

CON:   
BANCO DE MÉXICO®



**P**ara la inmensa mayoría de la población, la vivienda representa su activo más valioso. Muchas personas sueñan con la frase “vamos a mi casa”, ya sea propia o rentada, todos necesitamos un techo para vivir. Pero, ¿sabes en realidad qué factores son los que encarecen el precio de una vivienda?

El nivel de ingreso de un país no necesariamente se traduce en un elevado número de viviendas propias y de menores rentas. Por ejemplo, Suiza, con un ingreso per cápita casi cuatro veces mayor al de México tiene pocas casas propias, mientras que en nuestro país

# ¿QUÉ DETERMINA EL VALOR DE UNA CASA?

Conoce qué es la tasa de interés hipotecaria

cerca del 70% de los hogares son dueños de sus viviendas.<sup>1</sup> Asimismo, las familias que rentan en México son relativamente reducidas, 14% del total mientras que en Suiza reportan una de las cifras más elevadas a nivel mundial.

### La tasa de interés, un factor que puede incentivar la compra de hogares

En México, en los últimos treinta años, la adquisición de vivienda se ha apoyado en dos circunstancias: **disminución de tasas de interés y deducciones fiscales**. Primero, si bien el Banco de México no tiene la capacidad de determinar directamente las **tasas hipotecarias**, sí aplica políticas que afectan indirectamente a dichas tasas.

En ese periodo, su política monetaria ha logrado **reducir** sustancialmente la **inflación**, y con ello, las primas de riesgo, recompensa que se le concede a un inversionista por invertir en un activo en lugar de otro de menor riesgo.

De esa manera se ha observado una tendencia a la baja en tasas de interés de diferentes mercados y a distintos plazos. Segundo, **la tasa de interés real** de un crédito hipotecario (la tasa efectivamente pagada menos la tasa anual de la inflación) **es deducible de impuestos**. Si bien existen ciertos límites en las deducciones, entre más baja resultó la inflación, los contribuyentes pudieron deducir una mayor cantidad de impuestos.

En los últimos treinta años, la adquisición de vivienda se ha apoyado en dos circunstancias: disminución de tasas de interés y deducciones fiscales.

### ¿Qué otros factores influyen en el precio para adquirir un hogar?

A pesar de lo anterior, con relación a la inmensa mayoría de los bienes y servicios, el incremento en el precio de la vivienda ha sido mayor.<sup>2</sup> Factores de **oferta y de demanda** explican este comportamiento.

En primer lugar, la economía mexicana ha presentado un **déficit de vivienda** lo que presiona los precios al alza. En segundo lugar, el significativo **despunte del crédito a la vivienda** ha aumentado la demanda lo que contribuye también a registrar precios más elevados.

En contraste al encarecimiento de las viviendas, **las rentas se han abaratado** en términos relativos, el ritmo de crecimiento de las rentas ha sido menor a la inflación. De ahí que en la actualidad haya más hogares rentando que pagando una hipoteca (14% vs 10%).

Uno de los argumentos más comunes para favorecer la renta por encima de la compra es que la gente quiere evitar “tirar su dinero” con el pago de una renta. Sin embargo, el monto que destinan los hogares mexicanos para cubrir los costos de una renta es ligeramente mayor a los costos financieros de una hipoteca, capital e intereses.<sup>3</sup>

No obstante, si decidimos **comprar**, hay que añadir **otros costos** como la **tasa de interés** que puede fluctuar, costos de transacción como los honorarios de una **notaría**, comisión de **agentes inmobiliarios** o **impuestos** asociados, **seguros** y mantenimiento.

Una vez considerados todos los costos, habrá ciertos periodos en donde es mejor rentar que comprar o viceversa dependiendo de la tasa de interés. En teoría y en el largo plazo, el costo de rentar y comprar una vivienda es el mismo. Responder qué es lo que te conviene es una cuestión de preferencia.

1 OECD Affordable Housing Database.

2 Para el mismo periodo, los precios de la vivienda han crecido 33% más que promedio de los precios de la economía mexicana.

3 19 y 17%, respectivamente según la OECD Affordable Housing Database.