Cosas que considerar al
Comprar una casa

PRIMAVERA 2023
EDICIÓN

Juan Carlos Garcia

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

Tabla de contenidos

3 Qué está pasando en el mercado de la vivienda?

6 Cómo esta cambiando la oferta de las casas para para la venta

9 Lo que las recesiones pasadas nos dicen sobre el mercado de la vivienda

12 Razones principales para ser dueño de una casa

13 Por qué comprar una casa puede tener más sentido que alquilar

14 La propiedad de vivienda gana con el tiempo

17 Consejos para alcanzar sus metas de ser propietario de una casa esta primavera

18 Preaprobación en el 2023: lo que necesita saber

20 Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca

21 Un experto en bienes raíces le brinda claridad en el mercado actual

¿Qué está pasando en el mercado de la vivienda?

Con tantos cambios recientes en el mercado de la vivienda, probablemente tenga preguntas sobre lo que todo esto significa para sus planes de comprar una casa esta primavera. Aquí hay dos cosas que probablemente sean lo más importante para usted.

1. ¿Qué está pasando con las tasas hipotecarias?

El año pasado, las tasas hipotecarias se duplicaron con creces en el año civil. Eso nunca había sucedido antes, y el aumento rápido hizo que muchos compradores suspendieran sus planes. Hoy en día, las tasas son bastante volátiles. Con los expertos proyectando que las tasas se estabilizarán este año, eso podría ser una gran noticia para usted si está listo para comprar una casa. Cualquier caída en las tasas de interés ayuda a aumentar su poder adquisitivo al reducir su pago hipotecario mensual esperado.

Pero no debe esperar que las tasas bajen hasta los mínimos históricos que vimos en el 2021. Los expertos coinciden en que no es un rango que los compradores deberían esperar. Greg McBride, Analista Financiero Principal de *Bankrate*, explica:

> *"Creo que podríamos sorprendernos de cuánto retrocederán las tasas hipotecarias este año. Pero no vamos a volver al 3 por ciento en el corto plazo, porque la inflación no va a volver al 2 por ciento pronto".*

Es importante tener una visión realista de lo que puede esperar esta primavera. Aunque no vamos a volver a las tasas hipotecarias del 3 %, es posible que se sorprenda el impacto que incluso una leve caída en las tasas tiene en su presupuesto.

2. ¿Qué está pasando con los precios de las casas?

Los titulares sobre los precios de las casas pueden ser confusos. Si bien la apreciación de los precios de las casas se ha enfriado, los precios de las casas a partir de ahora variarán según la oferta y la demanda en nuestro mercado local.

Esa puede ser la razón por la que algunos expertos dicen que los precios disminuirán ligeramente y otros dicen que continuarán subiendo, solo que más moderadamente de lo que lo hicieron en el frenesí de la pandemia. Lo importante es que, en general, los expertos dicen que la apreciación de los precios será relativamente neutral o plana este año.

En conclusión,

No permita que la incertidumbre del mercado retrase sus objetivos.

Comuniquémonos para que tenga un experto de su lado para responder todas sus preguntas sobre el mercado de la vivienda. Juntos, revisaremos sus objetivos y lo que está sucediendo en nuestro mercado, para que tenga la información que necesita para tomar una decisión poderosa y segura.

Clave Fundamental

Si está pensando en pausar su búsqueda de vivienda debido a las tasas hipotecarias, es posible que desee reconsiderarlo. Esto podría ser una oportunidad para comprar la casa que ha estado buscando. El aumento en las tasas hipotecarias está llevando a algunos compradores potenciales a retroceder en su búsqueda de un nuevo hogar. Por lo tanto, ***si mantiene el rumbo, es probable que se enfrente a menos competencia entre otros compradores cuando busque una casa.*** *Este es un alivio bienvenido en un mercado que tiene tan pocas casas en venta.*

Cómo esta cambiando la oferta de las casas para la venta

Uno de los mayores desafíos en el mercado de la vivienda es la poca cantidad de casas que hay para la venta. Sin embargo, hay más opciones para elegir de las que había en esta época del año pasado. Esto es lo que eso significa para usted.

El número de casas para la venta ha aumentado con respecto al año pasado, pero por debajo de los niveles previos a la pandemia

Durante la pandemia, la oferta de las casas alcanzó un mínimo histórico al mismo tiempo que la demanda de los compradores se disparó. Esta combinación hizo que fuera difícil encontrar una casa porque simplemente no había suficientes casas disponibles para la venta para satisfacer la demanda de los compradores.

Hoy, la oferta de casas para la venta ha aumentado un 65,5 % en comparación con esta época del año pasado. Ese es un aumento bienvenido para los compradores, pero es importante tener en cuenta que la oferta aún está por debajo de donde estaba en los años previos a la pandemia. En un informe reciente, *realtor.com* explica:

> *"**Si bien el número de casas para la venta está aumentando, sigue siendo un 43,2 % más bajo que antes de la pandemia en 2017 a 2019.** Esto significa que todavía hay menos casas disponibles para comprar en un día típico que hace unos años atrás".*

¿Qué significa este cambio para usted?

Aquí están las buenas noticias: un aumento en el número de casas para la venta significa que usted tiene más opciones para su búsqueda. No solo tiene más opciones para elegir, sino que los vendedores pueden estar más dispuestos a negociar con usted de lo que estaban en los últimos años.

Solo tenga en cuenta que, si bien un aumento en el inventario de casas es bienvenido, el inventario sigue siendo más bajo que en un año más normal en el mercado de la vivienda. Eso significa que sigue siendo importante apoyarse en su asesor experto para obtener asesoramiento sobre cómo navegar por su mercado. Esto puede incluir ser flexible, estar dispuesto a las negociaciones, equilibrar sus deseos y necesidades en una casa y tomar las medidas financieras correctas para estar seguro de sus opciones.

En conclusión,

La oferta de casas sigue estando muy por debajo de las normas anteriores a la pandemia. Sin embargo, a medida que la demanda de los compradores se ha desacelerado, el inventario ha comenzado a crecer. Comuniquémonos para que tenga la información más reciente sobre las casas disponibles en nuestro mercado.

“Si está viendo una propiedad en el mercado hoy, probablemente esté viendo a un vendedor motivado”.

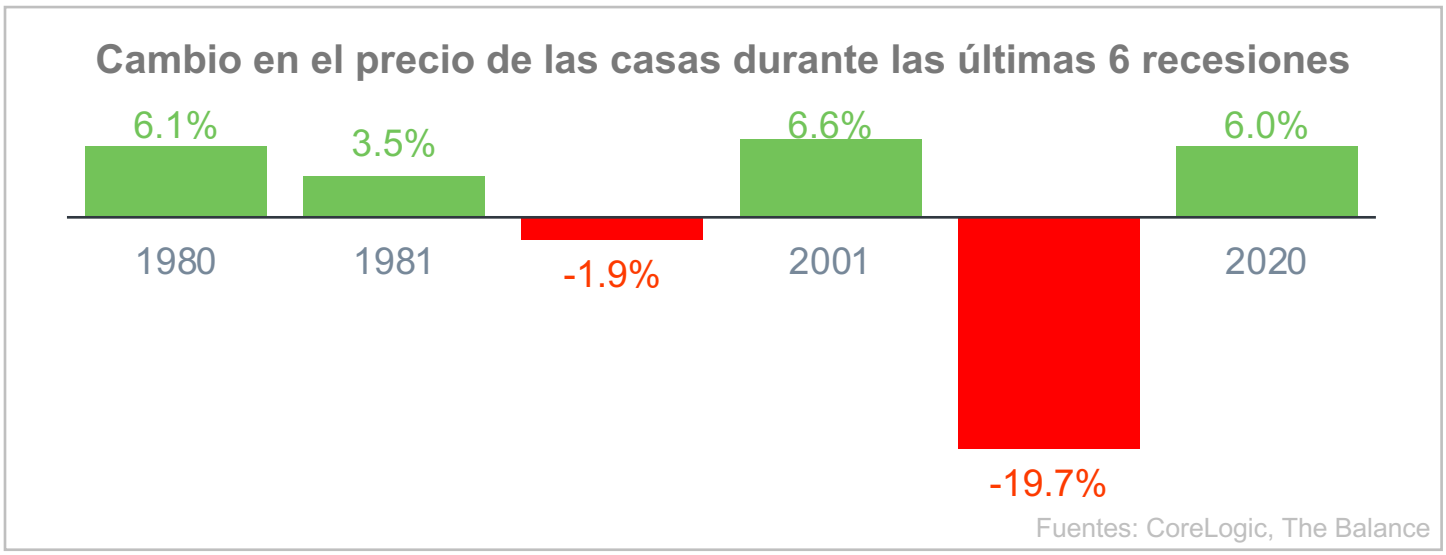
- Rick Sharga, Fundador, *CJ Patrick Company*

Lo que las recesiones pasadas nos dicen sobre el mercado de la vivienda

Aunque los expertos proyectan que cualquier recesión para el mercado de la vivienda sería corta y leve, a medida que las conversaciones sobre la recesión aumentan este año, es posible que se pregunte qué podría significar para el mercado de la vivienda. Aquí hay un vistazo a los datos históricos que muestran lo que sucedió en bienes raíces durante las recesiones anteriores.

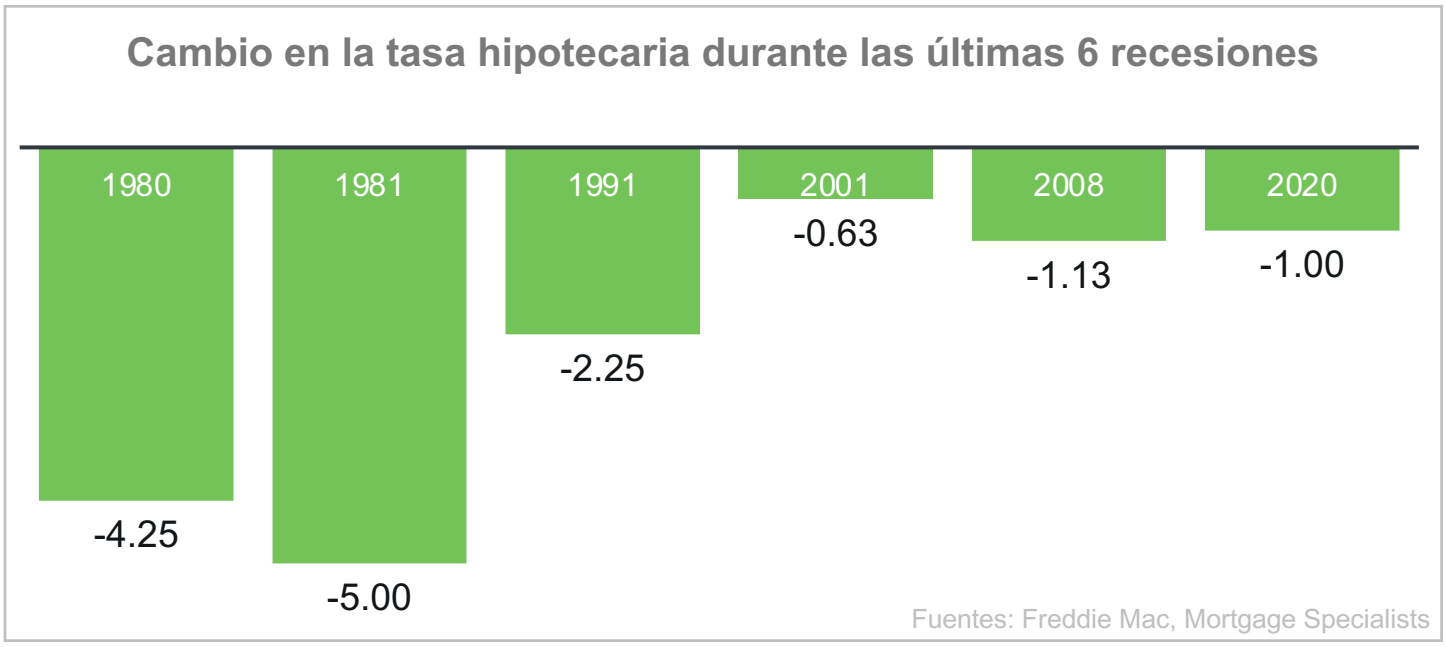
Una recesión no significa la caída de los precios de las casas

La crisis de la vivienda del 2008 puede llevar a muchos de nosotros a relacionar una recesión con la caída de los precios de las casas. Pero como muestra la gráfica a continuación, los precios de las casas apreciaron en cuatro de las últimas seis recesiones en este país. Entonces, históricamente, cuando la economía se desacelera, no siempre significa que los precios de las casas caerán.



Una recesión significa la caída de las tasas hipotecarias

¿Cómo afecta una recesión el costo de financiar una casa? Como muestra la gráfica siguiente, históricamente, cada vez que la economía se ha desacelerado, las tasas hipotecarias disminuyeron.



Fortune también explica que las tasas hipotecarias generalmente caen durante una desaceleración económica:

> *"**En las últimas cinco recesiones, las tasas hipotecarias han caído un promedio de 1.8 puntos porcentuales desde el máximo visto durante la recesión hasta el mínimo.** Y en muchos casos, continuaron cayendo después del hecho, ya que lleva algún tiempo cambiar las cosas, incluso cuando la recesión ha terminado técnicamente".*

La gran conclusión es que no necesita temer la palabra recesión cuando se trata del mercado de la vivienda.

En conclusión,

Según los datos históricos, en la mayoría de las recesiones, el valor de las casas ha apreciado y las tasas hipotecarias han disminuido. Si está pensando en comprar una casa esta primavera, comuniquémonos para que tenga asesoramiento experto sobre lo que está sucediendo en el mercado de la vivienda y lo que eso significa para sus objetivos de ser propietario de una casa.

“Así que tenga en cuenta ... Esta puede ser la única ventana em los próximos años para entrar en un mercado de los compradores. Y recuerde... como muestran los datos de la Reserva Federal... los precios de las casas suben y siempre se recuperan de las recesiones sin importar cuán leves o severas sean. Los propietarios de casas a largo plazo deben ver este mercado ... ahora mismo... como una oportunidad única para comprar”.

- David Stevens, Ex Subsecretario de la Vivienda

Razones principales para ser dueño de su casa

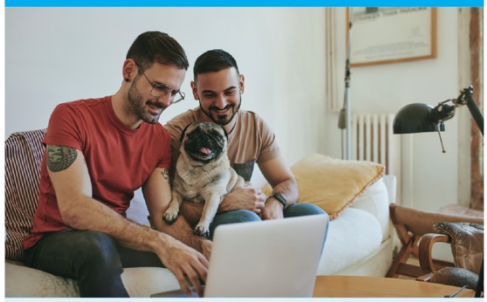
Logros

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 hipoteca

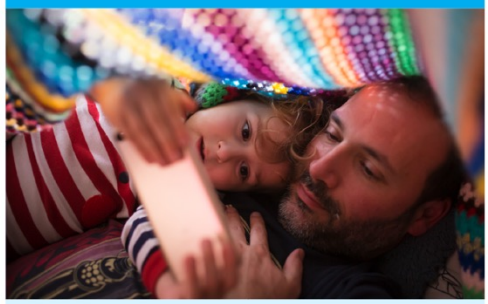
Inversión Financiera

Aumentar sus activos y patrimonio neto

Comodidad

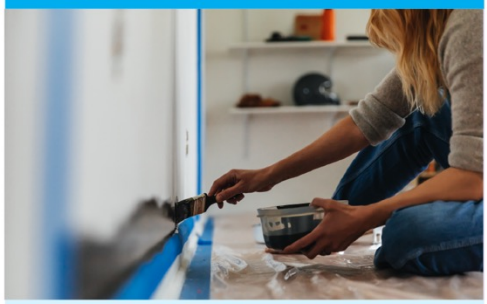
Disfrutar de las características que mejoran su estilo de vida

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.

Por qué comprar una casa puede tener más sentido que alquilar

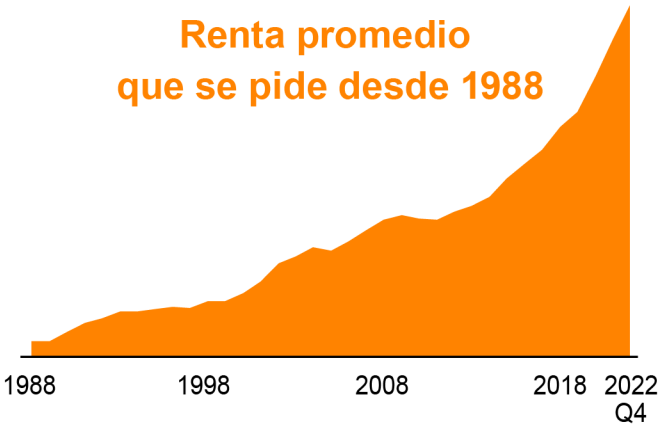
Si está tratando de decidir si alquilar o comprar una casa, considere esto:

Comprar una casa puede ayudarle a escapar del ciclo de los aumentos del alquiler.

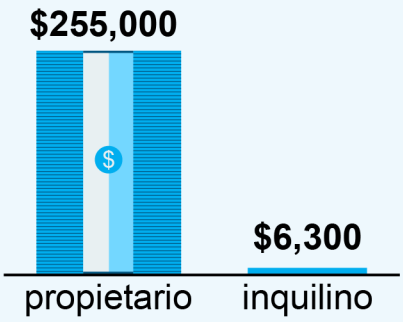
Los alquileres han estado aumentando constantemente por varias décadas.

Cuando los alquileres aumentan, usted paga mas y eso puede hacer que sea mas difícil ahorrar.

Renta promedio que se pide desde 1988



Patrimonio neto promedio del hogar



La propiedad de la vivienda es una herramienta poderosa de creación de riqueza.

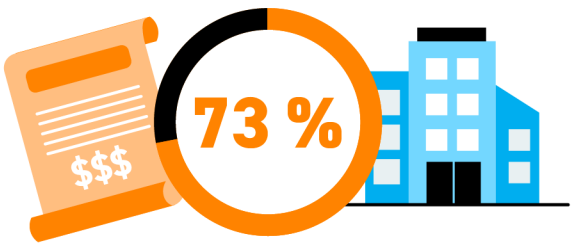
Cuando usted es propietario, gana plusvalía a medida que el valor de las casas aprecia y a medida que usted realiza sus pagos mensuales.

Esta es una de las razones por las que los propietarios tienen un patrimonio neto más alto.

La propiedad de la vivienda generalmente se considera una buena cobertura contra la inflación.

Con la inflación alta, los arrendadores pueden ser aún más propensos a aumentar su alquiler.

Los propietarios con una hipoteca con tasa fija pueden asegurar un pago mensual durante 15 a 30 años.



El 73 % de los administradores de propiedades planean aumentar los alquileres en los próximos dos años.

Fuentes: Census, Federal Reserve, Buildium

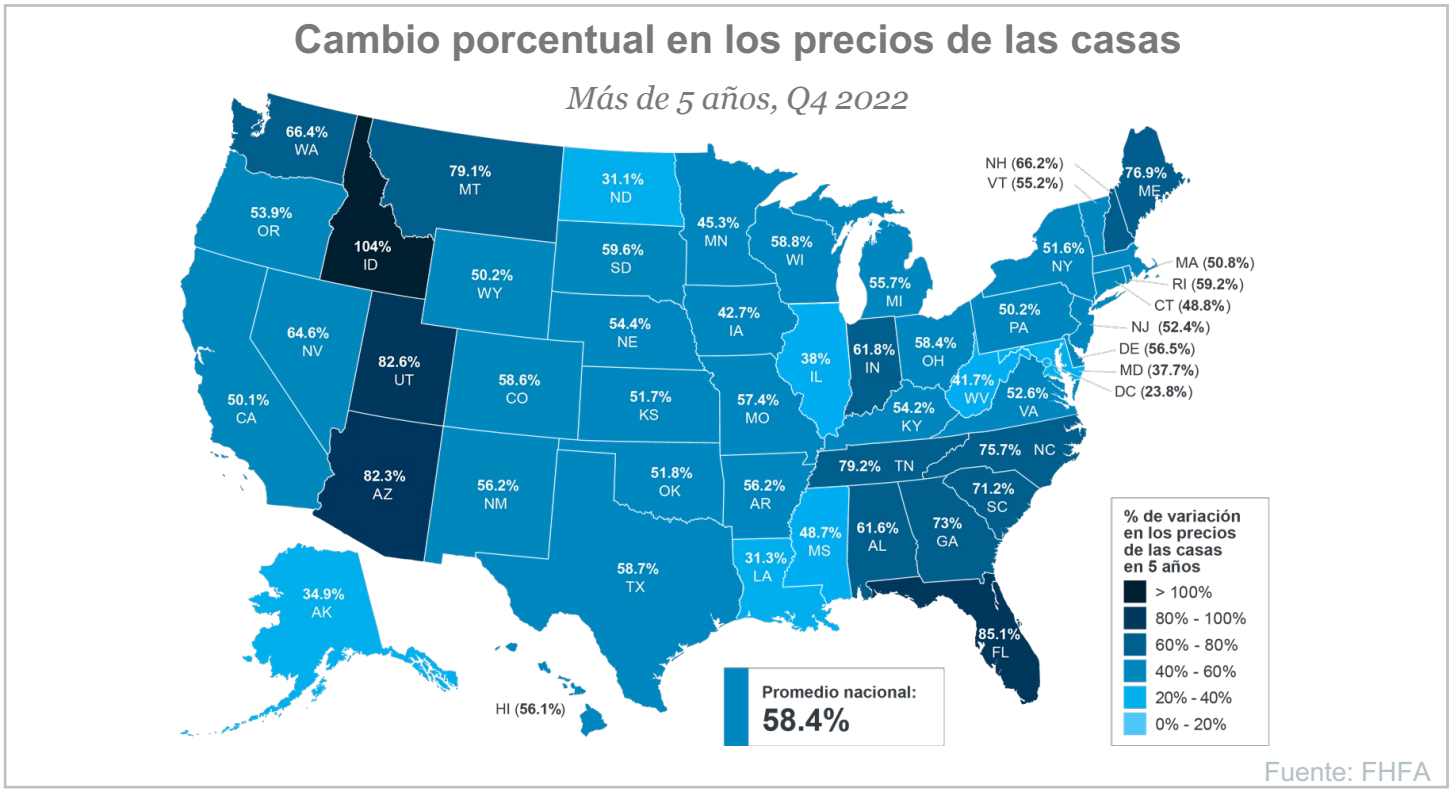
La propiedad de vivienda gana con el tiempo

¿Conoce a personas que compraron una casa hace 5, 10 o incluso 30 años? Si conoce alguien, entonces sabe que lo más probable es que no se arrepientan. La razón es que los propietarios ganan plusvalía y patrimonio a medida que el valor de su casa aumenta con el tiempo.

Aumento del precio de las casas con el tiempo

Durante el último año, la apreciación de los precios se ha desacelerado en todo el país, pero tener una perspectiva sobre el panorama a largo plazo sobre el valor de las casas es clave. Si bien el alcance de la moderación reciente de los precios varía según el mercado, en el futuro, los expertos proyectan que la apreciación de los precios en el 2023 será aproximadamente plana o neutral en todo el país, no una disminución drástica. Simplemente no hay suficientes casas en el mercado para que los precios se desplomen.

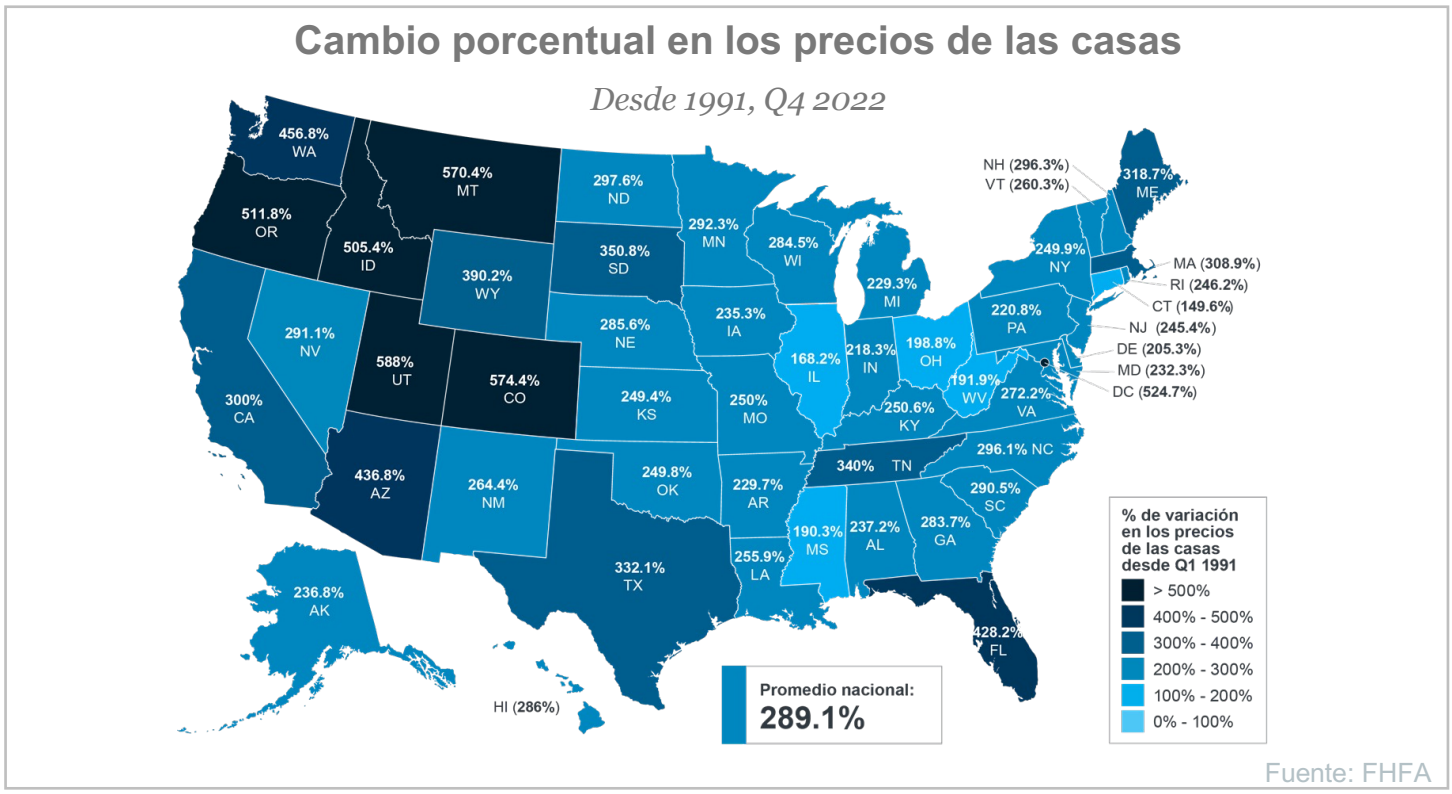
Y cuando observamos las ganancias de la propiedad de vivienda a lo largo del tiempo, es importante ver el panorama general. El mapa siguiente utiliza datos de la *Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda* (FHFA por sus siglas en inglés) para mostrar cuán notables han sido las ganancias acumuladas en los últimos cinco años:



Fuente: FHFA

Si nos fijamos en el cambio porcentual en los precios de las casas, se puede ver que aumentaron, en promedio, en un 58.4 % en todo el país en los últimos cinco años. Por lo tanto, si bien los precios pueden subir o bajar ligeramente en períodos de tiempo más cortos, los beneficios a largo plazo son donde los propietarios realmente ganan.

Y si extiende ese marco de tiempo aún más, los beneficios de ser propietario de una casa se ven mas claramente (*vea el mapa a continuación*):



A nivel nacional, este mapa muestra que los precios de las casas apreciaron en un promedio de casi 300 % desde 1991.

Si bien el aumento del precio de las casas siempre varía según el estado y el área local, el promedio nacional indica que el propietario típico que compró una casa hace 30 años vio que su casa aumentó significativamente en valor durante ese tiempo. Esta es la razón por la cual los propietarios que compraron sus casas hace años todavía están contentos con su decisión. Y aunque el pasado no siempre dictará el futuro de la apreciación en el precio de las casas, sin duda puede enseñarnos bastante.

Y no lo olvide: la alternativa a comprar una casa es alquilar, y los precios de alquiler han estado subiendo durante décadas. Entonces, ¿por qué alquilar y lidiar con aumentos anuales de arrendamiento y sin beneficios financieros a largo plazo? En cambio, si está listo, considere comprar una casa. Es una inversión en su futuro que podría prepararle para ganancias significativas a largo plazo.

En conclusión,

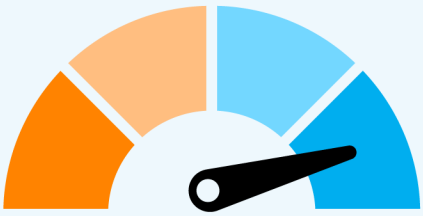
Los datos muestran que el valor de las casas históricamente aprecian a largo plazo, lo que le da a su patrimonio potencial un buen impulso. Si está listo para comprar una casa, comuniquémonos hoy.

“El éxito en su trayectoria en la compra de una casa depende en gran medida de la compañía que mantenga. Mientras se dispone a encontrar la casa adecuada... Asegúrese de seleccionar profesionales experimentados y confiables que le ayudarán a tomar decisiones informadas y evitar cualquier trampa.”

- Freddie Mac

Consejos para alcanzar sus metas de ser propietario de una casa esta primavera

Si comprar una casa es uno de sus objetivos, aquí hay algunas cosas en las que debe enfocarse:



Trabaje en su crédito

Su puntaje de crédito afecta su tasa hipotecaria y su futuro préstamo hipotecario. monitoree su crédito para realizar un seguimiento de su registro de gastos y mejorar su puntaje pagando sus deudas.

Planifique su pago inicial

Reserve una parte de cada pago que baya directamente a su fondo para la compra de su casa y trabaje con un profesional para explorar sus opciones de asistencia para el pago inicial.

Obtenga una preaprobación

La preaprobación de un prestamista le ayudara a comprender mejor lo que puede pedir prestado para su préstamo hipotecario, para que pueda comenzar a tener una idea de sus números.

De prioridad a sus deseos y necesidades

Cree una lista de las características deseadas y clasifíquelas como imprescindibles o agradables para tener para determinar lo qué es esencial. Revíselo con su agente antes de buscar una casa.

Preaprobación en el 2023: lo que necesita saber

Uno de los primeros pasos al comprar una casa es obtener una preaprobación. Para entender por qué es un paso tan importante, debe comprender qué es a preaprobación y qué hace por usted.

¿Qué es la preaprobación?

Business Insider explica:

*"En una preaprobación, el prestamista le dice a **qué tipos de préstamos puede ser elegible, cuánto puede ser aprobado para pedir prestado y cuál podría ser su tasa".***

Le brinda información crítica sobre el proceso de comprar una casa y le ayudará a comprender sus opciones y lo que puede pedir prestado.

¿Cómo funciona?

Como parte del proceso de preaprobación, **un prestamista analiza sus finanzas** para decidir cuanto estaría dispuesto a prestarle. A partir de ahí, su prestamista le dará una **carta de preaprobación** para ayudarle 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. Un artículo reciente de Forbes señala:

> *"Desde la perspectiva del vendedor, una carta de preaprobación de un prestamista local de buena reputación a menudo puede* ***marcar la diferencia entre aceptar y rechazar una ofertas****".*

Esto demuestra que, aunque es posible que no enfrente las intensas guerras de ofertas que vio si intentó comprar durante la pandemia, la preaprobación sigue siendo una parte importante de hacer una oferta sólida. De hecho, Christy Bieber, Escritora de Finanzas Personales en '*The Motley Fool*' explica que puede ser la parte más importante al hacer una oferta:

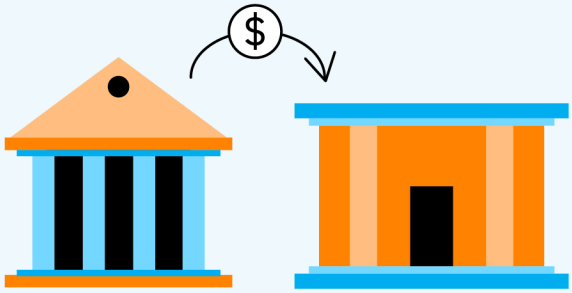
> *"El hecho de que una preaprobación le brinde una mejor oportunidad de que su oferta sea aceptada es, sin duda,* ***la razón más importante para completar este paso…"***

En conclusión,

Obtener la preaprobación es el primer paso importante para comprar una casa. Le permite saber lo que puede pedir prestado y muestra a los vendedores que usted es un comprador serio.

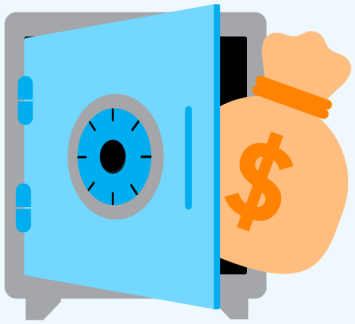
Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca

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.



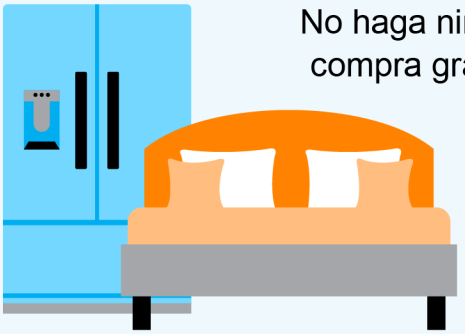
No cambie las cuentas bancarias.

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 haga ninguna
compra grande.



No sea codeudor de otros
préstamos para nadie.

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

Un experto en bienes raíces le brinda claridad en el mercado actual

Un experto en bienes raíces utiliza su conocimiento de lo que realmente está sucediendo con los precios de las casas, las ofertas , las proyecciones de los expertos y más para guiarle a lo largo del proceso de comprar una casa.

Por qué quiere apoyarse en un profesional de confianza

Jay Thompson, Consultor de la Industria de la Vivienda, 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 el mercado de la vivienda 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 lo 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, y ellos puede desacreditar los titulares utilizando datos en los que puede confiar. Los expertos tienen un conocimiento profundo de la industria y pueden proporcionar el contexto, para que sepa cómo se comparan las tendencias actuales con los altibajos y movimientos normales en la industria, los datos históricos, y mas.

Luego, para asegurarse de que tenga una imagen completa, un agente puede decirle si su área local está siguiendo la tendencia nacional o si están viendo algo diferente 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 un guía de confianza.

En conclusión,

Para obtener asesoramiento experto y las últimas perspectivas sobre el mercado de la vivienda, vamos a comunicarnos.

"Comprar una casa no es poca cosa, y es una de las decisiones financieras más importantes de su vida. Cuando esté listo para comprar, encontrar un agente en bienes raíces con experiencia que le guíe a través del proceso en la compra de una casa es clave".

- 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.

SUNBELT

Juan Carlos Garcia

Sunbelt Sales

Greenwich, CT

jc@sunbeltus.com

www.sunbeltus.com

(914) 262-1340

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY