

¿QUÉ ES LA PLUSVALÍA DE UN INMUEBLE?

Así puedes aumentarla en tu casa o departamento

Si estás por comprar casa o departamento y consideras que es una buena opción de inversión a futuro, debes saber que buena parte de tus posibles ganancias por el inmueble en algunos años, depende en gran medida de la plusvalía que tu casa o departamento pueda acumular.

La plusvalía es el aumento del valor del inmueble con el pasar de los años, por poner un ejemplo: si compras un departamento en este 2023 cuyo costo fue de 2 millones de pesos, dependiendo de diversos factores en unos diez años, tu inmueble podría valer tal vez un millón más del que te costó, es decir cotizarse en 3 millones. Pero para que esto sea una realidad, debes saber que la plusvalía de un inmueble depende de varios factores.

Por ello, hoy en la revista *Proteja su Dinero* de la CONDUSEF te daremos a conocer cuáles son estos factores que deberás tomar en cuenta si quieres que tu próxima compra de casa o departamento proyecte una plusvalía al alza.

¿Qué cosas aumenta la plusvalía de un inmueble?

Como lo mencionamos anteriormente, si quieres que tu inmueble tenga una buena plusvalía, esto dependerá principalmente de los siguientes factores, así que es recomendable que los tomes en cuenta al momento de hacer la compra inicial de tu casa o departamento.

Para facilitarte aún más las cosas, la *proptech Houm* nos comparte algunas recomendaciones para conocer la plusvalía de tu propiedad y sacarle el mayor provecho:

Ubicación: Según el comunicado de *Houm*, la ubicación es importante al momento de la valuación de una propiedad, tanto para los compradores, vendedores e inversionistas. El precio total de una propiedad está compuesto por el precio del terreno y el valor de la construcción. La ubicación de la propiedad será un factor que no podrá modificarse en este cálculo y por lo tanto, es de suma importancia.

En el precio está incluido la estructura, el tamaño, mantenimiento y las amenidades que tenga. Por lo tanto, si la propiedad se encuentra en una zona privilegiada, lo más seguro es que la determinación del precio sea por la zona y no tanto por la edificación en sí.

Para calcular la plusvalía de una vivienda, se deben analizar los factores antes mencionados; y partir del valor original de la vivienda, considerando además la antigüedad y condiciones actuales.

Servicios Públicos: De igual forma, *Houm* destaca que los servicios básicos como: agua potable, alcantarillado, drenaje, alumbrado público, electricidad, telefonía, internet, entre otros; benefician a la comunidad; ya que promueven la calidad de vida y el nivel del lugar. Si las propiedades tienen un mayor número de servicios, mayor es su plusvalía.

Vías de comunicación: Este factor es uno de los más relevantes para los arrendatarios, ya que las vías de comunicación cerca de la propiedad como avenidas o calles principales ayudarán a conectarse con el resto de la ciudad, facilitando su desplazamiento.

Los servicios privados también se cuentan como vías de comunicación y le dan un aporte adicional al nivel y calidad de vida de los habitantes de cada zona. Algunos de estos servicios privados que cuentan con vías de comunicación son: escuelas, centros comerciales, hospitales, cines, centros deportivos, teatros, parques e iglesias.

Desarrollos futuros: Debido a que el sector inmobiliario representa una inversión segura y prometedora ha ocasionado un “boom” de desarrollos inmobiliarios.

Además de que el potencial de desarrollos en México es muy grande, también los nuevos desarrollos ayudan a mejorar las zonas. Esto aumenta la demanda de las personas por vivir en estas zonas y por consecuencia el precio de ellas aumenta.

Seguridad y actividades productivas en áreas cercanas:

Este factor es primordial para la determinación del valor de una propiedad; ya que los lugares tranquilos y seguros tienen mayor demanda y plusvalía.

Como mencionamos anteriormente, los factores que promueven la calidad de vida de las personas y el nivel del lugar son fundamentales, ya que todas las personas buscan vivir en una zona con una tasa de seguridad alta.

¿Es momento de comprar inmueble?

Ahora que ya sabes cuáles son los factores principales que brindan una mayor plusvalía a tu casa o departamento, podrás ir buscando tu espacio ideal para adquirir tu propiedad. Considera todos los elementos que te enlistamos, pero seguramente sabrás que ahora bien una parte un poco difícil, saber si de verdad es el momento adecuado para comprar el inmueble.

Para ello considera los siguientes consejos que la CONDUSEF tiene para ti, toma nota de ellos:

Haz un presupuesto: esto es siempre lo primero, porque ayuda a llevar un control de los ingresos y los gastos. Con un presupuesto es mucho más fácil tener visibilidad de aquellas cosas, productos o servicios, en los que estamos gastando y a lo mejor no son tan necesarios.

Calcula lo que vas a gastar en el pago de servicios: cuánto dinero necesitarías cada mes para pagar el mantenimiento, la luz, agua, internet, gas, comida y gastos de transporte.

¿De verdad te alcanza?: toma en cuenta que el pago de la hipoteca no deberá sobrepasar más del 40% del total de tu sueldo. De ser mayor, mejor espera un poco más.

Ten un fondo de ahorro de al menos tres meses de tu salario: es importante tomar en cuenta el ahorro, aunque sea un pequeño fondo que podamos utilizar para alguna emergencia o para algo que vayamos a necesitar en un futuro.

Busca la mejor opción hipotecaria: Pide en al menos tres Bancos las opciones de crédito hipotecario que te ofrezcan, las condiciones que le brindan a cada cliente son distintas, así que lo mejor es conocer de manera personal qué te ofrecen a ti en su caso. Busca créditos hipotecarios cuya tasa de interés sea la más baja.

