de ser necessària, i la còpia de l'escriptura).



Fitxa d'Advertència Estandarditzada (FiAE): és un document complementari a la FEIN, en el qual s'amplia la informació, especialment sobre les clàusules més delicades de la hipoteca i les seves despeses de constitució. Conté, entre d'altres, l'índex de referència concret utilitzat per al càlcul de l'interès, la divisa en què s'atorga, les conseqüències d'una pujada del tipus d'interès, les despeses de constitució i comissions que ha de pagar el client, etc.



Si la hipoteca és variable, exemples de quotes que cal pagar en diferents escenaris.



Condicions de les assegurances contractades, si s'accepten les que ofereix l'entitat per millorar el tipus d'interès, per productes i serveis combinats.



Còpia del contracte: les condicions han de coincidir amb les de la FEIN i la FiAE.



El notari escollit per a la signatura, que pot ser el que l'entitat suggereixi o un altre de la teva elecció. Tu ho decideixes.

5

Període de reflexió i signatura de la hipoteca



I ara a llegir-s'ho tot molt bé i amb calma

Tens temps fins abans de la signatura davant de notari. **I quant temps és aquest?**

Per llei, s'ha establert un període mínim des que es rep la documentació fins que es signa la hipoteca, durant el qual el client pot consultar i aclarir qualsevol dubte que tingui.

A Catalunya, el període és de 14 dies; a la resta d'Espanya, és de 10. Si l'entitat bancària no respecta aquest termini mínim i t'obliga a anar a la signatura abans de temps, la hipoteca pot declarar-se nul·la.

A més, has de saber que tens l'obligació de visitar dues vegades el notari:

1. La primera, durant el període de reflexió. En aquesta visita, el notari et tornarà a explicar les condicions de la hipoteca que has sol·licitat i et farà un test per comprovar els teus coneixements sobre l'esmentada hipoteca. Això serveix per assegurar-se que realment ets conscient del que signaràs.
2. La segona, ja serà quan hi vagis, juntament amb el venedor i el representant apoderat de l'entitat bancària, per a la signatura definitiva i així formalitzar l'escriptura de la hipoteca.

Ja tens casa teva. Converteix-la en una llar

I CAIXA ENGINYERS ET DONA ALGUNES IDEES...

Descomptes especials per a socis amb...



Trasters

Per a la mudança o per si necessites emmagatzemar coses temporalment.



Lloguer de vehicles

Si ets dels que prefereix fer les coses per si mateix.



Decoració

Tot per a la teva nova llar. Deixa-la al teu gust!



Préstec ECO

Amb condicions especials per ajudar-te a millorar l'eficiència energètica de la teva llar. Canvia les finestres per unes que aïllin millor, instal·la-hi calefacció de biocombustible o adquireix electrodomèstics d'eficiència energètica A+ o superior.

I per a totes les altres coses, consulta la nostra gamma de **préstecs personals**