

2025-05-28

## Comprar una vivienda como inversión

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

<https://www.queridodinero.com/articulos/comprar-una-vivienda-como-inversion>

Este artículo es para aquellos interesados en comprar una vivienda (casa o departamento) como inversión, en la que se espera una ganancia a través de las rentas y la plusvalía. En este caso no se considera la compra para vivir en ella. Existen dos razones principales para invertir en Bienes Raíces:

porque genera rentas constantes,

porque se puede vender con una buena ganancia y

porque tiene una plusvalía en el largo plazo.

La combinación de estas es lo que puede hacer que la inversión sea exitosa. El objetivo de la inversión tradicional dice que le debes sacar el 1% del valor del inmueble al mes (o sea 12% anual), pero con la oferta de vivienda actual, este porcentaje puede disminuir casi a la mitad (o sea un 6% anual). Empecemos recordando (y desmintiendo) algunos de los "tabúes" sobre los negocios inmobiliarios.

Muchos creen que por tener propiedades inmuebles, podrán "vivir de tus rentas". Esto suena bien y puede ser posible, pero también se puede perder dinero con los bienes raíces, la diferencia radica en muchas variables de compra-venta, renta y mantenimiento, especulación y desarrollo urbano. Te lo advertimos, la frase no es absolutamente cierta y hay otro tipo de inversiones que pueden darte mayores rendimientos, como en ocasiones, la Bolsa de Valores.

La creencia de que los inmuebles "no se devalúan", otro error. Un inmueble también se puede devaluar, su valor puede subir y bajar constantemente. Una de las diferencias con otro tipo de inversiones (como la Bolsa), es que un inmueble es muy poco líquido (no se puede vender rápidamente) y que, para saber su valor, requiere un avalúo.

Si todo esto es claro y aun así te interesa invertir en bienes raíces, aquí te decimos algunas de las cosas básicas y unas cuantas técnicas para entrar en el negocio.

### 1.- Empieza poniendo orden a tus números

Si realmente estás pensando en comprar una casa o un depa, ya sabes que debes tener ahorrado una cantidad considerable y además tener un flujo de efectivo constante.

Recuerda que los créditos hipotecarios normalmente prestan hasta un 80% del valor del inmueble, así que lo mínimo que debes tener ahorrado es el 20% del valor de la propiedad.

Esto significa que para comprar una vivienda promedio en México (de \$700 mil pesos), debes tener más de \$140 mil pesos. Pero, por ejemplo, para tener una vivienda promedio en CDMX (de \$1.5 millones), debes tener más de \$300 mil pesos. Estos son los números mínimos... si aún no estás ahí, síguete ahorrando y métele velocidad con la inversión. Es importantísimo tener un buen historial crediticio si quieres Comprar una Vivienda a Crédito, (recuerda que te costará entre un 9 y un 12% anual). Mejorar tu puntaje toma tiempo... y dinero, así que considera entre 6 y 18 meses para subir ese número. Afortunadamente, aquí te damos Tips Para Mejorar Tu Score en el

Buró de Crédito.

## 2.- Considera más gastos que el precio anunciado

Además del precio de venta de la propiedad, debes saber que hay muchos otros gastos paralelos. Aquí te decimos los más comunes para que no te agarren en curva:

Gastos de la transacción: el enganche (entre el 10 y el 30%), gastos de escrituración (entre 5 y 9%), el avalúo (a veces necesario, se puede cobrar por metro cuadrado o por el valor aproximado del terreno o construcción, entre 1 y 3 por ciento por cada millar), el impuesto de adquisición de inmuebles (varía según el Estado, 4.5% en promedio), el pago por los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, etc.

Gastos del crédito: los gastos por apertura del crédito (entre 1 y 1.27% del monto del crédito) y gastos por investigación (\$700 promedio) y otras posibles comisiones del banco.

Gastos de arranque: lo que necesitas para dejar el lugar listo para rentarlo, como una remodelación, unas cortinas, una estufa, etc.

Gastos constantes: lo que se requiere para mantenerse en forma tanto legal como físicamente, se incurre en gastos de predial, pintura, plomería, eléctrico, jardinería, etc.

## 3.- Paga lo menos que se pueda de impuestos

Existen beneficios fiscales para aquellos que venden una vivienda en la que han vivido por 3 años (y no han vendido otro inmueble en este tiempo). Esto se puede lograr con comprobantes de domicilio como un recibo de luz y tiene un tope de hasta \$4.2 millones. Al comprobar esto, el pago de ISR se va al 0%, o sea, se elimina completamente. En el caso de personas casadas con bienes mancomunados, la cantidad se puede sumar. Es decir, que si compran juntos una casa de \$1,000,000, y la venden en \$9,000,000, tendrían una ganancia de 8 Millones, de los cuales cada quien puede deducir \$4.2 Millones :) Esto no aplica cuando el matrimonio es por bienes separados, obviamente.

## 4.- Analiza bien la ubicación

Estudia bien la zona en donde quieres comprar. Al comprar un inmueble como inversión, debes considerar todos los factores que ofrece la zona y que puedan satisfacer al nicho de mercado que le quieres rentar (o simplemente, a la mayoría demográfica de tu población). Estudia las características urbanas como los planes de vialidad e infraestructura pública, la proyección de crecimiento, la ubicación de escuelas, hospitales, comercio, oficinas, etc. Estudia también al contexto directo de la vivienda que te interesa, habla con los vecinos y pregunta las ventajas y desventajas de la zona y del inmueble específico que te interesa.

La regla de oro es que te asegures de comprar a un precio bajo o como mínimo, al costo de la zona.

## 5.- No te conformes, pero tampoco te emociones.

Al comprar un inmueble como inversión debes tener claro que es un negocio y que no es un date. Si la vivienda que estás considerando tiene una cocina que no te gusta, pero que le encanta a la mayoría de la gente, debes poder pensar fríamente y considerar que no vas a vivir ahí, pero que quieres que siempre esté rentada o que te la compren cuanto antes. Otra cosa importantísima es tener claro que debes de hacer tu tarea de investigación, tus números y sobre todo, tener paciencia. No te apresures a tomar una decisión por miedo a que "te la vayan a ganar". Siempre hay buenas opciones.

## 6.- Elige en qué etapa te interesa invertir

Prácticamente, puedes invertir en tres momentos: antes de construir, construido pero sin uso y usado. Cada uno tiene sus ventajas y desventajas. Si es utilizado, es muy importante contar con un valuador y asesorarse con algún experto de la construcción para verificar el estado del inmueble. Recuerda que las remodelaciones normalmente son las obras con más imprevistos y por ende, bastante costosas. Si es un nuevo (ya construido): investiga sobre las garantías que te ofrece el vendedor/constructor, investiga un poco sobre el desarrollador y pide las especificaciones con las que se construyó el inmueble. Si es en preventa: ten cuidado y que no te engañen, es todavía muy valioso conocer quién está detrás del proyecto. Sobre esto de las preventas, te explicamos un poco más a continuación.

#### 7.- Considera las preventas

Las preventas pueden ser un muy buen negocio, buscando rendimientos de un 20% promedio. Suena prometedor, pero debes saber que hay riesgos como las desarrolladoras fantasma (te venden un render y desaparecen), los terrenos chuecos (a veces ni son de ellos), sobre usos de suelo (a veces no tienen los permisos adecuados), las proyecciones irreales (dicen que harán 20 pisos cuando sólo pueden hacer 5), etc. Además de los riesgos, existe una desventaja de tiempo, ya que al no estar construido, no se pueden recibir ingresos por renta hasta después de cierto periodo. Aquí es todavía más importante conocer el historial de los arquitectos, de los desarrolladores, de los constructores e incluso de su forma de financiamiento. Te recomendamos conocer edificios o proyectos que ya hayan hecho anteriormente.

#### 8.- Sobre la negociación

Lo primero que debes saber es que el precio que te dicen es negociable, así como algunos de los otros cargos. Si estás comprando con un enganche, asegúrate qué pasa si quieres traspasar la propiedad. En cuanto al crédito, pregunta bien las condiciones de pago adelantado y pago tardío.