



# Tu Primera Casa...



Logra independizarte con un crédito hipotecario



En los últimos cinco años, el pago mensual de una hipoteca ha subido un 17.82%, complicando el acceso a los jóvenes, quienes necesitarían ingresos de aproximadamente 48 mil pesos al mes, según Enrique Margain de HSBC.

El Economista.

Si ya has decidido comprar una casa, debes saber que un crédito hipotecario puede facilitar esta adquisición. Este tipo de préstamo financiero está diseñado para la compra de propiedades, la adquisición de terrenos, o construcción y remodelación de una casa, dejando el inmueble como garantía de pago hasta que se cancele la deuda. Algunas de las características principales de los créditos hipotecarios son:



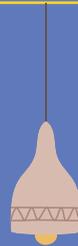
Son préstamos a largo plazo, que suelen oscilar entre 5 y 20 años, con pagos mensuales.



Las instituciones financieras normalmente prestan hasta el 90% del valor del inmueble, por lo que el comprador debe ahorrar para el enganche, que suele estar entre el 10% y el 20% del valor de la casa.



Además del enganche, se deben considerar otros gastos adicionales como costos notariales, registro de propiedad, seguros asociados, avalúo, comisión de apertura, y escrituración.



Este tipo de crédito permite esquemas de cofinanciamiento, donde pueden participar una o más instituciones en el préstamo.



Si eres una persona joven y ya tienes ingresos y algunos ahorros, es posible que te preguntes cuál debería ser el próximo paso para lograr tu independencia financiera. Quizás pienses que es el momento de buscar tu propio hogar, pero, ¿cómo financiar una compra tan grande? Para ello, existe el crédito hipotecario, y en este artículo te explicaremos todas las características de este tipo de préstamo, además de ofrecerte consejos para que elijas el que mejor se adapte a tus necesidades.

## ¿Qué es un crédito hipotecario?

La adquisición de una casa es una de las decisiones financieras más importantes que tomarás en la vida. No solo estás construyendo tu patrimonio, sino que también comprometes una parte considerable de tus ingresos durante un período prolongado para pagarla. Por eso, es crucial que primero consideres tus necesidades, metas y el dinero que has ahorrado. Es recomendable que el pago mensual de tu hipoteca no supere el 30% o 40% de tus ingresos mensuales.

## Requisitos

En el mercado mexicano existe una gran variedad de instituciones bancarias, financieras y gubernamentales (Infonavit o Fovissste) que otorgan créditos hipotecarios, los cuales tienen distintas características y particularidades, aunque en general solicitan los siguientes requisitos:



La persona solicitante debe ser mayor de 20 años y menor de 65 años.



La o el solicitante tiene que contar con una buena calificación en su historial crediticio, ya que la institución financiera revisará su reporte crediticio para conocer su perfil o comportamiento de pago.



Comprobante de ingresos donde en algunos casos se solicita una antigüedad mínima de uno o dos años.



Adquirir un seguro de vida y de daños para la vivienda durante la vigencia de la hipoteca.

## ¿Cómo elegir el crédito hipotecario ideal para ti?

Una vez que conozcas el valor de la casa que deseas comprar será el momento de conseguir la hipoteca ideal para ti, para ello debes comparar las distintas ofertas que existen, apoyándote en algún simulador como el de Crédito Hipotecario que la CONDUSEF ofrece de forma gratuita y al que puedes acceder en: <https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/index.php>

Para determinar cuál es la mejor hipoteca debes tomar en cuenta factores como:



**CAT (Costo Anual Total):** lo que te costará el préstamo de manera anual.



**Tasa de interés:** porcentaje que te cobrarán por el plazo que tardes en liquidar el préstamo. Existen cuatro tipos de tasas: fija, variable, mixta y variable con tope.



**Esquema de pago:** se refiere a los plazos de pago propuestos es el acuerdo.



**Comisiones:** estos créditos tienen diversas comisiones como de apertura, cobro por pagos adelantados, por subrogación, cancelación, entre otras.



**Enganche:** Es el monto inicial que deberás cubrir, el cual se abonará al pago de la casa.

En caso de utilizar el simulador de la CONDUSEF, tras llenar la información solicitada este te proporcionará la opción más barata, además de crear tablas de amortización donde verás los detalles de cada crédito. Para elegir la mejor opción toma en cuenta el CAT, el tiempo de aprobación del crédito, las condiciones ofrecidas, monto de mensualidad, la oferta vinculante y tu capacidad de pago.

Un crédito hipotecario puede ser una herramienta valiosa para alcanzar este objetivo, pero es fundamental evaluar cuidadosamente tus necesidades y las condiciones del mercado. Antes de comprometerte, asegúrate de comprender todos los costos involucrados y busca asesoramiento financiero si es necesario. Con la planificación adecuada y una elección informada, podrás encontrar el crédito que mejor se adapte a tus metas financieras.

Escanea y comparte

