



¿ES BUEN MOMENTO PARA COMPRAR CASA?

Evalúa los pros y contras

Ante la reducción de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), publicada por el Banco de México (Banxico), la cual sirve de referencia para los créditos en el mercado, muchos pensaríamos que los créditos hipotecarios también tendrían una disminución y serían más accesibles, pero, ¿es correcto?

Para salir de dudas te traemos un artículo que contiene una entrevista con Rodrigo Cota (Head of Financial Services) y Álvaro Cepeda (CRO & Founder) de la **startup mexicana** (empresa emergente) **TrueHome**, dedicada a la asesoría integral de compra y venta de inmuebles.

Ambos expertos coinciden en que hacernos de nuestra propia casa o departamento, es una de las decisiones más importantes en la vida, pues representa una meta por la cual seguramente hemos trabajado mucho.

Asimismo, nos dan una lista de factores que debemos tomar en cuenta antes de tomar esta decisión.

- **Ármalo a tu medida:** lo primero que debes considerar son tus necesidades personales y familiares de vivienda, por ejemplo, cuántas habitaciones necesitas, estacionamientos, espacio para mascotas, cuarto de servicio, entre otras cosas.

- **Que tengas servicios cerca:** algo que mucha gente no toma en cuenta son los servicios a los cuales necesita tener acceso dentro de la zona geográfica, los más importantes son: transporte, escuelas, mercados, centros comerciales, parques, deportivos y trabajo.

- **Tu mejor aliado:** el siguiente paso es armar un presupuesto, para ello toma en cuenta: ¿cuánto puedes pagar mensualmente por un crédito hipotecario?, ¿dispones de ahorros?, ¿cómo planeas pagar el anticipo, gastos de escrituración e impuestos?

Si aún no has realizado el trámite de tu crédito hipotecario, algunas inmobiliarias pueden realizar una preaprobación en línea y conocer el monto aproximado de tu crédito de forma muy sencilla.

Un consejo muy importante que también nos proporcionan Rodrigo y Álvaro es que antes de optar por cualquier inmueble debemos comparar los precios en diferentes zonas, sobre todo de tu interés y privilegiar aquellas que se ajusten a tus necesidades y presupuesto.

En tiempos de crisis, ¿los créditos hipotecarios serán más accesibles o no?

Debes saber que los Bancos toman en cuenta **múltiples factores** para fijar las tasas de interés de los créditos, por supuesto una de ellas es la TIIE pero hay otros factores importantes como la percepción de riesgo de impagos que, desafortunadamente, ha aumentado en estos momentos de incertidumbre financiera.

Por otro lado, *TrueHome* nos comenta que en realidad no se puede afirmar si las tasas de interés subirán o bajarán en el corto plazo, sin embargo, si

Los créditos hipotecarios representan una gran responsabilidad, ya que la propia vivienda es la garantía. Debes tener claro que el pago de la deuda ocupará un lugar relevante en tu presupuesto mensual.

adquieres un crédito hipotecario ahora y las tasas llegaran a bajar aún más, existe la posibilidad de refinanciar el crédito con las nuevas tasas.

Las inversiones inmobiliarias generan mayores rendimientos a mediano y largo plazo, además, el mercado inmobiliario en México es uno de los que más ha demostrado esa naturalidad para generar plusvalía y seguridad financiera.

Los dos expertos resaltan la importancia de saber que actualmente los Bancos están ofreciendo algunas **promociones** para incentivar la apertura de créditos hipotecarios, entre otros beneficios en las comisiones por apertura y avalúos gratis. Por ello recomiendan acercarte a tu Banco para conocer si cuenta con algunas de estas facilidades.



“Ya estaba listo para comprar casa, pero ahora no sé si es buena idea, ¿qué hago?”

Sabemos que este puede ser el caso de muchas personas, por lo que *TrueHome* hace énfasis en tres consejos muy importantes:

1. Sigue comparando las opciones del mercado, para entender cómo se han comportado los precios de las propiedades en las cuales estabas interesado.

2. Analiza tu situación financiera en el corto y mediano plazo, eso significa contestar preguntas como: ¿tu ingreso mensual se verá afectado por la crisis?, o si la compra es a través de un crédito, ¿cuánto te quedará libre mensualmente, comparado con el monto que tienes que pagar del crédito?

3. Acércate a una inmobiliaria de confianza, muchas brindan asesoría durante todo el proceso y no dudes que resolverán tus dudas sin importar cuántas veces surjan. Estas plataformas también pueden ayudarte en tu preaprobación para conocer financieramente tu poder adquisitivo y por ende, encontrar la mejor opción en el mercado.

¿Y si ya contaba con un crédito hipotecario?

Las instituciones financieras también son conscientes de la situación y dificultades económicas que enfrentamos actualmente, ya sea por la falta de empleo o por la reducción de los salarios debido a la contingencia sanitaria. Es por ello que la mayoría de las instituciones financieras activaron medidas de apoyo como diferir pagos sin generar más intereses ni penalizaciones y sin que se reporte a Buró de Crédito.

Esto no quiere decir que los pagos no se tengan que realizar, pero en la mayoría de los casos se estarían trasladando hacia el final del crédito, dependiendo el acuerdo que se haya logrado con la institución otorgante del crédito.

Cada una de las instituciones tiene medidas específicas y condiciones particulares, por lo que la recomendación es que los usuarios se acerquen a su Banco para conocer las medidas especiales ante esta situación.

En concreto, ¿es buen momento para adquirir una casa o departamento?

Quizá esta sea una pregunta difícil de responder de forma tajante, ya que hay casos diferentes, pero si ya estabas en proceso de realizarlo, *TrueHome* menciona que el mejor momento para comprar casa siempre será ahora. “No podemos tener la certeza de qué pasará con las tasas en el futuro”.

En *TrueHome* también aseguran que si adquieres una casa o departamento ahora, a tasa fija, y el día de mañana ésta sube, habrás garantizado las mejores condiciones posibles, si, por el contrario, las tasas bajan, aún tienes la posibilidad de refinanciar tu crédito para acceder a los nuevos porcentajes.

Recuerda: en caso de tener alguna duda o problema con una institución financiera, no dudes en acudir a la CONDUSEF, estamos para apoyarte.

