

Pisu bat merke eskuratzeko gakoak

Etxea erosterakoan aukera on-on bat aurkitu nahi duenak bila eta bila ibili beharko du pazientzia handiz, eta saltzailearekin ongi negoziatu

Higiezinaren arloko burbuilak ezta da egin duenetik, etxebizitza libreen prezioak beheranzko joera hartu du. Duela lau urte jo zuen gailurra, eta ordutik hona, batez beste % 19 merkatu dira etxeak. Espainiako Sustapen Ministerioak emandako datuen arabera (bat datoz Prezioa Finkatzeko Elkar-teak emandakoekin), metro koadroak 1.701 euro balio zuen 2011. urtearen amaieran, 2008. urteko lehen hiruhilekoan baino dezente gutxiago (2.101 euroan zegoen orduan). Eta prezio-finkatzaileen iritziz, joera horri eutsiko dio salgai dauden pisuak murriztu bitartean. Hori berri ona da eroslearentzat, baina inflazioa handitzen ari da eta euriborrek ere gora egingo duela dirudi (adierazle ekonomiko horri atxikitzen zaizkio hipotekarik gehienak), eta, ondorioz, horrek kalte egingo dio etxea erostekotan denari. Hori dela eta, komeni da ohar batzuk gogoan hartzea erosi nahi den etxea ahalik eta gehien merka dezan saltzaileak.

1 Pazientziaz bete. Presarik ez

Diru asko behar izaten da etxea erosteko, eta ongi neurtu behar da emandako pauso bakoitza: ahal den informazio guztia bildu, alderatu, ongi kalkulatu eta presarik gabe erabaki. Erosi nahi den etxearen antzekoek zenbat balio duten aztertu behar da, haren inguruan daudenak zenbatean dauden, zer-nolako finantzazioa edukiko genukeen, zer gastu sortzen dituen salerosketak... Azken batean, erabakian eragin dezaketen ezaugarri guztiei erreparatu behar zaie. Behin prozesu hori eginda eta higiezin-tara joan eta geure begiz ikusi ditugunean, eskaintza bat egin dezakegu, behe samarretik, eta zain geratu.

2 Etxearen jabearekin negoziatu

Egungo egoeran, eroslea saltzailearen gaineratik dago negoziaketan. Etxea erosteko likidezia edukitzeak aukera ematen du eskaintzan behetik jotzeko eta etorkizunean etorriko diren beheraldiei aurre hartzeko. Adituek baieztatzen dute bi aldeek zuzenean negoziatzen dutenean, bitartekaririk gabe, % 5 eta % 20 arteko beherapenak lor litezkeela prezioan. Eta saltzaileak zenbat eta diru-behar handiagoa eduki, orduan eta prestago egongo da saltzeko. Hark nahi baino merkeago eman beharko du etxea, baina lehenago salduko du. Hori esker, gainera, aurreztu egiten da bitartekari-eraman laketan komisioa (% 2 eta % 5 artekoa izaten da).

3 Ahal bada, eskudirutan jordaindu

Dirua eskura edukitzea, esan bezala, abantaila handia da negoziatzeko orduan, eta zer esanik ez finantzazioa lortzeko orduan. Ez baita gauza bera bankuari dirua eskatu behar izatea edo eskatu beharrik ez izatea, edo bankuari 2 eskatzea edo 10 eskatzea (lehenik, ordea, onartu egin beharko dute mailegua ematea). Bankuek interes-tasa bat eranstean diote euriborri, eta zenbat eta diru gehiago eskatu, orduan eta interes gehiago ordaindu behar izaten da.

Oraintsu arte, hipoteka merkeak eskaini izan dituzte finantza-erakundeek, baina krisiak hori ere desagerrarazi du. 2011. urtean, % 4 merkatu ziren higiezin berriak (halaxe adierazi zuen Prezioak Finkatzeko Elkar-teak), baina finantzazio-kostuak igo egin ziren, ia % 1, eta aldea ia berdinduta geratu zen. Hori dela eta, ongi kalkulatu beharra dago, eta epe luzera pentsatu.

4 Kontuz ibili eskaintza on-onekin

Higiezinaren prezioak nabarmen jaisten dira baldintza jakin batzuetan. Etxea ingurune atzeratu batean badago edo gorabehera ekonomikoek gogor astindu duten inguruan (langabezia handia,

kontsumoa oso apaldua...), merkeagoa izango da, eskari gutxiago izango duela eta jabeari zailagoa izango zaio saltzea.

Higiezinari konpontze-lanak egin behar bazaizkio, saltzaileak lehenbailehen saldu nahiko du, gehiago hondatzen bada merkatu egin beharko duelako hasierako prezioa. Beste bide bat izaten da alokairuan jartzea, eta etxea erosteko aukera atxikitzea

5 Saldu ezean, prezioa merkatu

Higiezin bati baino gehiagori jarraipena eginez gero, baliteke hasierako prezioa merkatuko aukerak sortzea, etxeak luzaroan saldu gabe daudenean. Eta saldu ezinik jarraitzen badute, aldian-aldian merkatu beste erremediorik ez zaie geratuko. Eskaintza bat behetik egiten bada, eta finkoa bada eta epe jakina ezartzen bazaio, beherapen on bat lortzeko aukera eman dezake.

6 Finantza-erakundeen etxebizitza-stocka

Espainiako Estatuan 818.000 etxebizitza berri zeuden saldu gabe 2011. urteko irailean, Catalunya Caixaren

txosten batek dioenez. Krisiaren eraginez, jende askok etxea galdu du maileguari aurre egin ezinda. Gaur-gaurkoz, finantza-erakundeak dira higiezinaren jaberik handienak, eta saldu egin nahi dituzte, kosta ahala kosta. Zenbaitetan, % 60 edo % 70 merkatzen dute hasierako prezioa. Bankuek promozio osoak daukate, eta % 100ean finantzatzen dute etxearentzat finkatu den prezioa.

7 Babes Ofizialeko etxeak

2011. urtean eskualdatu ziren higiezinaren % 13,2 babes ofizialekoak izan ziren. Gaur egun, pisu libre bat baino % 32 merkeagoa da etxe babestu bat, nahiz eta boomaren garaian ia erdia balio izan zuten. Administrazioak arautzen ditu etxe horien tipologia, neurriak eta prezioak, eta horrexegatik eskaintzen zaizkie onura ekonomiko eta zerga-abantaila batzuk erosleei, zeinek baldintza berezi batzuk bete behar baitituzte (higiezinaren jabetzari dagozkionak, diru-sarrereri dagozkienak...). Moduluka ezartzen dizkiete

prezioak, eta modulu bakoitzak gehie-nezko prezio bat izaten du. Espainiako Gobernuak berriki onartu du etxebizitza babestuen oinarritzko modulua zenbatean egongo den: 758 euro, gainazal erabilgarriak duen metro koadro bakoitzeko.

8 Etxea Internet bidez erosteko atariak

Pisua merkeago erosteko modua izan daiteke Interneten bidez egitea, sustatzaileen eta erakundearen atarietan sartuta, iragarkien webguneetan begiratuta (Segundamano.es, Milanuncios.com) edo higiezinaren bilatzaileak erabiltuta (Fotocasa.es, Idealista.com, Yaencontre.com, Pisos.net...).

Eskaintza ia amaigabea dago Interneten, eta abantaila batzuk ere badiu: erraz eta etengabe egin daiteke prezioen jarraipena, hainbat eratako eta lekutako higiezinak ikus daitezke, norberaren ezaugarrietara ongien egokitzen direnak bilatu...

www.consumer.es