

GUÍA DE RENTABILIDAD

¿De verdad lo paga el inquilino?

Episodio 2 · datos ago-2026

«Lo paga el inquilino»

SÍ

NO

**Vamos a comprobarlo o a desmentirlo,
de una vez por todas.**

2 · EL CRÉDITO

EL CRÉDITO DEL EJEMPLO

\$3,522,220

precio · 65 m² en CDMX

20% · \$704,444

enganche, el mínimo de la banca

11% a 20 años

tasa y plazo

\$30,112

mensualidad

Mismo departamento del video 1 · tasa a media tabla del mercado

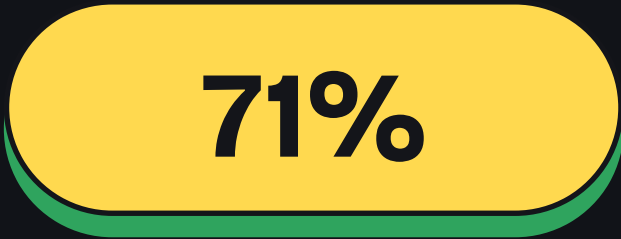
La cuenta que todos hacen

Renta mensual

\$21,398

Mensualidad del crédito

\$30,112



71%

Casi la paga. Le falta poquito.
Y ahí es donde la idea se siente correcta.

Renta de anuncio ÷ mensualidad. La división que todos hacen.

Pero de esa renta no dispones tú

Renta mensual

\$21,398



Gastos e ISR

-\$6,514



Lo que de verdad te queda

\$14,884

Cubre el 49% de la mensualidad

Vacancia 8%, administración 8%, condominio 7%, mantenimiento 5%, predial, seguro e ISR

Lo que le pones tú

\$-15,228

cada mes

\$-182,737 al año. Durante veinte años.

Flujo del primer año, cuando la mensualidad todavía es la más llevadera

«Lo paga el inquilino»

SÍ

NO

**Paga la mitad. La otra mitad la pagas tú,
cada mes, veinte años.**

Flujo del primer año con enganche del 20% y tasa de 11%

Las tasas de hoy

al 24-ago-2026

Inbursa

9.90%

BBVA

10.50%

HSBC

11.50%

Rango del mercado

9.5% – 12.5%

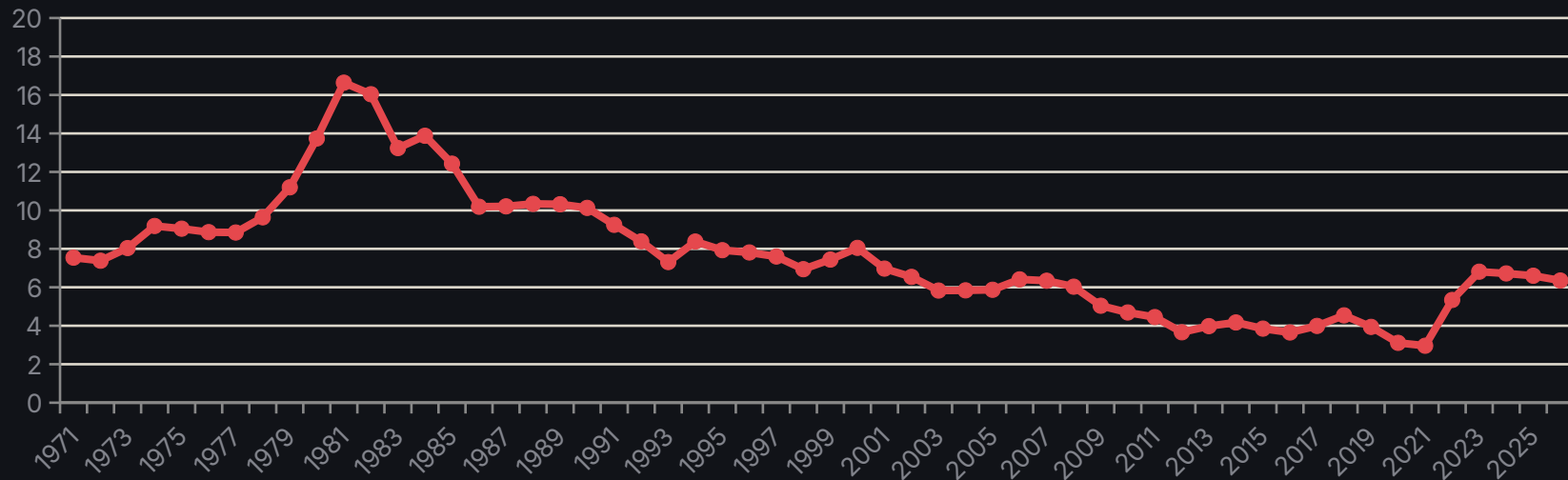
Pero el número que importa no es la tasa: es el **CAT**, entre 11% y 13.5%.

Comparativos públicos de crédito hipotecario, may-jul 2026 · el CAT incluye seguros y comisiones

Nadie se lo inventó.

En el país donde se escribió, la cuenta sí daba.

La hipoteca en Estados Unidos, 1971–2026



Diez años seguidos por debajo de 4.5%: 2011–2021. Mínimo histórico 2.65% en 2021.

Todo el video en una tabla

	Hipoteca	Rendimiento	Diferencia
 EUA 2011-2021	3.84%	7.30%	+3.46 pts
 EUA 2026	6.35%	7.30%	+0.95 pts
 México 2026	11.00%	5.13%	-5.87 pts

No es la misma estrategia mal ejecutada. Es la estrategia al revés.

**La estrategia es real.
Funciona donde se escribió.
Lo que no se traduce
es la tasa.**

¿Y si sí quieres que funcione aquí?

62%

de enganche para que el inquilino
sí pague la mensualidad

\$2,179,763

de tu bolsa

\$1,342,457

el crédito

Con el 62% puesto, el crédito ya dejó de ser la palanca.

Enganche al que el flujo del primer año deja de ser negativo

El negocio está en la diferencia

7%

RENTABILIDAD

4%

DIFERENCIAL

3%

LA TASA

Números redondos para explicar el principio, no cifras de mercado

El crédito no es bueno ni malo.

**Depende de si la tasa está debajo
del rendimiento de lo que financias.**

Arriba, te come. Abajo, te multiplica.

La calculadora ya trae el escenario con crédito.

Tu precio, tu renta, tu enganche y tu tasa.
Y ve cuánto le pondrías tú cada mes.

credihub.com/calculadora

PRÓXIMO EPISODIO

EN EL SIGUIENTE VIDEO

**Ya tienes la propiedad.
¿La vendes, la rentas,
o le sacas dinero sin venderla?**

HAZ TUS PROPIOS NÚMEROS

Estos números son de un ejemplo. Los tuyos son otros.

Mete tu precio, tu renta, tu enganche y tu tasa, y te dice si es negocio y a qué precio deja de serlo. Gratis y sin registrarte.

credihub.com/calculadora

No es asesoría fiscal ni de inversión.
Es un modelo con supuestos
explícitos.