

Cosas que considerar al **Comprar una casa**



INVIERNO 2025
EDICIÓN



Miguel Hernandez

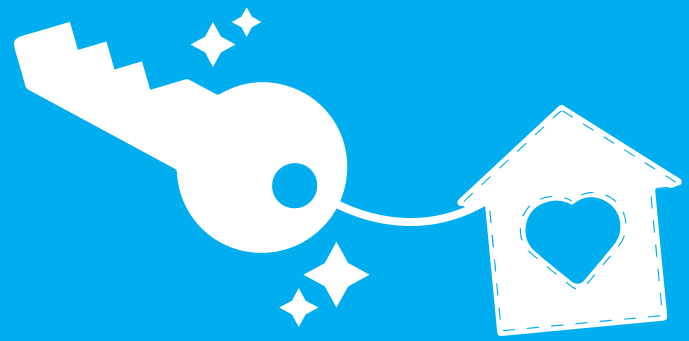
Sales Agent
Property Investors & Advisors, LLC.
Worcester, MA
miguelhdezproperties@gmail.com
www.laposadahomes.com
(508) 736-3412



Tabla de contenidos

- 3** Razones principales para ser dueño de su casa
- 4** Oportunidades para los compradores de casas hoy
- 6** Qué esperar de las tasas hipotecarias y los precios de las casas en el 2025
- 8** Cómo los cambios en las tasas hipotecarias afectan su poder adquisitivo
- 9** Las ventajas de comprar en lugar de alquilar
- 11** Por qué comprar una casa ahora puede valer la pena a largo plazo
- 14** Los errores grandes que están cometiendo los compradores hoy
- 16** Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca
- 17** Las 5 razones principales por las que usted necesita un agente al comprar una casa

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 el pago mensual de la casa con una tasa hipotecaria fija

Inversión Financiera



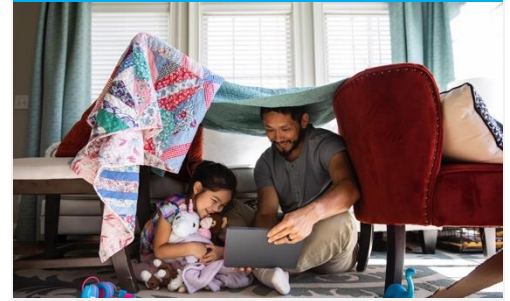
Aumentar sus activos y patrimonio neto

Comodidad



Disfrutar de las características que mejoran su estilo de vida

Privacidad



Tener un espacio que sea exclusivamente suyo

Expresión personal



Adaptar su casa a su estilo único

Comunidad



Ser parte de un grupo social más amplio

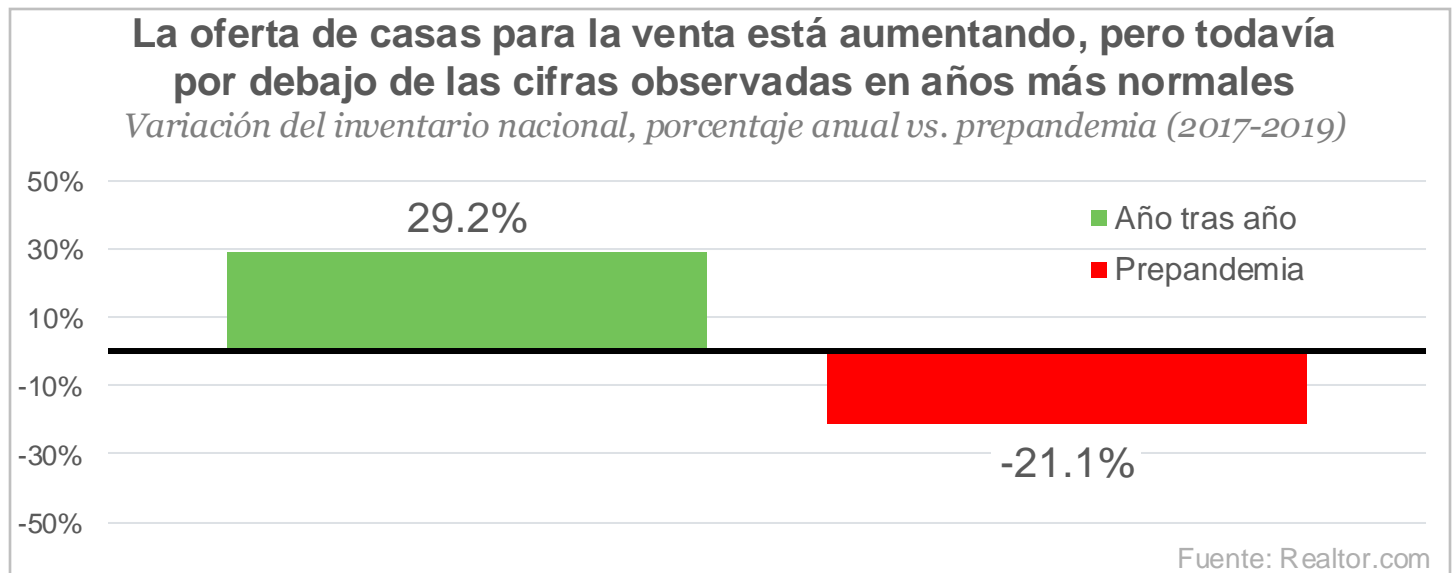
Si está listo para comprar una casa. Comencemos el proceso hoy.

Oportunidades para los compradores de casas hoy

No hay duda de que este último año ha sido un desafío para los compradores de casas. Pero el mercado está en transición ahora, y eso les da a los compradores tres oportunidades claves.

1. Usted tiene más opciones para elegir

Los datos de *Realtor.com* muestran que el inventario ha aumentado más de 29 % año tras año. Esto significa que usted tiene más posibilidades de encontrar una casa que se adapte a sus necesidades y preferencias. Pero eso no significa que haya un superávit repentino. Los niveles de inventario siguen siendo más o menos 21 % más bajos de lo que eran en años más normales, antes de la pandemia (vea la gráfica a continuación):



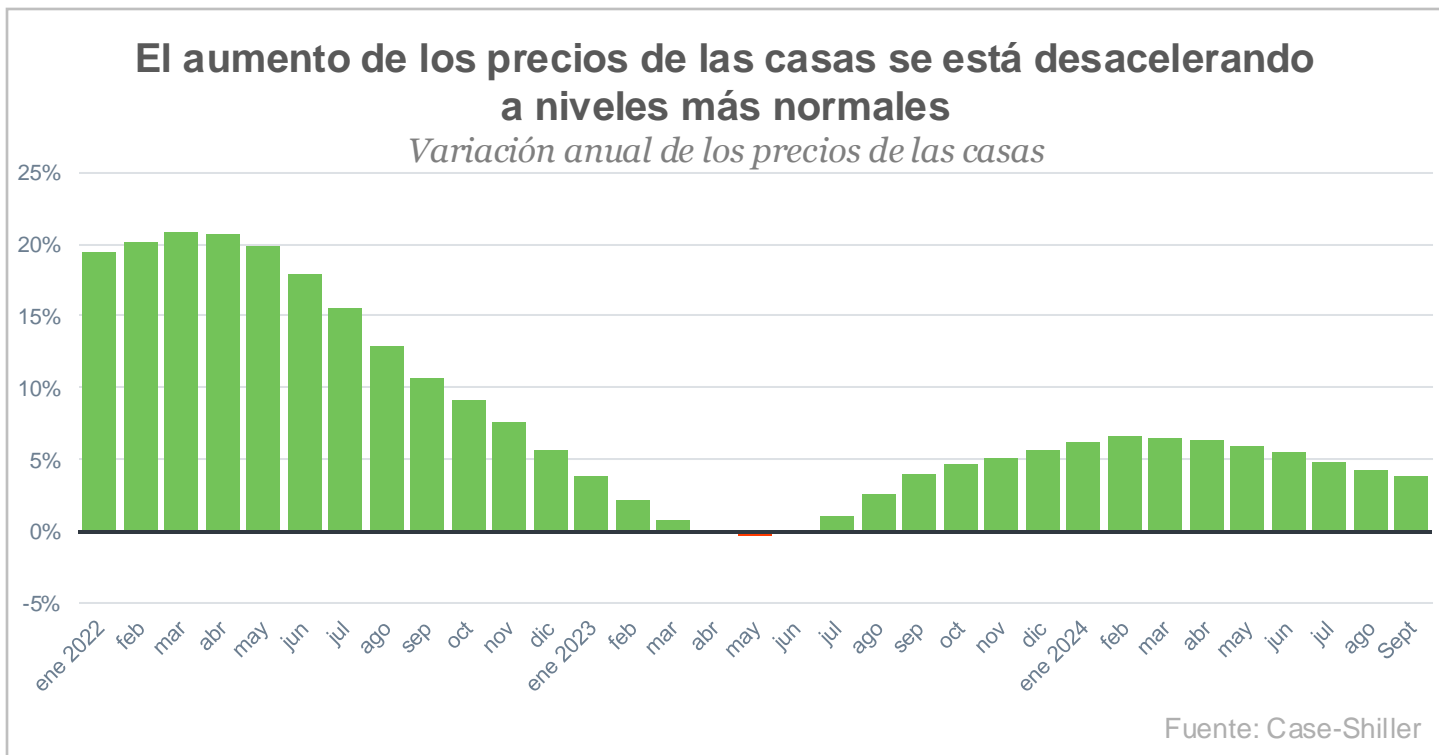
2. Hay más construcción de casas nuevas

Si usted aún no ve una casa existente que le guste, mire las casas recién construidas. Según datos de *Censo* y *NAR*, 28.8 % de las casas en el mercado son casas recién construidas. Pero no se preocupe, eso no se debe al exceso de construcción: los constructores simplemente 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 las nuevas construcciones a su búsqueda.

3. Los precios de las casas se están moderando

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

“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 atrás”.

En conclusión,

Vamos a comunicarnos para hablar más sobre las oportunidades que usted tiene en el mercado actual.

Qué esperar de las tasas hipotecarias y los precios de las casas en el 2025

¿Tienes curiosidad por saber hacia dónde se dirige el mercado de la vivienda en el 2025? Esto es lo que dicen los pronósticos de los expertos sobre dos factores clave que influyen en su decisión: las tasas hipotecarias y los precios de las casas.

Se espera que las tasas hipotecarias disminuyan y se estabilicen en el 2025

Después de mucha volatilidad e incertidumbre a lo largo de 2024, las proyecciones de los expertos apuntan a que las tasas empezarán a estabilizarse a lo largo del próximo año, y deberían moderarse un poco en comparación con el nivel actual (vea la gráfica a continuación).

Proyecciones de las tasas hipotecarias

Tasa fija a 30 años, hasta noviembre de 2024

Trimestre	Fannie Mae	MBA	Wells Fargo	Promedio de los tres
2024 Q4	6.60%	6.60%	6.80%	6.67%
2025 Q1	6.50%	6.60%	6.65%	6.58%
2025 Q2	6.40%	6.50%	6.45%	6.45%
2025 Q3	6.30%	6.40%	6.25%	6.32%
2025 Q4	6.30%	6.40%	6.30%	6.33%

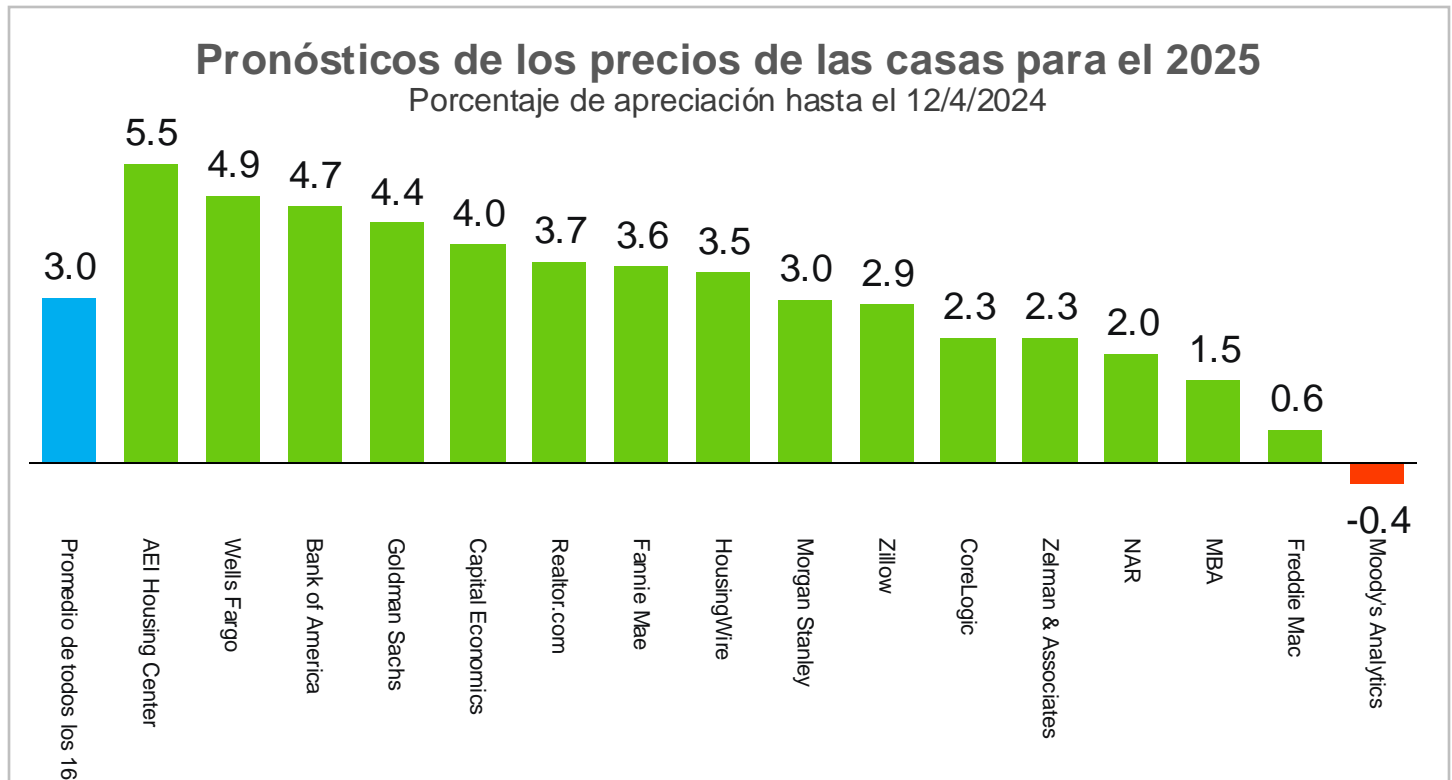
Fuentes: Fannie Mae, MBA, Wells Fargo

Es importante tener en cuenta que este es uno de los pronósticos más difíciles de hacer en el mercado de la vivienda. Esto se debe a que estos pronósticos dependen de algunos factores clave que se alinean, incluida la inflación, la economía, las políticas gubernamentales y más. Si bien se espera que las tasas bajen ligeramente, serán un objetivo móvil.

Asegúrese de ponerse en contacto con un agente de confianza y un prestamista, para que siempre tenga las últimas actualizaciones y una opinión experta sobre lo que eso significa para su mudanza.

Las proyecciones de los precios de las casas muestran un aumento modesto

Si bien se espera que las tasas hipotecarias bajen ligeramente, se prevé que los precios de las casas aumenten, pero a un ritmo mucho más moderado de lo que el mercado ha visto en los últimos años. Los expertos dicen que los precios de las casas aumentarán un promedio de alrededor del 3.0 % a nivel nacional en el 2025 (vea la gráfica a continuación):



Esto es mucho más manejable que los aumentos rápidos de los precios de años anteriores, que vieron un aumento porcentual de dos dígitos en algunos mercados.

¿Qué hay detrás de este continuo aumento de los precios? Tiene que ver con la demanda. A pesar de que la oferta de casas para la venta ha aumentado, todavía no hay tanto inventario como lo habría en un año más normal para el mercado de la vivienda. Y eso significa que todavía no hay suficientes casas para todas las personas que quieren comprar una. Eso mantiene cierta presión al alza sobre los precios de las casas.

Por supuesto, es posible que estas tendencias nacionales no reflejen exactamente lo que está sucediendo en su mercado local. Trabaje con un experto local en bienes raíces para obtener una imagen clara de lo que está sucediendo en el lugar donde usted se encuentra.

En conclusión,

Si tiene alguna pregunta sobre cómo estas tendencias podrían afectar sus planes, comuniquémonos. De esa manera, usted tiene a alguien que le ayude a navegar por el mercado y aprovechar al máximo las oportunidades que se avecinan.

Cómo los cambios en las tasas hipotecarias afectan su poder adquisitivo

Si bien se prevé que las tasas disminuyan gradualmente, no será una línea recta a la baja. A continuación, le mostramos cómo incluso un pequeño cambio puede afectar su pago mensual.

Monto del préstamo hipotecario	Tasa hipotecaria con interés fijo	Hipoteca mensual P&I*	Ahorros mensuales en comparación con el 7.5 %
\$250K	7.5 %	\$1,748	-
	7.0 %	\$1,663	\$85
	6.5 %	\$1,580	\$168
	6.0 %	\$1,499	\$249
	5.5 %	\$1,419	\$329
\$450K	7.5 %	\$3,146	-
	7.0 %	\$2,994	\$152
	6.5 %	\$2,844	\$302
	6.0 %	\$2,698	\$448
	5.5 %	\$2,555	\$591
\$650	7.5 %	\$4,545	-
	7.0 %	\$4,324	\$221
	6.5 %	\$4,108	\$437
	6.0 %	\$3,897	\$648
	5.5 %	\$3,691	\$854

*Pago de 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 HOA 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 actualizadas.

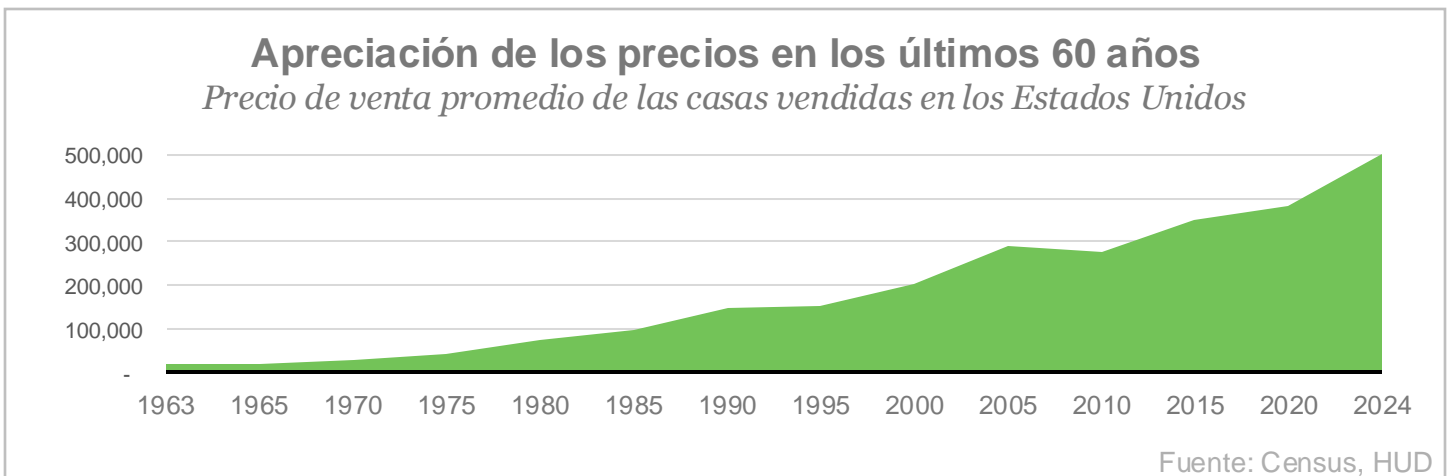


Las ventajas de comprar en lugar de alquilar

¿Esta dividido entre alquilar o comprar una casa? Aquí hay dos razones por las que puede valer la pena convertirse en propietario de una casa, si usted está listo y puede comprar.

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, solo que no tan rápido. Y eso no es realmente una sorpresa. A largo plazo, los precios de las casas casi siempre suben (vea *la gráfica a continuación*):

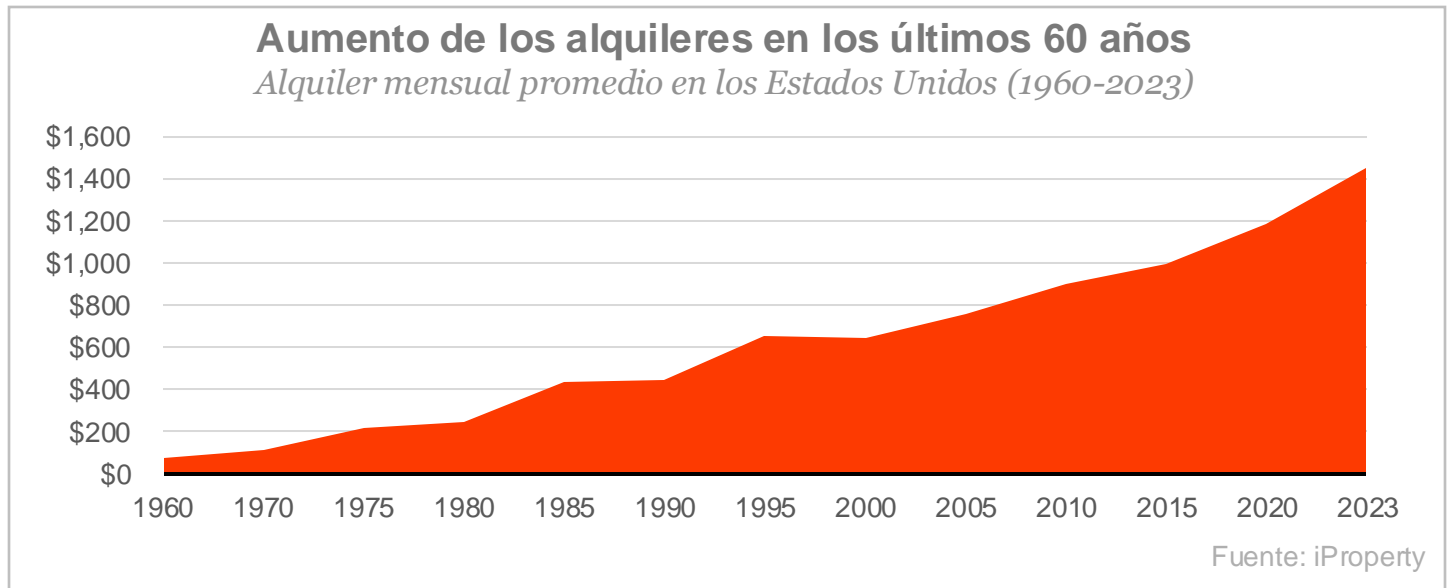


Según la gráfica anterior, usted puede ver que la tendencia general de los precios de las casas ha aumentado de manera constante durante los últimos 60 años. Hubo una excepción durante la crisis de la vivienda de 2008 cuando los precios no siguieron el patrón normal, pero en general, el valor de las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

Esta es una gran razón por la que comprar una casa puede ser mejor que alquilarla. A medida que los precios suben y usted paga su hipoteca, usted acumula plusvalía. Con el tiempo, esta 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 alquilar: el alquiler sigue subiendo con el tiempo. Claro, puede ser menos costoso alquilar en este momento en algunas áreas, pero cada vez que usted renueva su contrato de arrendamiento o firma uno nuevo, es probable que sienta que su alquiler es cada vez más alto. Según los datos de *iProperty Management*, el alquiler también ha subido de forma muy constante en los últimos 60 años (vea la siguiente grafica):



Entonces, ¿cómo escapar del ciclo de 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 de alquiler. Ese tipo de estabilidad es un gran problema.

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

Cuando usted es dueño de su casa, usted está invirtiendo en su propio futuro. E incluso cuando alquilar es menos costoso, ese dinero que usted paga todos los meses se va 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 de mantenimiento asociados con la casa, entonces tiene sentido comprar una casa”.

En conclusión,

A la hora de la verdad, comprar una casa ofrece más beneficios que alquilar, incluso cuando los costos de la vivienda son altos. Si desea evitar aumentar los pagos de alquiler y aprovechar la apreciación del precio de la vivienda a largo plazo, vamos a comunicarnos para repasar sus opciones.

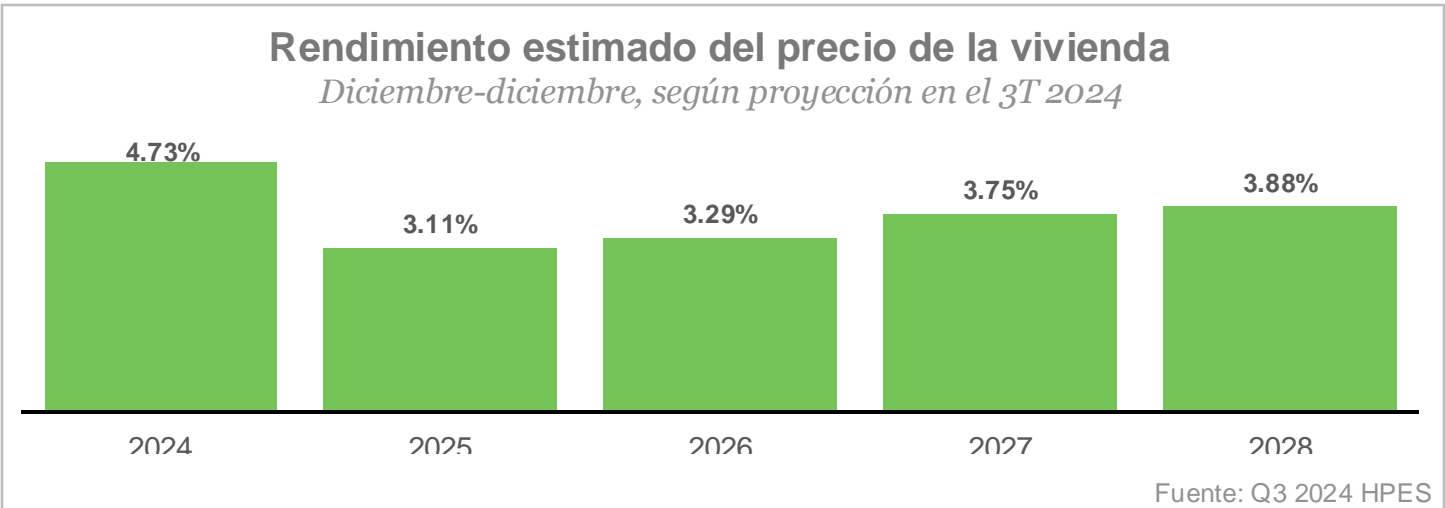


Por qué comprar una casa ahora puede valer la pena a largo plazo

¿Debería usted comprar ahora o esperar? Esa es una pregunta que mucha gente tiene en estos días. Y aunque lo que es adecuado para usted va a depender de muchos factores diferentes, aquí hay algo que querrá considerar al tomar su decisión.

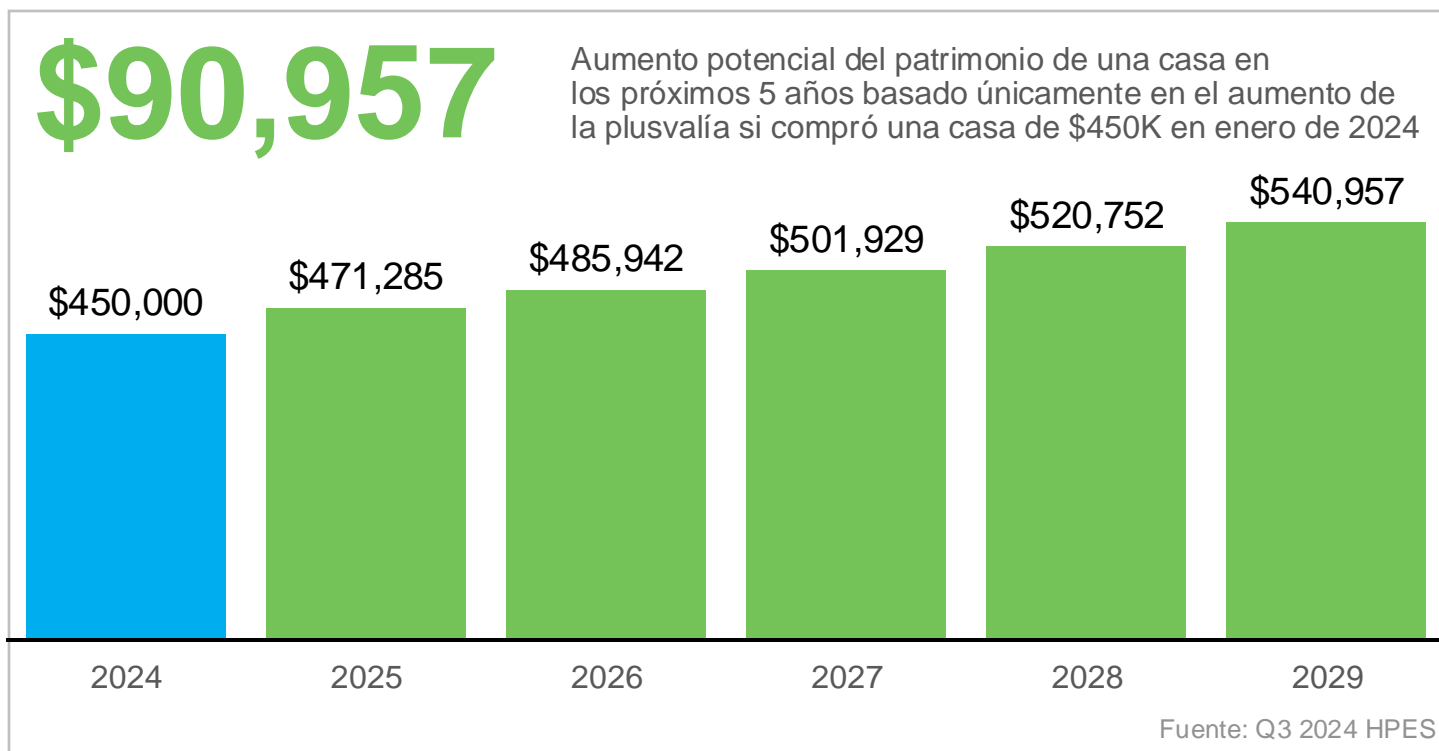
Tan pronto como usted compre, usted comenzará a ganar plusvalía. Y se sorprenderá de lo rápido que puede acumularse, incluso con una apreciación más moderada de los precios de las casas.

Cada trimestre, *Fannie Mae* publica la *Encuesta de las Expectativas de los Precios de las Casas*. Ellos 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 continuarán aumentando a nivel nacional hasta al menos el 2028 (vea la gráfica a continuación):



Si bien los precios de las casas variarán de un área local a otra, esto muestra que se espera que sigan subiendo a nivel nacional. La magnitud del aumento varía de un año a otro, pero lo importante es que se prevé que los precios aumenten cada año, solo que a un ritmo moderado.

Y aunque el aumento de los precios de las casas puede que no suene muy bien en este momento, una vez que sea propietario de una casa, ese aumento será una gran ventaja para usted. Aquí hay un vistazo a lo que usted puede obtener en términos de plusvalía una vez que compre. La siguiente gráfica utiliza el valor de una casa típica y las proyecciones de la HPES para mostrar cuánta plusvalía está en juego:



Si un propietario compró una casa de \$450,000 a principios de este año, según ese valor inicial y los pronósticos de los expertos de la HPES, podría obtener más de \$90,000 en patrimonio familiar durante los próximos cinco años. Eso es significativo.

Por lo tanto, si está listo y puede comprar, y hacer crecer su patrimonio es importante para usted, tiene una oportunidad frente a usted.

En conclusión,

La decisión de comprar ahora o esperar es muy personal, pero es valioso tener la perspectiva de un experto. Si desea ayuda para sopesar sus opciones y pensar en cómo influyen el mercado actual y las tendencias de los precios locales, comuniquémonos.



“

“Nunca hay una respuesta única 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 tenga para encontrar la casa adecuada”.

- U.S. News Real Estate

Los errores grandes 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 observaciones de un experto le ayudarán a evitar los errores principales que los compradores de casas están cometiendo hoy en día.

1. Tratar de cronometrar el mercado

Muchos compradores están tratando de cronometrar el mercado esperando que bajen los precios de las casas o las tasas hipotecarias. Esta puede ser una estrategia realmente arriesgada porque hay mucho en juego que puede tener un impacto en esas cosas. Como dice Elijah de la Campa, Economista Mayor de *Redfin*:

“Mi consejo para los compradores es que no intenten cronometrar el mercado. Hay muchos factores envueltos... Eso podría hacer que el mercado de la vivienda tome giros inesperados. Si usted encuentra una casa que le guste y puede comprarla, ahora no es un mal momento”.

2. Comprar más casa de la que puede pagar

Si usted tiene la tentación de estirar su presupuesto un poco 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 una casa, como el seguro y los impuestos, están en aumento. Usted quiere 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. Desaprovechar 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 seguido de lo que usted piensa.

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 un profesional

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 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 o cierre cualquier 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 usted necesita un agente al comprar una casa

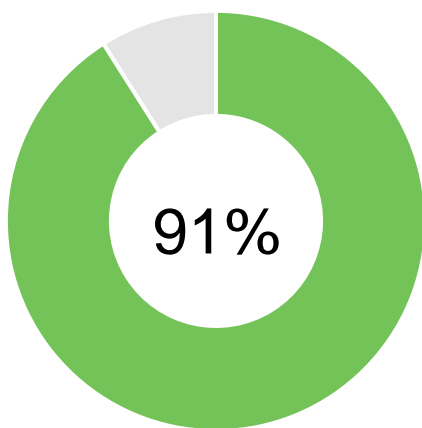
Si usted ha decidido que está listo para comprar, es probable que esté tratando de averiguar qué debe hacer primero. Puede resultar un poco abrumador saber por dónde empezar, pero la buena noticia es que usted no tiene que navegar por todo eso solo.

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.

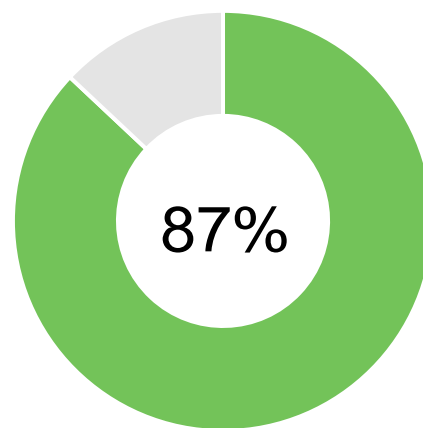
Un agente en bienes raíces hace mucho más de lo que usted cree.

Su agente es la persona que le guiará a través de cada paso al comprar una casa y velará por su mejor interés en el camino. Ellos suavizan un 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 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 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 principales formas en que los agentes agregan valor, consulte 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 y experiencia profesional, los agentes conocen los entresijos del proceso de compra. Y en el mercado actual 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.
- 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 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, ellos pueden explicar lo que está sucediendo en su mercado local específico para que pueda tomar una decisión segura.
- 3. Explican los precios y el valor de 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? ¿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 del 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.
- 4. 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.
- 5. Aportan experiencia en una 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 al proceso hace una gran diferencia. Un agente abogará por usted mientras trabaja con cada parte. Es muy importante, y necesita un compañero en todo momento para obtener el mejor resultado posible.

En conclusión,

Los agentes en bienes raíces son especialistas, educadores y negociadores. Ellos 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 a un experto de su lado.

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

"Los agentes del comprador juegan un papel esencial en el proceso de compra de una casa... Un agente local con experiencia puede ayudar a que encontrar una casa, presentar ofertas, negociar términos favorables y llegar a la mesa de cierre sea una experiencia más fluida".

- Bankrate





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.



Miguel Hernandez

Sales Agent

Property Investors & Advisors, LLC.

Worcester, MA

miguelhdezproperties@gmail.com

www.laposadahomes.com

(508) 736-3412