¿Piensas comprar casa?
Hazlo de manera inteligente

Por María Eugenia Castillo*

La compra de una casa representa uno de los eventos más importantes en la vida de una familia. Por lo que significa en términos del monto requerido para comprarla y en términos de la seguridad patrimonial, es una de las metas más deseadas en la vida financiera de una persona. **Descubre de qué manera puedes adquirirla haciendo una inversión inteligente, en lugar de sólo endeudarte**

Después de un largo periodo de fuerte restricción en el otorgamiento de crédito para bienes inmuebles, finalmente en los últimos años se ha reactivado abiertamente el crédito hipotecario en la banca y en las Sofoles. La oferta de las diversas instituciones es difundida ampliamente en prensa, radio y televisión.

¿Qué factores se tienen que considerar antes de decidir tomar un crédito hipotecario? ¿Qué diferencia hay entre contratar con un banco o con una Sofol? ¿Qué ventajas y desventajas existen entre la tasa fija y la tasa variable? ¿Cómo podemos comparar la heterogénea oferta que hay en el mercado?

La oferta entre Sofoles y bancos es similar en ciertos sentidos. Ambas instituciones ofrecen tasas fijas, variables o una combinación de las mismas. Tanto en Sofoles como en bancos existen mecanismos específicos (apoyo Infonavit, subrogación, etcétera). La pregunta entonces no debe ser si es mejor la Sofol o el banco. La pregunta correcta es qué condiciones debemos buscar para aminorar el costo financiero de nuestro crédito.

Es importante empezar por entender que existen dos modalidades básicas de tasas y combinaciones entre ambas:

La tasa fija es aquella que no cambia durante toda la vida del crédito. Es independiente de lo que suceda en el mercado. Esto constituye una certidumbre para quien toma el crédito.

La tasa variable, como bien se entiende, toma su nombre del hecho de que está en función al movimiento de las tasas en el mercado. La ventaja es que se aprovechan las disminuciones de la tasas en el mercado (normalmente la tasa de referencia es TIIE más X número de puntos), pero si ésta aumenta, el riesgo es evidente.

Un crédito con tasa mixta es aquel en el que durante un periodo determinado se amortiza a tasa fija y en otro periodo, a variable. Otra forma de tasa mixta es la tasa tope, que es una tasa variable con techo donde se establece la tasa máxima que pagaría el tomador del crédito en caso de un incremento en la tasa de mercado.

A todo esto, es importante entender que a menor enganche, mayor el costo financiero. Sobre esta lógica debemos tomar nuestras decisiones.

Claro que resulta tentador tomar un crédito con un enganche pequeño a un plazo largo, para comprar una magnífica casa en una privilegiada zona de la ciudad; pero esta decisión repercutirá en el costo financiero en que hemos de incurrir.

El siguiente ejemplo es contundente:

Si usted desea comprar una vivienda de 2 millones de pesos, pagando el 20% de enganche, durante 15 años y a una tasa fija del 13%, podemos observar que pagará al mes 20 mil 250 pesos hasta liquidar el crédito, y al final terminará pagando 2 millones 43 mil pesos de intereses.

Concepto	Financiamiento
Una vivienda con una valor de	$2,000,000
Enganche del 20%	$400,000
Tasa del crédito	13%
Periodo del crédito	15 años
Pagos mensuales	$20,250
Total de intereses a pagar	$2,043,000

¿Son muchos intereses, no crees?

En cambio, si invirtieras 400 mil pesos y ahorraras 20 mil 250 pesos mensuales en tan sólo dos años en un plan de inversión, lograrías acumular un millón de pesos.

Como ves, ya tienes disponible el 50% del valor de tu casa y tendrás mayores beneficios al obtener el crédito de una vivienda no sólo en tiempo, sino en dinero. Podemos observar que si das el enganche por un millón de pesos y aportas mensualmente la misma cantidad, pagarás únicamente 439 mil 187 pesos en intereses en tan sólo 6 años.

» Cada mes, destinemos una cantidad determinada para llegar a nuestra meta. Esto nos permitirá aproximarnos hacia una meta definida y aumentar las posibilidades de acumular una cantidad fuerte como enganche. El crédito hipotecario debe verse como un complemento a nuestro esfuerzo de ahorro previo.

» Hagamos que el tiempo actúe a nuestro favor. El poder del interés compuesto y de la acumulación de montos de dinero, combinado con una inversión diversificada, da excelentes frutos con el tiempo. Todo es cuestión de disciplina y de empezar lo más pronto posible. Es importante

Concepto	Financiamiento
Una vivienda con una valor de	$2,000,000
Enganche del 50%	$1,000,000
Tasa del crédito	13%
Periodo del crédito	6 años
Pagos mensuales	$20,250
Total de intereses a pagar	$439,200

Afortunadamente- y con el propósito de hacer comparables las distintas posibilidades que existen hoy en día- existe un indicador que toda institución está en obligación de mostrar: el CAT (Costo Anual Total). El "CAT" es un parámetro de carácter informativo que permite la comparación entre las diversas posibilidades. Se expresa como tasa y representa todos los costos que comprende el crédito, excluyendo los gastos por impuestos locales y federales, así como los gastos por trámites y servicios prestados por terceros.

¡Excelente!, ¿no crees? ¡Ya tienes un plan de vivienda de 2 millones de pesos, donde además de reducir la mitad del plazo de 15 a 8 años ahorrarás 1 millón 298 mil 600 pesos de intereses!

Y recuerda que todo es cuestión de disciplina y de empezar lo más pronto posible. Es importante tratar de acumular por lo menos el 50% del valor del bien inmueble que estás considerando.

RECUERDA:

» Acumular el monto más alto que podamos como enganche, de tal modo que la deuda se reduzca a su mínima expresión. Es mejor ganar intereses que pagarlos. Tomar un crédito con un enganche mínimo aumenta escandalosamente el costo financiero de un crédito. Después de hacer unos sencillos cálculos puede resultar que sea mejor esperar un tiempo más para acumular una cantidad más grande de enganche (incluso tomando en cuenta el pago de una renta). Esta decisión tiene que ver con la capacidad de ahorro y con la tasa que se pueda "amarrar".

tratar de acumular arriba del 50% del valor del bien inmueble que estamos considerando. El mercado mexicano ofrece excelentes posibilidades que superan el crecimiento de los precios.

» Tenemos derecho a subrogar nuestro crédito. Esto significa que podemos sustituir la entidad acreedora en un crédito garantizado por otras mejores condiciones sin necesidad que se constituya una nueva garantía.

» Aprovechemos los estímulos fiscales al crédito hipotecario. La Ley del Impuesto sobre la Renta en su artículo 176 permite deducir la parte real de los intereses efectivamente pagados en el ejercicio por créditos hipotecarios (siempre que el crédito no se exceda de 1,500,000 UDIS).

» Busquemos productos financieros con valor agregado. Existen instituciones que ofrecen un ingenioso complemento (vía alianzas) entre una inversión diversificada, personalizada e inteligente con preaprobación de crédito con tasas muy competitivas y reducción sustancial en los gastos de formalización. ||||

* *María Eugenia Castillo. Directora de Skandia University.*
servicio@skandia.com.mx • www.skandia.com.mx