

Preguntas Frecuentes al momento de invertir en departamentos.

Parte 4: tasa y plazo

1. ¿Cuándo es una buena tasa?

Pensando para inversión, mientras el arriendo cubra una parte importante del dividendo y además exista plusvalía, siempre será una buena tasa. Hay tasas más bajas que otras (dependiendo de la época), pero todo lo define la demanda de arriendo. Por ejemplo, en Enero de 2022, cuando los arriendos han alcanzado máximos históricos y prácticamente no hay vacancia (porque todos quieren arrendar), cualquier tasa será buena, ya que los precios de arriendo suben, y la demanda (sumado a la plusvalía) hará que mi inversión sea positiva en el mediano/largo plazo. La tasa será buena o mala dependiendo de la situación de cada persona. Algunos cometen el error de no-invertir aludiendo que la tasa es la más alta de los últimos años, sin embargo no incluyen en esa ecuación el “costo de oportunidad”, y que el hecho de que los hipotecarios se vuelven más escasos (exclusivos), sólo será positivo y mayor demanda futura de arriendos. Una tasa-plazo se puede considerar “bueno”, cuando somos sujetos de crédito de cara al banco, y si estamos invirtiendo, escogemos la mayor cantidad de años a la menor tasa disponible. Listo.

Recuerden, que los intereses hipotecarios se devuelven, así que para un inversionista primerizo, tiene un gran beneficio :)

2. ¿Es mejor más o menos plazo en años?

Pensando en inversión, siempre lo más conveniente será el máximo plazo disponible, ya que de esa manera la cuota es más pequeña y la termina pagando prácticamente en su totalidad el arrendatario. Si estamos hablando de nuestro hogar para vivir en familia, entonces lo mejor es el menor plazo de años (en la medida que nuestro bolsillo aguante el dividendo) para pagar la menor cantidad de intereses posibles, ya que esos intereses los pagamos nosotros.

3. ¿Es mejor esperar que los departamentos bajen de valor?

Mucha gente dice esto, pero la verdad es que los departamentos no bajan de valor. Es imposible que bajen mientras sucedan las siguientes situaciones:

- sube el costo de la tierra (terreno)
- aumenta el costo de construcción
- Escasea la mano de obra
- Sube el costo de los materiales.

Mientras esto ocurra (que son los procesos que influyen directamente en el costo de las viviendas), es imposible que bajen los departamentos. Nadie en su sano juicio compraría chocolates a \$100 pesos para venderlos en \$50 pesos. Eso mismo ocurre con las inmobiliarias, nadie venderá a un precio menor que el costo del mismo producto. Por eso, lo mejor es invertir cuando uno tenga la oportunidad, porque luego, nada ni nadie nos asegura que seguiremos siendo sujetos de crédito

4. Si compro un depto ahora ¿puedo venderlo a los 2 años o debo esperar el plazo total del crédito?

Por supuesto que puedes venderlo antes de esperar el plazo. De hecho, puedes venderlo inmediatamente, si gustas. Nadie te lo impide. Y si lo vendes a un precio mayor, el banco “se paga” el monto que se le debe, y el resto va para tu bolsillo, así que siempre habrá ganancia (por el pié que tu ya documentaste, por la plusvalía y por los meses de dividendo que pagaste al banco).

5. Si el banco me da tasa fija hoy, ¿me la puede cambiar más adelante?

No, no puede cambiarla. Esa es la gracia de la tasa fija, que se mantiene fija por todo el periodo, sean 10, 20 o 30 años. Lo que no significa que más adelante no puedas “volver a negociar” con el banco. Lo que hacen los inversionistas más experimentados, es que cuando compran con una tasa más alta y luego las condiciones del mercado mejoran y la tasa de interés baja, entonces vuelven a negociar con sus bancos y eso significa un ahorro en el dividendo (o bien, se cambian de banco y significa un ahorro igual). Así funciona.

6. ¿Es bueno comprar ahora?

La compra de propiedades no pasa de moda. La gente necesita siempre 2 cosas mínimas para vivir: comida y techo. El hogar es una necesidad básica, y siempre será un buen momento mientras se tenga la posibilidad de hacer esa inversión (sin que signifique un menoscabo económico para nosotros de nuestro flujo de caja). Cuando las condiciones del mercado se endurecen (suben tasas, disminuyen plazos, protocolos más estrictos de los bancos), eso inevitablemente genera que el canon de arriendo suba, y eso beneficia a los inversionistas que “pudieron” invertir. Hay un dicho “a río revuelto, ganancia de pescadores”. Siempre habrá quienes se benefician (aquellos que aún tienen capacidad de crédito) y serán potenciados por los que ya no pueden comprar y sólo pueden arrendar. Por eso, cada vez que uno pueda comprar, es bueno comprar, porque la oportunidad de hoy (capacidad de crédito) no está garantizada a futuro. Obviamente hay mejores opciones que otras, y uno debe estar revisando cuáles son esas mejores condiciones, ojalá asesorado por alguien de experiencia.

7. ¿Dónde consigo mejores tasas?

Esto es muy personal, ya que las tasas no son únicas para todos. Dependerá de tu perfil de cliente. Los bancos se fijan en muchísimas cosas, como: profesión, antigüedad laboral, sueldo, comportamiento bancario, si eres soltero/casado, si tienes hijos, sexo, edad, etc etc.. un sin fin de cosas. Y un banco/mutuaria que le da una tasa a tu hermano gemelo, no implica que a tí te vaya a dar la misma tasa, ya que es una evaluación personal. Por eso es

tan importante pedir evaluaciones en todas las instituciones financieras. Es fome, tedioso, latero, pero es la única forma de conseguir las mejores tasas para tí. Sin duda, nosotros en [Inmobiliaria Innovavision](#) tenemos contactos y acuerdos con los principales ejecutivos de bancos/mutuarias para que nos apoyen en la gestión de créditos para nuestros clientes.

8. ¿Qué es una tasa fija?

Una tasa que no cambia, nunca en el tiempo (a menos que me cambie de banco, o que yo pida una nueva negociación, lo que sería un nuevo negocio)

9. ¿Qué es una tasa variable?

Una tasa que cambia en el tiempo, dependiendo de la situación política/económica actual. Esto significa que un año el dividendo puede ser más alto que al año siguiente, o viceversa.

10. ¿Qué es una tasa mixta?

La mezcla entre una tasa de interés fija y una variable. Por lo general, los bancos acuerdan que los primeros 3-5 años será una tasa fija, y luego cambia según el mercado.

11. ¿Cuál es el mejor banco para sacar el hipotecario?

Al igual que la pregunta de la “mejor tasa”, depende del perfil de cada uno. Los bancos son “buenos o malos” de acuerdo a cómo ellos ven a sus potenciales clientes inversionistas. Les dan mejores condiciones a los más calificados (capacidad de crédito), por lo que se debe evaluar con todos los bancos de la plaza si queremos asegurarnos de conseguir el mejor banco “para nosotros” y la mejor tasa “para nosotros”.