

COSAS QUE CONSIDERAR AL
comprar una casa



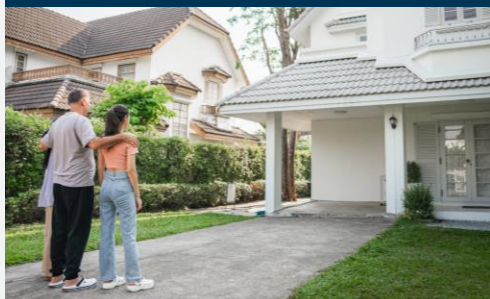


Tabla de contenido

- 3 Razones principales para ser dueño de su casa**
- 4 Dos puntos positivos para los compradores de casas de hoy**
- 6 Proyecciones de los expertos para el mercado de la vivienda del 2025**
- 8 Cómo los cambios en las tasas hipotecarias afectan su pago mensual**
- 9 Los beneficios reales de comprar una casa este año**
- 12 El tiempo en el mercado supera a cronometrar el mercado**
- 14 Los grandes errores que están cometiendo los compradores hoy**
- 16 Cosas que debe 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

Logros



Sentirse orgulloso de sus logros

Estabilidad



Asegurar una gran parte del pago mensual de su casa con una hipoteca con tasa fija

Apreciación



El valor de las casas suelen subir, y eso hace que ser propietario de una casa sea una buena inversión

Privacidad



Tener la llave de un lugar que es verdaderamente suyo

Creación de riqueza



Aumentar su patrimonio neto a medida que el valor de su casa aumenta y usted paga su hipoteca

Beneficios fiscales



Obtener una exención de impuestos, si su situación lo permite. Hable con su contador o asesor financiero para obtener más información.

Expresión personal



Personalizar su casa a su estilo único

Comunidad



Echar raíces crea un mayor sentido de pertenencia y conexión

¿Cuál es la razón principal por la que le encantaría tener una casa propia?

Dos puntos positivos para los compradores de casas de hoy

No hay duda de que los últimos años han sido difíciles para los compradores de casas, especialmente en el campo de la asequibilidad. Y si está tratando de comprar una casa, es fácil preocuparse de no poder encontrar algo en su presupuesto. Pero esto es lo que necesita saber.

El número de casas para la venta ha aumentado mucho últimamente y eso es cierto tanto para las casas existentes (previamente habitadas) como para las casas recién construidas. Aquí hay un vistazo a esos dos puntos positivos para los compradores en este momento y por qué estos pueden hacer que sea un poco más fácil encontrar la casa que ha estado buscando.

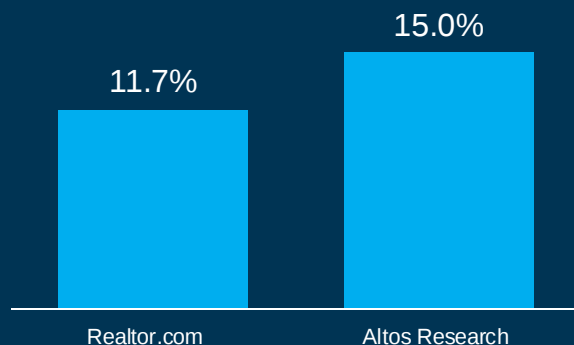


1. Hay más casas existentes para la venta

Los datos de *Realtor.com* dicen que el número de casas existentes para la venta mejoró en un impresionante 22 % en el 2024. Y los expertos dicen que se espera que su grupo de opciones mejore aún más este año. Las proyecciones muestran que se prevé que el inventario aumente **otro 11 a 15 %** para finales del 2025 (vea la siguiente gráfica)

Proyecciones del inventario para la venta del 2025

Aumento porcentual anual para casas existentes



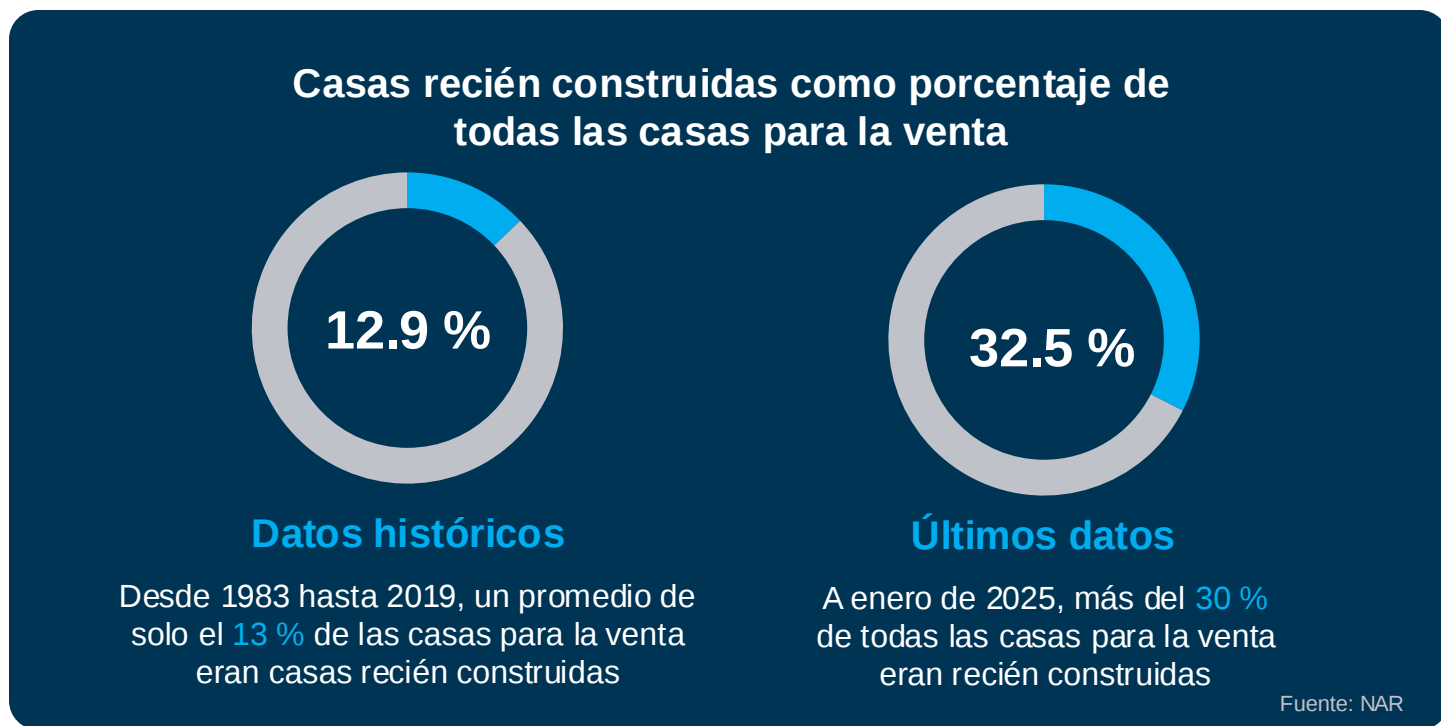
Fuente: Realtor.com

Esta es una buena noticia para su búsqueda. Si no ha visto una casa con todas las características que necesita, debe saber que, a medida que aumente el número de casas para la venta, tendrá más opciones para elegir. Eso significa una mejor oportunidad de encontrar una casa que cumpla con todos sus requisitos. Como dice Ralph McLaughlin, Economista Mayor de *Realtor.com*:

“Este podría ser un momento particularmente bueno para ingresar al mercado... usted va a tener más opciones. Y eso no es algo que los compradores hayan tenido mucho en los últimos años”.

2. Hay más casas recién construidas en el mercado

Según datos del *Censo* y la *Asociación Nacional de Realtors* (NAR), el 32.5 %, o aproximadamente 1 de cada 3, casas en el mercado en este momento son casas recién construidas. Eso es más que la norma (vea la gráfica a continuación). Pero no se preocupe, eso no se debe a que los constructores estén exagerando, es solo que están tratando de ponerse al día después de años de construcción insuficiente.



Y la mejor parte es que, dado que los constructores se han centrado en casas más pequeñas con precios más bajos, es posible que usted descubra que las casas recién construidas son menos costosas de lo que esperaba. Entonces, si bien muchas personas descartan las casas recién construidas porque es fácil asumir que los costos son mucho más altos, últimamente, esa brecha de precios no es tan grande como se cree. Como dice *CNET*:

“Si usted vive en un área donde hay muchas casas recién construidas ... Es posible que usted pueda comprar una casa nueva por un precio similar o incluso menor que una que haya tenido un propietario previamente”.

Si no ha podido encontrar una casa que esté dentro de su presupuesto, es hora de preguntarle a su agente sobre las casas recién construidas. Si no lo hace, es posible que haya reducido su grupo de opciones en aproximadamente un tercio.

En conclusión,

Más opciones podrían ser la clave para desbloquear sus objetivos de comprar una casa en el 2025. Comuníquese con nosotros si quiere ver lo que está disponible en nuestra área y sus alrededores.

Proyecciones de los expertos para el mercado de la vivienda del 2025

¿Se está preguntando qué le espera al mercado de la vivienda este año? Y más específicamente, ¿qué significa todo esto para usted si planea comprar una casa? Esto es lo que los expertos dicen que se avecina.

¿Bajarán las tasas hipotecarias?

Todo el mundo está atento a las tasas hipotecarias y esperando que bajen. Entonces, la pregunta realmente es: ¿qué tanto y qué tan rápido lo harán? La buena noticia es que se proyecta que disminuyan un poco en el 2025. Pero no por mucho. Eso significa que no debe esperar ver un regreso de las tasas hipotecarias del 3 a 4 %. Los expertos están pronosticando que las tasas podrían estabilizarse en el rango medio del 6 % para fin de año (*consulte la gráfica a continuación*):

Proyecciones de las tasas hipotecarias

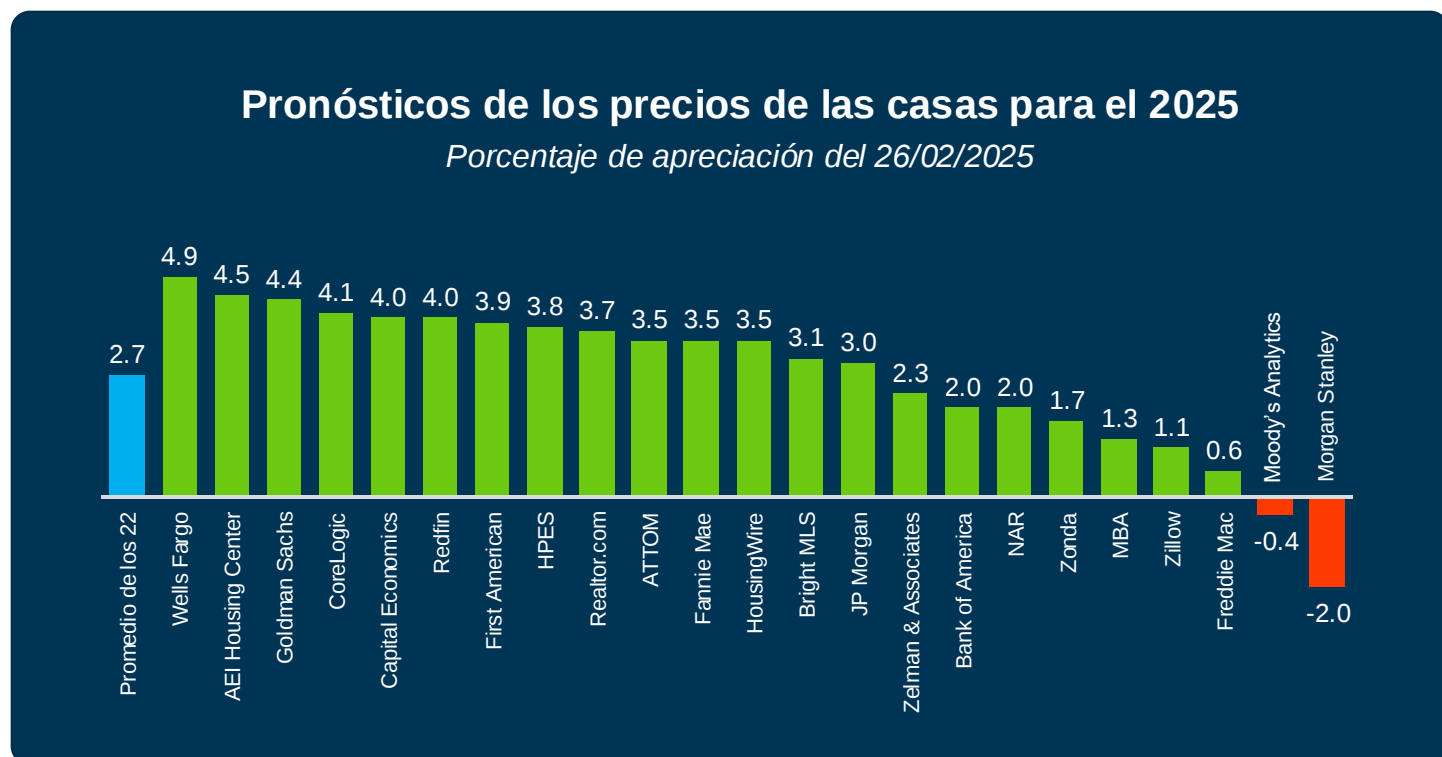
Tasa fija a 30 años, hasta 02/20/2025

Trimestre	Fannie Mae	MBA	Wells Fargo	Promedio de los tres
2025 T1	6.90 %	6.90 %	7.10 %	6.96 %
2025 T2	6.80 %	6.90 %	6.90 %	6.86 %
2025 T3	6.70 %	6.70 %	6.65 %	6.68 %
2025 T4	6.60 %	6.50 %	6.50 %	6.53 %

Pero debe recordar que esto continuará cambiando a medida que haya nueva información disponible. Los pronósticos de los expertos se basan en lo que saben en este momento. Y dado que todo, desde la inflación hasta los impulsores económicos, tiene un impacto en el rumbo de las tasas, prepárese para cierta volatilidad de las tasas. No se quede atrapado en los números exactos aquí y trate de cronometrar el mercado. En su lugar, concéntrese en la tendencia general y en que incluso una pequeña disminución puede ayudar a reducir el pago futuro de su hipoteca.

¿Caerán los precios de las casas?

¿La respuesta corta? No es probable. Si bien se espera que las tasas hipotecarias disminuyan, se proyecta que los precios de las casas sigan aumentando en la mayoría de las áreas, solo que a un ritmo más normal y sostenible. Si se promedian las proyecciones de los expertos, se verá que se espera que los precios suban cerca de un 3 % en el 2025, y que la mayoría de ellos se sitúen en el rango del 3 al 4 % (vea la siguiente gráfica):



Así que no espere una caída repentina que le dará una gran ventaja si está pensando en comprar este año. Si bien eso puede sonar decepcionante si espera que los precios bajen, concentrarse nuevamente en lo siguiente. Esto significa que no tendrá que lidiar con los fuertes aumentos que vimos en los últimos años, y también es probable que vea que cualquier casa que compre aumentará de valor después de tener las llaves en la mano. Y eso es realmente algo bueno.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que el mercado de la vivienda es hiperlocal. Por lo tanto, esto variará según el área. Algunos mercados verán precios aún más altos. Y otros pueden ver que los precios se estabilizan o incluso bajan un poco si el inventario aumenta en esa ubicación. Sin embargo, en la mayoría de los lugares, los precios seguirán subiendo (como suelen hacerlo).

En conclusión,

Comuniquémonos para que usted pueda obtener una exclusiva de lo que está sucediendo en nuestra área y consejos sobre cómo hacer que su próxima mudanza sea una decisión inteligente.

Cómo los cambios en las tasas hipotecarias afectan su pago mensual

Los expertos dicen que las tasas bajarán ligeramente durante el año, pero se espera cierta volatilidad.



Las tasas hipotecarias promedio disminuirán modestamente, pero se mantendrán por encima del 6 por ciento, con probables episodios de volatilidad.

Fannie Mae

Por lo tanto, no debe tratar de cronometrar el mercado. En su lugar, es mejor concentrarse en cómo incluso un pequeño cambio afectará el pago futuro de su hipoteca.

Cantidad del préstamo hipotecario	Hipoteca con tipo de interes fijo	Hipoteca mensual P&I*	Ahorros mensuales comparado al 7.5 %
\$250,000	7.5%	\$1,748	-
	7.0%	\$1,663	\$85
	6.5%	\$1,580	\$168
	6.0%	\$1,499	\$249
\$450,000	7.5%	\$3,146	-
	7.0%	\$2,994	\$152
	6.5%	\$2,844	\$302
	6.0%	\$2,698	\$448
\$650,000	7.5%	\$4,545	-
	7.0%	\$4,324	\$221
	6.5%	\$4,108	\$437
	6.0%	\$3,897	\$648

*Pago del principal e intereses. El pago mensual total puede variar según las especificaciones del préstamo, como los impuestos sobre la propiedad, el seguro, las cuotas de la asociación de propietarios y otras tarifas. Las tasas de interés utilizadas aquí son solo para fines de mercadeo. Consulte a su asesor hipotecario autorizado para conocer las tasas actuales.

Fuente: Mortgagecalculator.net

Los beneficios reales de comprar una casa este año

Un informe reciente de *Bank of America* destaca que el **70 % de los posibles compradores temen las consecuencias a largo plazo de alquilar**, incluida la falta de acumulación de plusvalía y el aumento de las rentas.

Si está indeciso sobre si alquilar o comprar, esto es lo que debe saber. Si está en capacidad de hacer que los números funcionen, comprar una casa tiene poderosos beneficios financieros a largo plazo.

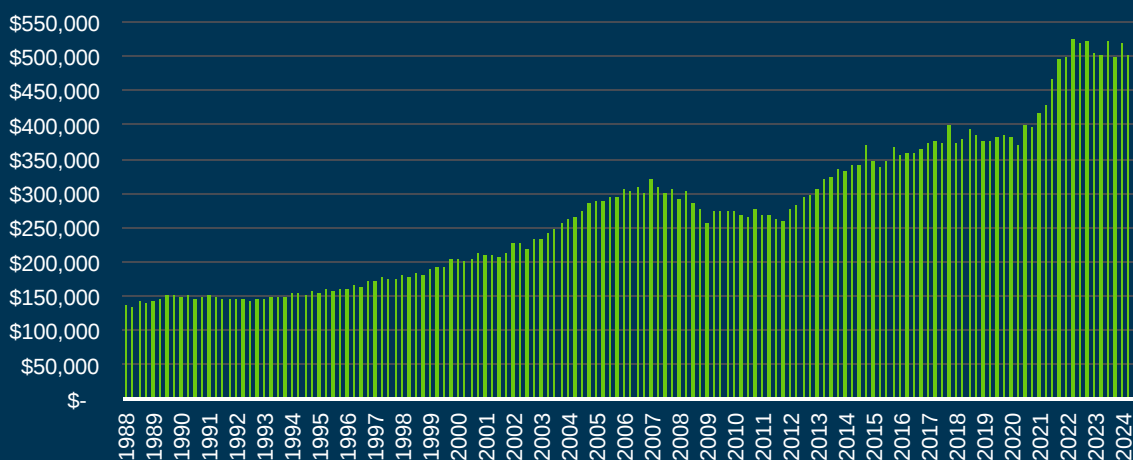


Comprar genera patrimonio con el tiempo

Comprar una casa le permite convertir sus costos mensuales de la casa en una inversión a largo plazo. Esto se debe a que, como se muestra en los datos del *Censo* y del *Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano* (HUD, *por sus siglas en inglés*), los precios de las casas tienden a aumentar con el tiempo (vea la gráfica a continuación):

Apreciación del precio de la vivienda desde 1988

Precio de venta promedio de las casas vendidas en los Estados Unidos, trimestralmente



Fuentes: Censo, HUD

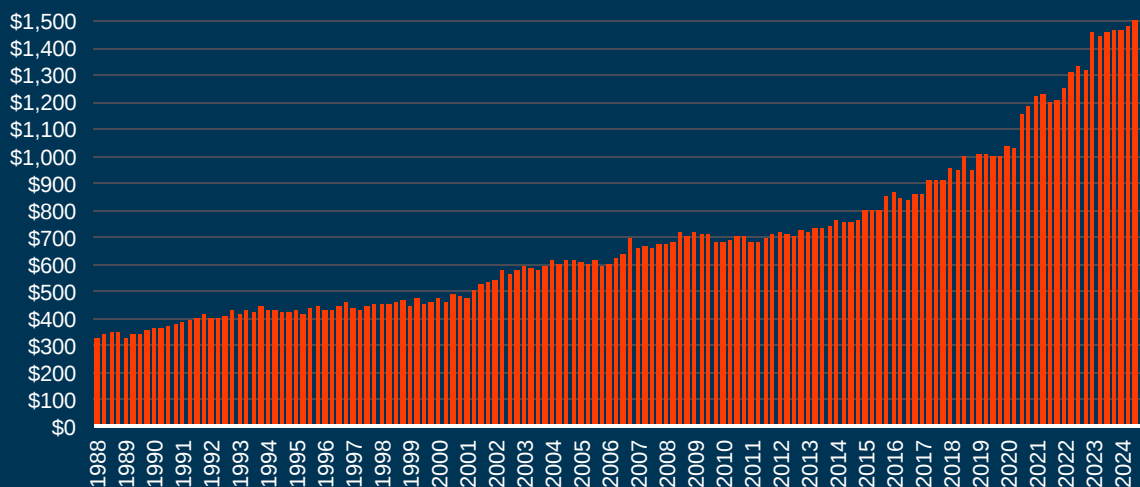
El aumento de los precios de las casas beneficia directamente a los propietarios. Esto se debe a que cuando es propietario de una casa, usted acumula plusvalía, lo que significa que su participación en la propiedad de su casa crece a medida que paga su hipoteca y el valor de su casa aprecia. Y eso, a su vez, también hace que su patrimonio neto aumente.

El alquiler conlleva un aumento de los costos

Alquilar puede parecer más asequible a corto plazo, especialmente en este momento con los precios actuales de las casas y las tasas hipotecarias. Pero la realidad es que, con el tiempo, el alquiler casi siempre sube. Dele un vistazo a los datos y verá cómo se desarrolla. Según los datos del Censo, los alquileres han aumentado significativamente a lo largo de las décadas (vea la gráfica a continuación):

Aumento de los alquileres desde 1988

Promedio del alquiler que se pide, unidades vacantes en alquiler en EE. UU., trimestral



Fuente: Censo

Esto significa que, si usted decide alquilar, es probable que se enfrente a gastos crecientes cada vez que renueve o firme un nuevo contrato de arrendamiento, y eso sucederá sin acumular patrimonio a cambio. Además, esos costos crecientes pueden hacer que sea más difícil ahorrar para comprar una casa en el futuro.

Alquiler vs. compra: el impacto a largo plazo

Cuando usted es dueño de una casa, sus pagos son una inversión en su futuro. Alquilar, por otro lado, significa que su dinero se ha ido para siempre: ayuda a su arrendador a acumular plusvalía, no a usted.

El alquiler es una buena opción para aquellos que no están listos (o no pueden) comprar hoy. Pero si puede comprar a las tasas y precios actuales, le ayuda a acumular plusvalía y le prepara para el éxito financiero a largo plazo. Por lo tanto, aunque alquilar puede parecer más fácil ahora, no puede igualar los beneficios de ser propietario de una casa.

En conclusión,

Si usted puede hacerlo, tome el control de su futuro financiero haciendo que la propiedad de la vivienda sea parte de su plan. Es una inversión de la que no se arrepentirá.



No hay una respuesta en particular para todos sobre si ahora es el momento adecuado para comprar una casa... tampoco hay forma de predecir con precisión lo que hará el mercado en un futuro próximo... 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



El tiempo en el mercado supera a cronometrar el mercado

¿Está tratando de decidir si tiene más sentido comprar una casa ahora o esperar? Hay mucho que tener en cuenta, desde lo que está sucediendo en el mercado hasta sus necesidades cambiantes. Pero en términos generales, tratar de cronometrar el mercado no es una buena estrategia: hay demasiados factores en juego para que eso sea posible. Es por eso por lo que los expertos suelen decir que el tiempo en el mercado es mejor que cronometrar el mercado.



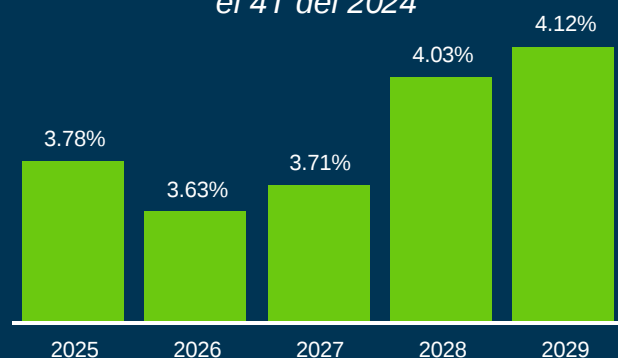
En otras palabras, si usted quiere comprar una casa y esta en capacidad de hacer que los números funcionen, hacerlo lo más pronto posible suele valer la pena. *Bankrate* explica por qué:

“Sin embargo, independientemente de la dirección en la que se incline el mercado de la vivienda, comprar ahora significa que usted puede comenzar a acumular plusvalía de inmediato”.

Aquí hay algunos datos para desglosar esto para que realmente pueda ver el beneficio de comprar ahora en comparación con más adelante, si usted puede. Cada trimestre, *Fannie Mae* publica la *Encuesta de las Expectativas de los Precios de las Casas*. 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 proyectan que los precios de las casas continuarán aumentando hasta al menos el 2029, solo que a un ritmo más lento y normal que en los últimos años (vea la gráfica):

Rendimiento estimado de los precios de las casas

Diciembre-diciembre, según la proyección de el 4T del 2024



Fuentes: Fannie Mae, HPES

Pero ¿qué significa eso realmente para usted? Para dar contexto a estos números, la gráfica a continuación utiliza el valor típico de una casa para mostrar cómo podría apreciar en los próximos años utilizando esas proyecciones de HPES (*vea la gráfica a continuación*). Esto es lo que podría comenzar a ganar en plusvalía si usted compra una casa a principios del 2025.



En este ejemplo, supongamos que usted compró una casa de \$400,000 en enero. Según los pronósticos de los expertos del HPES, podría obtener más de \$83,000 en patrimonio familiar durante los próximos cinco años. No es un número pequeño. Si sigue alquilando, está perdiendo esta ganancia de la plusvalía.

Y aunque el mercado actual tiene una buena cantidad de desafíos, es por eso por lo que vale la pena comprar a largo plazo. Si quiere comprar una casa, no se rinda. Hay formas creativas en las que podemos hacer posible su compra. Desde buscar áreas más asequibles, hasta considerar condominios o casas adosadas, o incluso consultar programas de asistencia con el pago inicial, hay muchas opciones para ayudarlo a hacerlo realidad.

Por supuesto que usted podía esperar. Pero si solo está esperando a que el mercado coincida perfectamente, esto es lo que se está perdiendo. Y esa decisión depende de usted.

En conclusión,

Si está indeciso entre comprar ahora o esperar, no olvide que lo que realmente importa es el tiempo en el mercado, no cronometrar el mercado. hablemos si usted tiene preguntas.

Los grandes errores que están cometiendo los compradores hoy

A nadie le gusta cometer errores, especialmente cuando estos ocurren en lo que probablemente sea la transacción más grande de su vida: comprar una casa. Por eso es tan importante trabajar con un agente de confianza. Las percepciones de un experto le ayudarán a evitar los errores principales que los compradores de casa están cometiendo hoy.



1. Tratar de cronometrar el mercado

Muchos compradores están tratando de cronometrar el mercado esperando que bajen los precios o las tasas hipotecarias. Esta puede ser una estrategia realmente arriesgada porque hay mucho en juego y que puede tener un impacto en esas cosas. Como dice Rick Sharga, CEO de *CJ Patrick Company*:

“No trate de cronometrar el mercado: rara vez funciona con acciones y casi nunca funciona cuando se trata de comprar una casa. Compre solo lo que pueda razonablemente dadas las condiciones actuales del mercado”.



2. Comprar una casa más grande de la que puede pagar

Si tiene la tentación de estirar su presupuesto más de lo que debería, no está solo. Varios compradores están cometiendo este error en este momento.

Pero la verdad es que en realidad es muy importante evitar excederse en su presupuesto, especialmente cuando otros gastos de la vivienda, como el seguro de la casa y los impuestos, están en aumento. Debe hablar con los profesionales para asegurarse de que entiende lo que realmente funcionará para usted. *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”.

3. Omitir los programas de asistencia

Ahorrar para los costos iniciales de ser propietario de una casa requiere una planificación cuidadosa. Tiene que pensar en sus costos de cierre, pago inicial y más. Y si no trabaja con un equipo de profesionales experimentados, podría perderse programas que pueden marcar una gran diferencia para usted. Esto está sucediendo más de lo que usted se da cuenta.

Según *Realtor.com*, casi el 80 % de los compradores por primera vez califican para recibir asistencia para el pago inicial, pero solo el 13 % realmente aprovecha esos programas. Por lo tanto, hable con un prestamista sobre sus opciones. Ya sea que esté comprando su primera casa o la quinta, puede haber un programa que pueda ayudarle.

4. No apoyarse en la experiencia de los profesionales

Este último puede ser el más importante de todos. **La mejor manera de evitar cometer un error costoso es apoyarse en un profesional.** Con el equipo adecuado de expertos, usted puede esquivar fácilmente cualquier paso en falso.

En conclusión,

La buena noticia es que usted no tiene que lidiar con ninguno de estos dolores de cabeza. Comuniquémonos para que tenga un profesional de su lado que pueda ayudarle a evitar estos errores costosos.



Cosas que se 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.

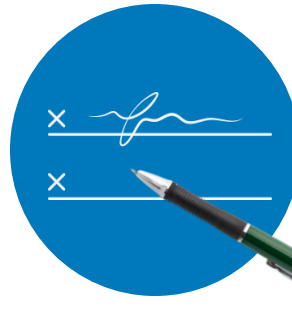


No cambie las cuentas bancarias.



No solicite un nuevo crédito ni cierre ninguna cuenta de crédito.

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



No sea codeudor de otros préstamos para nadie.

No haga ninguna compra grande.



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

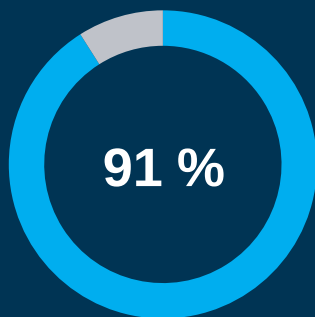
Las 5 razones principales por las que necesita un agente al comprar una casa

*Cuando se trata 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.***

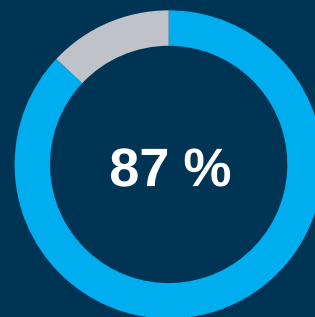


Su agente es la persona que le guiará a través de cada paso al comprar una casa y velará por su mejor interés en todo el proceso. Ellos hacen que un proceso complejo sea mas fácil y eliminan la mayor parte del estrés de lo que probablemente sea la compra más grande de su vida. Y eso es exactamente lo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

Esta es al menos parte de la razón por la que una encuesta de *Bright MLS* encontró que una abrumadora mayoría de personas están de acuerdo en que un agente es una parte clave 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 casa”.

Fuente: Bright MLS

Para tener una mejor idea de algunas de las formas principales en que los agentes agregan valor, consulte esta lista.

Ofrecen experiencia en la industria: El agente adecuado, el profesional, le guiará a través de todo de principio a fin. Con formación y experiencia profesional, los agentes conocen los pormenores 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 es esencial contar con el asesoramiento de un experto.

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 ayudarlo a comprender cómo las tendencias actuales del mercado se aplican a su búsqueda única. Desde la rapidez con la que se venden las casas hasta los últimos listados que no querrá perderse, pueden explicarle lo que está sucediendo en su mercado local específico para que pueda tomar una decisión segura.

Explican los precios y el valor de mercado: Los agentes le ayudan a comprender las últimas tendencias de precios en su área. ¿Cuál es el valor de una casa en su mercado? ¿En qué debe pensar cuando hace una oferta? ¿Es esta una casa que podría tener problemas que no se pueden ver a simple vista? Nadie quiere pagar de más, por lo que tener 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 de la vivienda actual es esencial, y un experto local sabe cómo ayudarlo a dar en el blanco.

Revisan contratos y la letra pequeña: En un proceso rápido y muy regulado, los agentes le ayudan a dar sentido a las declaraciones y documentos necesarios, para que usted sepa lo que está firmando. Tener un profesional que esté capacitado para explicar los detalles podría hacer o deshacer su transacción y, sin duda, es algo que no querrá tratar de averiguar por su cuenta.

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 un gran negocio, y necesita un socio en todo momento para obtener 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, necesita un experto de su lado. El asesoramiento experto de un profesional de confianza no tiene precio.



Las complejidades de las condiciones actuales significan que, ahora más que nunca, es inteligente apoyarse en la orientación de un agente en bienes raíces local con experiencia. Si quiere entrar en el mercado de la vivienda en el 2025, ya sea como comprador o vendedor, ¡deje que un profesional le marque el camino.

Bankrate





Charlemos.

¿Tiene preguntas sobre algo que leyó aquí o sobre la compra de una casa en general? No dude en ponerse en contacto con nosotros.

Ya sea relacionado con el mercado de la vivienda o con algo relacionado con su situación específica, he ayudado a otros compradores a encontrar el éxito, y también puedo ayudarle a usted.

CAFCU Mortgage Team

Corporate America Family Credit Union

cafcu.org/mortgages

800-359-1939

