

Inbertsiorik onena, hipoteka amortizatzea

DIRU PIXKA BAT BILDU DUENARENTZAT, NON INBERTITU EZ BADAHI, ZORRAK KITATZEA IZAN DAITEKE AUKERARIK ONENA; INTERESETAN GUTXIAGO ORDAINDU BEHARKO DU ETA ZERGA-ABANTAILA POLITAK ESKURATUKO DITU

Ez da giro finantzen eta ekonomiaren arloan, eta inbertsioen haizeak nondik joko duen asmatzea ere ez da lan erraza eguntan. Herritarren sakelak ere ez du izango berotasun handirik, baina, agian, diru pixka bat aurreztean lortu du batek baino gehiagok. Zer egin orain diru horrekin? Zorrak gutxitzeko garai ona izan daiteke honakoa. Interes tasak apaldu egin dira, eta oinarriko banku-produktuak ez dira lehen bezain errentagarri (kontuak eta gordailuak, eta zor publikoa). Burtsak burua altxatu ezinik jarraitzen du, eta inbertsio funtsekin inor gutxi fidatzen da. Beste norabait begira jarri beharra dago, beraz, eta ongi pentsatuta, nork bere hipotekari edo maileguei begiratzeari izan daiteke aukerarik zuzunena, eta kapitala amortizatzea. Luzera begira, diru mordoska aurreztuko dugu interesetan, eta hurrengo Errenta Adierazpenean ere, dezenteko arindua izango dugu. Maileguari edo

hipotekari kendu aurretik, ordea, ongi aztertu behar da zer gutxitzea komeni zaigun, edo kuota (hilerokoa) edo iraupena (urte kopurua).

Abantailak: errentagarritasuna eta zerga-kenkariak

Hipoteka bat sinatu eta finantza erakundeak dirua bezeroaren esku jartzen duenean (batez beste, 150.000 euroko maileguak dira egungoak), oso jende gutxi pentsatzen du gai izango dela dirua aurreztu, kapitala amortizatu eta zorra gutxitzeko. Ez da erraza izaten, baina urte batzuk igarota, familia askok lortzen dute hori egitea (diru sarrerak handitu dituztelako edo hasieran baino errazago iristen direlako hipoteka ordaintzera).

Epe motzera begiratuta, diru gutxiago edukitzea esan nahi du amortizatzeak (hainbeste kostata aurreztu dugun dirua bankuari ematea), baina epe ertain eta luzera begiratu, oso errentagarria gertatzen da, dirua jarri ahala, interesetan gutxiago ordaindu behar izango baitiogu bankuari. Egun, Espainiako Bankuaren esanetan % 5,30eko interesa dute hipotekak, batez beste eta zati bat amortizatuz gero, interes horien puska handi bat aurreztu ahal izango dugu. Gainera, zerga-abantailak ere baditu kapitala aurretiaz amortizatzeak: maileguagatik ordaindu dugun kapitala eta interesak kenkari bihurtzen dira Errenta Adierazpenean. Lurralde guztiek ez dute, ordea, zerga-sistema bera (Euskal Autonomia Erkidegoak eta Nafarroako Foru Erkidegoak bakoitzak berea du), eta gauzak aldatu egiten dira batetik bestera.



Euskal Autonomia Erkidegoa eta Nafarroa ez beste erkidego guztietan, hipoteka bat duen orok Errenta Adierazpenean % 15 kendu dezake urtean ordaindu dituen kuotetatik (amortizazioa eta interesak biak barne hartuta), baina muga batekin, betiere: urtean, gehienez ere, 9.015 eurokoa izango da kenkari-oinarria. Araban, Bizkaian edo Gipuzkoan bizi direnek, ohiko etxebizitzaren erosteko edo zaharberritzeko mailegu bat eskatu badute, urtean ordaindu dituzten kuoten % 18 kendu ahal izango dituzte, eta, gehienez, 12.000 eurokoa izango da kenkari-oinarria. 35 urte baino gutxiago dituztenek edo familia ugari bateko buruek, % 18 beharrean, % 23 kendu ahal izango dute, eta, gehienez, 12.000 eurori dagokion kenkaria ezarriko diete.

Nafarroan, berriz, urteko kenkari-oinarria 9.015 eurokoa da gehienez, eta horren % 15a kenduko diote hipoteka bat duenari. Seme-alaba bakarra edo bi dituzten familiek, berriz, % 18 kendu ahal izango dute, eta familia ugariak, hau da, hiru seme-alaba edo gehiago dituztenek % 30.

Aurretiaz amortizatzea erabaki badugu, komeni da legeak ezartzen duen gehienezko kopuru horretara iristea, eta hartara, ahal dugun guztia kenduko diogu Errenta Adierazpenean. Hilean-hilean zenbat ordaintzen dugun kontuan hartu, eta gehienezko mugara iristeko zenbat falta zaigun kalkulatu beharko dugu.

Demagun, hilean 600 euroko letra ordaintzen diogula bankuari; urtearen buruan, kapitala eta interesak aintzat hartuta, 7.200 euro ordainduko dizkiogu. Zerga-

kenkaririk handiena ezar diezaguten, 1.815 euro amortizatu beharko ditugu hileko kuotetatik kanpo (horrela iritsiko gara 9.015 euroko mugara).

Kuota murriztu edo iraupena?

Ogasunarekin kontuak egitea ongi dago, baina, ahal duenak, etxerako egin behar dituzten kontuak, eta horregatik, beti da ona kapitala aurretiaz amortizatzea, baita zerga-kenkari mugatik gora joango bagara ere. Aukera bat izan daiteke hileko kuota murriztea, eta beste bat izan daiteke hipoteka urteak laburtzea. Bietatik zer den onena? Norberak ikusi behar du zer premia dituen eta zer komeni zaion, baina epe luzera, hipoteka urteak gutxitzea izaten da onuragarriena, interes gutxiago ordaindu behar izaten delako. Aukera hori egiten dutenek une horretan duten kuota berbera ordaintzen jarraituko dute hileroko, baina hipotekaren iraupena murriztuko dute, eta, ondorioz, baita ordaindu beharreko interesak ere. Pertsona askorentzat, ordea, egokiagoa izaten da hileroko letzari kentzea zati bat, hila-betea lasaixeago pasatzeko modua ematen baitie horrek.

Adibide praktikoak

Hileko kuota gutxitzea erabaki badugu, 9.000 euro amortizatzen ditugun bakoitzeko, adibidez, % 4 eta 5 artean gutxituko zaigu letra. Aitzitik, hipotekari urteak kentzea erabakitzen badugu, 9.000 euro horiekin, 30 hilabete laburtuko genuke (eta, ondorioz, 30 hilabete gutxiago ordainduko genituzke). Kalkulua egin nahi duenak, hala ere, zera hartu behar du kontuan, zenbat

geratzen zaion ordaintzeko, eta ez zenbateko hipoteka eman zioten.

Egin dezagun 150.000 euro geratzen zaizkigula hipoteka ordaintzeko, eta 25 urterako hartu dugula (2034an bukatuko dugu). Egun, 903 euro ordainduko genituzke hileroko (% 5,3koa da interesa). Pentsa dezagun diru pixka bat aurreratzea lortu dugula, eta 6.000 euro amortizatze moduan gaudela. Kuotatik kenduko bagenu, 867 eurotan geratuko litzaziguke hileroko letra. Hipoteka urteak kentzeko erabiliko bagenu diru hori, 24 hilabetean murriztuko genuke.

Hipoteka handiagoa edukiko bagenu, berriz (200.000 eurokoa, 25 urtetan ordaintzeko), hilean 1.204 euro ordaindu beharko genizkioke bankuari, eta aurretiaz zerbait amortizatuko bagenu, are diru gehiago aurreztuko genuke. 9.000 euro amortizatzea erabakita, eta kuotari kendu nahi izanez gero, 1.150 euroan utziko genuke. Iraupena murriztu nahi izatera, 26 hilabete lehenago bukatuko genuke guztia ordaintzen (2034ko otsailean beharrean, 2031ko azaroan).

Zenbat aurrezten da?

Ez da erraza jakitea zenbat diru aurreztu daitekeen hipoteka baten kapitala aurretiaz amortizatuz, izan ere, Espainian sinatzen diren hipotekarik gehienak (% 90 baino gehiago), Euriborraren mende daude, eta, ondorioz, interesa aldatu egiten da. Hala ere, egin daiteke kalkulu bat egungo interesak kontuan hartuta. Batez beste, hipotekak dituzten herritarrek % 5,3ko interesa



25 URTERAKO 150.000 EURO
ESKATU BADITUGU ETA 6.000 EURO
AMORTIZATU HILEAN 36 EURO
AURREZTUKO DITUGU EDO 24
HILABETE LABURTUKO DUGU
ORDAINTZEKO EPEA



ordaintzen ari dira egun. Beraz, 2.000 euro amortizatzen dituenak 106 euro aurreztuko ditu interesetan. Eta 6.000 euro amortizatu-ko lituzkeenak, 318 euro aurreztea lortuko luke.

Kalkulu hori egiteko ere, ordea, zenbait baldintza hartu behar dira gogoan; besteak beste, amortizazioa noiz egingo den eta hipotekak zein berezitasun dituen. Oro har, lehen urteetan interes gehiago ordainarazten dituzte, eta kapital gutxiago; urteak igaro ahala, batezkoz bestera gertatzen da. Une batean edo bestean amortizatu, hipoteka bat edo bestea eduki, oso garbi dago beti dela onuragarria aurretiaz amortizatzea, azken buruan, interes gutxiago ordaintzen baitzaizkio finantza erakundeari.

Nola amortizatzen da?

Ez da lan handirik hartu behar kapitala aurretiaz amortizatzeke, erraz-erraza da eta bankuan zein Internet bidez, etxetik, egin genezake. Aski da finantza erakundearekin harremanetan jartzea eta transferentzia bat egitea hipoteka-maileguarentzat atxiki duten kontura. Hipoteka guztiek kontratuzenbaki bat izaten dute, 20 zifrakoa, kontu korronteez bezalaxe. Zenbaki horretan sartu behar da amortizatu nahi dugun dirua. Horraino iritsita, bankuko langileak edo web orriak galdetuko digu ea zer murriztu nahi dugun, kuota edo hipoteka urteak. Bi lanegun igarota, amortizazio gauzatua izango da.

Komisioak

Alde txar bat ere badu kapitala aurretiaz amortizatzeak: komisioak, nola ez. Hipoteka Lege berria indarrean sartu zenetik (2007ko abendua), komisio txikiagoak ezartzen dituzte kapitala aurretiaz amortizatzeagatik, baina, hala ere, legeak uzten dien guztia hartzen dute banku eta kutxa askok. Egun, 0,5eko komisioa kendu dezakete gehienez ere hipoteka bat aurretiaz kitatzeagatik edo interes aldakorreko hipoteka bat ordezkatzegatik (lehen, % 1ekoa izaten zen). Mailegua sinatu zenetik hiru urte baino gehiago igaro badira, komisioa % 0,25ekoa izan daiteke, gehienez.

Interes finkoko hipoteketan ere % 0,5ekoa da gehienezko komisioa; hortik gorakoa ere izan daiteke, baina soilik hipoteka aurretiaz kitatzeak edo ordezkatzekak diru irabaziak ematen badizkio mailegu hartzaileari eta galerak sortzen badizkio erakundeari; hau da, interes tasak apalagoak badira hipoteka sinatu zenean baino. Adibidez, hipotekatik 6.000 euro amortizatu nahi dituenak 30 euro ordaindu beharko ditu komisiotan (erakundeak % 0,5eko tasa ezartzen badio). Komisioa % 0,25ekoa bada, 15 euro ordaindu beharko ditu. //

