



MI DINERO

¿Qué debe considerar para la compra de un bien inmueble?

Lunes, 5 de Junio de 2006, 13h35

Fuente: INVERTIA

Lic. María Eugenia Castillo
Directora de Capital Intelectual de Skandia México

La compra de su casa representa uno de los eventos más importantes en la vida de su familia debido a la cantidad de dinero requerido para comprarla, y al patrimonio que esto podrá representar en su familia por generaciones a venir, sin embargo, ¿cómo puede lograr que esta meta financiera se cumpla?

Lo primero que tiene que hacer es conocer su capacidad de compra, es decir, saber con cuanto dinero cuenta para comprar una casa, incluyendo el monto del crédito que le podría otorgar un Organismo Nacional de Vivienda como FONHAPO, FOVISSSTE, INFONAVIT u otra institución financiera.

¿Qué factores debe considerar antes de decidir tomar un crédito hipotecario? ¿qué opciones existen para comprar o pagar el enganche de su departamento o casa?

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 (Sociedad Financiera de Objeto Limitado).

Distribución en la adquisición de vivienda

Infonavit	65.06%
SHF	11.23%
Fovissste	3.63%
Fonhapo	2.84%
Banca	8.21%
Sofoles	5.94%
Orevis	1.75%
Otros	1.34%

La oferta entre SOFOLES y BANCOS es similar en ciertos sentidos. Ambas instituciones ofrecen tasas fijas, variables o una combinación de las mismas.

Al solicitar un crédito hipotecario en una SOFOL se tienen varias opciones de créditos, éstos dependerán de la SOFOL a la que se acuda, algunas manejarán planes de crédito con apoyo del Gobierno Federal a través de diversos programas.

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, toma su nombre del hecho de que está en función al movimiento de las tasas en el mercado. La ventaja es que se aprovechan la disminución de las tasas en el mercado-por ejemplo 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.

En resumen, es importante entender 3 reglas básicas:

1. A menor enganche, mayor será el costo financiero.
2. A mayor plazo seleccionado, mayor será la tasa que debe pagar.
3. Tome en cuenta que entre más alto es el costo del bien inmueble, mayor será la tasa.

¿Qué alternativas existen para que su capital este bien aprovechado al momento de comprar una casa?

1. Acumule el monto más alto que pueda como enganche, de tal modo que la deuda se reduzca a su mínima expresión.
2. Cada mes, destine una cantidad determinada para llegar a su meta.
3. Haga que el tiempo actúe a su favor.
4. Aproveche los estímulos fiscales al crédito hipotecario.
5. Busque 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.

Veamos unos ejemplos sencillos tomando en cuenta los tips mencionados:

Sí 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 \$20,250 pesos hasta liquidar el crédito, y al final terminará pagando \$2,043,000 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

¿Muchos intereses no cree?

Ahora veamos otro panorama que le permita reducir los intereses y el tiempo. Veamos, si usted invierte \$400,000 y ahorra \$20,250 mensuales en tan sólo dos años en un plan de inversión, usted lograría acumular \$1,000,000.

Como ve ya tiene disponible el 50% del valor de su casa y usted tendrá mayores beneficios al obtener el crédito de una vivienda no sólo en tiempo sino en dinero. Podemos observar que si usted da el enganche por \$1,000,000 y aporta mensualmente la misma cantidad, pagará únicamente \$439,187 en intereses en tan sólo 6 años.

Concepto Financiamiento

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

Excelente no cree? Ya tiene un plan de vivienda de \$2,000,000 en donde además de reducir la mitad del plazo de 15 a 8 años usted se ahorrará \$1,298,600 de intereses.

Como conclusión es mejor ganar intereses que pagarlos y esperar un tiempo más para destinar una cantidad a un plan de inversión, esto le permitirá aproximarse hacia una meta definida y aumentar las posibilidades de acumular una cantidad fuerte como enganche.

Y recuerde 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 esta considerando.

INVITACIÓN

Skandia te invita a asistir de manera gratuita a la charla: Alternativas de inversión deducibles de impuestos, lo único que debes hacer es comunicarte al teléfono 50930200 ext. 1643, con Leonor Valdivia y soliocitar tu clave de acceso.

La charla será impartida por el Ing. David Buenfil Friedman, en el marco de la Expo Financiera 2006, el día miércoles 07 de Junio a las 16:00 hrs, en el World Trade Center- Salón Tolteca- Cd. de México

http://mx.invertia.com/canales/noticia.aspx?IdCanal=620&idNoticia=200606051835_IN V_29478006