

2025-05-28

## Mi casa, ¿comprar o construir?

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

<https://www.queridodinero.com/articulos/mi-casa-comprar-o-construir>

Adquirir una casa es una decisión que nos ilusiona y estresa. Por eso, además de estar preparado con tips de ahorro para enfrentar a este monstruo de la vida, tenemos que considerar un pequeño dilema... ¿me conviene comprar o construir mi casa? Aquí te decimos algunos factores que debes tomar en cuenta para tomar tu decisión.

El 69.8% de los mexicanos adquieren o construyen una vivienda sin financiamiento (uso de recursos propios); 20.6% lo hace a través de financiamiento INFONAVIT, FOVISSSTE o PEMEX; 4.9% a través de bancos; 2.6% recurren a otra institución financiera; 1.3% recibe financiamiento de familiares; y 0.2% a través de FONHAPO. (Encuesta Intercesal 2015)

### La balanza

Considera dos factores importantes. El primero es el tiempo; si estás dispuesto a esperar entre 6 y 12 meses para construir tu casa, te perfilas a pertenecer al team "yo construyo"; sino es así y prefieres una mudanza inmediata, quizá quieras considerar comprar una casa. El segundo factor es la ubicación; independientemente de si compras o construyes, la ubicación impacta directamente en la plusvalía del inmueble, determina parte de tu estilo de vida en los próximos años y el costo de ciertos servicios públicos que varían por zona.

Según la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el valor medio de una vivienda en México es de \$644,290.

### Ventajas de comprar una casa

#### 1. Mudanza al momento

Evita meses de espera y empieza una nueva vida de manera inmediata. Una opción intermedia entre comprar y construir, es la compra en preventa; puede que esperes un poco en lo que termina la construcción, pero obtendrás un mejor precio, libre de dilemas por supervisar una obra.

#### 2. Evita pleitos

Reduces la posibilidad de enfrentarte con arquitectos o albañiles por retrasos, cambios de presupuesto, diferencias creativas, etcétera.

#### 3. Costo

Si consideras comprar una casa usada, revisa que su antigüedad no exceda los 15 años, de esa manera su costo es un 30% más bajo que una vivienda nueva, según datos de la Sociedad Hipotecaria Federal. Esta opción resulta muy atractiva para los mexicanos debido a cuestiones como precio, áreas más amplias, ubicación, tiempo de entrega o mejoras en el predio.

En el periodo 2010-2014, el 57.5% de los mexicanos compraron una vivienda usada por encima del 42.5% que adquirió una nueva, según el INEGI y la Encuesta Nacional de Vivienda.

### Desventajas de comprar una casa

## 1. No obtienes lo que quieres

Al final de cuentas, obtienes una casa que fue diseñada de manera genérica y no específicamente para tus necesidades.

## 2. Costo en remodelaciones y reparaciones

Si compras una casa usada, es probable que debas invertir más en remodelaciones y reparaciones, las cuales aumentan en costo si la casa tiene más de 15 años de antigüedad. También puedes adquirir problemas graves que afecten a tu salud, como hongos por humedad en las paredes.

## 3. Vicios ocultos

Cuidado con los "vicios ocultos", detalles constructivos en los muros, techos, instalaciones o infraestructura que son difíciles de detectar a primera vista. Si compras una casa nueva, investiga la calidad y profesionalismo de la desarrolladora y de la constructora que estuvieron a cargo.

## Ventajas de construir una casa

### 1. Obtienes exactamente lo que quieres

Participar en el proceso de diseño garantiza que tu casa tendrá todas las características para satisfacer tus necesidades y deseos, además garantiza que es una casa única en el planeta, lo cual puede aumentar su valor de reventa. Esto crea una conexión emocional con tu vivienda, pues se trata de un lugar que refleja tu personalidad al máximo.

### 2. Integra nuevas tecnologías

Estas tecnologías te ayudarán a hacer una casa más eficiente, por ejemplo, en cuanto al uso de energía eléctrica y agua, lo cual se refleja en una reducción de costos por servicios y en un aumento en el valor de reventa.

### 3. Participas en el proceso constructivo

Con esto puedes estar seguro de que compras materiales de calidad, libres de tóxicos (como puede encontrarse en casas usadas) y que pueden tener certificaciones de sustentabilidad.

### 4. Lo puedes hacer por etapas

Puedes planear que tu casa crezca conforme cambian las necesidades familiares; por ejemplo, tal vez al principio no es urgente construir un estudio, como sí lo es contemplar el cuarto de los hijos. Más adelante, cuando los hijos se marchen, ese cuarto puede convertirse en otra cosa. Incluso, si en una primera etapa sólo te alcanza para comprar cierto tipo de puertas o recubrimientos, no te estreses, puedes contemplar adquirir cosas de mejor calidad en una etapa futura.

## Desventajas de construir una casa

### 1. No es barato

Construir una casa a la medida es considerablemente más caro porque nada se hace en serie, normalmente es más lento y se vuelve una obra más caprichosa. Además, si ya estás pagando una renta por tu vivienda actual, prepárate para sumar el pago y los gastos de la construcción.

## 2. ¿Dónde hacerlo?

El espacio para construir se ha reducido considerablemente en las ciudades, y un buen lote puede estar alejado de zonas céntricas. Esto significa inconvenientes en traslados, además de que quizá no encuentres un lote en la zona, vecindario o municipio que tú quieres.

## 3. Tiempo

Debes tener paciencia con la construcción, ya que el tiempo del proceso puede abarcar de 6 a 12 meses (promedio), dependiendo del tamaño de la obra...y seamos sinceros: la gran mayoría de las construcciones únicas toman más tiempo del que se proyectó. Además, necesitas estar al pendiente del avance, de la gente que trabaja ahí, de los detalles que puedan surgir en el camino. Toma esto muy en serio, pues en 2015 el sector inmobiliario fue de los que tuvo más reclamaciones ante la Profeco.

Tan sólo de enero a junio, se presentaron 2 mil 151 quejas, y el mayor porcentaje fue por la negativa e incumplimiento del plazo pactado para la entrega de la vivienda.

## 4. Imprevistos

Construir una casa puede ser un martirio si eliges al arquitecto equivocado, si existe algún desacuerdo con los albañiles, si el presupuesto se sale de control, si de pronto te reubican en tu trabajo a otro estado. Por estos factores y más, no debe extrañarte ver tantas casas en obra gris a medio terminar. Cualquier decisión que tomes, asesórate de profesionales que tengan capacidad y honradez. Recuerda que estas cualidades ayudarán a cuidar tus inversiones, sobre todo en un momento tan importante como adquirir una casa.