

Claves para entender cuál es el más conveniente para usted

## ¿Leasing habitacional o crédito hipotecario?

Las perspectivas para la compra de vivienda son positivas y los mecanismos de financiación cuentan con varias opciones. Hasta junio de este año se vendieron en Colombia cerca de 120.200 viviendas nuevas, lo que representa un crecimiento del 2,5% frente al mismo periodo del 2021.



Banco de Imágenes / VANGUARDIA

MIGUEL ORLANDO ALGUERO  
malguero@vanguardia.com

Adquirir vivienda propia es uno de los grandes anhelos de los colombianos y una meta significativa para la construcción de su bienestar.

Por esta razón, ante el incremento de la demanda de vivienda en el país y las buenas oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario, es importante entender el mecanismo de financiación más conveniente para cada persona: ¿leasing habitacional o crédito hipotecario? Esta es la gran pregunta.

Según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), al cierre del primer semestre de este año se vendieron en Colombia cerca de 120.200 unidades nuevas, lo que representa un crecimiento del 2,5% frente al mismo periodo del 2021. Esto es una muestra de las buenas perspecti-

### CUOTA INICIAL

Comprar vivienda es una de las transacciones más valiosas para las familias colombianas y usualmente requiere una importante inversión. En ese sentido, una de las principales barreras para hacerlo es no tener la cuota inicial porque el dinero no alcanza y la capacidad de ahorro es baja. De hecho, según Fincomercio, el ahorro promedio de una persona que gana un salario mínimo en el país es de \$1.000 diarios, llegando a un total de \$30 mil pesos mensuales.

En el país, durante 2021, cerca de 12,85 millones de personas en Colombia ganaban un salario mínimo o menos. Por tal razón, el ahorro de los colombianos en su mayoría no es suficiente para contar una cuota inicial. Por ejemplo, para un apartamento de \$150 millones por medio de un crédito hipotecario y una cuota inicial de 30%, que corresponde a \$45 millones, le tomaría a un comprador 125 años acceder a esta.

### 125

Años es lo que tardaría en ahorrar un colombiano que gana un mínimo para tener la cuota inicial de un apartamento de \$150 millones, según Home Capital.

vas y del dinamismo del sector, con un mayor interés de las personas por alcanzar el sueño de adquirir casa propia.

### Opciones

Un estudio del Banco Popular presenta las principales características del crédito hipotecario y el leasing habitacional para entender la conveniencia de cada uno, teniendo en cuenta la importancia de esta decisión para el futuro.

Ambas financiaciones tienen figuras similares que implican el pago de cierta cantidad mensual. La principal diferencia radica en que, con el crédito hipotecario, el bien queda registrado a nombre de la persona que toma el

préstamo; mientras que, con el leasing habitacional, dicha propiedad queda a nombre de una entidad financiera.

### En el caso del crédito hipotecario, el cliente adquiere su inmueble incluyéndolo en su patrimonio e hipotecándolo al banco. Por otro lado, en el leasing se celebra un contrato de arrendamiento con opción de compra para el cliente y la institución financiera es la dueña de la propiedad hasta dar por terminada la transacción financiera.

Bajo este contrato la vivienda debe permanecer en condiciones de calidad y excelencia y una de sus mayores ventajas es que si la persona determina cambiar de inmueble antes de finalizar el plazo de financiación, el contrato se puede ceder y no se generan costos adicionales de escrituración. Para la cesión del contrato de arrendamiento, el banco estudia y comprueba que el nuevo cliente o cesionario cuente con las capacidades económicas para cubrir los cánones del leasing.

Para esta opción, la financiación por la entidad es mayor, ya que se trata del 80% llegando hasta el 100% permitido por la ley del valor del inmueble, mientras que, para la opción de hipotecario, se financia únicamente el 70% de la propiedad.

### Cómo es el pago

Para esta opción, la financiación por la entidad es mayor, ya que se trata del 80% llegando hasta el 100% permitido por la ley del valor del inmueble, mientras que, para la opción de hipotecario, se financia únicamente el 70% de la propiedad.

### DATO

El leasing funciona como un contrato de arrendamiento con opción de compra. Durante la vigencia del contrato, el propietario del inmueble será la entidad financiera, es decir, el pago mensual incluye la amortización de la deuda y los intereses, lo que permite que al finalizar el plazo de pago, el beneficiario del contrato sea el nuevo propietario al ejercer la opción de compra.

En este sentido, y como ejemplo, si busca adquirir una vivienda que tiene un costo de \$300 millones, el leasing le cubre desde \$240 millones, mientras que el hipotecario le puede prestar un monto máximo de \$210 millones.

“Los bienes raíces son una de las mejores opciones para que los colombianos inviertan y aseguren su capital. Queremos lograr que más personas entiendan qué mecanismo es mejor y cómo funciona para cumplir sus metas de vivienda, mientras rentabilizan el dinero e invierten en su futuro”, señaló David Narvéz Córdoba, gerente de Producto Vivienda Largo Plazo del Banco Popular.

### CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Andrés Londoño, CEO fundador de Home Capital, 'outlet' de vivienda, afirmó que los créditos hipotecarios son una de las formas de financiamiento más comunes en el país, donde las financieras cubren el 70% del valor del inmueble. Mientras tanto, el leasing habitacional es una opción en donde las entidades bancarias financian entre el 80% y el 90% del valor de la propiedad. Una de las ventajas del leasing es contar con tasas de interés más bajas que las de un crédito hipotecario, además de tener un proceso legal más rápido. De acuerdo con información de la 'startup', el leasing habitacional es uno de los principales productos financieros con el que las familias colombianas adquieren su vivienda, no solo por los ahorros que pue-

de generar en gastos de escrituración y avalúos, sino también por posibilitar mayores porcentajes de financiación, lo que requiere un menor esfuerzo para la cuota inicial.

A la hora de comprar vivienda es necesario tener presente todas las opciones financieras que existen y escoger la que mejor se adapte a las necesidades de cada familia. “Fomentar la cultura del ahorro en las familias colombianas a través de buenos planes educativos que permitan conocer las mejores prácticas para conseguir la cuota inicial, además saber los beneficios y auxilios de las diferentes entidades, son fundamentales para mejorar el acceso a la vivienda y que cada vez sean más los colombianos que pueden cumplir el sueño de tener casa propia”, concluyó Londoño.



Banco de Imágenes / VANGUARDIA