



## II. Blokea. ENPRESEN ADMINISTRAZIOA

*Enpresa finantzaketarako baliabideak.*  
*Mailegua*

---

**SARRERA. MAILEGU-ERAGIKETA DEFINITZEN DUTEN ELEMENTUAK**

- Kreditu- eta mailegu-eragiketa bat definitzen duten elementuak eta banku edo kutxetan negoziatzerakoan oinarrizkoak direnak, hauek dira:
  - a) **Helburua**: eskatzen den diru kopuruak ezarritako helburua betetzeko nahikoa izan behar du.
  - b) **Kopurua**: mailegu bidez lortzen den diru kopurua aurkeztutako bermeen menpe dago:
    - Berme pertsonalak
    - Berme errealak
  - c) **Epea**: ematen den finantzaketa-epea kapitalaren erabileraren araberakoa da.
  - d) **Amortizazio-sistema**: amortizazio-sistematik ohikoenak hiru dira:
    - metodo amerikarra (interesak aldizka ordaintzen dira, eta printzipala bukaeran);
    - amortizazio-kuota konstantearen sistema (une horretarako ordaindu gabeko kapitalaren gaineko interesak aldizka ordaintzen dira, eta printzipala kuota konstantearen bidez);
    - sistema frantsesa (une horretarako ordaindu gabeko kapitalaren gaineko interesak eta printzipalaren amortizazioa barneratzen dituen amortizazio-termino konstanteak ordaintzen dira).
  - e) **Kostua**: hainbat osagai kontuan izan behar dira (interes-tasa, irekiera-komisioa, azterketa-komisioa, amortizazio-aseguruaren primak, alde aurretiko amortizazio-komisioa, alde aurretiko kitapen-komisioak, notario-gastuak).

---

## AMORTIZAZIO-SISTEMA

- Amortizazio kuota da hipoteka-mailegua eman duen finantza erakundeari aldian behin ordaindu behar zaion zenbatekoa.
- Bai interesak eta bai eskatutako kapitala ordaintzen dira kuotaren barnean. Hileko kuota izan ohi da, baina hiru hilean behin, sei hilean behin edo urtean behin ere ordaintzen ahal da.
- Hipoteka-maileguak **interes aldakorrek**oak izan daitezke (formula baten arabera, zeinaren ondorioz normalean interes tasa urtero aldatzen baita, merkatuko tasa bati, adibidez euriborrari, diferentziala gehituz kalkulatzen delako), edo **interes finkoko**ak (interes tasa ezaguna da maileguaren iraunaldi osoarako eta ez dago ziurgabetasunik). Interes finkoko maileguetan ordea, tasa handixeagoa izaten da, eta maileguaren epea laburragoa.
- Beste modalitate bat da hipoteka atzerriko dirutan egitea. Alabaina, aukera horrek badu arriskua, ordaindu beharreko zenbatekoa atzerriko dibisaren truke-tasaren bilakaeraren mende ere egongo baita.
- Bi motatako kuotak ditu:
  - I. Finkoa edo aldagaitza, maileguaren iraunaldi osoan aldatzen ez dena alegia.
  - II. Aldakorra, adibidez, goranzko kuota.

## KUOTA KALKULATZEKO METODOAK.

- Aldian behingo amortizazio kuotak kalkulatzeko zenbait metodo daude.
- Sistema frantsesa deitzen zaiona gure herrialdean ematen diren hipoteka-mailegu gehienetan erabiltzen da. Amortizazio sistema alemana da bestea. Hauek dira haien ezaugarri nagusiak:
- **Sistema frantsesa:**
- Kuota aldagaitzak ditu oinarri, eta saiatzen da kuota guztien artean banatzen kapitalaren amortizazioa eta interesen karga.
- Hasierako kuotetan interesak ordaintzen dira gehienbat, kapitala amortizatu ordez.
- Mailegua amortizazio-sistema frantsesaren bidez amortizatzen bada, sortzen den arazoa zera da: amortizazio-termino konstanteak eta interes-tasa aldakorrek bateragarri egitea.

## KUOTA KALKULATZEKO METODOAK.

- Finantza-erakundeek, arazo horri irtenbide bat aurkitzeko, hainbat aukera eskaintzen dituzte; irtenbiderik ohikoenak honako hauek dira:

A. Amortizazio-termino aurredeterminatuak dituen amortizazio-sistema frantsesa:  
Amortizazio-terminoak konstante mantentzean eta, aldi berean, maileguaren iraupena interes-tasaren aldaketetara egokitzean datza.

Amortizazio-terminoa konstante mantentzen da, nahiz eta hasieran aurreikusitako interes-kuotan eta amortizazio-kuotan aldaketak izan.

Amortizazio-terminoak ordaintzen jarraituko behar da mailegua erabat itzuli arte.

B. Amortizazio-termino postdeterminatuak dituen amortizazio-sistema frantsesa:

Amortizazioaren iraupena mantentzean eta, aldi berean, amortizazio-terminoak interes-tasaren aldaketetara egokitzean datza.

Interes-tasa berrikusi ondoren, beharrezkoa izango da amortizazioterminoa birkalkulatzea.

## KUOTA KALKULATZEKO METODOAK.

- ADIBIDEA
- Baldintza hauek dituen mailegu bat aztertuko dugu:

Nominala: 72.000 €

Irekiera-komisioa: % 0,5

Urtean behingo amortizazioa.

Lehenengo urtean zehar aplikatuko den interes-tasa: % 3

Hurrengo urteetan aplikatuko den interes-tasa: EURIBOR + % 0,5

Iraupena: 6 urte

Euriborraren eboluzioaren aurreikuspena:

0 urtea	1 urtea	2 urtea	3 urtea	4 urtea	5 urtea	6 urtea
4,7	4,9	4,5	4,25	4	3,9	3,9

## KUOTA KALKULATZEKO METODOAK.

- **Amortizazio-kuota konstantearen sistema**
- Lehenengo bi sistemen kasuan, interes-kuota epealdi bakoitzaren hasieran zehaztuko da, epealdi horretan aplikatuko den interes-tasa ezartzen denean.

## KUOTA KALKULATZEKO METODOAK.

- **Sistema alemana:**
- Gutxiago hedatuta dagoen metodo honetan kapitala amortizatzeko diru kopuru finkoa ordaintzen da, baina kuotak hilerok aldatzen dira, gero eta interes gutxiago gelditzen delako ordaintzeko (batez ere, maileguaren epean aurrera egin ahala).
- Maileguagatik guztira diru gutxiago ordaintzen da, baina lehenbiziko urteetan kuotak handiagoak dira sistema frantsesean baino.



---

## Nola kalkulatzen da hipoteka-maileguaren interes tasa?

- Erreferentzia-indizea hipoteka merkatuko balio bat da, interes tasa aldakorra duten hipoteka-maileguetan erabiltzen dena, interes tasaren berrikuspenetarako.
- Berrikuspenaren ondoriozko interes tasa kalkulatzeko, finantza erakundeak marjina edo diferentziala gehitzen dio erreferentzia-indizeari.
- Espainiako Bankuak hilerro argitaratzen ditu indizeok. Hipoteka merkaturan bankuek eta aurrezki kutxek inskribatutako eskaintzen batez bestekoa eginez kalkulatzen dira. Ondokoak dira erreferentzia-indize ofizialak:
  - Euribor indizea. Espainian erabiliiena da.
  - CECA indizea. Hileroko batez bestekoak barnean hartzen ditu bai hipoteka-maileguen prezioa bai aurrezki kutxek emandako mailegu pertsonalena.
  - Bankuen Hipoteka Maileguen Erreferentzia Indizea (bankuen IRPHa). Bankuek hiru urtera emandako hipoteka-maileguen batez bestekoa.
  - Aurrezki kutxen IRPHa. Aurrezki kutxen hipoteka eskaintzen arabera kalkulaturako batez bestekoa.
  - Erakunde guztien batez besteko IRPH tasa. Bankuen eta aurrezki kutxen IRPHen batez bestekoa da.
  - Zor publikoa edo Altxorraren bonuen sei hilabeteko errentagarritasuna.

## Hipoteka-maileguen inguruko bestelako kontzeptuak

- **Subrogazioa**
- Subrogazioan hipoteka-mailegu baten kontratuaren baldintzak aldatu egiten dira, alderdietako baten lekuan beste pertsona bat jarritz, pertsona fisikoa edo pertsona juridikoa. Beraz, subrogazioa egiten da:
- Etxebizitza baten erosleak bere gain hartzen dituen beste pertsona baten eskubideak eta betebeharrak, higiezin hori berme duen hipoteka-maileguak sortutakoak.
- Ohiko kasua da, etxebizitza berria sustatzaileari berari erosten zaionean, sustatzaileak eraikuntza finantzatzeko eduki duen maileguan eroslea subrogatzea, etxebizitza erosterakoan.
- Hartzekodun hipotekarioaren ordezipena ere subrogazioa da.
- Subrogazio hori gertatzen da onuradunak beste finantza erakunde batera aldatzen duenean hipoteka-mailegua, bestelako baldintzak eskaintzen zaizkiolako.

## Hipoteka-maileguen inguruko bestelako kontzeptuak

- **Nobazioa**
- Nobazioa da hipoteka-mailegu baten baldintzak aldatzea finantza erakundearen eta bezeroaren arteko akordio berri bat egin eta gero.
- Interes tasaren baldintzak aldatzen badira edo interes tasa eta hipoteka-maileguaren iraunaldia batera aldatzen badira, nobazioa salbuetsita dago egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga ordaindu beharretik.
- Finantza erakundeak komisioa kobratzen ahal du nobazioagatik: itzultzeko gelditzen den kapitalaren portzentaje bat.