

SIMULADOR DE CRÉDITO HIPOTECARIO



Antes de tomar una decisión revisa, compara y decide

Seguramente en algún momento has contemplado la posibilidad de comprar una casa para independizarte, esa es, sin duda, una gran meta para muchas personas; sin embargo, una decisión de tal importancia no se puede tomar a la ligera, ya que adquirir ese compromiso también lo haces con una deuda a mediano o largo plazo, ya que van desde los 5 hasta los 30 años.

Antes de tomar una decisión te sugerimos tomar en cuenta lo siguiente:

- **Revisa** si quieres una casa o departamento, la zona en la que deseas comprar, el plazo de la deuda y los gastos iniciales.
- **Compara** entre las distintas instituciones los costos, tasas de interés y gastos iniciales al contratar.
- **Decide** con quién vas a adquirir tu crédito, piensa que debe ser el que mejor se adapte a tus posibilidades.

Considera que, como cualquier otro crédito, las instituciones solicitan ciertos requisitos, tales como: edad mínima de 25 años, buen historial crediticio, antigüedad laboral, comprobante de ingresos, entre algunos otros, dependiendo de la institución financiera que se trate.

Al principio te podría parecer difícil el tema de comparar y elegir el crédito que más te conviene, pero afortunadamente existen herramientas que te ayudan a que esta decisión se convierta en una tarea más fácil de resolver. Una de estas herramientas es el **Simulador de Crédito Hipotecario**, que puedes encontrar en el apartado de Educación Financiera, en la sección “Compara antes de decidir” en la página de la CONDUSEF.

Este Simulador es de gran utilidad, solo debes capturar el valor del inmueble, el monto del enganche y el plazo en que deseas liquidar el crédito, una vez hecho lo anterior, este te mostrará las opciones disponibles en forma de tabla con los siguientes datos: desembolso inicial, pago mensual, ingresos a comprobar, pago total, tasa de interés y el Costo Anual Total (CAT).

A continuación te mostramos algunos datos obtenidos de dicho Simulador, con las siguientes consideraciones:

De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)¹, al cierre de 2021, a nivel nacional, el precio promedio de una vivienda fue de **1 millón 372 mil pesos**, así que tomaremos este valor para el ejercicio; con un enganche del 20 %, a un plazo de 15 años.

El resultado que arroja el simulador es de: 1 millón 97, 600 pesos descontando el 20% del enganche.

¿En qué institución es menor el desembolso inicial?

Debes saber que dentro de este desembolso inicial van incluidos gastos como: enganche, avalúo, gastos de investigación, gastos notariales y una comisión por apertura; según los datos del simulador, estas son las cinco instituciones con las que el desembolso es menor en comparación con las demás.

INSTITUCIÓN	DESEMBOLSO INICIAL
BANREGIO	\$363,761.10
BANAMEX	\$364,964.00
BX+	\$370,828.00
BANORTE FUERTE	\$373,220.56
BAJO	\$374,708.80

Fuente: Simulador de Crédito Hipotecario, CONDUSEF. Fecha de cálculo: marzo 24, 2022.

¿En qué institución pagarás menos al final del crédito?

En esta sección se considera el pago de todas las mensualidades, por lo que, de acuerdo a los datos arrojados por el simulador, estas son las instituciones en donde el pago total sería menor.

INSTITUCIÓN	PAGO TOTAL (suma de las mensualidades)
MIFEL	\$2,140,035.30
SCOTIABANK O	\$2,142,743.84
INBURSA	\$2,190,680.47
HSBC PAGOS FIJOS	\$2,267,339.00
BANAMEX	\$2,274,328.01

Fuente: Simulador de Crédito Hipotecario, CONDUSEF. Fecha de cálculo: marzo 24, 2022.

Antes de tomar una decisión te sugerimos: Revisar, comparar y decidir.



¿Quién cobra menos intereses?

Aquí tomamos en cuenta las instituciones que cobran una tasa de interés menor, de acuerdo a los datos arrojados por el simulador. **Considera que una tasa baja no significa que el pago total al final del crédito sea el menor.**



INSTITUCIÓN	TASA DE INTERÉS
MIFEL	8.49%
INBURSA	9.50%
HSBC PAGOS FIJOS	9.65%
SCOTIABANK O	9.95%
BANAMEX	10.25%

Fuente: Simulador de Crédito Hipotecario, CONDUSEF. Fecha de cálculo: marzo 24, 2022

¿Cuál tiene un CAT menor?

Recuerda que el CAT es una medida estandarizada que refleja el valor total de un crédito, ya que incorpora todos los costos y gastos asociados al uso del crédito. Considera también que en el cálculo del CAT no se incluye el IVA. Dicho lo anterior, los Bancos con el CAT más bajo son los siguientes:

INSTITUCIÓN	CAT
MIFEL	10.90%
INBURSA	11.30%
SCOTIABANK O	11.80%
HSBC PAGOS FIJOS	12.10%
BANAMEX	12.30%

Fuente: Simulador de Crédito Hipotecario, CONDUSEF. Fecha de cálculo: marzo 24, 2022



Independientemente de la institución que hayas elegido para contratar tu crédito, no olvides leer cuidadosamente el contrato y preguntar todas tus dudas sobre su funcionamiento, así como de todos los gastos que se generan. Considera también tu capacidad de pago a mediano y largo plazo, para que no tengas inconvenientes en los pagos futuros.

Puedes consultar de forma adicional las evaluaciones de Supervisión, considerando el comportamiento de las instituciones en relación a las reclamaciones presentadas por los usuarios, sanciones, requisitos, costos y demás indicadores en el Buró de Entidades Financieras y en el Catálogo Nacional de Productos y Servicios Financieros, esto con el fin de que tengas todos los elementos para elegir el crédito hipotecario que más le convenga a tu bolsillo.