

# ¿Quieres CASA?

## Mitos más comunes sobre el crédito hipotecario

**¿Q** uieres una vivienda pero no sabes si es mejor rentar o comprar una propia? Antes de elegir la casa de tus sueños, es necesario que conozcas todas las opciones de crédito hipotecario que se ofrecen en el mercado; para ello es de suma importancia que aclares tus interrogantes que no te dejan dar el paso decisivo.



¿Sabías que 5 millones 424 mil 444 adultos en México tiene un crédito de vivienda con INFONAVIT, FOVISSSTE, Banco u otra institución financiera?

ENIF 2018

### **Mito #1: es mejor comprar que rentar.**

Aunque parezca muy obvio este mito, es importante que determines si te encuentras en el mejor momento de tu vida financiera para realizar una compra. Considera que si no cuentas con el ahorro suficiente para dar un enganche y cubrir los gastos que genere la documentación, la contratación de un crédito hipotecario no es una buena opción. Puedes esperar un poco más y mientras rentar un inmueble para seguir juntando un capital para el enganche de la vivienda que quieres, para ello fíjate un plazo determinado. Si vas a rentar considera aspectos como la plusvalía del lugar, el monto de las rentas y cuánto tiempo piensas permanecer ahí.

**Mito #2: las instituciones financieras te prestan dinero para cubrir la totalidad de la vivienda.**

Esto no es así, ninguna institución te dará el porcentaje de financiamiento al 100% sobre el valor del inmueble. Las entidades financieras primero realizan una evaluación de tus ingresos, edad, años de trabajo, valor de la casa o departamento; también consideran si se trata de una vivienda nueva o usada y con base en ello determinan qué monto es el que te prestan.

Generalmente es del 80% del valor de la vivienda, pero no existe alguna regla donde se mencione el porcentaje. También considera que a mayor enganche, el financiamiento es menor así como la mensualidad.

De acuerdo con un sondeo realizado por Vivanuncios, portal inmobiliario, el 94% de la población planea comprar una vivienda, pero un 45% especificó que no tiene los recursos suficientes.



**Mito #3: con un crédito hipotecario estás atado toda tu vida.**

¿Una vez que suscribes el crédito hipotecario, estás enganchado de por vida? El objetivo de toda entidad financiera es recuperar el dinero que presta, evitando cualquier tipo de morosidad. No están interesados, por tanto, en tener que asumir el pago de activos inmobiliarios, por lo que siempre procuran ofrecer facilidades a sus clientes para que puedan hacer frente a los pagos.

**Mito #4: si pierdes tu trabajo, también perderás tu inmueble.**

No siempre es de esta manera. Los créditos hipotecarios están acompañados de una serie de seguros, entre ellos, de desempleo. Sólo es importante que preguntes sobre éste y otros que te ayudarán a enfrentar eventualidades a lo largo de la vida del crédito.

Es recomendable que cheques los detalles así como las condiciones, funcionamiento y características que contiene el financiamiento. No te quedes con dudas, recuerda que se trata de una inversión donde comprometerás por mucho tiempo tus ingresos.



Para los mexicanos, los principales motivos para comprar un inmueble son: el deseo de tener un hogar propio y formar un patrimonio (33%); no quieren seguir pagando alquiler (19%); una casa más grande para comodidad de su familia (17%).

Vivanuncios.com

**Mito #5: los créditos hipotecarios sólo son para gente con empleos formales.**

Es cierto que es mucho más sencillo adquirir un crédito hipotecario si cuentas con un trabajo formal, pues es más fácil comprobar tus ingresos.

Sin embargo, si tienes la posibilidad de comprobar ingresos mediante recibos de honorarios, facturas y/o cuentas bancarias, puedes calificar y obtener un crédito hipotecario, todo depende de los requisitos de la institución financiera con la que te acerques. Algunas entidades han desarrollado esquemas de ahorro que te permiten demostrar tu capacidad de pago; pregunta por ellos. Además debes tomar en cuenta que es de suma importancia tener un buen historial crediticio, ya que es tu carta de presentación frente a cualquier institución financiera.

Así que ya sabes, es tu derecho y obligación informarte sobre los pormenores del producto o servicio financiero que deseas contratar. Para ayudarte con este tipo de decisiones, en la CONDUSEF contamos con el Simulador de Crédito Hipotecario: <https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/>

En esta herramienta encontrarás información sobre:

- **Quién cobra menos intereses.**
- **Con quién pagas menos al final del crédito.**
- **Cuál es la mensualidad más barata.**
- **Cuál es el desembolso inicial más económico.**
- **Cuál es el mejor crédito, etc.**

Consulta todas las herramientas que la CONDUSEF ha desarrollado para ti, haz buen uso de ellas y compara antes de optar por cualquier producto financiero.