

Handitu bai, baina mugen barruan

LEHENDIK DAUKAGUN HIPOTEKA HANDITUTA, % 2 ETA 3 ARTEKO INTERES TASAK JARRIKO DIZKIGUTE FINANTZA ERAKUNDEEK, ETA MAILEGU PERTSONALA ESKATUTA, BERRIZ, % 10EKO GAUR-GAURKOZ. HIPOTEKA HANDITZEKO AUKERA, HALA ERE, EZ DAGO BEZERO GUZTIEN ESKURA



Opor osteak eta ikasturte hasierak bat egiten dutenean, gastuak pilatu egiten dira etxe askotan, eta urrian diruak ere urritzen direla ikusita, mailegu pertsonal bat eskatzeko aukera aztertzea jotzen dute sendi ugariak. Nonbaitetik atera behar da, izan ere, ikas-tetzeak eta matrikulak ordaintzeko, etxean konponketa premiazkoenak egiteko, zorrak kitatzen joateko... Krisi garaiotan, ordea, finantza erakundeek garestitu egin dituzte gisa horretako maileguak (% 10eko tasak ezartzen dizkiete, batez beste), eta baldintzak ere asko zorrotz dituzte horiek lortu ahal izateko; kontuak egiten hasita, etxe askotan ohartzen dira nekez aurre egingo diotela halako mailegu bati, eta merkatuak zer beste aukera eskaintzen duen aztertzea izaten da hurrengo pausoa. Lehendik

daukaten hipoteka handitzea izaten da horietako bat, mailegu pertsonala eskatzea baino merkeagoa, gainera. Erakundeek, ordea, baldintza batzuk jartzen dituzte hori egin ahal izateko, eta ez dago bezero guzaien eskura.

Mailegua handitu edo berritzea

Hipoteka handitzeko aukerari esker, bezeroak diru gehiago eskuratu ahal izango du lehendik duen maileguaren baldintza berberetan, ordu arte ezarri dizkioten interes tasekin. Mailegu pertsonalen aldean, adibidez, askoz ere apalagoak dira tasa horiek: abuztu amaieran, Euriborra % 1,33an zegoen, eta mailegu-hipotekei, batez beste, % 3ko tasa ezartzen diete. Mailegu pertsonalen tasak, berriz, % 9,86ren inguruan zebiltzan uztail bukaeran (Espainiako Bankuaren datua da). Lehendik mailegu bat daukatenek, beraz, diru gehiago behar badute zerbait ordaintzeko (autoa, bidaia, etxeko konponketak...), hobe dute hipoteka handitzea eta ez mailegu pertsonala eskatzea.

Finantza arloko terminologian, mailegua berritzea esaten zaio hipoteka handitzeari. Hipoteka-eskirituran lehendik sinatuta dauzkagun baldintzetako bat aldatzen denean, mailegua berritu dela esaten da; izan daiteke interes tasa, epea edo kopurua. Hipoteka handitzea erabakitzen delarik, kopurua aldatuko da, eta finantza erakundeak lehengoan utzi behar lituzke interes tasak. Epea ere alda daiteke, bezeroa eta erakun-

dea ados jarriz gero. Erakundeak ikusten badu lagungarria gerta daitekeela epea luzatzea eta kuotak apaltzea, hala egiteko aukera eskaintzen ahal dio bezeroari.

Zein baldintzatan onartzen dute mailegua handitzea

Berez, mailegu-hipoteka bat duen edozein bezerok galdegin dezake hipoteka handitzea, baina guztiek ez dute lortzen, finantza erakundeak erabakitzen baitu zeini bai eta zeini ez. Erakundeak zer jarrera duen ikusi behar da lehen-lehenik, eta zer bezero mota den ere oso aintzat hartzekoa izaten da (erakundearekin zer-nolako lotura duen, alegia).

Urte batzuetatik hona, erakundeek asko gogortu dituzte baldintzak, eta ez dute nolana onartzen hipoteka bat handitzea, gauzak aski zail jarri baitira ekonomian eta lan munduan. Oro har, kuotak ordaintzeko orduan atzerapenik izan ez duten bezeroei onartzen diete mailegua handitzea, eta finantza egoera eroso dutenei. Kalkulu bat egitea izaten da erakundeen irizpide nagusia, eta horren arabera erabakitzen dute: hipoteka handitu eta bezeroari geratuko zaion kuota ez bada hileko diru sarreraren % 35 baino handiagoa, onartu egingo diote, eta handiagoa bada, ez onartzea izaten da ohikoena. Horrez gain, bezeroa zorrak ordaintzeko moduan egongo dela egiaztatzeko, diru sarreraren eta gastuen dokumentuak eskatzen dituzte, lehenengoz hipoteka

emateko egin zuten bezala: soldaten agiriak, etxeko gastuen ordainagiriak, kontu korronteen mugimenduak...

Dirua zertarako erabili nahi den ere oso aintzat hartzen dute erakundeek onespina eman aurretik. Beste etxebizitza bat finantzatzeko erabili nahi bada, adibidez, sarri samar onartzen dute. Bezeroak etxe bat utzi eta beste batera joan nahi badu, lehengo mailegua baliogabetu eta berria egin ordez, erakundeek ontrat jotzen dute lehendik sinatuta duten hipotekaren kapitala handitzea. Bezeroak bigarren etxebizitza finantzatu nahi duenean ere, aukera dezente izaten dira hipoteka handitzeko, baldin eta bezeroari ordaintzeko geratzen zaion kapitala ez bada handi-handia, eta baldin eta hipoteka handitua ez bada iristen pisu berriak duen balioaren % 80tik gora. Etxea berritzea egiten diren eskariak ere begi onez ikusten dituzte gehienetan, eta zerrendatu ditugun baldintza horiek betez gero, onartu egiten dituzte.

Etxebizitzaz besteko ondasunekin, aldiz, uzkurrago jokatzen dute finantza erakundeek, eta nekezago handitzen dute hipoteka; adibidez, auto bat erosteko, edo bidaiatzeko, edo etxetresnak aldatzeko. Legearen ikuspuntutik, etxebizitza bat ordaintzeko baino ezin da eman hipoteka bat, edo etxebizitzan berrikuntzak egiteko bestela. Zenbait erakunde, ordea, hasiak dira baldintza berritzaileagoak eransten, eta hipotekak

‘revolving’ txartelen moduan erabiltzeko aukera ematen dute: zorra ordaintzen joan ahala, bezeroak dirua eska dezake, eman dioten kopurura iritsi arte.

Noiz gauzaten da eragiketa

Erakundeak bezeroaren eskaria onartuz gero, oso erraza izaten da hortik aurrerakoa. Erakundeak eta bezeroak hitzordua egin eta eskritura berria sinatuko dute notario aurrean; aurrerantzean, lege ikuspegitik, mailegu-eskiritura berriak balioko du, eta hasieran sinatu zuten hura baliorik gabe geratuko da. Aldaketa horiek egiteak gastu batzuk ere baditu: notarioari ordaindu behar zaio, kudeatzaile agentziari, Egintza Juridiko Dokumentatuen zerga ordaindu behar da eta erregistroa ere bai. Gaur egun, Hipoteka Legea berritu zutenetik (2007 bukaera izan zen), finantza erakundeek tasa bat ezartzen dute hipoteka berritzeagatik: ordaintzeko dagoen kapitalaren % 5koa izaten da.

Zerga-ondorioak

Hipoteka baten kapitala amortizatzeak zerga-abantaila aipagarriak ematen ditu; lurralde batzuetan, % 15eko kenkaria ezartzen dute, eta beste batzuetan, % 18koa. Aldiz, kapitala handituz gero, beti ez da izaten zerga-abantailarik diru gehigarri horrentzat: etxebizitza berritzea bada soilik izaten dira kenkariak. Bezeroak beste zerbaitetarako erabiltzen badu dirua, ez du zerga-onurarik jasoko bankuari ordaintzen dionagatik. //



OHIKOENA IZATEN DA BANKUAK EZ HANDITZEA
HORREKIN IRABAZTEN DUGUNAREN % 35 EDO
40-TIK GORA ZORPETUKO BAGARA

Hipoteka handitzeak dituen abantailak eta eragozpenak. ADIBIDE BAT

A bezeroak 150.000 euroren hipoteka eskatu zuen 2004. urtean; interes tasa erabakitzeke, Euriborra eta % 0,50 gehiago jarri zioten, eta epea, berriz, 15 urtekoa. 2009ko irailan, 75.000 euro geratzen zaizkio ordaintzeko, eta hilean 482,63 euroko kuota ordaintzen du (% 2an du interes tasa). Etxea berritu behar duela eta, beste 50.000 euro behar ditu. Mailegu pertsonalek zer interes tasa daukaten ikusita, % 9,5etik gorakoa, hipoteka handitzeko aukera aztertzen ari da, eta beste 50.000 euro eskatzea.

Joan da finantza erakundera, eta has-teko, diru sarreren galdera egin diote. Ondoren, hileko kuota kalkulatzeko hasi dira. Hipoteka handituta, mailegua 125.000 eurokoa izango litzateke; bezeroak aukera izango luke orain arte hilean ordaintzen duen kuota berarekin jarraitzeko, baina 15 urtetan ordaindu beharrean, beste hamahiru gehiago beharko litzuzke. Hau da, 2019an bukatu beharrean, 2037an bukatuko luke hipoteka ordaintzen. Beste aukera bat izango litzateke hileko kuota igotzea 482,63 eurotik 894,39ra) eta 15 urteko epeari eustea, alegia, 2019an bukatzea.

Oro har, maileguak zenbat eta epe luzeagoa eduki, orduan eta txikiagoa

izaten da hileko kuota. Mailegua luzatuta, ordea, azken buruan, askoz diru gehiago itzuliko diogu finantza erakundeari. Behar-beharrezkoa ez bada, ez da komeni hipotekaren epeak luzatzea.

Espainiako Hipoteka Erakundeak egin dituen kalkuluen arabera, hipoteka bost urte luzatzeak gutxitu egiten du kuota, baina % 13 garestitzen du mailegua bera. 100.000 euro eskatuz gero 30 urtean ordaintzeko, hilean 30 euro aurreztuko genituzke epea bost urtez luzatuz gero, baina bost urte horiengatik, 25.000 euro gehiago ordainduko genituzke interesetan. 30 urtetik gorako epea duten hipoteketan, epea luzatuta gutxiago garestitzen da hipoteka bera, epe motzagokoak diren hipoteketan baino.

Guk erabili dugun adibideko bezeroak 2.000 euroko soldata du hilean, eta hipoteka ordaintzeko epea luzatuko ez balu diru sarrera horien % 40a erabili beharko luke hileroko kuota ordaintzeko. Banku gehiengatik, ostera, diru sarreren % 35etik aurrera zorpetzeko eragozpenak jartzen dituzte. Kontutan izan behar da gainera finantza erakundeak 200 euro kobratuko lizkiokeela hipoteka berritzeagatik. Eta horrez gain, beste 500 euro beharko litzuzke nota-

ria, zergak eta kudeaketa gastuak ordaintzeko (Egintza Juridiko Dokumentatuen zerga ordaintzea, adibidez, saihestezina da, halaxe egin behar baita dokumentu publikoen bidez, inskribatzeko moduko bidez eta diruz ordaindutakoen bidez gauzatzen diren egintzetan).

Erakundeak ez balu onartuko eskaria, beste aukeraren bat aztertu beharko luke bezeroak; adibidez, mailegu pertsonal bat eskatzea. Hala egingo balu, 8 urtean ordaintzeko hartu ahal izango litzuzke 50.000 euroak, eta % 10,1eko interes tasa jarriko liokete. Hilean 817,93 euro ordaindu beharko litzuzke. Egoera horretan, diru sarreren % 40 bideratu behar litzuzke hipoteka ordaintzera, eta beste hipotekari ere aurre egin beharko lioke. Bankuak edo kutzak pentsa lezake finantza-egoera hori ez dela asko egonkorra eta arrisku handia dagoela bezero hori zalantza sortzen dutenen taldean sar dadin. Horiek guztiak kontuan hartuta, nekez emango liokete mailegua. Beste erakunde bat bilatu beharko luke, kopuru hori bera epe luzeagoan ordaintzeko aukera emango dion norbait (gehienez ere, 10 urterako maileguak merkaturatzen dituzte finantza erakundeek), edo, bestela, kopuru txikiagoa eskatu behar luke. ■