



Hipotekak

Etxebizitza ordaintzeko bidezidorrak

Estatistiken arabera, Euskal Herriko hipoteka tipikoa 180.000 eurokoa da, 35 urtean ordaintzeko. Gehien-gehienak interes-tipo aldakorraren arabera kalkulatzen dira. Horregatik, euriborraren edozein mugimenduk euskal etxeguneetan eragina du. Azkenaldian, gainera, luzaroan gora egin du –azken bi hilabeteetan pixka bat jaitsi arren– eta, ondorioz, euskaldunon erosteko ahalmena txikitu da. Hona estutasuna saihesteko hainbat aholku.

HIPOTEKA ORDAINTZEKO kuotak gure beharrezko kontsumoa mugatzen badu eta laster batean aurre egiteko gai izango ez garela aurreikusiz gero, al bait arinen banku erakundeari egoeraren berri ematea komenigarria da. Azken batean, hipoteka bi alderdien arteko adostasunean oinarritzen da, biontzat mesedegarri izan dadin. Horregatik, hipotekek estutasun ekonomikoetarako hainbat klausula aurreikusita izaten dute.

Lehenengo eta behin, kuotak gero eta erosoagoak izan daitezen, orduan eta urte gehiagokoak izaten dira egiten diren hipotekak. Badira 50 urte aurreikusten dituzten banku erakundeak; BBK dugu horren aitzindari. La Caixa-k, ordea, 40 urterako hipoteka ematen du, baldin eta eskatzailea 35 urte baino gazteagoa bada.

Bigarrenik, banketxeari une horretan zor diogun diruaren arabera hileko kuotaren zenbatekoa kalkulatzen da. Horrela, lehenengo urteetan ordaindutako interesak amaierakoak baino askoz ere altuagoak izango dira. Horregatik ere, kapita-

MARIA
GONZALEZ

la al bait arinen bueltatuz gero, orduan eta interes gutxiago ordainduko dugu. Sistema horrek, baina, euren lehenengo etxebizitza erostean gazteak bereziki zigor ditzake. Izan ere, horiek lan merkatuaren prekarietatea pairatzen dute, ziurrenik euren lan bizitzaren unerik txarrean daudelako. Hipotekarik merkeenak, aldiz, diru arazorik ez dutenek hitzartuko dituzte, banketxeari dirua bueltatzeko arrisku txikiagoa baitute. Hala, ekonomikoki estuen bizi direnek etxebizitza ordaintzeko gastu ikaragarri handiari aurre egin behar izaten diote. Kasu horretan, hileko kuota hazkorra hitzartzea merezi du. Horren arabera, lehenengo urteetako kuota interesak ordaintzeko bestekoa izan daiteke eta, neurri txikiago batean, kapitalaren amortizazioa ere bai. Amortizazio hori urtetik urtera hazten joango da.

Kuota kalkulatzen kontuan hartzen den kapitala ere ados daiteke. Hau da, lehenengo urteetan banketxeak utzitako diru kopuru osoaren %70aren gainean kalkulatzen aukera gero

eta ohikoagoa da. Kasu horietan, utzitako kapitalaren %100aren interesak eta kapitalaren kopuru horren amortizazioa (%70, adibidez) kontuan hartzen dira. Ondoren, hainbat urteren bueltan, amortizazioaren %100aren gainean kalkulatu da. Urte tarte horretan, hileko kuota baxuagoa izango da. Hala ere, trantsizioa gogorra izan daiteke eta urte batetik bestera kuotak bat-batean gora egin eta estutasuna ekar dezake. Hori saiheste aldera, ahal den neurrian, kapitalaren %100aren gainean kalkulatuako kuota hazkorrrak urtean lau-sei bat euroko aldea izan dezala gomendatzen da. Horrela, apurka-apurka dirua amortizatzen jarraituko dugu eta gainerako faktoreek etxe-ekonomian izan dezaketen eraginak ez du erosteko ahalmena horrenbeste mugatuko.

Hirugarrenik, hileko kuota ordaintzea gero eta zailago egiten ari denean, interesak bakarrik ordaintzeko aukera dago. Gabealdi egoera esaten zaio eta erosle bakoitzak adostutako epe jakin bat izaten du.

Azkenik, itxaron epea ere aurreikus daiteke. Horren arabera, ez da kuotarik ordainduko, interesik ere ez. La Caixaren kasuan, adibidez, hamabi hilekoa izan daiteke. Erosleak behar beste hilabete erabil ditzake eta ez dira zertan denak jarraian izan, hipoteka bizirik dagoen bitartean baizik.

Hala ere, gure hipotekak hasiera batean horrelako klausularik jaso ez eta orain erantsi nahi badizkiogu, eskrituran aldaketak egin behar izango ditugu eta horiek notaritza gastuak ekarriko dituzte. Dena den, klausula horiekin erosotasun nahikorik izango ez dugula aurreikusiz gero, hipotekaren epea bera birnegoziatzea komeni da, hileko kuota jaisteko. Horrek ere, aldaketak dakartzan neurrian, notaritza gastuak eragingo ditu.

Estutasuna sasoiz aurreikusi dezakegunean

Gaurko egoera ekonomikoa erosoan izan arren, estutasun ekonomikoa etor daitekeela aurreikusi baina bat-bateko amortizaziorik egiteko beste

dirurik ez badaukagu, hileko kuota negoziatzea dezaiteke. Horrelakoetan, zehaztutako epean, kuotarekin batera adierazitako amortizazio txikiak ordainduko ditugu, inolako komisiorik ordaindu gabe. Ondoren, banketxeari bueltatu beharreko dirua gutxiago izango den legez, horren gainean kalkulatuako kuota ere nabarmen baxuagoa izango da eta egoera ekonomikoa berriak ez du gure erosteko ahalmena txikituko. Bide hori langile autonomoek erabiltzen dute batik bat, epe jakin batzuetan besteetan baino diru gehiago irabazten baitute, euren jardueraren ekonomikoarekin zuzen-zuzenean lotuta. Norbanakook ere aukera hori erabil dezakegu. Gainera, banketxearen sukurtsalean bertan negoziatzea daiteke eta ez dakar eskritura aldaketarik.

Euriborraren fluktuazioak etxeguneen ekonomia ezinegon handiegia pizten duenean, interes aldakorraren arabera kalkulatu diren hipotekak interes finkora aldatzeko aukera gogor izaten dugu. Hipoteka aldatzeak notaritza gastuak ditu eta, horregatik, interes finkoak ekarriko dituen abantailak ondo aztertu behar dira. Bestela, interes-tipoetatik babesteko, aseguruak erabiltzeko errazagoak suertatzen dira. Hortaz, hileko kuotaz gain, aseguru ere ordainduko dugu, eta interes-tipoak hitzartutakoa baino altuagoak direnean, guk ez dugu gure muga baino gehiago ordainduko.

Gure egoera ekonomikoa aldatzean, hipoteka bera birnegoziatzeko eska diezaiokegu banku erakundeari, klausula hobekak lor ditzakegulakotan. Hipoteka ordaintzen urte batzuk eman ondoren, esaterako, etxebizitzaren balioak gora egin badu, itzuli beharreko diruaren arrisku gutxiago izango du, etxebizitza horren arinago balioa hipotekan agertzen dena baino altuago delako. Eskriturak aldatu behar izango ditugun legez, notaritza gastuak ere kontuan eduki behar dira. Hori bai, interes-tipoaren diferentziala bakarrik aldatu nahi badugu; hau da, euriborrari aplikatzen zaion portzentajea hobetzeko negoziatzeak ez du zertan eskritura aldaketarik ekarri.

Klausula lagungarriak

Hona hileko kuota albat baxuena izan dadin kontuan izan beharreko klausulak:

- ✓ **Urteak.** Gero eta urte gehiagora begira sinatutako hipotekek orduan eta hileko kuota erosoagoa dakarte. Egoera ekonomikoa hobera egin ahala, dirua amortizatuz, urte kopurua murriztu daiteke.
- ✓ **Kuota hazkorra.** Lehenengo urteetan, kapitalaren gaineko amortizaziorik txikiena ordaintzen da eta urtetik urtera, apurka-apurka, hori igotzen joango da.
- ✓ **Gabealdi epea.** Hileko kuota ordaintzeko arazoak daudenean, interesak bakarrik eta amortizaziorik ez ordaintzeko bidea da.
- ✓ **Itxaron epea.** Aurrekoa baino estutasun ekonomikoa handiago batean, ezer ez ordaintzeko aukera da.

* *Oharra: Gure hipotekak hasiera batean horrelako klausularik jaso ez eta orain erantsi nahi badizkiogu, eskrituran aldaketak egiteko notaritza gastuak ere aurreikusi beharko ditugu.*



Hipoteka

Hipotekak urte askotakoak direnez, luzaroan beste gastu handirik ezin eduki. Edukiz gero, gainera, ezin denera heldu. Berria ez bada ere, sarritan zor guztiak batu eta bigarren hipoteka bat sinatzeko joera nabari da, hileko kuota guztiak batuta gutxiago ordaindu ahal izateko. Hala ere, horrek beste 30 edo 40 urteko zorra dakar. Horrelakoetara heldu aurretik, hipoteka nagusia irekia izatea komenigarriagoa ikusten dute adituek, beste gastuetarako behar den dirua askoz ere interes txikiagoarekin ordainduko baita eta, gainera, hipotekak bizirik dirauen bitartean, behar bestetan nahi beste diru har daiteke. Izan ere, hipoteka irekietan amortizatutako dirua behin eta berriro har dezakegu. Beste krediturik eskatu barik, hipoteka bakarrarekin sinatutako urte kopuruan ezustekoei aurre egin ahal izango diegu. Interesetan, batik bat, alde ikaragarria dago. Hipoteka irekiaren bitartez eskuratutako dirua euribor eta hitzartutako interes-tipo diferentzialaren arabera bueltatuko dugu, hots, %4,90 inguru. Banketxeetako norbanakoentzako maileguak, ordea, batez beste %9ko interesarekin itzultzen dira. Azkenik, arestian sortutako kreditu txikiak Espainiako Estatuan %22ko interesa duten bitartean, Frantziakoan askoz ere interes baxuagoa eskatzen dute.

Jabetzapeko etxea, eztabaidagai

Azken batean, jabetzapeko etxea izatea garestia

suertatzen ari da. Aurreko urteetan ez bezala, etxebizitzaren balioa larregi igo ez denean, errenta aukera egokitzat hartzen du hainbatek. Ildo horretatik, behin etxea erosi, jantzi, notaritza gastuak eta hipotekaren interesak ordaindu eta gero, errentan bizitzea baino garestiago bihurtu da. Gainera, interes-tipoak gero eta altuagoak balira, etxebizitzaren prezioa jaisteko arriskuan egongo litzateke, zenbait tasatzailek azaldutakoaren arabera. Izan ere, interes-tipoek eraginda, lehen baino hipoteka gutxiago eskatzen ari da. Etxebizitzaren prezioa dagoeneko jaisten hasia dela adierazi dute eta arin saltzeko beharrezana dutenek balio jaitsiera hori pairatu behar izango dute.

Dena den, interes-tipoak finko mantentzen hasten direnean, merkatuak bere aurreko egoerara bueltatu eta etxebizitzaren balioak berri ere gora egingo duelakoan daude tasatzaileak. Ez dugu orain arteko igora ikaragarri ikusiko, baina KPI (kontsumo-prezioen indizea) baino altuagoak izango diren balio-gehikuntza egongo da. Etxea saltzeko unerik egokiena iaz izan zen eta, ordutik aurrera, saltzeko itxarotea gomendatzen dute tasatzaileek. ■

<http://www.argia.com/argia-astekaria>

helbidean, kreditu txikien bi adibe-taula: 4.000 euroko mailegua 24 hiletan eta 6.000 euroko mailegua 24 hiletan.

Abenduan ARGIAren harpidetza

99 €



Eskaintza berezia