

Cosas que considerar al comprar una casa



Marianne Zeltner

ZEMA Consulting Inc
13300-56 South Cleveland Ave
Fort Myers, FL, 33907
Phone: 239-565-6232
Email: Zeltnerma@icloud.com
Web: Zema-Consulting.de



Tabla de contenido

- 3** Qué está pasando en el mercado de la vivienda en este momento?
- 6** Razones principales para ser dueño de su casa
- 7** Dos preguntas que debe hacerse si está considerando comprar una casa
- 9** El impacto del cambio de las tasas hipotecarias
- 11** Ser propietario de una casa le ayuda a protegerse de la inflación
- 12** Porqué ser propietario de una casa es una ganancia a largo plazo
- 15** Formas de superar los desafíos de la asequibilidad en el mercado actual de la vivienda
- 16** La importancia de obtener la preaprobación
- 18** Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca
- 19** Consejos para hacer su mejor oferta en una casa
- 21** Obtenga claridad sobre el mercado de la vivienda con la ayuda de un experto en bienes raíces



¿Qué está pasando en el mercado de la vivienda en este momento?

Probablemente se esté preguntando qué significan las últimas noticias del mercado de la vivienda para sus planes de comprar una casa este otoño. Aquí están tres cosas principales para recordar.

1. No hay muchas casas disponibles para la venta en este momento

El inventario de las casas se mide por el número de casas disponibles en el mercado. También se mide por la oferta mensual, es decir, la cantidad de meses que tomaría vender todas esas casas disponibles basándose en la demanda actual. En un mercado equilibrado, generalmente hay una oferta para aproximadamente seis meses, pero hoy en día, solo tenemos aproximadamente la mitad de eso. Con un inventario tan bajo, la competencia de los compradores ha aumentado, y eso significa que muchas casas a menudo reciben ofertas múltiples. Trabajar con un profesional puede ayudarle a ser más competitivo en este tipo de mercado.

2. Las tasas hipotecarias cercanas al 6 % o 7 % son la nueva normalidad

Las tasas hipotecarias se duplicaron con creces en el año de calendario 2022. Eso nunca había sucedido antes, y el aumento rápido hizo que algunos compradores retrasaran sus planes. Pero desde octubre, las tasas se han estabilizado un poco en aproximadamente el rango del 6 % al 7 %.

Es hora de entender que las tasas alrededor del 6 % o 7 % son la nueva normalidad. Las tasas que experimentamos hace unos años, como el 3 %, son cosa del pasado.



3. Los precios de las casas están subiendo de nuevo

Si se mantiene al día con las noticias, es posible que no esté seguro de lo que está sucediendo con los precios de las casas y le preocupe si las cosas empeorarán. Bueno sepa esto, lo peor de la caída de los precios de las casas han quedado atrás y los precios están apreciando a nivel nacional.

Pero es importante saber que los precios difieren dependiendo de dónde vive. En general, el inventario bajo y la demanda relativamente fuerte de los compradores van a mantener la presión al alza sobre los precios. Doug Duncan, Vicepresidente y Economista Principal de *Fannie Mae*, dice esto sobre los precios de las casas en este momento:

“... Los precios de las casas continúan mostrando un aumento más fuerte de lo que se esperaba anteriormente... El desempeño de la vivienda es un testimonio de la fortaleza de la demanda relacionada con la demografía...”

Entonces, con los precios aumentando nuevamente, si encuentra una casa que se adapte a sus necesidades, probablemente no sea la mejor idea esperar.

En conclusión,

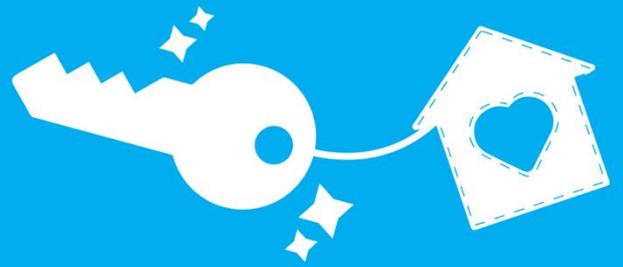
Comuniquémonos para que tenga un experto que le ayude con todas sus preguntas sobre el mercado de la vivienda. Repasaremos sus objetivos y lo que está sucediendo en nuestra área, brindándole el conocimiento para tomar una decisión sólida y segura.



Si está pensando en comprar una casa este otoño, dese suficiente tiempo para encontrar una propiedad y luego traiga su mejor opción a la mesa de negociaciones.

- NerdWallet

Razones principales para ser dueño de su casa



Logros



Sentir una sensación de logro y orgullo

Seres queridos



Priorizar las necesidades de las personas más cercanas

Estabilidad



Asegurar su pago mensual de la vivienda con una tasa hipotecaria fija

Inversión Financiera



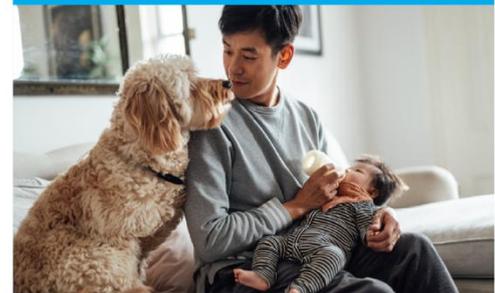
Aumentar sus activos y patrimonio neto

Comodidad



Disfrutar de las características que mejoran su estilo de vida

Privacidad



Tener un espacio que sea exclusivamente suyo

Expresión personal



Adaptar 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.

Dos preguntas que debe hacerse si está considerando comprar una casa

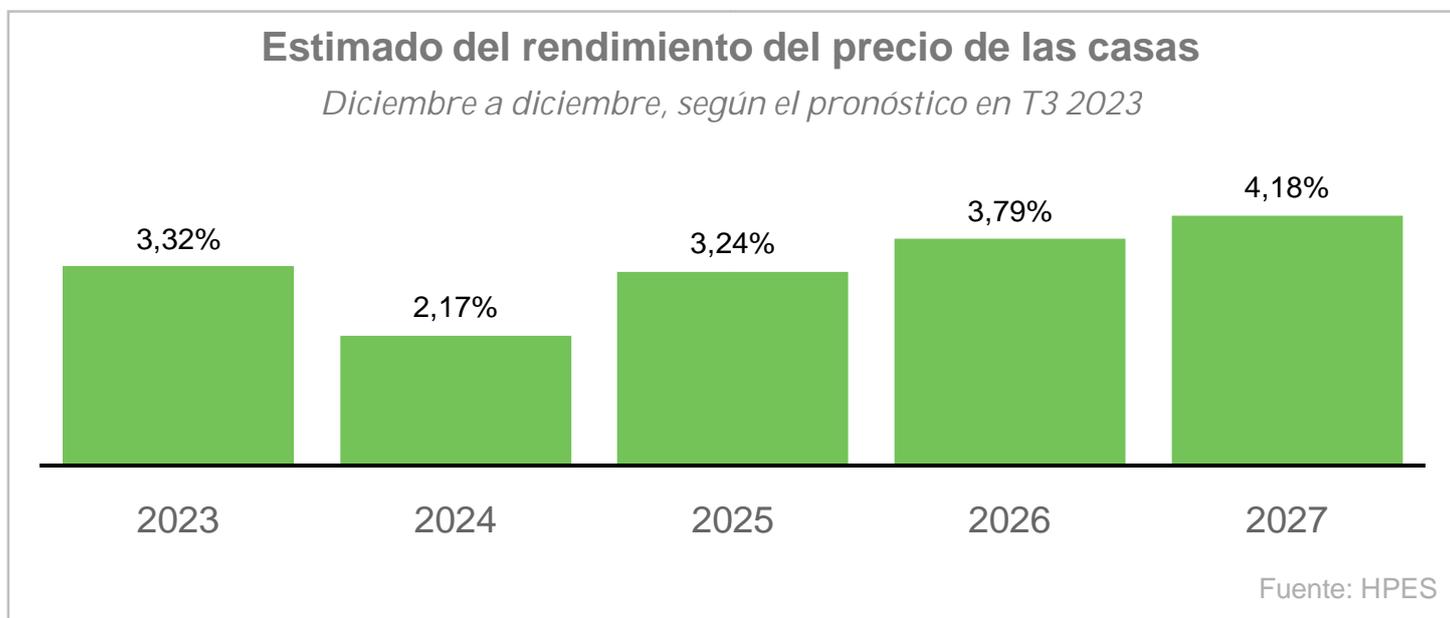
Si está pensando en comprar una casa, es probable que esté prestando atención a los precios y las tasas hipotecarias. Estas son las dos preguntas principales que debe hacerse, y lo que dicen los datos, al tomar su decisión.

1. ¿Hacia dónde creo que se dirigen los precios de las casas?

Un lugar confiable al que puede recurrir para obtener esa información es la *Encuesta de las Expectativas de los Precios de las Casas de Pulsenomics*, una encuesta de un panel nacional de más de cien economistas, expertos en bienes raíces y estrategias de inversión y del mercado.

Según la última publicación, los expertos encuestados proyectan una apreciación de entre 2.17 % y 4.18 % cada año durante los próximos cinco años (ver la gráfica a continuación). Las peores caídas de precios ya han quedado atrás, y los precios están apreciando nuevamente.

El verde en la gráfica a continuación muestra que se espera que los precios sigan apreciando este año y después.



Entonces, ¿por qué esto es importante para usted? Significa que su casa probablemente aumentara en valor y debería ganar plusvalía en los próximos años, pero solo si compra ahora. Si espera, según estos pronósticos, la casa solo le costará más en el futuro.

2. ¿Hacia dónde creo que se dirigen las tasas hipotecarias?

Sabemos, según los últimos informes, que la inflación se ha moderado desde su punto máximo. Esta es una señal alentadora para el mercado y para las tasas hipotecarias. He aquí por qué.

Cuando la inflación se enfría, las tasas hipotecarias generalmente caen en respuesta. Esta puede ser la razón por la que algunos expertos dicen que las tasas hipotecarias retrocederán ligeramente en los próximos trimestres.

Proyecciones de tasas hipotecarias

Trimestre	Fannie Mae	MBA	NAR	Promedio de las tres
2023 Q4	6.70%	6.20%	6.30%	6.40%
2024 Q1	6.50%	5.90%	6.10%	6.17%
2024 Q2	6.30%	5.60%	6.00%	5.97%
2024 Q3	6.20%	5.30%	6.00%	5.83%

Pero ni siquiera los expertos pueden decir con absoluta certeza dónde estarán las tasas hipotecarias el próximo año, o incluso el próximo mes. Esto se debe a que hay muchos factores que pueden afectar lo que sucede. Entonces, para darle una idea de los diversos resultados posibles, esto es lo que debe considerar:

- **Si compra ahora y las tasas hipotecarias no cambian:** Usted hizo un buen movimiento ya que se proyecta que los precios de las casas aumentarán con el tiempo, por lo que al menos superó el aumento de los precios.
- **Si compra ahora y las tasas hipotecarias caen (según lo proyectado):** Probablemente todavía tomó una buena decisión porque obtuvo la casa antes de que los precios apreciaran más. Y siempre puede refinanciar su casa más adelante si las tasas son más bajas.
- **Si compra ahora y las tasas hipotecarias suben:** Tomó una gran decisión porque compró antes que el precio y la tasa hipotecaria de la casa aumentara.

En conclusión,

Si desea comprar una casa, es esencial mantenerse informado sobre los precios y las tasas hipotecarias. Los expertos pueden proporcionar proyecciones útiles para guiarle. Comuniquémonos para que tenga una opinión experta sobre nuestro mercado local.

El impacto del cambio de las tasas hipotecarias

Si está buscando comprar una casa, debe saber que incluso un cambio pequeño en las tasas hipotecarias tiene un impacto en su poder adquisitivo. Estas gráficas muestran cómo las tasas generalmente afectan su pago mensual.



Monto del préstamo hipotecario	Tasa de interés hipotecaria fija	Hipoteca mensual P&I*	Diferencia mensual
\$250,000	7.0 %	\$1,663.26	-
	6.5 %	\$1,580.17	\$83.09
	6.0 %	\$1,498.88	\$164.38
\$450,000	7.0 %	\$2,993.86	-
	6.5 %	\$2,844.31	\$149.55
	6.0 %	\$2,697.98	\$295.88
\$800,000	7.0 %	\$5,322.42	-
	6.5 %	\$5,056.54	\$265.88
	6.0 %	\$4,796.40	\$526.02

*Pago del principal e intereses.

El pago mensual total puede variar según las especificaciones del préstamo, como los impuestos de la propiedad, el seguro, las cuotas de la Asociación de Propietarios y otras tarifas. Las tasas de interés utilizadas aquí son solo con fines de mercadeo. Consulte a su asesor hipotecario con licencia para conocer las tasas actuales.

*En el punto donde la inflación subyacente mejore,
las tasas hipotecarias también lo harán.*

- Greg McBride, Analista Financiero Principal, *Bankrate*



Ser propietario de una casa le ayuda a protegerse de la inflación

¿Se está preguntando si tiene sentido comprar una casa hoy, incluso cuando la inflación es alta? Considere esto:

Cuando otros costos aumentan debido a la inflación, comprar una casa le ayuda a mantener estables sus gastos mensuales de la vivienda.



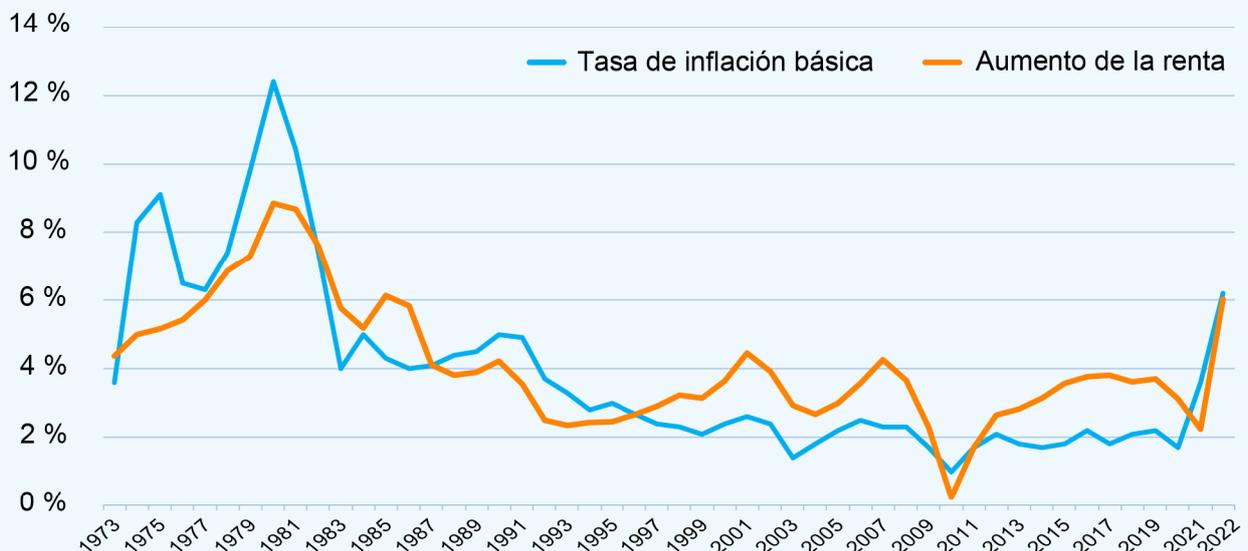
Comprar hoy no solo le ayudará a comenzar a crear plusvalía, Una hipoteca con tasa fija puede estabilizar sus costos mensuales de la vivienda a largo plazo, incluso mientras otros gastos de vida continúan aumentando. – cómo ha sido el caso en los últimos años.

Freddie Mac

Si sigue alquilando, es probable que su arrendador aumente su alquiler con el tiempo.

Los alquileres aumentan con la inflación en la mayoría de los años

Aumento de la renta y la tasa de inflación básica desde 1973 hasta 2022



Según una encuesta reciente, el **65.1 % de los propietarios** dicen que planean aumentar el alquiler de al menos una de sus propiedades en los próximos 12 meses.

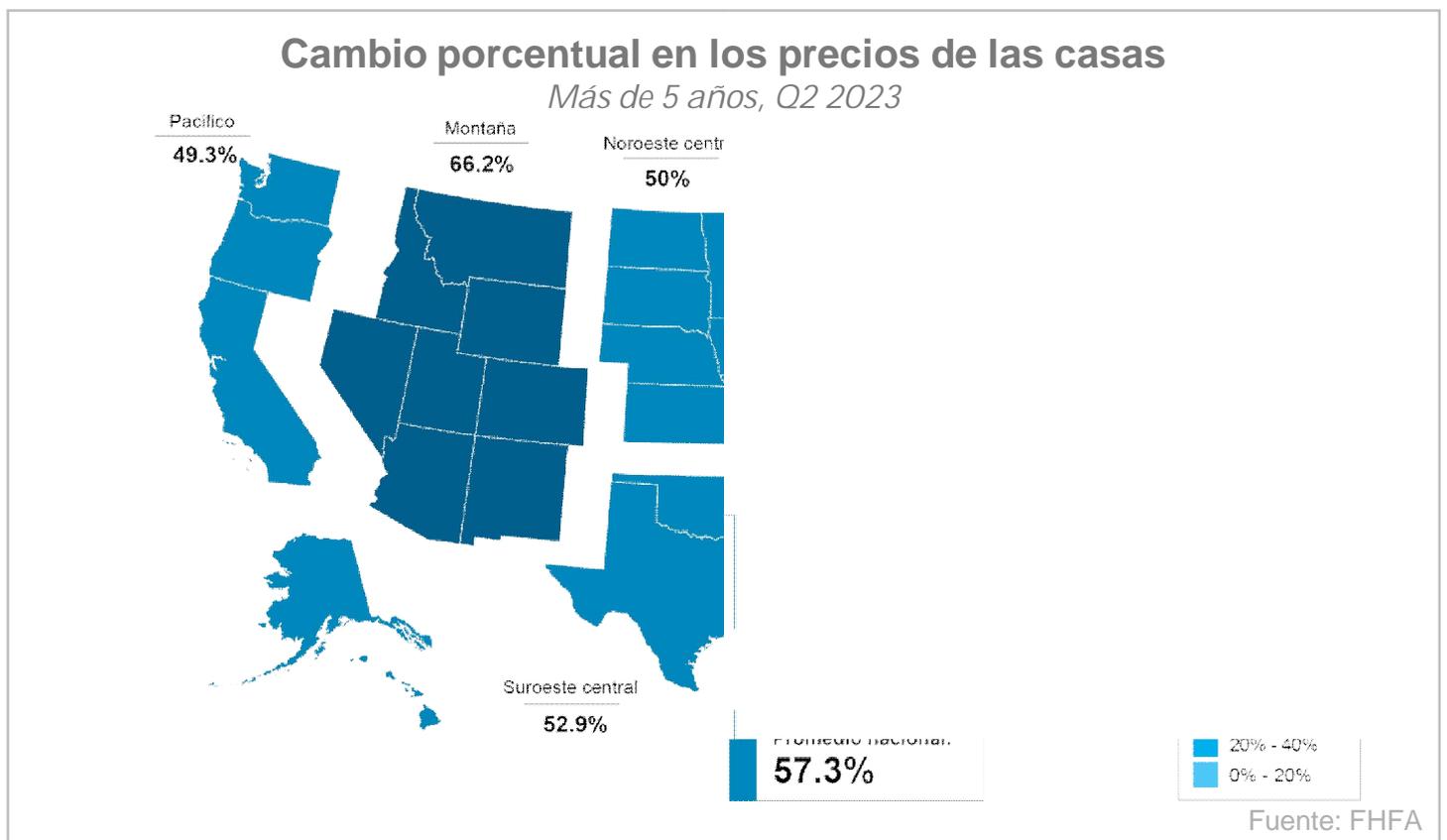
Porqué ser propietario de una casa es una ganancia a largo plazo

Antes de decidir si va a comprar una casa ahora, piense en las ventajas que puede aportarle a largo plazo.

Si les pregunta a los propietarios actuales, probablemente tendrá dificultades para encontrar a alguien que se arrepienta de su decisión de comprar una casa. Esto se debe a que el valor de las casas aumenta con el tiempo. He aquí un vistazo a cómo la apreciación del precio de las casas realmente puede aumentar a lo largo de los años.

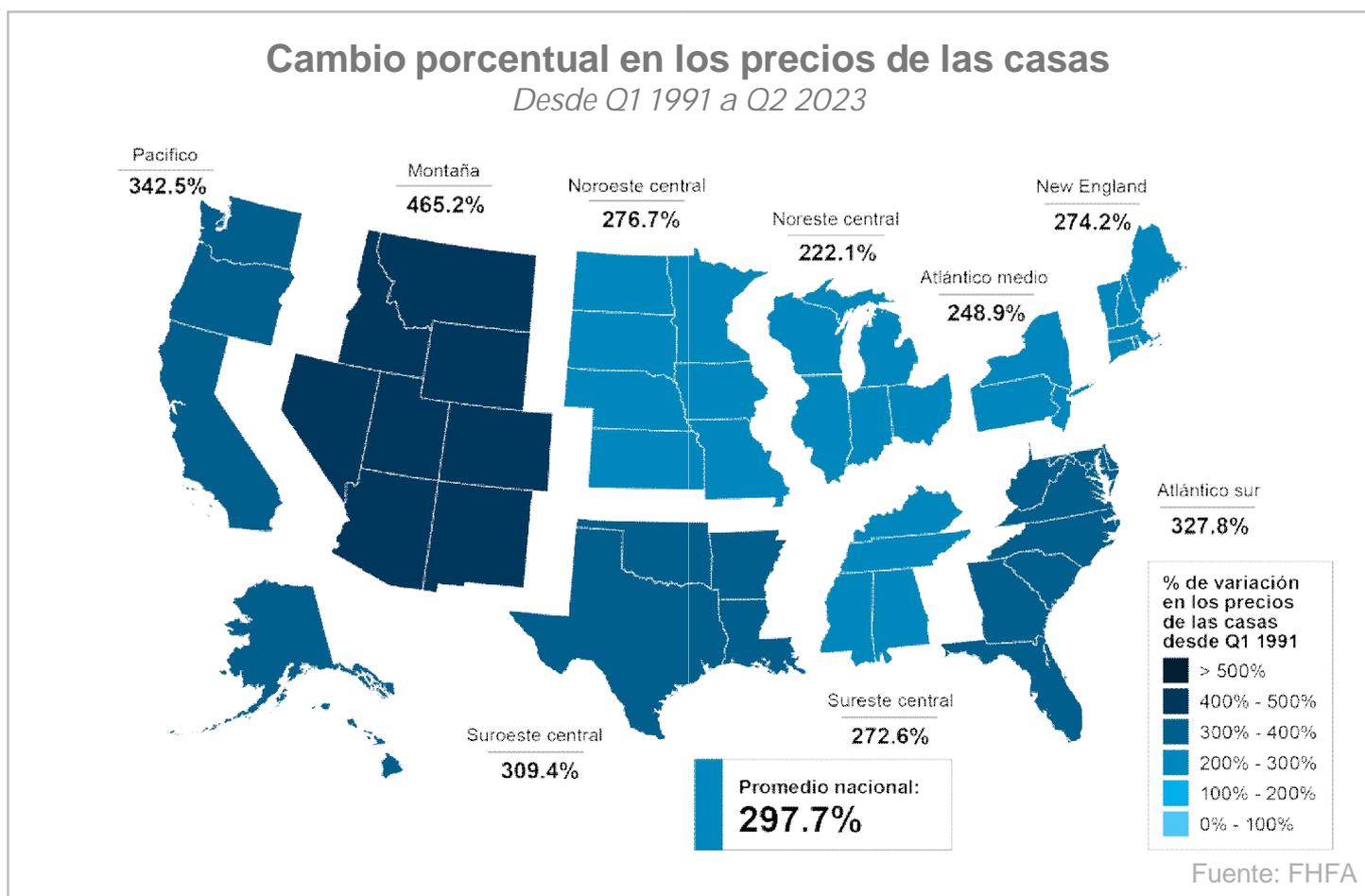
Aumento del precio de las casas a lo largo del tiempo

El mapa siguiente utiliza datos de la *Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda* (FHFA por sus siglas en inglés) para mostrar las ganancias en los precios de las casas en los últimos cinco años. El mapa se divide regionalmente para transmitir las tendencias más grandes del mercado.



Puede ver que los precios de las casas aumentaron en promedio alrededor del 57 % en todo el país en un período de cinco años. Las diferentes regiones varían, pero en general, los precios ganaron terreno sólido en poco tiempo.

Y si amplía aún más ese marco de tiempo, el beneficio de ser propietario de una casa y las ganancias drásticas que los propietarios obtuvieron a lo largo de los años se vuelven aún más claras (vea el mapa a continuación):



El segundo mapa muestra, a nivel nacional, que los precios de las casas apreciaron en un promedio de más del 297 % en un lapso de aproximadamente 30 años.

Este promedio nacional le dice que el propietario típico que compró una casa hace 30 años vio su casa casi triplicar su valor durante ese tiempo. Ese es un factor clave en por qué tantos propietarios que compraron sus casas hace años todavía están contentos con su decisión.

Y aunque es posible que haya escuchado hablar a finales de 2022 de que los precios de las casas se desplomarían, no sucedió. A pesar de que los precios se han moderado desde el máximo récord que vimos durante los años "unicornio", los precios ya se están recuperando hoy. Eso significa que su casa debe aumentar en valor durante el próximo año.

En conclusión,

Antes de decidir si comprar una casa este otoño o no, recuerde los increíbles beneficios a largo plazo de ser propietario de una casa. Si está listo para comenzar la conversación, vamos a comunicarnos hoy.

6

... la propiedad de la vivienda es un catalizador para generar riqueza para personas en todos los ámbitos de la vida. Un pago hipotecario mensual a menudo se considera una cuenta de ahorros forzada que ayuda a los propietarios a construir un patrimonio neto aproximadamente 40 veces mayor que el de un inquilino.

- Lawrence Yun, Economista Principal de la Asociación Nacional de Realtors



Formas de superar los desafíos de la asequibilidad en el mercado actual de la vivienda

Amplíe su área de búsqueda



Con tan pocas casas en el mercado en este momento, **ampliar el alcance de su búsqueda** para incluir áreas cercanas podría ayudarle a encontrar más opciones dentro de su presupuesto.

El trabajo a distancia puede ayudar



... aproveche la oportunidad que ha presentado el trabajo a distancia para mudarse a comunidades más asequibles (ya sea más lejos en los suburbios o en otra parte del país).

The New York Times



Busque asistencia para el pago inicial

Hay más de **2,000 programas de asistencia para el pago inicial** en los Estados Unidos. Si está interesado en obtener más información, la información está disponible a través de sitios como *'Down Payment Resource'*.





La importancia de obtener la preaprobación

Cuando desea comprar una casa, una de las primeras cosas que debe hacer es obtener una preaprobación. ¿Pero por qué es tan importante este paso? Para averiguarlo, entendamos qué es la preaprobación y cómo le ayuda.



¿Qué es la preaprobación?

Experian lo explica así:

Una preaprobación hipotecaria es un documento de un prestamista que indica que usted está aprobado condicionalmente para un préstamo hipotecario, hasta un monto específico, para comprar una casa. Por lo general, especifica el tipo de préstamo para el que califica y la tasa de interés que el prestamista le cobraría al completar toda la solicitud de la hipoteca”.

Básicamente, la preaprobación le brinda información crítica sobre el proceso de compra de una casa que le ayudará a comprender cuánto puede pedir prestado para que tenga una mayor comprensión de sus opciones.



¿Cómo funciona?

Como parte del proceso de preaprobación, un prestamista analiza sus finanzas para decidir cuánto estaría dispuesto a prestarle. A partir de ahí, su prestamista le dará una carta de preaprobación para ayudarlo a comprender cuánto dinero puede pedir prestado.

Eso puede hacer que sea más fácil cuando se dispone a buscar casas porque sabrá sus números generales. Y con las tasas hipotecarias altas que afectan la asequibilidad para muchos compradores hoy en día, una comprensión sólida de sus números es aún más importante.

La preaprobación ayuda a demostrar que es un comprador serio

La preaprobación puede ayudar a un vendedor a sentirse más seguro en su oferta porque muestra que usted se toma en serio la compra de su casa. Y, con los vendedores viendo un ligero aumento en el número de ofertas, hacer una oferta fuerte cuando encuentre la casa perfecta es clave.

Un artículo reciente de *CNBC* dice:

“Una carta de preaprobación muestra que puede asegurar una hipoteca. Esto por sí solo le da una ventaja sobre los compradores potenciales sin una preaprobación, especialmente en mercados competitivos donde los agentes y vendedores en bienes raíces pueden permitirse ser exigentes en cuanto a con quien trabajan”.

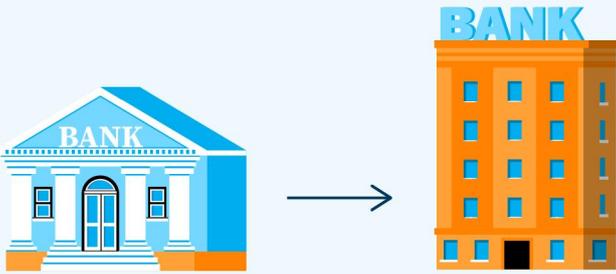
En conclusión,

Obtener una preaprobación es muy importante cuando desea comprar una casa. Le ayuda a calcular cuánto dinero puede pedir prestado, y también muestra a los vendedores que usted se toma en serio la compra de su casa.



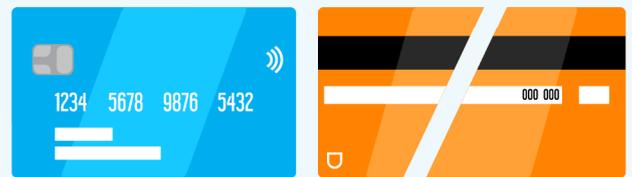
Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca

La consistencia es lo que está en 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 alguna cuenta de crédito.



No deposite dinero en efectivo en sus cuentas bancarias 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 cualquier cosa de naturaleza financiera.



Consejos para hacer su mejor oferta en una casa

El mercado actual sigue siendo competitivo en muchas áreas porque la oferta de las casas para la venta sigue siendo baja. Si está comprando este otoño, aquí hay algunos consejos para hacer una buena oferta.

1. Apóyese en un profesional en bienes raíces

Confíe en un agente que pueda apoyar sus objetivos y ayudarlo a comprender lo que está sucediendo en el mercado actual. Los agentes son expertos en el mercado local y también en las tendencias nacionales. Utilizarán ambas áreas de especialización para asegurarse de que tenga toda la información que necesita para moverse con confianza.

Además, saben lo que ha funcionado para otros compradores en su área y lo que los vendedores pueden estar buscando en una oferta. Puede parecer simple, pero satisfacer las necesidades del vendedor puede ayudar a que su oferta se destaque. Como dice un artículo de Forbes:

“Conocer a un agente local en bienes raíces donde espera comprar también puede darle una ventaja crucial en un mercado restringido”.

2. Obtenga una preaprobación para un préstamo hipotecario

Tener en mente un presupuesto claro es especialmente importante en este momento dados los desafíos actuales de la asequibilidad. La mejor manera de obtener una idea clara de lo que puede pedir prestado es trabajar con un prestamista para que pueda obtener una preaprobación para un préstamo hipotecario.

Eso le ayudará a tener más confianza financiera porque tendrá una mejor comprensión de sus números, y muestra a los vendedores que también es serio. Y eso puede darle una ventaja competitiva si entra en un escenario de ofertas múltiples.



3. Haga una oferta justa

Es natural querer la mejor oferta que pueda obtener en una casa. Sin embargo, presentar una oferta demasiado baja tiene algunos riesgos. No querrá hacer una oferta que se desechará tan pronto como se reciba solo para ver si se mantiene. Como explica *Realtor.com*:

“... una oferta en el precio que es significativamente más bajo que el precio para la venta, a menudo es rechazado por los vendedores que se sienten insultados... si un vendedor se siente ofendido por un comprador o no está tomando al comprador en serio, no hay mucho que usted, o el agente en bienes raíces, pueda hacer”.

La experiencia que su agente aporta a esta parte del proceso le ayudará a mantenerse competitivo y encontrar un precio que sea justo para usted y el vendedor.

4. Confíe en la experiencia de su agente durante las negociaciones

En los últimos años, algunos compradores omitieron las inspecciones de la casa o no pidieron concesiones al vendedor para presentar la oferta ganadora de una casa. Un artículo de *Bankrate* explica que esto no está sucediendo tan a menudo hoy en día y eso es una buena noticia:

“Es en el mejor interés del comprador que inspeccionen una casa... Las inspecciones lo alertan sobre los problemas existentes o potenciales con la casa, lo que le brinda no solo un aviso temprano, sino también una táctica de negociación útil”.

Afortunadamente, el mercado actual es diferente, y es posible que tenga más poder de negociación que antes. Al armar una oferta, su asesor en bienes raíces de confianza le ayudará a pensar qué palancas tirar y cuáles no desea comprometer.

En conclusión,

Cuando compre una casa este otoño, comuniquémonos para que tenga un experto de su lado que pueda ayudarle a hacer su mejor oferta.



Obtenga claridad sobre el mercado de la vivienda con la ayuda de un experto en bienes raíces

Un experto en bienes raíces sabe mucho sobre lo que está sucediendo con los precios, la cantidad de casas disponibles y lo que predicen los expertos. Utilizan este conocimiento para ayudarle cuando está comprando una casa.

Por qué quiere apoyarse en un profesional de confianza

Jay Thompson, Consultor de la Industria en Bienes Raíces, explica:

*“Los titulares del mercado de la vivienda están en todas partes. Muchos son bastante sensacionalistas, terminando con signos de exclamación o prediciendo una muerte inminente para la industria. **Haga clic, el sensacionalismo de los titulares y el contenido ha sido un problema desde el alba del Internet, y las noticias de la vivienda no son inmunes a eso**”.*

Desafortunadamente, cuando la información en los medios no es clara, puede generar mucho miedo e incertidumbre en el mercado. Como dice Jason Lewris, Cofundador y Director de Datos de *Parcl*:

“En ausencia de información confiable y actualizada, las decisiones en bienes raíces están siendo impulsadas cada vez más por el miedo, la incertidumbre y la duda”.

Pero no tiene por qué ser así. Comprar una casa es una gran decisión, y debe ser una que se sienta seguro de tomar. Puede apoyarse en un experto para que le ayude a separar los hechos de la ficción y obtener las respuestas que necesita.

El agente adecuado puede ayudarle a comprender lo que está sucediendo a nivel nacional y local.

Además, pueden desacreditar los titulares utilizando datos en los que puede confiar. Los expertos tienen un conocimiento profundo de la industria y pueden proporcionar contexto, para que sepa cómo se comparan las tendencias actuales con las fluctuaciones normales en la industria, los datos históricos y más. Luego, para asegurarse de que comprende todo por completo, un agente puede informarle si su área local está siguiendo la tendencia nacional o si están notando algo distinto en su mercado. Juntos, pueden usar toda esa información para tomar la mejor decisión posible.

Después de todo, mudarse es un hito que potencialmente cambia la vida. Debe ser algo para lo que se sienta listo y emocionado. Y ahí es donde entra en juego una guía de confianza.

En conclusión,

Si desea obtener el mejor asesoramiento y mantenerse actualizado sobre lo que está sucediendo en el mercado de la vivienda, vamos a comunicarnos.



“Un agente del comprador le respaldará en las negociaciones y puede ayudarle a hacer una oferta competitiva adecuada en una casa”.

- Bankrate



Vamos a charlar.

Estoy seguro de que tiene preguntas e inquietudes sobre el proceso en bienes raíces.

Me encantaría hablar con usted sobre lo que ha leído aquí y ayudarle en el camino hacia la compra de su nueva casa.

Mi información de contacto está a continuación, y espero poder trabajar con usted.



Marianne Zeltner

ZEMA Consulting Inc
13300-56 South Cleveland Ave
Fort Myers, FL, 33907
Phone: 239-565-6232
Email: Zeltnerma@icloud.com
Web: Zema-Consulting.de

