

Cosas que considerar al **Comprar una casa**



VERANO 2024
EDICIÓN



Geoff Ramsey

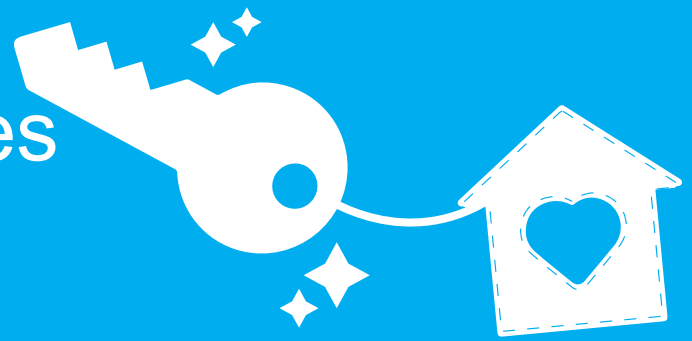
Broker
Real Estate Partners
Chattanooga, TN
geoff@geofframsey.com
www.geofframsey.com
(423) 227-5564



Tabla de contenidos

- 3** Razones principales para ser dueño de su casa
- 4** La mejor manera de realizar un seguimiento a las tendencias de las tasas hipotecarias
- 7** Las ventajas de comprar en lugar de alquilar
- 9** Cómo aumenta el patrimonio neto de los propietarios de una casa con el tiempo
- 11** ¿Es más fácil encontrar una casa para comprar en este momento?
- 12** ¿Por qué la preaprobación es aún más importante este año?
- 14** Cosas que se deben evitar después de solicitar una hipoteca
- 15** 4 consejos para hacer su mejor oferta por una casa
- 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



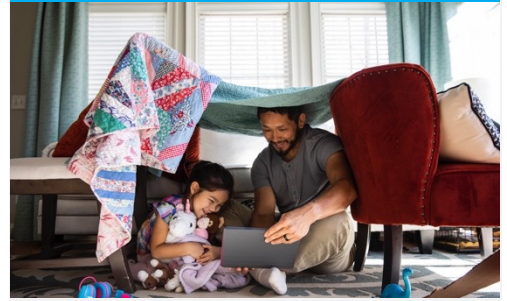
Hacer crecer sus activos y su patrimonio neto

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.



La mejor manera de realizar un seguimiento a las tendencias de las tasas hipotecarias

Si usted está pensando en comprar una casa, es probable que tenga en mente las tasas hipotecarias. Ha escuchado que estas pueden afectar cuánto puede pagar en su pago mensual de la hipoteca, y usted quiere asegurarse de tenerlo en cuenta al planificar su mudanza. Sin embargo, puede resultar un poco abrumador hacer un seguimiento de todo. Esto es lo que necesita saber.

¿Qué está afectando las tasas hipotecarias?

Las tasas han sido volátiles, lo que significa que están rebotando un poco. Y, usted se estará preguntando, ¿por qué? La respuesta es complicada porque las tasas se ven afectadas por muchos factores.

Cosas como lo que está sucediendo en la economía en general y en el mercado laboral, la tasa actual de la inflación, las decisiones tomadas por la Reserva Federal, la incertidumbre geopolítica y más tienen un efecto. Últimamente, todos esos factores han entrado en juego, y ha causado la volatilidad que hemos visto.

Como lo explica Odeta Kushi, Economista Principal Adjunta en *First American*:

“La desaceleración de la inflación en curso, la desaceleración de la economía e incluso la incertidumbre geopolítica pueden contribuir a reducir las tasas hipotecarias. Por otro lado, los datos que señalan un riesgo al alza para la inflación pueden dar lugar a tasas más altas”.

Los profesionales en bienes raíces pueden ayudar a darle sentido a todo

Si bien usted podría profundizar en cada una de esas cosas para comprender realmente cómo afectan las tasas, eso sería mucho trabajo. En lugar de dedicar su tiempo a eso, apóyese en los profesionales.

Ellos entrenan a las personas a través de las condiciones del mercado todo el tiempo. Se centrarán en ofrecerle un resumen rápido de cualquier tendencia más amplia al alza o a la baja, lo que los expertos dicen que se avecina y cómo todo eso le afecta a usted. Tomemos esta gráfica como ejemplo.

Esta le da una idea de cómo las tasas hipotecarias afectan su pago mensual cuando compra una casa. Imagínese poder hacer un pago entre \$2,500 y \$2,600 para su presupuesto (solo principal e intereses). La parte color verde de la tabla muestra los pagos en ese rango o más bajos en función de las diferentes tasas hipotecarias (*consulte la tabla a continuación*):

Poder adquisitivo del comprador						
Pago mensual de la hipoteca (principal e intereses)						
Tasa de interés hipotecaria	Monto del préstamo hipotecario					
		\$440,000	\$420,000	\$400,000	\$380,000	\$360,000
	7.75%	\$3,152	\$3,009	\$2,866	\$2,722	\$2,579
	7.50%	\$3,077	\$2,937	\$2,797	\$2,657	\$2,517
	7.25%	\$3,002	\$2,865	\$2,729	\$2,592	\$2,456
	7.00%	\$2,927	\$2,794	\$2,661	\$2,528	\$2,395
	6.75%	\$2,854	\$2,724	\$2,594	\$2,465	\$2,335
	6.50%	\$2,781	\$2,655	\$2,528	\$2,402	\$2,275
	6.25%	\$2,709	\$2,586	\$2,463	\$2,340	\$2,217
	6.00%	\$2,638	\$2,518	\$2,398	\$2,278	\$2,158

Los pagos de principal e intereses redondeados al dólar más cercano. El pago mensual total puede variar según las especificaciones del préstamo, como los impuestos sobre la propiedad, el seguro, los pagos a la HOA y otros cargos. 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

Como usted puede ver, incluso un pequeño cambio en las tasas puede afectar el monto del préstamo que puede pagar si desea mantenerse dentro de ese presupuesto. Son herramientas y elementos visuales como estos los que toman todo lo que está sucediendo y muestran lo que realmente significa para usted. Y solo un profesional tiene el conocimiento y la experiencia necesarios para guiarle a través de ellos.

En conclusión,

No necesita ser un experto en bienes raíces o en las tasas hipotecarias, solo necesita tener a alguien a su lado que lo sea. Comuniquémonos para hablar sobre sus objetivos de la vivienda.



“

Si usted está en una posición financiera para hacerlo y está listo para permanecer durante al menos unos cuantos años, comprar una casa vale la pena. Usted ganará estabilidad, construirá plusvalía y conservará un sentido de propiedad y control, en lugar de estar a merced del capricho de un arrendatario.

- Bankrate

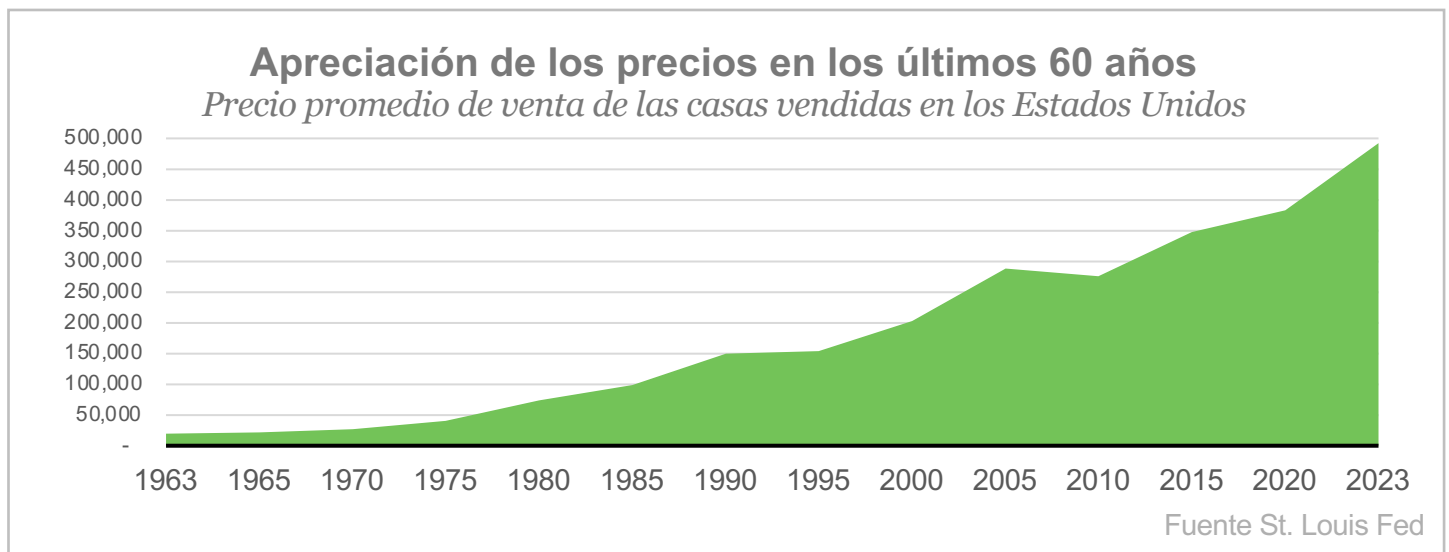


Las ventajas de comprar en lugar de alquilar

¿Se usted se está preguntando si tiene sentido comprar una casa ahora? Si bien las tasas hipotecarias actuales pueden parecer un poco intimidantes, aquí hay dos razones por las que aún puede ser un buen momento para convertirse en propietario de una casa.

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 equivoque, a nivel nacional siguen subiendo. De hecho, a largo plazo, los precios de las casas casi siempre suben (vea la gráfica a continuación):

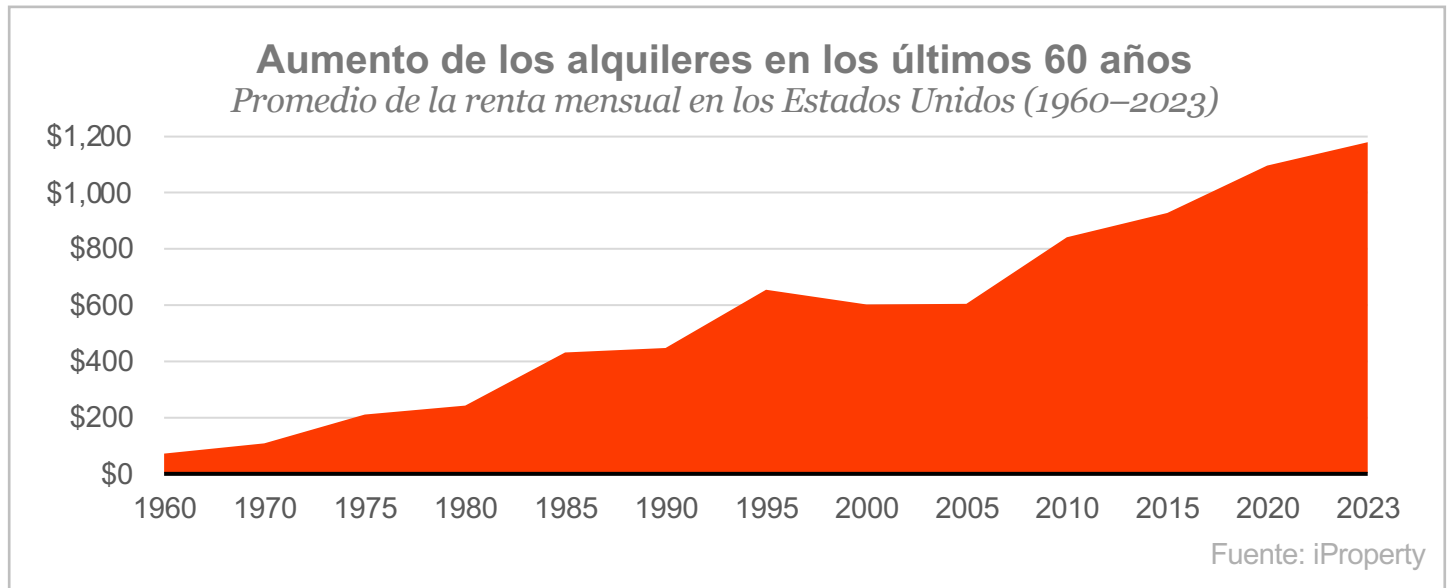


Según la gráfica, usted puede ver que la tendencia general en los precios de las casas ha aumentado constantemente durante los últimos 60 años. Hubo una excepción durante la crisis de la vivienda de 2008 cuando los precios no siguieron el patrón normal, pero en general, el valor de las casas sigue aumentando.

Esta es una gran razón por la que comprar una casa puede ser mejor que alquilar. A medida que los precios suben y 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 alquilarla: el alquiler sigue subiendo a lo largo de los años. Claro, puede ser más barato alquilar en este momento en algunas áreas, pero cada vez que renueve su contrato de arrendamiento o firme uno nuevo, es probable que sienta que la presión de su alquiler es cada vez más alta. Según los datos de *iProperty Management*, el alquiler también ha subido de forma bastante constante durante los últimos 60 años (vea la siguiente gráfica):



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 negocio.

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 es dueño de su casa, usted está invirtiendo en su propio futuro. E incluso cuando alquilar es más barato, ese dinero que paga cada mes desaparece 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 asociados al mantenimiento del hogar, 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 de los alquileres y aprovechar la apreciación del precio de la vivienda a largo plazo, comuniquémonos para repasar sus opciones.

¿Cómo aumenta el patrimonio de los propietarios de casa con el tiempo?

Si usted 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 su 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:

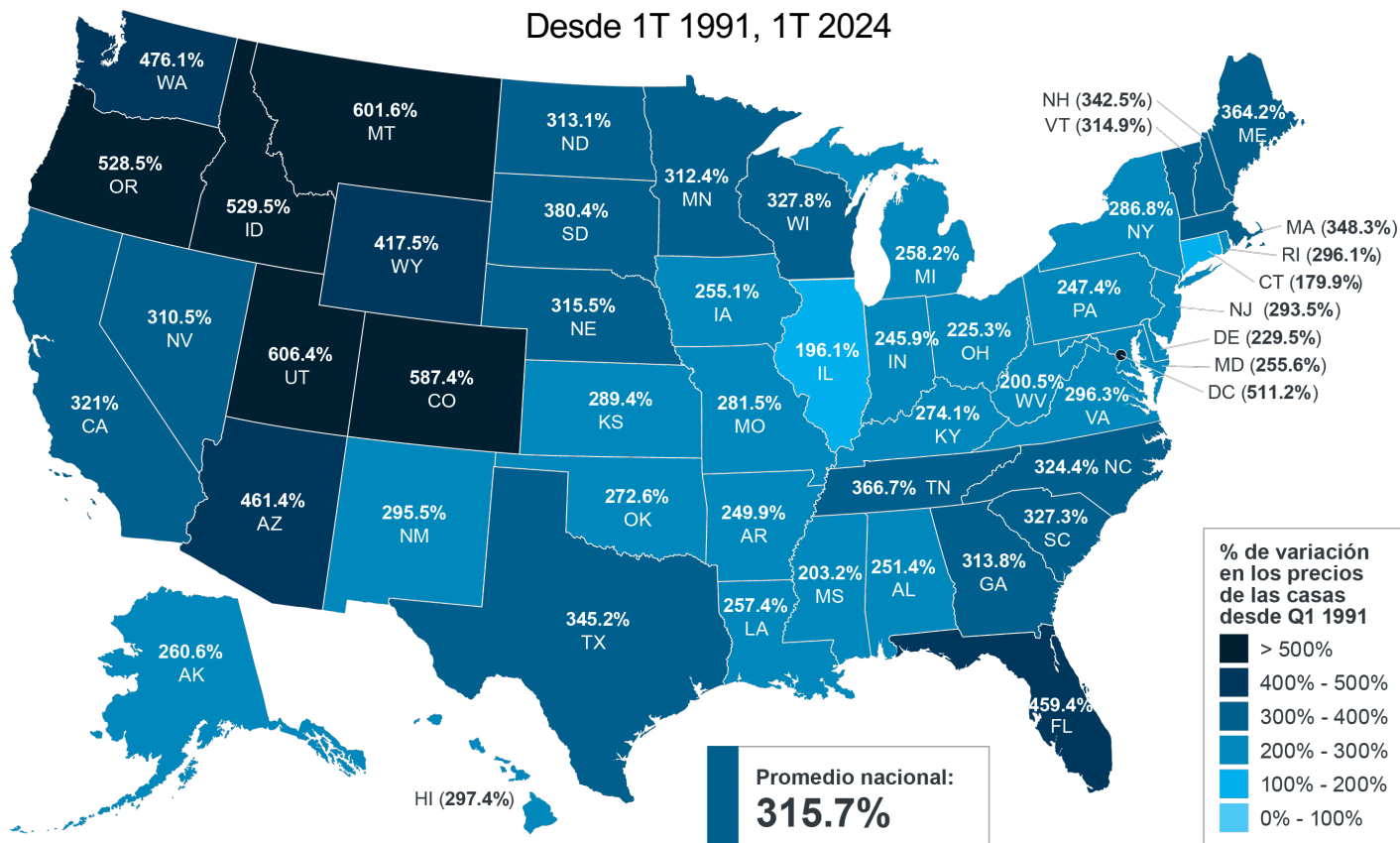
- Usted paga su préstamo
- Los precios de las casas aprecian



Aquí hay un vistazo a cómo solo la parte de la apreciación del precio de las casas puede aumentar su patrimonio con el tiempo.

Cambio porcentual en los precios de las casas

Desde 1T 1991, 1T 2024





“

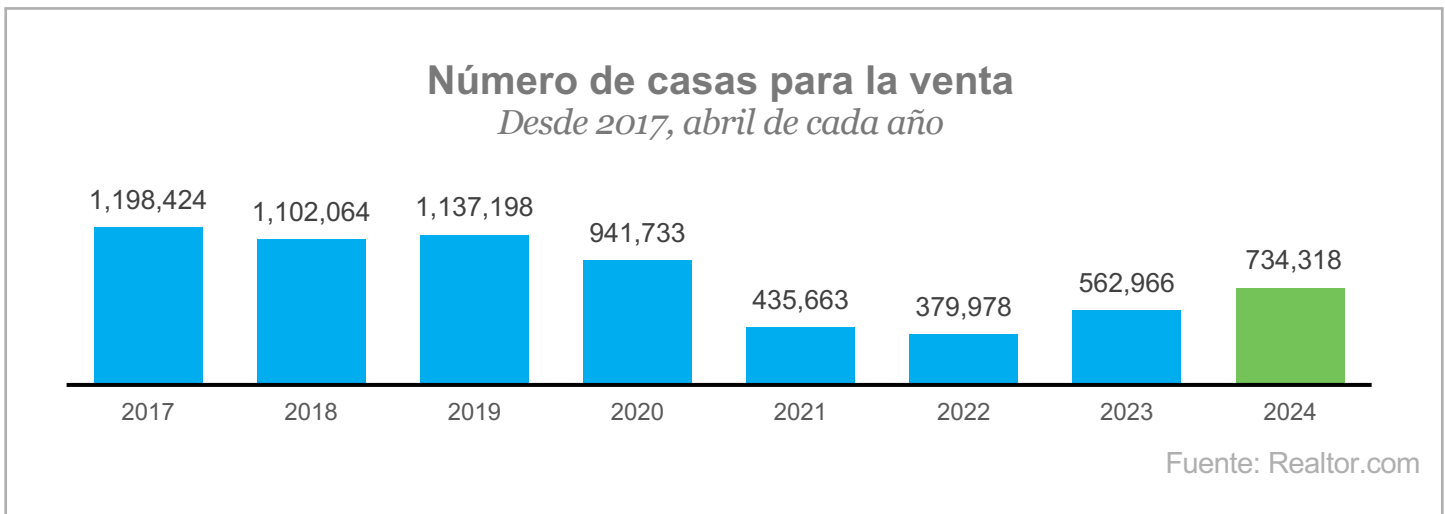
“Un pago mensual de la hipoteca a menudo se considera una cuenta de ahorros forzosa que ayuda a los propietarios a construir un patrimonio neto aproximadamente 40 veces mayor que el de un inquilino”.

- Lawrence Yun, Economista Principal, NAR

¿Es más fácil encontrar una casa para comprar en este momento?

Uno de los mayores obstáculos a los que se han enfrentado los compradores en los últimos años ha sido la falta de casas disponibles para la venta. Pero eso está empezando a cambiar.

La siguiente gráfica utiliza datos de *Realtor.com* para mostrar que hay más casas en el mercado en 2024 que en cualquiera de los años anteriores (2021-2023):

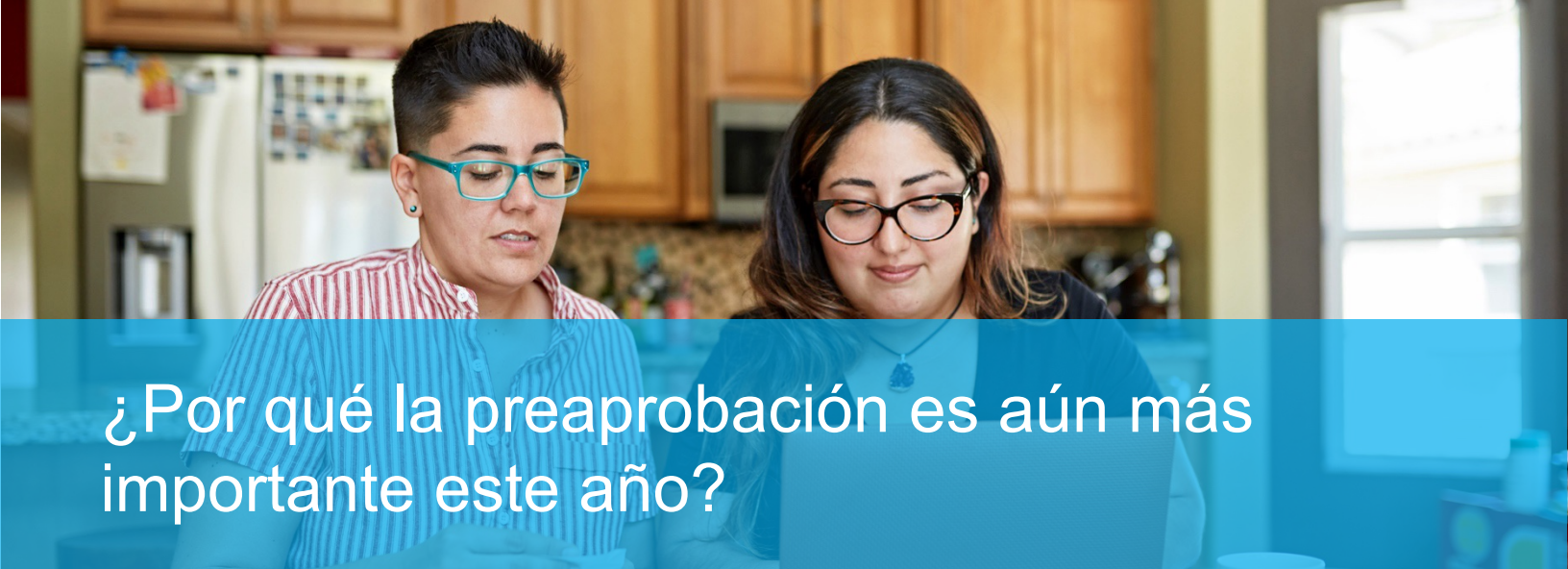


Entonces, ¿es más fácil encontrar una casa? La respuesta es sí y no. Por un lado, el inventario ha aumentado en los últimos años. Eso significa que es probable que tenga más opciones para elegir mientras busca su próxima casa.

Pero, al mismo tiempo, la gráfica anterior también muestra que todavía hay significativamente menos casas para la venta de lo que normalmente habría en un mercado más normal antes de la pandemia. Y ese déficit no se va a revertir de la noche a la mañana.

En conclusión,

Para ayudarle a explorar la creciente lista de opciones que tiene ahora, comuniquémonos. De esa manera, usted tiene un profesional que realmente puede ayudarle a comprender la situación del inventario donde desea comprar. Nosotros repasaremos algunos consejos útiles que han ayudado a otros compradores de nuestra zona a lidiar con la oferta de casas baja.



¿Por qué la preaprobación es aún más importante este año?

Si está buscando comprar una casa, debe obtener una preaprobación para ayudarle a calcular sus números y mostrarles a los vendedores que habla en serio. Analicemos qué es y por qué es importante si está buscando comprar una casa este año.

¿Qué es la preaprobación?

Freddie Mac lo explica así:

"Una preaprobación es una indicación de su prestamista de que está dispuesto a prestarle una cierta cantidad de dinero para comprar su futura casa... Tenga en cuenta que el monto del préstamo en la carta de preaprobación es la oferta máxima del prestamista. Al final, solo debe pedir prestada una cantidad que se sienta cómodo pagando".

Ahora bien, esta última pieza es especialmente importante con los actuales desafíos de la asequibilidad. Tener una buena idea de lo que puede pedir prestado le ayuda a entender realmente el aspecto financiero de las cosas. Esto no significa que deba pedir prestado el monto total. Solo le dice lo que puede pedir prestado.



¿Cómo funciona?

Como parte del proceso de compra de una casa, su prestamista examina sus finanzas para determinar lo que está dispuesto a prestarle. Según *Investopedia*, esto incluye cosas como su W-2, declaraciones de impuestos, puntaje de crédito, estados bancarios y más. A partir de ahí, le darán una carta de preaprobación para ayudarle a saber cuánto dinero puede pedir prestado.

Esto le prepara para tomar una decisión informada sobre sus números. De esa manera, puede adaptar su búsqueda de la casa a lo que le resulte cómodo en cuanto a presupuesto y pueda actuar rápidamente cuando encuentre una casa que le guste.

¿Por qué es tan importante la preaprobación?

Si desea comprar una casa, hay otra razón por la que usted querrá asegurarse de que está trabajando con un prestamista de confianza para que esto sea una prioridad.

Si bien se están poniendo para la venta más casas, el número total de casas disponibles sigue estando por debajo de la norma. Eso significa que no hay suficientes casas para la venta para todos los que quieran comprar una. El desequilibrio de más demanda que oferta crea un poco de forcejeo para usted.

Debido a esto, es probable que tenga que enfrentar la competencia de otros compradores. Pero la preaprobación también puede ayudar con eso.

La preaprobación muestra a los vendedores que usted habla en serio porque ya se ha sometido a una verificación crediticia y financiera. Como dice Greg McBride, Analista Financiero Principal de *Bankrate*:

*“La preaprobación tiene más peso porque significa que los prestamistas en realidad han hecho más que una revisión superficial de su crédito y sus finanzas, sino que han revisado sus talones de pago, declaraciones de impuestos y estados de cuenta bancarios. **Una preaprobación significa que ha superado los obstáculos necesarios para ser aprobado para una hipoteca de hasta una cierta cantidad de dólares**”.*

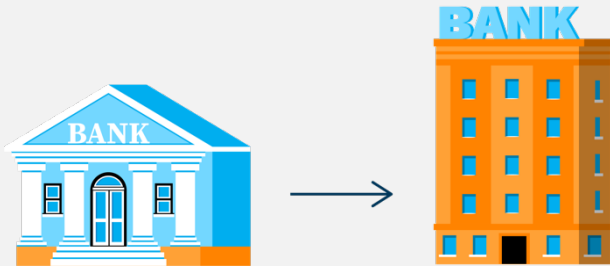
A los vendedores les encanta esto porque eso hace que sea más probable que la venta avance sin retrasos o problemas inesperados. Y si usted puede estar compitiendo con otro comprador para conseguir la casa de sus sueños, ¿por qué no lo haría para ayudar a inclinar la compra a su favor?

En conclusión,

Si está buscando comprar una casa esta temporada, sepa que obtener una preaprobación será una pieza clave del rompecabezas. Con más compradores que regresan al mercado, esto puede ayudarle a hacer una oferta sólida que se destaque entre la multitud.

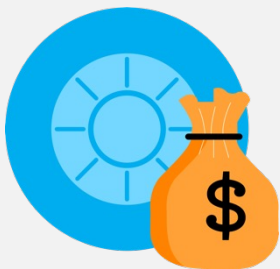
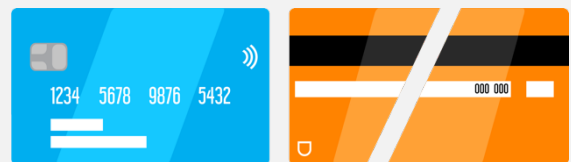
Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca

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



No cambie sus cuentas bancarias.

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

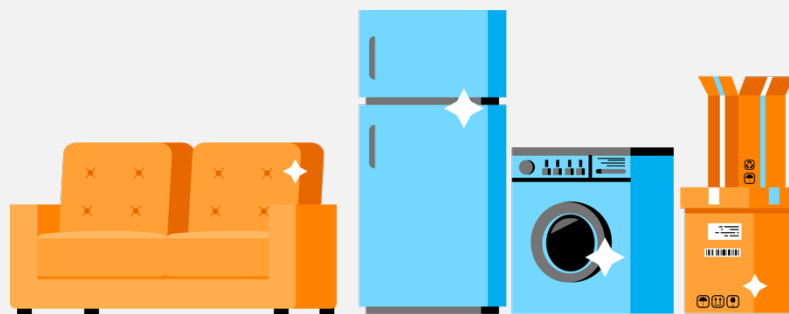


No deposite dinero en efectivo en sus cuentas bancarias antes de hablar con su banco o prestamista.

No sea cosignatario de otros préstamos para cualquier persona.



No haga compras grandes.



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



4 consejos para hacer su mejor oferta por una casa

Es importante saber que el mercado actual es competitivo en muchas áreas porque el número de casas para la venta sigue siendo bajo, y eso está dando lugar a escenarios de ofertas múltiples.

1. Trabaje con un agente en bienes raíces

Confíe en un agente en bienes raíces que pueda respaldar sus objetivos. Como señala PODS:

*“Hacer una oferta por una casa sin un agente es ciertamente posible, pero, **tener un profesional a su lado le da una gran ventaja a la hora de decidir qué ofrecer por una casa**”.*

Los agentes son expertos en el mercado local. Saben lo que ha funcionado para otros compradores en su área y lo que los vendedores pueden estar buscando. Ese consejo puede cambiar las reglas del juego a la hora de decidir qué oferta poner sobre la mesa

2. Comprenda su presupuesto

Conocer sus números es aún más importante en este momento. La mejor manera de entender su presupuesto es trabajar con un prestamista para que pueda obtener una preaprobación para un préstamo hipotecario. Hacerlo le ayuda a tener más confianza financiera y demuestra a los vendedores que va en serio. Eso le da una ventaja competitiva. Como dice *Investopedia*:

*“... los vendedores tienen una ventaja debido a la intensa demanda de los compradores y un número limitado de casas para la venta; **Es menos probable que consideren ofertas sin una carta de preaprobación**”.*

3. Haga una oferta fuerte, pero justa

Es natural que usted quiera la mejor oferta que pueda obtener en una casa, especialmente cuando la asequibilidad es limitada. Sin embargo, presentar una oferta demasiado baja tiene algunos riesgos. Usted no querrá hacer una oferta que será rechazada tan pronto como se reciba solo para ver si se mantiene. Como explica *Realtor.com*:

“... Un precio de oferta 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 lo toma en serio, no hay mucho que usted, o el agente en bienes raíces, puedan hacer”.

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

4. Confíe en su agente durante las negociaciones

Después de enviar su oferta, el vendedor puede decidir contrarrestarla. A la hora de negociar, es inteligente entender lo que le importa al vendedor. Ser lo más flexible posible en cosas como el cambio en las fechas de su mudanza puede hacer que su oferta sea más atractiva.

“Su agente en bienes raíces es su socio en la navegación de estos detalles. Confíe en ellos para que le guíen a través de las negociaciones y le ayuden a encontrar el mejor plan. Como explica un artículo de la Asociación Nacional de Realtors (NAR):

*“Hay muchos factores en discusión en cualquier transacción en bienes raíces, desde el precio hasta las reparaciones y la fecha de posesión. **Un profesional en bienes raíces que le represente verá la transacción desde su perspectiva, ayudándole a negociar un acuerdo de compra que satisfaga sus necesidades**”.*

En conclusión,

Con el inventario aún bajo en general, desea llegar con una oferta sólida. Hablemos para que pueda tener un experto en su equipo que le ayude a poner sobre la mesa su mejor oferta.

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

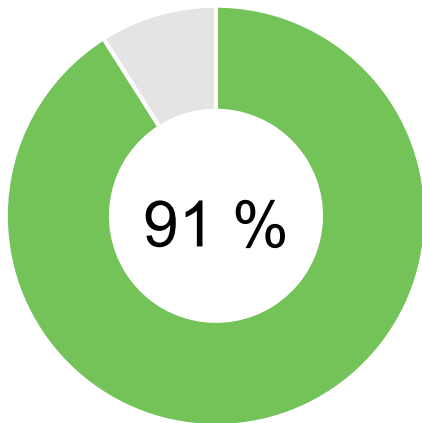
Si usted ha decidido que está listo para comprar, es probable que esté tratando de averiguar qué hacer primero. Puede resultar un poco abrumador saber por dónde empezar, pero la buena noticia es que no tiene que navegar por todo eso solo.

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.

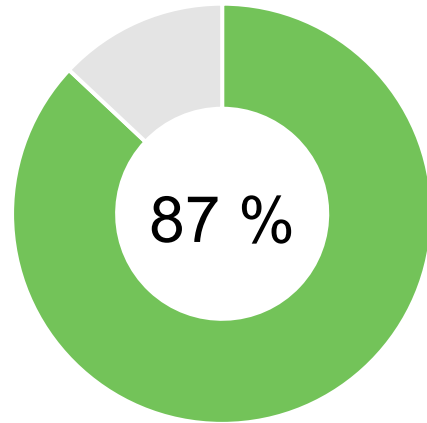
Un agente en bienes raíces hace mucho más de lo que usted cree.

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 reciente 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 ayudarlo 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, 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 de la vivienda actual es esencial, y un experto local sabe cómo ayudarlo 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 podría 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 excelente del comprador puede actuar como guía en su trayectoria de compra de una casa. Le mostrarán a usted propiedades que se ajusten a su criterio, le ayudarán a elaborar una oferta competitiva, negociarán en su nombre y, en general, le brindarán conocimiento y apoyo durante todo el proceso de compra de una casa.

- NerdWallet





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.



Geoff Ramsey

Broker

CRS, GRI

Real Estate Partners

Chattanooga, TN

geoff@geofframsey.com

www.geofframsey.com

(423) 227-5564