

2. Elements importants a tenir en compte ...



2.1. Finançament



Abans d'aventurar-nos en la compra d'un habitatge és fonamental saber amb quins recursos econòmics comptem per fer-ho.

Si no tenim un habitatge a vendre per finançar una part una part o la totalitat de la nova compra, haurem de hipotecar-nos per poder accedir al nou habitatge. Haurem de preguntar-nos quant capital inicial tenim, si tenim diners estalviats suficients i quina és la nostra capacitat d'endeutament, en el cas de requerir un préstec hipotecari.

Llibreta Estalvi habitatge

Invertir en una llibreta estalvi habitatge ens ajudaria a fixar-nos un termini d'estalvi (acostuma a ser de 4 anys) abans de realitzar la compra del nou habitatge.

Aquesta modalitat d'estalvi ofereix avantatges i també comporta algun que altre inconvenient o condicions a

tenir a en compte abans de decidir-nos per acceptar-la.

Avantatges:

- És un pla d'estalvi que ens permetrà demanar menys diners en el moment de la compra i, per tant, ens ajudarà a disminuir el cost d'un futur crèdit.

- Podem augmentar la nostra capacitat de desgravació fiscal.

- Existeixen entitats financeres que ofereixen millors condicions als clients que sol·licitin un crèdit hipotecari i que disposin d'una llibreta estalvi habitatge.

Inconvenients o condicions a tenir en compte:

- Les quantitats invertides al compte només es poden destinar a comprar o rehabilitar l'habitatge habitual.

- Hem de disposar de diners suficients per invertir com a saldo en el termini que et sigui indicat. Pots desgravar-te el 15% de les quantitats que ingressis cada any al compte. A partir de gener de 2011, aquesta desgravació només serà possible si guanyes menys de 17.000 euros. Si guanyes més de 24.000 euros no podràs desgravar-te res i si et trobes entre els 17.000 euros i els 24.000 euros, el percentatge de la deducció s'anirà reduint a mesura que ens apropem als 24.000 euros d'ingressos.

- Haurem de tornar els beneficis obtinguts de la desgravació fiscal obtinguda (amb els corresponents interessos) si no hem invertit els diners del compte en la compra d'un habitatge en el termini indicat.

2.2. Capacitat d'endeutament



Si no disposem d'un capital inicial suficient per la compra d'un habitatge haurem de recórrer a una entitat de crèdit que ens ajudi a finançar-la.

Les entitats financeres, abans de concedir-nos el crèdit, analitzaran les nostres fonts d'ingressos i valoraran la seva regularitat d'entrada. Per tant, haurem de demostrar que podem fer front, de manera estable a les despeses i quotes de crèdit mensuals.

Coses a tenir en compte abans de demanar un crèdit

- No realitzar compres quantioses (com comprar un cotxe, pagar vacances, comprar mobles...) poc temps o abans de demanar el crèdit a l'entitat financera per tal de no acumular deutes.
- Si ingresem o traiem diners importants de l'entitat financera ens poden demanar justificants de despesa.
- Si accedim a una nova feina, tot just abans d'accedir al crèdit, haurem de tenir en compte que el banc comptabilitzarà les bonificacions i comissions favorables extraordinàries dels dos darrers anys de feina, tot i que les noves condicions de feina ens resultin, en general, més favorables.

- Si treballem com autònoms haurem de demostrar una seguretat mínima d'hores treballades o clients per tal que l'entitat financera estimi la nostra sol·licitud de crèdit. Et reclamaran la declaració de l'IRPF, de l'IVA i facturació trimestrals.
- Si no comptem amb el capital inicial, el crèdit hipotecari pot arribar a cobrir-nos el 80% del valor de taxació de l'habitatge que es vol adquirir. (Algunes entitats poden cobrir el 100% però si complim determinats requisits)
- La quota de crèdit no hauria de superar el 30-40% dels teus ingressos nets.