

GUÍA DE RENTABILIDAD · EPISODIO 5

# ¿Comprar o rentar? Le saqué la cuenta en 4 ciudades.

Episodio 5 · datos 19-sep-2026

**«Rentar es tirar el dinero.»**

**«Comprar con hipoteca es regalarle al banco.»**

Las dos suenan lógicas. Las dos están incompletas.

# Mismo depa. Mismo dinero. El primer año:

El que lo compró paga

**\$359,500**

El que lo rentó paga

**\$267,475**

**¿Quién tiene más dinero 10 años después?**

# Cuatro partes

1

## **Cuánto cuesta de verdad ser dueño**

que no es la mensualidad

2

## **Las cuatro ciudades**

CDMX, Querétaro, Monterrey y Guadalajara

3

## **Las tres cosas que deciden**

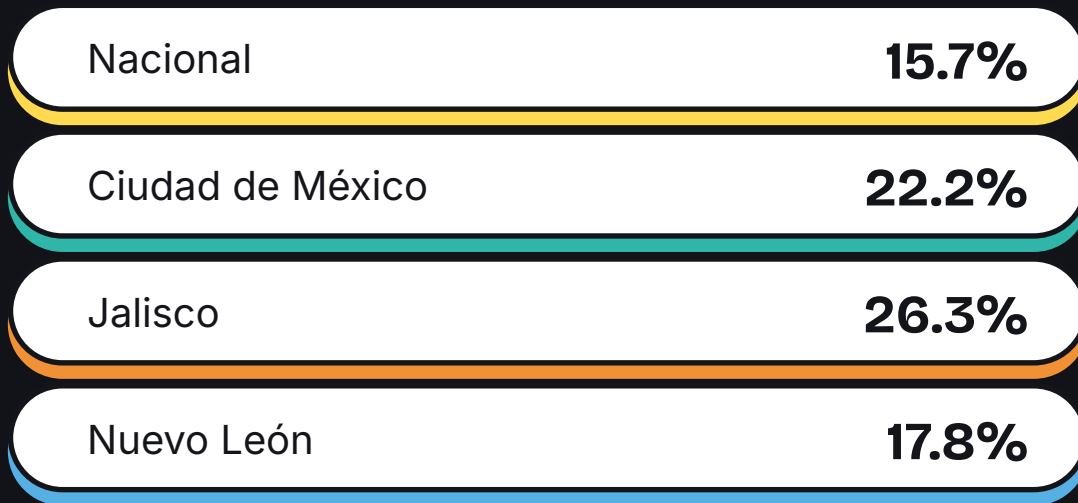
con número, no con opinión

4

## **Tu cuenta, gratis**

la calculadora, sin registrarte

# En México, rentar es minoría



**27.1%**

de quien renta en CDMX  
paga más del 30% de su  
ingreso

**Aquí es donde más se hace esta pregunta. Y donde más duele equivocarse.**

## EL MISMO DEPARTAMENTO DE LOS VIDEOS 1 Y 2

**\$3,522,220**

precio

**65 m<sup>2</sup> · CDMX**

departamento

**\$21,398**

renta al mes

**\$30,112**

mensualidad de la hipoteca

**Sí, la mensualidad es más que la renta. Esa no es la comparación.**

# Dos personas con el mismo dinero

## Quien compra

**Pone \$933,388 hoy**

enganche 20% + escrituración

**Paga 20 años al 11%**

y todo lo que cuesta la casa

## Quien renta

**Mete \$933,388 en CETES**

7.00% → 5.95% ya sin ISR

**Paga la renta, +3.5% al año**

e invierte la diferencia cada mes

**Al final: el que compró vende. El que rentó saca su bolsa. Se cuenta el dinero.**

CETES 364 días 7.00% (Banxico, 2026-09-03 (fijada: el video se grabó con ella)) · ISR sobre interés real a tasa marginal de 30% · hipoteca 11%, 20 años

# Lo que el dueño gasta y no recupera

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Intereses de la hipoteca                 | \$307,925        |
| Seguros de la hipoteca, predial y seguro | \$20,077         |
| Condominio                               | \$17,974         |
| Mantenimiento, 1% del valor              | \$35,222         |
| Lo que el enganche daría en CETES        | \$55,537         |
| Menos el ISR que te regresa la anual     | -\$62,791        |
| <b>Costo de ser dueño</b>                | <b>\$373,944</b> |

Renta del mismo depa

**\$256,776**

Ser dueño cuesta más

**+\$117,168**

**Al año. Antes de contar una sola cosa a favor.**

Año 1 del modelo · mantenimiento 1% del valor (Tanda Casa, 2026) · deducción de intereses reales art. 151 LISR a tasa marginal de 30%

LO ÚNICO QUE JUEGA A FAVOR DEL DUEÑO

# Que el depa suba

**\$123,278**

al año, para que salga a mano.  
Eso es 3.5%: justo la inflación.

**Comprar con hipoteca es una apuesta a la plusvalía. Legítima. Pero apuesta.**

Plusvalía del año 1 en el escenario conservador del modelo: la vivienda sube igual que la inflación

# Ciudad de México, con hipoteca, 10 años después

COMPRÓ

RENTÓ

Si el depa solo sube con la inflación  
empate en el año 10

\$2.57 M

\$2.55 M

Si sube como el Valle de México en 2026  
el que compró alcanza al otro en el año 7

\$3.09 M

\$2.59 M

Si sube 5.5% al año  
el que compró alcanza al otro en el año 5

\$3.56 M

\$2.63 M

**Comprar gana si te quedas más de 7 años y la ciudad sigue subiendo como hoy.**

Patrimonio a 10 años: valor de venta menos comisión y saldo, más lo invertido en CETES · SHF 1S-2026 Valle de México 4.6%

SEGUNDA PARTE

# Las cuatro ciudades



# Cuántos años de renta cuesta la casa

precio ÷ renta de un año

**Ciudad de México**

\$3,522,220 · \$21,398/mes

**13.7 años**

**Querétaro**

\$1,940,315 · \$11,601/mes

**13.9 años**

**Monterrey**

\$5,200,000 · \$24,969/mes

**17.4 años**

**Guadalajara**

\$3,900,000 · \$18,000/mes

**18.1 años**

**Entre más años de renta cuesta, más le tiene que subir para que comprar gane.**

Precios y rentas: Inmuebles24 / Real Estate Market, abr-jun 2026 · Plusvalía: Índice SHF 1S-2026 · Modelo: credihub.com

# Cuánto tiene que subir tu casa, cada año, 10 años

PARA EMPATAR

SUBIÓ EN 2026

|                  |      |       |
|------------------|------|-------|
| Ciudad de México | 3.5% | 4.6%  |
| Querétaro        | 3.6% | 5.6%  |
| Monterrey        | 5.9% | 8.3%  |
| Guadalajara      | 5.6% | 11.1% |

**Hoy pasan las cuatro. Si la vivienda solo sube con la inflación, empata una.**

Umbral: plusvalía anual con la que comprar (hipoteca 11%, 20% de enganche) empata a rentar a 10 años · Zona: Índice SHF 1S-2026

# Cuántos años tienes que quedarte

SI SUBE CON LA INFLACIÓN

COMO EN 2026

Ciudad de México

10 años

7 años

Querétaro

11 años

5 años

Monterrey

nunca

4 años

Guadalajara

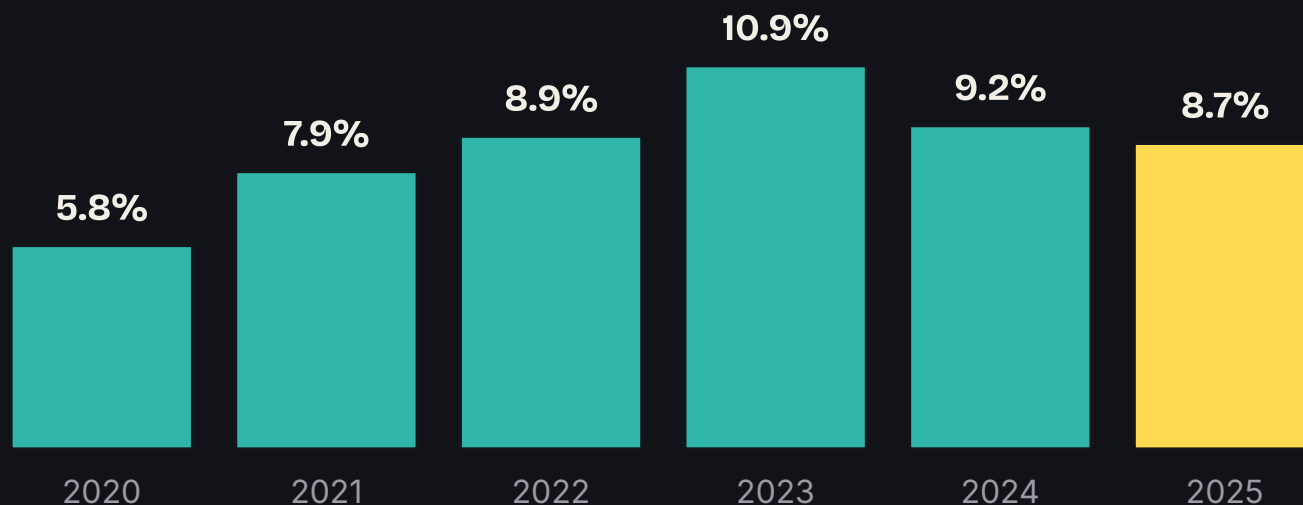
nunca

3 años

La respuesta está entre esos dos números. Y depende de cuántos años te quedas.

Primer año en que, si vendieras, tendrías más que quien rentó e invirtió. Corrido a 30 años · hipoteca 11%

# Lo que subió la vivienda en México



**8.6%**

al año en promedio

**3.3%**

real, ya sin inflación

**Lo que pasó no es lo que va a pasar: 2T-2026 ya va en 7.3% y bajando.**

Índice SHF de Precios de la Vivienda, nacional, acumulado anual (SHF 4T-2020 a 2T-2026) · inflación INPC dic-dic

## TERCERA PARTE

# Lo que de verdad decide



UNO

# Cuántos años te vas a quedar

plusvalía que necesita el depa

5 años

5.2%

10 años

3.5%

15 años

2.4%

20 años

1.1%

12.3%

se paga una sola vez:  
escriturar (6.5%) y vender  
(5.8%). Se reparte entre los  
años que dures.

**Menos de 5 años: renta. Más de 20: compra. Los años pesan más que la ciudad.**

CDMX, hipoteca 11%. Plusvalía anual con la que comprar empata a rentar según los años que te quedas

DOS

# La tasa que consigues

plusvalía que necesita el depa

Al 9%

2.2%

Al 10.45%

3.1%

Al 11%

3.5%

## Bancos

«desde» 8.3%–9.15% · CAT  
10.5%–11.5%

## Infonavit

tope 10.45% arriba de  
\$23,537/mes · máximo \$2.94 M

**Cada punto de tasa vale medio punto de plusvalía. Mira el CAT, no el «desde».**

CDMX, 10 años · bancos: tasas «desde» y CAT publicados 2026 (Coldwell Banker, Creditaria) · Infonavit: tabla de tasas por UMA 2026

TRES

# Deducir los intereses de tu hipoteca

Si deduces

**3.5%**

plusvalía para empatar

Si no deduces

**5.1%**

plusvalía para empatar

**\$62,791**

al año que te regresa la  
anual, en el ejemplo

**Un punto y medio de plusvalía por un trámite. Pregúntale a tu contador antes de firmar.**

No es asesoría fiscal. Es un artículo de la ley y un modelo con supuestos explícitos.

Art. 151 fr. IV LISR: intereses reales de crédito hipotecario para casa habitación hasta 750,000 UDIS; tope de deducciones personales 15% del ingreso o 5 UMA. Consulta a un contador.

# Y si no pides prestado

plusvalía que necesita la casa, de contado

Ciudad de México

0.5%

Querétaro

0.6%

Monterrey

2.7%

Guadalajara

3.0%

**Dejar de pagar renta rinde 7.3% sin ISR. CETES, 5.95%. El problema es el 11%.**

Plusvalía anual con la que comprar de contado empata a rentar e invertir en CETES, a 10 años

# Lo que la cuenta no ve



El que renta de verdad invierte la diferencia, cada mes



Precios y rentas de anuncio, no de cierre



Mantenimiento al 1% del valor: en una casa vieja es el doble



No mide mudanzas, ni lo que vale poder irte



No mide lo que vale que nadie te pueda pedir la casa

**Si no inviertes la diferencia, comprar gana por default, no por aritmética.**

Supuestos y limitaciones completos en el dossier: [credihub.com/descargas](https://credihub.com/descargas)

# ¿Comprar o rentar? Tres preguntas.

1

**¿Cuántos años te vas a quedar?**

menos de 5, renta; más de 20, compra

2

**¿Qué tasa te dan de verdad?**

el CAT, no el «desde»

3

**¿Vas a deducir los intereses?**

vale un punto y medio de plusvalía

**Y si es de contado: compra. Esa cuenta ya está hecha.**

HAZ TU CUENTA, GRATIS Y SIN REGISTRARTE

**Tu renta. Tu precio. Tu enganche.  
Tu tasa. Tus años.**

**[credihub.com/comprar-o-rentar](https://credihub.com/comprar-o-rentar)**

Te dice en qué año comprar alcanza a rentar y cuánto tiene que subir tu casa. El mismo modelo de este video.

**AHORA TÚ**

# ¿Cuántos años de renta cuesta una casa en tu ciudad?

precio ÷ renta de un año. Déjalo en los comentarios con tu ciudad.

**El siguiente: ya tienes la casa pagada. ¿Y ahora?**