

Etxebide

Etxebizitza lortzeko beste aukeretako bat Etxebidek eskaintzen dizu. Babes Ofizialeko etxe bat eskuratzeko beharrezkoa da Etxebiden izena ematea.



Pertsona bakoitzak eskabide bat besterik ezin izango du egin. Gainera, eskatzaileen erregistroa beti dago irekita, eta bertan izena emateko baldintza batzuk betetzea beharrezkoa da.

Etxebizitza aurkitu

Etxebizitza bat erosteko erabakia hartzea oso zaila da. Izan ere, etxebizitza bat erosteak kostu ekonomiko handia suposatzen du. Era berean, gustuko etxea aurkitu behar da, bizitzako denbora gehien hor igaroko baita. Beharrezkoa da beraz, zure beharretara eta gustuetara egokitzen den etxebizitza bat aurkitzea.



Etxebizitza baten bila baldin bazabiltza, eta nondik hasi ez baldin badakizu, kontuan izan zenbait leku eta profesional dituzula eskura zure bilaketa-lanean laguntzako. Ondorengo gomendioek bilaketa-lana erraztuko dizute.

- Tokiko prentsa kontsultatu, eta etxebizitzaren inguruko iragarkiei arreta jarri. Hainbat egunkarik gainera, etxebizitzaren inguruko orri bereziak argitaratzen dituzte.
- Higiezinaren merkatua ezagutzen duten profesionalekin harremanetan jarri.
- Promotoreengana jo.
- Interesgarriak izan daitezkeen lekuak bisitatu eta iragarkiren bat dagoen ikusi.

Saltzeko dagoen etxebizitza bat aurkitu ondoren, zure beharretara eta gustuetara egokitzen den edo ez ikusi beharra dago. Horretarako, kontuan izan behar dituzu etxebizitzaren prezioa, kokapena eta etxebizitzaren barneko ezaugarriak.

Prezioa: zure baliabide ekonomikoak kontuan izan behar dituzu etxebizitza erosterakoan. Hau da, bai gaur egungo baliabideak eta baita etorkizunekoak ere (izan ere, normalean urte asko behar izaten dira etxebizitza ordaintzeko). Mailegua eskatu behar duzun edo ez ikusi behar duzu, eta ez ahaztu mailegua ez dela etxebizitzaren prezioaren barruan sartzen.

Kokapena: etxebizitza zein ingurutan dagoen kontuan izan behar da. Era berean, inguruan zerbitzu publikoak eta zerbitzu kolektiboak dauden edo ez ikusi beharra dago.

Barneko ezaugarriak: etxebizitza ze materialekin eginda dagoen ikusi, orientazioa zein den, nolako banaketa duen (hau da, balkoiak, gelak, komunak, etb.), ze zerbitzu eskaintzen dituen etxebizitzak eta nolakoa den (adosatua, pisua, etxe bakarra, etb.)

Salerosketa

Etxe bat erostea erabakitzen duzunean, etxebizitzaren salerosketa-kontratua izenpetu behar duzu. Bi motatakoa izan daiteke: erosteko aukera ematen duen kontratua edo salerosketa-konpromisoa finkatzen duen kontratua. Bi kontratu horietan, derrigorrezkoa da bi alderdiak ados egotea. Ondoren laburbilduko dizkizugu bi kontratu horien ezaugarriak.

a) Erosteko aukerako kontratua

Aukera honetan, saltzaileak erosleari etxebizitza prezio jakin batean saltzeko konpromisoa hartzen du. Hori bai, betiere data jakin baten aurretik erosi beharko du etxea. Era berean, erosleak diru kantitate bat ordaindu behar du eskubide hori izateagatik. "Erosteko aukerako prezio" hori, etxebizitzaren azken prezioetik deskontatu ahal izango da (sinatutako kontratuak horrela adierazten badu behintzat). Erosleak azkenean etxebizitza ez erostea erabakitzen badu, aurreratutako dirua galduko luke.



Etxebizitza erostean sarritan erabiltzen den aukera da hau. Etxebizitza erosiko duenak prezio bat ordaintzen du etxebizitza etorkizunean eta prezio jakin batean erosteko

eskubidearengatik. Modu horretan, denbora gehiago du erosketaren inguruan pentsatzeko. Hala ere, kontuan izan behar du azkenean ez erostea erabakitzen badu, aurreratutako diru hori galtzeko aukera duela.

b) Salerosketa-konpromisoa

Aukera honetan, bi aldeek etxebizitza saldu eta erosteko konpromisoa hartzen dute hurrenez hurren. Hori, etxebizitzaren jabetzaren eskualdateari buruzko aurretiko akordioa da. Gainera, erosleak seinale bat ordaindu ohi du erreserba gisa. Diru kopuru hori etxebizitzaren azken prezioetik kentzen da, eta kontratuak berak balio du horren ordainagiri bezala.

Posible da, ordea, aldeetako batek kontratua haustea. Erosleak hausten baldin badu, ordaindutako seinalea galduko luke. Saltzaileak hausten baldin badu, berriz, normalean seinalearen zenbatekoaren bikoitza eman beharko dio erosleari (kontratuan horrela zehaztuta baldin badago).

Salerosketa-kontratua

Etxebizitza baten salerosketan parte hartzen duten bi alderdiek kontratua zein modutan egingo duten erabaki beharko dute. Kontratua egiteko bi modu daude: agiri pribatua eta notario aurreko agiri publikoa.



- **Agiri pribatua:** modu honetan, nahikoa da agiri pribatu bat eta giltzak ematea etxebizitzaren jabetzaren eskualdatzea ontzat emateko.
- **Notario aurreko agiri publikoa:** modu honetan, notarioren fede publikoa duten eskritura hautatzen da, eta horrela, Jabetza-Erregistroan etxebizitzaren gainean duten jabetza-eskubidea inskribatzen da.

Legearen aurrean, bi moduek dute balioa, baina eskritura publikoa da gomendagarriena eta erosle gehienek hori hautatzen dute. Izan ere, inskribatze horren bidez, erosleak zuzenbide-berme garrantzitsua lortzen du, erosketa hirugarren pertsonen aurrean eraginkorra eta baliagarria izango baita. Hala, Jabetza-Erregistroan etxebizitza bere

izenean inskribatzean, bertan azaltzen ez ziren zuzenbide-mailako kargek zein arazoek ezin izango diote erosleari inolako kalterik eragin.

Ez da ahaztu behar gainera, notarioak kontratua idatzi eta baimentzeaz gain, bi aldean aholkulari tekniko eta inpartziala ere badela, eta ezar daitezkeen lege-xedapen guztiak jakinarazten dituela.

Zergak

Behin etxebizitza erosita, zergak ordaintzeko garaia iritsi da. Horiek ezberdinak dira erosi den etxe motaren arabera. Etxe berria erosi dutenek BEZ zerga eta Ekintza Juridiko Dokumentuaren gaineko Zerga (EJDZ) ordaindu beharko dute.



Bigarren eskuko etxeen kasuan Ondare Transmisioen gaineko Zerga eta Gainbalioaren gainekoa dira ordaindu beharrekoak.

a) Etxe berriak

Kasu hauetan ezartzen den Balio Erantsiaren gaineko Zerga (BEZ) %7koa izan ohi da. Sustapen publikoko etxebizitzaren kasuan, aldiz, %4koa.

Ekintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga aurreneko salerosketa-eskriturari ezartzen zaio eta %0,5ekoa izan ohi da. Babes ofizialeko eta promozio publikoko etxebizitzek ez dute ordaindu beharrik.

b) Bigarren eskuko etxebizitzak

Ondare Transmisioen gaineko Zerga ezberdina da lurralde historiko batetik bestera. Bizkaian eta Gipuzkoan zerga hori %6koa da. Hala ere, Gipuzkoan **erdira jeitsi daiteke erosleak 35 urte baino gutxiago baditu** eta etxeak hainbat baldintza betetzen baditu. Araban %4ko zerga ezartzen dute eta **kasu batzuetan erdira jeisten da**.

Orain arte aipatutako zerga guztiak erosleak ordaindu beharrekoak dira. Gainbalioaren gaineko Zerga, ordea, erosleak edo saltzaileak, bietako batek, ordainduko du. Hala ere, zerga hau udalerrri batzuek soilik kobratzen dute.

PFEZ

Beti ere, kontutan eduki behar da etxebizitza bat erosteak PFEZren kuotan kenketa bat ekartzen duela. Alde batetik, inbertitu den diru kopuru osotik, erosketa burutzeagatik sortu diren gastuak barne (notaritzako gastuak esaterako), %15a kentzen da. Bestalde, mailegua eskatu baldin bada, horren interesen %20a ere kentzen da.

Era berean, "Etxebizitza-kontua" deitzen diren aurrezki kontuek ere kenketa bat eragiten dute. Kontu hauek etxea erosteko plangintza errazteko balio dute eta bost urteko gehienezko epea dute. Edozein banku edo aurrezki kutxatan zabaldu daitezke eta bertan aurrezten duzun dirua ohiko etxebizitza erosi, eraiki, zabaldu edo konpontzeko soilik izango da.

Jabetza-Erregistroa

Etxebizitzaren eskritura publikoa sinatu ostean, eta dagozkion zergak ordaindu eta gero, etxebizitzaren eskritura Jabetza-Erregistroan aurkeztu eta inskribatu daiteke. Pausu hori egitea ez da derrigorrezkoa, baina oso zabaldua dago. Izan ere, erregistroko fede publikotik probetxua atera daiteke, eta era berean, segurtasun juridikoa ere ematen du.



Etxebizitza erregistratzen denean ordaintzen den diru kopurua Gobernuak erabakitzen du eta Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratzen da. Tarifa horiek, bereziki, eskrituran azaltzen den etxebizitzaren salmenta-prezioaren arabera izaten dira. Kasu gehienetan, gastu horiek eroslearen kontura izaten dira gainera.

Aipatu beharra dago, notarioarekin ez bezala, kasu honetan ezin dela Jabetza-Erregistro jakin bat aukeratu. Derrigorrezkoa da etxeari dagokion erregistrora jotzea. Era berean, ezinezkoa da inolako deskonturik izatea.

Maileguak

Etxebizitza bat erosi ostean oso ohikoa da erosleak hura ordaintzeko adina dirurik ez izatea. Horregatik, mailegu bat eskatu behar izaten da kreditu-etxe, banku edota aurrezki-kutxa batean. Bi mailegu mota daude:

- **Hipoteka-mailegua:** eskatzen duenak etxearen hipoteka aurkezten dio bankuari mailegua eskuratzeko berme gisa. Kasu gehienetan, mailegua etxe hori erosteko erabiltzen da. Mailegu hauek eskritura publikoan adierazi behar dira eta notarioak parte hartzen du prozesuan. Ondoren, Jabetza Erregistroan erregistratzen dira.
- **Mailegu pertsonala:** eskatzaileak ez du etxea hipotekatu nahi eta mailegu pertsonala eskatzen du etxea ordaintzeko. Kasu horretan, kostua (maileguaren interes-tasa) hipoteka-maileguan baino altuagoa da. Prozesu hau mailegu edo kreditu-poliza bidez egiten da.

Orokorrean, jendeak hipoteka-maileguaren formula aukeratzen du etxea finantzatzeko. Hala ere, hirugarren aukera bat ere badago: partikularren arteko mailegua. Kasu honetan erosleak dirua bankuari edo finantza-erakundeari eskatu beharrean, senide edo lagun bati eskatzen dio. Mailegu honetako baldintzak bi alderdien artean hitzartzen dira.



Ez da ahaztu behar, mailegu bat denbora luzerako karga ekonomiko bat dela. Dirutza handia ordaindu behar da urte askotan. Horregatik, oso garrantzitsua da, mailegu bat eskatzerako unean norberak duen diru kopurua eta baldintzak kontuan hartzea, eta baita etorkizunean izango direnak ere. Modu horretan zorpeko goreneko muga zein den jakin ahal da. Hori dela eta, gomendagarria da entitate ezberdinetara jotzea eta bakoitzaren beharretara ongien egokitzen den mailegua aukeratzea.

Hipoteka mailegua



Hipoteka mailegua, etxebizitza erosten duen pertsonak eta era berean, hipoteka eskatzen duenak, berme bezala etxebizitza jartzen duena da.

Hipoteka bankuak lor dezakeen bermerik handiena da, izan ere, ordaindu ezean, higiezinaren baloarearekin erantzuten du. Bankuarentzat arriskuaren estaldura handiagoa da kasu honetan, eta horregatik, hipoteka maileguetan ezartzen den interes-tasa baxuagoa izaten da. Hipoteka bat egiten denean, ondorengo pausuak gauzatzen dira.

- Hipoteka mailegua notarioak emandako eskritura publiko bidez gauzatu behar da derrigorrez. Era berean, ezinbestekoa da higiezina Jabetza Erregistroan inskribatzea.
- Hipoteka bat eskatzen denean, bankuak hipoteka eskatu duen pertsonaren PFEZren azken aitortpena eta nominak eskatzen ditu. Etxebizitzaren salerosketa kontratua ere eskatzen da.
- Emandako bermea zein den ikusteko, bankuak higiezinaren tasazioa eskatzen du. Gastu hori, eta hipotekak sortzen dituen beste hainbat, hipoteka eskatu duen pertsonak ordaintzen ditu.

Gaur egun hipoteka mota ezberdinak daude. Horregatik, oso garrantzitsua da behar bezala informatzea. Izan ere, modu horretan, gure beharretara eta ahalmen ekonomikora ongien egokitzen den hipoteka aukeratuko dugu