

Cosas que considerar al Comprar una casa



OTOÑO 2024
EDICIÓN



Juan Carlos Garcia

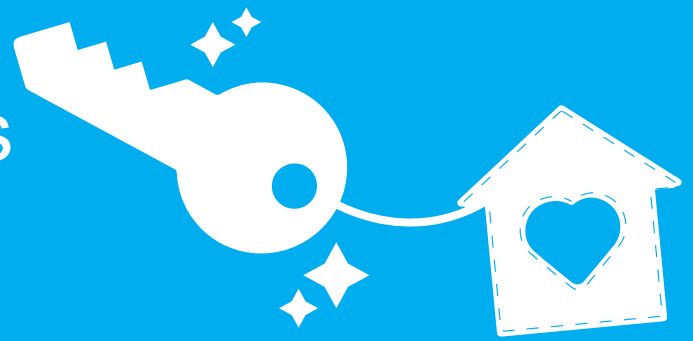
Sunbelt Sales
Greenwich, CT
jc@sunbeltus.com
www.sunbeltus.com
(914) 262-1340



Tabla de contenido

- 3** Razones principales para ser dueño de su casa
- 4** Oportunidades para los compradores de casas de hoy
- 7** Proyecciones del mercado de la vivienda para el resto del año
- 8** Concéntrese en el tiempo en el mercado, no en cronometrar el mercado
- 11** Las ventajas de comprar en lugar de alquilar
- 13** Cómo crece el patrimonio neto de los propietarios de casas con el tiempo
- 14** Los errores más grandes que están cometiendo los compradores hoy
- 16** Cosas que se deben evitar después de solicitar una hipoteca
- 17** Las 5 razones principales por las que necesita un agente al comprar una casa

Razones principales para ser dueño de su casa



Éxito



Sentir una sensación de logro y orgullo

Seres queridos



Priorizar las necesidades de los más cercanos a usted

Estabilidad



Asegurar el pago mensual de su casa con una hipoteca con tasa fija

Inversión financiera



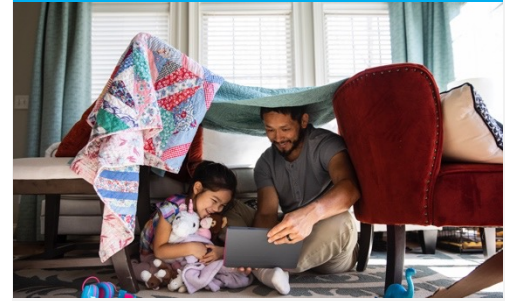
Hacer crecer sus activos y su patrimonio neto

Comodidad



Disfrutar de funciones que mejoran su estilo de vida

Privacidad



Tener un espacio que es suyo

Expresión personal



Adaptando su hogar a su estilo único

Comunidad



Ser parte de un grupo social más amplio

Si está listo para comprar una casa, comencemos el proceso hoy.

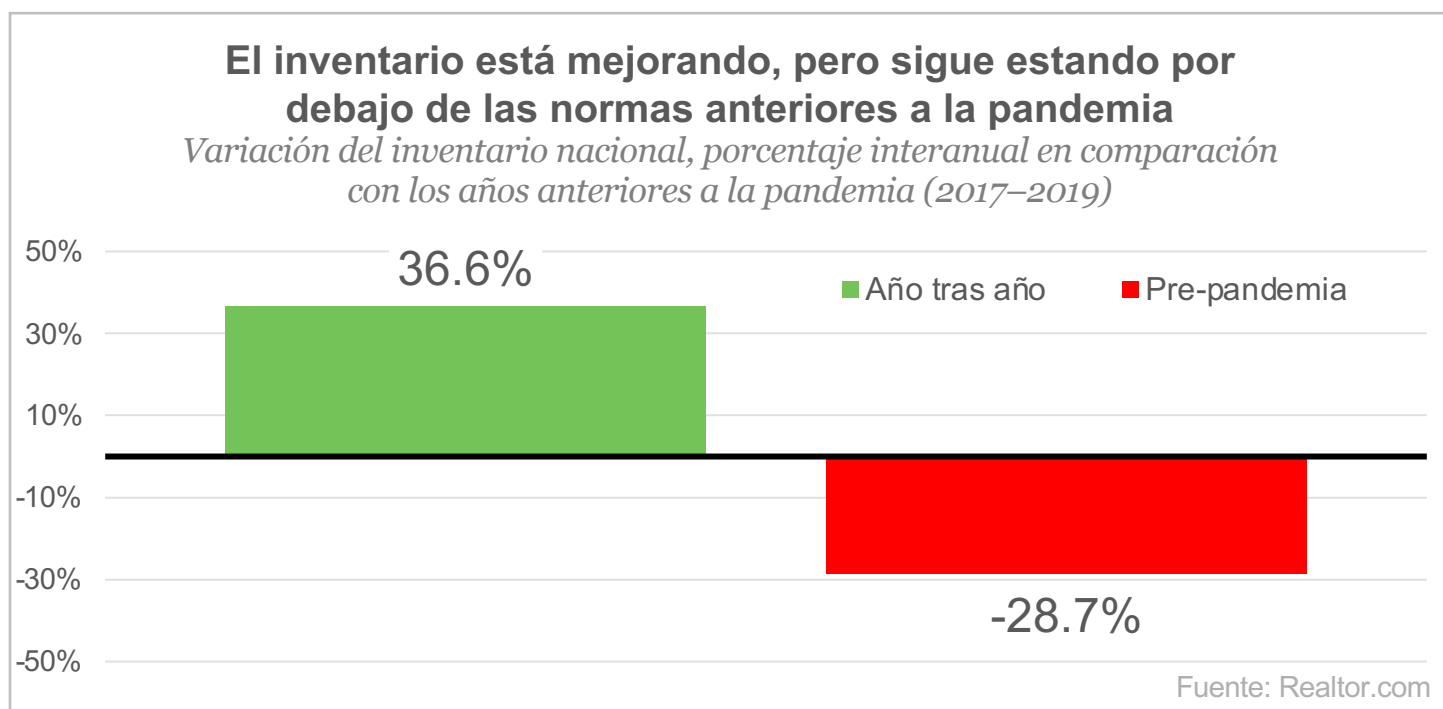


Oportunidades para los compradores de casas de hoy

No hay duda de que este último año ha sido un desafío para los compradores de casas. Pero el mercado está en una transición en este momento. Y eso les da a los propietarios de casas de hoy tres oportunidades claves.

1. La oferta de casas en venta está aumentando

Uno de los cambios más significativos en el mercado este año es cómo ha aumentado la oferta de casas en venta. Como muestran los datos de *Realtor.com*, el inventario ha aumentado más del 36 % año tras año. Esto significa que tiene más posibilidades de encontrar una casa que se adapte a sus necesidades y preferencias. Pero eso no significa que tengamos un superávit repentino. Todavía estamos casi un 29 % por debajo de los niveles de inventario que teníamos en años normales, antes de la pandemia (vea la gráfica a continuación):



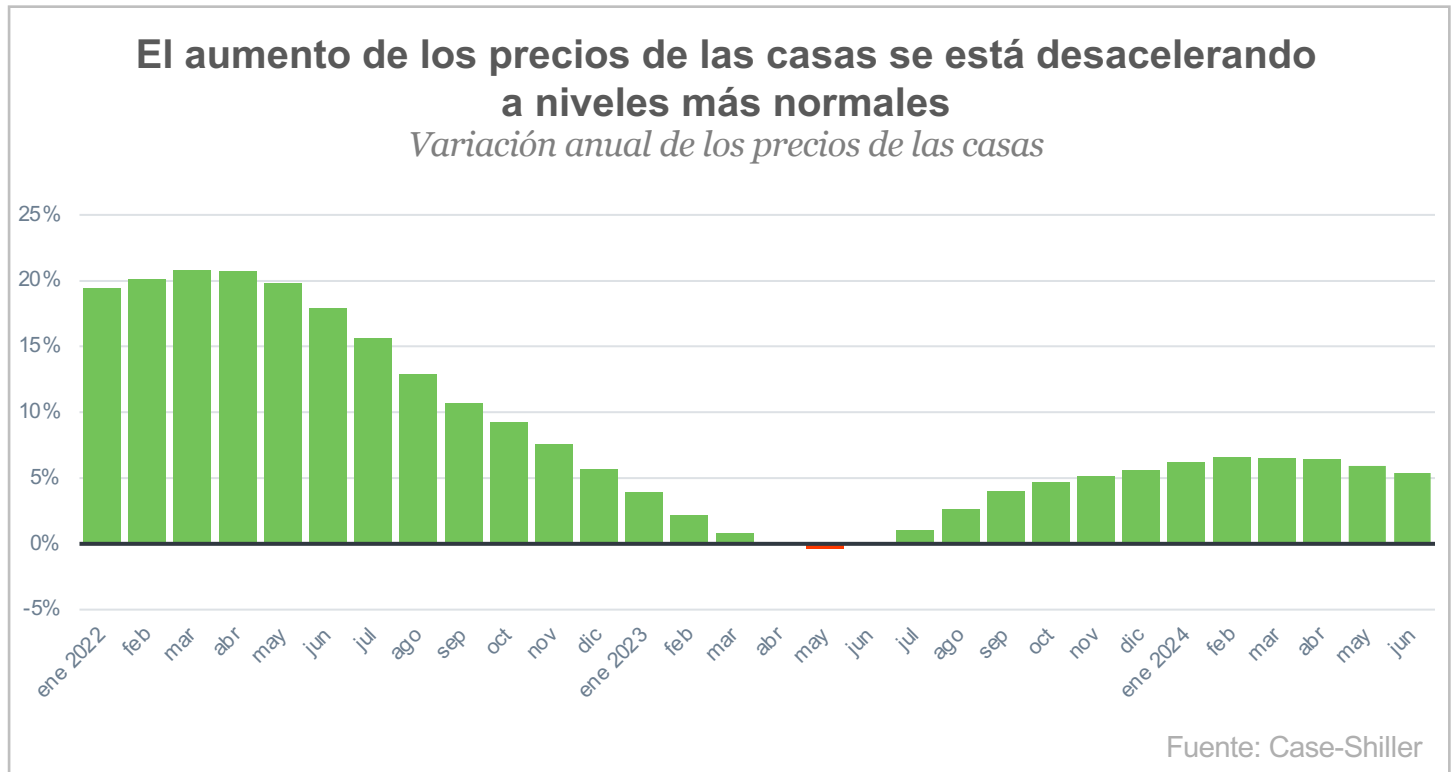
2. Hay más casas recién construidas

Y si usted aún no ha visto una casa ya existente que le guste, otra gran oportunidad radica en el aumento de las casas recién construidas. Según datos del *Censo* y *NAR*, una de cada tres casas en el mercado es una casa recién construida. Pero no se preocupe, eso no se debe a la construcción excesiva: los constructores se están poniendo al día después de años de construcción insuficiente.

Y dado que los constructores se han centrado en casas más pequeñas y asequibles, esto realmente puede abrir su grupo de opciones si agrega nuevas construcciones a su búsqueda.

3. Los precios de las casas se están moderando

Y, en tercer lugar, los precios de las casas están mostrando signos de moderación, y ese es un cambio bienvenido después de la rápida apreciación observada en los últimos años (vea la gráfica a continuación):



Como Marco Santarelli, el Fundador de *Norada Real Estate Investments*, dice:

“Esta moderación se debe principalmente a la oferta y la demanda. La oferta está aumentando y la demanda es más moderada, por lo que los precios no están subiendo tan rápido. Pero no se equivoquen, eso no significa que los precios estén cayendo, simplemente están subiendo a un ritmo más normal. Esa desaceleración del aumento de los precios significa que es menos probable que se enfrente a los fuertes aumentos de los precios que vimos hace unos años”.



La oportunidad que tiene frente a usted

Si usted está listo y puede comprar, es posible que los próximos meses le resulten un poco más fáciles de navegar. Por otro lado, puede optar por esperar. Pero si lo hace, este es el riesgo que corre. A medida que más compradores reconozcan el cambio en el mercado, la competencia volverá a aumentar.

Del mismo modo, si las tasas hipotecarias bajan aún más, más compradores volverán al mercado. Por lo tanto, mudarse ahora le ayuda a aprovechar las condiciones actuales del mercado y adelantarse a esos otros compradores.

En conclusión,

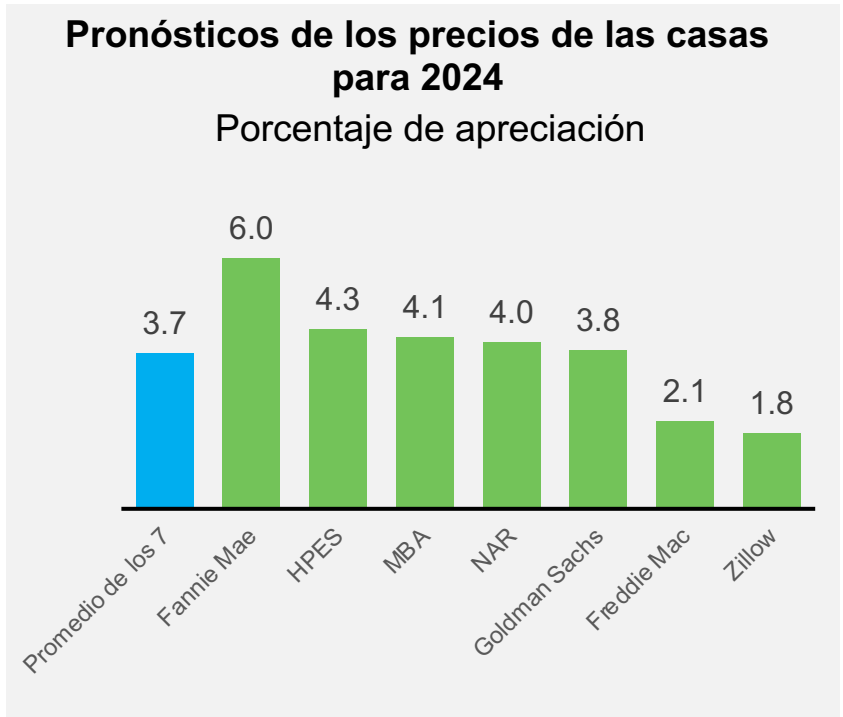
Comuniquémonos para hablar más sobre las oportunidades que usted tiene en el mercado actual.



Proyecciones del mercado de la vivienda para el resto del año

\$ Se espera que los precios de las casas suban moderadamente

Los precios de las casas seguirán subiendo, solo que a un ritmo más normal. Eso significa que no tendrá que lidiar con precios que se disparen cuando compre, y su casa debería aumentar de valor una vez que lo haga.



% Se pronostica que las tasas hipotecarias bajen ligeramente

A medida que la inflación y la economía continúan enfriándose, las tasas hipotecarias deberían disminuir. Esto ayudará a la asequibilidad, especialmente a medida que el aumento de los precios también se modere. Como dice *Mortgage Reports*:



“Con la disminución de la inflación y los recortes esperados de la Fed, la mayoría de los pronósticos de la industria predicen que las tasas hipotecarias disminuirán durante el resto del 2024 y 2025. Sin embargo, podría ser más una combustión lenta en lugar de un declive rápido”.



Concéntrese en el tiempo en el mercado, no en cronometrar el mercado

¿Debería comprar una casa ahora o debería esperar? Esa es una gran pregunta en la mente de muchas personas hoy. Si está listo y puede comprar con las tasas y precios actuales, puede ser mejor concentrarse en el tiempo en el mercado, en lugar de cronometrar el mercado.

La desventaja de tratar de cronometrar el mercado

Tratar de cronometrar el mercado no es una buena estrategia porque las cosas pueden cambiar. He aquí un ejemplo. Durante la mayor parte de este año, las proyecciones han dicho que las tasas hipotecarias bajarían. Y aunque los expertos coinciden en que eso es lo que se avecina a largo plazo, los cambios en varios factores económicos y del mercado retrasaron el momento de las expectativas originales. Así es como eso ha afectado a los compradores de casa que han estado esperando mientras que los precios de las casas apreciaban. Como dice *U.S. News*:

"Aquellos que pospusieron la compra de una casa durante los últimos años porque esperaban tasas hipotecarias más bajas se han quedado fuera del mercado... Las tasas hipotecarias se han mantenido más altas durante más tiempo de lo esperado, manteniendo elevados los pagos mensuales de las casas. En otras palabras, la asequibilidad no mejoró para aquellos que eligieron esperar".

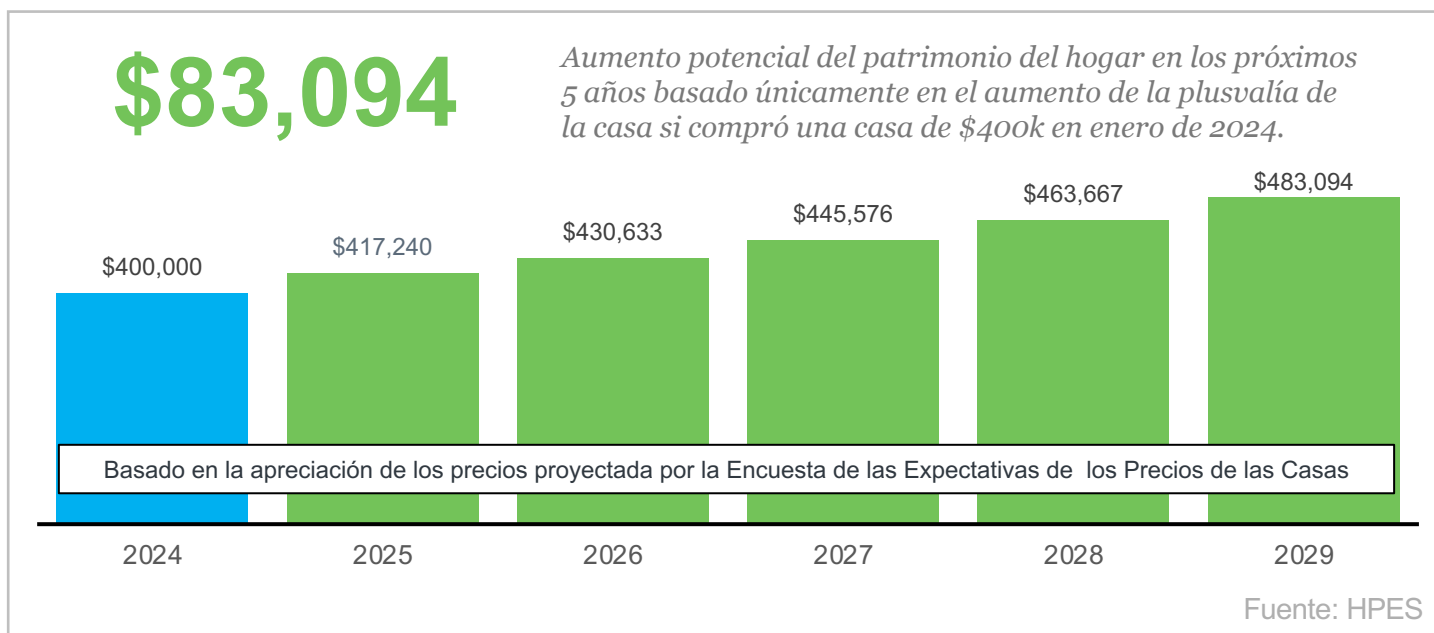
Esta es la razón por la que no vale la pena cronometrar el mercado si está listo y puede comprar ahora.

Cómo se benefician los propietarios de casas del aumento de los precios

Retrasar sus planes también significa perder la plusvalía que ganaría si siguiera adelante con su compra hoy. Y las posibles ganancias de plusvalía que están en juego pueden sorprenderle.

Cada trimestre, *Fannie Mae* publica la *Encuesta de las Expectativas de los Precios de las Casas* (HPES, por sus siglas en inglés). Pregunta a más de cien economistas, expertos en bienes raíces y estrategias de inversión y del mercado qué pronostican para los precios de las casas en los próximos cinco años. En la última publicación, los expertos proyectaron que los precios de las casas continuarán aumentando hasta al menos 2028.

La siguiente gráfica utiliza el valor de una casa típica para mostrar cómo podría apreciar en los próximos años utilizando las proyecciones de la HPES:



Los consejos que necesita escuchar si está listo para comprar

En este momento, es posible que esté enfocado en lo que está sucediendo con las tasas y cómo afectan su pago mensual, pero no olvide tener en cuenta los precios de las casas.

Se espera que los precios continúen subiendo, solo que a un ritmo más moderado. Y si bien un aumento moderado en los precios puede no ser divertido para usted ahora, una vez que sea propietario de una casa, ese aumento será una gran ventaja que aumentará con el tiempo. Esa es la pieza del tiempo en el mercado.

Claro, podría intentar cronometrar el mercado, pero la plusvalía que perderá mientras tanto es algo que debe considerar seriamente. Si está listo y en capacidad de comprar ahora, usted tiene que decidir: ¿realmente vale la pena esperar?

En lugar de centrarse en cronometrar el mercado. Es mejor tener más tiempo en el mercado.

En conclusión,

Si usted está debatiendo si comprar ahora o esperar, recuerde que es el momento en el mercado, no el tiempo del mercado. Y si usted quiere prepararse para esas grandes ganancias de plusvalía, comuniquémonos para hacerlo realidad.



“

"Nunca hay una respuesta única para todo sobre si ahora es el momento adecuado para comprar una casa... Tampoco hay forma de predecir con precisión lo que hará el mercado en el futuro cercano. Sincronizar perfectamente el mercado no debería ser el objetivo. Esta decisión debe estar determinada por sus necesidades personales, sus medios financieros y el tiempo que tiene para encontrar la casa adecuada".

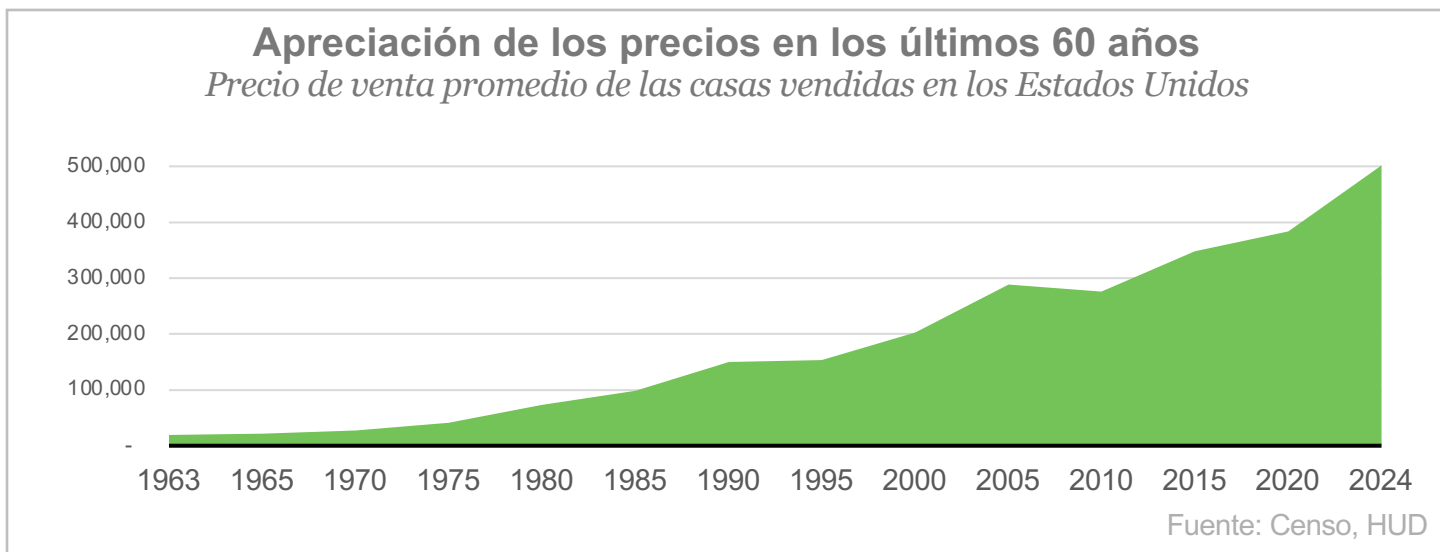
- U.S. News Real Estate

Las ventajas de comprar en lugar de alquilar

¿Está usted preguntándose si tiene sentido comprar en este momento? Si bien las tasas actuales pueden parecer un poco intimidantes, aquí hay dos razones por las que aún puede ser un buen momento para convertirse en propietario.

El valor de las casas suele aumentar con el tiempo

Ha habido cierta confusión durante el último año sobre hacia dónde se dirigen los precios de las casas. No se equivoquen, a nivel nacional siguen subiendo. De hecho, a largo plazo, los precios de las casas casi siempre suben (*vea la gráfica a continuación*):

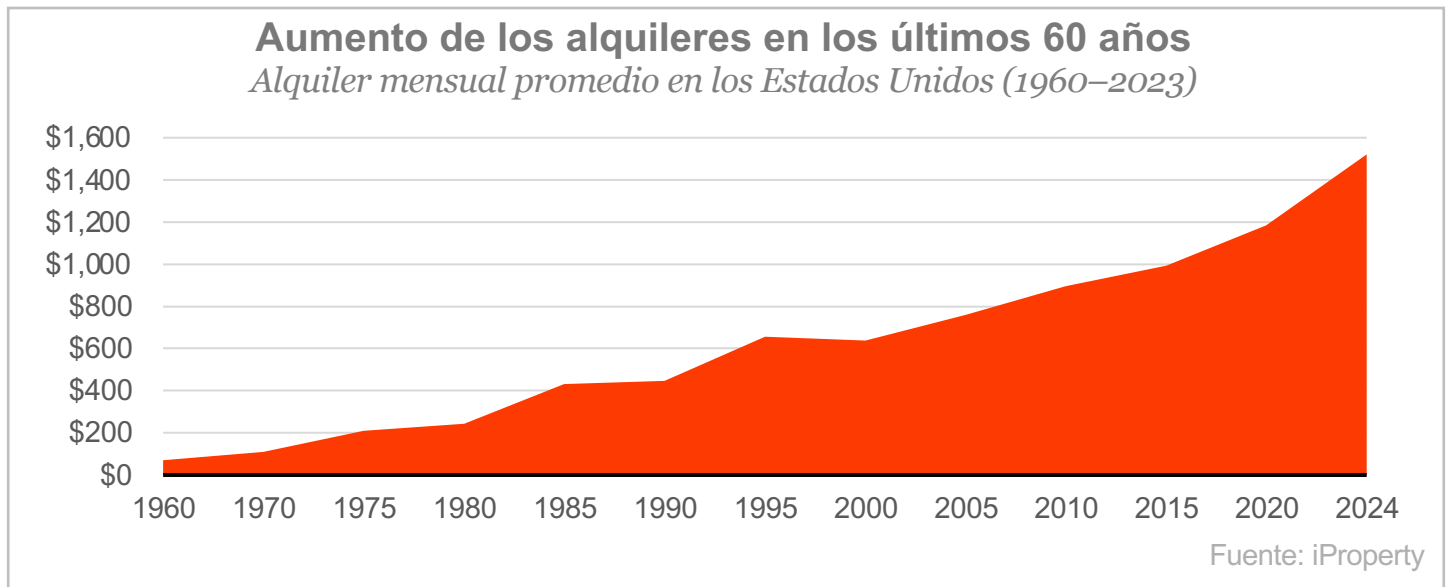


Según la gráfica anterior, usted puede ver que la tendencia general de los precios de las casas ha aumentado constantemente durante los últimos 60 años. Hubo una excepción durante la crisis de la vivienda de 2008 cuando los precios no siguieron el patrón normal, pero en general, el valor de las casas sigue aumentando.

Esta es una buena razón por la que comprar una casa puede ser mejor que alquilarla. A medida que los precios suben y paga su hipoteca, acumula plusvalía. Con el tiempo, esa plusvalía creciente realmente puede aumentar su patrimonio neto.

Los alquileres siguen subiendo a largo plazo

Aquí hay otra razón por la que es posible que desee pensar en comprar una casa en lugar de alquilarla: el alquiler sigue subiendo con el tiempo. Claro, puede ser menos costoso alquilar en este momento en algunas áreas, pero cada vez que renueve su contrato de arrendamiento o firme uno nuevo, es probable que sienta una presión en el aumento de su alquiler. Según los datos de *iProperty Management*, el alquiler también ha subido de forma bastante constante en los últimos 60 años (vea la siguiente gráfica):



Entonces, ¿cómo escapar del ciclo del aumento de los alquileres? Comprar una casa con una hipoteca con tasa fija le ayuda a estabilizar sus costos de vivienda y decir adiós a esos molestos aumentos del alquiler. Ese tipo de estabilidad es importante.

Los pagos de su casa son como una inversión, y usted tiene que tomar una decisión. ¿Quiere invertir en usted o seguir pagando a su arrendador?

Cuando es dueño de su casa, está invirtiendo en su propio futuro. E incluso cuando alquilar es menos costoso, ese dinero que paga todos los meses se ha ido para siempre. Como afirma la Dra. Jessica Lautz, Economista Principal Adjunta y Vicepresidenta de Investigación de la *Asociación Nacional de Realtors (NAR, por sus siglas en inglés)*:

“Si un comprador de una casa es financieramente estable, capaz de manejar los costos mensuales de la hipoteca y puede manejar los gastos relacionados con el mantenimiento, entonces tiene sentido comprar una casa”.

En conclusión,

A la hora de la verdad, comprar una casa ofrece más beneficios que alquilar, incluso cuando las tasas hipotecarias son altas. Si desea evitar el aumento en los pagos del alquiler y aprovechar la apreciación del precio de la casa a largo plazo, comuniquémonos para repasar sus opciones.

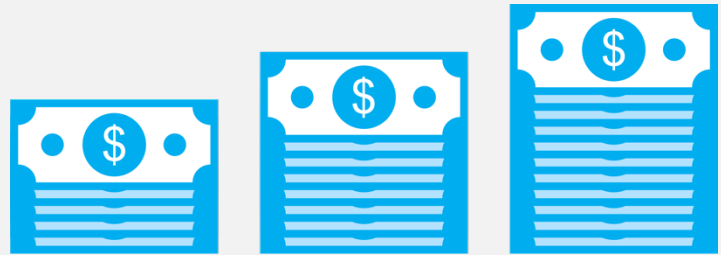
Cómo crece el patrimonio neto de los propietarios de casa con el tiempo

Si está pensando en comprar una casa este año, asegúrese de considerar los beneficios financieros a largo plazo de ser propietario de una casa.

La plusvalía de una casa aumenta su patrimonio neto

La plusvalía es el valor actual de su casa menos lo que aún debe en su préstamo. Esta sube cuando:

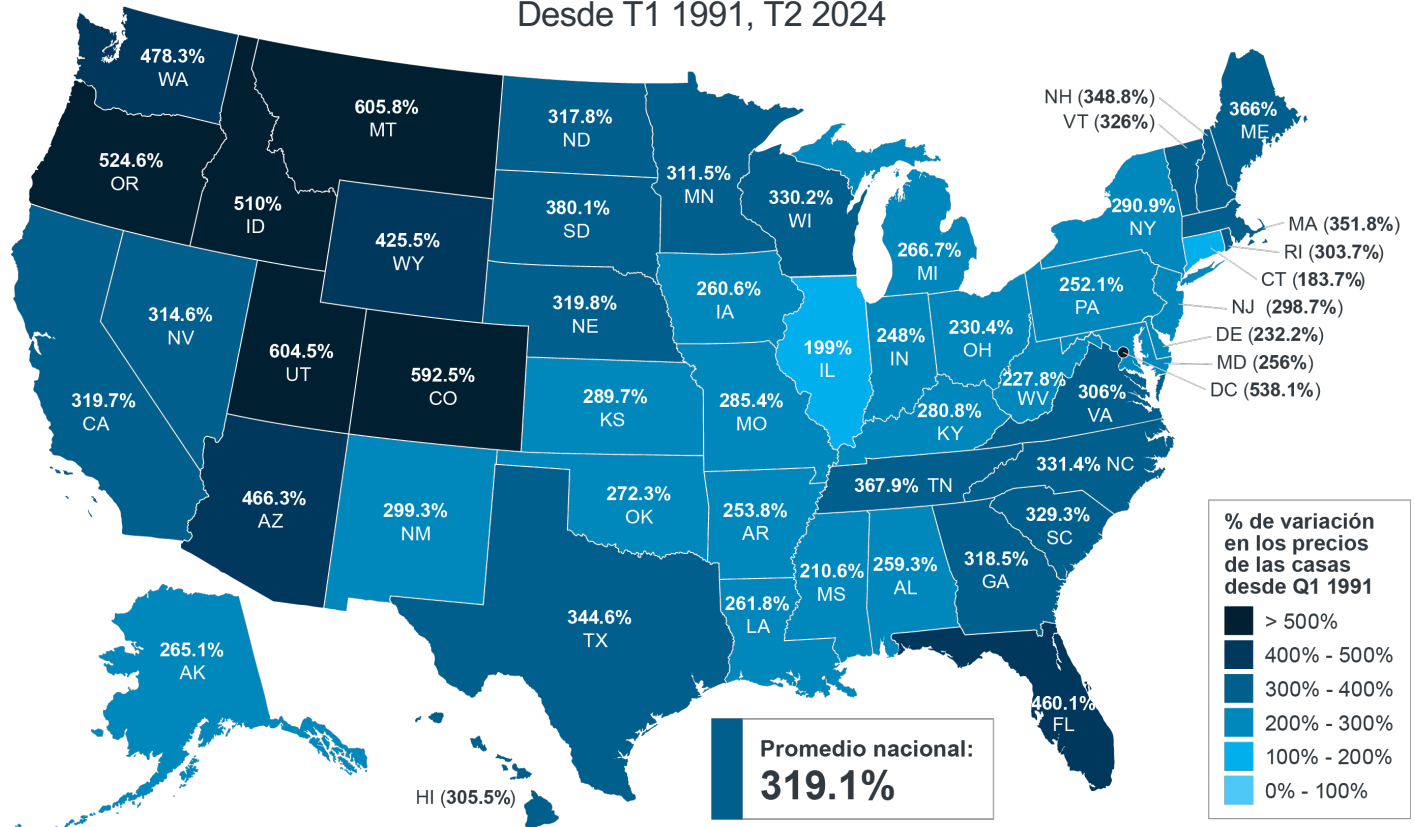
- Usted paga su préstamo
- Los precios de las casas aprecian



He aquí un vistazo a cómo solo la parte de la apreciación del precio de una casa puede aumentar su patrimonio con el tiempo.

Cambio porcentual en los precios de las casas

Desde T1 1991, T2 2024





Los errores más grandes que están cometiendo los compradores hoy

Los compradores se enfrentan a retos en cualquier mercado, y el de hoy no es diferente. Pero hay una forma de evitar tropezar, y es apoyarse en un agente en bienes raíces para obtener un asesoramiento experto.

Las opiniones de un experto le ayudarán a evitar algunos de los errores más comunes que los compradores de casas están cometiendo en este momento.

1. Posponer la preaprobación

Como parte del proceso de compra de una casa, un prestamista examinará sus finanzas para determinar lo que está dispuesto a prestarle para su hipoteca. Esto le da una buena idea de lo que puede pedir prestado para que realmente pueda comprender el lado financiero de las cosas antes de comenzar a buscar casas. Si bien la búsqueda de una casa puede ser mucho más divertida que hablar de finanzas, no querrá hacerlo en desorden. Asegúrese de obtener su preaprobación primero. Como explica *CNET*:

“Si espera hasta el último minuto para obtener la preaprobación, es posible que tenga dificultades para ponerse en contacto con un prestamista y pierda la oportunidad de hacer una oferta por una casa”.

2. Aferrarse a la perfección

Si bien es posible que tenga una lista larga de artículos imprescindibles y agradables, debe ser realista sobre la búsqueda de su casa. A pesar de que su estado ideal es que encuentre una casa que marque todas las casillas, es posible que deba estar dispuesto a transigir. Una casa que tiene todo lo que desea puede ser demasiado cara. Como dice *Investopedia*:

“Cuando usted espera encontrar la casa perfecta, puede prolongar el proceso de compra esperando algo mejor. O podría terminar pagando más por una casa solo porque satisface todas sus necesidades”.

En su lugar, busque algo que tenga la mayoría de sus elementos imprescindibles y una buena estructura donde pueda agregar cualquier otra cosa que pueda necesitar en el futuro.

3. Comprar más casa de la que se pueda pagar

Con las tasas hipotecarias y los precios de las casas actuales, no se puede discutir que todavía es caro comprar una casa. Y si bien puede ser tentador estirar sus finanzas un poco más de lo que se siente cómodo para asegurarse de obtener la casa, desea evitar exceder su presupuesto. Asegúrese de hablar con su agente sobre cómo los cambios en las tasas hipotecarias afectan su pago mensual. *Bankrate* ofrece estos consejos:

“Concéntrese en el pago mensual que puede pagar en lugar de fijarse en el monto máximo del préstamo para el que califica. El hecho de que pueda calificar para un préstamo de \$300,000 no significa que pueda manejar cómodamente los pagos mensuales que vienen con él junto con sus otras obligaciones financieras”.

4. No trabajar con un agente local en bines raíces

Este último puede ser el más importante de todos. Comprar una casa es un proceso que implica muchos pasos, papeleo, negociación y más. En lugar de encargarse de todo esto por su cuenta, es una buena idea tener a un profesional trabajando con usted. El agente adecuado reducirá su estrés y ayudará a que el proceso se desarrolle sin problemas.

En conclusión,

Los errores pueden costarle tiempo, frustración y dinero. Si desea comprar una casa en el mercado actual, comuniquémonos para que tenga un profesional de su lado que pueda ayudarle a evitar estos errores.

Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca

La consistencia es el nombre del juego después de solicitar una hipoteca. Asegúrese de discutir cualquier cambio en los ingresos, activos o crédito con su prestamista, para que no ponga en peligro su solicitud.



No cambie las cuentas bancarias.



No solicite un crédito nuevo o cierre cualquier cuenta de crédito.

No deposite dinero en efectivo en sus cuentas bancarias antes de hablar con su banco o prestamista.



No sea cosignatario de otros préstamos para cualquier persona.

No haga compras grandes.



El mejor plan es revelar y discutir completamente sus intenciones con su prestamista antes de hacer algo de naturaleza financiera.

Las 5 razones principales por las que necesita un agente al comprar una casa

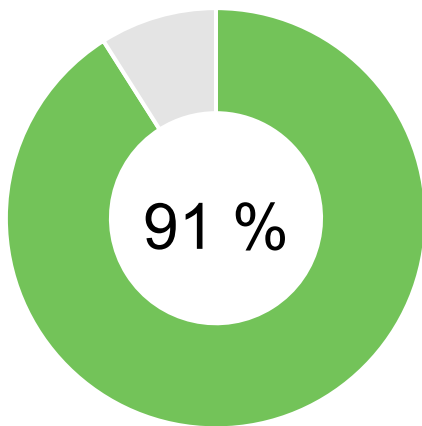
Si usted ha decidido que está listo para comprar, es probable que esté tratando de averiguar qué hacer primero. Puede resultar un poco abrumador saber por dónde empezar, pero la buena noticia es que no tiene que navegar por todo eso solo.

A la hora de comprar una casa, el asesoramiento experto de un agente en bienes raíces de confianza no tiene precio, ahora más que nunca. Y he aquí por qué.

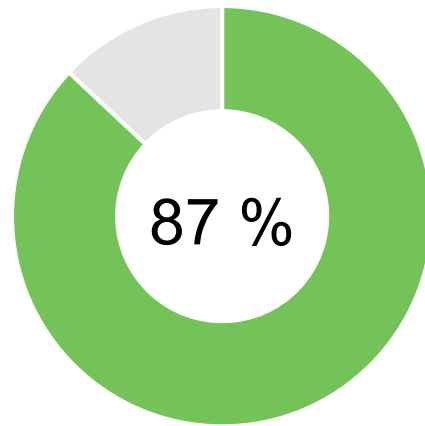
Un agente en bienes raíces hace mucho más de lo que usted cree.

Su agente es la persona que le guiará a través de cada paso al comprar una casa y velará por su mejor interés en el proceso. Ellos allanan el proceso complejo y eliminan la mayor parte del estrés de lo que probablemente sea la compra más grande de su vida. Y eso es exactamente lo que usted quiere y merece.

Esta es al menos una parte de las razones por la que una encuesta de *Bright MLS* encontró que una abrumadora mayoría de las personas están de acuerdo en que un agente es una parte esencial del proceso de compra de una casa (vea la imagen a continuación):



De los encuestados están de acuerdo que “sería **muy estresante** navegar por el proceso de compra de una casa sin un agente o corredor en bienes raíces”.



De los encuestados creen que “un agente o corredor en bienes raíces es **un asesor esencial y de confianza** para un comprador de casas”.

Fuente: Bright MLS

Para darle una mejor idea de algunas de las maneras principales en que los agentes agregan valor, mire esta lista.

- 1. Ofrecen experiencia en la industria:** El agente adecuado, el profesional, le guiará a través de todo de principio a fin. Con formación profesional y experiencia, los agentes conocen los detalles del proceso de compra. Y en el mercado actual y complejo, la forma en que se ejecutan las transacciones en bienes raíces cambia constantemente, por lo que contar con el mejor asesoramiento de su lado es esencial.
- 2. Proporcionan conocimiento local experto:** En un mundo impulsado por datos, un agente excelente puede aclarar lo que significa todo esto, separar la realidad de la ficción y ayudarle a comprender cómo las tendencias actuales del mercado se aplican a su búsqueda en particular. Desde la rapidez con la que se venden las casas hasta los últimos listados que no querrá perderse, ellos pueden explicarle lo que está sucediendo en su mercado local específico para que pueda tomar una decisión segura.
- 3. Explican los precios y el valor del mercado:** Los agentes le ayudan a comprender las últimas tendencias de los precios en su área. ¿Cuál es el valor de una casa en su mercado? ¿Qué debe usted tener en cuenta cuando hace una oferta? ¿Es esta una casa que podría tener problemas que no se pueden ver superficialmente? Nadie quiere pagar de más, por lo que contar con un experto que realmente obtenga el verdadero valor de mercado para vecindarios individuales no tiene precio. Una oferta que sea justa y competitiva en el mercado actual de la vivienda es esencial, y un experto local sabe cómo ayudarle a dar en el blanco.
- 4. Revisar los contratos y la letra pequeña:** En un proceso rápido y fuertemente regulado, los agentes le ayudan a dar sentido a las declaraciones y documentos necesarios, para que sepa lo que está firmando. Contar con un profesional capacitado para explicar los detalles podrían hacer o deshacer su transacción, y ciertamente es algo que no querrá tratar de averiguar por su cuenta.
- 5. Aportan experiencia en la negociación:** Desde la oferta hasta la contraoferta y desde la inspección hasta el cierre, hay muchas partes interesadas involucradas en una transacción en bienes raíces. Tener a alguien de su lado que le conozca a usted y el proceso hace una gran diferencia. Un agente abogará por usted mientras trabaja con cada parte. Es una gran decisión, y necesita un socio en todo momento para conseguir el mejor resultado posible.

En conclusión,

Los agentes en bienes raíces son especialistas, educadores y negociadores. Se ajustan a los cambios del mercado y le mantienen informado. Y tenga en cuenta que cada vez que usted toma una decisión importante en su vida, especialmente una financiera, usted necesita un experto de su lado.

El asesoramiento experto de un profesional de confianza no tiene precio.



“Un agente en bienes raíces puede brindarle orientación legal profesional, experiencia en el mercado y apoyo, lo que le ahorrará tiempo, dinero y estrés. Ellos también pueden aumentar sus posibilidades de encontrar la casa adecuada para que no tenga que pasar horas buscando listados en internet”.

- CNET



Charlemos.

Seguramente usted tiene preguntas e inquietudes sobre el proceso de bienes raíces.

Me gustaría hablar con usted sobre lo que leyó aquí y ayudarle en el camino de compra su casa. Mi información esta abajo, y estoy deseando trabajar con usted.



Juan Carlos Garcia

Sunbelt Sales
Greenwich, CT
jc@sunbeltus.com
www.sunbeltus.com
(914) 262-1340

